



COMUNE DI GRASSOBBIO

PROVINCIA DI BERGAMO

via Vespucci n. 6 - C.A.P. 24050 C.F. 80027490160 Partita IVA 00722500162

P.E.C.: comune.grassobbio@pec.regione.lombardia.it –

suap.grassobbio@pec.regione.lombardia.it

e-mail: edilizia.urbanistica@grassobbio.eu – ambiente.ecologia@grassobbio.eu –

lavoripubblici@grassobbio.eu

sito internet: www.grassobbio.eu

AREA TECNICA

**URBANISTICA ECOLOGIA AMBIENTE LAVORI PUBBLICI
SPORTELLO UNICO PER L'EDILIZIA ED ATTIVITA' PRODUTTIVE**

Orario di ricevimento:
Lunedì 10.00 - 12.30
Mercoledì 16.00 - 17.30

Urbanistica 035.38.43.431
Ecologia 035.38.43.451
Lavori Pubblici 035.38.43.421
Telefax: 035.38.43.444

prot. n. 0017396
del 15/09/2025
Cat. 6 Cl. 5 Fasc. 111

**AREA DI PROPRIETA' COMUNALE DESTINATA
ALL'EDILIZIA RESIDENZIALE PER IL SODDISFACIMENTO
DI SPECIFICI FABBISOGNI ABITATIVI SOCIALI
LOTTO 1 ALL'INTERNO DEL PL CIRCONVALLAZIONE
area individuata al N.C.T.R. al Fg. 12, mapp.li 8185-8190-8192
Via Anna Costanza Baldry 132**

RELAZIONE SOMMARIA DI STIMA AREA FABBRICABILE DI PROPRIETÀ COMUNALE E SUPERFICIE RESIDENZIALE COMPUTABILE RESIDUA

PREMESSA:

1. Il Comune di Grassobbio con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 29/09/2011 ha adottato il Piano di Governo del Territorio, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 della Legge Regionale n. 12/2005, e, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 09 del 13/04/2012 e pubblicato sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi n. 4 del 23/01/2013, che classificava l'area di interesse ai sensi dell'art. 8 delle NTA: *"Ambiti di trasformazione residenziali contenuti nel previgente PRG e relative varianti, confermati dal documento di piano del PGT"*;
2. con successiva Variante n. 1 al Piano di Governo del Territorio adottata, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 13 della Legge Regionale n. 12/2005, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 11/07/2018, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 12/12/2018 e pubblicata sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi n. 30 del 24/07/2019, classifica l'area di interesse ai sensi dell'art. 6 delle NTA quale *"Ambiti residenziali di piani attuativi approvati o convenzionati"*;
3. la Variante n.2 al Piano del Governo del Territorio che modifica il Piano dei Servizi, ai sensi dell'art.9, c.15 della Legge Regionale n.12/2005, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n.11 del 03.03.2020 e pubblicata sul B.U.R.L. – Serie Avvisi e Concorsi n.25 del 17.06.2020, non modifica la destinazione dell'area di interesse;
4. l'area di interesse viene classificata quale: *"ambito residenziale di piano attuativo approvato e/o convenzionato"*, ambito residenziale assoggettato a piano attuativo denominato "PL Circonvallazione", piano attuativo che è stato approvato in data 07/06/2010 con deliberazione del Consiglio comunale n. 17/2010, con 1^ variante approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 17/2013 del 29/04/2013 (variante normativa), 2^ variante approvata con deliberazione del Consiglio comunale n. 70/15 del 23/12/2015 (variante normativa), 3^ variante approvata con deliberazione della Giunta comunale n. 254 del 07/11/2016 (modifica convenzione urbanistica), 4^ variante approvata con deliberazione della Giunta comunale n. 121 del 12/06/2019 (modifica convenzione urbanistica) e 5^ variante approvata con deliberazione della Giunta comunale n. 142 del 27/10/2021 (modifica convenzione urbanistica). Il predetto piano attuativo risulta convenzionato con atto notaio dott. Carmine Mallardo del 12/12/2016 – repertorio n. 133525, raccolta n. 25163, registrato a Bergamo il 27/12/2016 al n. 48684 – registrato a Bergamo il 27/12/2016 ai nn. 58606/39241
5. Allo stato attuale il piano di lottizzazione è vigente; con atto comunale, deliberazione di Giunta Comunale n. 117 del 26/07/2023 avente ad oggetto "APPROVAZIONE DEL CERTIFICATO DI COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA RELATIVA AL PIANO DI LOTTIZZAZIONE RESIDENZIALE DENOMINATO "CIRCONVALLAZIONE"" si è proceduto all'approvazione del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria. Le aree delle opere di urbanizzazione sono state acquisite con atto notarile dott. Carmine Mallardo Repertorio 141401/30296 del 16/12/2024 per la CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO.
6. Tra i lotti è individuato un lotto di proprietà Comunale denominato "LOTTO 1", formato da un unico lotto destinato all'edificazione di *"alloggi convenzionati o pubblici per il soddisfacimento di specifici fabbisogni abitativi"*

sociali”, lotto previsto nella previgente normativa del PRG e confermato nel PGT e nelle varianti allo stesso;

7. Si riporta di seguito quanto previsto dall’art. 6 delle NtA del PGT vigente:

“ART. 6 AMBITI RESIDENZIALI DI PIANI ATTUATIVI APPROVATI O CONVENZIONATI

Si tratta di ambiti residenziali interessati da operazioni di trasformazione urbanistica assoggettate a strumenti di pianificazione attuativa o programmazione integrata approvati o convenzionati alla data di adozione del PGT.

Restano vigenti ed operanti le previsioni dei piani attuativi approvati e degli assetti planivolumetrici ed i contenuti delle convenzioni fino alla data di scadenza dei termini specifici individuati dalle convenzioni stesse.

Alla completa attuazione delle opere previste, di uso pubblico e privato, ed alla scadenza degli atti convenzionali correlati, questi ambiti rientreranno nella disciplina degli Ambiti residenziali consolidati di cui al precedente Articolo.

Nelle aree già interessate da piani attuativi e planivolumetrici convenzionati con l’Amministrazione Comunale, qualora, decorsi i termini specifici previsti dal Piano Attuativo, i contenuti delle convenzioni non siano stati pienamente attuati, il completamento degli interventi di edificazione previsti dai P.L. nonché gli interventi di cui alle lettere d) ed e) dell’art. 31 della L. 457/78 sugli edifici esistenti potranno essere realizzati solo previa nuove determinazioni da parte dell’Amministrazione Comunale, la quale valuterà alla luce dello stato di attuazione del Piano Convenzionato, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, la rispondenza degli interventi ancora da realizzare con interesse della collettività.”

8. Si riporta la normativa prevista dall’art. 28 del PRG Variante Generale vigente al momento dell’approvazione del Piano Attuativo:

“ART. 28 - ZONE DI ESPANSIONE E NUOVO IMPIANTO C

Le aree di espansione e nuovo impianto sono soggette alla obbligatoria formazione di un Piano Attuativo esteso all’intera zona perimetrata, al fine della definizione planivolumetrica degli edifici, della suddivisione delle aree in lotti e della specificazione delle aree per la viabilità interna, per i parcheggi e le aree verdi. Gli edifici non potranno essere destinati ad artigianato di produzione. Dovranno essere rispettati i seguenti indici, salvo diverse indicazioni contenute in apposito cartiglio sul Piano Operativo;

ZONA C - Rapporto di utilizzazione:0,35 mq./mq.

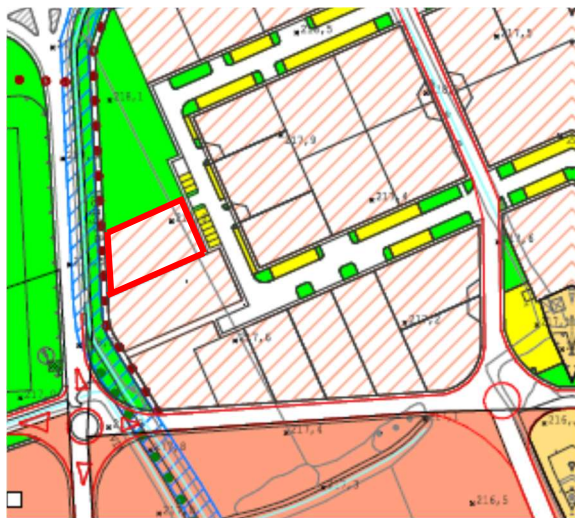
- Altezza massima: ml. 7,50

- Rapporto di copertura: 25%

- I distacchi e le distanze saranno individuati dai Piani Attuativi

Nelle zone di cui al presente articolo non è consentita la monetizzazione delle aree per standard urbanistici. Nelle aree contraddistinte con apposito simbolo specifico gli standards urbanistici di competenza si intendono soddisfatti con la cessione all’Amministrazione delle superfici corrispondenti agli standards minimi di legge di competenza del Piano Attuativo al fine di consentire la realizzazione di alloggi convenzionati o pubblici per il soddisfacimento di specifici fabbisogni abitativi sociali che saranno definiti nella loro caratterizzazione con specifica determinazione del Consiglio Comunale, il quale con la medesima deliberazione definirà i criteri di assegnazione.”

9. L’area è di proprietà comunale a seguito di atto notaio dott. Carmine Mallardo del 12/12/2016 – repertorio n. 133526, raccolta n. 25164, registrato a Bergamo l il 27/12/2016 al n. 48688



Estratto PGT vigente



Estratto planimetria catastale

	AMBITI RESIDENZIALI CONSOLIDATI DI SATURAZIONE O RIQUALIFICAZIONE	art. 5 PdR
	AMBITI RESIDENZIALI DI PIANI ATTUATIVI APPROVATI O CONVENZIONATI	art. 6 PdR
	AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI CONTENUTI NEL PREVIGENTE P.R.G. E CONFERMATI DAL P.G.T.	art. 7 PdR

Legenda

10. INDICI DI CONVENZIONE

La Convenzione Urbanistica del 12/12/2016 prevede il LOTTO 1 con i seguenti indici:

superficie assegnata = m2 940,70,

SRC assegnata m2 1885,72,

volumetria assegnata m3 5.657,17,

superficie coperta assegnata m2 743,12

[illegible]

11. Indici Urbanistici e parametri edilizi della zona identificata nel comparto edificatorio:

S.c. Superficie Coperta per alienazione m² 403,00 (residuo m² 340,12)

SRC assegnata per alienazione m² 1.209,00 (residuo m² 676,72)

Volume Massimo per alienazione m³ 3.627,17 (residuo m³ 2.030,00)

Distanza dai confini m 5,00

Distanza dai fabbricati m 10,00

Distanza da strade di lottizzazione m 5,00

Destinazioni d'uso: edilizia residenziale convenzionata

L'area per la realizzazione di alloggi convenzionati (identificata come Lotto 1) è dotata nelle vicinanze del lotto delle pubbliche reti (acquedotto, fognatura, telecom, cavidotti, gas metano)

Tipologia edilizia: appartamenti singoli o bifamiliari – case a schiera, case in linea

12. Strumento di attuazione: permesso di costruire convenzionato

13. Vincoli di convenzione:

Il mappale n. 8185 del foglio 12 risulta altresì interessato da fascia di rispetto del metanodotto Snam Rete Gas S.p.A così come indicato nell'elaborato grafico Tavola n. 2/SNAM di cui alla 4^a variante al piano attuativo "PL Circonvallazione" approvata con deliberazione di Giunta comunale n. 121 del 12/06/2019.

art. 3 della Convenzione del 12/12/2016 stabilisce che: *"I lottizzanti si impegnano a cedere, contestualmente alla firma della presente convenzione, l'area standard per consentire la realizzazione di alloggi convenzionati o pubblici per il soddisfacimento di specifici fabbisogni abitativi sociali (art. 28 NTA) e l'area necessaria alla realizzazione della rotatoria prevista all'incrocio fra la nuova strada di lottizzazione e la Via Moroni. L'area per la realizzazione di alloggi convenzionati (identificata come Lotto 1 di superficie mq. 940,70) dovrà essere dotata di tutti gli allacciamenti alle pubbliche reti (acquedotto, fognatura, telecom, cavidotti, gas metano) prima del collaudo delle opere di urbanizzazione primaria, con costi a carico dei lottizzanti, anche per il mappale 8246 sub 1 e sub 2 che sarà ceduto gratuitamente al Comune dal "Condominio Via Moroni", senza costi per il Comune.*

A richiesta prescrittiva di SNAM, prima della modifica del tracciato del metanodotto come previsto dal progetto esecutivo approvato dalla stessa SNAM, l'edificazione di un muro di sostegno sul confine ovest del lotto 1 (per consentire la realizzazione di un'area manovra carrabile al servizio di fabbricati da edificare sul lotto di cui trattasi) dovrà essere ultimata in ogni singola parte prima dell'inizio dell'intervento SNAM. La realizzazione del muro sarà a carico degli assegnatari delle porzioni di area destinata al soddisfacimento di specifici fabbisogni abitativi sociali e/o di eventuali acquirenti della stessa area, qualora tale assegnazione o cessione avvenisse in epoca antecedente la realizzazione della modifica del tracciato del metanodotto da parte di SNAM. Il computo metrico per la realizzazione del sopracitato muro ammonta ad Euro 41.349,88 (quarantunomila trecentoquarantanove virgola ottantotto) (IVA inclusa), importo che sarà sostenuto dai lottizzanti (senza costi a carico del Comune) in caso di mancata assegnazione-cessione del lotto 1 in epoca antecedente la realizzazione della modifica del tracciato del metanodotto da parte di SNAM. Nell'ipotesi descritta al comma che precede (realizzazione del muro a carico dei lottizzanti) l'importo di Euro 41.349,88 (quarantunomila trecentoquarantanove virgola ottantotto) (IVA inclusa), sarà rimborsato ai lottizzanti dagli assegnatari delle porzioni di area destinata al soddisfacimento di specifici fabbisogni abitativi sociali e/o da eventuali acquirenti del lotto 1, al costo di Euro 22,90/mc come da dimostrazione seguente:

- costo realizzazione muro = Euro 41.349,88/volumetria realizzabile sul lotto = mc. 1.800,00;

- costo unitario incidenza muro/mc. : 41.349,88 : 1.800,00 = Euro 22,972 (arrotondato Euro 22,90).

A seguito della verifica effettiva e della documentazione presentata a consuntivo post-opera di cui al prot. com. n. 16096 del 20-09-2023 l'impegno economico si è attestato ad € 28.407,18.

Pertanto, preliminarmente al ritiro del permesso di costruire convenzionato dovrà essere corrisposto al Comune euro 28.407,18 che verranno corrisposte dal Comune ai lottizzanti secondo quanto prescritto dalla Convenzione Urbanistica.

14. DESCRIZIONE DEI SERVIZI ESISTENTI

La dotazione di servizi per l'Ambito è la seguente:

- 1 parcheggi pubblici residenziali
- 2 aree di verde di arredo
- 3 aree di verde pubblico residenziale attrezzato

15. CRITICITA' AMBIENTALI

a) FATTIBILITA' GEOLOGICA

L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di fattibilità geologica:

CLASSE 2 - FATTIBILITA' CON MODESTE LIMITAZIONI



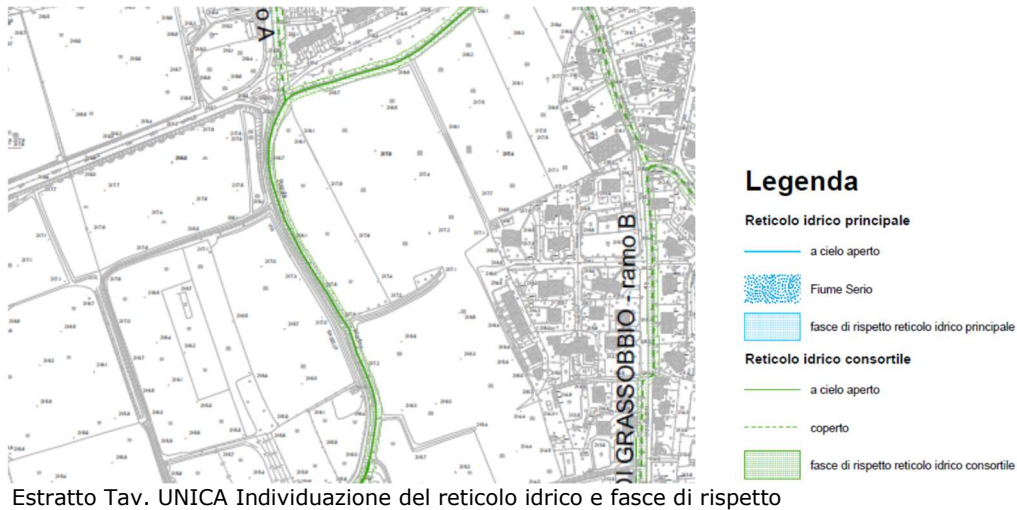
Estratto Tav. 4m Carta della fattibilità geologica

LEGENDA

- Classe 4 - Fattibilità con gravi limitazioni
- Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni
- Classe 2 - Fattibilità con modeste limitazioni

b) RETICOLO IDROGRAFICO

Il reticolo idrografico segnala la presenza nelle vicinanze ma non come vincolo di Roggia Morlino di Grassobbio-Ramo A



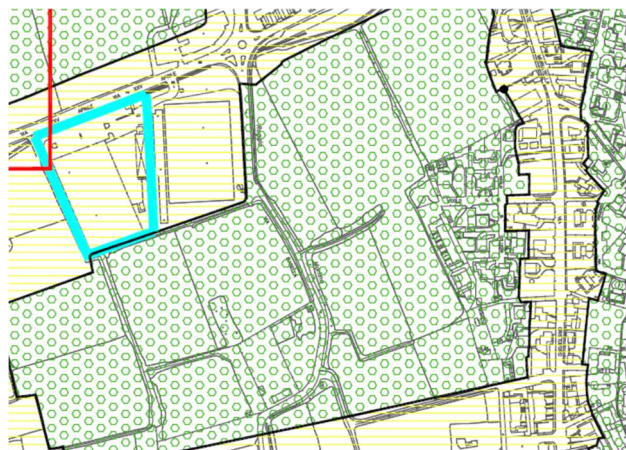
c) SENSIBILITA' PAESISTICA

L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità paesistica:
CLASSE DI SENSIBILITA' MEDIA



d) INQUADRAMENTO ACUSTICO

L'Ambito è interessato dalle seguenti classi di sensibilità acustica:
CLASSE II - aree prevalentemente residenziali





CLASSE II - AREE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

LIMITI DI IMMISSIONE		LIMITI DI EMISSIONE	
GIORNO	NOTTURNO	GIORNO	NOTTURNO
55 dB(A)	45 dB(A)	50 dB(A)	40dB(A)

Estratto Tav. 3 Zonizzazione acustica comunale

e) RETI TECNOLOGICHE

Per l'approvvigionamento di H2O, GAS, ENEL, TELECOM, etc., dei nuovi edifici potrà essere utilizzata la rete infrastrutturale esistente sulla via Anna Costanza Baldry.

L'area di interesse è interessata da fascia di rispetto del metanodotto Snam Rete Gas S.p.A così come indicato nell'elaborato grafico Tavola n. 2/SNAM di cui alla 4^ variante al piano attuativo "PL Circonvallazione" approvata con deliberazione di Giunta comunale n. 121 del 12/06/2019.

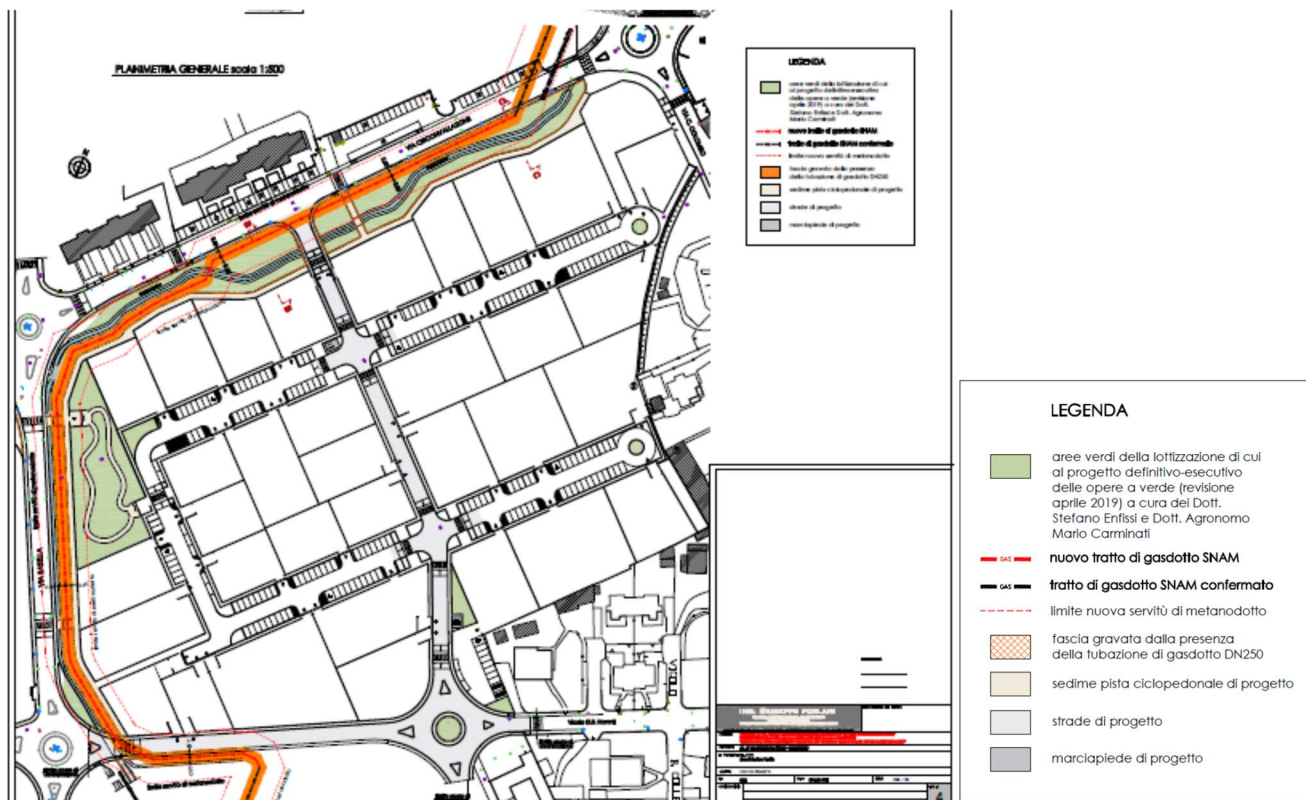


Tavola n. 2/SNAM 4^ variante al piano attuativo "PL Circonvallazione" approvata con deliberazione di Giunta comunale n. 121 del 12/06/2019

16. Strategie

L'individuazione del LOTTO 1 all'interno del piano delle alienazioni risponde all'obiettivo generale di concludere un iter che l'Amministrazione Comunale ha perseguito da alcuni anni per la realizzazione di alloggi convenzionati o pubblici per il soddisfacimento di specifici fabbisogni abitativi sociali (così come previsto nell'art. 28 NTA della Variante al PRG vigente nel 2005 e successivamente riconfermato negli strumenti urbanistici succedutisi) inserito in un ambito territoriale di notevole dimensione con aree di verde e parcheggi, una pista ciclopeditonale di interconnessione tra tutte le nuove aree edificabili in corso di sviluppo negli ultimi anni e le esistenti aree residenziali limitrofe fino al Centro Storico.

Nel suo insieme, il comparto denuncia complessivamente un medio-alto rendimento rispettando le previsioni del PGT vigente ed alla effettiva realizzabilità in ambito urbano ed al rapporto col tessuto esistente delle funzioni ivi previste, sia sotto l'aspetto della fruizione degli spazi pubblici che della semplice ed immediata connettività con il tessuto edilizio esistente.

Il lotto 1 è stato oggetto delle cessioni al Comune concordate con la convenzione urbanistica. Pertanto, con la destinazione residenziale si intende avviare e potenziare la disponibilità di edilizia convenzionata che l'Amministrazione intende attuare sul territorio comunale.

Come previsto nell'ambito del proprio programma politico-amministrativo, L'Amministrazione Comunale mette a disposizione l'area indicata come LOTTO 1 nel PL denominato "Circonvallazione", individuata nel piano delle Alienazioni 2025-2027, così come stabilito anche nel Documento di Piano del PGT, per **la realizzazione di alloggi per l'edilizia residenziale convenzionata da cedere in proprietà a soggetti aventi determinati requisiti**, così come previsto dal REGOLAMENTO PER L'ASSEGNAZIONE DI AREE RESIDENZIALI FINALIZZATE ALLA REALIZZAZIONE DI ALLOGGI A FAVORE DI RESIDENTI IN COMUNE DI GRASSOBBIO di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 02/10/2023.

Gli obiettivi per la cessione del LOTTO 1 sono quelli di favorire:

- la costruzione di alloggi, possibilmente ecosostenibili a prezzi inferiori a quelli del normale mercato immobiliare;
- il sostegno a nuovi nuclei familiari residenti in Grassobbio.

17. Prescrizioni:

L'edificazione delle unità immobiliari per il soddisfacimento di specifici fabbisogni abitativi sociali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

1. Dovranno essere realizzati i parcheggi pertinenziali alla residenza ai sensi di legge.
2. Le reti tecnologiche/allacciamenti dovranno essere collegate direttamente alle reti già realizzate e collaudate.
3. Gli edifici dovranno rispettare le distanze dalla linea SNAM, posta ad ovest del lotto
4. I parametri edificatori sono quelli indicati al punto 11 "Indici Urbanistici e parametri edilizi della zona identificata nel comparto edificatorio" = S.c. Superficie Coperta m² 403,00, SRC assegnata m² 1.209,00, Volume Massimo m³ 3.627,17. La S.c. Superficie Coperta residua m² 340,12, SRC residua m² 676,72, Volume residuo m³ 2.030,00 possono essere alienate soltanto su richiesta esplicita.
5. Dovranno essere rispettate le modalità di calcolo per la determinazione dei parametri così come previsto nel piano attuativo.
6. Preliminarmente al ritiro del permesso di costruire convenzionato dovrà essere versata al Comune la somma di **€ 28.407,18** quale rimborso spese sostenute dai lottizzanti
7. dovrà essere corrisposto il contributo di concessori (oneri secondari e costo di costruzione).
8. dovranno essere rispettate e certificate a fine lavori le indicazioni del Capitolato Descrittivo delle opere e finiture.
9. Dovrà essere rispettato quanto previsto nel *Regolamento per la cessione di aree residenziali finalizzate alla realizzazione di alloggi a favore di residenti in comune di Grassobbio* di cui alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 35 del 02/10/2023 esecutiva ai sensi di legge.

STIMA SOMMARIA:

Rilevato che da una più attenta verifica dei parametri previsti dal Piano attuativo si evince una superficie residenziale computabile in eccesso rispetto a quanto potenzialmente realizzabile: infatti su una superficie a platea di circa mq 403,00 si potranno realizzare tre piani quindi con una superficie residenziale computabile complessiva di circa mq 1209,00 e non quanto ammissibile corrispondente a mq 1.885,72 (con un residuo di src corrispondente a m² 676,72, che rimane in disponibilità dell'Amministrazione.

La src residua e la sc residua potranno essere acquisite separatamente ad un valore proposto di euro 43 a mq

Considerati i dati desumibili da imprese edili della zona, si considerino i seguenti elementi per la stima:

- Valore di mercato convenzionato per alloggi nuovi **€/m² 1.700,00;**
- Costo di costruzione **€/m² 1.050,00;**
- Contributo di costruzione (O2+CC+oneri aggiuntivi) **€/m² 83,53;**
- Incidenza a m² del valore superficie lorda commerciale trasformata: **€/m² 43,00;**
- Valore area trasformata: 1.209,00 mq (slp commerciale) = **€ 2.310.300,00**
- Attualizzazione del valore area trasformata: posto che l'attuale TUR Tasso Ufficiale di Riferimento è uguale a zero si ritiene che il valore dell'area trasformata sia anche quello attualizzato.

Al costo di costruzione delle unità immobiliari non va aggiunto il costo delle opere di urbanizzazione in quanto il lotto è già urbanizzato e recintato.

Inoltre, se si considera:

- la recessione economica ancora in atto nel paese, che sta determinando una stagnazione del mercato immobiliare con conseguente stabilizzazione dei prezzi degli immobili,
- la presenza di una servitù di gasdotto, che interessa una parte dell'area condizionandone l'edificabilità parzialmente.

Risulta quindi che il valore attribuibile all'area definito in base ai possibili costi di produzione risulta pari a **€ 212.610,00** che rapportato alla superficie territoriale complessiva porta ad avere un'incidenza del valore dell'area, definita come superficie fondiaria di mq 941, ad un valore a mq di circa **€ 225,94/mq**, ed Incidenza a metro quadro del valore della superficie lorda commerciale trasformata di **€/m² 43,00**

Pertanto, per la cessione di src e sc residua si propone il valore di **€ 43,00 €/mq**.

Intestazione

Indirizzo

Unità di Misura	Dettagli	m²	€/m²	€	%
Dati della Proprietà	Area del Lotto 1	941			
	via Anna Costanza Baldry				
Dati di Progetto Superficie lorda	Residenza convenzionat	1.209			
	Posti auto interrati	-			
	Box auto privati	17			
	Totale				
	Residenza convenzionata		1.050	1.269.450	
	Box auto privati		9.000	153.000	
	Totale Costi Edilizi			1.422.450	
	Oneri Contributo di Costruzione (O2 e CC) e opere aggiuntive			99.572	7,0%
	Oneri Professionali			116.641	8,2%
	Imprevisti			28.449	2,0%
	Totale Costi Procedurali/Gestione Cantiere			244.661	
	Totale Costi di Sviluppo			1.667.111	
Ricavi	Residenza convenzionata	1.700		2.055.300	
	Posti auto interrati	-		-	
	Box auto privati	15.000		255.000	
	Total Ricavi			2.310.300	
Costo Finanziamento Opere	Durata del Finanziamento in anni		2,0		1
	Tasso		4,0%		
	Costo del Finanziamento			66.684	
Costi Totali	Costo di Costruzione & Costo Finanziamento			1.733.796	
	Margine dell'Imprenditore			346.545	15,0%
	Totale			2.080.341	
Costo Finanziamento Terreno	Durata del Finanziamento in anni		2,0		
	Tasso		4,0%		
	Valore Residuale del Terreno (al lordo dei Costi di Fina			229.959	
	Costo del Finanziamento			17.349	
Valore dell'Area	Valore terreno (al netto dei Costi di Finanziamento)			212.610	
Parametri di Riferimento	Incidenza del Valore del terreno sul costruito FT.			43	
	Incidenza terreno sul Valore del Costruito				9,2%
	Valore a m² (area del lotto)			226	

PREZZO DI CESSIONE DEGLI ALLOGGI

Per quanto concerne il prezzo di cessione degli alloggi, trattandosi di area destinata all'edilizia residenziale convenzionata, visto il capitolato delle opere e delle finiture, visti i prezzi medi di mercato per l'edilizia convenzionata residenziale completa delle finiture, si propone la seguente tabella indicante le relative incidenze determinanti la definizione del costo di cessione definitivo:

TABELLA 1

Descrizione onere	al mq
Incidenza costo area	€ 235,00
costo di costruzione	€ 1.180,00
spese tecniche, (progetto, DL, sicurezza accatastamenti, ecc...) e spese notarili	€ 125,00
oneri e spese accessorie	€ 60,00
Contenimento energetico	€ 60,00
Servizi tecnologici di qualità	€ 40,00
Qualità aggiuntive per l'utilizzo di bioarchitettura	€ 70,00

Pertanto, i prezzi di prima cessione non potranno essere superiori ai seguenti:

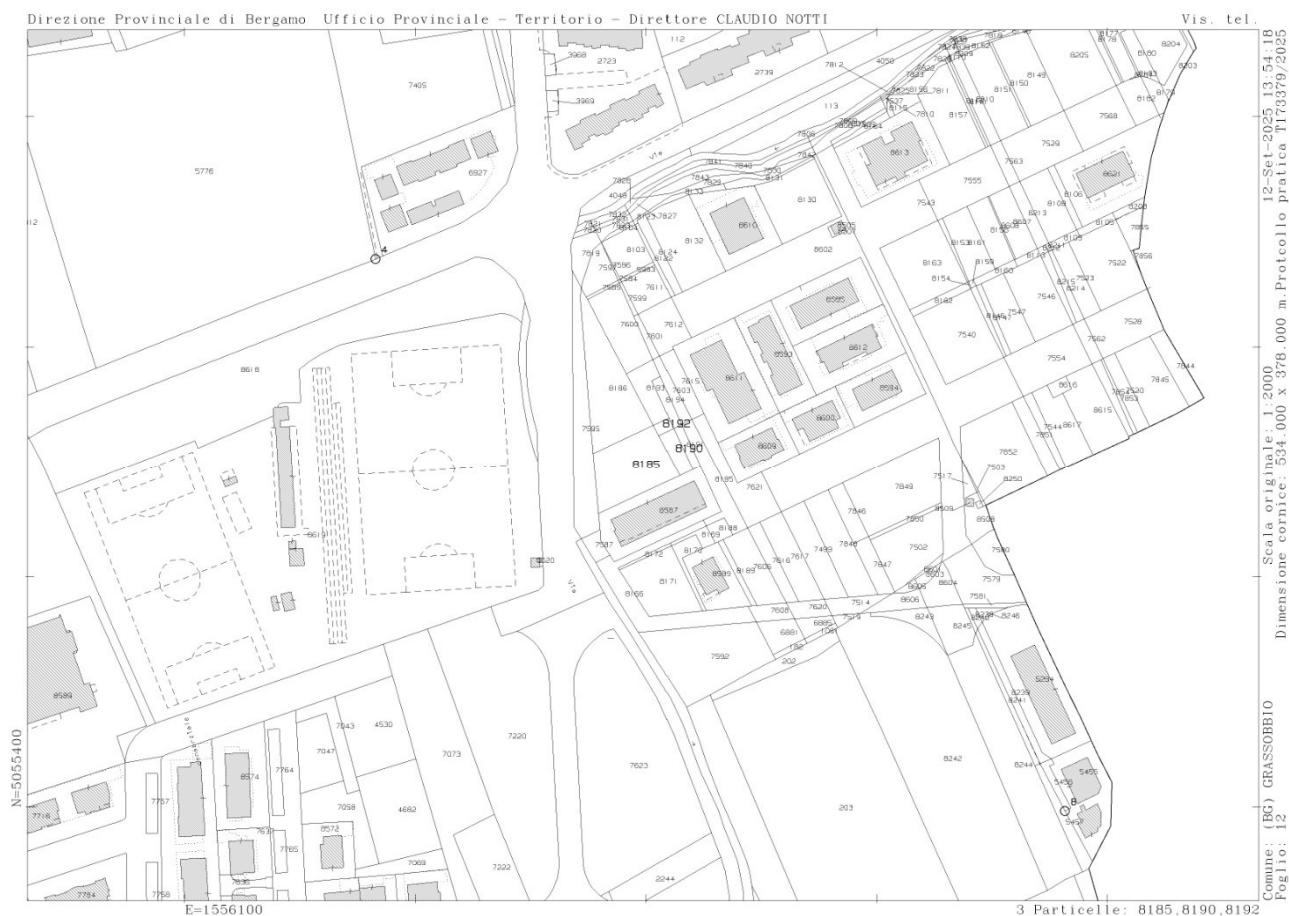
prezzo 1a cessione senza qualità aggiuntive.	Max € 1.700,00/mq
prezzo 1a cessione con qualità aggiuntive.	Max € 1.770,00/mq

Grassobbio, 15/09/2025

Il Responsabile di Area
dott. arch. Francesca Serra

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi del
D.P.R. n. 445/2000 e del D.Lgs. n. 82/2005 e norme collegate

VISURE CATASTALI FG. 12 MAPPALI N. 8185-8190-8192



Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/09/2025



Immobili di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/09/2025

Dati identificativi: Comune di GRASSOBBIO (E148) (BG)
Foglio 12 Particella 8185

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 5,63
agrario Euro 6,71

Particella con qualità: SEM IRR ARB di classe 2

Superficie: 838 m²

Ultimo atto di aggiornamento: RIORDINO FONDARIO del 25/10/2022 Pratica n. BG0146676 in atti dal 10/11/2022 DA DATABASE TOPOGRAFICO (n. 146676.1/2022)

Annotazioni: RIORDINO FONDARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAFOMETRICO

> Dati identificativi

Comune di GRASSOBBIO (E148) (BG)
Foglio 12 Particella 8185

RIORDINO FONDARIO del 25/10/2022 Pratica n. BG0146676 in atti dal 10/11/2022 DA DATABASE TOPOGRAFICO (n. 146676.1/2022)

Annotazioni: RIORDINO FONDARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAFOMETRICO

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 5,63
agrario Euro 6,71

Particella con qualità: SEM IRR ARB di classe 2

Superficie: 838 m²

RIORDINO FONDARIO del 25/10/2022 Pratica n. BG0146676 in atti dal 10/11/2022 DA DATABASE TOPOGRAFICO (n. 146676.1/2022)

Annotazioni: RIORDINO FONDARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAFOMETRICO

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI GRASSOBBIO

(CF 80027490160)

sede in GRASSOBBIO (BG)

Dritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. RIORDINO FONDARIO del 25/10/2022 Pratica n. BG0146676 in atti dal 09/11/2022 DA DATABASE TOPOGRAFICO (n. 146676.1/2022)

Visura telematica

Catasto terreni
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 12/09/2025



Immobili di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/09/2025

Dati identificativi: Comune di GRASSOBBIO (E148) (BG)
Foglio 12 Particella 8190

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,66
agrario Euro 0,69

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Superficie: 134 m²

Ultimo atto di aggiornamento: RIORDINO FONDARIO del 25/10/2022 Pratica n. BG0146719 in atti dal 10/11/2022 DA DATABASE TOPOGRAFICO (n. 146719.1/2022)

Annotazioni: RIORDINO FONDARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAFOMETRICO

> Dati identificativi

Comune di GRASSOBBIO (E148) (BG)
Foglio 12 Particella 8190

RIORDINO FONDARIO del 25/10/2022 Pratica n. BG0146719 in atti dal 10/11/2022 DA DATABASE TOPOGRAFICO (n. 146719.1/2022)

Annotazioni: RIORDINO FONDARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAFOMETRICO

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 0,66
agrario Euro 0,69

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Superficie: 134 m²

RIORDINO FONDARIO del 25/10/2022 Pratica n. BG0146719 in atti dal 10/11/2022 DA DATABASE TOPOGRAFICO (n. 146719.1/2022)

Annotazioni: RIORDINO FONDARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAFOMETRICO

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI GRASSOBBIO

(CF 80027490160)

sede in GRASSOBBIO (BG)

Dritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. RIORDINO FONDARIO del 25/10/2022 Pratica n. BG0146719 in atti dal 09/11/2022 DA DATABASE TOPOGRAFICO (n. 146719.1/2022)

Visura telematica

Catasto terreni

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 12/09/2025



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 12/09/2025

Dati identificativi: Comune di GRASSOBBIO (E148) (BG)

Foglio 12 Particella 8192

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,18

agrario Euro 0,19

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Superficie: 37 m²

Ultimo atto di aggiornamento: RIORDINO FONDARIO del 25/10/2022 Pratica n. BG0146718 in atti dal

10/11/2022 DA DATABASE TOPOGRAFICO (n. 146718.1/2022)

Annotazioni: RIORDINO FONDARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO

> Dati identificativi

Comune di GRASSOBBIO (E148) (BG)

Foglio 12 Particella 8192

RIORDINO FONDARIO del 25/10/2022 Pratica n. BG0146718 in atti dal 10/11/2022 DA DATABASE TOPOGRAFICO (n. 146718.1/2022)

Annotazioni: RIORDINO FONDARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO

> Dati di classamento

Redditi: dominicale Euro 0,18

agrario Euro 0,19

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2

Superficie: 37 m²

RIORDINO FONDARIO del 25/10/2022 Pratica n. BG0146718 in atti dal 10/11/2022 DA DATABASE TOPOGRAFICO (n. 146718.1/2022)

Annotazioni: RIORDINO FONDARIO DERIVATO DA RILIEVO AEROFOTOGRAMMETRICO

> Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1

> 1. COMUNE DI GRASSOBBIO

(CF 80027490160)

sede in GRASSOBBIO (BG)

Dritto di: Proprieta' per 1/1 (deriva dall'atto 1)

1. RIORDINO FONDARIO del 25/10/2022 Pratica n. BG0146718 in atti dal 09/11/2022 DA DATABASE TOPOGRAFICO (n. 146718.1/2022)

Visura telematica