

Allegato M
Tabella determinazione contributo Costo Costruzione
(D.M. 801/1977)

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE (Decreto Ministeriale 10/5/1977)

Tabella 1

Classi sup.	alloggi	S.u.a. mq	colonna riservata all'ufficio	Sua / Su	i	Incres.
<= 95					0,0	
> 95 <=110	20	2.168,82		1,000	5,0	5,000
>110 <=130					15,0	
>130 <=160					30,0	
>160					50,0	
S.u. =				2.168,82	i1= 5,0	

Tabella 2

accessori	S.n.r. mq
Cantine, soffitte, lavatoi, locali termici e simili	
autorimesse	1.500,00
androni e porticati liberi	
logge e balconi	
S.n.r. = 1.500,00	

Tabella 3

Snr / Su	X	Incres.
<= 50		0,0
>50 <= 75	X	10,0
>75 <= 100		20,0
>100		30,0
Snr/Su x 100		i2= 10,0
69,16 %		

PERCENTUALI DEL COSTO

più di 50.000 abit.	CLASSE EDIFICIO	nuove costr.	ristrutturazioni
	I-II-III	7 %	5 %
IV-V-VI-VII-VIII	10 %	6 %	
IX-X-XI	20 %	15 %	
commerciali	10 %	10 %	
turistiche	10 %	10 %	
direzionali	10 %	10 %	

parte RESIDENZIALE

	in mq.
S.u. =Superficie utile abitab.	2.168,82
S.n.r. =Superf.non residenz.	1.500,00
60 % di S.n.r. = Superf. ragg.	900,00
S.c. = Superf. Complessiva	3.068,82

Tabella 4

n. caratt.	X	Incres.
0,0	X	0,0
1,0		10,0
2,0		20,0
3,0		30,0
4,0		40,0
5,0		50,0
		i3= 0,0

- caratteristiche di tabella 4
- più di un ascensore per scala
 - scala di servizio non prescritta
 - altezze interne maggiori di 270
 - piscina per meno di 15 unità
 - alloggio custode per meno di 15 unità

parte COMMERCIO/TERZIARIO

S.n.=Superficie netta	
S.a.=Superficie accessoria	
60 % di S.a. = Superf. ragg.	
S.t.= Superficie totale	

S.t. <= S.u. x 25 %
 S.t. > S.u. x 25 %

i1+i2+i3= i = 15,0 **III** M.% maggiorazione **10,0**

S.c. + S.t. = mq **3.068,82** (solo se S.t. <= S.u. x 25 %)

Eventuali Preventivi	RESIDENZA	R= €
	TERZIARIO	T= €

B) - COSTO (al mq) DI COSTRUZIONE RESIDENZIALE (da D.M.)	€	472,61
C) - COSTO (al mq) DI COSTRUZIONE MAGGIORATO = B x (1 + M / 100)	€	519,87
D) - COSTO COSTRUZIONE EDIFICIO = (Sc + St se inf.al 25 %) x C	€	1.595.391

contributo su base tabella ministero	D) x aliquota	6,0 %	€	95.723,43
contributo su Preventivo (RESIDENZA)	R) x aliquota		€	
contributo su Preventivo (TERZIARIO)	T) x aliquota		€	
CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE TOTALE			€	95.723,43

contributo già corrisposto (per rinnovi di Concessione o conguagli)	€	
contributo già consolidato (per varianti od ampliamenti comparativi)	€	0

CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE DOVUTO	€	95.723
---	---	---------------

Allegato O
Tabelle determinazione valore commerciale terreni

TABELLE DI VALUTAZIONE COMMERCIALE

Immobili siti a BERGAMO

2 LOTTI

LOTTO 1 - Particella 3693 (parzialmente edificabile)

LOTTO 2 - Particella 3506

Tabella 1 - COMPUTO VALORE PARAMETRICO MEDIO SUPERFICI DEL FABBRICATO DI PROGETTO

Fonte	Categoria immobile	Stato di conservazione	Valore di mercato		[€/mq.] media
			minimo	massimo	
Listino Prezzi Immobili Provincia di Bergamo *	A/2 - Abitazioni Civili	Nuovo	2200,00	2500,00	2350,00
Case e Terreni APPE e CONFEDILIZIA #	A/2 - Abitazioni Civili	Nuovo	2500,00	2700,00	2600,00
VALORE €/mq. PARAMETRICO MEDIO DI RIFERIMENTO PER LA STIMA					€ 2475,00

Nota *: Per immobili Nuovi sono indicati quelli in classificazione energetica A.

Nota #: Per immobili Nuovi sono indicati quelli della zona territoriale attestata su Via Grumello.

Tabella 2 MODIFICATA (al solo Lotto 1) - STIMA VALORE TERRENI LOTTI 1 e 2

LOTTO 1 - PARTICELLA 3693 - DATI DIMENSIONALI DEL TERRENO EDIFICABILE

(in relazione ai parametri urbanistici di P.G.T. vigenti per la posizione territoriale del terreno - Ambito TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - TUC - Azzomanto MGTm)

Oggetto	Descrizione	Definizioni da P.G.T.	Computo	Unità misura	
				Mt.	Mq.
Particella 3693	Superficie Edificabile Ambiti a medio grado di trasformabilità MGTm P.G.T. - Art. 57 N.T.A.	ST (Superficie lotto edificabile)	Rilievo digitale *		3336,640
	Superficie Aree periurbane a salvaguardia e mitigazione ambientale - APS - Art. 66 N.T.A.		Rilievo digitale *		1060,360
	Superficie Reticolo idrografico a cielo aperto		Rilievo digitale *		448,600
	Superficie complessiva Particella *		Rilievo digitale *		4845,600

Nota *: i dati relativi ad estensioni e superfici sono stati desunti dalla cartografia digitale di P.G.T. con verifica in sovrapposizione della cartografia catastale

LOTTO 1 - PARTICELLA 3693 - DATI URBANISTICI ED EDIFICATORI - SENZA applicazione REGOLA MORFOLOGICA - Allegato PDR00 P.G.T.

(in relazione ai parametri urbanistici di P.G.T. vigenti per la posizione territoriale del terreno - Ambito TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - TUC - Azzomanto MGTm)

Nr. dato	Descrizione	Definizioni da P.G.T.	Computo	Unità misura		Mc.
				Mt.	Mq.	
1	Altezza Massima da N.T.A. art. 57	Hmax	/	15,00		
2	Calcolo Superficie Copribile Teorica - Previa arretramenti più restrittivi DC = 5,00 Mt. DE = 10,00	Sct	Rilievo digitale *		2272,730	
3	Calcolo Superficie Massimo Involuppo <= 30% ST (con ST = Mq. 3,336,64) (Sup.Coperta massima)	Smi	30% ST		1000,992	
4	Numero Piani Teorici	NP	Hmax / 3	5,00		
5	Calcolo Superficie Lorda Massima Realizzabile (proposto come mediato pari a 0,65 Mq. SL x 1 Mq. ST)	SLmax	SL max = ST	0,65	2168,816	
6	Calcolo Numero piani di progetto ipotizzati	N. Piani	SL max / Smi	2,00		
7	Calcolo Altezza ipotizzata fabbricato di progetto (con H interpiano Mt. 3,20) (<= H Max Mt.15,00)	H Progetto	N. Piani x H Interpiano	6,40		
8	Calcolo Volumetria di progetto ipotizzata (Volume lordo)	Volume Progetto	H prog. X Smi			6406,349

Nota *: i dati relativi ad estensioni e superfici sono stati desunti dalla cartografia digitale di P.G.T. con verifica in sovrapposizione della cartografia catastale

LOTTO 1 - PARTICELLA 3693 - Computo VALORE COMMERCIALE TERRENO EDIFICABILE

(in relazione ai parametri urbanistici di P.G.T. vigenti per la posizione territoriale del terreno - Ambito TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - TUC - Azzomanto MGTm)

Voce	Descrizione	Quotazione / Imponibile	Unità misura	Valore	Voce	Valori Totali [€]
1	Calcolo Valore Commerciale Nuovo Fabbricato Residenziale (Media Valori da Tabella 1) *	2475,00	€/Mq.	2168,816	SLmax	5367819,600
2	Calcolo Costo Costruzione (Nuovo Fabbricato Residenziale Classe A) (Valore prudenziale)	1400,00	€/Mq.	2168,816	SLmax	3036342,400
3	Calcolo Oneri comunali - Contributo Costo di Costruzione (Riparto da Tabella D.M.n.801-1977) §		€			95723,430
4	Calcolo Oneri comunali - Oneri di Urbanizzazione Ia e IIa (Tabella Comune BG Anno 2024 - MGTm) §	61,00	€/Mc.	6406,349	V prog	390787,277
5	Calcolo costo Progetto e D.L. (Architettonico + Strutture + Impianti Termico-Elettrico + P.S.)	3036342,40	€			300000,000
6	Calcolo margine impresa di costruzioni (percentuale su Costo Costruzione) **		€	25%		759085,600
7	VALORE TERRENO EDIFICABILE (porzione della Particella 3693)		€			785880,893
8	VALORE UNITARIO TERRENO EDIFICABILE (porzione della Particella 3693)		€/Mq.			235,531
9	Calcolo valore Aree Residue Particella 3693 vincolate a Mitigazione Ambientale e Reticolo Idrologico	11,00	€/Mq. (Sem.Arb.Irr #)	1508,960		16598,560
10	VALORE COMPLESSIVO TERRENO PARTICELLA 3693 - LOTTO 1					802479,453

Nota *: valore commerciale espresso al netto di quello della parte interrata della costruzione

Nota §: valore RIDOTTO del contributo sul costo di costruzione come da computo da Tabella D.M. 801-1977 allegato, esclusa possibile riduzione max 40% per efficientamento energetico/ambientale edificio (ai fini del calcolo dei suddetti oneri si sono ipotizzati Mq. 2000,00 al Piano Interrato del nuovo fabbricato di progetto, computati come Snr - superficie non residenziale)

Nota §: valore AGGORNATO al 2026 degli oneri di urbanizzazione come da tabella comunale allegata (% riferita a RESIDENZIALE - NUOVA COSTRUZIONE - CITTA' CONSOLIDATA - azzonamento MGTm nuovo P.G.T.)

Nota #: qualità del terreno così come riportato nella identificazione catastale in atti dell'Agenzia Delle Entrate - Valutazione Listino Regione Lombardia - Comune di Bergamo - Regione Agraria 6 - Subzona 2

Nota **: valore margine impresa al lordo di imprevisti economici, varianti progettuali, oneri e costi per certificazioni, promozioni alla vendita, ecc.

LOTTO 2 - PARTICELLA 3506 - Computo VALORE COMMERCIALE TERRENO

(in relazione ai parametri urbanistici di P.G.T. vigenti per la posizione territoriale del terreno - Ambito TESSUTO URBANO CONSOLIDATO - TUC - Azzomanto MGTm)

Voce	Descrizione	Quotazione / Imponibile	Unità misura	Superficie *	Valori Totali [€]
1	VALORE TERRENO PARTICELLA 3506 - LOTTO 2 (vincolato a Mitigazione Ambientale)	11,00	€/Mq. (Sem.Arb.Irr #)	878,820	9667,02

Nota #: qualità del terreno così come riportato nella identificazione catastale in atti dell'Agenzia Delle Entrate - Valutazione Listino Regione Lombardia - Comune di Bergamo - Regione Agraria 6 - Subzona 2

Nota *: i dati relativi ad estensioni e superfici sono stati desunti dalla cartografia digitale di P.G.T. con verifica in sovrapposizione della cartografia catastale