

Verbale di Determinazione

ORIGINALE

| | |
|--------------|--|
| Numero | 226 |
| Data | 13 aprile 2026 |
| Oggetto | VALUTAZIONE IMMOBILE REALIZZATO NEL PEEP DI VIA OGLIO CONCESSO IN DIRITTO DI SUPERFICIE – P.E. 1944/1995. |
| Area | TECNICO URBANISTICA, LAVORI PUBBLICI, MANUTENTIVO |
| Responsabile | Arch. Fasolini Natascia |

Richiamato il decreto del Sindaco di nomina n. 3 del 02.01.2026

IL RESPONSABILE DEL SETTORE III GESTIONE DEL TERRITORIO

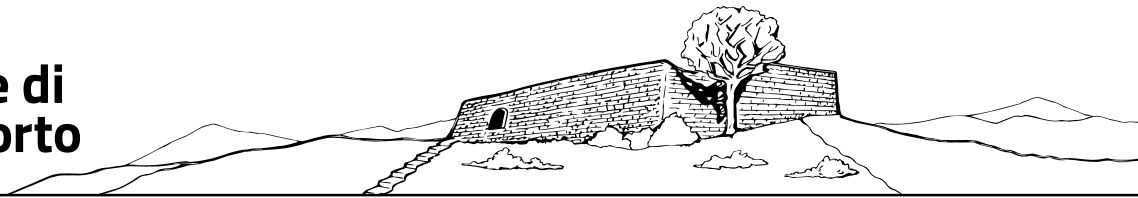
PREMESSO che la sig.ra FERRARA GIOVANNA (C.F. FRRGNN59C55C361H) residente in Via Oglio n. 1 a Brusaporto (BG), con atto Rep. n. 1169221, Racc. n. 23554, in data 25.01.1999 del Notaio Sella dott. Adriano, registrato a Bergamo il 12.02.1999, Reg. n. 1173, Serie 1V, e trascritto a Bergamo il 12.02.1999, Reg. Gen. 5385-5410, Reg. Part. 4151-4176, è stata assegnataria dell'autorimessa non pertinenziale, censita al Catasto Fabbricati con foglio 7, mappale 3734, sub. 43, non finanziata con contributo agevolato, realizzata nel Piano di Zona di Edilizia Residenziale Pubblica posto in Via Oglio n. 3, su area assegnata in diritto di superficie;

RICHIAMATA la Convenzione, stipulata ai sensi dell'art. 35 della L. n. 865 del 22.10.1971, fra il Comune di Brusaporto (BG) e la società Cooperativa Edilizia Sebina S.r.l. di Bergamo per la concessione delle aree con destinazione residenziale in diritto di superficie, Rep. n. 69570, Racc. n. 11462 del 30.11.1995, rogata dal Notaio Vacirca dott. Giovanni di Bergamo, registrata a Bergamo il 19.12.1995, Reg. n. 10308, Serie 1 e trascritta a Bergamo il 19.12.1995, Reg. Gen. N. 36810, Reg. Part. n. 27081;

VISTA la richiesta presentata in data 08 aprile 2026, Ns. Prot. n. 3909, dalla sig.ra Ferrara Giovanna con la quale chiede al Comune l'autorizzazione alla vendita del box in questione, essendo decorsi cinque anni dalla prima assegnazione, nonché chiede la determinazione del prezzo di cessione;

ACCERTATO che:

- sono decorsi più di cinque anni dalla data di prima assegnazione avvenuta con atto notarile in data 25.01.1999, Rep. n. 116921, Racc. n. 23554, a rogito del Notaio Sella dott. Adriano di Bergamo, registrato e trascritto a Bergamo;
- trattandosi di un box non pertinenziale non è necessaria la verifica dei requisiti soggettivi dei nuovi acquirenti;
- per il citato box auto non si è usufruito di nessun contributo pubblico in conto capitale a fondo perduto;
- le unità immobiliari in oggetto sono state costruite su area ceduta in diritto di superficie dalla Cooperativa Edilizia Sebina S.r.l. di Bergamo con Concessione Edilizia n. 1944 del 17.11.1995 e successiva Variante



dell'11.12.1997, Ns. Prot. n. 2057; i lavori sono terminati in data 23.02.1998 e le unità immobiliari sono state rese abitabili con certificato di agibilità del 04.11.1998, Ns. Prot. n. 7804;

CONSIDERATO che, ai fini della determinazione del prezzo della cessione, si fa riferimento ai disposti convenzionali espressi nell'art. 13 ed in particolare si fa riferimento al prezzo di prima assegnazione, al quale si aggiunge una quota corrispondente all'incremento percentuale medio tra i seguenti indici:

- indice ISTAT sul costo delle costruzioni residenziali;
- indice ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati;

Al valore ottenuto si applica una percentuale di deprezzamento determinata dalla data di ultimazione lavori e così ripartita per ogni anno di età:

- dal 1[^] (primo) al 5[^] (quinto) anno: 0% (zero per cento) fino al 23.02.2003;
- dal 6[^] (sesto) al 20[^] (ventesimo) anno: 1% (uno per cento) dal 24.02.2003 al 23.02.2018;
- dal 21[^] (ventunesimo) al 30[^] (trentesimo) anno: 0,5% (zero virgola cinque per cento) dal 24.02.2018 in poi;
- dal 30[^] (trentesimo) anno in avanti: 0% (zero per cento);

DATO ATTO che l'unità immobiliare è stata ultimata in data 23.02.1998 e, pertanto, essendo trascorsi 28 anni l'unità immobiliare in parola deve essere deprezzata del 15% (fino al 2018) + 4,0% (dal 2019 al 2026);

RITENUTO, pertanto, che la valutazione dell'autorimessa non pertinenziale, non finanziata con contributo regionale, censita al Catasto Fabbricati con foglio 7, mappale 3734, sub. 43, è la seguente:

a) prezzo di prima cessione al 25.01.1999: £ 24.000.000 pari ad € 12.394,97;

b) indici:

- ISTAT del costo di costruzione fabbricato residenziale da gennaio 1999 a gennaio 2026 (ultimo dato disponibile) = 86,70%;
- ISTAT dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati da gennaio 1999 a dicembre 2025 (ultimo dato disponibile) = 66,70%;

La media dell'incremento percentuale degli indici: $(86,70\% + 66,70\%) / 2 = 76,70\%$. Pertanto, il prezzo di prima assegnazione dovrà essere aumentato del 76,70%;

c) A tale nuovo importo verrà applicata la percentuale di deprezzamento pari al 19,00% (data di fine dei lavori: 23.02.1998);

RIVALUTAZIONE DEL PREZZO DI CESSIONE:

- Valore di assegnazione rivalutato: € 12.394,97 + 76,70% di € 12.394,96 = € 21.901,91
- Valore deprezzato: € 21.901,91 – 19,00% = € **17.740,55**;

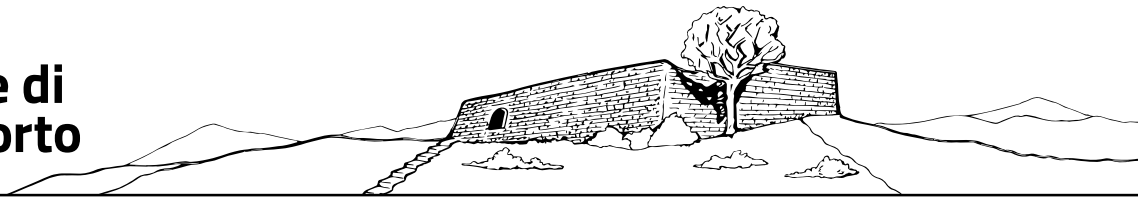
VISTE la Legge 18.04.1962, n. 167 e la Legge 20.10.1971, n. 865 e s.m.i.;

RICHIAMATE:

- la deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 27 dicembre 2025, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Bilancio di Previsione per gli esercizi 2026/2027/2028;
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 27 dicembre 2025, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stata approvata la nota di aggiornamento al Documento Unico di Programmazione (DUP) 2026/2027/2028;
- la deliberazione di Giunta Comunale n. 1 dell'08 gennaio 2026, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il PEG;

VISTI:

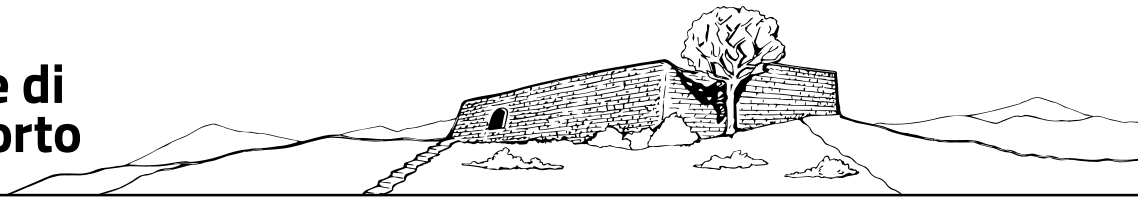
- il D.Lgs. n. 267/2000, come modificato dal D.Lgs. n. 126/2014;
- il D.Lgs. n. 118/2011;



- il D.Lgs. n. 165/2001,
- lo Statuto Comunale;
- il Regolamento comunale sull'ordinamento degli uffici e dei servizi;
- il Regolamento comunale di contabilità armonizzata;
- il Regolamento comunale sui controlli interni;

DETERMINA

1. di autorizzare, per i motivi citati in premessa e qui integralmente riportati, la sig.ra FERRARA GIOVANNA (C.F. FRRGNN59C55C361H) residente in Via Oglio n. 1 a Brusaporto (BG) all'alienazione dell'autorimessa non pertinenziale e non finanziata con contributo regionale, censita al Catasto Fabbricati con foglio 7, mappale 3734, sub. 43, realizzata su area assegnata in diritto di superficie nell'ambito del Piano di Zona di Edilizia residenziale pubblica posto in Via Oglio.
2. di dare atto che l'alienazione avverrà al prezzo di cessione fissato da questa Amministrazione comunale come sopra determinato e precisamente al prezzo di **€ 17.740,55**;
3. di ricordare al Notaio rogate l'obbligo di richiamare nell'atto di compravendita:
 - la Convenzione, Rep. n. 69570, Racc. n. 11462 del 30.11.1995 rogata dal Notaio Vacirca dott. Giovanni di Bergamo, registrata a Bergamo il 19.12.2012, Reg. n. 10308, Serie 1 e trascritta a Bergamo il 19.12.1995, Reg. gen. N. 36810, Reg. Part. n. 27081;
 - la data di prima assegnazione (25.01.1999) avvenuta con atto notarile in data 25.01.1999, Rep. n. 116921, Racc. n. 23554, a rogito del Notaio Sella dott. Adriano di Bergamo, registrato e trascritto a Bergamo;
 - il prezzo di prima assegnazione del box: £ 24.000.000 pari ad € 12.394,96;
4. di dare atto che il presente atto ha validità di mesi 3 (tre) dalla data di rilascio;
5. di attestare che non sussiste obbligo di astensione né ricorre una situazione di conflitto di interesse nel procedimento da parte del Responsabile che sottoscrive il presente atto;
6. di stabilire che la presente determinazione venga pubblicata all'albo pretorio, nonché nell'apposita sezione dell'Amministrazione Trasparente sul sito web dell'Amministrazione comunale;
7. di rendere noto, ai sensi dell'art. 3 della Legge n. 241/1990 e s.m.i., che il responsabile del procedimento è l'architetto Natascia Fasolini.



Determinazione

| | |
|---------|--|
| Numero | 226 |
| Data | 13 aprile 2026 |
| Oggetto | VALUTAZIONE IMMOBILE REALIZZATO NEL PEEP DI VIA OGLIO CONCESSO IN DIRITTO DI SUPERFICIE – P.E. 1944/1995. |
| Area | TECNICO URBANISTICA, LAVORI PUBBLICI, MANUTENTIVO |

LETTO, APPROVATO E SOTTOSCRITTO

Arch. Fasolini Natascia

Responsabile dell'Area Tecnico Urbanistica, Lavori Pubblici, Manutentivo

Brusaporto, 13 aprile 2026