



---

COMUNE DI BERGAMO  
UNIVERSITA' DEGLI STUDI DI BERGAMO  
CDP INVESTIMENTI SGR SPA

ACCORDO DI PROGRAMMA PER LA RIQUALIFICAZIONE E RICONVERSIONE  
FUNZIONALE DELLE EX CASERME MONTELUONGO-COLLEONI

H

allegato

PERIZIA ESTIMATIVA AGENZIA DELLE ENTRATE

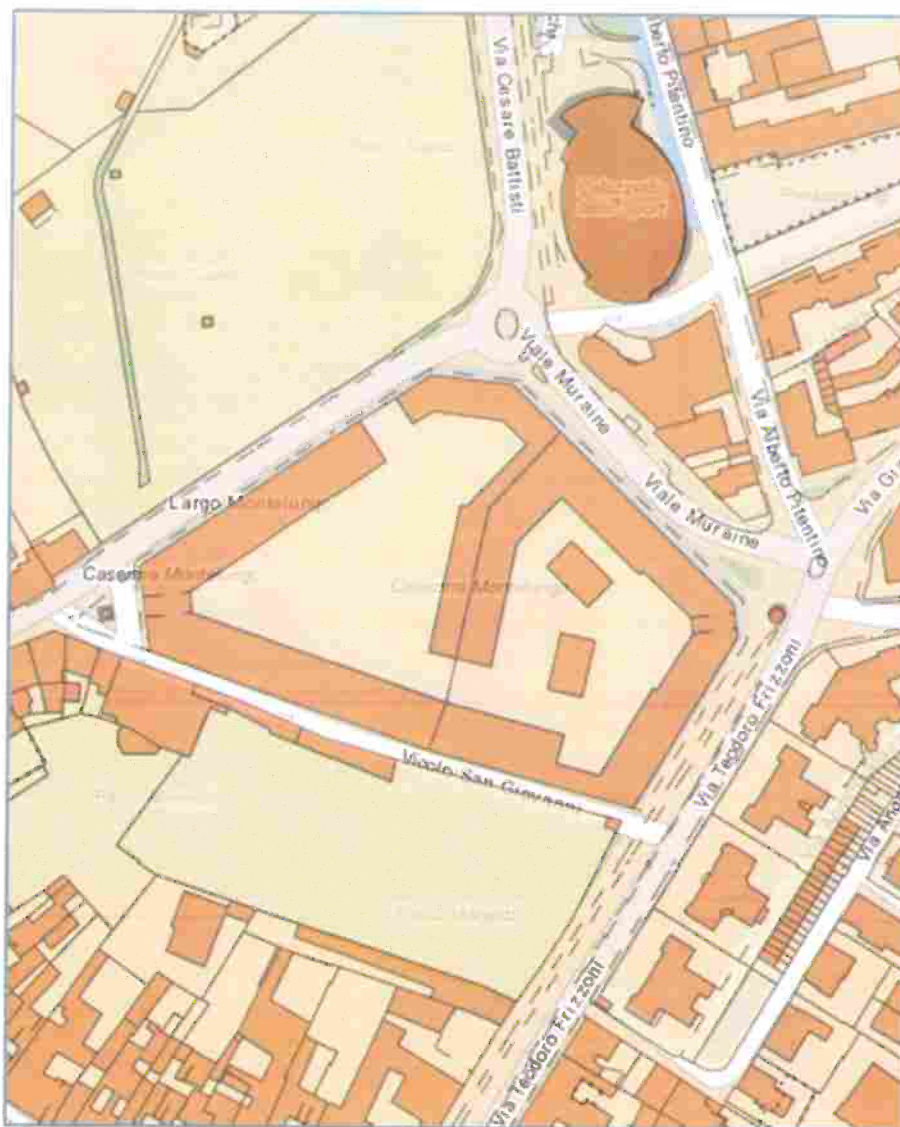
---

COMUNE DI BERGAMO  
PROGETTO INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA  
ARCH. GIORGIO CAVAGNIS (DIRIGENTE)  
ARCH. SILVIA PERGAMI  
DOTT. CLAUDIO COPPOLA  
ARCH: GIANLUCA DELLA MEA  
ARCH. PAOLA INNOCENTI

prot. 4625 del 28/07/2015

# **Relazione di stima - immobile in comune di Bergamo (BG)**

località: via San Giovanni, 21/23



fonte: [sit.agenziaentrate.it](http://sit.agenziaentrate.it)

## INDICE

|                                                     |    |
|-----------------------------------------------------|----|
| PREMESSA .....                                      | 3  |
| PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....        | 4  |
| 1    oggetto della stima .....                      | 4  |
| Descrizione tecnico-legale del bene.....            | 5  |
| Dati catastali – catasto terreni .....              | 5  |
| Dati catastali – catasto fabbricati.....            | 5  |
| Dati dimensionali.....                              | 6  |
| 2    funzione assegnata – campus universitario..... | 6  |
| PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE.....             | 7  |
| 3    criteri estimativi.....                        | 7  |
| 4    metodologia adottata.....                      | 9  |
| Parte III - conclusioni .....                       | 10 |

**PREMESSA**

La presente perizia di stima è redatta a seguito di incarico ricevuto dal Comune di Bergamo, formalizzato con l'accordo di collaborazione sottoscritto con l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Bergamo – Territorio il 28 luglio 2015 e protocollato col n. 4625, finalizzata “... a determinare i valori di stima della ex Caserma Montelungo”.

L'immobile di cui trattasi risulta, al momento, di proprietà del “Fondo Investimenti per la Valorizzazione – Comparto Extra” gestito dalla “CDP Investimenti Società di Gestione del Risparmio S.p.A.”, società soggetta all'attività di direzione e coordinamento della Cassa Deposito e Prestiti Società per Azioni. L'acquisizione in proprietà dal Demanio dello Stato è avvenuta ai sensi dell'art. 11-quinquies del Decreto Legge 30 settembre 2005 n° 203, convertito nelle legge 2 dicembre 2005 n° 248, con atto pubblico sottoscritto a Roma in data 28 dicembre 2013 col repertorio n° 79760 dal notaio Castellini Paolo; con lo stesso rogito la Cassa Depositi e Prestiti (CDP) ha acquisito la confinante Caserma Colleoni, divenendo proprietaria dell'intero compendio immobiliare.

Anche a seguito di tale acquisizione, negli ultimi anni è stato avviato uno studio finalizzato alla definizione di un progetto di rifunzionalizzazione e valorizzazione di due comparti urbani, distanti come posizione sul territorio comunale ma dipendenti l'uno con l'altro per il buon esito del progetto di rigenerazione urbana, uno individuato proprio nel compendio “Montelungo/Colleoni” l'altro nel comprensorio degli “ex Ospedali Riuniti”, anch'esso di proprietà della CDP.

Le intese e i conseguenti impegni presi dalle parti in causa – Comune di Bergamo, CDP, Università degli Studi di Bergamo (UNIBG) e Comando Generale della Guardia di Finanza (Gdf) – hanno condotto ad ipotizzare per il primo comparto la collocazione di nuovi servizi universitari (studentato e centro sportivo), spazi pubblici e funzioni private a destinazione prevalentemente residenziale e terziario-commerciale, per il secondo la collocazione della nuova Accademia della Gdf e di nuovi impianti sportivi, oltre alla realizzazione di funzioni profittevoli. Il processo intrapreso, quindi, è il risultato di una proposta integrata di intervento, coerente con gli strumenti urbanistici vigenti e funzionale alla riqualificazione di importanti aree dismesse e degradate.

Per quanto riguarda il comparto di nostro interesse, il confronto tra le parti coinvolte ha portato alla sottoscrizione, il 17 marzo 2015, di un Protocollo di Intesa, quale atto preliminare alla firma dell'Accordo di Programma che, tra le procedure amministrative per l'attuazione dei processi di valorizzazione, è il veicolo ritenuto più funzionale al coordinamento dei diversi soggetti pubblici.

Al protocollo d'intesa è allegato uno "Studio di fattibilità urbanistica" il quale, partendo dalle esigenze manifestate, ne verifica la compatibilità col Piano di Governo del Territorio vigente, propone il dimensionamento urbanistico dell'intervento con la verifica delle dotazioni minime dei servizi richiesti, fino a concludere con *"... una sostanziale fattibilità urbanistica dell'ipotesi di intervento proposta, nonché una preliminare sostenibilità economico-finanziaria e attuativa delle prestazioni pubbliche attese"*.

Sul significato e sui contenuti del documento del 17 marzo 2015 si deve incardinare la perizia di stima richiesta.

## **PARTE I – DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE**

### **1 OGGETTO DELLA STIMA**

Come anticipato, oggetto della perizia è il bene immobile denominato "Caserma Montelungo" che, insieme alla contigua "Caserma Colleoni", forma un unico complesso architettonico la cui edificazione è iniziata sul finire del XIX secolo. Il compendio ha ospitato fino al 1998 un presidio militare; oggi è completamente inutilizzato e risulta in avanzato stato di degrado edilizio e strutturale. E' collocato nell'ambito urbano compreso tra le vie S. Giovanni, Frizzoni, viale Muraine e il vicolo San Giovanni, in un contesto territoriale di sicuro interesse perché ubicato in prossimità di città alta e di importanti servizi culturali, per lo sport e il tempo libero, ma soprattutto connesso con il centro della città bassa attraverso il parco Marenzi e il Borgo Pignolo, fino al Sentierone.

Per descrivere il fabbricato, sia sotto il profilo della relazione con il contesto territoriale e sia per rappresentarlo come complesso edilizio propriamente detto, si rimanda alla completa documentazione resa disponibile sul sito web [www.progettomontelungo.it](http://www.progettomontelungo.it) (spazio pubblico di libero accesso creato dai soggetti coinvolti nell'Accordo) nato per ospitare il concorso internazionale di

progettazione per la "Riqualificazione e riconversione funzionale delle ex caserme Montelungo/Colleoni".

### Descrizione tecnico-legale del bene

Con Decreto del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, l'immobile è stato dichiarato di interesse storico – artistico ai sensi dell'art. 10, comma 1 del D.lgs. 42/2004. L'ipotesi di riconversione proposta con il Protocollo di intesa è stata giudicata compatibile con il suddetto vincolo, avendo ricevuto un primo riscontro positivo dalla Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici e dalla Soprintendenza ai beni archeologici della Regione Lombardia. Sono altresì presenti il vincolo per la protezione delle bellezze naturali (ex legge 1497/39) e il vincolo del "cono panoramico 3" di cui al D.M. 04/01/1957. Sotto il profilo urbanistico, l'area ricade nell'Ambito Strategico "As1 – Il Polo dell'Arte, della Cultura e del Tempo Libero" come definito nel Documento di Piano del vigente PGT.

Con l'area che ospita il Palazzetto dello Sport, invece, rientra nell'Ambito di Trasformazione "ATi/s\_5" che individua due distinte unità minime di intervento (UM1) e (UM2); il complesso "Montelungo/Colleoni" coincide con la prima unità. Al riguardo si evidenzia come la collocazione dei servizi universitari all'interno del comparto delle ex caserme soddisfi la previsione di "prestazioni pubbliche attese" indicate nella scheda progetto dell'Ambito di Trasformazione del PGT.

### Dati catastali – catasto terreni

L'ambito totale in cui è posto il bene in trattazione è identificato al Catasto Terreni del comune di Bergamo con i seguenti elementi censuari:

| Foglio | Particella | Qualità     | Classe | Superficie<br>mq | R.D.<br>€ | R.A.<br>€ |
|--------|------------|-------------|--------|------------------|-----------|-----------|
| 39     | 2082       | ente urbano | --     | 9.174            | --        | --        |
| 39     | 3062       | ente urbano | --     | 1.377            | --        | --        |
| 39     | 2084       | ente urbano | --     | 8.616            | --        | --        |

### Dati catastali – catasto fabbricati

Al Catasto Fabbricati gli immobili risultano intestati, per l'intera quota di proprietà, a CDP INVESTIMENTI Società di Gestione del Risparmio S.p.A. con sede in Roma, con i seguenti riferimenti catastali:

| Foglio                      | Particella | Sub | Categoria | Classe | Consistenza | R. C. (€) |
|-----------------------------|------------|-----|-----------|--------|-------------|-----------|
| <b>"Caserma Montelungo"</b> |            |     |           |        |             |           |
| 39                          | 2082-3062  | ==  | B/1       | 5ª     | 69.272 (mc) | 33.629,47 |
| <b>"Caserma Colleoni"</b>   |            |     |           |        |             |           |
| 39                          | 2084       | 701 | B/1       | 1ª     | 43.934 (mc) | 11.117,94 |
| 39                          | 2084       | 702 | C/7       | 5ª     | 497 (mq)    | 2.849,14  |

### Dati dimensionali

I dati di consistenza utilizzati nella presente perizia sono tratti dallo Studio di fattibilità urbanistica allegato al Protocollo d'intesa sottoscritto il 17 marzo 2015:

- o Comparto 1 (Università)
  - *slp esistente*
    - ✓ Residenza universitaria (studentato) mq 11.870
    - ✓ CUS (centro sportivo universitario) mq 3.750
- o Comparto 2 (CDP)
  - *slp esistente*
    - ✓ Terziario commerciale mq 4.300
    - ✓ Residenza libera mq 7.100
  - *slp premiale*
    - ✓ Residenza libera mq 2.050 (potrà essere localizzata anche nel compendio di Largo Barozzi)
    - ✓ Soppalchi mq 1.100 (da definire in sede di progetto di restauro in accordo con la Soprintendenza).

## 2 FUNZIONE ASSEGNATA – CAMPUS UNIVERSITARIO

Secondo uno studio pubblicato da "Scenari Immobiliari", istituto indipendente di studi e ricerche, in Italia la composizione per tipo di proprietà degli alloggi universitari è per il 66 per cento dell'offerta riconducibile a residenze di proprietà pubblica, attraverso gli enti per il diritto allo studio, per il 7 per cento ai collegi universitari legalmente riconosciuti e il rimanente 27 per cento ai privati, con la maggior parte dell'offerta di tipo religioso. Complessivamente, gli immobili adibiti a residenza universitaria coprono una superficie di 1,3 milioni di metri quadrati, per un valore complessivo di 3,4 miliardi di euro. La ricerca mette in evidenza l'evidente invecchiamento delle infrastrutture e la progressiva riduzione delle risorse economiche disponibili, soprattutto da parte del settore pubblico.

Fra le principali criticità del comparto, il rapporto sottolinea la difficoltà a reperire aree libere da destinare a residenza per studenti ad un costo compatibile con la natura e i ritorni che questi investimenti offrono e l'assenza di soggetti specializzati nella gestione di queste strutture, che rende difficile l'avvio di nuovi progetti o una loro efficiente progettazione. Tra le possibili soluzioni, l'utilizzo del patrimonio immobiliare pubblico e l'ingresso dei grandi investitori istituzionali rappresentano, insieme all'impegno degli Enti locali ad agevolare il percorso di valorizzazione di queste iniziative, le leve più efficaci a soddisfare le specifiche necessità del territorio. In questo campo, CDP Investimenti Sgr col suo Fondo Investimenti per l'abitare è presente nel settore quale primo investitore nel così detto social housing, risultando il più serio candidato a realizzare quella sintesi tra esigenze economico-finanziarie ed effettivo soddisfacimento delle esigenze abitative.

## **PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE**

### **3 CRITERI ESTIMATIVI**

La stima degli immobili a destinazione pubblica si configura, per tradizione, come la più complessa e la più difficile da svolgere, perché la caratteristica peculiare dei beni pubblici è quella di non trovare una corrispondenza all'interno del mercato privatistico. Per la valutazione dei beni pubblici, quindi, sono necessarie delle metodologie estimative che permettano di trovare un valore di riferimento che, in assenza di un mercato e di un prezzo di riferimento, consentano di stimarne il valore – in termini monetari – in funzione dell'**utilità** del bene.

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta, da cui discende l'approccio che risolve il quesito. Nell'estimo sono essenzialmente tre gli approcci utilizzati:

1. l'approccio di mercato, che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
2. l'approccio di tipo tecnico, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
3. l'approccio finanziario, attraverso il valore di capitalizzazione dei redditi o con il metodo dei flussi di cassa attualizzati.

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato sono di due tipi, una "diretta" eseguita mediante procedimenti sintetico comparativi, l'altra "indiretta" attuata attraverso metodi analitici che riconducono ad uno degli altri approcci di stima, ma utilizzato come *procedimento*; in un regime di mercato perfetto, tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato. Nella pratica estimativa dei beni pubblici, come le scuole, gli ospedali o le caserme, è pressoché impossibile procedere a stime sintetico comparative per l'assenza di beni simili a quello da stimare e dei relativi dati di compravendita.

L'approccio di tipo tecnico, invece, è utilizzabile come "valore di costo" per la stima di immobili di nuova o recentissima costruzione, oppure come "valore di riproduzione deprezzato" per quegli immobili in cui non è possibile ipotizzare una trasformazione. Per questo, i casi di stima della "Casa Rossa" e della "Casa dei Frati", portati all'attenzione nel corso dell'incontro avuto lo scorso 21 ottobre in sede di Segreteria tecnica, non possono costituire validi riferimenti in quanto, all'epoca di stima, il PGT ammetteva per entrambi il solo "risanamento conservativo", oltre ai severi vincoli di tutela legati all'interesse storico-artistico.

Per l'aspetto finanziario devono essere noti o indagabili i dati reddituali del bene; il presupposto metodologico è comunque la presenza di beni locati simili a quello oggetto di stima, compresi i saggi di rendimento.

Un ulteriore aspetto economico, che si può ritenere un derivato da quelli sopra citati, è quello del valore di trasformazione, che deve essere tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente, che va considerato quando il bene non ha mercato ma è ipotizzabile una conversione in un bene che è invece apprezzato sul mercato. Nella denegata ipotesi di un mercato delle residenze universitarie sembrerebbe la soluzione più appropriata, se non fosse che il valore del compendio immobiliare deve essere "... *determinato con particolare riferimento allo stato di consistenza e vetustà antecedenti all'inizio dei lavori, nonché **alla loro destinazione a servizi pubblici prevista dal Protocollo***". Comunque, il progetto di trasformazione deve essere letto in maniera unitaria: collocare lo studentato e il centro sportivo universitario nella Montelungo risponde ad una legittima e giustificata scelta tecnica, ma non sarebbe sostenibile senza il contemporaneo utilizzo della Colleoni alle sole funzioni profittevoli. In definitiva, vengono meno i presupposti necessari per un corretto giudizio di stima a valore di trasformazione.

#### 4 METODOLOGIA ADOTTATA

Lo scopo della presente perizia è la determinazione *"dei valori di vendita porzioni immobiliari di proprietà comunale"*.

Come annunciato in premessa, il bene è attualmente di proprietà della CDP Investimenti SGR s.p.a. che, sulla scorta degli obiettivi definiti nel Protocollo di Intesa del 17 marzo 2015, *"... si impegna a cedere al Comune di Bergamo senza corrispettivo economico ..."*; questo assunto permette di valutare il bene non con uno dei (citati) criteri generalmente adoperati nella determinazione del più probabile valore di mercato, ma di considerarlo per le interdipendenti utilità che va a soddisfare, tra esigenze economiche ed elementi di natura tecnica, fin ad altre a base giuridica e sociale. In sostanza, la quantità di moneta proposta rappresenta un giudizio che, partendo dalle funzioni assegnate al bene, ne misura le componenti fino alla sintesi in una cifra che ne riassume il valore.

In termini economici, il ragionamento proposto si estrinseca nella valutazione di tre distinti fattori produttivi, i primi due direttamente connessi al bene immobile e il terzo "derivato" dai correlati benefici che la trasformazione edilizia assegna, come potenzialità edificatoria aggiuntiva, all'intero Ambito di Trasformazione "ATi/s\_5 – UMI 1", cioè compreso il compendio dell'ex caserma Montelungo (Comparto 1). Trattasi, in sostanza, della cosiddetta "premialità edilizia" che, tra i diritti edificatori di nuova generazione, consiste nell'attribuzione di un diritto edificatorio aggiuntivo in caso di raggiungimento di determinati obiettivi pubblici, in particolare per gli interventi di riqualificazione urbanistica ed ambientale:

- **Dotazione servizi interni al compendio UMI 1 (Montelungo/Colleoni)**

- interamente assolti dal comparto 1 (Montelungo)

$$\text{mq } 10.100 \times \text{€/mq } 234,38^{(A)} = \text{€ } 2.367.238,00$$

- **Oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti**

- città dei servizi e delle attrezzature (scala territoriale)

$$\text{residenza universitaria (slp) mq } 11.870 \times \text{€/mq } 38,81^{(B1)} = \text{€ } 460.674,70$$

$$\text{centro sportivo universitario (slp) mq } 3.750 \times \text{€/mq } 79,03^{(B2)} = \text{€ } 296.362,50$$

- **Premialità**

- superficie aggiuntiva

$$\text{mq } 2.050 \times \text{€/mq } 3.100^{(C)} \times K^{(D)} = \text{€ } 826.150,00$$

$$\text{totale € } 3.950.425,20$$

- (A) valore minimo inderogabile della monetizzazione di aree a standard nell'ambito di piani attuativi e per mutamenti della destinazione d'uso di immobili (fonte: GEO Portale Comune di Bergamo – allegato b);
- (B) valore rilevato dalle tabelle parametriche oneri di urbanizzazione primaria e secondaria – B1 ristrutturazione, B2 nuova costruzione (fonte: Comune di Bergamo)
- (C) valore di mercato di un nuovo prodotto residenziale, riferito alla tipologia delle abitazioni civili e ubicato nella zona B2 dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte: Agenzia delle Entrate – 1° semestre 2015)
- (D) quota pari al 13% del ricavato della vendita della superficie premiale, riconoscibile al Comune di Bergamo per la valorizzazione degli immobili di proprietà della CDP (fonte: Accordo quadro sottoscritto il 2 marzo 2015 tra Agenzia del Demanio, Comune di Bologna, INVIMIT SGR S.p.A. e Università di Bologna, per la trasformazione in rigenerazione urbana, parco pubblico e campus universitario di ex beni militari).

### **PARTE III - CONCLUSIONI**

In esito alle considerazioni svolte, è opportuno riepilogare sinteticamente i passaggi che hanno condotto alla formulazione del giudizio di stima in merito al quesito proposto. La richiesta si riferisce alla determinazione del valore di vendita di un compendio immobiliare ubicato in Bergamo, costituito dalla "ex Caserma Montelungo", determinato con riferimento allo stato di consistenza e vetustà in cui si trova oggi, con la specifica destinazione a servizi pubblici prevista dal Protocollo di Intesa del 17 marzo 2015.

La metodologia adottata è fondata sul concetto di equivalenza, determinata facendo corrispondere al bene in esame una certa quantità di moneta, misurata sommando le utilità che il bene, nelle attuali condizioni e nell'ottica di soddisfare precise esigenze economiche, è capace di produrre.

I presupposti ed i limiti della presente valutazione possono essere sommariamente riepilogati come segue:

- il mercato immobiliare non offre quotazioni unitarie che consentano di comporre scale di merito tra beni immobili analoghi;

- i valori unitari attraverso i quali è stato possibile rendere palese ed oggettivo il procedimento di stima esplicitato, sono di pubblico dominio;
- se si ritiene che nelle attuali condizioni, il bene è capace di una somma di utilità realizzabili da un ordinario soggetto istituzionale, detta attualità è anche ordinarietà;
- considerando l'area al netto di passività ambientali non note allo scrivente ufficio.

In base a tali presupposti e seguendo il processo logico e metodologico fin qui sviluppato, in esito al quesito estimale in trattazione quest'Ufficio attribuisce al compendio il valore, in cifra tonda, di complessivi € **3.950.000,00** (euro tremilioninovecentocinquantamila)

Bergamo,

Il Direttore  
Michela M. S.

