



COSTI INSEDIATIVI IN PROVINCIA DI BERGAMO

Appendice metodologica

Giugno 2024

INDICE

INTRODUZIONE

LA SCHEDA SINTETICA

L'INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI

L'INDIVIDUAZIONE DEI COMUNI RAPPRESENTATIVI

LA DETERMINAZIONE DEI VALORI E ALTRI ASPETTI SIGNIFICATIVI

- MERCATO IMMOBILIARE
- AREE FABBRICABILI
- ONERI PER INTERVENTI EDILIZI
- TASSAZIONE IMMOBILIARE
- SERVIZIO IDRICO
- ENERGIA ELETTRICA E GAS METANO
- COSTO DEL LAVORO

INTRODUZIONE

La provincia di Bergamo si trova nel cuore della Lombardia e dell'Europa – uno dei mercati più densi e articolati del mondo – è direttamente attraversata da infrastrutture del Corridoio transeuropeo Mediterraneo e servita dall'aeroporto internazionale "il Caravaggio", terzo scalo in Italia per numero di passeggeri. Ha un'economia forte e diversificata basata su un settore manifatturiero plurispecializzato, innovativo, internazionalizzato e fortemente vocato all'export. Ospita università e centri di ricerca, attività terziarie specializzate in servizi tecnologici e istituti per la formazione tecnica che integrano la piattaforma produttiva, supportano le imprese e forniscono manodopera qualificata. Per questo il territorio della provincia di Bergamo risulta molto attrattivo agli investimenti, sia in forma di acquisizioni o partecipazioni in imprese già esistenti che di nuove iniziative, sia da parte di soggetti italiani che esteri.

Al fine di valorizzare questa vocazione, Confindustria Bergamo pubblica sul proprio sito web istituzionale le principali variabili utili per realizzare una prima valutazione di quanto possa costare insediare un'attività produttiva in provincia di Bergamo. I valori sono aggiornati con i dati disponibili al 31/05/2024.

Il presente documento rappresenta l'appendice metodologica ed esplicativa dei dati pubblicati.

LA SCHEDA SINTETICA

Di seguito si riporta la scheda sintetica pubblicata sul sito web istituzionale di Confindustria Bergamo.

Mercato immobiliare	Area centrale	Pianura	Valli e laghi
Capannoni – acquisto	da 408 a 667 €/mq	da 365 a 637 €/mq	da 367 a 623 €/mq
Capannoni – affitto	da 30,00 a 55,20 €/mq anno	da 25,00 a 47,40 €/mq anno	da 25,60 a 48,00 €/mq anno
Uffici – acquisto	da 1.089 a 1.617 €/mq	da 1.056 a 1.389 €/mq	da 972 a 1.367 €/mq
Uffici – affitto	da 46,40 a 74,13 €/mq anno	da 51,87 a 74,13 €/mq anno	da 49,20 a 73,33 €/mq anno
Aree fabbricabili			
Industriale	Area centrale 77 €/mq	Pianura 60 €/mq	Valli e laghi -
Oneri per interventi edilizi			
Capannoni – nuova costruzione	42,56 €/mq	33,47 €/mq	55,26 €/mq
Capannoni – ristrutturazione	19,35 €/mq	17,08 €/mq	23,31 €/mq
Uffici – nuova costruzione	111,56 €/mq	102,51 €/mq	85,23 €/mq
Uffici – ristrutturazione	49,78 €/mq	51,58 €/mq	37,62 €/mq
Tassazione immobiliare			
Imposta Municipale Unica (IMU) ¹	1,05%	1,04%	0,99%
Tassa sui rifiuti (TARI) – capannoni	0,78 €/mq	1,51 €/mq	0,96 €/mq
Tassa sui rifiuti (TARI) – uffici	2,38 €/mq	3,41 €/mq	2,27 €/mq
Servizio idrico			
Acquedotto – quota fissa	da 16,88 a 124,88 €	da 15,84 a 108,02 €	da 16,88 a 124,88 €
Acquedotto – quota var. base (0-120 mc)	0,7109 €/mc	0, 0,6952 €/mc	0,7109 €/mc
Acquedotto – quota var. eccedenza (>120 mc)	1,2683 €/mc	1,2404 €/mc	1,2683 €/mc
Fognatura – quota fissa	da 4,22 a 31,22 €	da 3,96 a 27,01 €	da 4,22 a 31,22 €
Fognatura – tariffa	0,1673 €/mc	0,1636 €/mc	0,1673 €/mc
Depurazione – quota fissa	da 7,03 a 52,03 €	da 6,60 a 45,01 €	da 7,03 a 52,03 €
Depurazione – tariffa	0,4599 €/mc	0,4498 €/mc	0,4599 €/mc
Energia elettrica			
Simulazione sul portale ARERA https://www.ilportaleofferte.it/portaleOfferte/ . Per il prezzo della materia prima all'ingrosso si veda il portale del Gestore Mercati Energetici (GME) https://www.mercatoelettrico.org/It/default.aspx e l'appendice metodologica			
Gas metano			
Simulazione sul portale ARERA https://www.ilportaleofferte.it/portaleOfferte/ . Per il prezzo della materia prima all'ingrosso si veda il portale del Gestore Mercati Energetici (GME) https://www.mercatoelettrico.org/It/default.aspx e l'appendice metodologica			

L'INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI

Il territorio della provincia di Bergamo è molto articolato dal punto di vista morfologico, presenta due valli principali e valli minori, è delimitato a ovest ed a est rispettivamente dai fiumi Adda e Oglio e attraversato dai fiumi Brembo e Serio, a nord i rilievi raggiungono anche i tremila metri, nella parte centrale non mancano le colline e nella porzione meridionale si trovano in successione la pianura asciutta e quella irrigua. Questa ricchezza territoriale ha determinato lo sviluppo storico e influenza tuttora l'articolazione dell'insediamento e dell'economia. L'industria storicamente localizzatasi nelle valli per via della presenza delle materie prime e dell'acqua si è progressivamente in parte spostata verso la fascia centrale (lasciando spazio al turismo), dove convive con le attività terziarie e in pianura dove è forte la presenza dell'agricoltura e sono in crescita le attività della logistica. La manifattura vede prevalere il settore della metalmeccanica, ma non mancano le specializzazioni in qualche caso anche territoriali nel settore della chimica (isola bergamasca), del tessile abbigliamento (Valle Seriana), dell'alimentare (Valle Brembana, in particolare acque minerali), della gomma-plastica (Sebino).

Per queste ragioni e considerando la variabilità dei costi insediativi, si è deciso di articolare l'analisi considerando tre ambiti: l'area centrale, la pianura, le valli e i laghi.

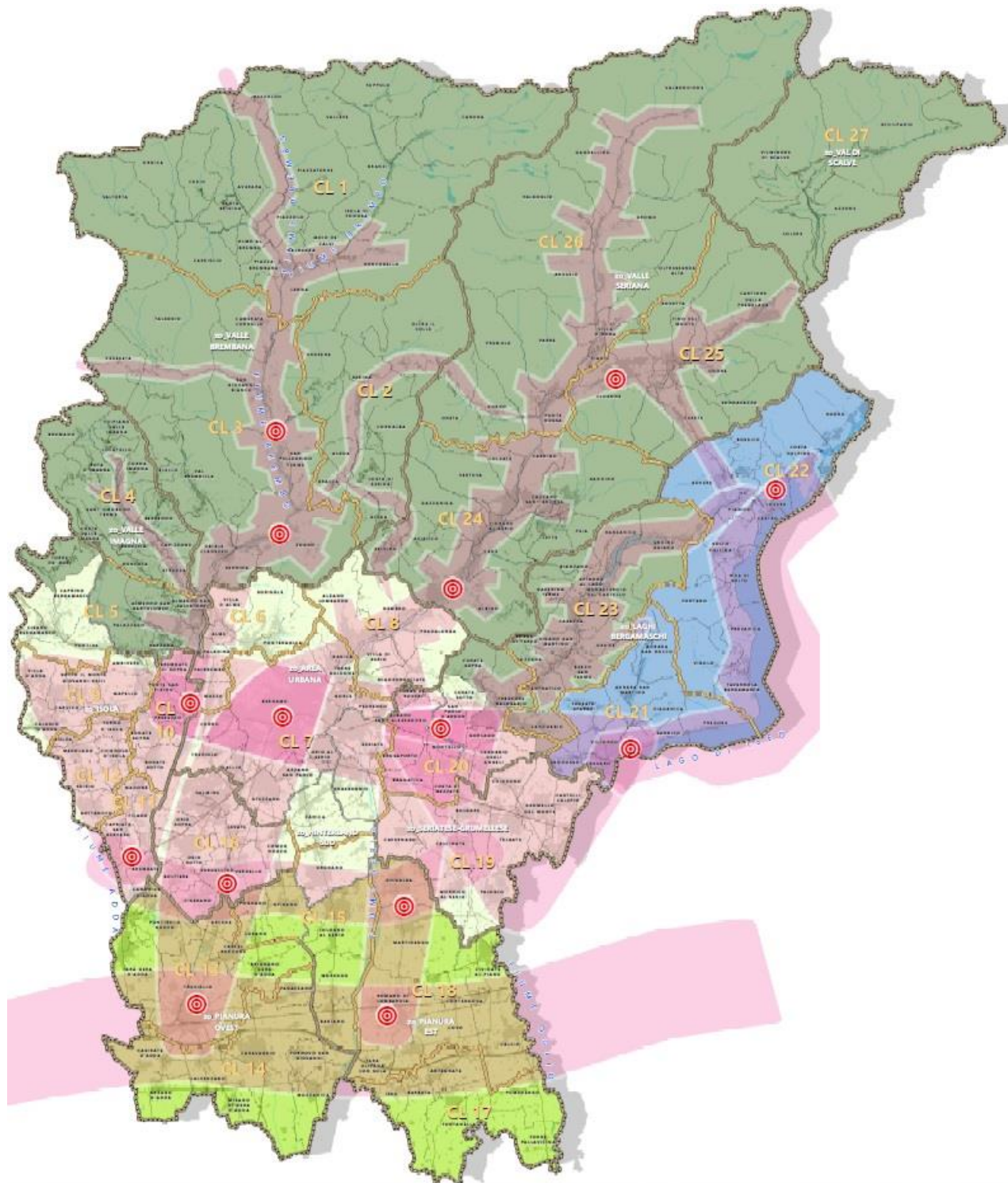
I tre ambiti e i relativi comuni sono stati individuati partendo dalla suddivisione territoriale "contesti locali" definita dal vigente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP)¹ della Provincia di Bergamo.

Ambito	Contesto locale PTCP e relativi comuni
Area centrale	6-Canto Alto e colli urbana settentrionali (Almè; Mozzo; Paladina; Ponteranica; Sorisole; Valbrembo; Villa d'Almè)
	7-Area centrale (Azzano San Paolo; Bergamo; Curno; Gorle; Grassobbio; Lallio; Orio al Serio; Pedrengo; Ranica; Seriate; Stezzano; Torre Boldone; Treviolo; Zanica)
	8-Area urbana Nord Est (Alzano Lombardo; Nembro; Pradalunga; Scanzorosciate; Villa di Serio)
	9-Isola settentrionale - Monte Canto (Ambivere; Calusco d'Adda; Carvico; Mapello; Sotto il Monte Giovanni XXIII; Villa d'Adda)
	10-Dorsale orientale dell'Isola (Bonate Sopra; Bonate Sotto; Brembate di Sopra; Ponte San Pietro; Presezzo)
	11-Isola meridionale - basso corso del Brembo (Brembate; Capriate San Gervasio; Filago; Madone)
	12-Isola occidentale (Bottanuco; Chignolo d'Isola; Suisio; Terno d'Isola; Medolago; Solza)
	16-Conurbazione Dalmine – Zingonia (Boltiere; Ciserano; Comun Nuovo; Dalmine; Levate; Osio Sopra; Osio Sotto; Verdellino; Verdello)
	19-Isola orientale - Val Calepio (Bolgare; Calcinate; Castelli Calepio; Cavernago; Chiuduno; Grumello del Monte; Mornico al Serio; Palosco; Telgate)
	20-Colline orientali (Albano Sant'Alessandro; Bagnatica; Brusaporto; Carobbio degli Angeli; Cenate Sopra; Cenate Sotto; Costa di Mezzate; Gorlago; Montello; San Paolo d'Argon; Torre de' Roveri; Trescore Balneario)

¹ Approvato con Delibera del Consiglio Provinciale n. 37 del 7/11/2020 e pubblicato sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 9 del 3/03/2021.

Pianura	13-Gera d'Adda Settentrionale (Arcene; Brignano Gera d'Adda; Canonica d'Adda; Castel Rozzone; Fara Gera d'Adda; Pontirolo Nuovo; Treviglio)
	14-Gera d'Adda meridionale (Arzago d'Adda; Calvenzano; Caravaggio; Casirate d'Adda; Fornovo San Giovanni; Misano di Gera d'Adda; Mozzanica; Pagazzano)
	15-Pianura occidentale del Serio (Bariano; Cologno al Serio; Lurano; Morengo; Pognano; Spirano; Urgnano)
	17-Pianura della Calciana (Antegnate; Barbata; Fontanella; Isso; Pumenengo; Torre Pallavicina)
	18-Pianura orientale del Serio (Calcio; Cividate al Piano; Cortenuova; Covo; Fara Olivana con Sola; Ghisalba; Martinengo; Romano di Lombardia)
Valli e laghi	1-Alta Val Brembana oltre la Goggia (Averara; Branzi; Carona; Cassiglio; Cusio; Foppolo; Isola di Fondra; Lenna; Mezzoldo; Moio de' Calvi; Olmo al Brembo; Ornica; Piazza Brembana; Piazzatorre; Piazzolo; Roncobello; Santa Brigida; Valleve; Valnegrà; Valtorta)
	2-Val Serina - Val Parina (Bracca; Dossena; Oltre il Colle; Serina; Costa Serina; Algua; Cornalba)
	3-Valli Brembana, Taleggio e Brembilla (Bassa Val Brembana) (Blello; Camerata Cornello; San Giovanni Bianco; San Pellegrino Terme; Sedrina; Taleggio; Ubiale Clanezzo; Vedeseta; Zogno; Val Brembilla)
	4-Valle Imagna (Bedulita; Berbenno; Brumano; Capizzone; Corna Imagna; Costa Valle Imagna; Fuiopiano Valle Imagna; Locatello; Roncola; Rota d'Imagna; Strozza; Sant'Omobono Terme)
	5-Almennese - Valle San Martino (Almenno San Bartolomeo; Almenno San Salvatore; Barzana; Caprino Bergamasco; Cisano Bergamasco; Palazzago; Pontida; Torre de' Busi)
	21-Basso Sebino (Adrara San Martino; Adrara San Rocco; Credaro; Foresto Sparso; Gandosso; Predore; Sarnico; Viadanica; Villongo)
	22-Alto Sebino (Bossico; Castro; Costa Volpino; Fonteno; Lovere; Parzanica; Pianico; Riva di Solto; Rogno; Solto Collina; Sovere; Tavernola Bergamasca; Vigolo)
	23-Val Cavallina (Berzo San Fermo; Bianzano; Borgo di Terzo; Casazza; Endine Gaiano; Entratico; Gaverina Terme; Grone; Luzzana; Monasterolo del Castello; Ranzanico; Spinone al Lago; Vigano San Martino; Zandobbio)
	24-Media Val Seriana - Val Gandino (Albino; Aviatico; Casnigo; Cazzano Sant'Andrea; Cene; Colzate; Fiorano al Serio; Gandino; Gazzaniga; Leffe; Peia; Selvino; Vertova)
	25-Altopiano di Clusone - Conca della Presolana (Castione della Presolana; Cerete; Clusone; Fino del Monte; Onore; Rovetta; Songavazzo)
	26-Val Seriana superiore (Ardesio; Gandellino; Gorno; Gromo; Oltressenda Alta; Oneta; Parre; Piario; Ponte Nossa; Premolo; Valbondione; Valgoglio; Villa d'Ogna)
	27-Val di Scalve (Azzone; Colere; Schilpario; Vilminore di Scalve)

Provincia di Bergamo, Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, Cartografia relativa ai contesti locali (CL)



L'INDIVIDUAZIONE DEI COMUNI RAPPRESENTATIVI

Sono stati individuati 3 comuni rappresentativi per ciascun ambito per la loro caratterizzazione manifatturiera. Per ciascun ambito sono stati definiti a vocazione manifatturiera i comuni con almeno il 30% degli addetti appartenenti all'ATECO 2007 "C – attività manifatturiere" e sono stati selezionati i primi 3 per numero di addetti manifatturieri in valore assoluto; sono stati utilizzati i dati ISTAT Archivio Statistico Imprese Attive relativi agli addetti delle unità locali attive più recenti disponibili ovvero del 2021 (in media d'anno).

Ambito	Comune	Addetti in complesso	Addetti manifattura	Quota % addetti manifattura
area centrale	Dalmine	8.313	3.442	41
	Castelli Calepio	4.623	2.693	58
	Grassobbio	7.024	2.664	38
	Stezzano	6.004	2.509	42
	Curno	7.386	2.476	34
	Grumello del Monte	5.008	2.253	45
	Verdellino	3.097	1.983	64
	San Paolo d'Argon	3.352	1.877	56
	Albano S. Alessandro	3.429	1.773	52
	Brembate di Sopra	3.375	1.624	48
pianura	Caravaggio	4.552	1.865	41
	Pontirolo Nuovo	2.202	1.237	56
	Cologno al Serio	3.136	1.198	38
	Urgnano	2.962	1.091	37
	Lurano	1.580	996	63
	Fornovo San Giovanni	1.379	741	54
	Ghisalba	1.980	741	37
	Brignano Gera d'Adda	1.933	727	38
	Fara Gera d'Adda	1.643	654	40
	Antegnate	1.503	599	40
valli e laghi	Albino	6.159	1.952	32
	Cisano Bergamasco	2.601	1.537	59
	Val Brembilla	1.901	1.424	75
	Villongo	3.165	1.357	43
	Casnigo	1.835	1.144	62
	Costa Volpino	3.717	1.137	31
	Lovere	2.731	1.067	39
	Adrara San Martino	1.426	1.037	73
	Credaro	1.528	970	63
	Zogno	2.341	966	41

LA DETERMINAZIONE DEI VALORI E ALTRI ASPETTI SIGNIFICATIVI

Per ciascuna delle voci di costo individuate si riporta la fonte dei dati, il processo di elaborazione ed altri aspetti specifici.

MERCATO IMMOBILIARE

Si considerano i valori di acquisto (€/mq) e di affitto (€/mq anno) di immobili a destinazione produttiva (capannoni tipici) e terziaria (uffici). La fonte dei dati è l'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle entrate; i valori sono riferiti al secondo semestre del 2023 per immobili in stato normale. Nella scheda sono riportati i valori minimi e massimi dati dalla media dei tre comuni per ciascun ambito territoriale. Nella seguente tabella si riportano i valori dei singoli comuni e degli ambiti.

Comune/ambito	Compravendita (€/mq)				Affitto (€/mq anno)			
	Capannoni tipici		Uffici		Capannoni tipici		Uffici	
	min	max	min	max	min	max	min	max
Dalmine	400	700	1.067	1.600	30,00	60,00	43,20	70,00
Castelli Calepio	325	550	1.300	1.650	24,00	42,00	58,80	82,80
Grassobbio	500	750	900	1.600	36,00	63,60	37,20	69,60
Area centrale	408	667	1.089	1.617	30,00	55,20	46,40	74,13
Caravaggio	380	650	867	1.267	24,00	48,00	46,40	68,80
Pontirolo Nuovo	365	610	1.100	1.400	27,00	46,20	50,40	70,80
Cogno al Serio	350	650	1.200	1.500	24,00	48,00	58,80	82,80
Pianura	365	637	1.056	1.389	25,00	47,40	51,87	74,13
Albino	400	650	1.117	1.667	30,00	54,00	70,80	105,60
Cisano Bergamasco	380	650	900	1.300	25,20	46,80	44,40	68,40
Val Brembilla	320	570	900	1.133	21,60	43,20	32,40	46,00
Valli e laghi	367	623	972	1.367	25,60	48,00	49,20	73,33

AREE FABBRICABILI

I valori (€/mq) delle aree fabbricabili – rappresentano un'offerta proposta dalla parte venditrice – sono stati individuati a partire dagli annunci pubblicati sul portale www.immobiliare.it presenti in data 31/05/2024 risalendo fino ai due mesi precedenti. Per la loro prevalenza sono state considerate le offerte relative a terreni edificabili ma da urbanizzare. Le offerte per terreni a destinazione industriale presenti a quella data sono 17 e riguardano 11 comuni (10 annunci per 6 comuni per l'area centrale, 6 annunci per 4 comuni per la pianura e 1 annuncio per valli e laghi). Solo per un comune tra quelli selezionati per l'analisi (Grassobbio) è disponibile una quotazione e pertanto si è deciso di considerare tutte le offerte indipendentemente dal comune mantenendo la distinzione tra le 3 zone, ovvero area centrale, pianura e valli e laghi. Per bassa significatività del valore relativo all'ambito Valli e laghi, per la disponibilità di una sola offerta, nella tabella sintetica tale indicatore non è stato riportato.

Zona	N. annunci	N. comuni	Valore medio (€/mq)
Centrale	10	6	77
Pianura	6	4	60
Valli e laghi	1	1	87

Di seguito si riportano le informazioni specifiche relative agli annunci ordinate per valore al metro quadro per ambito (in ordine crescente per valore al mq).

Ambito	Comune	Superficie (mq)	Richiesta (€)	€/m2	Annuncio del
centrale	Treviolo	25.172	1.400.890	56	08/04/2024
	Medolago	10.000	600.000	60	21/05/2024
	Palosco	68.000	4.200.000	62	15/04/2024
	Ciserano	23.000	1.500.000	65	30/05/2024
	Verdello	7.045	550.000	78	31/05/2024
	Ciserano	23.000	1.840.000	80	23/04/2024
	Palosco	3.150	260.000	83	27/03/2024
	Ciserano	8.375	700.000	84	10/04/2024
	Ciserano	7.800	700.000	90	11/04/2024
	Grassobbio	11.300	1.300.000	115	09/05/2024
pianura	Cividate al Piano	2.790	115.000	41	16/04/2024
	Calvenzano	8.100	355.600	44	29/05/2024
	Calvenzano	14.000	616.000	44	29/05/2024
	Brignano Gera d'Adda	24.000	1.500.000	63	27/03/2024
	Calvenzano	9.900	700.000	71	29/05/2024
	Pagazzano	3.700	370.000	100	31/05/2024
valli e laghi	Zandobbio	5.200	450.000	87	04/04/2024

ONERI PER INTERVENTI EDILIZI

Gli interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione al Comune degli oneri di urbanizzazione, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi. Per interventi relativi a immobili destinati ad attività produttive (capannoni industriali/artigianali) il contributo riguarda gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e smaltimento rifiuti, per quelli relativi a destinazione terziaria (uffici) afferisce gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed ad una quota commisurata al costo di costruzione che non può superare il 10%. Sono previste maggiorazioni che vanno dall'1,5 al 5% del contributo di costruzione per interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole. Sono previste inoltre maggiorazioni del contributo di costruzione per le seguenti casistiche: dal 30 al 40% per interventi che consumano suolo agricolo fuori dal tessuto urbano consolidato; del 20% per interventi che consumano suolo agricolo nel tessuto urbano consolidato; del 50% per interventi di logistica o autotrasporto che non riguardino aree della rigenerazione.

Nella scheda sintetica sono stati riportati i valori medi dei tre comuni per ciascuno degli ambiti territoriali. Di seguito si riportano le tabelle con l'esplicitazione delle diverse componenti per immobili a destinazione produttiva e terziaria.

Destinazione d'uso produttiva (capannoni industriali/artigianali)								
Comune/ambito	nuova costruzione (€/mq)				ristrutturazione (€/mq)			
	primari	second.	smalt. r.	totale	primari	second.	smalt. r.	totale
Dalmine	26,00	23,50	8,50	58,00	10,40	9,40	3,40	23,20
Castelli Calepio	15,61	9,06	10,19	34,86	7,81	4,53	5,10	17,44
Grassobbio	17,69	11,35	5,78	34,82	8,84	5,68	2,89	17,41
Area centrale	19,77	14,64	8,16	42,56	9,02	6,54	3,80	19,35
Caravaggio	23,25	15,52	5,55	44,32	9,30	6,21	2,78	18,29
Pontirolo Nuovo	12,51	7,56	4,01	24,08	7,51	4,53	2,41	14,45
Cologno al Serio	14,00	13,00	5,00	32,00	7,00	6,50	5,00	18,50
Pianura	16,59	12,03	4,85	33,47	7,94	5,75	3,40	17,08
Albino	23,00	16,00	7,00	46,00	9,20	6,40	2,80	18,40
Cisano Bergamasco	36,25	34,42	14,03	84,70	14,50	13,77	5,61	33,88
Val Brembilla	20,06	10,09	4,92	35,07	10,03	5,17	2,45	17,65
Valli e laghi	26,44	20,17	8,65	55,26	11,24	8,45	3,62	23,31

Destinazione d'uso terziaria uffici							
Comune	nuova costruzione (€/mq)			ristrutturazione (€/mq)			costo di costruzione
	primari	second.	totale	primari	second.	totale	
Dalmine	100,00	80,00	180,00	40,00	32,00	72,00	10%
Castelli Calepio	62,16	20,53	82,69	31,08	10,26	41,34	10%
Grassobbio	62,16	20,53	82,69	31,08	10,26	41,34	10%
Area centrale	74,10	37,46	111,56	33,71	16,06	49,78	10%
Caravaggio	99,07	34,42	133,49	39,63	13,77	53,40	10%
Pontirolo Nuovo	40,95	17,10	58,05	24,57	10,26	34,83	10%
Cologno al Serio	71,50	44,50	116,00	44,5	22,00	66,50	10%
Pianura	70,51	32,01	102,51	36,23	15,34	51,58	10%
Albino	48,00	19,20	67,20	19,20	12,80	32,00	10%
Cisano Bergamasco	66,95	66,89	133,84	26,78	26,76	53,54	10%
Val Brembilla	29,87	24,78	54,65	14,93	12,39	27,32	10%
Valli e laghi	48,27	36,96	85,23	20,30	17,32	37,62	10%

TASSAZIONE IMMOBILIARE

La tassazione locale connessa agli immobili e alle aree impiegati per l'esercizio dell'attività d'impresa è rappresentata principalmente da due tributi, entrambi di competenza del Comune in cui le unità immobiliari e/o i terreni impiegati sono situati, l'imposta municipale propria (IMU) e la tassa sui rifiuti (TA.RI.).

Imposta municipale propria

L'imposta municipale propria (IMU) è disciplinata dalla Legge del 27/12/2019 n. 160 oltre che da regolamenti approvati dai singoli Comuni.

I soggetti obbligati al versamento dell'imposta sono i proprietari delle unità immobiliari fatta eccezione per gli immobili concessi in locazione finanziaria per i quali è il locatario-conduttore che deve pagare l'imposta. Se l'immobile impiegato dall'impresa è condotto in forza di contratto di locazione commerciale, l'unico soggetto tenuto al versamento dell'imposta è il proprietario dello stesso.

La base imponibile dell'imposta dei fabbricati iscritti nel Catasto Edilizio Urbano è costituita dalla rendita attribuita all'unità immobiliare vigente al 1° gennaio dell'anno di imposizione, maggiorata del 5 per cento e moltiplicata per un coefficiente che varia a seconda della categoria di appartenenza dell'unità immobiliare. Gli immobili prevalentemente impiegati per l'attività d'impresa industriale, appartengono alla categorie D (in particolare D1 e D7) e presentano un coefficiente pari a 65.

Categoria appartenenza unità immobiliare	Coefficiente di moltiplicazione
D/1 Opifici D/4 Case di cura ed ospedali (con fine di lucro) D/6 Fabbricati e locali per esercizi sportivi (con fine di lucro) D/7 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività industriale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni. D/8 Fabbricati costruiti o adattati per le speciali esigenze di un'attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni.	65

L'aliquota minima e massima d'imposta è fissata dalla Legge 160/2019. Il Comune annualmente con apposita delibera fissa l'aliquota d'imposta effettivamente dovuta per quell'anno fiscale. Per gli immobili in categoria D l'aliquota di base è pari allo 0,86 per cento ma i Comuni, con deliberazione del consiglio comunale, possono aumentarla fino all'1,06 per cento o diminuirla entro il limite dello 0,76 per cento.

Sulla tassa non esiste alcuna solidarietà su eventuali debiti tributari pregressi di altri soggetti passivi connessi alla medesima unità immobiliare.

Le aliquote indicate nella tabella sono state reperite dalle delibere dei Comuni pubblicate nel sito del Ministero delle Finanze e sono relative all'anno 2023.

Tassa sui rifiuti

La Tassa sui Rifiuti (TA.RI.) è tributo dovuto per la copertura del servizio gestione dei rifiuti urbani istituito nel Comune in cui l'impresa è localizzata. Il presupposto della tassa è l'occupazione a qualsiasi titolo (proprietà, locazione commerciale o finanziaria, comodato) di locali e di aree scoperte suscettibili, cioè in grado, di produrre rifiuti urbani. La definizione di "rifiuto urbano" è contenuta nel Decreto Legislativo 152 del 2006 (Testo Unico Ambiente).

Per le unità immobiliari diverse dalle abitazioni iscritte o iscrivibili nel catasto edilizio urbano la superficie assoggettabile alla TARI è quella calpestabile.

La tassa viene determinata moltiplicando la superficie tassabile occupata per la tariffa deliberata annualmente dal Comune, che si compone di una parte fissa e una variabile.

In forza dell'articolo 238 del T.U. Ambiente le imprese che producono rifiuti urbani ma che li conferiscono al di fuori del servizio pubblico sono escluse dalla corresponsione della parte variabile della tariffa. La riduzione tariffaria è condizionata dalla comunicazione annuale obbligatoria della scelta di non avvalersi del servizio pubblico per la gestione dei propri rifiuti urbani da inoltrare al Comune in cui si trova il locale impiegato nell'attività d'impresa.

Non sono soggetti a tassazione i locali nei quali viene svolta l'attività di produzione industriale che, per definizione, generano sempre "rifiuti speciali". La gestione dei tali rifiuti è esclusivo onere e carico dell'impresa produttrice che non può conferirli al servizio pubblico.

Vanno inoltre escluse da tassazione le superfici dei locali e delle aree destinate all'attività di magazzino di materie prime e di merci funzionalmente ed esclusivamente collegati all'esercizio di dette attività industriali. Il Regolamento Comunale regola puntualmente tali fattispecie impositive.

Anche per la TA.RI come per IMU non esiste alcuna solidarietà su eventuali debiti tributari pregressi di altri soggetti passivi connessi alla medesima unità immobiliari.

Le tariffe indicate nella tabella sono state reperite nelle delibere dei Comuni pubblicate nel sito del Ministero delle Finanze e sono relative all'anno 2023.

Comune/ambito	IMU – immobili D	TARI magazzini (€/mq)			TARI Uffici (€/mq)		
		fissa	variabile	totale	fissa	variabile	totale
	1,03%	0,27	0,46	0,73	0,63	1,07	1,70
Dalmine	1,03%	0,27	0,46	0,73	0,63	1,07	1,70
Castelli Calepio	1,06%	0,33	0,64	0,97	1,25	2,45	3,70
Grassobbio	1,06%	0,20	0,44	0,63	0,55	1,20	1,75
Area centrale	1,05%	0,27	0,51	0,78	0,81	1,57	2,38
Caravaggio	1,00%	0,64	0,64	1,28	1,34	1,34	2,68
Pontirolo Nuovo	1,06%	0,51	1,13	1,65	1,30	2,88	4,18
Cogno al serio	1,06%	0,69	0,93	1,62	1,44	1,92	3,37
Pianura	1,04%	0,61	0,90	1,51	1,36	2,05	3,41
Albino	1,06%	0,29	0,65	0,94	0,75	1,35	2,10
Cisano	0,86%	0,23	0,96	1,19	0,58	2,17	2,75
Val Brembilla	1,06%	0,12	0,63	0,75	0,32	1,66	1,97
Valli e laghi	0,99%	0,21	0,75	0,96	0,55	1,73	2,27

SERVIZIO IDRICO

Il servizio idrico integrato nell'Ambito Territoriale Ottimale coincidente con il territorio della provincia di Bergamo è gestito da due società, Uniacque SpA (opera per 216 comuni) e CogeiDe SpA (opera per 16 comuni), mentre 11 comuni operano in proprio.

Di seguito si riporta l'elenco dei comuni gestiti da CogeiDe SpA e quelli a gestione comunale.

CogeiDe SpA	comunale
Arzago d'Adda	Averara
Bariano	Branzi
Brignano Gera d'Adda	Camerata Cornello
Calvenzano	Cusio
Canonica d'Adda	Isola di Fondra
Caravaggio	Mezzoldo
Casirate d'Adda	Olmo al Brembo
Castel Rozzone	Piazzatorre
Fara Gera d'Adda	Roncobello
Fornovo San Giovanni	Santa Brigida
Misano Gera d'Adda	Vedeseta
Morengo	
Mozzanica	
Pagazzano	
Pontirolo Nuovo	
Treviglio	

I comuni selezionati appartenenti agli ambiti area centrale e valli e laghi fanno tutti riferimento a Uniacque SpA, mentre per l'ambito pianura due comuni sono gestiti da CogeiDe SpA (Caravaggio e Pontirolo Nuovo) e uno da Uniacque SpA; nel caso della pianura i valori riportati rappresentano la media dei valori determinati dai diversi gestori presenti.

Si riporta la tabella con valori di riferimento per comuni e ambiti.

Comune/ ambito	Gestore	Acquedotto				Fognatura			Depurazione		
		quota fissa		quota variabile		quota fissa		tariffa	quota fissa		tariffa
		min	max	0-120	>120	min	max	min			
Dalmine	Uniacque										
Castelli C.	Uniacque	16,88	124,88	0,7109	1,2683	4,22	31,22	0,1673	7,03	52,03	0,4599
Grassobbio	Uniacque										
Area centrale		16,88	124,88	0,7109	1,2683	4,22	31,22	0,1673	7,03	52,03	0,4599
Caravaggio	CogeiDe	15,32	99,59	0,6873	1,2265	3,83	24,9	0,1618	6,38	41,5	0,4447
Pontirolo N.	CogeiDe										
Cologno al Serio	Uniacque	16,88	124,88	0,7109	1,2683	4,22	31,22	0,1673	7,03	52,03	0,4599
Pianura		15,84	108,02	0,6952	1,2404	3,96	27,01	0,1636	6,60	45,01	0,4498
Albino	Uniacque										
Cisano B.	Uniacque	16,88	124,88	0,7109	1,2683	4,22	31,22	0,1673	7,03	52,03	0,4599
Val Brembilla	Uniacque										
Valli e laghi		16,88	124,88	0,7109	1,2683	4,22	31,22	0,1673	7,03	52,03	0,4599

Tariffe Uniacque SpA

Uso industriale

Quota Variabile	2023	Classe di consumo	
	€/mc	da mc	a mc
Tariffa base acquedotto	0,7109	0	120
Tariffa eccedenza acquedotto	1,2683	121	999999
Tariffa fognatura	0,1673		
Tariffa depurazione	0,4599		

Quota Fissa	2023	Sottotipologia di utenza	
	€		
Quota fissa acquedotto	16,88	DN <= 25	Piccola utenza
	40,50	25 < DN <= 50	Media utenza
	124,88	DN > 50	Grande utenza
Quota fissa fognatura	4,22	DN <= 25	Piccola utenza
	10,13	25 < DN <= 50	Media utenza
	31,22	DN > 50	Grande utenza
Quota fissa depurazione	7,03	DN <= 25	Piccola utenza
	16,88	25 < DN <= 50	Media utenza
	52,03	DN > 50	Grande utenza

Tariffe Cogeide SpA

Uso industriale

Quota Variabile	2023	Classe di consumo	
	€/mc	da mc	a mc
Tariffa base acquedotto	0,6873	0	120
Tariffa eccedenza acquedotto	1,2265	121	999999
Tariffa fognatura	0,1618		
Tariffa depurazione	0,4447		

Quota Fissa	2023	Sottotipologia di utenza	
	€		
Quota fissa acquedotto	15,32	DN <= 25	Piccola utenza
	30,64	25 < DN <= 50	Media utenza
	99,59	DN > 50	Grande utenza
Quota fissa fognatura	3,83	DN <= 25	Piccola utenza
	7,66	25 < DN <= 50	Media utenza
	24,90	DN > 50	Grande utenza
Quota fissa depurazione	6,38	DN <= 25	Piccola utenza
	12,77	25 < DN <= 50	Media utenza
	41,50	DN > 50	Grande utenza

ENERGIA ELETTRICA E GAS METANO

La complessità del calcolo e l'esistenza di diverse fasce di consumo e classi di agevolazione delle imprese, che per loro natura hanno necessità di approvvigionamento molto diverse tra loro, non rende possibile effettuare delle stime standard di costo dell'energia elettrica e del gas naturale. In questa sezione si esplicitano le voci di spesa presenti nella bollette di EE e gas, rimandando in ogni caso alla fonte ufficiale per l'individuazione puntuale dei costi.

Energia elettrica

Il costo dell'energia elettrica in Italia, sia per uso residenziale che per altri utilizzi (industriale), si compone in 4 voci di spesa principali:

- Spesa per la materia energia
- Spesa per il trasporto e la gestione del contatore
- Spesa per oneri di sistema
- Imposte

1. Spesa per la materia energia

La seguente componente comprende gli importi fatturati relativamente alle diverse attività svolte dal venditore per fornire l'energia elettrica al cliente finale. Il prezzo è composto da una quota fissa (€/anno) e da una quota energia (€/kWh): per quest'ultima il prezzo può essere differenziato in base alle fasce orarie.

Per i contratti di somministrazione conclusi in regime di mercato libero, le voci di costo che compongono la spesa per la materia energia sono lasciate alla libera contrattazione fra le parti (il venditore e il consumatore finale). Esistono, quindi, sul mercato svariate tipologie di offerta, quali ad esempio:

- forniture a consumo con prezzo fisso (monorario o a fasce): la spesa per la materia energia è data dal prodotto fra il consumo effettivo dell'utenza nel periodo di fatturazione ed un prezzo unitario (generalmente espresso in eurocent per kWh) prefissato dal contratto; tale prezzo può essere il medesimo per le 24 ore della giornata (monorario) oppure differenziato per fascia oraria di consumo (F1, F2, F3).
- forniture a consumo con prezzo indicizzato: la spesa per la materia energia è data dal prodotto fra il consumo effettivo dell'utenza nel periodo di fatturazione ed un prezzo unitario (generalmente espresso in eurocent per kWh) variabile in funzione di un indice prefissato dal contratto (l'indice più diffuso sul mercato è il PUN, ovvero il Prezzo unico nazionale, al quale viene applicato uno spread da parte del fornitore. Il PUN è disponibile giornalmente qui: <https://www.mercatoelettrico.org/It/default.aspx>).

Per i contratti di somministrazione conclusi in regime di mercato di maggior tutela, le voci di costo sottostanti alla spesa per la materia energia sono calcolate sulla base di tariffe definite dall'ARERA per il trimestre di riferimento:

- energia (PE): Corrisponde al costo previsto per l'acquisto dell'energia elettrica che viene poi rivenduta ai clienti finali. Comprende anche le perdite di rete, cioè il costo dell'energia che non arriva in modo utile al punto di consegna.
- dispacciamento (PD): Copre il costo del servizio che garantisce, in ogni momento della giornata, l'equilibrio tra l'energia complessivamente immessa nelle reti elettriche e l'energia complessivamente prelevata dai clienti finali. Si applica all'energia consumata (euro/kWh).
- perequazione (PPE): componente che serve a garantire che gli importi complessivamente pagati ogni trimestre dai clienti serviti in regime di tutela con le componenti (PE) e (PD) equivalgano ai costi di acquisto e dispacciamento effettivamente sostenuti per fornire loro l'energia.

- commercializzazione (PCV): corrisponde ai costi fissi sostenuti per svolgere le attività di gestione commerciale dei clienti; è parametrata ad un livello corrispondente ai costi medi attribuibili alle imprese di vendita che operano nel mercato libero ed è compensata mediante la componente DispBT. Si applica in misura fissa (euro/anno).
- dispacciamento (DispBT): Serve a compensare la differenza tra gli importi complessivamente versati tramite la componente Commercializzazione (PCV) e i costi di gestione commerciale riconosciuti alle imprese di vendita in regime di tutela (diversi da quelli delle imprese di vendita del mercato libero, considerati dalla componente PCV).

2. Spesa per il trasporto e la gestione del contatore

Comprende gli importi fatturati per le diverse attività che consentono ai venditori di consegnare ai clienti finali l'energia elettrica, ossia i gestori delle infrastrutture di trasporto (Terna) e i gestori della distribuzione e della misura (distributori locali). La tariffa si compone di una quota fissa (€/anno), una quota energia (€/kWh) ed una quota potenza (€/kWh/anno): i prezzi sono stabiliti annualmente da ARERA per tutti gli utenti finali. Il prezzo complessivo comprende le componenti:

- Tariffa di trasporto (<https://www.arera.it/it/elettricità/trasmissione.htm>)
- Tariffa di distribuzione (<https://www.arera.it/it/elettricità/distr.htm>)
- Tariffa di misura (<https://www.arera.it/it/elettricità/mis.htm>)

3. Spesa per oneri di sistema

Comprende gli importi fatturati per la copertura di costi relativi ad attività di interesse generale per il sistema elettrico. La tariffa si compone di una quota fissa (€/anno), una quota energia (€/kWh) ed una quota potenza (€/kWh/anno): i prezzi sono stabiliti trimestralmente da ARERA (<https://www.arera.it/it/elettricità/auc.htm>) per tutti gli utenti finali. Il prezzo complessivo comprende le componenti:

- ASOS: componente della spesa per oneri di sistema destinata a coprire gli oneri generali relativi al sostegno delle energie da fonti rinnovabili e alla cogenerazione CIP 6/92. Viene applicata in maniera distinta a seconda che un utente sia o meno incluso nelle imprese a forte consumo di energia elettrica, e, per quest'ultime, a seconda della classe di agevolazione.
- ARIM (rimanenti oneri generali): incentivazione della produzione ascrivibile a rifiuti non biodegradabili; messa in sicurezza del nucleare e misure di compensazione territoriale; agevolazioni tariffarie riconosciute per il settore ferroviario; sostegno alla ricerca di sistema; bonus elettrico (quota che ai clienti cui è stato riconosciuto il bonus viene compensata tramite il bonus medesimo); integrazioni delle imprese elettriche minori e promozione dell'efficienza energetica. Viene invece applicata in maniera indifferenziata.
- UC3: a copertura degli squilibri dei sistemi di perequazione dei costi di trasporto dell'energia elettrica sulle reti di trasmissione e di distribuzione, nonché dei meccanismi di integrazione.
- UC6: a copertura dei costi riconosciuti derivanti da recuperi di qualità del servizio.

4. Imposte

Comprende le voci relative all'imposta di consumo (accisa) e all'imposta sul valore aggiunto (IVA).

L'accisa si applica alla quantità di energia consumata, per uso non domestico si applicano i seguenti importi:

- Forniture fino a 1.200.000 kWh/mese
- 0,0125€/kWh per i primi 200.000 kWh consumati nel mese
- 0,0075€/kWh per i consumi oltre 200.000 kWh nel mese
- Forniture oltre 1.200.000 kWh/mese
- 0,0125€/kWh per i primi 200.000 kWh consumati nel mese

- 4820€ in misura fissa

L'IVA si applica sull'importo totale della bolletta (accise comprese). Attualmente, per le utenze non domestiche è pari al 22%; alcune attività produttive (imprese estrattive, agricole e manifatturiere comprese le poligrafie, editoriali e simili, funzionamento degli impianti irrigui e di sollevamento e scolo delle acque da parte di Consorzi di bonifica e Consorzi di irrigazione) godono dell'aliquota ridotta pari al 10%.

Gas Naturale

Il costo del gas naturale in Italia, sia per uso residenziale che per altri utilizzi (industriale) ed analogamente all'energia elettrica, si compone in 4 voci di spesa principali:

- Spesa per la materia gas naturale
- Spesa per il trasporto e la gestione del contatore
- Spesa per oneri di sistema
- Imposte

1. Spesa per la materia gas naturale

La seguente componente comprende gli importi fatturati relativamente alle diverse attività svolte dal venditore per fornire il gas naturale al cliente finale. Il prezzo è composto da una quota fissa (€/anno) e da una quota energia (€/kWh).

Per i contratti di somministrazione conclusi in regime di mercato libero, le voci di costo che compongono la spesa per la materia gas naturale sono lasciate alla libera contrattazione fra le parti (il venditore e il consumatore finale). Esistono, quindi, sul mercato svariate tipologie di offerta, quali ad esempio:

- forniture a consumo con prezzo fisso: la spesa per la materia gas naturale è data dal prodotto fra il consumo effettivo dell'utenza nel periodo di fatturazione ed un prezzo unitario prefissato dal contratto
- forniture a consumo con prezzo indicizzato: la spesa per la materia energia è data dal prodotto fra il consumo effettivo dell'utenza nel periodo di fatturazione ed un prezzo unitario variabile in funzione di un indice prefissato dal contratto (l'indice più diffuso sul mercato è il PSV, ovvero il Prezzo Scambio Virtuale, al quale viene applicato uno spread da parte del fornitore. Il PSV è disponibile giornalmente qui: <https://www.mercatoelettrico.org/It/default.aspx>)

Per i contratti di somministrazione conclusi in regime di mercato di maggior tutela, le voci di costo sottostanti alla spesa per la materia gas naturale sono calcolate sulla base di tariffe definite dall'ARERA per il mese di riferimento:

- materia prima gas (Cmem): Componente che corrisponde al costo previsto per l'acquisto del gas che verrà poi rivenduto ai clienti. Si applica al gas consumato (euro/smc).
- approvvigionamento (CCR): Corrisponde ai costi che i venditori devono sostenere per rifornire i propri clienti e per proteggere i clienti dai rischi di forti variazioni dei prezzi (dovute, ad esempio, a temperature invernali eccezionali, o a variazioni della domanda complessiva di gas). Si applica al gas consumato (euro/smc).
- commercializzazione al dettaglio (QVD): Importo a copertura dei costi fissi sostenuti mediamente da un'impresa di vendita per svolgere le attività di gestione commerciale dei clienti.

2. Spesa per il trasporto e la gestione del contatore

Comprende gli importi fatturati per le diverse attività che consentono ai venditori di consegnare ai clienti finali il gas naturale, ossia i gestori delle infrastrutture di trasporto (SNAM) e i gestori della distribuzione e della misura (distributori locali). La tariffa si compone di una quota fissa (€/anno) ed una quota energia

(€/smc): i prezzi sono stabiliti da ARERA per tutti gli utenti finali. Il prezzo complessivo comprende le componenti:

- tariffa di distribuzione e misura: copre i costi sostenuti per trasportare il gas sulle reti di distribuzione locale, per gestire e leggere i contatori e per gestire i dati delle letture (https://www.arera.it/it/gas/gas_distr14.htm).
- tariffa trasporto (Qt): copertura dei costi sostenuti per il servizio di trasporto del gas fino alle reti di distribuzione (<https://www.arera.it/it/gas/trasportogas.htm>)
- tariffa qualità commerciale (RS): copre i costi per incentivare il miglioramento della qualità del servizio (https://www.arera.it/it/gas/gas_distr14.htm).
- tariffa perequazione (UG1): Serve per garantire che gli importi complessivamente pagati dai clienti per la tariffa di distribuzione corrispondano a quelli riconosciuti alle diverse imprese di distribuzione a copertura dei costi del servizio, e a garantire la copertura di eventuali conguagli tariffari che dovessero emergere a seguito di rettifiche comunicate dalle imprese distributrici. Si applica al gas consumato (euro/smc) (https://www.arera.it/it/gas/gas_distr14.htm).
- eventuale componente "canoni comunali", a copertura dei maggiori oneri derivanti dall'incremento dei canoni di concessione di distribuzione (ST, VR)

3. Spesa per oneri di sistema

Comprende gli importi fatturati per la copertura di costi relativi ad attività di interesse generale per il sistema. La tariffa si compone di una quota fissa (€/anno) ed una quota energia (€/smc). Il prezzo complessivo comprende le componenti:

- risparmio energetico (RE): importo che serve a finanziare progetti di risparmio energetico, di sviluppo delle fonti rinnovabili nel settore del gas, a sostegno della realizzazione di reti di teleriscaldamento e dello sviluppo tecnologico. Si applica al gas consumato (euro/smc) (https://www.arera.it/it/gas/gas_distr14.htm).
- Compensazione dei costi di commercializzazione (UG2) – mercato tutelato: serve a garantire che gli importi complessivamente versati dai clienti tramite la componente Commercializzazione (QVD) equivalgano a quelli complessivamente sostenuti dalle imprese di vendita per i clienti serviti a condizioni di mercato e i clienti serviti in regime di tutela (che generano costi di gestione commerciale inferiori da quelli dei clienti serviti nel mercato libero).
- Recupero oneri di morosità per gli esercenti i servizi di ultima istanza (UG3): Serve a coprire gli oneri sostenuti dalle imprese distributrici per gli interventi di interruzione della fornitura per morosità. Si applica al gas consumato (euro/smc).

4. Imposte

Comprende le voci relative all'imposta di consumo (accisa), all'addizionale regionale e all'imposta sul valore aggiunto (IVA) (<https://www.arera.it/it/dati/gp30.htm>).

L'accisa si applica alla quantità di gas consumato, l'aliquota aumenta se vengono superate determinate soglie di consumo annuo.

- Fino a 1,2 M di smc: 1,2498 c€/smc
- Oltre 1,2 M di smc: 0,74988 c€/smc

L'addizionale regionale si applica alla quantità di gas consumato ed è stabilita in modo autonomo da ciascuna regione nei limiti fissati dalla legge. Regione Lombardia ha disapplicato l'addizionale dal 2002 (legge regionale del 18 dicembre 2001, n°27).

L'IVA si applica sull'importo totale della bolletta (accise comprese). L'IVA si applica sull'importo totale della bolletta. L'aliquota per usi diversi da quelli civili è del 22%, fatta eccezione per alcune tipologie di attività che godono di regime agevolato al 10% (imprese estrattive, agricole e manifatturiere).