



N. 23 O.d.G.

COMUNE DI BERGAMO
Consiglio Comunale

N. 28 Registro C.C.

N. 5 Prop. Del.

Oggetto: determinazione criteri e valori della monetizzazione di aree a standard non reperite nell'ambito di Piani attuativi e per mutamenti delle destinazioni d'uso di immobili.

Verbale dell'ordine del giorno trattato dal Consiglio comunale in seduta pubblica in data **18 marzo 2013**

rag. Guglielmo Redondi - Presidente

SINDACO

1 – Tentorio dott. Franco

CONSIGLIERI

- | | |
|--|--|
| 2 – Allegrini dott. Maurizio | 22 – Frosio Roncalli dott.ssa Luciana |
| 3 – Amorino p.i. Fausto | 23 – Fusi dott. Enrico |
| 4 – Angeloni Giacomo | 24 – Gandi avv. Sergio |
| 5 – Baraldi rag. Gianfranco | 25 – Ghisalberti dott.ssa Nadia |
| 6 – Barbieri dott. Giancarlo | 26 – Grossi geom. Vittorio |
| 7 – Belotti rag. Daniele | 27 – Lanzani prof.ssa Silvia |
| 8 – Benigni prof. Francesco | 28 – Lorenzi dott. Stefano |
| 9 – Bonassi dott. Maurizio | 29 – Marabini dott. Valerio |
| 10 – Brembilla geom. Marco | 30 – Marchesi prof.ssa Maria Carolina |
| 11 – Bruni avv. Roberto | 31 – Marchesi dott.ssa Marzia |
| 12 – Carminati rag. Lorenzo | 32 – Mazzoleni ing. Giuseppe |
| 13 – Carnevali dott.ssa Elena | 33 – Paganoni Simone |
| 14 – Chiorazzi rag. Roberto | 34 – Pecce dott.ssa Luisa |
| 15 – Crescini dott. Claudio | 35 – Petralia dott. Giuseppe |
| 16 – D'Avanzo p.i. Raimondo | 36 – Polimeno dott. Demetrio |
| 17 – De Canio prof. Enzo | 37 – Redondi rag. Guglielmo |
| 18 – De Rosa dott. Davide | 38 – Ribolla dott. Alberto |
| 19 – Di Giminiani dott. Giuseppe | 39 – Tognon dott.ssa Paola |
| 20 – Di Gregorio dott. Carlo Angelo | 40 – Tomasini p.i. Giamprieto |
| 21 – Fassi rag. Marco | 41 – Zenoni dott. Stefano |

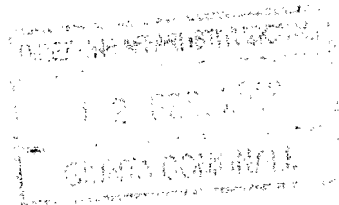
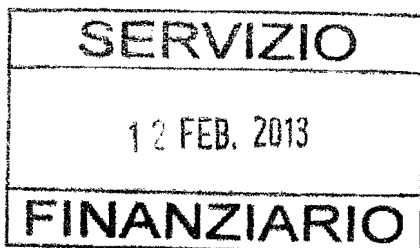
Presenti all'inizio della trattazione n. 37

ASSESSORI

~~Ceci avv. Gianfranco~~
~~Bandera dott. Massimo~~
Callioni Leonio
D'Aloia avv. Tommaso
~~Facoetti dott. Enrico~~
~~Foppa Pedretti Enrica~~

Minuti dott. Danilo
Pezzotta avv. Andrea
~~Saltarelli prof. Alessio~~
Sartirani Claudia

Partecipa il segretario generale dott. Daniele Perotti.



Bergamo,

08 FEB. 2013

24

AREA: Politiche del Territorio

DIREZIONE: Pianificazione Urbanistica

On.le Giunta Comunale

Sede

per inoltro al Consiglio Comunale

N° 0005-13... Prop. Del.

N° 0003-13... Prop. Dir.

VI. 2 / F0031-08

OGGETTO: Determinazione criteri e valori della monetizzazione di aree a standard non reperite nell'ambito di Piani Attuativi e per mutamenti delle destinazioni d'uso di immobili.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Premesso che:

- ai sensi della normativa vigente le trasformazioni urbanistiche assoggettate a pianificazione attuativa devono garantire, a supporto delle diverse funzioni insediate, una corrispondente dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 2072 Reg./54843 P.G. del 30/11/1995 si era provveduto ad adeguare i valori per la monetizzazione delle aree per standard urbanistici non reperiti nei piani attuativi, stabiliti dalla deliberazione consiliare n. 93/26428 P.G. del 6/09/1983, individuando intervalli indicativi di importi in relazione alla suddivisione del territorio in zone mutate dalla zonizzazione propria per gli oneri di urbanizzazione, ai sensi della L. 10/77 e L.R. 60/77 (Centro, Centro storico, Semicentrale periferica, Risanamento igienico, Collinare);
- detta delibera demandava, comunque, l'esatta quantificazione del valore di monetizzazione, anche in misura superiore ai suddetti importi indicativi, ad una relazione peritale, da redigersi per ciascun piano attuativo, con riguardo alle specifiche caratteristiche del piano attuativo ed alle oggettive condizioni della zona di riferimento, giusto quanto disposto dall'art. 12 L.R. 60/1977 in tema di commisurazione della monetizzazione all'utilità economica per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree;
- in esecuzione della suddetta delibera le relative perizie hanno adottato il metodo analitico di determinazione del valore di trasformazione di aree edificabili, quale differenza tra i ricavi finali ed i costi

complessivi di un intervento di trasformazione (costi di costruzione e contributi concessori) rapportata ai costi e tempi dell'intervento medesimo;

- con informativa di Giunta n. I0099685 del 22/12/2005 si è proceduto ad una parziale revisione dei criteri e dei valori indicativi espressi con la suindicata deliberazione di Giunta del 1995, fatta salva la possibilità prevista dall'art. 51, comma 5, L.R. 12/2005, in ordine alla determinazione dei criteri e modalità di monetizzazione per le aree ed edifici interessati da mutamenti di destinazione d'uso, da assumersi in sede dell'allora redigendo Piano dei Servizi;

- in particolare, si è ritenuto opportuno, in attesa delle determinazioni suddette, applicare alla generalità dei nuovi piani attuativi del PRG allora vigente gli importi massimi previsti dalla deliberazione medesima, convertiti in euro ed aggiornati sulla base della variazione ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati rispetto all'ultimo dato disponibile del mese di ottobre 2005.

Considerato che:

- in ragione del periodo intercorso dall'ultimo aggiornamento, nonché degli elementi di novità che sono intervenuti *medio tempore* in ambito urbanistico con l'entrata in vigore del nuovo Piano di Governo del Territorio, si è ravvisata l'opportunità di riesaminare e rivalutare i criteri ed i valori della monetizzazione di aree a standard allo stato attuale applicati;

- ai sensi dell'art. 46, comma 1 lett. a), della L.R. 12/2005 e s.m.i., i Piani Attuativi sono subordinati alla sottoscrizione di una convenzione che preveda, tra l'altro, la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria nonché per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi del PGT. Qualora l'acquisizione non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna per estensione, conformazione o localizzazione, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, è prevista la possibilità, in alternativa totale o parziale della cessione, di corrispondere al Comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita dal soggetto obbligato per effetto della mancata cessione e, comunque, non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

- il Piano dei Servizi del PGT vigente prevede, all'art. 8.1 delle relative Norme, la possibilità di monetizzazione, integrale o parziale, delle aree od attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, in luogo della loro cessione od asservimento all'uso pubblico (fatta salva l'impossibilità di monetizzazione degli spazi minimi destinati alle opere di urbanizzazione primaria, tra cui i parcheggi, ai sensi dell'art. 9.3.1. Norme Piano delle regole), solamente nel caso in cui il Comune ritenga tale soluzione la più funzionale per l'interesse pubblico, previa verifica di congruità con l'assetto complessivo del Piano dei Servizi. In tal caso i proventi delle monetizzazioni sono vincolati, come espressamente previsto dal citato art. 46 L.R. 12/2005, all'acquisizione di fabbricati o aree destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste dal Piano dei Servizi ovvero dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche;

Dato atto che:

- il Gruppo di Lavoro intersettoriale, all'uopo istituito con Disposizione di servizio n.26 del 04/09/2012 a firma del Direttore Generale, ha elaborato, entro il termine ultimo fissato al 31/01/2013, una proposta di determinazione dei criteri e valori della monetizzazione che tiene conto dei criteri espressamente previsti dall'art. 46, comma 1, L.R. 12/2005, di cui uno principale ed uno da considerarsi quale condizione di chiusura:

a) **"...i soggetti obbligati corrispondano al comune una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione"**, inerente all'utilità/valore acquisita dal soggetto attuatore per effetto della mancata cessione, con conseguente necessità di redigere perizia di stima analitica;

b) **"comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree"**, da cui consegue che il suddetto valore non deve essere inferiore a quello di aree simili a quelle non cedute;

- tale proposta è compiutamente descritta e dettagliata nella relazione tecnica all'uopo redatta (**Allegato A**), corredata da apposito elaborato grafico di perimetrazione delle zone del territorio comunale, con evidenza dei rispettivi valori minimi inderogabili di monetizzazione (**Allegato B**), in allegato alla presente proposta di deliberazione quale parte integrante e sostanziale, e di seguito sinteticamente delineata:

- le somme della monetizzazione devono essere determinate di volta in volta, con atto di cognizione tecnica a cura del soggetto attuatore, su base peritale, secondo il criterio principale enunciato del valore di trasformazione dell'ambito d'intervento e sintetizzato in base alla seguente formula: $Vt = [Vpf - (K + P)] / q^n$;
- la perizia di stima prodotta sarà oggetto da parte del Responsabile del procedimento urbanistico di opportuna verifica di conformità ai suindicati criteri generali prefissati, avvalendosi al riguardo di un parere di congruità da parte dei competenti Servizi (Patrimonio ovvero Progettazione e Pianificazione Area Lavori Pubblici), anche in sede di Conferenza dei Servizi, fatta salva la verifica di congruità con i valori minimi inderogabili previsti per i rispettivi ambiti, come di seguito precisato;
- la quantificazione dei valori minimi inderogabili individuati per le rispettive zone di riferimento, evidenziati nell'apposito elaborato grafico di cui all'allegato B ed oggetto di verifica ed aggiornamento con cadenza annuale, è determinata dalla seguente formula: **Valore OMI x Ef x 12.5%**, e trova applicazione in via residuale qualora superiore all'importo come determinato ai punti precedenti.

Ritenuto che:

- l'art. 17 Norme Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente disciplina il cambiamento della destinazione d'uso degli immobili (o di parti di esso) che comporti aumento di carico urbanistico (Cu), come specificato dal precedente art. 15 per ogni destinazione d'uso o tipologia di funzione afferente alle funzioni principali contemplate nel PGT, subordinandolo al reperimento dei parcheggi pubblici e di uso pubblico e privati stabiliti per la nuova destinazione dall'art. 16.2 delle Norme medesime;

- tale reperimento può essere monetizzato nei tessuti della Città Storica antica e moderna e nei tessuti della Città Consolidata entro certi limiti dimensionali (inferiore a 3 posti auto, pari a 60 mq) ed a fronte della comprovata impossibilità di realizzazione della dotazione prevista per il limitato sedime fondiario in disponibilità;

- ai fini della commisurazione dei valori di monetizzazione per i suddetti casi, si ritiene opportuno prendere a riferimento i valori minimi inderogabili di cui all'allegato B, da aggiornare con cadenza annuale come sopra precisato.

Ravvisata la competenza consiliare in ordine alla presente proposta di deliberazione, vertendosi in tema di monetizzazione di aree in luogo della cessione delle stesse al patrimonio comunale.

Visti:

- l'art. 46 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il Governo del Territorio" e s.m.i.
- l'art. 42, comma 2, del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000;
- ~~il parere espresso dalle Circooscrizioni in data _____ ai sensi dell'art. 47 del vigente Regolamento delle Circooscrizioni~~

Tutto ciò premesso e considerato

SI PROPONE

1. Di approvare, per i motivi di cui in premessa, la determinazione dei criteri e dei valori di monetizzazione delle aree a standard non reperite nell'ambito dei Piani Attuativi e per i mutamenti delle destinazioni d'uso di immobili, meglio esplicitata nella relazione tecnica - **Allegato A**, corredata dell'elaborato grafico di perimetrazione delle zone del territorio comunale, con evidenza dei rispettivi valori minimi inderogabili di monetizzazione anno 2013 - **Allegato B**, documenti tutti allegati alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.
2. Di demandare ad apposito provvedimento dirigenziale della competente Direzione Pianificazione Urbanistica, in collaborazione con l'Ufficio Sistema Informativo Territoriale, la verifica ed aggiornamento con cadenza annuale dei valori minimi inderogabili per le rispettive zone del territorio comunale di cui all'Allegato B.
3. Di dare atto che la presente deliberazione non comporta spesa né diminuzione di entrata.
4. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000, per consentire l'immediata applicazione dei criteri e valori di monetizzazione come sopra determinati ai procedimenti urbanistici ed edilizi in corso di istruttoria.

All.: A - Relazione tecnica

B- Perimetrazione delle zone del territorio comunale con evidenza valori minimi inderogabili monetizzazione - Anno 2013

L'Assessore all'Urbanistica
e Expo 2015
Avv. Andrea Pezzotta

Il Dirigente Direzione Pianificazione Urbanistica
Arch. Dario Tadè

Alta specializzazione giuridico urbanistica
Dott.ssa Gina Ziliotti



COMUNE DI BERGAMO

AREA: Politiche del Territorio
DIREZIONE: Pianificazione urbanistica

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000, la proposta di cui sopra risponde ai requisiti tecnici, funzionali e procedurali, per cui si esprime parere favorevole di regolarità tecnica.

Addi 11/2/13

IL RESPONSABILE DI DIREZIONE
Arch. Dario Tadè

AREA: Risorse Finanziarie
DIREZIONE: Bilancio e Servizi Finanziari

Vista la proposta di deliberazione presentata dal Responsabile della Direzione Pianificazione Urbanistica ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs 267/2000, accertata la rispondenza delle condizioni procedurali, anche ai fini fiscali e finanziari, si esprime parere favorevole sotto l'aspetto contabile.

Si attesta altresì, ai sensi dell'art. 151, comma 4, del D. Lgs. 267 del 18/08/2000, che la relativa spesa di € _____ è imputata al cap. _____ (Imp. _____) del bilancio in corso è finanziata con _____

Addi 19-2-2013

IL RESPONSABILE DI DIREZIONE

UFFICIO SEGRETERIA

Vista ed esaminata la proposta con la relativa documentazione, nonchè i pareri espressi, non si formulano rilievi ai fini della regolarità della pratica.

IL RESPONSABILE DELL'UFFICIO SEGRETERIA

Addi _____

Ai sensi dell'art. 27, comma 2, dello Statuto comunale, si esprime parere _____ di legittimità.

Addi 12.2.2013

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SEGRETARIO GENERALE

Dot. _____



**DETERMINAZIONE CRITERI E VALORI DELLA
MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD
NELL'AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI E PER
MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DI
IMMOBILI**

ALLEGATO A - RELAZIONE TECNICA

GRUPPO DI LAVORO INTESETTORIALE

dott.ssa Gina Ziliotti - Coordinatrice
dott. Claudio Coppola
geom. Giovanna Doneda
arch. Massimo Locatelli
ing. Andrea Maffeis
geom. Francesco Nicoli
arch. Silvia Pergami

Gennaio 2013

INDICE

Premessa

pag. 3

1. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD NELL'AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI

pag. 6

2. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD PER MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONE D'USO DI IMMOBILI

pag. 15

Premessa

Ai sensi della normativa vigente le trasformazioni urbanistiche assoggettate a pianificazione attuativa devono garantire, a supporto delle diverse funzioni insediate, una corrispondente dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 2072 Reg./54843 P.G. del 30/11/1995 si era provveduto ad adeguare i valori per la monetizzazione delle aree per standard urbanistici non reperiti nei piani attuativi, stabiliti dalla deliberazione consiliare n. 93/26428 P.G. del 6/09/1983, individuando intervalli indicativi di importi in relazione alla suddivisione del territorio in zone mutate dalla zonizzazione propria per gli oneri di urbanizzazione, ai sensi della L. 10/77 e L.R. 60/77 (centro, centro storico, semicentrale periferica, risanamento igienico, collinare). Detta delibera demandava, comunque, l'esatta quantificazione del valore di monetizzazione, anche in misura superiore ai suddetti importi indicativi, ad una relazione peritale, da redigersi per ciascun piano attuativo, con riguardo alle specifiche caratteristiche del piano attuativo ed alle oggettive condizioni della zona di riferimento, giusto il disposto di cui all'art. 12 L.R. 60/1977 in tema di commisurazione della monetizzazione all'utilità economica per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree.

In esecuzione della suddetta delibera, le relative perizie intervenute hanno adottato il metodo analitico di determinazione del valore di trasformazione di aree edificabili, quale differenza tra i ricavi finali ed i costi complessivi di un intervento di trasformazione (corrispondenti alla somma di costi di costruzione e contributi concessori) rapportata ai costi e tempi dell'intervento medesimo.

Con informativa di Giunta n. 10099685 del 22/12/2005 si è proceduto ad una parziale revisione dei criteri e dei valori indicativi espressi con la suindicata deliberazione di Giunta del 1995, fatta salva la possibilità prevista dall'art. 51, comma 5, L.R. 12/2005, in ordine alla determinazione dei criteri e modalità di monetizzazione per le aree ed edifici interessati da mutamenti di destinazione d'uso, da assumersi in sede dell'allora redigendo Piano dei Servizi.

In particolare, si è ritenuto opportuno, in attesa delle determinazioni suddette, applicare alla generalità dei nuovi piani attuativi del PRG allora vigente gli importi massimi previsti dalla deliberazione medesima, convertiti in euro ed aggiornati sulla base della variazione ISTAT dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati rispetto all'ultimo dato disponibile del mese di ottobre 2005.

Considerato il periodo intercorso dall'ultimo aggiornamento, nonché gli elementi di novità che sono intervenuti *medio tempore* in ambito urbanistico con l'entrata in vigore del nuovo Piano di Governo del Territorio, si è ravvisata l'opportunità di riesaminare e rivalutare i criteri ed i valori della monetizzazione di aree a standard attualmente applicati.

L'art. 46, comma 1 lett. a), della L.R. 12/2005 e s.m.i. dispone che i Piani Attuativi siano subordinati alla sottoscrizione di una convenzione che preveda, tra l'altro, la cessione gratuita delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria, nonché per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico previste dal Piano dei Servizi del PGT. Qualora l'acquisizione non risulti possibile o non sia ritenuta opportuna per estensione, conformazione o localizzazione territoriale delle aree, ovvero in relazione ai programmi comunali di intervento, è consentita la possibilità di corrispondere al Comune, in alternativa totale o parziale della cessione, una somma commisurata all'utilità economica conseguita dal soggetto obbligato per effetto della mancata cessione e, comunque, non inferiore al costo di acquisizione di altre aree con caratteristiche similari. Tale possibilità è espressamente richiamata all'art. 8.1 delle Norme del Piano dei Servizi del PGT vigente (fermo restando l'impossibilità di monetizzazione degli spazi minimi destinati alle opere di urbanizzazione primaria, tra cui i parcheggi pubblici o ad uso pubblico, ai sensi dell'art. 9.3.1. Norme del Piano delle Regole), fatta salva la necessaria e preventiva valutazione da parte del Comune in ordine alla funzionalità di tale soluzione per l'interesse pubblico, previa verifica di congruità con l'assetto complessivo del Piano dei Servizi. In tal caso i proventi delle monetizzazioni sono vincolati, come espressamente previsto dal citato art. 46 della L.R. 12/2005, all'acquisizione di fabbricati o aree destinati alla realizzazione di attrezzature e servizi pubblici, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste dal Piano dei Servizi o dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche.

Il Gruppo di Lavoro intersettoriale, all'uopo istituito con Disposizione di Servizio n.26 del 04/09/2012 a firma del Direttore Generale, ha elaborato la seguente proposta di determinazione dei criteri e valori della monetizzazione delle aree a standard, che tiene conto dei criteri previsti dall'art. 46, comma 1, della stessa L.R. 12/2005, di cui uno principale ed uno da considerarsi quale condizione di chiusura:

a) *"...i soggetti obbligati corrispondano al comune **una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione**", inerente all'utilità/valore acquisita dal soggetto attuatore per effetto della mancata cessione, con conseguente necessità di redigere perizia di stima analitica;*

b) **"comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree"**, che trova applicazione solo nell'eventualità in cui l'applicazione del primo criterio dia un risultato non sufficiente a soddisfare il secondo.

Nel corso delle valutazioni tese all'elaborazione della presente proposta si è ravvisata, altresì, l'opportunità di estendere l'ambito di applicazione della proposta medesima anche ai casi di mutamento della destinazione d'uso di immobili, comportanti aumento del carico urbanistico e conseguente necessità di reperimento di parcheggi pubblici o di uso pubblico e privati, per i quali è consentita la monetizzazione alle condizioni e limiti di cui all'art. 17 delle Norme del Piano delle Regole (PROb)

1. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD NELL'AMBITO DEI PIANI ATTUATIVI

a) Per quanto concerne il criterio di cui al **comma 1 lettera a) dell'art. 46 della L.R. 12/2005** ("**una somma commisurata all'utilità economica conseguita per effetto della mancata cessione**") la monetizzazione alternativa alla cessione di aree deve essere commisurata (quindi pari) all'utilità economica conseguita dal privato attuatore per effetto della mancata cessione, ovvero al valore di mercato delle aree edificabili che, grazie alla monetizzazione, restano nella disponibilità del soggetto attuatore. Tale interpretazione è corretta ove si consideri il tenore letterale dell'art. 46 L.R. 12/2005: "*l'espressione "commisurata" non può che essere intesa come sinonimo di "pari a" in quanto il legislatore regionale, ove avesse voluto attribuire all'espressione il diverso significato di "proporzionata" (e dunque avesse inteso l'utilità come pari ad una quota o percentuale del valore di mercato), avrebbe indicato il criterio per la determinazione della somma (e, dunque, la misura della quota o della percentuale da applicare al valore di mercato)*". La ratio dell'art. 46 L.R. 12/2005 "*è quella di prevedere il pagamento di una somma di denaro che sia di importo tale da realizzare l'equivalenza delle due soluzioni (cessione aree e monetizzazione) sia per l'amministrazione comunale sia per il privato*" (cfr. sentenza TAR Lombardia, Milano, sez. II, 30/07/2010 n. 3280).

Al riguardo si rende, pertanto, necessaria la redazione a cura del soggetto attuatore proponente di una **perizia di stima specifica** per l'ambito d'intervento interessato, riferita al **valore di trasformazione dell'ambito**, in ragione dell'utilità economica acquisita dal soggetto attuatore del Piano attuativo (ai sensi dell'art. 46 L.R. 12/2005) nel non mettere a disposizione aree destinate all'assolvimento dello standard urbanistico previsto e coincidente, sostanzialmente, con il valore acquisito dal suolo soggetto alla trasformazione in riferimento a tali specifiche aree.

Dall'analisi delle condizioni per le quali, in generale, si configura l'ipotesi di monetizzazione di aree per standard urbanistici non reperibili, ovvero comparti già urbanizzati ed edificati caratterizzati da processi di dismissione e riuso, appare opportuno procedere, nel giudizio di stima, attraverso metodo analitico che entrerà nel merito delle condizioni oggettive della trasformazione urbanistica, isolando il valore del suolo quale differenza tra il valore commerciale finale del prodotto edilizio e la somma dei costi di produzione aumentata dell'utile di impresa.

In formula generale il valore delle aree in trasformazione è la risultante della seguente espressione:

$$Vt = [Vpf - (K+P)]/q^n$$

dove:

Vpf : valore del bene trasformato prevedibile

K : costo globale della trasformazione

P : profitto di impresa

q : (1+r)

n : arco temporale della realizzazione

Il valore di "r" in (1+r) coincide con il costo del denaro, ovvero il tasso di interesse praticato dalla banca in caso di esposizione finanziaria. Il valore "n" coincide con il tempo di realizzazione dell'opera espresso in anni. Generalmente decorre dall'inizio della prima esposizione finanziaria e termina con la conclusione di porzioni vendibili dell'intervento.

Non essendo ipotizzabile il formarsi di legittime aspettative edificatorie al di fuori delle scelte del piano attuativo o programma di intervento si stabilisce la coincidenza tra le due entità. Se così non fosse significherebbe che il progetto opererebbe una sottoutilizzazione delle potenzialità edificatorie dei siti, con grave danno economico per gli operatori immobiliari e per la collettività.

Tale indirizzo esprime pertanto coincidenza tra attese edificatorie e potenzialità del piano di attuazione.

Il valore unitario dell'area sarà quindi dato dal rapporto tra Vt e la superficie territoriale oggetto della trasformazione.

I parametri tecnico-economici su cui si costruirà il procedimento di stima sono, pertanto, i seguenti:

| | | |
|--------------------------------------|-------|--|
| Comparto edificatorio di riferimento | mq | Superficie territoriale complessiva soggetta a trasformazione |
| Capacità insediativa complessiva | mq | Complesso delle superfici lorde di pavimento articolate secondo le funzioni previste |
| Indice di sfruttamento territoriale | mq/mq | Rapporto tra la capacità insediativa e la superficie territoriale |
| Prezzo di vendita | €/mq | Prezzo più probabile di vendita, attualizzato, riferito a ciascuna delle funzioni previste |
| Costo di costruzione unitario | €/mq | Costo di realizzazione, attualizzato, riferito a ciascuna delle funzioni previste, derivante da procedimento analitico o confronto comparativo |

Per valore del prodotto finale, di tipo immobiliare, si prenderà il prezzo di vendita dell'edilizia, rintracciabile sul mercato attuale degli immobili nell'ambito di riferimento e secondo le funzioni ed i vincoli d'uso attinenti il programma di intervento, mentre i costi di produzione disaggregati verranno stimati analiticamente in base ai parametri ed alle condizioni stabilite dalle regolamentazioni generale e specifica di intervento (regolamento edilizio, condizioni e vincoli di convenzione).

Di seguito si costruirà il procedimento analitico di ricerca del valore unitario del suolo.

| | | | |
|----|--------------------------------------|------|---|
| a. | Superficie commerciale complessiva | mq | Dato articolato per singole funzioni e definito all'interno del piano o programma |
| b. | Superficie commerciale accessoria | mq | Quota proporzionale della voce a. ($A \times 0,50 \times 0,60$) o desumibile dal progetto |
| c. | Superficie commerciale totale | mq | Σ delle superfici commerciali per funzione |
| d. | Ricavo economico | € | $\Sigma (SC_i \times Pz_i)$ |
| e. | Costo di produzione edilizia | € | $\Sigma (SC_i \times Costo_i)$ |
| f. | Costo di urbanizzazione | € | Dato desumibile dai computi di progetto |
| g. | Costo standard aggiuntivi | € | Dato desumibile dalla convenzione attuativa |
| h. | Contributo di costruzione | € | Dato desumibile dal progetto |
| i. | Spese generali di impresa e prom. | € | $\Sigma e-h \times 20\%$ |
| j. | Oneri finanziari | € | $\Sigma e-i \times 25\% \times [(1 + r)^n - 1]$ |
| l. | Costo totale di produzione | € | $\Sigma e-j$ |
| m. | Utile di impresa | € | $l \times utile\%$ |
| n. | Valore complessivo del suolo | € | $d - (l + m)$ |
| o. | Superficie territoriale del comparto | mq | Dato di progetto |
| p. | Valore unitario del suolo | €/mq | n / o |

La perizia di stima all'uopo prodotta sarà oggetto da parte del Responsabile del procedimento urbanistico di opportuna verifica di conformità ai suindicati criteri generali prefissati, avvalendosi al riguardo di un parere di congruità da parte dei competenti Servizi comunali (Patrimonio ovvero Progettazione e Pianificazione Area Lavori Pubblici), da acquisire anche in sede di Conferenza dei Servizi, fatta salva la verifica di congruità con i valori minimi inderogabili previsti per i rispettivi ambiti, come di seguito precisato.

b) Per quanto riguarda il criterio di chiusura, di cui al **comma 1 lettera b) art. 46 della L.R. 12/2005** ("**comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree**"), la suindicata perizia di stima **non potrà essere inferiore al costo di acquisizione di altre aree simili a quelle non cedute**, quale valore minimo inderogabile.

A tal fine si è ritenuto opportuno procedere ad una suddivisione del territorio comunale in zone le cui aree potessero avere caratteristiche di omogeneità in termini di costo di acquisizione. Si è stabilito di tenere in considerazione sia l'andamento attuale del mercato immobiliare sia la potenzialità edificatoria della zona prevista dal vigente Piano di Governo del Territorio.

Per quanto riguarda il mercato immobiliare sono stati presi a riferimento i valori OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare - aggiornati dall'Agazia del Territorio ogni sei mesi (ultimi dati disponibili aggiornati al I semestre 2012), in quanto maggiormente attendibili rispetto ad altre quotazioni di riferimento, considerate le fonti di rilevazione (dati archivi della Conservatoria, aste, agenzie immobiliari e stime degli uffici che operano in campo tecnico estimale). Sono state considerate le quattro fasce OMI in cui è suddiviso il territorio di Bergamo (Centrale, Semicentrale, Periferica e Suburbana) e sono state calcolate le medie per i valori minimi e massimi degli immobili residenziali.

Quotazioni OMI - I semestre 2012

| Fascia OMI | Media valori minimi | Media valori massimi |
|-------------------|----------------------------|-----------------------------|
| Centrale | € 2'028.57 | € 2'957.14 |
| Semicentrale | € 1'500.00 | € 1'995.45 |
| Periferica | € 1'400.00 | € 1'833.33 |
| Suburbana | € 1'050.00 | € 1'475.00 |

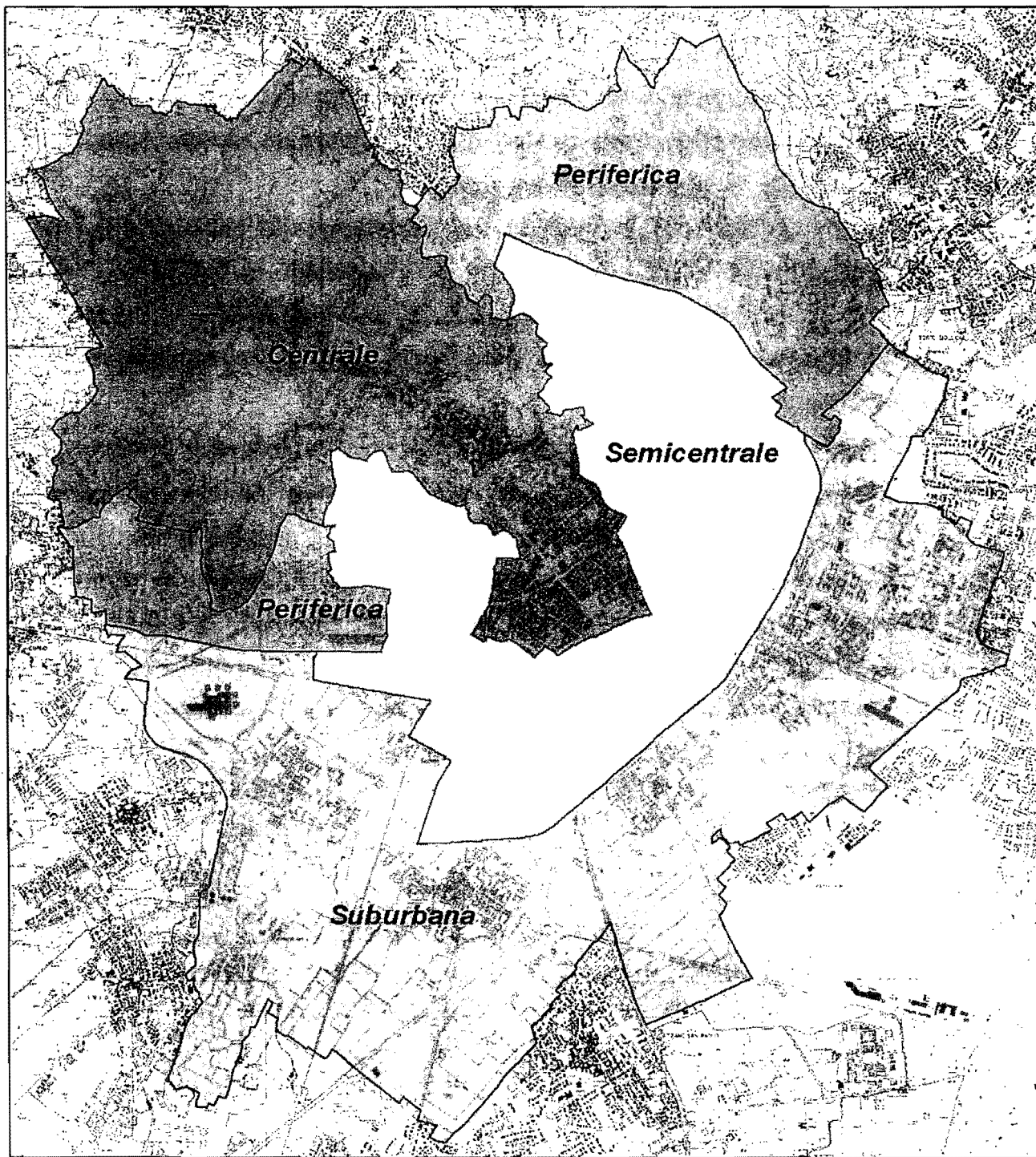


Figura 1 - Suddivisione del territorio comunale nelle fasce OMI

Per quanto riguarda, invece, la potenzialità edificatoria, si è ritenuto di suddividere il territorio in cinque zone (I, II, III, IV, V), considerando la zonizzazione di riferimento oggi vigente per i valori di monetizzazione (zona 1- Centro; zona 2- Centro Storico; zona 3- Semicentrale e periferica; zona 4- Risanamento Igienico; zona 5- Collinare) e apportando alcuni correttivi per renderla meglio confrontabile con le fasce OMI.

Per le stesse è stato considerato un indice di edificabilità (quale previsto dal PGT vigente) opportunamente ponderato.

Per la zona I (Città alta e Borghi storici) si è stabilito di considerare un indice di 1.66 mq/mq (corrispondente all'edificabilità massima prevista dal D.M. 1444/68 per le zone "A"). Per la zona V (Colli) l'indice di edificabilità è stato stimato sulla base di alcuni lotti campione rappresentativi. Per tutte le altre zone, invece, si è proceduto ad un calcolo analitico dei singoli lotti, che ha tenuto conto anche della volumetria esistente per tessuti ad alta densità.

| ZONA | Indice di edificabilità calcolato o stimato | Indice di edificabilità arrotondato | Note |
|------|---|-------------------------------------|--|
| I | 1.66 | 1.66 | Indice valutato ex D.M. 1444/1968 |
| II | 1.25 | 1.25 | Indice valutato in base a calcolo analitico |
| III | 1.04 | 1 | Indice valutato in base a calcolo analitico |
| IV | 0.97 | 1 | Indice valutato in base a calcolo analitico |
| V | 0.95 | 1 | Indice stimato sulla base di alcuni lotti campione |

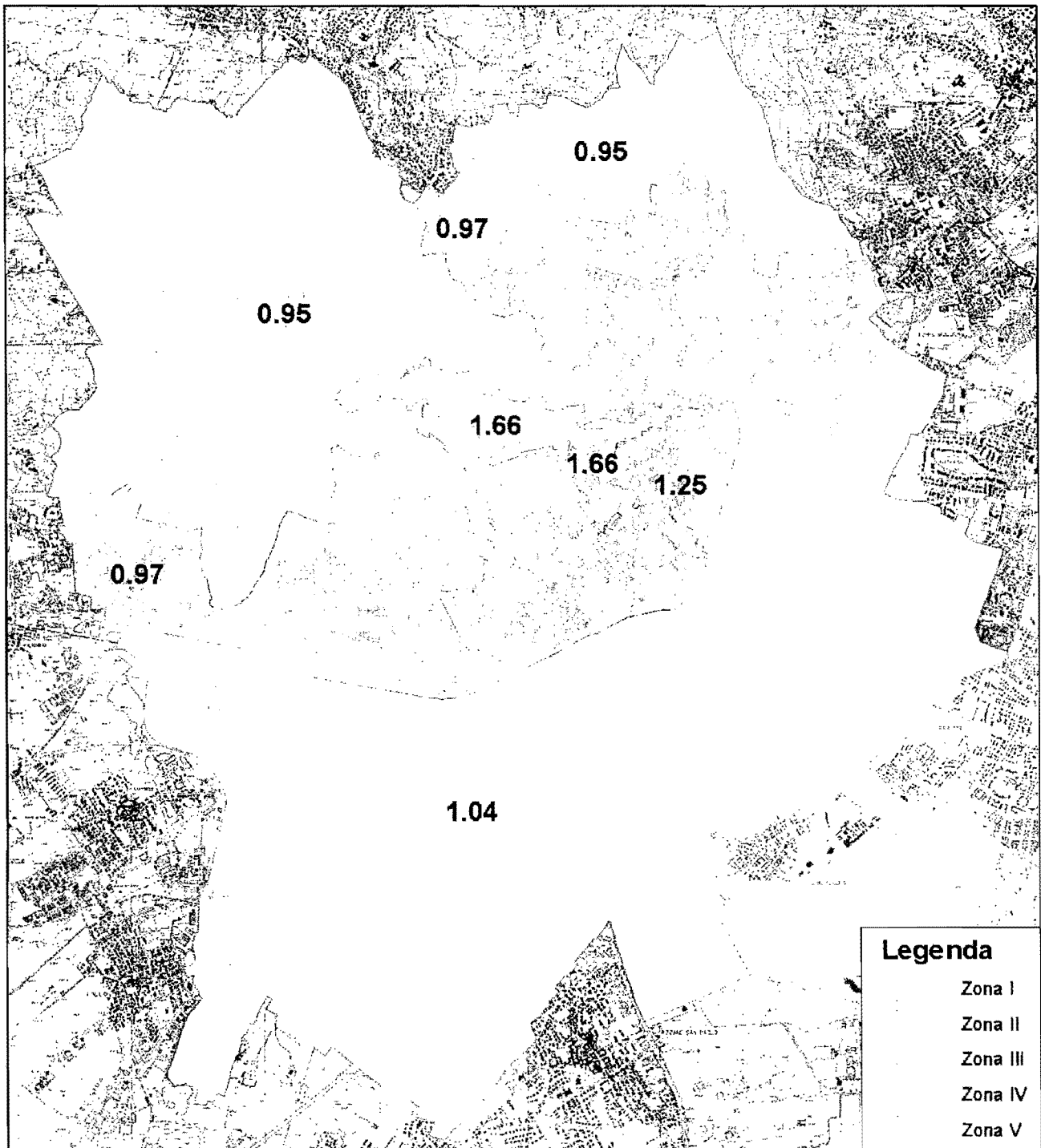


Figura 2 - Suddivisione del territorio comunale in zone con indice di edificabilità omogeneo

Ai fini, pertanto, del calcolo della quantificazione dei valori minimi inderogabili assegnati alle rispettive zone di riferimento, si è ritenuto di applicare la seguente formula mediata:

$$\text{Valore OMI} \times \text{Ef} \times 12,5\%$$

dove:

Valore OMI : media per ogni fascia dei valori OMI minimi residenziali

Ef: indice di edificabilità ponderato

12,5% : peso dell'area, espresso in percentuale, inteso come valore minimo. Il valore indicato assorbe le variazioni dello stesso rilevabili da una analisi puntuale sulle aree che, tipicamente, restituiscono risultati singolarmente diversi tra loro e dipendenti dalle caratteristiche intrinseche ed estrinseche peculiari di ognuna.

Nella tabella seguente sono riportati i valori minimi inderogabili per la monetizzazione delle aree a standard non reperite nell'ambito dei Piani Attuativi - anno 2013

| ZONA | Indice Edificabilità medio mq/mq | Fascia OMI | Media valori minimi di mercato (I semestre 2012) € | Valori minimi inderogabili per monetizzazione aree a standard € |
|------|-------------------------------------|--------------|--|--|
| III | 1.00 | Suburbana | € 1'050.00 | € 131.25 |
| V | 1.00 | Periferica | € 1'400.00 | € 175.00 |
| IV | 1.00 | Periferica | € 1'400.00 | € 175.00 |
| III | 1.00 | Semicentrale | € 1'500.00 | € 187.50 |
| II | 1.25 | Semicentrale | € 1'500.00 | € 234.38 |
| V | 1.00 | Centrale | € 2'021.43 | € 252.68 |
| I | 1.66 | Semicentrale | € 1'500.00 | € 311.25 |
| II | 1.25 | Centrale | € 2'021.43 | € 315.85 |
| I | 1.66 | Centrale | € 2'021.43 | € 419.45 |

La presente relazione è corredata della specifica tavola di zonizzazione all'uopo redatta - **Allegato B** - quale risultante dell'intersezione tra fasce OMI (Centrale, Semicentrale, Periferica e Suburbana) e le zone con indice di edificabilità medio (I, II, III, IV, V), ai fini della rappresentazione grafica delle zone di riferimento individuate, con evidenza dei suindicati valori minimi inderogabili per la monetizzazione delle aree a standard, valevoli per l'anno 2013.

Considerato che l'aggiornamento dei valori OMI, presi a riferimento per la suindicata determinazione, è effettuato dall'Agenzia del Territorio con cadenza semestrale posticipata, i summenzionati valori minimi inderogabili saranno verificati ed aggiornati con cadenza annuale mediante provvedimento dirigenziale della competente Direzione Pianificazione Urbanistica, in collaborazione con l'Ufficio Sistema Informativo Territoriale presso Direzione Mobilità Ambiente ed Innovazione.

Riepilogando, la procedura di determinazione della monetizzazione delle aree a standard non reperite nei Piani Attuativi è la seguente:

- le somme della monetizzazione devono essere determinate di volta in volta, con atto di cognizione tecnica a cura del soggetto attuatore, su base peritale, secondo il criterio principale enunciato del valore di trasformazione dell'ambito d'intervento e sintetizzato in base alla seguente formula: $Vt = [Vpf - (K+P)]/q^n$;
- la perizia di stima prodotta sarà oggetto da parte del Responsabile del procedimento urbanistico di opportuna verifica di conformità ai suindicati criteri generali prefissati, avvalendosi al riguardo di un parere di congruità da parte dei competenti Servizi (Patrimonio ovvero Progettazione e Pianificazione Area Lavori Pubblici), anche in sede di Conferenza dei Servizi, fatta salva la verifica di congruità con i valori minimi inderogabili previsti per i rispettivi ambiti, come di seguito precisato;
- la quantificazione dei valori minimi inderogabili individuati per le rispettive zone di riferimento, evidenziati nell'apposita tavola di cui all'allegato B ed oggetto di verifica ed aggiornamento con cadenza annuale, è determinata dalla seguente formula: **Valore OMI x Ef x 12.5%**, e trova applicazione in via residuale qualora superiore all'importo come determinato ai punti precedenti.

2. CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELLA MONETIZZAZIONE DI AREE A STANDARD PER MUTAMENTI DELLE DESTINAZIONI D'USO DI IMMOBILI

Ai sensi dell'art. 51, comma 2, L.R. 12/2005 e s.m.i., i Comuni indicano nel PGT in quali casi i mutamenti di destinazione d'uso di aree ed edifici comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

L'art. 17 Norme Piano delle Regole del PGT disciplina il cambiamento della destinazione d'uso degli immobili (modifica dell'utilizzo degli immobili -o di parti di essi- per lo svolgimento di usi appartenenti ad una tipologia differente da quella in atto) che comporti aumento di carico urbanistico (Cu), come puntualmente specificato dal precedente art. 15 per ogni destinazione d'uso o tipologia di funzione afferente alle funzioni principali contemplate nel PGT.

In tale caso il cambiamento è comunque subordinato al reperimento dei parcheggi pubblici e di uso pubblico e privati stabiliti per la nuova destinazione dal precedente art. 16.2.

Tale reperimento può essere monetizzato nei tessuti della Città Storica antica e moderna e nei tessuti della Città Consolidata entro certi limiti dimensionali (inferiore a 3 posti auto, pari a 60 mq) ed a fronte della comprovata impossibilità di realizzazione della dotazione prevista per il limitato sedime fondiario in disponibilità.

Ai fini della commisurazione dei valori di monetizzazione per i suddetti casi, fatta salva la necessaria verifica dei presupposti suindicati, si ritiene opportuno **considerare quali valori di riferimento i valori minimi inderogabili assegnati per le rispettive zone individuate nella tavola di cui all'allegato B** (rif. punto b) paragrafo 1), oggetto di verifica ed aggiornamento con cadenza annuale.

Il Presidente propone la trattazione dell'ordine del giorno n. 23 avente per oggetto: determinazione criteri e valori della monetizzazione di aree a standard non reperite nell'ambito di Piani attuativi e per mutamenti delle destinazioni d'uso di immobili.

(Durante la discussione entrano in aula gli assessori Ceci e Callioni).

Sull'argomento intervengono l'assessore Pezzotta e alcuni consiglieri.

... omissis ...

Poiché nessun altro chiede la parola, il Presidente mette in votazione palese la proposta di deliberazione presentata dalla Giunta comunale.

Eseguita la votazione, attraverso espressione elettronica del voto, si ha il seguente risultato: n. 37 voti favorevoli.

Il Presidente proclama l'esito della suddetta votazione, riconosciuto dai presenti, e dichiara che la preindicata proposta di deliberazione è stata approvata all'unanimità nel testo allegato.

“

IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista l'allegata proposta, che costituisce parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.

Visti i pareri favorevoli espressi sulla suddetta proposta di deliberazione rispettivamente dal responsabile della direzione interessata in data 11 febbraio 2013 in ordine alla sola regolarità tecnica e dal responsabile di ragioneria in data 12 febbraio 2013 in ordine alla sola regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49, c.1, del D. Lgs. 267/2000.

Visto il parere favorevole espresso dal segretario generale sotto il profilo di legittimità, ai sensi dell'articolo 27, c. 2, dello statuto comunale.

Visto il parere favorevole espresso dalla III Commissione consiliare permanente nella seduta del 27 febbraio 2013.

Dato atto che le circoscrizioni nn. 1, 2 e 3 non hanno espresso parere nei termini assegnati.

Ritenuto di accogliere tale proposta per i motivi ivi indicati, ai quali si fa integrale rinvio.

DELIBERA

- 1) Di approvare la determinazione dei criteri e dei valori di monetizzazione delle aree a standard non reperite nell'ambito dei Piani Attuativi e per i mutamenti delle destinazioni d'uso di immobili, meglio esplicitata nella relazione tecnica (allegato A), corredata dall'elaborato grafico di perimetrazione delle zone del territorio comunale, con evidenza dei rispettivi valori minimi inderogabili di monetizzazione anno 2013 (allegato B), documenti tutti allegati alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale.
- 2) Di demandare ad apposito provvedimento dirigenziale della competente Direzione Pianificazione Urbanistica, in collaborazione con l'Ufficio Sistema Informativo Territoriale, la verifica ed aggiornamento con cadenza annuale dei valori minimi inderogabili per le rispettive zone di riferimento di cui all'allegato B.

“

Il Presidente invita, quindi il Consiglio comunale, mediante votazione palese, a dichiarare immediatamente eseguibile la predetta deliberazione ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000.

Eseguita la votazione, attraverso espressione elettronica del voto, si ha il seguente risultato: n. 37 voti favorevoli.

Il Presidente proclama l'esito della suddetta votazione, riconosciuto dai presenti, e dichiara che la preindicata proposta di deliberazione è stata resa immediatamente eseguibile ad ogni effetto di legge.

Letto, confermato e sottoscritto

Il presidente

f.to: rag. Guglielmo Redondi

Il segretario generale

f.to: dott. Daniele Perotti

RELAZIONE DI PUBBLICAZIONE

La suesesa deliberazione viene oggi pubblicata all'Albo Pretorio per quindici giorni consecutivi

Il Segretario Generale

F.TO Dott. DANIELE PEROTTI

22 MAR. 2013

Bergamo li.....

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data.....18 MAR. 2013.

in quanto dichiarata immediatamente eseguibile

decorsi 10 giorni dalla pubblicazione

Il Segretario Generale

F.TO Dott. DANIELE PEROTTI

22 MAR. 2013

Bergamo li.....

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

Bergamo li.....

.....