



## **AGGIORNAMENTO ONERI DI URBANIZZAZIONE 2023**

(ai sensi dell'articolo 44 comma 1 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12)

**Approvato con delibera di Consiglio comunale n. 9 del 3 aprile 2023**

**Modificato con delibera di Consiglio comunale n. 50 dell'11 dicembre 2025**

### **Allegato B**

**REGOLAMENTO DELLE MODALITÀ E DEI CRITERI DI CALCOLO  
DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE, DELLA NEGOZIAZIONE  
E DELLA MONETIZZAZIONE DEI SERVIZI**

## Servizio Edilizia privata e urbanistica

### INDICE

<b>CAPITOLO 1 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE .....</b>	<b>3</b>
<b>1.1 - Premesse .....</b>	<b>3</b>
<b>1.2 - Interventi a carattere residenziale.....</b>	<b>4</b>
<b>1.3 - Interventi per attività industriali o artigianali .....</b>	<b>6</b>
<b>1.4 - Interventi per attività di carattere economico di natura terziaria, direzionale e commerciale, logistica .....</b>	<b>7</b>
<b>1.5 - Interventi per tutte le altre destinazioni .....</b>	<b>8</b>
<b>1.6 - Interventi per Servizi (articolo 34, comma 1, lettera c) .....</b>	<b>8</b>
<b>1.7 - Applicazione delle maggiorazioni di cui all'articolo 43, comma 2sexies e dell'art. 64 comma 7, della legge regionale n. 12/2005.....</b>	<b>8</b>
<b>CAPITOLO 2 - ATTI NEGOZIALI .....</b>	<b>9</b>
<b>2.1 – Definizione delle casistiche di applicazione .....</b>	<b>9</b>
<b>2.2 - Obiettivi generali di applicazione .....</b>	<b>9</b>
<b>2.3 – Criteri di valutazione di progetti e proposte .....</b>	<b>10</b>
<b>2.5 – Determinazione del contributo straordinario (CS) .....</b>	<b>12</b>
<b>2.6 – Modalità di Attuazione del contributo straordinario.....</b>	<b>12</b>
<b>CAPITOLO 3 – MONETIZZAZIONE AREE PER SERVIZI COMUNALI.....</b>	<b>12</b>
<b>3.1 – Criteri di valutazione della monetizzazione .....</b>	<b>12</b>
<b>3.2 - Corrispondente del corrispettivo di monetizzazione .....</b>	<b>14</b>
<b>3.3 - Obbligo di cessione gratuita.....</b>	<b>14</b>

## CAPITOLO 1 - CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

### 1.1 - Premesse

I presenti criteri disciplinano le modalità di calcolo del contributo di costruzione di tutti gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, con particolare riferimento agli interventi che comportano nuova edificazione o determinano un incremento del carico urbanistico.

Si definisce funzione principale la destinazione d'uso qualificante; complementare, accessoria o compatibile la funzione o le funzioni che possono essere accostate alla funzione principale.

Salvi i casi di gratuità o parziale esonero, espressamente previsti dalla legge, sono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio, e quindi subordinati al versamento di contributi, le seguenti tipologie di intervento:

- manutenzione straordinaria comportante aumento del carico urbanistico in presenza di aumento di superficie calpestabile;
- risanamento conservativo in presenza di modifica d'uso con o senza opere;
- ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione;
- nuova costruzione anche con demolizione e ricostruzione, compreso ampliamento;
- ristrutturazione urbanistica;
- gli interventi che costituiscono variante significativa ad interventi già assentiti, qualora producano incrementi di superfici londa di pavimento, volume, superficie complessiva o comunque che generino nuovo carico urbanistico.

L'individuazione della tipologia d'intervento edilizio e del relativo regime economico (onerosità o gratuità) devono essere definiti nella pratica presentata dal professionista abilitato e verificati dal servizio che si occupa dell'istruttoria tecnica.

Il contributo viene determinato, con criteri diversi, in relazione alle diverse destinazioni d'uso:

- interventi residenziali;
- interventi non residenziali (produttivo, commercio, ecc.);
- interventi con pluralità di destinazioni.

Sono altresì subordinati al conguaglio degli oneri i mutamenti di destinazioni d'uso ai sensi dell'articolo 23 ter, comma 1quater del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

La determinazione dell'entità dei contributi deve avvenire, salvo diverse disposizioni dell'Ente, con riguardo alla disciplina ed ai valori dei contributi vigenti al momento in cui viene rilasciato il provvedimento abilitativo.

Il provvedimento con cui viene determinato il contributo di costruzione non necessita di motivazione, in quanto costituisce il risultato di un calcolo matematico, la cui misura discende direttamente dalla legge e dal carico urbanistico accertato, secondo parametri prestabiliti di natura non discrezionale.

Gli oneri di urbanizzazione svolgono la funzione di compensare la collettività per il nuovo carico urbanistico che si riversa sulla zona a causa dell'attività edificatoria che viene consentita.

Per tutti gli interventi soggetti al versamento del contributo, ed attuati mediante segnalazione certificata di inizio attività o altri procedimenti il cui assenso è tacito, la determinazione deve essere effettuata dal professionista abilitato e dall'interessato con riguardo alla disciplina ed ai valori vigenti al momento della presentazione della pratica edilizia.

## **1.2 - Interventi a carattere residenziale**

Il contributo di costruzione per gli interventi a carattere residenziale si compone di:

- oneri per le opere di urbanizzazione primaria;
- oneri per le opere di urbanizzazione secondaria;
- contributo commisurato al costo di costruzione degli edifici.

Ai sensi dei commi 5, 6 e 7 dell'articolo 44 della L.R. 12/2005: "gli oneri riguardanti gli edifici residenziali sono definiti nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria oggetto del permesso di costruire, ovvero della segnalazione certificata di inizio attività, calcolata secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente nel comune".

### Nuova costruzione

Gli oneri di urbanizzazione relativi agli edifici residenziali, sono definiti nelle tabelle comunali a metro cubo vuoto per pieno della volumetria calcolata secondo quanto previsto dalle "Definizioni Uniformi della Regione Lombardia" alla voce 45 – "Volume Urbanistico" complessiva dell'oggetto del permesso di costruire, ovvero della segnalazione certificata di inizio attività (SCIA) o procedimento *ex lege*, calcolati secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente e/o adottata nel Comune.

Il volume vuoto per pieno di cui sopra, viene calcolato sulla base della Superficie Lorda (voce 13 definizioni uniformi) moltiplicata per l'Altezza Urbanistica (voce 44 definizioni uniformi) definita all'art. 5, punto 13, delle norme di attuazione del P.G.T. vigente.

Nel caso in cui l'opera, per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata la SCIA, preveda diverse destinazioni d'uso all'interno dello stesso edificio, la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione.

La determinazione complessiva degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando il volume come sopra determinato per il valore degli oneri primari e secondari previsti in relazione alla categoria di intervento (nuova costruzione) al quale si applicheranno le riduzioni di legge se dovute.

Il contributo commisurato al costo di costruzione è invece riferito alla superficie complessiva, desumibile dal progetto edilizio, e riassunta nella tabella ministeriale del D.M. LL.PP. 10 maggio 1977, n. 801, moltiplicata per il costo unitario a metro quadrato, eventualmente maggiorato, in relazione alla classe dell'edificio.

A tale costo si applica la percentuale relativa alla classe individuata che definisce il contributo da versare.

La determinazione della superficie complessiva (Sc) è riferita alla somma della superficie utile (Su) più il 60% della superficie non residenziale (Snr) destinata a spazi accessori, definite come segue:

- Su - superfici utili abitabili (misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge di balconi);
- Snr - il 60% del totale delle superfici non residenziali (cantinole, soffitte locali motore ascensore, cabine idriche lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze; androni d'ingresso e porticati liberi, logge e balconi).

Escluso il caso espressamente previsto dalla tabella n. 4, punto 4 "piscina coperta e scoperta se a servizio di meno di 15 unità abitative" di cui al D.M. 10 maggio 1975 n. 801, la nuova costruzione di piscine in aree pertinenziali di edifici anche se esistenti, è soggetta alla sola corresponsione del costo di costruzione determinato applicando al Computo Metrico Estimativo la percentuale relativa agli edifici di nuova costruzione (6 - 8 o 18%).

Nel caso di realizzazione di opere, relative alla tabella n. 4, di pertinenza di edifici esistenti il contributo commisurato al costo di costruzione è calcolato sull'incremento di classe generato dalla costruzione stessa.

### Ristrutturazione edilizia

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per gli interventi di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessate dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del 60% (articolo 44, comma 8, legge regionale 12/2005).

Negli interventi di recupero abitativo del sottotetto, attuati nel rispetto delle vigenti norme regionali, sono dovuti:

- gli oneri di urbanizzazione calcolati in relazione alla superficie linda di pavimento resa abitativa cioè al volume [SL x AU] utilizzando le tariffe vigenti per la ristrutturazione edilizia;
- il contributo commisurato al costo di costruzione riferito alla superficie complessiva resa abitativa desumibile dal progetto edilizio e riassunta nella tabella ministeriale del D.M. LL.PP. 10 maggio 1977 n. 801, moltiplicata per il costo unitario, eventualmente maggiorato, in relazione alla classe dell'intero edificio.

### **1.3 - Interventi per attività industriali o artigianali**

Ai sensi dei commi 5, 6 e 7 dell'articolo 44 della L.R. 12/2005: "per le costruzioni e gli impianti destinati alle attività industriali o artigianali nonché alle attività turistiche, commerciali e direzionali, gli oneri sono calcolati al metro quadrato di superficie linda e superficie accessoria, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone".

"Per le costruzioni o gli impianti destinati ad attività industriali o artigianali si computa anche la superficie utilizzabile per gli impianti, con esclusione delle opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti liquidi, solidi e gassosi al servizio dell'attività produttiva."

Ai sensi del comma 1 dell'articolo 19 del D.P.R. n. 380/2001 "il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi, comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche".

Pertanto la nuova costruzione, l'ampliamento, la ricostruzione e la ristrutturazione edilizia di fabbricati industriali/produttivi/artigianali è subordinata al versamento del contributo di costruzione così costituito:

- oneri per le opere di urbanizzazione primaria;
- oneri per le opere di urbanizzazione secondaria;
- contributo per lo smaltimento rifiuti.

#### Nuova costruzione

Per le nuove costruzioni, la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici destinati alle attività industriali/produttive/artigianali, gli oneri sono definiti dal prodotto della superficie dell'intervento attinente all'attività e comprendendo anche le superfici all'aperto, ove comportino l'esecuzione di lavori cui conseguenza sia la trasformazione permanente del suolo inedificato quali depositi di merci o di materiali, impianti per attività produttive all'aperto, parcheggi sosta automezzi pesanti, applicando la tariffa degli oneri di urbanizzazione inerenti la destinazione prevalente.

La superficie dell'intervento attinente all'attività è la somma della Superficie Lorda (SL), determinata secondo la normativa del Piano delle Regole e del Documento di Piano del vigente piano di governo del territorio (P.G.T.) e nel rispetto delle "Definizioni uniformi della Regione Lombardia" a cui aggiungere le superfici scoperte come sopra esplicitato.

Per le superfici all'aperto, ai sensi dell'articolo 3 lettera e.7) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, si applicheranno gli oneri di urbanizzazione inerenti all'attività prevalente, con la riduzione del 50% della tariffa prevista per la specifica destinazione relativamente alle aree destinate a spazi di manovra.

In caso di strutture estensibili la superficie dovrà essere calcolata per la massima estensione delle stesse.

#### Ristrutturazione edilizia

Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento mediante utilizzo di premialità dei diritti edificatori, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti alla volumetria o alla superficie interessata dall'intervento, a seconda che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione, ridotti del 60% (articolo 44, comma 8 legge regionale 12/2005).

La determinazione complessiva degli oneri di urbanizzazione e di smaltimento rifiuti dovuti si ottiene moltiplicando la superficie interessata, per il valore degli oneri primari e secondari e smaltimento rifiuti previsti in relazione alla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia.

#### **1.4 - Interventi per attività di carattere economico di natura terziaria, direzionale e commerciale, logistica**

Ai sensi del comma 2, dell'articolo 19 del D.P.R. n. 380/2001 "il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, nonché la quota del 10% del costo documentato di costruzione riferito ai costi indicati nell' ultimo Bollettino Prezzi delle Opere Edili edito dalla Camera di Commercio Industria Agricoltura ed Artigianato di Bergamo.

Le attività di carattere economico di natura terziaria, direzionale, commerciale, ecc., compresi le superfici destinate a magazzino delle predette attività, sono distinte per determinazione del contributo di costruzione in diverse categorie, in ragione del loro differente carico e impatto sulle urbanizzazioni.

In tema di destinazione commerciale, la distinzione tra commercio all'ingrosso e commercio al dettaglio è espressa in termini di tariffe differenziate. In caso di attività congiunta, dettaglio e ingrosso:

- a) relativamente allo spazio di vendita e relativi accessori (uffici, servizi igienici, ecc.) si applica di tariffa riferita al commercio al dettaglio rispetto al commercio all'ingrosso;
- b) relativamente agli spazi a magazzino ed accessori propri del magazzino (servizi igienici) si applica la tariffa del commercio al dettaglio fino ad una superficie pari al 50% della superficie di vendita al dettaglio, si applica la tariffa del commercio all'ingrosso sulla restante superficie ove presente.

La nuova costruzione, l'ampliamento, la ricostruzione e la ristrutturazione edilizia di fabbricati destinati a tali attività sono subordinati al versamento di un contributo di costruzione così costituito:

- gli oneri di urbanizzazione primaria;
- gli oneri di urbanizzazione secondaria;
- il contributo commisurato al costo di costruzione.

##### Nuova costruzione

Per le nuove costruzioni, la ricostruzione e l'ampliamento degli edifici destinati alle attività terziarie, direzionali, commerciali e logistica gli oneri sono definiti dal prodotto della superficie dell'intervento attinente all'attività, anche scoperta, destinata all'esercizio dell'attività all'aperto con esposizione accessibile ai clienti, deposito dei prodotti all'aperto, parcheggio e sosta automezzi, con la tariffa degli oneri relativa alla destinazione pertinente.

La superficie dell'intervento attinente all'attività è la somma della Superficie Lorda (SL), determinata secondo la normativa del Piano delle Regole e del Documento di Piano del vigente Piano di Governo del Territorio e nel rispetto delle "Definizioni uniformi della Regione Lombardia" e della superficie, anche scoperta, dei piazzali destinati a deposito di merci/attrezzature/prodotti finiti, ecc..

Per le superfici all'aperto, ai sensi dell'articolo 3, lettera e.7) del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, si applicheranno gli oneri di urbanizzazione inerenti all'attività prevalente, con la riduzione del 50% della tariffa prevista per la specifica destinazione relativamente alle aree destinate a spazi di manovra.

In caso di strutture estensibili la superficie dovrà essere calcolata per la massima estensione delle stesse.

Il contributo commisurato al costo di costruzione è riferito al 10% del costo documentato delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo da redigere con prezzi unitari risultanti dal più recente listino della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Provincia di Bergamo).

Il costo (C) di realizzazione dei nuovi edifici commerciali completi di impiantistica è quantificato in €/mq 1.200,00. Tale costo potrà essere aggiornato annualmente applicando le modalità già vigenti per il costo base residenziale.

Resta sempre fatta salva la possibilità di dimostrare, con computo metrico estimativo, l'effettivo costo di realizzazione sia da parte del richiedente che dall'Amministrazione Comunale, utilizzando i prezzi dell'ultimo Bollettino disponibile della Camera di Commercio di Bergamo.

##### Ristrutturazione edilizia

Gli oneri di urbanizzazione riguardanti la ristrutturazione di edifici destinati ad attività terziaria, direzionale, commerciale e logistica esistenti sono calcolati in base alla Superficie Lorda (SL) oggetto d'intervento.

La determinazione complessiva degli oneri di urbanizzazione dovuti si ottiene moltiplicando la superficie di cui sopra per il valore degli oneri primari e secondari previsti in relazione alla categoria di intervento della ristrutturazione edilizia.

Il contributo afferente al costo di costruzione è riferito al 10% sul costo documentato delle opere in progetto (desumibile da apposito computo metrico estimativo con prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura della Provincia di Bergamo).

Nel caso di un intervento di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione sarà applicato il costo (C) definito per gli edifici di nuova costruzione. Tale criterio sarà utilizzato anche per demolizione e ricostruzione parziale applicandolo alla parte interessata.

## **1.5 - Interventi per tutte le altre destinazioni**

### Pluralità di destinazioni

Negli interventi di nuova costruzione o ristrutturazione edilizia nei quali, all'interno dello stesso fabbricato, sono previste diverse destinazioni d'uso, fatto salvo le destinazioni ritenute funzionali a quella principale (nelle quantità definite dalle Norme di attuazione del P.G.T.), la misura del contributo è determinata sommando tra loro le quote dovute per le singole parti secondo la loro destinazione.

Nel caso di fabbricati industriali/artigianali, il cui progetto preveda una parte destinata a uffici tecnici/amministrativi/commerciali o a spazi espositivi per le merci di diretta produzione dell'impianto o con essa affini i contributi sono determinati tenendo conto della destinazione d'uso principale/qualificante.

### Mutamenti di destinazione d'uso con e senza opere edilizie

Costituisce destinazione d'uso urbanistica di un'area la funzione o il complesso di funzioni ammesse dal vigente strumento urbanistico per l'area o per l'edificio.

La destinazione d'uso legittimamente in atto in un edificio è quella risultante dal più recente titolo abitativo.

Il mutamento di destinazione d'uso, attuato con o senza opere, è sempre soggetto al contributo di costruzione come definito dall'articolo 23 ter, comma 1quater del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.

In caso mutamento di destinazione d'uso con opere edilizie, in riferimento al tipo d'intervento individuabile ai sensi dell'art 3 del D.P.R. n. 380/2001, si applica l'articolo 43, comma 1, della legge regionale n. 12/2005 in tema di contributo di costruzione.

## **1.6 - Interventi per Servizi (articolo 34, comma 1, lettera c)**

Per quanto concerne l'insediamento, in nuova costruzione o in edifici già esistenti di funzioni definite come "Attività sportive, culturali, sanitarie, spettacolo", le stesse possono, se convenzionate con il Comune e previa delibera di Giunta comunale, usufruire della percentuale da applicare al costo di costruzione pari all'8% (NC).

## **1.7 - Applicazione delle maggiorazioni di cui all'articolo 43, comma 2sexies e dell'art. 64 comma 7, della legge regionale n. 12/2005**

In applicazione delle previsioni dell'articolo 43, comma 2sexies della legge regionale n. 12/2005 come modificata dalla legge regionale 18/2019 si definiscono le seguenti maggiorazioni alla componente del Contributo di Costruzione relativa al Contributo Commisurato al Costo di Costruzione:

- a) maggiorazione pari al 35% per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto non ricompresi nel tessuto urbano consolidato;
- b) maggiorazione pari al 20%, per gli interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto all'interno del tessuto urbano consolidato;
- c) pari al 50% per gli interventi di logistica o autotrasporto non incidenti sulle aree di rigenerazione.

Da previsione normativa gli importi delle maggiorazioni sono da destinare obbligatoriamente alla realizzazione di misure compensative di riqualificazione urbana e territoriale; tali interventi possono essere realizzati anche dall'operatore, in accordo con il Comune.

In applicazione delle previsioni dell'articolo 64, comma 7 della legge regionale n. 12/2005 si applica per il recupero abitativo dei sottotetti, una maggiorazione del 10% del contributo di costruzione calcolato sulla ristrutturazione.

## **CAPITOLO 2 - ATTI NEGOZIALI**

### **2.1 – Definizione delle casistiche di applicazione**

Oggetto dell'applicazione dei seguenti criteri ed indirizzi possono essere, a titolo indicativo e non esaustivo i seguenti procedimenti:

#### **1) progetti complessi**

- permessi di costruire convenzionati (previsti dall'articolo 3 delle norme di attuazione del P.G.T. vigente);
- piani attuativi (previsti dall'articolo 3 delle norme di attuazione del P.G.T. vigente);
- varianti SUAP (previste dall'articolo 97 della legge regionale n. 12 del 2005 e s.m.i.);
- atti negoziali conseguenti ad atti di comodato d'uso di proprietà e/o aree comunali;
- altre casistiche che comportino la valutazione e la compensazione di interessi privati rispetto a quelli pubblici.
- atti negoziali previsti dalla componente economico-commerciale del P.G.T..

#### **2) progetti puntuali**

- permessi di costruire in deroga (previsti dall'articolo 14 del D.P.R. n. 380 del 2001 e s.m.i. e dall'articolo 40 della legge regionale n. 12 del 2005 e s.m.i.);
- atti negoziali in ragione di particolari istanze di deroga rispetto a proprietà e/o aree comunali;
- atti negoziali conseguenti ad atti di comodato d'uso di proprietà e/o aree comunali;
- altre casistiche che comportino la valutazione e la compensazione di interessi privati rispetto a quelli pubblici.

### **2.2 - Obiettivi generali di applicazione**

Per quanto riguarda la valutazione delle tipologie di operazioni edilizie e urbanistiche sopra elencate (progetti complessi e progetti puntuali) il riferimento è quanto contenuto nell'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2011, lettera d-ter nel quale è previsto che, nell'ambito di interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga, il Comune debba valutare il maggior valore, generato dall'intervento stesso per quanto concerne la parte privata, richiedendo, nel contempo, un contributo, nell'interesse pubblico, non inferiore al 50% da destinare alla "realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessioni di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, ecc.".

Tale previsione, ai fini della determinazione delle tariffe degli oneri di urbanizzazione, risulta normativamente inapplicata in Regione Lombardia ma essendo diverso il caso di applicazione qui proposto prendendo spunto da questo articolo si ritiene necessario esplicitare i criteri applicativi cui attenersi al fine di quantificare in maniera definita e trasparente il suddetto contributo, sia nell'interesse pubblico, ma anche per rendere chiare agli operatori privati le necessarie valutazioni sia economiche, che progettuali delle proposte.

Le proposte progettuali e/o iniziative da valutarsi, su istanza dei privati, dovranno pertanto evidenziare ed esplicitare, in appositi documenti, le seguenti caratteristiche che saranno oggetto di valutazione:

- caratteristiche di tipo economico – in rapporto alla ripartizione del plusvalore generato dalla trasformazione/progetto/iniziativa.
- caratteristiche di tipo qualitativo – dal punto di vista del disegno urbanistico, architettonico e della coerenza e corretto inserimento rispetto al contesto limitrofo;
- caratteristiche di tipo prestazionale – in rapporto alla concreta e fattiva possibilità di raggiungimento di un determinato obiettivo (opera pubblica, prefissate destinazioni d'uso, ecc.);

Ai fini della valutazione preventiva delle proposte, gli accordi di particolare complessità potranno essere basati su uno "studio di fattibilità" attraverso la presentazione di un "progetto preliminare" elaborato dal soggetto privato proponente che sviluppi i tre aspetti economico, qualitativo e prestazionale sopra descritti.

A titolo esemplificativo e non esaustivo vengono elencati alcuni indicatori specifici, utili comunque, alla misurazione degli effetti della proposta/progetto di trasformazione/iniziativa (sostenibilità) oggetto dell'accordo, rispetto agli obiettivi prefissati.

- Obiettivi economici e sociali:
  - la contribuzione finanziaria alla realizzazione, ampliamento e riqualificazione, di opere/infrastrutture pubbliche previste dalla programmazione del Comune di Seriate corrente;
  - la riduzione/eliminazione di situazioni di emarginazione e degrado sociale;
  - la produzione di reddito/occupazione;
  - l'attrazione di investimenti privati;
  - la massimizzazione dell'efficienza e l'efficacia degli investimenti pubblici;
  - la realizzazione di opere/infrastrutture altrimenti non possibili con i soli proventi del Bilancio Comunale.
- Obiettivi di sostenibilità:
  - la limitazione (per quanto possibile) del consumo di suolo e la protezione delle attività agricole;
  - il miglioramento della qualità dell'aria e dell'acqua;
  - il contenimento del consumo di risorse non rinnovabili;
  - la preservazione della biodiversità.
- Obiettivi urbanistici e paesaggistico-ambientali:
  - il miglioramento dell'efficienza delle infrastrutture e delle reti dei servizi esistenti;
  - il riordino degli insediamenti esistenti, l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso delle aree dismesse, degradate, inutilizzate e/o poco utilizzate;
  - la valorizzazione degli aspetti paesaggistici e naturalistici, anche attraverso percorsi di tipo naturalistico al fine della conoscenza e visibilità di luoghi significativi per la storia, l'ambiente ed il paesaggio.
- Obiettivi di riduzione dei rischi:
  - il miglioramento di eventuali situazioni di rischio o pericolo (attraverso opere sul territorio o in relazione alla migliore collocazione di edifici o infrastrutture);
  - il miglioramento della viabilità, dei percorsi, degli attraversamenti, la pedonalizzazione, per ridurre i rischi;
  - della percorribilità del proprio territorio.

La verifica (misurazione) degli effetti prodotti dagli accordi si dovrà evincere da apposite relazioni descrittive, dalla progettazione e dalla relativa documentazione allegata.

La negoziazione, applicata secondo quanto enunciato nel paragrafo introduttivo, dovrà essere indirizzata preferibilmente secondo quanto previsto dagli atti programmati e di indirizzo dell'Amministrazione Comunale di Seriate.

La conclusione di accordi con i soggetti privati, pur potendo essere ottenuta tramite varianti al P.G.T., non può e non deve modificare la natura (di indirizzo, di coordinamento, strategica, operativa), degli strumenti territoriali e urbanistici vigenti, né deve porsi in contrasto con le indicazioni dei relativi documenti programmatici e preliminari.

Per quanto concerne l'insediamento di Medie e Grandi Strutture di Vendita il riferimento dei soli obiettivi di negoziazione è la "Componente economica commerciale del P.G.T.".

### **2.3 – Criteri di valutazione di progetti e proposte**

I presenti criteri esplicitano che, per quanto riguarda la disciplina degli interventi, il beneficio pubblico degli stessi è da valutarsi sotto il profilo delle ricadute complessive sul territorio, in funzione degli obiettivi di sostenibilità ambientale, di riqualificazione del territorio, della "convenienza pubblica" (intesa in termini di quota percentuale di plusvalore economico a favore del Comune).

Non sono compresi nella “convenienza pubblica”, gli interventi di risanamento e di bonifica ambientale, l’allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente, la riduzione di problematiche igienico-sanitarie, la realizzazione di organici ed efficienti interventi idraulici, ecc., in quanto già normati dalla L.R. n. 12/2005 (come modificata dalla L.R. n. 18/2019 e relative delibere regionali e, pertanto, sottratti alle possibilità di negoziazione secondo i criteri espressi).

Si evidenzia che nei progetti complessi, di cui all’art. 2.1, la componente economica del beneficio pubblico potrebbe rivelarsi solamente uno degli aspetti da considerare per la determinazione del contributo, ammettendo conseguentemente, ma solo nell’ipotesi si renda necessario valutare specifici “interessi collettivi”, il ricorso alla presentazione di specifica “perizia”.

Il Comune potrà valutare necessaria la presentazione di una specifica “perizia” (relazione economica dell’operazione) anche nel caso di particolari destinazioni d’uso o dimensioni in gioco degli immobili che non consentano un agevole calcolo del plusvalore con la metodologia sintetico-comparativa di seguito descritta.

La Giunta Comunale valuterà il beneficio pubblico generato dagli interventi di progetti complessi sotto i diversi profili delle ricadute complessive esplicitate.

I progetti puntuali, di cui all’art. 2.1, sono caratterizzati, in genere, da localizzazioni circoscritte e con ripercussioni meno rilevanti dal punto di vista urbanistico rispetto ai progetti complessi.

Dove l’interesse pubblico, sia nei progetti complessi che negli interventi puntuali, viene esplicitato solo in termini di “convenienza pubblica”, la metodologia sintetica-comparativa dovrà dimostrare il plusvalore generato dall’approvazione di uno o più dei procedimenti di cui all’articolo 2.1, la percentuale da riconoscere al Comune sul plusvalore generato è determinata nella misura minima del 50%.

La determinazione dell’incremento di valore è quantificata in rapporto ai valori economici “ante” e “post”, la cui differenza costituisce il maggior valore generato dall’intervento urbanistico.

Il valore di mercato “Vm-ante” rappresenta il valore di mercato prima della trasformazione, riferito allo stato di fatto e di diritto dell’area o degli immobili.

Il valore di mercato “Vm-post” rappresenta il valore di mercato dopo la trasformazione, riferito allo stato dell’area o degli immobili dopo l’intervento urbanistico.

Il plusvalore è quindi dato dalla differenza tra “Vm-post” e “Vm-ante”.

I valori di mercato, sia prima che dopo l’intervento possono essere in via alternativa:

- a) essere dedotti dalle quotazioni più aggiornate riportate dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell’Agenzia delle Entrate;
- b) essere indicati in una perizia asseverata effettuata dal tecnico abilitato, la perizia è proposta dal privato e validata dal Responsabile del procedimento.

Nella fase di istruttoria della pratica i funzionari degli uffici preposti valuteranno la relazione di stima prodotta agli atti del Comune e, qualora non la reputassero congrua, indicheranno, motivandolo, le eventuali modifiche da apportare.

In caso di disaccordo sul valore della perizia, il Comune si avvarrà della stima dell’Agenzia delle Entrate, con costi a carico dell’interessato.

Il plusvalore generato potrà essere eventualmente decurtato dalla valorizzazione di altri obiettivi esplicitati che, nel solo interesse pubblico, siano riconosciuti dall’Amministrazione comunale e rappresentino azioni tangibili di miglioramento nell’ambito di quanto elencato ai punti del paragrafo 2.2 - Obiettivi generali di applicazione.

Le modalità di calcolo per definire il contributo (in proporzione al plus valore generato) sono strettamente correlate con le differenti fattispecie di varianti urbanistiche e/o progetti “in deroga” già elencati tra i progetti complessi e progetti puntuali.

Si riportano di seguito le casistiche maggiormente frequenti:

- a) interventi a seguito di varianti urbanistiche per rendere edificabili aree non edificabili;
- b) interventi a seguito di variante urbanistica con concessione in deroga o cambio di destinazione d’uso:
  - mutamento della destinazione urbanistica di un’area (es. da ambito produttivo nello stato

- dei luoghi ad ambito commerciale, ecc.);
- aumento dei parametri di un ambito urbanistico (es. per SL, superficie coperta, altezza, ecc.);
- mutamento della destinazione d'uso urbanisticamente rilevante che comporti il passaggio da una categoria funzionale all'altra come definite dall'art. 23 ter del DPR 380/01.

## **2.5 – Determinazione del contributo straordinario (CS)**

La quota parte del vantaggio economico (plusvalore) conseguito a seguito dei progetti già elencati (per variante urbanistica, deroga urbanistica, mutamento di destinazione d'uso, ecc.), da destinare ad opere pubbliche e di interesse pubblico, è conferita al Comune nella forma di contributo straordinario quantificata secondo quanto descritto nei precedenti capitoli e non inferiore al 50% del plusvalore generato: CS = plusvalore generato x 50%.

Le somme derivanti dal contributo straordinario sono declinabili in tutto o in parte nelle seguenti forme:

- corresponsione monetaria del valore economico del contributo;
- cessione delle aree per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubbliche (non già previste in cessione gratuita o dovute per servizi, sempre a titolo gratuito);
- realizzazione di opere pubbliche o di pubblico interesse compresi interventi di miglioramento ambientale (concordate con l'Amministrazione comunale).

## **2.6 – Modalità di Attuazione del contributo straordinario**

Il soggetto proponente dovrà sottoscrivere un atto di impegno unilaterale dove verrà definito il valore del contributo straordinario e verranno esplicite le modalità di corresponsione dello stesso nelle forme previste all'articolo precedente.

# **CAPITOLO 3 – MONETIZZAZIONE AREE PER SERVIZI COMUNALI**

## **3.1 – Criteri di valutazione della monetizzazione**

La monetizzazione rappresenta la scelta alternativa alla cessione di aree standard secondo le quantità previste dall'articolo 39 delle norme di attuazione del piano di governo del territorio (P.G.T.).

Il valore della monetizzazione deve corrispondere alla "somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree"

La richiesta della monetizzazione deve essere accompagnata da una relazione tecnica che dimostri l'impossibilità tecnica all'individuazione o alla cessione di aree pubbliche (intesa come inaccessibilità dell'area o di palese non interesse pubblico) o, in base alla disposizione del costruito ed al suo potenziale sviluppo nella zona di riferimento, sia ritenuto inopportuno o, nel caso, ci si trovi in adeguata presenza di aree standard nei contesti limitrofi. Il servizio competente valuta, con motivazione esplicita, i contenuti della predetta relazione e l'inopportunità oggettiva all'acquisizione delle aree ai fini di procedere con l'effettiva monetizzazione e la valutazione della stessa.

Ai fini del raggiungimento del miglior risultato e degli obiettivi del singolo intervento, i seguenti criteri vanno intesi in maniera propositiva, non rigida e vincolante, ma preferibilmente con valore orientativo e di indirizzo nella valutazione dell'opportunità di reperimento di aree e attrezzature, (comunque è richiesta sempre la motivazione in modo specifico).

### **▪ La localizzazione esterna al comparto delle aree e attrezzature**

Possono essere proposte cessioni di aree esterne al perimetro del singolo intervento, purché ne sia garantita la accessibilità e la fruibilità. In generale le cessioni devono essere localizzate in prossimità di area pedonale o spazio pubblico, oppure corrispondere ad obiettivi strategici previsti dai programmi dell'Amministrazione Comunale per l'attuazione del disegno delle aree a verde, parcheggi e servizi a livello cittadino.

- **La valutazione della opportunità di monetizzazione**
  - area non adeguata rispetto al servizio che deve essere attuato;
  - la conformazione ovvero la irregolarità del perimetro dell'area o la sua frammentazione;
  - la localizzazione non adeguata, qualora l'area a standard è interclusa in aree private o non è adiacente e adeguatamente accessibile da aree pubbliche;
  - la presenza di servitù, impianti (elettrodotti ecc.), o di caratteristiche idrogeologiche che ne rendono difficile l'utilizzo;
  - la presenza di un'adeguata dotazione di servizi all'intorno;
  - qualora la completa cessione dell'area a standard dovuta, renda impossibile una corretta impostazione planivolumetrica e quindi l'intervento mal si inserisca nel contesto circostante.

- **La finalizzazione dei proventi della monetizzazione**

Si basano sulle disposizioni previste dalla legge e gli stessi sono destinati in ordine alle priorità stabilite dall'Amministrazione comunale quali:

- acquisizione di aree/edifici, con possibile contestuale attuazione delle opere necessarie a espletare il servizio attribuito agli stessi, destinate a standard specificatamente individuate dal piano di governo del territorio (P.G.T.);
- realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, previsti da eventuali programmi o progetti comunali;
- realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria destinate a servizi di quartiere;
- opere rivolte all'abbattimento delle barriere architettoniche in edifici pubblici, nella viabilità, negli spazi e servizi pubblici;
- affidamento a privati per la realizzazione diretta di opere pubbliche anche extra comparto, ma poste in prossimità dell'area d'intervento, oppure per scelta dell'Amministrazione quando rivestono rilevanza strategica.

Nell'ambito della valutazione della monetizzazione delle aree prevista dalla legge regionale n. 12/2005 e s.m.i. e dalle norme di attuazione del P.G.T. dovranno essere rispettati i seguenti criteri:

- quelli stabiliti dalla delibera di Giunta comunale n. 56 del 7 aprile 2022 e precisamente
  - in situazioni di oggettiva impossibilità tecnica (nel lotto interessato) al reperimento degli spazi necessari;
  - in caso di ampliamento di edifici residenziali o sue parti (in caso di destinazione dell'edificio mista) in misura non superiore a 200 mq di superficie lorda (SL);
  - in caso di ampliamento di edifici per attività economiche o sue parti (in caso di destinazione dell'edificio mista) in misura non superiore a 200 mq di superficie lorda (SL), non applicabile alle medie e grandi strutture di vendita;
- prevalenza della scelta della monetizzazione nel caso dell'individuazione di parcheggi pari a uno (o frazioni di esso) o due in caso delle seguenti condizioni:
  - non vicinanza di altri parcheggi pubblici limitrofi che possano creare un'area pubblica più ampia di più opportuna entità (in relazione alla pulizia, gestione, manutenzione, ecc.);
  - inaccessibilità oggettiva delle aree proposte per la cessione (tenendo presente, in primo luogo, la conformazione del lotto interessato e la presenza di una strada pubblica per garantirne la fruibilità e, di conseguenza, l'interesse pubblico).

Rispetto a quanto previsto dalla L.R. n. 12 (art. 64, comma 3) in materia di recupero dei sottotetti, in caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente, è ammessa la monetizzazione del parcheggio pertinenziale. Non potrà in alcun modo essere monetizzato sia il parcheggio pertinenziale che il parcheggio da reperire per servizi. Il costo della monetizzazione è pari a quello della successiva tabella al quale dovrà essere aggiunto il costo per la realizzazione dell'opera pari ad € 150/mq.

Il costo della monetizzazione è dato dal valore medio venale dell'area (al netto dei costi di frazionamento catastale e delle spese notarili che, nel caso di acquisizione di aree/edifici saranno a carico del privato) come riportato nella seguente tabella:

<b>zona urbanistica</b>	<b>destinazione finale del comparto</b>	<b>valore stimato dell'area</b>
Tutto il territorio tranne zona Cassinone (a sud del tratto autostradale)	residenziale nuovo	€ 120,00/mq
	residenziale in ristrutturazione	€ 105,00/mq
	produttivo nuovo	€ 120,00/mq
	produttivo in ristrutturazione	€ 105,00/mq
	terziario/commerciale nuovo	€ 120,00/mq
	terziario/commerciale in ristrutturazione	€ 105,00/mq
	Medie e Grandi strutture di vendita	€ 120,00/mq

<b>zona urbanistica</b>	<b>destinazione finale del comparto</b>	<b>valore stimato dell'area</b>
Zona Cassinone (a sud del tratto autostradale)	residenziale nuovo	€ 105,00/mq
	residenziale in ristrutturazione	€ 90,00/mq
	terziario/commerciale nuovo	€ 105,00/mq
	terziario/commerciale in ristrutturazione	€ 90,00/mq

Per le zone agricole il valore sarà determinato per analogia al valore delle zone omogenee produttive come riportato nelle tabelle sopra descritte.

I valori di cui alle tabelle indicate devono essere aggiornati annualmente con le variazioni ISTAT (relative alle variazioni degli indici dei valori dell'edilizia) tramite determinazione del Dirigente del Settore competente e sono suscettibili di modifiche diverse da parte dell'Amministrazione con Deliberazione di Giunta Comunale.

Il valore della monetizzazione di cui sopra dovrà essere incrementato del 20% in ragione del fatto che, il procedimento di acquisizione (esproprio o accordo bonario), frazionamento, registrazione e relative tassazioni, comportano per la pubblica amministrazione un aggravio dei costi da sostenere.

### **3.2 - Corrispondenza del corrispettivo di monetizzazione**

Il corrispettivo previsto per la monetizzazione dovrà essere corrisposto in unica soluzione prima del rilascio del Permesso di Costruire, oppure su richiesta dell'interessato, può essere rateizzato previa presentazione di apposita fidejussione bancaria o polizza fideiussoria rilasciata da primaria compagnia assicurativa.

Nel caso di pagamento in forma rateale, per ciò che concerne modalità, garanzie e sanzioni per il tardivo pagamento di rate, si farà riferimento a quanto già previsto per gli oneri concessori, come indicato nell'art. 42 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

### **3.3 - Obbligo di cessione gratuita**

Negli interventi edilizi o urbanistici (sia con permesso di costruire che con piano attuativo), ove previsto nelle varie zone omogenee del vigente P.G.T., la cessione delle aree necessarie per le urbanizzazioni primarie e secondarie, è sempre dovuta in forma gratuita.