

VIA PER VIA I VALORI IMMOBILIARI DELLA CITTÀ; I VALORI DI TUTTI I COMUNI DELLA PROVINCIA; I VALORI DI TUTTI I COMUNI TURISTICI DI VALLI E LAGHI; I VALORI DELLE AREE EDIFICABILI; I VALORI DEI TERRENI AGRICOLI; VADEMECUM PER UN ACQUISTO SENZA SORPRESE; LA BERGAMO CHE VERRÀ; LA MAPPA DEI FLUSSI DEMOGRAFICI; LA MAPPA DEI FLUSSI DEMOGRAFICI INDUSTRIALI; LA COMPRAVENDITA E LE LOCAZIONI NEL RESIDENZIALE, COMMERCIALE, CAPANNONI, UFFICI; IL SETTORE AZIENDE COMMERCIALI; IL RECUPERO DELLE AREE DISMESSE; LE TIPOLOGIE ABITATIVE MAGGIORMENTE RICHIESTE; L'AGENZIA PER LA CASA DEL COMUNE DI BERGAMO; GLI INTERVENTI DI EDILIZIA POPOLARE; LE NUOVE REGOLE PER COSTRUIRE; BIOARCHITETTURA & AMBIENTE; IL RISPARMIO ENERGETICO; IL RISPARMIO ENERGETICO & IL FISCO; LA FINANZIARIA E LA CASA; IL LEASING IMMOBILIARE; IL MATTONIOME COME INVESTIMENTO; BANCHE E MUTUI; LE POLIZZE ASSICURATIVE SULLA CASA; LA TUTELA DELL'ACQUISTO DI CASE IN COSTRUZIONE; I COEFFICIENTI PER LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE; L'AGENDA; GUIDA AI PRINCIPALI TERMINI IMMOBILIARI DA CONOSCERE; VIA PER VIA I VALORI IMMOBILIARI DELLA CITTÀ; I VALORI DI TUTTI I COMUNI DELLA PROVINCIA; I VALORI DI TUTTI I COMUNI TURISTICI DI VALLI E LAGHI; I VALORI DELLE AREE EDIFICABILI; I VALORI DEI TERRENI AGRICOLI; VADEMECUM PER UN ACQUISTO SENZA SORPRESE; LA BERGAMO CHE VERRÀ; LA MAPPA DEI FLUSSI DEMOGRAFICI; LA MAPPA DEI FLUSSI DEMOGRAFICI INDUSTRIALI; LA COMPRAVENDITA E LE LOCAZIONI NEL RESIDENZIALE, COMMERCIALE, CAPANNONI, UFFICI; IL SETTORE AZIENDE COMMERCIALI; IL RECUPERO DELLE AREE DISMESSE; LE TIPOLOGIE ABITATIVE MAGGIORMENTE RICHIESTE; L'AGENZIA PER LA CASA DEL COMUNE DI BERGAMO; GLI INTERVENTI DI EDILIZIA POPOLARE; LE NUOVE REGOLE PER COSTRUIRE; BIOARCHITETTURA & AMBIENTE; IL RISPARMIO ENERGETICO; IL RISPARMIO ENERGETICO & IL FISCO; LA FINANZIARIA E LA CASA; IL LEASING IMMOBILIARE; IL MATTONIOME COME INVESTIMENTO; BANCHE E MUTUI; LE POLIZZE ASSICURATIVE SULLA CASA; LA TUTELA DELL'ACQUISTO DI CASE IN COSTRUZIONE; I COEFFICIENTI PER LA VALUTAZIONE IMMOBILIARE; L'AGENDA; GUIDA AI PRINCIPALI TERMINI IMMOBILIARI DA CONOSCERE;

case & terreni 2009

**indice dei prezzi dei fabbricati
e delle aree di bergamo e provincia**

CON LA COLLABORAZIONE DI:



UNIVERSITÀ DI BERGAMO



CONFINDUSTRIA BERGAMO
Unione degli Industriali della Provincia



CONFAGRICOLTURA
UNIONE PROVINCIALE AGRICOLTORI



CONFCOMMERCIO BERGAMO

L'ECO DI BERGAMO

CON IL PATROCINIO DI:



COMUNE DI BERGAMO

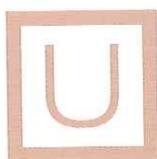


PROVINCIA DI BERGAMO



REGIONE LOMBARDIA

I valori dei terreni edificabili variano notevolmente, anche all'interno della stessa via



di Francesco Finazzi *

Un'area edificabile è un terreno che ha le caratteristiche necessarie per ospitare costruzioni in base alla disciplina urbanistica. Il carattere di suolo edificatorio di un terreno può essere desunto direttamente dal fatto stesso che sia compreso in un piano edilizio oppure, in via riflessa, da elementi certi e obiettivi di ubicazione, di accessibilità, di sviluppo edilizio, di servizi pubblici.

Questi elementi devono attestare un'attuale e concreta edificabilità. I principali parametri da tenere in considerazione per valutare un'area edificabile sono di natura diretta o indiretta. Per natura diretta s'intende la caratteristica propria del terreno, a prescindere dal Comune dove è situato: quindi, principalmente, esposizione, posizione, ubicazione, conformità del lotto, distanza da altri edifici, viabilità, vista, servizi, servitù.

I parametri indiretti indicano invece l'importanza della località, comune o città dove il terreno si trova, la capacità edificatoria (determinata dalla disciplina urbanistica adottata dalle autorità competenti) e la destinazione d'uso.

I requisiti diretti, proprio perchè peculiari di ogni terreno, non necessitano di altro tipo d'approfondimento, mentre quelli determinati dalla disciplina urbanistica richiedono un'attenta valutazione di tutti gli elementi previsti dal piano regolatore o da altro piano da approvare, capaci di incidere in modo significativo sul progetto e dunque su quanto verrà edificato.

Qui, in estrema sintesi, presenteremo i parametri di edificabilità maggiormente in uso e gli indici urbanistici, per offrire un quadro d'insieme d'immediata comprensione. L'urbanizzazione e l'edificabilità nelle varie zone del territorio comunale sono regolate da parametri quantitativi, che dipendono da alcuni indici e definizioni che di seguito riportiamo:

aree edificabili ecco volumi metri quadri e prezzi

- **Superficie territoriale (ST):** espressa in metri quadrati, è l'area complessiva di un determinato comparto urbanistico soggetto a pianificazione esecutiva, ed è comprensiva di tutte le aree fondiariae, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché delle fasce di rispetto e delle zone sottoposte a vincoli particolari.

“Oltre a Bergamo, i prezzi sono alti a Clusone, Zogno, Treviglio e Ponte”

- **Superficie fondiaria (SF):** espressa in metri quadrati, è la parte di superficie territoriale, marcata da un segno grafico uniforme, effettivamente utilizzabile per edificazioni o insediamenti, al netto delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le fasce di rispetto stradale, qualora indicate in sovrapposizione con segno grafico di zona, sono computabili ai fini del calcolo della superficie fondiaria, ma non sono fisicamente occupabili dalle costruzioni.

- **Densità territoriale (DT):** espressa in metri cubi per metro quadrato (mc/mq), rappresenta la volumetria complessiva realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

- **Densità fondiaria (DF):** espressa in metri cubi per metro quadrato (mc/mq), rappresenta la volumetria complessiva realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

- **Indice di utilizzazione territoriale (UT):** espresso in metro quadrato per metro quadrato (mq/mq) rappresenta la superficie lorda di pavimento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale.

- **Indice di utilizzazione fondiaria (UF):** espresso in metro quadrato per metro quadrato (mq/mq) rappresenta la superficie lorda di pavi-

Come trovare il terreno per costruire

In città e nell'hinterland bergamasco, soprattutto all'inizio delle valli dove è maggiore l'attenzione degli investitori, qual è la disponibilità dei terreni edificabili? «Le aree sono in via d'estinzione, a fronte di una richiesta di abitazioni sempre molto alta, anche perché c'è una diffusa tendenza ad avvicinarsi alla città per ridurre i tempi di spostamento da casa al posto di lavoro», spiega Pietro Fontanella, consigliere del Collegio dei geometri di Bergamo. «Le poche aree disponibili sono di norma soggette a Piani integrati d'intervento, Piani norma, Piani di recupero, Piani di lottizzazione. L'iter prevede che prima venga approvato il Piano e poi si presentino i progetti di costruzione. Queste aree oggetto di trasformazione hanno per lo più volumi di grande consistenza e vengono trattate ovviamente da grandi investitori. La lunga esposizione finanziaria, in attesa delle autorizzazioni, è un altro elemento che fa lievitare i prezzi».

Ma come può un privato conoscere la disponibilità di aree edificabili in un determinato Comune? A chi si deve rivolgere? «Per verificare l'edificabilità di un terreno ci si deve rivolgere a un tecnico professionista o all'ufficio tecnico comunale», spiega sempre Pietro Fontanella. «Se si è capaci di fare indagini e consultare cartografie, si può invece navigare in Internet, ma solo per quei Comuni dotati di sistemi informativi territoriali. Per conoscere l'effettiva disponibilità di aree è opportuno rivolgersi a un professionista o a un'agenzia del luogo.

Valori espressi

in € x mq di S.l.p. per edificabilità non residenziale

Comune	da €/mq	a €/mq
	s.l.p.	s.l.p.
Bergamo	200	400
Clusone	130	300
Lovere	150	350
Ponte San Pietro	130	250
Sarnico	150	300
Seriate	140	300
Romano di Lombardia	120	250
Trescore Balneario	140	250
Treviglio	150	350
Zogno	120	240

Valori espressi
in €/mq terreno edificabile residenziale

Comune	Da €/mq.	A €/mq.
Bergamo	600	1.200
Clusone	450	750
Lovere	450	1.050
Ponte San Pietro	360	900
Sarnico	600	1.050
Seriate	600	1.050
Romano Di Lombardia	360	900
Trescore Balneario	450	750
Treviglio	600	1.050
Zogno	450	750

Valori espressi
in €/mc terreno edificabile residenziale

Comune	Da €/mc	A €/mc
Bergamo	200	400
Clusone	150	250
Lovere	150	350
Ponte San Pietro	120	300
Sarnico	200	350
Seriate	200	350
Romano di Lombardia	120	300
Trescore Balneario	150	250
Treviglio	200	350
Zogno	150	250

I valori citati nelle tabelle non tengono conto dei valori minimi o massimi di aree edificabili con particolari caratteristiche che non costituiscono la norma, inoltre a detti valori spesso capita di dover aggiungere costi quali gli oneri primari e secondari di urbanizzazione.

mento realizzabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria.

- **Rapporto di copertura (RC):** espresso in percentuale, rappresenta il rapporto tra superficie coperta e superficie fondiaria.
- **Volume delle costruzioni (V):** espresso in metri cubi, rappresenta la consistenza dei corpi di fabbrica emergenti dal piano di campagna naturale o nel caso di sbancamento, quello dei corpi di fabbrica emergenti dal piano di terreno come risulta a sistemazione avvenuta, computato all'esterno della sagoma di ingombro.
- **Superficie lorda di pavimento (SLP):** espressa in metri quadrati, rappresenta la somma delle superfici di tutti i piani, al lordo di murature, pilastri, tramezze, vani di porte e finestre e spazi accessori anche se non praticabili. Sono invece esclusi: balconi, porticati e loggiati. In sostanza la SLP è la misura lorda di pavimento a prescindere dalle altezze del fabbri-

cato o dei piani che si vogliono realizzare.

Ci sono anche altri parametri meno importanti ma comunque essenziali quali: superficie coperta (SC), altezza della costruzione (H), distanze tra i fabbricati e tra i fabbricati e le strade, distanza minima degli edifici dai confini di proprietà.

Tutto ciò premesso, la scelta del procedimento per valutare un lotto di terreno deve considerare principalmente la potenzialità edificatoria, cioè la quantità di volume o di superficie edificabile, parametri deducibili dalle previsioni di piano regolatore con i suoi strumenti attuativi.

In sintesi, se un terreno misura 1.000 metri quadrati con indice di edificabilità pari a 1 mc/1 mq e il valore espresso in euro per un metro cubo fosse pari a 300,00 euro, avremo per la superficie lorda di pavimento un valore di 900,00 euro per metro quadrato, parametro da non confondere con la superficie totale del terreno.

* agente immobiliare