



N. 58 O.d.G.

COMUNE DI BERGAMO
Consiglio Comunale

N. 60 Registro C.C.

N. 12 Prop. Del.

Oggetto: determinazione dei parametri di calcolo del contributo afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in applicazione dell'art. 44 della L.R. n. 12/2005 e determinazione della quota del costo di costruzione su cui calcolare il relativo contributo.

Verbale dell'ordine del giorno trattato dal Consiglio comunale in seduta pubblica in data **28 maggio 2013**

rag. Guglielmo Redondi - Presidente

SINDACO

1 – ~~Tentorio dott. Franco~~

CONSIGLIERI

2 – Allegrini dott. Maurizio
3 – Amorino p.i. Fausto
4 – Angeloni Giacomo
5 – Baraldi rag. Gianfranco
6 – Barbieri dott. Giancarlo
7 – Belotti rag. Daniele
8 – Benigni prof. Francesco
9 - Bonassi dott. Maurizio
10 – Brembilla geom. Marco
11 – ~~Bruni avv. Roberto~~
12 – Carminati Lorenzo
13 – ~~Carnevali dott.ssa Elena~~
14 – Chiorazzi rag. Roberto
15 – Crescini dott. Claudio
16 – D'Avanzo p.i. Raimondo
17 – De Canio prof. Enzo
18 – De Rosa dott. Davide
19 – Di Giminiani dott. Giuseppe
20 – Di Gregorio dott. Carlo Angelo
21 – Fassi rag. Marco

22 – Frosio Roncalli dott.ssa Luciana
23 – ~~Fusi dott. Enrico~~
24 – Gandi avv. Sergio
25 – Ghisalberti dott.ssa Nadia
26 – Grossi geom. Vittorio
27 – ~~Lanzani prof.ssa Silvia~~
28 – Lorenzi dott. Stefano
29 – Marabini dott. Valerio
30 – ~~Marchesi prof.ssa Maria Carolina~~
31 – Marchesi dott.ssa Marzia
32 – Mazzoleni ing. Giuseppe
33 – Paganoni Simone
34 – Pecce dott.ssa Luisa
35 – Petralia dott. Giuseppe
36 – Polimeno dott. Demetrio
37 – Redondi rag. Guglielmo
38 – Ribolla dott. Alberto
39 – ~~Tegnon dott.ssa Paola~~
40 – Tomasini p.i. Giamprieto
41 – Zenoni dott. Stefano

Presenti all'inizio della trattazione n. 34

ASSESSORI

~~Ceci avv. Gianfranco~~
~~Bandera dott. Massimo~~
~~Callioni Leonie~~
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.

AL CONSIGLIO COMUNALE

APPROVATO
CON MODIFICHE



SERVIZIO
22 MAR. 2013
FINANZIARIO

AREA: Politiche del Territorio
DIREZIONE: Edilizia Privata ed Attività Economiche
SERVIZIO: Interventi Edilizi

Data 18 MAR. 2013

On.le Giunta Comunale
SEDE
(Per inoltro al Consiglio Comunale)



N° 000613 REGISTRO PROPOSTA
N° 12-13 REGISTRO DIREZIONE

OGGETTO: Determinazione dei parametri di calcolo del contributo afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in applicazione dell'art. 44 della L.R. n. 12/2005 e determinazione della quota del costo di costruzione su cui calcolare il relativo contributo.

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Premesso che :

- L'art. 43 (Contributo di costruzione) della L.R. n. 12/2005 dispone che i titoli abilitativi per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia siano soggetti alla corresponsione del contributo di costruzione, costituito dal contributo sugli oneri di urbanizzazione e da quello sul costo di costruzione.
- L'art. 44 della medesima legge dispone che i parametri per il calcolo degli oneri di urbanizzazione sono determinati dal Comune, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi e del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.
- L'art. 48, comma 4, della L.R. n. 12/2005 dispone che il contributo sul costo di costruzione per gli interventi con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo sia pari ad una quota non superiore al 10% del costo documentato di costruzione. L'entità di detta quota è determinata con deliberazione del Consiglio Comunale.
- Con propria precedente deliberazione in data 10/3/2009 Reg. n. 31:
 - si è stabilito di calcolare il contributo sugli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria con riferimento alla zonizzazione di cui al D.M. n. 1444/1968;
 - si sono approvate le tabelle allegate alla deliberazione stessa inerenti i parametri di calcolo del contributo;
 - si sono approvate le misure di riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in oggetto ed indicate nel documento allegato alla stessa deliberazione, misure tendenti ad incentivare il risparmio energetico e l'edilizia sostenibile.
- Con propria successiva deliberazione in data 13/12/2010 Reg. n. 202,
 - per interventi edilizi privati destinati alla realizzazione di servizi di interesse pubblico e/o generale espressamente riconosciuti dal Piano dei Servizi vigente, si è approvata la tabella relativa al calcolo del contributo sugli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, prevedendo coefficienti di abbattimento al valore tabellare previsto.
Si è determinato inoltre il contributo sul costo di costruzione (art. 48, comma 4, della L.R. n. 12/2005) nella misura del 5% del costo documentato dell'intervento;
 - per gli interventi di interesse pubblico o generale non compresi nel Piano dei Servizi, si è disposto di calcolare il contributo sul costo di costruzione nel 10% del costo documentato dell'intervento, basando, invece, il calcolo del contributo sugli oneri di urbanizzazione sulle tabelle approvate con la deliberazione n. 31/2009.
- Al fine di provvedere all'aggiornamento dei valori tabellari relativi agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, decorso il termine dei tre anni dall'ultimo aggiornamento, è stato istituito un gruppo di lavoro per la rideterminazione dei parametri di calcolo del contributo sulle opere di urbanizzazione.
- Il gruppo di lavoro ha concluso il compito predisponendo le tabelle parametriche allegato A e la relazione tecnica allegato B.
- Per quanto riguarda le tabelle, avendo deciso, come verrà chiarito più sotto, di creare tabelle diverse a seconda delle suddivisioni del territorio comunale previste nel P.G.T. vigente, è stata redatta anche la tabella destinata alla Città dei Servizi e delle Attrezzature contenente coefficienti dall'applicazione dei quali risulterà un contributo sugli oneri di urbanizzazione per gli interventi rientranti in tale Città (che riguardano i servizi previsti nel relativo Piano)

notevolmente inferiore del contributo dovuto per gli altri interventi non destinati a servizi. Questa previsione, lasciando sostanzialmente inalterato il contributo per i servizi determinato in base alla deliberazione consiliare reg. n. 202/2010, rende superfluo il mantenimento in essere di detta deliberazione poichè il contributo per i servizi è già determinato nella tabella citata. Questa deliberazione verrà pertanto abrogata.

• La relazione tecnica di cui all'allegato B prevede che:

- la suddivisione del territorio comunale ai fini dell'applicazione dei parametri di calcolo del contributo sugli oneri di urbanizzazione non sia basata direttamente ed immediatamente sulla zonizzazione di cui al D.M. n. 1444 del 1968, ma sulla declinazione che di tale zonizzazione dà il nostro Piano per il Governo del Territorio, e cioè sui Sistemi, le Città, gli Ambiti ed i Tessuti previsti nel Piano delle Regole.
- l'entità del contributo afferente agli oneri di urbanizzazione non venga aumentata, ma rimanga sostanzialmente uguale a quella risultante applicando i parametri di cui alla deliberazione reg. n. 31/2009. Infatti, come evidenziato dai dati riportati nella relazione, la spesa prevista per la realizzazione di opere di urbanizzazione e per la manutenzione di quelle esistenti equivale, almeno per i prossimi tre anni, al previsto introito dei contributi sugli oneri di urbanizzazione calcolati con i parametri ora in vigore. E' tuttavia necessario che la norma contenuta nell'art. 17, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001 (esonero dal contributo di costruzione) venga applicata esclusivamente per i casi ed i soggetti in essa tassativamente previsti.
- Che il contributo sugli oneri di urbanizzazione venga ridotto al verificarsi di talune ipotesi, la somma delle quali non potrà in nessun modo eccedere il 50% per le nuove realizzazioni e il 70% per gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente (ristrutturazioni):

I) Residenza sociale Il Piano per il Governo del Territorio, attraverso il Piano dei Servizi, considera la residenza sociale tra i servizi di interesse pubblico. Pertanto, il soggetto attuatore che abbia sottoscritto con il Comune, prima del formarsi del titolo abilitativo edilizio, una convenzione con la quale si impegna a destinare alla locazione a canone inferiore a quello di mercato gli appartamenti oggetto del titolo abilitativo, può avere diritto ad una riduzione del contributo. L'entità della riduzione varia al variare del tipo di canone che l'interessato si impegna ad applicare.

In particolare:

- per la locazione a canone sociale (destinata a soggetti in condizioni di marginalità e con canone molto basso) ai parametri di cui alle tabelle allegato A viene applicato un coefficiente dello 0,30;
- per la locazione a canone convenzionato (destinata a soggetti le cui esigenze abitative sono transitorie, ad es. studenti), ai parametri di cui alle tabelle allegato A viene applicato un coefficiente dello 0,50,
- per la locazione a canone calmierato rispetto al libero mercato, ai parametri di cui alle tabelle allegato A viene applicato un coefficiente dello 0,60.

II) Edilizia sostenibile e risparmio energetico Le normative e la legislazione vigente a tutti i livelli (regionale, nazionale, europea) impongono tecniche costruttive ed impiantistiche finalizzate a perseguire, sia pure in modo diversificato a seconda dei vari tipi di interventi, il risparmio energetico degli edifici e misure volte alla sostenibilità ambientale in campo edilizio

Si prevede l'applicazione di coefficienti riduttivi del contributo sugli oneri di urbanizzazione da applicarsi qualora gli edifici raggiungano, per effetto dei programmati interventi, prestazioni energetiche migliori rispetto al minimo imposto e/o presentino soluzioni costruttive in favore della sostenibilità ambientale. Le riduzioni previste vengono differenziate secondo il tipo d'intervento previsto:

- **interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo (= demolizione e ricostruzione):**

Risparmio energetico: la riduzione si applica gradualmente secondo quanto previsto dall'algoritmo di calcolo utilizzato dalla procedura comunale, per le sole classi energetiche A ed A+, con un minimo pari al 15% in corrispondenza del limite superiore della classe energetica A (28,999 kWh/m² anno per edifici residenziali o 5,999 kWh/m³ anno per tipologie diverse da edifici residenziali) e con un massimo non superiore al 50%;

La riduzione del contributo verrà calcolata tramite un foglio di calcolo nel quale inserire i seguenti dati (forniti dal progettista nella relazione tecnica ex art. 26 della L.R. 10/1991).

Interventi mirati al miglioramento della sostenibilità e del confort ambientale:

In merito alla sostenibilità ambientale, sono stati presi in considerazione differenti tipologie di interventi sia in merito all'utilizzo di fonti energetiche alternative, sia in merito a soluzioni costruttive mirate a migliorare il confort ambientale e il risparmio di risorse.

- **interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione):**

Risparmio energetico: la riduzione si applica gradualmente secondo quanto previsto con l'algoritmo di calcolo utilizzato dalla procedura comunale, a partire dal valore limite di legge che si ricava dal rapporto S/V del fabbricato oggetto d'intervento; il programma di calcolo verifica che il coefficiente Eph di progetto sia conforme al requisito di legge di cui sopra e determina in proporzione la percentuale di riduzione degli oneri di urbanizzazione, che varia dal un minimo del 10% per un valore di Eph di progetto inferiore del 5% rispetto al valore di Eph limite, ad un massimo del 70% per un valore di Eph di progetto inferiore del 100% rispetto al valore di Eph limite (edificio a Eph = 0 → energia nulla).

La riduzione del contributo verrà calcolata tramite un foglio di calcolo nel quale inserire i seguenti dati (forniti dal progettista nella relazione tecnica ex art. 26 della L.R. 10/1991).

Interventi mirati al miglioramento della sostenibilità e del confort ambientale:

In merito alla sostenibilità ambientale, sono stati presi in considerazione differenti tipologie di interventi sia in merito all'utilizzo di fonti energetiche alternative, sia in merito a soluzioni costruttive mirate a migliorare il confort ambientale e il risparmio di risorse.

Il responsabile del procedimento edilizio, una volta calcolato il contributo di costruzione dovuto, detrae da questo la riduzione spettante, a sua volta calcolata mediante un' apposita procedura di calcolo. Il committente dovrà depositare una fideiussione di entità pari alla riduzione, maggiorata degli interessi legali. Con la comunicazione di inizio dei lavori dovrà essere nominato il tecnico certificatore e dovrà essere prodotta, a firma del medesimo e del committente, relazione asseverata con l'impegno a garantire, anche attraverso verifiche durante l'esecuzione delle opere, quanto dichiarato e requisito per la riduzione degli oneri di urbanizzazione.

Al termine dell'intervento, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, la committenza dovrà produrre certificazione energetica dell'edificio redatta dal certificatore indicato, attestante che l'edificio ha raggiunto i livelli di EPh indicati nel progetto ed in relazione ai quali è stata accordata la riduzione. E' fatto salvo uno scostamento non superiore al 5% di tali livelli. In questi casi il Comune svincolerà la fideiussione. Qualora, invece, la certificazione attesti che non si sono raggiunti i livelli di EPh indicati nel progetto, il Comune incamererà la fideiussione o la quota-parte di essa necessaria per portare l'entità del contributo di costruzione a quella dovuta in base ai livelli di EPh concretamente raggiunti. Di contro, la realizzazione di un intervento con EPh inferiore al previsto non darà luogo ad alcun ricalcolo della riduzione.

Nel caso in cui la riduzione è calcolata in base ad interventi volti al miglioramento della sostenibilità ambientale, il Direttore Lavori dovrà presentare una relazione asseverata attestante l'effettiva realizzazione delle opere necessarie all'ottenimento della riduzione degli oneri.

Qualora il committente, una volta intervenuta la fine lavori, non produca la documentazione di cui ai precedenti punti precedenti, il Comune, previa diffida a produrla nel termine di 30 giorni, incamererà la fideiussione, qualora la diffida non vada a buon fine.

III) Attività produttive e terziario di tipo innovativo. Questa ipotesi è prevista in relazione al Documento di Piano del P.G.T. che, all'art. 2.2. ed all'art. 3.2.5, considera di importanza strategica la promozione di interventi, anche nel settore produttivo, volti allo sviluppo economico della città e del territorio nonché quelle attività terziarie di tipo avanzate-innovative destinate a fornire prestazioni di supporto alle attività produttive e di servizio, quali parchi scientifici e tecnologici e complessi direzionali per la ricerca e la sperimentazione, purchè strettamente correlata con l'attività produttiva innovativa o di servizio.

La riduzione del contributo sugli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sarà pari al 10%. Pertanto, le tabelle parametriche relative alle attività produttive innovative saranno date dai parametri previsti nelle altre tabelle ai quali verrà applicato un coefficiente dello 0,9.

IV) Insediamiento delle attività commerciali negli ambiti storici. Ai fini della valorizzazione del sistema commerciale, il PGT vigente ha individuato nell'ambito della città, gli ambiti dai caratteri urbani architettonici e paesaggistici di maggior pregio, (vedi elaborato PR I del Piano delle Regole del PGT). Si ritiene coerente incentivare quelle attività commerciali, compatibili con le caratteristiche ambientali, storiche, culturali e di decoro negli ambiti così definiti, per favorirne il mantenimento e/o l'insediamento in quanto la presenza di tali attività costituisce un valore aggiunto in termini di salvaguardia e promozione della cultura locale.

Per gli interventi edilizi connessi o atti a realizzare le attività sopra descritte, alle aliquote tabellari per il calcolo del contributo sugli oneri di urbanizzazione verrà applicato un coefficiente dello 0,9, cosicché, per tali interventi, il contributo sugli oneri di urbanizzazione sarà pari al 90% di quello ordinariamente calcolato.

I requisiti per accedere a tale riduzione dovranno essere:

- Edifici ricompresi nel perimetro individuato nell'elaborato PR I del Piano delle Regole del PGT
 - Interventi edilizi di nuovo insediamento/trasformazione/recupero che prevedano destinazioni commerciali al piano terra su fronte strada;
 - Interventi edilizi compatibili con le caratteristiche ambientali, storiche, culturali e di decoro dell'ambito di riferimento, ponendo particolare attenzione agli elementi compositivi dei fronti (vetrine, insegne, targhe, ecc)
 - Mantenimento della destinazione commerciale per 5 anni, in coerenza con la durata del Documento di Piano del PGT, che dovrà essere garantita con atto d'obbligo unilaterale in sede di rilascio del titolo abilitativo
- In relazione all'art. 48, comma 4, della L.R. n. 12/2005, la quota del costo documentato di costruzione da applicare per calcolare il contributo sul costo di costruzione per interventi con destinazione diversa dalla residenza e dalla produttiva sia pari al 10%. Per i servizi espressamente previsti nel Piano dei Servizi, la quota stessa è determinata nel 5%.
 - Vengano modificate le modalità del pagamento del contributo di costruzione in forma rateizzata. Mentre la deliberazione reg. n. 31/2009, come le altre precedenti, prevedeva che il 50% del contributo venisse versato all'atto del rilascio del titolo abilitativo e la parte restante divisa in 4 rate semestrali ora, in base all'art. 47 della L.n. 457/1978, il contributo verrà diviso in quattro rate, ciascuna pari ad un quarto del contributo, la prima da versarsi prima del rilascio del titolo, le altre tre a cadenza semestrale, garantite da fideiussione.

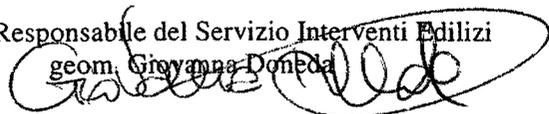
Ciò premesso, visti gli artt 43 e 44 e 48 della L.R. n. 12/2005 e vista la decisione/informativa della Giunta del 06/03/2013 n. 77-13 dec./inf.

SI PROPONE

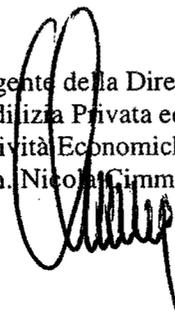
- 1) Di approvare le tabelle parametriche per il calcolo del contributo sugli oneri di urbanizzazione allegate sub A quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
- 2) Di approvare la relazione tecnica allegata sub B quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
- 3) Di basare la ripartizione territoriale del Comune finalizzata al calcolo del contributo sugli oneri di urbanizzazione sulla classificazione del territorio prevista nel Piano per il Governo del Territorio in Sistemi, Città, Tessuti ed Ambiti.
- 4) Di stabilire le riduzioni al contributo sugli oneri di urbanizzazione tassativamente previste, per casistica e modalità, nella relazione tecnica allegata sub B.
- 5) Di calcolare il contributo sul costo di costruzione per interventi con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo, applicando, al costo documentato di costruzione, una quota pari al 10%. Per i servizi espressamente previsti nel Piano dei Servizi, tale quota viene determinata nel 5%.
- 6) Di consentire, su richiesta, il pagamento in forma rateizzata del contributo di costruzione con le seguenti modalità: suddivisione del contributo in n 4 rate di pari importo. La prima da versarsi all'atto del rilascio del contributo di costruzione, le altre tre, maggiorate degli interessi legali decorrenti dal momento del rilascio del titolo abilitativo al momento del pagamento, a cadenza semestrale e previa presentazione, al momento del rilascio del titolo abilitativo, di fidejussione bancaria a prima escussione di importo pari alla somma delle tre rate, incrementate degli interessi.
- 7) Di abrogare le proprie precedenti deliberazione n. 31 del 10/3/2009 e n. 212 del 13/12/2010.

Il Responsabile del Servizio Interventi Edilizi

geom. Giovanna Doneda

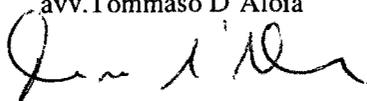


Il Dirigente della Direzione
Edilizia Privata ed
Attività Economiche
Arch. Nicola Cimmino



L'Assessore all'Edilizia Privata

avv. Tommaso D'Aloia



Alleg. n° 2



COMUNE DI BERGAMO

**AREA POLITICHE DEL TERRITORIO
DIREZIONE EDILIZIA PRIVATA ED ATTIVITA' ECONOMICHE**

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

Addì, 18/03/2013

IL DIRIGENTE
Arch. Nicola Cimmino

**AREA RISORSE FINANZIARIE
DIREZIONE BILANCI E SERVIZI FINANZIARI**

Vista la proposta di deliberazione presentata dall'Assessore all'Edilizia Privata tramite la Direzione Edilizia Privata ed Attività Economiche – Servizio Interventi Edilizi, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000, si esprime parere sotto l'aspetto contabile.

~~Proposta non comportante spesa~~

22-4-2013

IL DIRIGENTE
Dott.ssa Elena Pasini

**AREA AFFARI ISTITUZIONALI
DIREZIONE ASSISTENZA AGLI ORGANI**

Vista la proposta di deliberazione presentata dall'Assessore all'Edilizia Privata tramite la Direzione Edilizia Privata ed Attività Economiche – Servizio Interventi Edilizi, con la relativa documentazione, nonché i pareri espressi, non si formulano rilievi ai fini della regolarità della pratica

IL DIRIGENTE

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

23.04.2013

IL SEGRETARIO GENERALE

IL SEGRETARIO GENERALE

Dott. Daniele Perotti



AREA POLITICHE DEL TERRITORIO
DIREZIONE EDILIZIA PRIVATA ED ATTIVITA' ECONOMICHE

**AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE DEL 11/03/2005 .N. 12 ARTT. 44.1 E 48.4**

ALLEGATO A

TABELLE PARAMETRICHE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

GRUPPO DI LAVORO

Arch. Nicola Cimmino - Coordinatore

Collaboratori:

Geom. Chiara Bertocchi

Ing. Gianluigi Bianchi

Geom. Giovanna Doneda

Arch. Massimo Locatelli

Dott.ssa Alessandra Passeri

Arch. Marina Zambianchi

Marzo 2013

TABELLE PARAMETRICHE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

			RESIDENZA		INDUSTRIA-ARTIGIANATO		DIREZIONALE-COMMERCIALE		ALBERGHIERA		
			NUOVA COSTRUZIONE euro/mc	RISTRUTTURAZIONE euro/mc	NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq	NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq	NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq	
SISTEMA INSEDIATIVO	CITTA' STORICA ANTICA E MODERNA	I°	8,47	5,08	46,12	23,30	126,70	63,36	57,19	28,59	
		II°	32,72	7,27	58,65	29,63	156,70	79,18	116,93	58,46	
		S.R.			1,39	0,69					
		TOT.	41,19	12,35	106,15	53,63	283,41	142,53	174,12	87,06	
	CITTA' CONSOLIDATA	I°	10,41	6,94	46,07	23,28	129,56	64,78	58,74	29,37	
		II°	35,77	11,92	60,85	30,75	153,13	77,37	123,21	61,60	
		S.R.			1,73	0,87					
		TOT.	46,18	18,86	108,66	54,89	282,69	142,15	181,95	90,97	
	CITTA' IN TRASFORMAZIONE	I°	14,45	6,42	42,96	21,71	121,32	60,66	55,87	27,93	
		II°	34,49	11,50	56,13	28,36	140,54	71,01	111,05	55,53	
		S.R.			1,85	0,93					
		TOT.	48,93	17,92	100,95	50,99	261,86	131,67	166,92	83,46	
	CITTA' DELLE ATTIVITA'	I°	14,89	6,62	44,17	22,32	125,57	62,79	58,26	29,13	
		II°	36,37	12,12	57,54	29,07	142,72	72,11	112,01	56,01	
		S.R.			2,08	1,04					
		TOT.	51,25	18,74	103,79	52,43	268,29	134,89	170,28	85,14	
SISTEMA AMBIENTALE	AMBITO DI VALORE PAESAGGISTICO AGRONOMICICO ECOLOGICO	I°	13,42	5,96	38,58	19,49	113,42	56,71	53,18	26,59	
		II°	35,75	11,92	52,53	26,54	119,81	60,54	103,37	51,69	
		S.R.			2,31	1,16					
		TOT.	49,17	17,88	93,42	47,19	233,23	117,25	156,56	78,28	
	EDIFICATO PARCO DEI COLLI	I°	10,41	6,94	46,07	23,28	129,56	64,78	58,74	29,37	
		II°	35,77	11,92	60,85	30,75	153,13	77,37	123,21	61,60	
		S.R.			1,73	0,87					
		TOT.	46,18	18,86	108,66	54,89	282,69	142,15	181,95	90,97	
SISTEMA INFRASTRUTTURALE	I°			44,17	22,32	125,57	62,79	58,26	29,13		
	II°			57,54	29,07	142,72	72,11	112,01	56,01		
	S.R.			2,08	1,04						
	TOT.			103,79	52,43	268,29	134,89	170,28	85,14		
CITTA' DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE			SCALA LOCALE		SCALA TERRITORIALE						
			NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq	NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq					
	I°		24,77	12,39	37,16	18,58					
	II°		27,91	13,49	41,87	20,23					
		TOT.	52,68	25,88	79,03	38,81					

**TABELLE PARAMETRICHE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
"RESIDENZA SOCIALE"**

RESIDENZA			A CANONE SOCIALE/PER DISAGIO ABITATIVO			MODERATO/TEMPORANEO/CONVENZIONATO			CONCORDATO			
			Rs1	Rs2	Rs4	Rs1	Rs2	Rs3	Rs2			
			Rs1a - Rs1c	Rs2a	Rs4a - Rs4b	Rs1b	Rs2b	Rs3a - Rs3b - Rs3c	Rs2c - Rs2d			
	NUOVA COSTRUZIONE euro/mc	RISTRUTTURAZIONE euro/mc	COEFF. APPLICATIVO	NUOVA COSTRUZIONE euro/mc	RISTRUTTURAZIONE euro/mc	COEFF. APPLICATIVO	NUOVA COSTRUZIONE euro/mc	RISTRUTTURAZIONE euro/mc	COEFF. APPLICATIVO	NUOVA COSTRUZIONE euro/mc	RISTRUTTURAZIONE euro/mc	
CITTA' STORICA ANTICA E MODERNA	I°	8,47	5,08	0,30	2,54	1,52	0,50	4,24	2,54	0,60	5,08	3,05
	II°	32,72	7,27	0,30	9,82	2,18	0,50	16,36	3,64	0,60	19,63	4,36
	TOT.	41,19	12,35	0,30	12,36	3,71	0,50	20,60	6,18	0,60	24,71	7,41
CITTA' CONSOLIDATA	I°	10,41	6,94	0,30	3,12	2,08	0,50	5,21	3,47	0,60	6,25	4,16
	II°	35,77	11,92	0,30	10,73	3,58	0,50	17,89	5,96	0,60	21,46	7,15
	TOT.	46,18	18,86	0,30	13,85	5,66	0,50	23,09	9,43	0,60	27,71	11,32
CITTA' IN TRASFORMAZIONE	I°	14,45	6,42	0,30	4,34	1,93	0,50	7,23	3,21	0,60	8,67	3,85
	II°	34,49	11,50	0,30	10,35	3,45	0,50	17,25	5,75	0,60	20,69	6,90
	TOT.	48,93	17,92	0,30	14,68	5,38	0,50	24,47	8,96	0,60	29,36	10,75
CITTA' DELLE ATTIVITA'	I°	14,89	6,62	0,30	4,47	1,99	0,50	7,45	3,31	0,60	8,93	3,97
	II°	36,37	12,12	0,30	10,91	3,64	0,50	18,19	6,06	0,60	21,82	7,27
	TOT.	51,25	18,74	0,30	15,38	5,62	0,50	25,63	9,37	0,60	30,75	11,24
AMBITO DI VALORE PAESAGGISTICO AGRONOMICO ECOLOGICO	I°	13,42	5,96	0,30	4,03	1,79	0,50	6,71	2,98	0,60	8,05	3,58
	II°	35,75	11,92	0,30	10,73	3,58	0,50	17,88	5,96	0,60	21,45	7,15
	TOT.	49,17	17,88	0,30	14,75	5,36	0,50	24,59	8,94	0,60	29,50	10,73
CITTA' DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE	I°	14,82	6,59	0,30	4,45	1,98	0,50	7,41	3,30	0,60	8,89	3,95
	II°	37,49	12,50	0,30	11,25	3,75	0,50	18,75	6,25	0,60	22,49	7,50
	TOT.	52,31	19,08	0,30	15,69	5,72	0,50	26,16	9,54	0,60	31,39	11,45

**TABELLE PARAMETRICHE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
"PRODUTTIVO SECONDARIO INNOVATIVO"**

		INDUSTRIA-ARTIGIANATO		INDUSTRIA-ARTIGIANATO DI TIPO INNOVATIVO		
		NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq	COEFF. APPLICATIVO	NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq
CITTA' STORICA ANTICA E MODERNA	I°	46,12	23,30	0,90	41,51	20,97
	II°	58,65	29,63	0,90	52,79	26,67
	S.R.	1,39	0,69	0,90	1,25	0,62
	TOT.	106,15	53,63	0,90	95,54	48,27
CITTA' CONSOLIDATA	I°	46,07	23,28	0,90	41,46	20,95
	II°	60,85	30,75	0,90	54,77	27,68
	S.R.	1,73	0,87	0,90	1,56	0,78
	TOT.	108,66	54,89	0,90	97,79	49,40
CITTA' IN TRASFORMAZIONE	I°	42,96	21,71	0,90	38,66	19,54
	II°	56,13	28,36	0,90	50,52	25,52
	S.R.	1,85	0,93	0,90	1,67	0,84
	TOT.	100,95	50,99	0,90	90,86	45,89
CITTA' DELLE ATTIVITA'	I°	44,17	22,32	0,90	39,75	20,09
	II°	57,54	29,07	0,90	51,79	26,16
	S.R.	2,08	1,04	0,90	1,87	0,94
	TOT.	103,79	52,43	0,90	93,41	47,19
AMBITO DI VALORE PAESAGGISTICO AGRONOMICICO ECOLOGICO	I°	38,58	19,49	0,90	34,72	17,54
	II°	52,53	26,54	0,90	47,28	23,89
	S.R.	2,31	1,16	0,90	2,08	1,04
	TOT.	93,42	47,19	0,90	84,08	42,47
SISTEMA INFRASTRUTTURALE	I°	44,17	22,32	0,90	39,75	20,09
	II°	57,54	29,07	0,90	51,79	26,16
	S.R.	2,08	1,04	0,90	1,87	0,94
	TOT.	103,79	52,43	0,90	93,41	47,19

**TABELLE PARAMETRICHE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA
COMMERCIALE RIDOTTO**

		DIREZIONALE-COMMERCIALE		DIREZIONALE-COMMERCIALE RIDOTTO		
		NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq	COEFF. APPLICATIVO	NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq
CITTA' STORICA ANTICA E MODERNA	I°	126,70	63,36	0,90	114,03	57,02
	II°	156,70	79,18	0,90	141,03	71,26
	S.R.					
	TOT.	283,41	142,53	0,90	255,06	128,28
CITTA' CONSOLIDATA	I°	129,56	64,78	0,90	116,60	58,30
	II°	153,13	77,37	0,90	137,82	69,63
	S.R.					
	TOT.	282,69	142,15	0,90	254,42	127,94
CITTA' IN TRASFORMAZIONE	I°	121,32	60,66	0,90	109,19	54,59
	II°	140,54	71,01	0,90	126,49	63,91
	S.R.					
	TOT.	261,86	131,67	0,90	235,67	118,50
CITTA' DELLE ATTIVITA'	I°	125,57	62,79	0,90	113,01	56,51
	II°	142,72	72,11	0,90	128,45	64,90
	S.R.					
	TOT.	268,29	134,89	0,90	241,46	121,40
AMBITO DI VALORE PAESAGGISTICO AGRONOMICO ECOLOGICO	I°	113,42	56,71	0,90	102,08	51,04
	II°	119,81	60,54	0,90	107,83	54,49
	S.R.					
	TOT.	233,23	117,25	0,90	209,91	105,53
SISTEMA INFRASTRUTTURALE	I°	125,57	62,79	0,90	113,01	56,51
	II°	142,72	72,11	0,90	128,45	64,90
	S.R.					
	TOT.	268,29	134,89	0,90	241,46	121,40

Solo per edifici ricompresi nel perimetro individuato nell'elaborato PR11 del Piano delle Regole del PGT

**AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE DEL 11/03/2005 .N. 12 ARTT.
44.1 E 48.4**

ALLEGATO B

RELAZIONE TECNICA

GRUPPO DI LAVORO

Arch. Nicola Cimmino - Coordinatore

Collaboratori:

Geom. Chiara Bertocchi

Ing. Gianluigi Bianchi

Geom. Giovanna Doneda

Arch. Massimo Locatelli

Dott.ssa Alessandra Passeri

Arch. *Marina Zambianchi*

Marzo 2013

RELAZIONE TECNICA

AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE DEL 11/03/2005 .N. 12 ARTT. 44.1 E 48.4

INDICE

PREMESSE	pag. 2
1) SOSTENIBILITA' ECONOMICA DEL PIANO DEI SERVIZI E DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO	pag. 2
2) CRITERI PER L'AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI E PER LA DETERMINAZIONE DEGLI IMPORTI	pag. 3
a) <i>Zonizzazione a base delle tabelle</i>	pag. 3
b) Individuazione dei parametri economici	pag. 5
3) RIDUZIONI DEL CONTRIBUTO SUGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	pag. 7
I) Misure in favore della residenza sociale	pag. 7
II) <i>Misure in favore dell'edilizia sostenibile e del risparmio energetico</i>	pag. 9
III) Misure in favore delle attività produttive e terziarie di tipo innovativo	pag. 14
IV) Misure in favore all'insediamento delle attività commerciali negli Ambiti Storici	pag. 15
4) RATEIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	pag. 16
APPENDICE: testi di legge inerenti il contributo di costruzione	pag. 18

PREMESSE

Il presente documento è finalizzato all'aggiornamento, con riferimento ai costi reali delle opere di *urbanizzazione che vengono attualmente sostenuti dall'Amministrazione Comunale*, delle aliquote per il calcolo del contributo sugli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti, nonché alla determinazione della percentuale del costo di costruzione per le destinazioni commerciale, terziario – direttivo e turistico – alberghiero – ricettivo (art. 48, comma 4, della L.R. n. 12/2005).

Gli oneri di urbanizzazione possono essere considerati come un contributo che chi costruisce deve *corrispondere al Comune a titolo di partecipazione alle spese sostenute dal comune stesso per la realizzazione di servizi alla città*. Il contributo sul costo di costruzione ha, invece, natura tributaria.

Ad oggi la Legge Regionale del 11 Marzo 2005 n. 12 e s.m.i. prescrive l'obbligo di aggiornamento degli oneri suddetti ogni tre anni. L'ultimo provvedimento dell'Amministrazione relativo all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e all'adeguamento del contributo sul costo di costruzione di cui al comma 4 dell'art. 48 della L.R. n. 12/2005 è stato determinato con Deliberazione di C.C. n 31 Reg.CC del 10 marzo 2009..

Per quanto riguarda il costo di costruzione, Legge Regionale del 11 Marzo 2005 n. 12 art. 48 prevede due distinte modalità di calcolo a seconda della destinazione d'uso dell'immobile oggetto di intervento. Per destinazione a residenza e produttivo, il coefficiente da applicare al costo di costruzione è stato determinato dalla Regione e viene aggiornato annualmente dal Comune con determinazione dirigenziale in ragione dell'avvenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall' ISTAT. Per le altre destinazioni d'uso, il contributo sul costo di costruzione è pari al costo documentato di costruzione dell'intervento moltiplicato per un coefficiente stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale in misura non superiore al 10%. Si propone qui di applicare la quota massima del 10%.

1) SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DEL PIANO DEI SERVIZI E DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE

Nella relazione del Piano dei Servizi, elaborato PS0, al capitolo 7 ("Sostenibilità economica delle scelte e programmazione degli interventi") è stata verificata, sulla base dei costi per la loro realizzazione diretta, la sostenibilità economica dei servizi previsti, raffrontandola agli introiti stimati sulle tariffe per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, standard qualitativi e costo di costruzione vigenti al momento dell'adozione dello strumento (4/3/2009).

In particolare, il progetto di Piano è stato costruito su due elementi fondamentali: la capacità di spesa della Pubblica Amministrazione e l'interazione con le risorse private. Per quanto riguarda la *capacità di spesa del Comune, il Piano dei Servizi si avvale delle risorse economiche messe a disposizione attraverso:*

- le modalità perequative e compensative attivate dal Piano di Governo del Territorio negli **Ambiti di Trasformazione**
- gli introiti derivanti dalla valorizzazione delle aree di proprietà comunale
- i contributi di *costruzione*
- la realizzazione di standard qualitativi
- la programmazione negoziata con gli investitori privati
- una coerente e coordinata programmazione degli interventi nell'ambito del Piano Territoriale per le Opere Pubbliche (P.T.O.P.)
- l'incentivazione di forme di servizio privato (ex art. 9 L.R. 12/2005) in grado di auto

- sostenersi e nel contempo di concorrere all'insieme dell'offerta dei servizi
- i finanziamenti da parte degli enti sovraordinati attivati su progetti specifici.

Al fine di determinare la sostenibilità economica suddetta, i costi riguardano tutti i servizi previsti nel piano e quelli previsti nel P.T.O.P.. Sono, invece, stati esclusi:

- i servizi ritenuti 'profittevoli' in quanto si tratta di servizi privati, pur di interesse generale in grado di produrre reddito e ripagare l'investimento realizzati in project financing (quali ad esempio il Palaghiaccio);
- la residenza sociale, che può rimanere in proprietà ai privati;
- i servizi religiosi, in quanto restano in proprietà agli Enti Religiosi

Per l'attuazione (graduata in funzione delle priorità) del Piano dei Servizi, è stata stimata una previsione di spesa complessiva pari a circa:

- nel primo quinquennio (breve periodo = priorità 1) € 115.121.272 cui vanno aggiunti € 5.500.000 per piste ciclopedonali, per un totale di € 120.621.272
- nel secondo quinquennio (medio periodo = priorità 2) € 283.745.928 cui vanno aggiunti € 20.150.000 per piste ciclopedonali, per un totale di € 303.895.928

I ricavi prevedibili a seguito della valorizzazione delle aree di proprietà comunale conseguenti alle previsioni del Piano di Governo del Territorio sono stati stimati in complessivi € 130.000.000 circa.

Sono stati anche stimati i ricavi dei contributi concessori prevedibili a seguito dell'attuazione degli interventi previsti dal Documento di Piano, sia all'interno degli Ambiti di trasformazione che delle Nuove Edificazioni. Le stime sono state effettuate in ragione delle previsioni circa le funzioni insediabili, secondo i parametri tabellari utilizzati usualmente per il calcolo dell'insieme dei contributi concessori (oneri per opere di urbanizzazione, costi di costruzione, standard qualitativi,...). Sono state stimate le superfici medie da destinare alla funzione principale e a quelle complementari, rapportandoli ai parametri di calcolo per la definizione dei costi di costruzione, degli oneri di urbanizzazione e per la realizzazione degli standard qualitativi che indicativamente sommano:

- oneri di urbanizzazione (circa) € 215.000.000
- standard qualitativi (circa) € 220.000.000
- costo di costruzione (circa) € 100.000.000
- per un totale di risorse generate dai nuovi interventi previsti dal Piano di Governo del Territorio di circa € 535.000.000

Sono stati stimati ulteriori € 20.000.000 di introiti derivanti dagli interventi negli Adp (Ambiti di Trasformazione) in corso di attuazione: Accordo di Programma Nuovo Gleno, Accordo di Programma collegio Baroni, Accordo di Programma ex ospedale largo Barozzi.

Dalla valutazione economica sopra esposta si evince un quadro globale di sostenibilità delle previsioni di piano, anche dal punto di vista delle risorse.

2) CRITERI PER L'AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI E PER LA DETERMINAZIONE DEGLI IMPORTI

a) Zonizzazione a base delle tabelle

In coerenza con il Piano per il Governo del territorio vigente, si è ritenuto opportuno proporre, anche per la determinazione del contributo afferente agli oneri di urbanizzazione, in luogo delle zone

omogenee di cui al D.M. 1444/1968, la medesima struttura proposta dal Piano delle Regole per la lettura del territorio.

L'articolazione territoriale proposta in tali tabelle è definita in sistemi, ambiti, componenti e ciò al fine di rendere di facile comprensione la relazione tra gli importi individuati rispetto agli ambiti e alle funzioni previste dal PGT.

E' organizzata secondo i tre sistemi fondamentali del P.G.T., Insediativo, Ambientale e Infrastrutturale, suddivisi nei loro ambiti e componenti principali come esplicitato nella tabella sotto-riportata.

		RESIDENZA		INDUSTRIA-ARTIGIANATO		DIREZIONALE-COMMERCIALE		ALBERGHIERA	
		NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq	NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq	NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq	NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq
SISTEMA INSEDIATIVO	CITTA' STORICA ANTICA E MODERNA	I°							
		II°							
		S.R.							
		TOT.							
	CITTA' CONSOLIDATA	I°							
		II°							
		S.R.							
		TOT.							
	CITTA' IN TRASFORMAZIONE	I°							
		II°							
		S.R.							
		TOT.							
CITTA' DELLE ATTIVITA'	I°								
	II°								
	S.R.								
	TOT.								
SISTEMA AMBIENTALE	AMBITO DI VALORE PAESAGGISTICO AGRONOMICICO ECOLOGICO	I°							
		II°							
		S.R.							
		TOT.							
	EDIFICATO PARCO DEI COLLI	I°							
	II°								
	S.R.								
	TOT.								
SISTEMA INFRASTRUTTURALE		I°							
		II°							
		S.R.							
		TOT.							
CITTA' DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE	SCALA LOCALE		SCALA TERRITORIALE						
			NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq	NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq			
	I°								
	II°								
	TOT.								

La sostenibilità dell'articolazione territoriale proposta, trova riscontro nella sovrapposizione dei perimetri relativi alle zone omogenee ex DM 1444/68 previste dal PGT, con i perimetri relativi ai sistemi, ambiti e componenti individuati nella tavola PR07 del Piano delle Regole - Assetto urbanistico generale.

In particolare, si specifica che, proprio in coerenza con l'individuazione, da parte del PGT, della Città dei Servizi, si è ritenuto di definire un parametro univoco per gli oneri di urbanizzazione relativi a tutte le attrezzature pubbliche, di uso pubblico e di interesse generale previste dal Piano dei Servizi, diversificando le aliquote solo in relazione alla diversa scala di appartenenza (locale e territoriale) e alla modalità di intervento.

In relazione ai servizi di interesse pubblico espressamente previsti nel Piano dei Servizi, si ritiene di determinare il contributo afferente il costo di costruzione in misura pari al 5% del costo documentato dell'intervento.

E' esclusa l'applicazione del contributo di costruzione soltanto qualora ricorrano le condizioni oggettive e soggettive tassativamente previste dall'art.17 comma 3 del DPR 380/2001

Si specifica, inoltre, che nel Sistema Ambientale si è ritenuto di considerare due articolazioni territoriali principali: la prima corrispondente agli Ambiti di valore paesaggistico, agronomico, ecologico; la seconda riferita all'edificato del Parco dei Colli. La motivazione di ciò risiede nella maggiore onerosità

delle opere di urbanizzazione all'interno del Parco dei Colli, sia per le caratteristiche del terreno (spesso acciave e/o boscato) sia per il particolare pregio ambientale degli insediamenti antropici.

b) Individuazione dei parametri economici

Per verificare, allo stato attuale, la sostenibilità dei parametri economici indicati dal Piano dei Servizi, si è proceduto ad analizzare i costi stimati dal P.T.O.P. e a costruire diverse simulazioni, con riferimento alle priorità indicate dal piano dei Servizi e con ordinate temporali differenti (5 e 10 anni) utilizzando le aliquote vigenti per il calcolo del contributo sugli oneri di urbanizzazione. I diversi scenari, costruiti operando le opportune approssimazioni per esigenze di semplificazione e leggibilità degli algoritmi, sembrano confermare che i coefficienti attualmente in vigore per il calcolo del citato contributo consentono la realizzazione delle previsioni del Piano dei Servizi in relazione al dimensionamento globale di Piano.

Funzioni	Nuovo in AT	Nuovo in NE	Totale	Tariffa (media €/mq)	Introito previsto in €
Residenza	475.794	75.340	551.134	140,66	77.523.866,28
Terziario	396.638	15.227	411.865	274,06	112.876.751,56
Commercio	161.638	13.307	174.945	274,06	47.945.864,06
Produttivo	67590	9.166	76.756	104,89	8.050.744,95
Introito totale di previsione nel decennio €					246.397.246,85

Primo quinquennio (breve periodo corrispondente alle priorità 1)		€	
	Interventi per servizi	€	115.120.000,00
	Interventi mobilità dolce	€	5.500.000,00
	Somma	€	120.620.000,00
Secondo quinquennio (medio periodo corrispondente alle priorità 2)		€	
	Interventi per servizi	€	283.750.000,00
	Interventi per mobilità dolce	€	20.150.000,00
	Somma	€	303.900.000,00
Totale sul decennio		€	424.520.000,00

	A 5 anni	A 10 anni
Introiti		
Previsione di introito per oneri di urbanizzazione	123.200.000,00	246.400.000,00
Previsione di introito per costo di costruzione	110.800.000,00	221.800,00
Prelievo per manutenzione straordinaria (40%)	93.600.000,00	187.280.000,00
Prelievo per opere di culto L.R. 20/93 (8%)	18.720.000,00	37.456.000,00
Previsione netta di introito per contributi di costruz.	98.280.000,00	196.644.000,00
Risorse stanziare da alienazioni e finanziamenti vinc.	0,00	181.056.000,00
Totale delle somme disponibili	121.680.000,00	424.520.000,00
Costi di realizzazione dei servizi	120.620.000,00	424.520.000,00
Bilancio	+ 1.060.000,00	0,00
Indice di copertura dei costi con risorse proprie	0,00 %	42,65 %

La lettura del bilancio di copertura dei costi della realizzazione dei servizi evidenzia che nel breve/medio periodo (primo quinquennio) l'introito prevedibile per contributi del permesso a costruire è in

grado di sostenere i servizi previsti dal Piano senza l'apporto di risorse pubbliche di provenienza diversa dai proventi derivanti dai contributi sugli oneri di urbanizzazione. Le tariffe si dimostrano pertanto adeguate nel breve/medio periodo. Tale circostanza appare coerente con la situazione finanziaria contingente, caratterizzata da un forte restringimento delle disponibilità finanziarie degli enti pubblici.

Sul lungo periodo (secondo quinquennio), occorre invece registrare la necessità dell'apporto di risorse con provenienza diversa dal contributo di costruzione al fine di sostenere complessivamente la domanda di servizi stabilita dal Piano. Tale apporto si quantifica approssimativamente nel 40% del fabbisogno. Il dato appare assolutamente sostenibile sia su base storica che di confronto con le previsioni economiche dei programmi triennali dei lavori pubblici. Tali apporti afferiscono a risorse stanziare direttamente dal bilancio comunale, a contributi finalizzati a progetto da parte di soggetti privati ed enti, a contributi pubblici.

Nel complesso, si è pertanto ritenuto di confermare le aliquote per il calcolo del contributo sugli oneri di urbanizzazione vigenti riproponendole all'interno della nuova articolazione del territorio individuata, con l'obiettivo di semplificarne l'applicazione e per non incidere sul già provato mercato delle nuove edificazioni, in particolare per quanto concerne il rilancio delle attività produttive, commerciali e direzionali e per favorire le politiche abitative di housing sociale. Sul lungo periodo, si rende invece opportuno considerare la possibilità di incremento delle tariffe al fine di un riequilibrio del bilancio introiti/costi, utilizzando la revisione triennale prevista dalla legge. Pertanto di seguito si riporta la tabella

riepilogativa delle aliquote del contributo sugli oneri di urbanizzazione proposti:

TABELLE PARAMETRICHE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

		RESIDENZA		INDUSTRIA-ARTIGIANATO		DIREZIONALE-COMMERCIALE		ALBERGHIERA		
		NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq							
SISTEMA INSEDIATIVO	CITTA' STORICA ANTICA E MODERNA	I*	8,47	5,08	46,12	23,30	126,70	63,36	57,19	28,59
		II*	32,72	7,27	58,65	29,63	156,70	79,18	116,93	58,46
		S.R.			1,39	0,69				
		TOT.	41,19	12,35	106,15	53,63	283,41	142,53	174,12	87,06
	CITTA' CONSOLIDATA	I*	10,41	6,94	46,07	23,28	129,56	64,78	58,74	29,37
		II*	35,77	11,92	60,85	30,75	153,13	77,37	123,21	61,60
		S.R.			1,73	0,87				
		TOT.	46,18	18,86	108,66	54,89	282,69	142,15	181,95	90,97
	CITTA' IN TRASFORMAZIONE	I*	14,45	6,41	42,96	21,71	121,32	60,66	55,87	27,93
		II*	34,49	11,50	56,13	28,36	140,54	71,01	111,05	55,53
		S.R.			1,85	0,93				
		TOT.	48,93	17,92	100,95	50,99	261,86	131,67	166,92	83,46
	CITTA' DELLE ATTIVITA'	I*	14,89	6,62	44,17	22,32	125,57	62,79	58,26	29,13
		II*	36,37	12,12	57,54	29,07	142,72	72,11	112,01	56,01
		S.R.			2,08	1,04				
		TOT.	51,25	18,74	103,79	52,43	268,29	134,89	170,28	85,14
SISTEMA AMBIENTALE	AMBITO DI VALORE PIAZZAGISTICO AGRONOMICCO ECOLOGICO	I*	13,42	5,96	38,38	19,49	113,42	56,71	53,18	26,59
		II*	35,75	11,92	52,53	26,54	119,81	60,54	103,37	51,69
		S.R.			2,31	1,16				
		TOT.	49,17	17,88	93,42	47,19	233,23	117,25	156,56	78,28
	EDIFICATO PARCO DEI COLLI	I*	10,41	6,94	46,07	23,28	129,56	64,78	58,74	29,37
		II*	35,77	11,92	60,85	30,75	153,13	77,37	123,21	61,60
		S.R.			1,73	0,87				
		TOT.	46,18	18,86	108,66	54,89	282,69	142,15	181,95	90,97
SISTEMA INFRASTRUTTURALE	I*			44,17	22,32	125,57	62,79	58,26	29,13	
	II*			57,54	29,07	142,72	72,11	112,01	56,01	
	S.R.			2,08	1,04					
	TOT.			103,79	52,43	268,29	134,89	170,28	85,14	
CITTA' DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE	SCALA LOCALE		SCALA TERRITORIALE							
		NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq	NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq					
	I*	24,77	12,39	37,16	18,58					
	II*	27,92	13,49	43,87	20,23					
TOT.	52,68	25,88	79,03	38,81						

Si specifica che, per quanto riguarda il sistema infrastrutturale, le aliquote proposte riguardano solo le funzioni ammesse dal PGT e che, per le aliquote relative all'edificato del Parco dei Colli, sono state utilizzate le stesse individuate per la città consolidata, per le motivazioni in precedenza esposte.

3) RIDUZIONI DEL CONTRIBUTO SUGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE .

Al fine di incentivare taluni interventi o talune modalità di intervento, in coerenza con la normativa vigente, si propongono le seguenti riduzioni del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, la somma delle quali non potrà in nessun modo eccedere il 50% per le nuove realizzazioni e il 70% per gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente (ristrutturazioni).

I) MISURE IN FAVORE DELLA RESIDENZA SOCIALE

Con i termini "residenza sociale" si intende la residenza ceduta in locazione a canoni calmierati. L'entità del canone è determinata (motivatamente sulla base di diversi fattori) in accordo tra Comune ed operatore all'interno di un'apposita convenzione.

In relazione a tale tipologia di residenza, la L.R. n.12/2005 prevede:

- *"per interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di servizi abitativi nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, di cui alla L.R. 13 luglio 2007, n. 14 (Innovazioni del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica: disciplina dei servizi abitativi a canone convenzionato), il contributo di costruzione non è dovuto salvo che per l'importo corrispondente alla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per la realizzazione degli interventi e comunque fino al limite di cui all'articolo 44, comma 15" (art. 43, comma 2-ter);*
- *"gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni (...) in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi, (...) tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali" (art. 44, comma 1);*
- *"il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relativamente ad edifici compresi in piani di zona redatti a norma della legge 18 aprile 1962, n.167 (...), è determinato in sede di formazione dei programmi pluriennali previsti dall'articolo 38 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (...), con facoltà di riduzione al 50 per cento degli oneri stessi. Analoga facoltà di riduzione del 50 per cento è esercitata dai comuni relativamente agli interventi diretti all'attuazione di iniziative di edilizia residenziale pubblica, agevolata e convenzionata" (art.44, comma 15).*

" per gli interventi di edilizia residenziale sociale il contributo di costruzione è limitato agli oneri di urbanizzazione ridotti del 50% con facoltà del Consiglio Comunale di riduzione ulteriore (art.6 comma 8 L.R.4/2012).

Il Piano di Governo del Territorio individua la "residenza sociale" nel Piano dei Servizi come servizio di interesse pubblico e/o generale. Pertanto, il privato che realizza "residenze sociali", come definite dal Piano dei Servizi, in particolare art. 18.8, garantendone il canone ridotto per la durata prevista dal convenzionamento, concorre, insieme all'ente pubblico, a fornire alla popolazione tale servizio che il PGT ha ritenuto necessario per la cittadinanza.

A seconda della tipologia di utenza e dell'entità del canone, si distinguono tre tipi di "residenza sociale", per tutti i quali il contributo sugli oneri di urbanizzazione deve essere ridotto (a motivo del già descritto interesse pubblico del servizio), ma in misura diversa per ciascuno di essi:

A) La residenza a canone sociale (Rs1a – Rs2a), i servizi complementari (Rs1c) e l'edilizia per il disagio abitativo (Rs4) sono volti a soddisfare la domanda di soggetti in condizioni di marginalità socio-economica, o a rischio, e sono caratterizzati da canoni di locazione molto bassi. Tali interventi devono essere incentivati e sostenuti poiché rispondono alla domanda abitativa più diffusa e di più bassa soglia economica. **Il contributo sugli oneri di urbanizzazione è determinato applicando**

alle aliquote tabellari il fattore 0,30 che significa che il contributo sugli oneri di urbanizzazione è pari al 30% del contributo normalmente stabilito;

- B) La locazione a canone convenzionato (Rs2d) è prevista nella normativa vigente sull'edilizia convenzionata che consente di ridurre fino al 50% il contributo di costruzione concernente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, (art.44, comma 15, L.R. 12/2005). Anche la locazione temporanea (Rs3) e a canone moderato (Rs1b – Rs2b), che costituiscono forme innovative dell'abitare promosse dal PGT vigente, sono misure riconosciute dalla normativa regionale in quanto volte a soddisfare il bisogno emergente di abitazione conseguente, per la prima, alla mobilità e alla temporaneità (studenti universitari, lavoratori con contratto a tempo determinato, ...) e, la seconda, al formarsi di giovani coppie o famiglie. In tutti questi casi, l'entità del canone di locazione è simile e i potenziali utenti sono soggetti alla verifica dei requisiti di accesso previsti dalla normativa stessa. Il contributo sugli oneri di urbanizzazione è determinato applicando alle aliquote tabellari il fattore 0,50 che significa che il contributo sugli oneri di urbanizzazione è pari al 50% del contributo normalmente stabilito;
- C) La locazione a canone concordato (Rs2c), calmierato rispetto al libero mercato, risponde a una domanda abitativa espressa da soggetti in condizioni socio-economiche intermedie per i quali non è prevista la verifica dei requisiti di accesso. Il contributo sugli oneri di urbanizzazione è determinato applicando alle aliquote tabellari il fattore 0,60 che significa che il contributo sugli oneri di urbanizzazione è pari al 60% del contributo normalmente stabilito;

Per l'applicazione di tutte le riduzioni di cui sopra è necessario che il committente abbia sottoscritto con l'Amministrazione comunale, prima della richiesta di titolo abilitativo, apposita convenzione come previsto all'art. 18.8 delle Norme del Piano dei Servizi.

Si riporta di seguito la tabella ottenuta applicando alle normali aliquote i fattori di riduzione sopraindicati:

TABELLE PARAMETRICHE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA "RESIDENZA SOCIALE"

RESIDENZA			A CANONE SOCIALE/PER DISAGIO ABITATIVO			MODERATO/TEMPORANEO/CONVENZIONATO			CONCORDATO			
			Rs1 Rs1a - Rs1c	Rs2 Rs2a	Rs4 Rs4a - Rs4b	Rs1 Rs1b	Rs2 Rs2b	Rs3 Rs3a - Rs3b - Rs3c	Rs2 Rs2c - Rs2d			
	NUOVA COSTRUZIONE euro/mc	RISTRUTTURAZIONE euro/mc	CGM APPLICATIVO	NUOVA COSTRUZIONE euro/mc	RISTRUTTURAZIONE euro/mc	CGM APPLICATIVO	NUOVA COSTRUZIONE euro/mc	RISTRUTTURAZIONE euro/mc	CGM APPLICATIVO	NUOVA COSTRUZIONE euro/mc	RISTRUTTURAZIONE euro/mc	
CITTÀ STORICA ANTICA MODERNA	n°	8,47	5,05	0,30	2,54	1,52	0,50	4,24	2,54	0,60	5,08	3,05
	m²	52,72	7,27	0,30	9,82	2,18	0,50	16,36	3,64	0,60	16,83	4,30
	TOT.	42,19	12,35	0,30	12,36	3,71	0,50	20,60	6,18	0,60	24,71	7,41
CITTÀ CONSOLIDATA	n°	10,53	11,90	0,30	3,32	3,98	0,50	3,23	3,41	0,60	6,71	4,19
	m²	35,77	11,90	0,30	15,73	3,56	0,50	17,59	3,80	0,60	21,06	7,25
	TOT.	46,18	18,80	0,30	19,05	5,56	0,50	23,09	9,43	0,60	27,71	11,47
CITTÀ IN TRANSIZIONE	n°	14,45	6,42	0,30	4,24	1,93	0,50	7,23	3,21	0,60	5,67	1,80
	m²	34,55	11,50	0,30	10,35	3,45	0,50	17,25	5,25	0,60	20,69	6,90
	TOT.	48,93	17,92	0,30	14,61	5,38	0,50	24,47	8,96	0,60	29,36	10,75
CITTÀ BELLE ATTIVA	n°	14,83	6,02	0,30	4,47	1,99	0,50	7,45	3,31	0,60	5,03	1,07
	m²	36,87	12,12	0,30	15,91	3,44	0,50	18,19	4,06	0,60	21,82	7,27
	TOT.	51,75	18,74	0,30	19,19	5,42	0,50	25,63	9,37	0,60	30,75	11,24
AMBITO DI VALORE PAESAGGISTICO MONUMENTO MEMORICO	n°	11,42	5,36	0,30	4,01	1,79	0,50	6,71	2,98	0,60	4,05	1,08
	m²	11,75	11,90	0,30	10,73	3,16	0,50	17,60	3,96	0,60	22,47	7,15
	TOT.	49,17	17,88	0,30	14,75	5,36	0,50	24,58	8,94	0,60	29,50	10,73
CITTÀ DEI SERVIZI URBANIZZAZIONE	n°	14,52	6,59	0,30	4,45	1,98	0,50	7,41	3,30	0,60	5,69	1,93
	m²	37,42	12,50	0,30	11,25	3,71	0,50	18,73	4,25	0,60	22,19	7,97
	TOT.	52,31	19,09	0,30	15,69	5,72	0,50	26,16	9,54	0,60	31,39	11,45

Per gli interventi di Residenza sociale, come definita dal Piano dei Servizi vigente, il contributo sul costo di costruzione non è dovuto, ai sensi dell'art. 43, comma 2-ter, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

II) MISURE IN FAVORE DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE E DEL RISPARMIO ENERGETICO

Premesso che le normative e la legislazione vigente a tutti i livelli (regionale, nazionale, europea) impongono tecniche costruttive ed impiantistiche finalizzate a perseguire, sia pure in modo diversificato a seconda dei vari tipi di interventi, il risparmio energetico degli edifici e misure volte alla sostenibilità ambientale in campo edilizio, si ritiene di prevedere coefficienti riduttivi del contributo sugli oneri di urbanizzazione da applicarsi qualora gli edifici raggiungano, per effetto dei programmati interventi, prestazioni energetiche migliori rispetto al minimo imposto, e/o presentino soluzioni costruttive in favore della sostenibilità ambientale.

In riferimento al risparmio energetico, l'entità della riduzione sopra indicata deve basarsi sul fabbisogno specifico di energia primaria, definito EPh fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale o per il riscaldamento (EPh). Le prestazioni energetiche degli edifici sono definite in base alla classificazione proposta dall'organismo regionale preposto, secondo la procedura CENED+, come previsto dalla legislazione regionale lombarda vigente (DGR 22 dicembre 2008 n° VIII-8745, allegato A, punto A.4).

Gli interventi relativi alle nuove costruzioni, agli ampliamenti ed alle ristrutturazioni edilizie di tipo sostitutivo (= demolizione e ricostruzione) possono, compatibilmente con i vincoli urbanistici ed oggettivi presenti, ottimizzare sin dalla fase di progetto il comportamento energetico complessivo dell'edificio, in termini di orientamento ottimale, di rapporto tra la superficie disperdente ed il volume lordo riscaldato ('rapporto S/V'), di sfruttamento dei guadagni solari passivi ed attivi, di possibile utilizzo di soluzioni impiantistiche avanzate (a titolo di esempio: pompe di calore terra/acqua con sonde geotermiche). Tali benefici sono in genere fortemente limitati nel caso di interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione con sostanziale conservazione dell'involucro murario originario e delle aperture finestrate, più oltre sinteticamente chiamato 'ristrutturazione').

In merito alla sostenibilità ambientale, sono stati presi in considerazione differenti tipologie di interventi sia in merito all'utilizzo di fonti energetiche alternative, sia in merito a soluzioni costruttive mirate a migliorare il confort ambientale e il risparmio di risorse.

Sulla base di tali considerazioni, viene graduata la riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le seguenti modalità:

1. **Interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo (= demolizione e ricostruzione):**

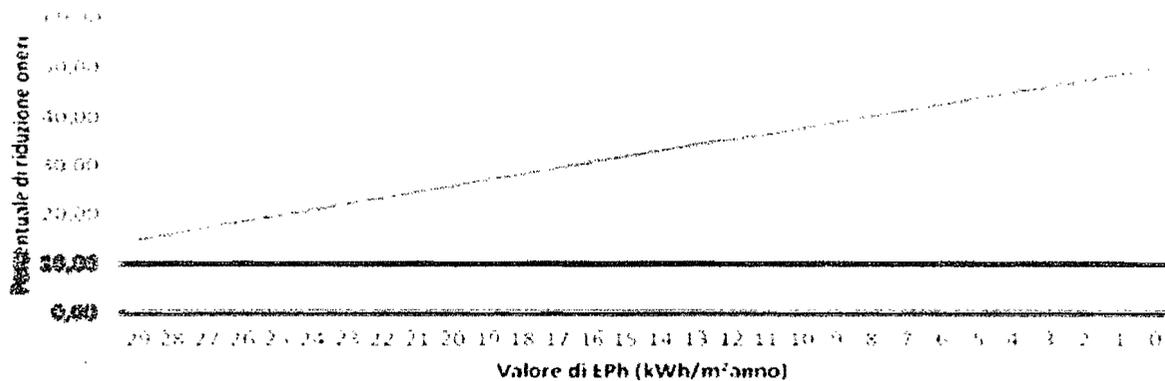
- **Risparmio energetico:** la riduzione si applica gradualmente secondo quanto previsto con dall'algoritmo di calcolo utilizzato dalla procedura comunale, per le sole classi energetiche A ed A+, con un minimo pari al 15% in corrispondenza del limite superiore della classe energetica A (28,999 kWh/m² anno per edifici residenziali o 5,999 kWh/m³ anno per tipologie diverse da edifici residenziali) e con un massimo non superiore al 50%;

La riduzione del contributo verrà calcolata tramite un foglio di calcolo nel quale inserire i seguenti dati (forniti dal progettista nella relazione tecnica ex art. 26 della L.R. 10/1991):

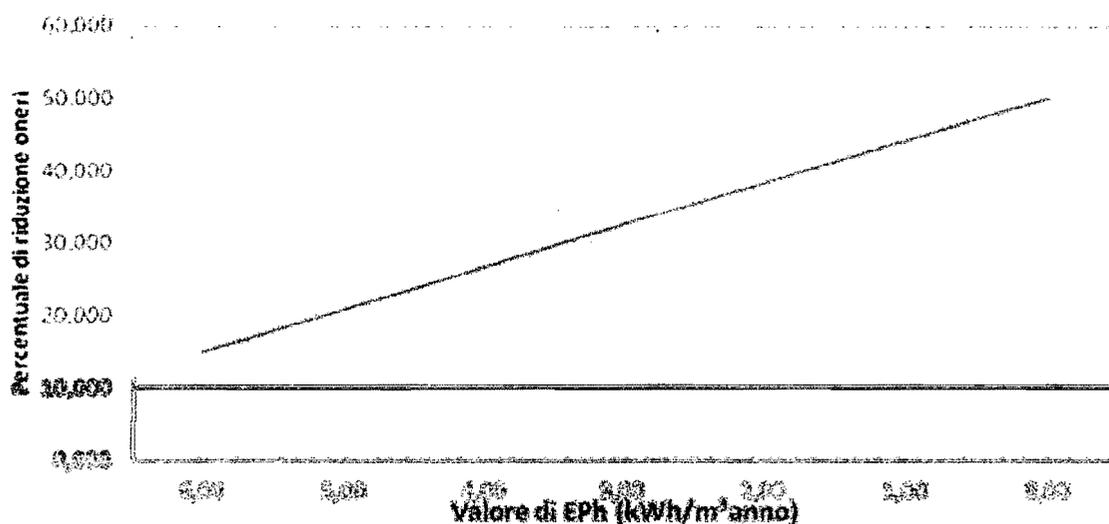
- Destinazione d'uso dell'edificio (residenziale o altri usi)
- Valore EPh di progetto.

Il grafico sotto riportato esprime l'andamento della percentuale di sconto applicata in funzione del valore di EPh di progetto, in base alle destinazioni d'uso dell'edificio.

Riduzione oneri su edifici residenziali



Riduzione oneri su edifici di non residenziali



• Interventi mirati al miglioramento della sostenibilità e del confort ambientale:

Tipologia di intervento	Requisiti	Riduzione oneri applicabile
Isolamento acustico migliorato rispetto ai valori limiti di legge	<ul style="list-style-type: none"> • Rumori esterni e da altre unità abitative: <ul style="list-style-type: none"> - isolamento acustico standardizzato di facciata: $D_{2m,nT} \geq 1,05 (D_{2m,nT})_{min(*)}$, - potere fonoisolante apparente di elementi di separazione fra ambienti: $R \geq 1,05 (R)_{min(*)}$; • Rumori da calpestio: <ul style="list-style-type: none"> - livello di rumore di calpestio di solai normalizzato: $L_n \leq 0,95 (L_n)_{max(*)}$ <p>(*) valori limite, min. e max, sono quelli definiti dal D.P.C.M 05/12/1997 I valori di isolamento indicati debbono essere attestati mediante apposito collaudo acustico, eseguito da tecnico qualificato</p>	4%
Recupero e riutilizzo delle acque piovane	Per edifici a destinazione residenziale : Predisposizione di apposita rete idrica per alimentare i consumi di acqua non potabile all'interno dell'edificio (quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelli	4%

	<p>per WC o per eventuali elettrodomestici specificatamente predisposti, per irrigazione delle aree verdi od il lavaggio di aree esterne) mediante acque piovane di recupero.</p> <p>La vasca di raccolta deve essere dimensionata, in modo da consentire un funzionamento in autonomia per un periodo secco medio, in assenza di piogge, pari a 30 giorni e considerando una piovosità media mensile di ca 100 mm.</p> <p>Tale riduzione si applica solo nei casi in cui i requisiti sopra indicati non sono previsti obbligatoriamente dal <i>Regolamento Edilizio</i></p>	
<p>Permeabilità e drenaggio nelle aree verdi, pavimentazioni ed aree libere del lotto</p>	<p>Materiali di finitura ed allestimento delle superfici esterne e delle aree di pertinenza dell'edificio tali da assicurare la permeabilità del terreno, anche mediante materiali e pavimentazioni drenanti, indipendentemente dalle esigenze che tali aree e superfici sono destinate a soddisfare.</p> <p>La superficie interessata al provvedimento deve essere superiore al 60% della superficie del lotto libera da costruzioni sia interrate che fuori terra.</p>	2%

• **Energia da fonti rinnovabili:**

Tipologia di intervento	Requisiti	Riduzione oneri applicabile
<p>Produzione di energia elettrica – edifici residenziali</p>	<p>Il fabbisogno di energia elettrica dell'edificio è coperto per più del 40% da energie prodotte da fonti rinnovabili o da specifici impianti di cogenerazione o trigenerazione al servizio dell'edificio. Tale riduzione si applica solo nei casi migliorativi rispetto a quanto previsto obbligatoriamente dal <i>Regolamento Edilizio</i>.</p>	5%
<p>Produzione di energia elettrica – edifici a destinazione direzionale, commerciale e produttiva</p>	<p>Sia prevista la realizzazione di impianti fotovoltaici con potenza di picco per unità di superficie utile del fabbricato superiore a 50 W/m² o per impianti con potenza di picco superiore a 20 kW.</p>	5%
<p>Fabbisogno di energia termica dell'edificio</p>	<p>Il fabbisogno di energia termica dell'edificio è coperto per più del 40% da energie prodotte da fonti rinnovabili o da impianti di cogenerazione o trigenerazione o da reti di teleriscaldamento o da pompe di calore con C.O.P. > 3,5.</p>	5%

• **Altre misure per la qualità e la sostenibilità edilizia:**

Tipologia di intervento	Requisiti	Riduzione oneri applicabile
<p>Abbattimento delle barriere architettoniche</p>	<p>Realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano l'abbattimento delle barriere architettoniche, ancorché non espressamente previste dalle leggi vigenti, garantendo i requisiti di accessibilità e visitabilità delle unità immobiliari a qualunque uso destinate, secondo le modalità di cui alla L.n. 13/1989 e L.R. n. 6/1989</p>	10%
<p>Recupero aree dismesse</p>	<p>Interventi che, nel rispetto del Piano di Governo del Territorio, prevedano la riconversione di aree o edifici dismessi, con funzioni esistenti non compatibili con le previsioni urbanistiche, e per i quali sia necessario effettuare opere di bonifica, attraverso la procedura di caratterizzazione e progetto di bonifica dell'area.</p>	3%

2. **Interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione):**

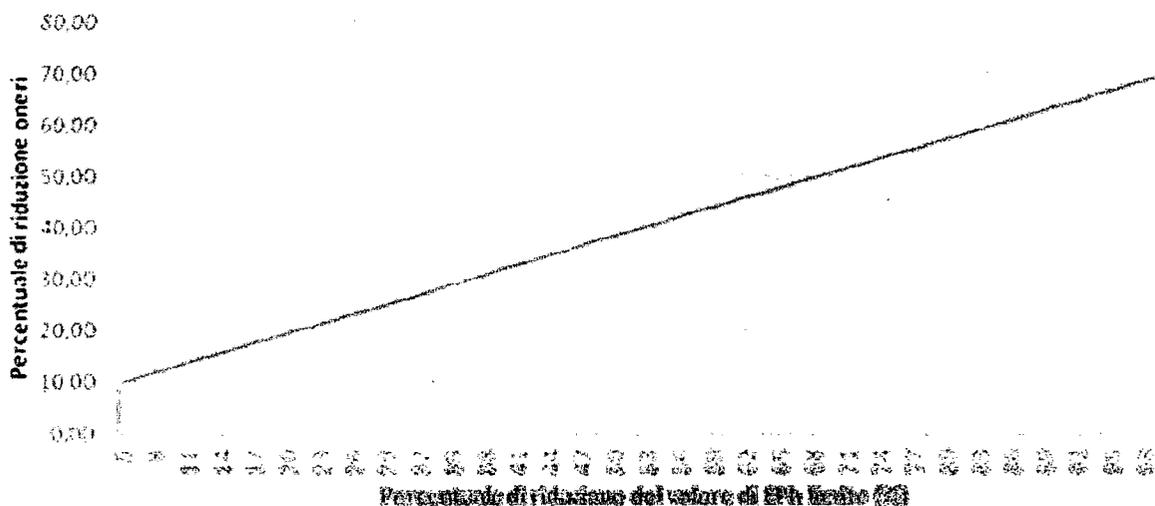
- **Risparmio energetico:** la riduzione si applica gradualmente secondo quanto previsto con dall'algoritmo di calcolo utilizzato dalla procedura comunale, a partire dal valore limite di legge

che si ricava dal rapporto S/V del fabbricato oggetto d'intervento; il programma di calcolo verifica che il coefficiente E_{ph} di progetto sia conforme al requisito di legge di cui sopra e determina in proporzione la percentuale di riduzione degli oneri di urbanizzazione, che varia dal un minimo del 10% per un valore di E_{ph} di progetto inferiore del 5% rispetto al valore di E_{ph} limite, ad un massimo del 70% per un valore di E_{ph} di progetto inferiore del 100% rispetto al valore di E_{ph} limite (edificio a E_{ph} = 0 → energia nulla).

La riduzione del contributo verrà calcolata tramite un foglio di calcolo nel quale inserire i seguenti dati (forniti dal progettista nella relazione tecnica ex art. 26 della L.R. 10/1991):

- Rapporto di forma dell'edificio S/V
- Valore E_{ph} di progetto.

Riduzione oneri in caso di ristrutturazioni edilizie



• Interventi mirati al miglioramento della sostenibilità e del confort ambientale:

Tipologia di intervento	Requisiti	Riduzione oneri applicabile
Isolamento acustico migliorato rispetto ai valori limiti di legge	<ul style="list-style-type: none"> • Rumori esterni e da altre unità abitative: <ul style="list-style-type: none"> - isolamento acustico standardizzato di facciata: $D_{2m,nT} > 1,05 (D_{2m,nT})_{min(*)}$, - potere fonoisolante apparente di elementi di separazione fra ambienti: $R > 1,05 (R)_{min(*)}$; • Rumori da calpestio: <ul style="list-style-type: none"> - livello di rumore di calpestio di solai normalizzato: $L_n < 0,95 (L_n)_{max(*)}$ <p>(*) valori limite, min. e max, sono quelli definiti dal D.P.C.M 05/12/1997 I valori di isolamento indicati debbono essere attestati mediante apposito collaudo acustico, eseguito da tecnico qualificato</p>	6%
Recupero e riutilizzo delle acque piovane	<p>Per edifici a destinazione residenziale :</p> <p>Predisposizione di apposita rete idrica per alimentare i consumi di acqua non potabile all'interno dell'edificio (quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelli per WC o per eventuali elettrodomestici specificatamente predisposti, per irrigazione delle aree verdi od il lavaggio di aree esterne) mediante acque piovane di recupero.</p> <p>La vasca di raccolta deve essere dimensionata, in modo da consentire un funzionamento in autonomia</p>	6%

	per un periodo secco medio, in assenza di piogge, pari a 30 giorni e considerando una piovosità media mensile di ca 100 mm. Tale riduzione si applica solo nei casi in cui, i requisiti sopra indicati non sono previsti obbligatoriamente dal Regolamento Edilizio	
Permeabilità e drenaggio nelle aree verdi, pavimentazioni ed aree libere del lotto	Materiali di finitura ed allestimento delle superfici esterne e delle aree di pertinenza dell'edificio tali da assicurare la permeabilità del terreno, anche mediante materiali e pavimentazioni drenanti, indipendentemente dalle esigenze che tali aree e superfici sono destinate a <i>soddisfare</i> . La superficie interessata al provvedimento deve essere superiore al 60% della superficie del lotto libera da costruzioni sia interrate che fuori terra.	4%

• **Energia da fonti rinnovabili:**

Tipologia di intervento	Requisiti	Riduzione oneri applicabile
Produzione di energia elettrica – edifici residenziali	Il fabbisogno di energia elettrica dell'edificio è coperto per più del 40% da energie prodotte da fonti rinnovabili o da specifici impianti di cogenerazione o trigenerazione al servizio dell'edificio. Tale riduzione si applica solo nei casi migliorativi rispetto a quanto <i>previsto obbligatoriamente dal Regolamento Edilizio</i> .	8%
Produzione di energia elettrica – edifici a destinazione direzionale, commerciale e produttiva	Sia prevista la realizzazione di impianti fotovoltaici con potenza di picco per unità di superficie utile del fabbricato superiore a 50 W/m ² o per impianti con potenza di picco superiore a 20 kW.	8%
Fabbisogno di energia termica dell'edificio	Il fabbisogno di energia termica dell'edificio è coperto per più del 40% da energie prodotte da fonti rinnovabili o da impianti di cogenerazione o trigenerazione o da reti di teleriscaldamento o da pompe di calore con C.O.P. > 3,5.	5%

• **Altre misure per la qualità e la sostenibilità edilizia:**

Tipologia di intervento	Requisiti	Riduzione oneri applicabile
Abbattimento delle barriere architettoniche	Realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano l'abbattimento delle barriere architettoniche, ancorché non espressamente previste dalle leggi vigenti, garantendo i requisiti di accessibilità e visitabilità delle unità immobiliari a qualunque uso destinate, secondo le modalità di cui alla L.n. 13/1989 e L.R. n. 6/1989	25%
Sostituzione coperture in cemento-amianto	Interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la sostituzione delle coperture realizzate in cemento-amianto (eternit o ciliar) con altre realizzate in materiali non inquinanti e non nocivi, a condizione che lo smaltimento venga effettuato in discariche autorizzate secondo le procedure e modalità di legge	5%

3. Modalità di accesso alle riduzioni degli oneri

Per aver titolo alle riduzioni sopra previste si dovranno seguire le modalità operative di seguito descritte:

1. Unitamente alla presentazione della documentazione necessaria per il calcolo del contributo di costruzione, dovrà essere presentata l'istanza per la riduzione del contributo sugli oneri di urbanizzazione firmata congiuntamente dal progettista e dal committente. Il responsabile del procedimento verificherà se i lavori progettati abbiano titolo per ottenere la riduzione richiesta.
2. Effettuata tale verifica, il responsabile del procedimento provvederà, in sede di determinazione del contributo afferente agli oneri, a calcolare il contributo sugli oneri dovuto per effetto

dell'applicazione della riduzione in argomento, comunicandolo al richiedente con le procedure ordinarie seguite dall'ufficio.

3. La riduzione accordata dovrà essere garantita da polizza fideiussoria bancaria di importo pari a quello della riduzione, incrementato dell'importo corrispondente all'interesse legale calcolato dalla data di efficacia a quella di scadenza del titolo abilitante all'esecuzione delle opere.
4. Con la comunicazione di inizio dei lavori dovrà essere nominato il tecnico certificatore e dovrà essere prodotta, a firma del medesimo e del committente, relazione asseverata con l'impegno a *garantire, anche attraverso verifiche durante l'esecuzione delle opere, quanto dichiarato e requisito per la riduzione degli oneri di urbanizzazione.*
5. Al termine dell'intervento, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, la committenza dovrà produrre certificazione energetica dell'edificio redatta dal certificatore indicato, attestante che l'edificio ha raggiunto i livelli di EPh indicati nel progetto ed in relazione ai quali è stata accordata la riduzione. E' fatto salvo uno scostamento non superiore al 5% di tali livelli. In questi casi il Comune svincolerà la fideiussione. Qualora, invece, la certificazione attesti che non si sono raggiunti i livelli di EPh indicati nel progetto, il Comune incamererà la fideiussione o la quota-parte di essa necessaria per portare l'entità del contributo di costruzione a quella dovuta in base ai livelli di EPh concretamente raggiunti. Di contro, la realizzazione di un intervento con EPh inferiore al previsto non darà luogo ad alcun ricalcolo della riduzione.
6. Nel caso in cui la riduzione è calcolata in base ad interventi volti al miglioramento della sostenibilità ambientale, il Direttore Lavori dovrà presentare una relazione asseverata attestante l'effettiva realizzazione delle opere necessarie all'ottenimento della riduzione degli oneri.
7. Qualora il committente, una volta intervenuta la fine lavori, non produca la documentazione di cui ai precedenti punti 5 e 6, il Comune, previa diffida a produrla nel termine di 30 giorni, incamererà la fideiussione, qualora la diffida non vada a buon fine.

III) MISURE IN FAVORE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE DI TIPO INNOVATIVO

Il Documento di Piano, al capitolo 2.2 ("Obiettivi strategici del nuovo Piano"), attribuisce alla strumentazione urbanistica e, più in particolare, ai provvedimenti attuativi di questa, la finalità di *indirizzare concretamente le trasformazioni della Città verso il tipo di sviluppo futuro desiderabile.*

In particolare per dare alla Città sviluppo nei settori della ricerca scientifica e dell'innovazione, con riferimento all'art. 3.2.5 della Relazione del Documento di Piano *relativo agli "Obiettivi mirati alla promozione del sistema delle attività produttive appare coerente incentivare le attività produttive di tipo secondario che:*

- *Puntino all'innovazione (sperimentale e non), alla ricerca e che siano fondate su sistemi integrati di produzione automazione e sistemi e componenti high tech per diverse applicazioni, tecnologie sostenibili;*
- *Attuino uno sviluppo integrato, nella scelta dei materiali, oppure nella simulazione, nella realizzazione di prototipi, nella brevettazione, nell'industrializzazione e nell'adeguamento normativo del prodotto, sia per quanto riguarda il settore manifatturiero che quello delle costruzioni;*
- *Utilizzino processi che sostengono il ciclo di vita dei prodotti, dalla concezione, alla produzione, allo smontaggio, riciclo e/o recupero (anche energetico) attraverso tecnologie abilitanti e sistemi per il monitoraggio;*

- Siano connesse al controllo e alla sicurezza nei contesti produttivi e nei sistemi per la movimentazione e lavorazione in ambienti non strutturati, nei sistemi per la progettazione e organizzazione industriale.

Analogamente si ritiene coerente incentivare quelle attività terziarie di tipo avanzate-innovative destinate a fornire prestazioni di supporto alle attività produttive e di servizio, quali parchi scientifici e tecnologici e complessi direzionali per la ricerca e la sperimentazione, purchè strettamente correlata con l'attività produttiva innovativa o di servizio.

Per gli interventi edilizi connessi o atti a realizzare le attività sopra descritte, alle aliquote tabellari per il calcolo del contributo sugli oneri di urbanizzazione verrà applicato un coefficiente dello 0,9, cosicché, per tali interventi, il contributo sugli oneri di urbanizzazione sarà pari al 90% di quello ordinariamente calcolato.

Nella tabella sono esposti i coefficienti risultanti dall'applicazione della riduzione prevista.

TABELLE PARAMETRICHE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA PRODUTTIVO SECONDARIO DI TIPO INNOVATIVO

		INDUSTRIA-ARTIGIANATO		COEFF. APPLICATIVO	INDUSTRIA-ARTIGIANATO DI TIPO INNOVATIVO	
		NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq		NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq
CITTA' STORICA ANTICA E MODERNA	I°	46,12	23,30	0,90	41,51	20,97
	II°	58,65	29,63	0,90	52,79	26,67
	S.R.	1,39	0,69	0,90	1,25	0,62
	TOT.	106,15	53,63	0,90	95,54	48,27
CITTA' CONSOLIDATA	I°	46,07	23,28	0,90	41,46	20,95
	II°	60,85	30,75	0,90	54,77	27,68
	S.R.	1,73	0,87	0,90	1,56	0,78
	TOT.	108,66	54,89	0,90	97,79	49,40
CITTA' IN TRASFORMAZIONE	I°	42,96	21,71	0,90	38,66	19,54
	II°	56,13	28,36	0,90	50,52	25,52
	S.R.	1,85	0,93	0,90	1,67	0,84
	TOT.	100,95	50,99	0,90	90,86	45,89
CITTA' DELLE ATTIVITA'	I°	44,17	22,32	0,90	39,75	20,09
	II°	57,54	29,07	0,90	51,79	26,16
	S.R.	2,08	1,04	0,90	1,87	0,94
	TOT.	103,79	52,43	0,90	93,41	47,19
AMBITO DI VALORE PAESAGGISTICO AGRONOMICCO ECOLOGICO	I°	38,58	19,49	0,90	34,72	17,54
	II°	52,59	26,54	0,90	47,28	23,89
	S.R.	2,31	1,16	0,90	2,08	1,04
	TOT.	93,47	47,19	0,90	84,08	42,47
SISTEMA INFRASTRUTTURALE	I°	44,17	22,32	0,90	39,75	20,09
	II°	57,54	29,07	0,90	51,79	26,16
	S.R.	2,08	1,04	0,90	1,87	0,94
	TOT.	103,79	52,43	0,90	93,41	47,19

IV) MISURE IN FAVORE ALL'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI NEGLI AMBITI STORICI

Ai fini della valorizzazione del sistema commerciale, il PGT vigente ha individuato nell'ambito della città, gli ambiti dai caratteri urbani architettonici e paesaggistici di maggior pregio, (vedi elaborato PR11del Piano delle Regole del PGT).

Si ritiene coerente incentivare quelle attività commerciali, compatibili con le caratteristiche ambientali, storiche, culturali e di decoro negli ambiti così definiti, per favorirne il mantenimento e/o l'insediamento in quanto la presenza di tali attività costituisce un valore aggiunto in termini di salvaguardia e promozione della cultura locale.

Per gli interventi edilizi connessi o atti a realizzare le attività sopra descritte, alle aliquote tabellari per il calcolo del contributo sugli oneri di urbanizzazione verrà applicato un coefficiente dello 0,9, *cosicché, per tali interventi, il contributo sugli oneri di urbanizzazione sarà pari al 90% di quello ordinariamente calcolato.*

I requisiti per accedere a tale riduzione dovranno essere:

- Edifici ricompresi nel perimetro individuato nell'elaborato PR11 del Piano delle Regole del PGT
- *Interventi edilizi di nuovo insediamento/trasformazione/recupero che prevedano destinazioni commerciali al piano terra su fronte strada;*
- Interventi edilizi compatibili con le caratteristiche ambientali, storiche, culturali e di decoro dell'ambito di riferimento, ponendo particolare attenzione agli elementi compositivi dei fronti (vetrine, insegne, targhe, ecc)
- *Mantenimento della destinazione commerciale per 5 anni, in coerenza con la durata del Documento di Piano del PGT, che dovrà essere garantita con atto d'obbligo unilaterale in sede di rilascio del titolo abilitativo*

TABELLE PARAMETRICHE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA COMMERCIALE RIDOTTO

		DIREZIONALE-COMMERCIALE		DIREZIONALE-COMMERCIALE RIDOTTO		
		NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq	COEFF. APPLICATIVO	NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq
CITTA' STORICA ANTICA E MODERNA	I*	126,70	63,36	0,90	114,03	57,02
	II*	156,70	79,18	0,90	141,03	71,26
	S.R.					
	TOT.	283,41	142,53	0,90	255,06	128,28
CITTA' CONSOLIDATA	I*	129,56	64,78	0,90	116,60	58,30
	II*	153,13	77,37	0,90	137,82	69,63
	S.R.					
	TOT.	282,69	142,15	0,90	254,42	127,94
CITTA' IN TRASFORMAZIONE	I*	121,32	60,66	0,90	109,19	54,59
	II*	140,54	71,01	0,90	126,49	63,91
	S.R.					
	TOT.	261,86	131,67	0,90	235,67	118,50
CITTA' DELLE ATTIVITA'	I*	125,57	62,79	0,90	113,01	56,51
	II*	142,72	72,11	0,90	128,45	64,90
	S.R.					
	TOT.	268,29	134,89	0,90	241,46	121,40
AMBITO DI VALORI PAESAGGISTICO AGRONOMICO ECOLOGICO	I*	113,42	56,71	0,90	102,08	51,04
	II*	119,81	60,54	0,90	107,83	54,49
	S.R.					
	TOT.	233,23	117,25	0,90	209,91	105,53
SISTEMA INFRASTRUTTURALE	I*	125,57	62,79	0,90	113,01	56,51
	II*	142,72	72,11	0,90	128,45	64,90
	S.R.					
	TOT.	268,29	134,89	0,90	241,46	121,40

Solo per edifici ricompresi nel perimetro individuato nell'elaborato PR11 del Piano delle Regole del PGT

4) RATEIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

La possibilità di rateizzare il pagamento del contributo di costruzione è prevista all'art. 16, commi 2 e 3, del D.P.R. n. 380/2001. Le modalità sono indicate, per il contributo sugli oneri di urbanizzazione, all'art. 47 della L.n. 457/1978 secondo cui esso può essere rateizzato in non più di 4 rate semestrali, prestando al Comune garanzie stabilite dall'Ente stesso, per il contributo sul costo di costruzione, l'*individuazione delle modalità* è, invece, lasciata al Comune, entro i termini stabiliti dal comma 3 del già citato articolo 16 secondo cui questo tipo di contributo è corrisposto in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

Nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 Reg. C.C. e n. 5 Prop. Del. del 10 marzo 2009 si stabiliva che, in caso di rateizzazione del contributo di costruzione, il 50% del contributo di costruzione andasse versato prima del rilascio del titolo abilitativo, il restante 50% veniva suddiviso in 4 rate semestrali di pari importo, maggiorate degli interessi legali e garantite da fideiussione, bancaria o assicurativa a scelta del committente.

Si ritiene ora, sia per maggiore aderenza alla norma dell'art. 47 della L.n. 457/1978, sia per facilitare il pagamento in questo periodo di difficoltà per l'attività edilizia, di stabilire che, in caso di rateizzazione, si debba versare il primo quarto del contributo prima del rilascio del titolo abilitativo e la parte restante, divisa in tre rate semestrali di pari importo e maggiorate degli interessi. Tuttavia, in considerazione della facilitazione introdotta per effetto della quale, a titolo rilasciato, rimane ancora da versare una parte più cospicua di contributo, si ritiene opportuno chiedere la fideiussione bancaria a prima escussione, fideiussione che dovrà coprire, come già precedentemente stabilito, anche gli interessi legali.

La rateizzazione viene concessa a richiesta dell'interessato con determinazione dirigenziale.

In caso di mancato pagamento, anche di una sola rata, che si protragga oltre i 30 giorni, il Comune si rivolgerà, per il pagamento della rata o delle rate scadute, al fideiussore che verserà al Comune l'importo delle rate stesse.

APPENDICE
TESTI DI LEGGE INERENTI
IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Per maggiore comodità di chi legge la relazione ed anche per fornire una motivazione più chiara delle soluzioni proposte nella relazione, si ritiene opportuno riportare di seguito l'intero testo degli atti normativi su cui si fonda la disciplina del contributo di costruzione.

Le norme da applicare alla materia sono:

Decreto del Presidente della Repubblica del 06 Giugno 2001 n. 380 artt: 16, 17, 19

Legge Regionale del 11 Marzo 2005 n. 12 artt. 43, 44 e 48

Legge Regionale del 13 Marzo 2012 n. 4 art. 6

Decreto del Presidente della Repubblica del 06 Giugno 2001 n. 380 artt: 16, 17, 19

Art. 16 (L), Contributo per il rilascio del permesso di costruire

1. Salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.

2. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali.

3. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale.

4. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.

5. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

5-bis. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.

6. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni

e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Art. 17 (L) Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18.

2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

3. Il contributo di costruzione non è dovuto:

a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;

b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

4. Per gli interventi da realizzarsi su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Art. 19 (L) Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

1. 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, 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. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. 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, determinata ai sensi dell'articolo 16, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Legge Regionale del 11 Marzo 2005 n. 12

Art. 43. (Contributo di costruzione)

1. I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.

2. Il contributo di costruzione di cui al comma 1 non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge.

Art. 44. (Oneri di urbanizzazione)

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.

2. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

3. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi alle seguenti opere: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cave di multiservizi e caviddotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

4. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi alle seguenti opere: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.

5. 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 denuncia di inizio attività, calcolata secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente nel comune.

6. 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 lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.

7. 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.

8. Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, i cui progetti debbono essere corredati dal computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti:

a) alla superficie virtuale ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo unitario stabilito annualmente ai sensi dell'articolo 48, quando si tratti di edifici con destinazione diversa da quella residenziale;

b) alla volumetria ottenuta quadruplicando il valore dell'anzidetta superficie virtuale, quando si tratti di edifici con destinazione residenziale.

9. Nei casi di cui al comma 8, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria reale o alla superficie reale interessate dall'intervento, secondo che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico di cui al comma 8.

10. Per gli interventi di ristrutturazione di cui al comma 8 gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione, ridotti della metà.

11. Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata la denuncia di inizio attività, 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.

12. Nel caso di interventi su edifici esistenti comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, per quanto attiene all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo dovuto è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente e alla quota dovuta per le opere relative ad edifici esistenti, determinata con le modalità di cui ai commi 8 e 9.

13. L'ammontare dell'eventuale maggior somma va sempre riferito ai valori stabiliti dal comune alla data del rilascio del permesso di costruire, ovvero di presentazione della denuncia di inizio attività.

14. Nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfettaria, per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche e del gas e ad ogni altro servizio pubblico dei quali sia già dotata la zona interessata dall'intervento.

15. Il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relativamente ad edifici compresi in piani di zona redatti a norma della legge 18 aprile

1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare), è determinato in sede di formazione dei programmi pluriennali previsti dall'articolo 38 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata), con facoltà di riduzione al 50 per cento degli oneri stessi.

16. I termini entro i quali deve essere corrisposto il contributo per gli edifici di cui al comma 15, nonché gli eventuali scomputi accordati in relazione alle opere di urbanizzazione realizzabili direttamente, sono stabiliti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 865/1971.

17. Per le costruzioni o gli impianti da eseguirsi nelle aree comprese nei piani per gli insediamenti produttivi previsti dall'articolo 27 della legge 865/1971, nonché per gli insediamenti produttivi da realizzarsi nelle aree attrezzate industriali in attuazione della normativa regionale vigente, i contributi dovuti sono determinati in sede di adozione dei piani stessi, con facoltà di riduzione al 50 per cento.

18. I comuni possono prevedere l'applicazione di riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico. Le determinazioni comunali sono assunte in conformità ai criteri e indirizzi deliberati dalla Giunta regionale entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge.

19. Qualora gli interventi previsti dalla strumentazione urbanistica comunale presentino impatti significativi sui comuni confinanti, gli oneri di urbanizzazione possono essere utilizzati per finanziare i costi di realizzazione di eventuali misure mitigative o compensative.

Art. 44 Oneri di urbanizzazione.

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.

2. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

3. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi alle seguenti opere: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
4. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi alle seguenti opere: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.
5. 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 denuncia di inizio attività, calcolata secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente nel comune.
6. 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 lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.
7. 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.
8. Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, i cui progetti debbono essere corredati dal computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti:
- a) alla superficie virtuale ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo unitario stabilito annualmente ai sensi dell'articolo 48, quando si tratti di edifici con destinazione diversa da quella residenziale;
- b) alla volumetria ottenuta quadruplicando il valore dell'anzidetta superficie virtuale, quando si tratti di edifici con destinazione residenziale.
9. Nei casi di cui al comma 8, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria reale o alla superficie reale interessate dall'intervento, secondo che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico di cui al comma 8.
10. Per gli interventi di ristrutturazione di cui al comma 8 gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione, ridotti della metà.
- 10-bis. I comuni, nei casi di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione ed in quelli di integrale sostituzione edilizia possono ridurre, in misura non inferiore al cinquanta per cento, ove dovuti, i contributi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria⁽¹⁴¹⁾.
11. Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata la denuncia di inizio attività, 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.
12. Nel caso di interventi su edifici esistenti comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, per quanto attiene all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo dovuto è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente e alla quota dovuta per le opere relative ad edifici esistenti, determinata con le modalità di cui ai commi 8 e 9.
13. L'ammontare dell'eventuale maggior somma va sempre riferito ai valori stabiliti dal comune alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, ovvero di presentazione della denuncia di inizio attività⁽¹⁴²⁾.
14. Nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfettaria, per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche e del gas e ad ogni altro servizio pubblico dei quali sia già dotata la zona interessata dall'intervento.
15. Il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relativamente ad edifici compresi in piani di zona redatti a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare), è determinato in sede di formazione dei programmi pluriennali previsti dall'articolo 38 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata), con facoltà di riduzione al 50 per cento degli oneri stessi. Analoga facoltà di riduzione del 50 per cento è esercitata dai comuni relativamente agli interventi diretti all'attuazione di iniziative di edilizia residenziale pubblica, agevolata e convenzionata⁽¹⁴³⁾.
16. I termini entro i quali deve essere corrisposto il contributo per gli edifici di cui al comma 15, nonché gli eventuali scomputi accordati in relazione alle opere di urbanizzazione realizzabili direttamente, sono stabiliti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge n. 865/1971.

17. Per le costruzioni o gli impianti da eseguirsi nelle aree comprese nei piani per gli insediamenti produttivi previsti dall'articolo 27 della legge n. 865/1971, nonché per gli insediamenti produttivi da realizzarsi nelle aree attrezzate industriali in attuazione della normativa regionale vigente, i contributi dovuti sono determinati in sede di adozione dei piani stessi, con facoltà di riduzione al 50 per cento.

18. I comuni possono prevedere l'applicazione di riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico. Le determinazioni comunali sono assunte in conformità ai criteri e indirizzi deliberati dalla Giunta regionale entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge.

19. Qualora gli interventi previsti dalla strumentazione urbanistica comunale presentino impatti significativi sui comuni confinanti, gli oneri di urbanizzazione possono essere utilizzati per finanziare i costi di realizzazione di eventuali misure mitigative o compensative. ⁽¹⁴⁴⁾

Art. 48 Costo di costruzione.

1. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato dalla Giunta regionale con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata.

2. Nei periodi intercorrenti tra i provvedimenti della Giunta regionale, di cui al comma 1, il costo di costruzione è adeguato annualmente ed autonomamente dai comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), con decorrenza dell'importo aggiornato dal 1° gennaio successivo.

3. Il contributo relativo al costo di costruzione comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 al 20 per cento, che viene determinata dalla Giunta regionale in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

4. Per gli interventi con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo, il contributo è pari ad una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del consiglio comunale. ⁽¹⁴⁶⁾

5. Per gli interventi destinati ad impianti sportivi e ricreativi il contributo del 10 per cento è rapportato unicamente al costo degli edifici posti al servizio o annessi all'intervento.

6. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti demolizione e ricostruzione il costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato sulla base del progetto presentato e comunque non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi dei commi da 1 a 5. 7. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, ovvero per effetto della presentazione della denuncia di inizio attività, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune e comunque non oltre sessanta giorni dalla data dichiarata di ultimazione dei lavori.

Legge Regionale del 13 Marzo 2012 n. 4

Art. 6. (Interventi di edilizia residenziale sociale)

8. Ai fini dell'attuazione degli interventi di cui al presente articolo, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 5, commi da 1 a 5, della Legge Regionale 13/2009, nonché le deliberazioni assunte dai comuni ai sensi dell'articolo 5, comma 6, della stessa Legge Regionale 13/2009, che i comuni possono rivedere nei termini dell'articolo 5, comma 9, al fine di consentire la realizzazione degli interventi. Per gli interventi di cui al presente articolo, nel caso di immobili di edilizia residenziale pubblica, il contributo di costruzione è limitato agli oneri di urbanizzazione ridotti del 50 per cento, con facoltà del consiglio comunale di riduzione ulteriore. Per gli interventi destinati alla realizzazione di edilizia universitaria convenzionata, il comune valuta l'effettiva necessità di parcheggi pertinenziali in funzione delle reali esigenze rispetto all'utenza universitaria



COMUNE DI BERGAMO

EMEND. 1

APPROVATO

Al Signor Presidente
del Consiglio comunale

Emendamento alla proposta di deliberazione n° 58 O.d.G. avente per oggetto:

Il sottoscritto/ i sottoscritti

STEFANO LORINI

a nome del gruppo consiliare/dei gruppi consiliari

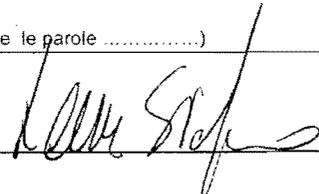
presenta/presentano il seguente emendamento al testo della proposta di deliberazione in oggetto specificata: (*)

AL PUNTO 6 DELLA DELIBERA, DOPO LA PAROLA
FIDEJUSSIONE AGGIUNGERE BANCARIA O ASSICURATIVA

(*) (indicare ad esempio: alla pagina/all'articolo/al punto eliminare/ inserire/sostituire le parole)

DATA 27/05/13

FIRMA



Il sottoscritto... LORENZI STEFANO...

RITIRATO

In qualità di Consigliere Comunale

Premesso che:

- L'art 44 comma 10bis della L.R. 12/2005, prevede che " i comuni, nei casi di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione ed in quelli di integrale sostituzione edilizia possono ridurre, in misura non inferiore al cinquanta per cento, ove dovuti, i contributi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria".
- L'art 27 della L.R. 12/2005 comma 1 lettera d) definisce "interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- L'art 27 della L.R. 12/2005 comma 1 lettera e) punto 7 bis definisce " Gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito"
- Nel PGT vigente l'ambito di applicazione del combinato disposto degli articoli sopracitati riguarda gli Ambiti di Trasformazione – At, gli Interventi di Nuova Edificazione a volumetria definita – Ne, gli interventi di demolizione e ricostruzione (dr) e di ristrutturazione urbanistica (Ru), nel caso di interventi su aree già edificate il cui volume esistente risulti inferiore o uguale alle previsioni urbanistiche vigenti.

Considerato che ,

- il mutato contesto socio-economico ha provocato una grave crisi del settore urbanistico edilizio;
- il risparmio di suolo costituisce un obiettivo primario del Governo del Territorio;
- Il PGT vigente ha tra i suoi obiettivi la promozione di interventi di trasformazione urbanistica che promuovano la rigenerazione del suolo già edificato;
- l'Amministrazione Comunale ha predisposto l'aggiornamento del contributo di costruzione ai sensi della legge regionale del 11/03/2005 .n. 12 artt. 44.1 e 48.4 e ha introdotto forme incentivanti dell'attività edilizia in coerenza con la legislazione vigente e gli obiettivi del PGT.

Tutto ciò premesso e considerato

PROPONE

di emendare gli atti costituenti la deliberazione consiliare n. 12-13 Rep. Gen. secondo quanto sotto indicato:

1. integrare il punto 3 - RIDUZIONI DEL CONTRIBUTO SUGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE della Relazione tecnica - Allegato B con il seguente punto:

V) Misure in favore delle trasformazioni urbanistico-edilizie che promuovono la rigenerazione di suoli già edificati.

L'art.44 comma 10bis della L.R. 12/2005 prevede che i comuni, nei casi di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione ed in quelli di integrale sostituzione edilizia possono ridurre, in misura non inferiore al cinquanta per cento, ove dovuti, i contributi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

In coerenza con gli obiettivi di Piano e con i disposti del succitato articolo, si propone di incentivare gli interventi di trasformazione urbanistica che promuovono la rigenerazione di suoli già edificati.

Nel PGT vigente l'ambito di applicazione riguarda gli Ambiti di Trasformazione – At, gli Interventi di Nuova Edificazione a volumetria definita – Ne, gli interventi di demolizione e ricostruzione (dr) e di ristrutturazione urbanistica (Ru), nel caso di interventi su aree già edificate il cui volume esistente risulti inferiore o uguale alle previsioni urbanistiche vigenti. Nel caso di attuazione di Interventi di Nuova Edificazione assoggettati a Permesso di costruire Convenzionato dovrà essere reperita l'eventuale dotazione a standard prevista dal PGT.

Per le motivazioni sopraesposte agli interventi di ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente e di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito le aliquote tabellari verranno ridotte del 50%.

Detta riduzione verrà applicata per gli interventi con le caratteristiche sopra specificate che si attiveranno entro due anni dalla data di approvazione della deliberazione consiliare n. 12-13 Rep. Gen.

Per attivazione si intende :

- la presentazione dell'istanza di titolo abilitativo nei casi di interventi edilizi diretti, anche convenzionati;
- la presentazione della proposta di piano attuativo per gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa ai sensi delle disposizioni vigenti in materia.

Bergamo, li

27/05/2013



~~BOZZA~~

Il sottoscritto... LORENZI STEFANO

In qualità di Consigliere Comunale

APPROVATO

Premesso che:

- L'art 44 comma 10bis della L.R. 12/2005, prevede che " i comuni, nei casi di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione ed in quelli di integrale sostituzione edilizia possono ridurre, in misura non inferiore al cinquanta per cento, ove dovuti, i contributi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria".
- L'art 27 della L.R. 12/2005 comma 1 lettera d) definisce "interventi di ristrutturazione edilizia, gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
- L'art 27 della L.R. 12/2005 comma 1 lettera e) punto 7 bis definisce " Gli interventi di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito"
- Nel PGT vigente l'ambito di applicazione del combinato disposto degli articoli sopracitati riguarda gli Ambiti di Trasformazione – At, gli Interventi di Nuova Edificazione a volumetria definita – Ne, gli interventi di demolizione e ricostruzione (dr) e di ristrutturazione urbanistica (Ru), **nel caso di interventi su aree già edificate il cui volume esistente risulti inferiore o uguale alle previsioni urbanistiche vigenti.**

Considerato che ,

- il mutato contesto socio-economico ha provocato una grave crisi del settore urbanistico edilizio;
- il risparmio di suolo costituisce un obiettivo primario del Governo del Territorio;
- Il PGT vigente ha tra i suoi obiettivi la promozione di interventi di trasformazione urbanistica che promuovano la rigenerazione del suolo già edificato;
- l'Amministrazione Comunale ha predisposto l'aggiornamento del contributo di costruzione ai sensi della legge regionale del 11/03/2005 .n. 12 artt. 44.1 e 48.4 e ha introdotto forme incentivanti dell'attività edilizia in coerenza con la legislazione vigente e gli obiettivi del PGT.

Tutto ciò premesso e considerato

PROPONE

di emendare gli atti costituenti la deliberazione consiliare n. 12-13 Rep. Gen. secondo quanto sotto indicato:

1. integrare il punto 3 - RIDUZIONI DEL CONTRIBUTO SUGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE della Relazione tecnica - Allegato B con il seguente punto:

V) Misure in favore delle trasformazioni urbanistico-edilizie che promuovono la rigenerazione di suoli già edificati.

L'art.44 comma 10bis della L.R. 12/2005 prevede che i comuni, nei casi di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione ed in quelli di integrale sostituzione edilizia possono ridurre, in misura non inferiore al cinquanta per cento, ove dovuti, i contributi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

In coerenza con gli obiettivi di Piano e con i disposti del succitato articolo, si propone di incentivare gli interventi di trasformazione urbanistica che promuovono la rigenerazione di suoli già edificati.

Nel PGT vigente l'ambito di applicazione riguarda gli Ambiti di Trasformazione – At, gli Interventi di Nuova Edificazione a volumetria definita – Ne, gli interventi di demolizione e ricostruzione (dr) e di ristrutturazione urbanistica (Ru), nel caso di interventi su aree già edificate il cui volume esistente risulti inferiore o uguale alle previsioni urbanistiche vigenti. Nel caso di attuazione di Interventi di Nuova Edificazione assoggettati a Permesso di costruire Convenzionato dovrà essere reperita l'eventuale dotazione a standard prevista dal PGT.

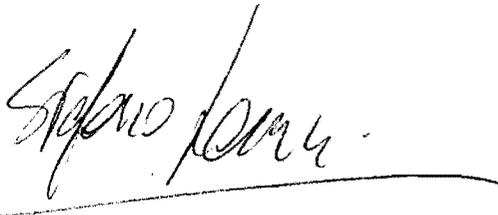
Per le motivazioni sopraesposte agli interventi di ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente e di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti, mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito le aliquote tabellari verranno ridotte del 50%.

Detta riduzione verrà applicata per gli interventi con le caratteristiche sopra specificate che si attiveranno entro due anni dalla data di approvazione della deliberazione consiliare n. 12-13 Rep. Gen., e comporterà automatica riduzione dello standard qualitativo introdotto dal PGT nel Documento di Piano DP0b "Indirizzi e criteri".

Per attivazione si intende:

- la presentazione dell'istanza di titolo abilitativo nei casi di interventi edilizi diretti, anche convenzionati;
- la presentazione della proposta di piano attuativo per gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa ai sensi delle disposizioni vigenti in materia.

Bergamo, li 28 MAGGIO 2013



APPROVATO

Al Signor Presidente
del Consiglio comunale

Emendamento alla proposta di deliberazione n° 58 O.d.G. avente per oggetto:

Il sottoscritto/ i sottoscritti

RETALIA

a nome del gruppo consiliare/dei gruppi consiliari

PDL

presenta/presentano il seguente emendamento al testo della proposta di deliberazione in oggetto specificata: (*)

AGGIUNGERE NELLA RELAZIONE TECNICA PAG. 15 PUNTO IV
"MISURE IN FAVORE ALL'INSERIMENTO DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI
NEGLI QUARTI STORICI" DOPO LE PAROLE "AI FINI
DELLA VALORIZZAZIONE DEL SISTEMA COMMERCIALE" LE PAROLE
"E TERZARIO RIETTIVO"

(*) (indicare ad esempio: alla pagina/all'articolo/al punto eliminare/ inserire/sostituire le parole)

DATA 28/05/13

FIRMA

Giuseppe Retalìa



COMUNE DI BERGAMO

EMENDAMENTI 1-2-3-4

PARERI ARTICOLO 49 D. LGS. 267/00

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/00, in ordine alla regolarità tecnica, si esprime parere:

- favorevole
- contrario per le seguenti motivazioni:

.....

.....

.....

Bergamo, 28/05/2013

IL RESPONSABILE DELL'AREA LL.PP.
Dott. Arch. Nicola Cimmino

Ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D. Lgs. 267/00, in ordine alla regolarità contabile, si esprime parere:

- favorevole
- contrario per le seguenti motivazioni:

.....

.....

.....

Bergamo, _____

IL RESPONSABILE DELL'AREA RISORSE FINANZIARIE
Dott.ssa Elena Pasini

Ai sensi dell'art. 27, comma 2 dello Statuto comunale, si esprime sotto il profilo di legittimità parere:

- favorevole
- contrario per le seguenti motivazioni:

.....

.....

.....

Bergamo, 28-5-2013

IL SEGRETARIO GENERALE
Dott. Daniele Perotti

Il Presidente propone la trattazione dell'ordine del giorno n. 58 avente per oggetto: determinazione dei parametri di calcolo del contributo afferente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in applicazione dell'art. 44 della L.R. n. 12/2005 e determinazione della quota del costo di costruzione su cui calcolare il relativo contributo.

(Durante la discussione entrano in aula il Sindaco, gli assessori Bandera, Sartirani, Foppa Pedretti, Callioni, Facchetti e i consiglieri Marchesi M. Carolina, Tognon, Bruni ed escono i consiglieri Belotti, Mazzoleni; sono presenti n. 36 consiglieri).

Sull'argomento intervengono gli assessori D'Aloia, Bandera e diversi consiglieri.

... omissis ...

Poiché nessun altro chiede la parola, il Presidente mette in votazione palese l'emendamento presentato dal consigliere Lorenzi e contrassegnato con il n. 1.

Eseguita la votazione, attraverso espressione elettronica del voto, si ha il seguente risultato: n. 36 voti favorevoli.

Il Presidente proclama l'esito della suddetta votazione, riconosciuto dai presenti, e dichiara che il preindicato emendamento è stato approvato all'unanimità.

(Entra in aula il consigliere Mazzoleni; al momento della votazione sono presenti n. 37 consiglieri).

Poiché nessuno chiede la parola, il Presidente mette in votazione palese l'emendamento presentato dal consigliere Lorenzi e contrassegnato con il n. 3.

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 il preindicato emendamento è stato approvato all'unanimità.

Poiché nessuno chiede la parola, il Presidente mette in votazione palese l'emendamento presentato dal consigliere Petralia e contrassegnato con il n. 4.

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 il preindicato emendamento è stato approvato all'unanimità.

Intervengono alcuni consiglieri.

... omissis ...

(Esce dall'aula il consigliere Baraldi; al momento della votazione sono presenti n. 36 consiglieri).

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

Eseguita la votazione, attraverso espressione elettronica del voto, si ha il seguente risultato: n. 36 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 18 marzo 2013 in ordine alla sola regolarità tecnica e dal responsabile di ragioneria in data 22 aprile 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 22 maggio 2013.

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

DELIBERA

- 1) Di approvare le tabelle parametriche per il calcolo del contributo sugli oneri di urbanizzazione allegata sub A quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
- 2) Di approvare la relazione tecnica allegata sub B quale parte integrante e sostanziale della presente deliberazione.
- 3) Di basare la ripartizione territoriale del Comune finalizzata al calcolo del contributo sugli oneri di urbanizzazione sulla classificazione del territorio prevista nel Piano per il governo del territorio in Sistemi, Città, Tessuti ed Ambiti.
- 4) Di calcolare il contributo sul costo di costruzione per interventi con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo, applicando al costo documentato di costruzione una quota pari al 10%. Per i servizi espressamente previsti nel Piano dei servizi, tale quota viene determinata nel 5%.
- 5) Di stabilire le riduzioni al contributo sugli oneri di urbanizzazione tassativamente previste, per casistica e modalità, nella relazione tecnica allegata sub B.
- 6) Di consentire, su richiesta, il pagamento in forma rateizzata del contributo di costruzione con le seguenti modalità: suddivisione del contributo in n. 4 rate di pari importo. La prima da versarsi all'atto del rilascio del contributo di costruzione, le altre tre, maggiorate degli interessi legali decorrente dal momento del rilascio del titolo abilitativo al momento del pagamento, a cadenza semestrale e previa presentazione, al momento del rilascio del titolo abilitativo, di fidejussione bancaria o assicurativa di importo pari alla somma delle tre rate, incrementate degli interessi.
- 7) Di abrogare le proprie precedenti deliberazioni n. 31 del 10.3.2009 e n. 212 del 13.12.2010.

“”

**AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE
AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE DEL 11/03/2005 .N. 12 ARTT.
44.1 E 48.4**

ALLEGATO B

RELAZIONE TECNICA

GRUPPO DI LAVORO

Arch. Nicola Cimmino - Coordinatore

Collaboratori:

Geom. Chiara Bertocchi
Ing. Gianluigi Bianchi
Geom. Giovanna Doneda
Arch. Massimo Locatelli
Dott.ssa Alessandra Passeri
Arch. Marina Zambianchi

Marzo 2013

RELAZIONE TECNICA

AGGIORNAMENTO DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE DEL 11/03/2005 .N. 12 ARTT. 44.1 E 48.4

INDICE

PREMESSE	pag. 2
1) SOSTENIBILITA' ECONOMICA DEL PIANO DEI SERVIZI E DEL PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO	pag. 2
2) CRITERI PER L'AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI E PER LA DETERMINAZIONE DEGLI IMPORTI	pag. 3
a) Zonizzazione a base delle tabelle	pag. 3
b) Individuazione dei parametri economici	pag. 5
3) RIDUZIONI DEL CONTRIBUTO SUGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE	pag. 7
I) Misure in favore della residenza sociale	pag. 7
II) Misure in favore dell'edilizia sostenibile e del risparmio energetico	pag. 9
III) Misure in favore delle attività produttive e terziarie di tipo innovativo	pag. 14
IV) Misure in favore all'insediamento delle attività commerciali negli Ambiti Storici	pag. 15
V) Misure in favore delle trasformazioni urbanistico-edilizie che promuovono la rigenerazione di suoli già edificati.	pag. 16
4) RATEIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE	pag. 17
APPENDICE: testi di legge inerenti il contributo di costruzione	pag. 19

PREMESSE

Il presente documento è finalizzato all'aggiornamento, con riferimento ai costi reali delle opere di urbanizzazione che vengono attualmente sostenuti dall'Amministrazione Comunale, delle aliquote per il calcolo del contributo sugli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti, nonché alla determinazione della percentuale del costo di costruzione per le destinazioni commerciale, terziario – direttivo e turistico – alberghiero – ricettivo (art. 48, comma 4, della L.R. n. 12/2005).

Gli oneri di urbanizzazione possono essere considerati come un contributo che chi costruisce deve corrispondere al Comune a titolo di partecipazione alle spese sostenute dal comune stesso per la realizzazione di servizi alla città. Il contributo sul costo di costruzione ha, invece, natura tributaria.

Ad oggi la Legge Regionale del 11 Marzo 2005 n. 12 e s.m.i. prescrive l'obbligo di aggiornamento degli oneri suddetti ogni tre anni. L'ultimo provvedimento dell'Amministrazione relativo all'aggiornamento degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e all'adeguamento del contributo sul costo di costruzione di cui al comma 4 dell'art. 48 della L.R. n. 12/2005 è stato determinato con Deliberazione di C.C. n 31 Reg.CC del 10 marzo 2009..

Per quanto riguarda il costo di costruzione, Legge Regionale del 11 Marzo 2005 n. 12 art. 48 prevede due distinte modalità di calcolo a seconda della destinazione d'uso dell'immobile oggetto di intervento. Per destinazione a residenza e produttivo, il coefficiente da applicare al costo di costruzione è stato determinato dalla Regione e viene aggiornato annualmente dal Comune con determinazione dirigenziale in ragione dell'avvenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall' ISTAT. Per le altre destinazioni d'uso, il contributo sul costo di costruzione è pari al costo documentato di costruzione dell'intervento moltiplicato per un coefficiente stabilito con deliberazione del Consiglio Comunale in misura non superiore al 10%. Si propone qui di applicare la quota massima del 10%.

1) SOSTENIBILITÀ ECONOMICA DEL PIANO DEI SERVIZI E DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VIGENTE

Nella relazione del Piano dei Servizi, elaborato PS0, al capitolo 7 ("Sostenibilità economica delle scelte e programmazione degli interventi") è stata verificata, sulla base dei costi per la loro realizzazione diretta, la sostenibilità economica dei servizi previsti, raffrontandola agli introiti stimati sulle tariffe per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, standard qualitativi e costo di costruzione vigenti al momento dell'adozione dello strumento (4/3/2009).

In particolare, il progetto di Piano è stato costruito su due elementi fondamentali: la capacità di spesa della Pubblica Amministrazione e l'interazione con le risorse private. Per quanto riguarda la capacità di spesa del Comune, il Piano dei Servizi si avvale delle risorse economiche messe a disposizione attraverso:

- le modalità perequative e compensative attivate dal Piano di Governo del Territorio negli Ambiti di Trasformazione
- gli introiti derivanti dalla valorizzazione delle aree di proprietà comunale
- i contributi di costruzione
- la realizzazione di standard qualitativi
- la programmazione negoziata con gli investitori privati
- una coerente e coordinata programmazione degli interventi nell'ambito del Piano Territoriale per le Opere Pubbliche (P.T.O.P.)
- l'incentivazione di forme di servizio privato (ex art. 9 L.R. 12/2005) in grado di auto

- sostenersi e nel contempo di concorrere all'insieme dell'offerta dei servizi
- i finanziamenti da parte degli enti sovraordinati attivati su progetti specifici.

Al fine di determinare la sostenibilità economica suddetta, i costi riguardano tutti i servizi previsti nel piano e quelli previsti nel P.T.O.P.. Sono, invece, stati esclusi:

- i servizi ritenuti 'profittevoli' in quanto si tratta di servizi privati, pur di interesse generale in grado di produrre reddito e ripagare l'investimento realizzati in project financing (quali ad esempio il Palaghiaccio);
- la residenza sociale, che può rimanere in proprietà ai privati;
- i servizi religiosi, in quanto restano in proprietà agli Enti Religiosi

Per l'attuazione (graduata in funzione delle priorità) del Piano dei Servizi, è stata stimata una previsione di spesa complessiva pari a circa:

- nel primo quinquennio (breve periodo = priorità 1) € 115.121.272 cui vanno aggiunti € 5.500.000 per piste ciclopedonali, per un totale di € 120.621.272
- nel secondo quinquennio (medio periodo = priorità 2) € 283.745.928 cui vanno aggiunti € 20.150.000 per piste ciclopedonali, per un totale di € 303.895.928

I ricavi prevedibili a seguito della valorizzazione delle aree di proprietà comunale conseguenti alle previsioni del Piano di Governo del Territorio sono stati stimati in complessivi € 130.000.000 circa.

Sono stati anche stimati i ricavi dei contributi concessori prevedibili a seguito dell'attuazione degli interventi previsti dal Documento di Piano, sia all'interno degli Ambiti di trasformazione che delle Nuove Edificazioni. Le stime sono state effettuate in ragione delle previsioni circa le funzioni insediabili, secondo i parametri tabellari utilizzati usualmente per il calcolo dell'insieme dei contributi concessori (oneri per opere di urbanizzazione, costi di costruzione, standard qualitativi,...). Sono state stimate le superfici medie da destinare alla funzione principale e a quelle complementari, rapportandoli ai parametri di calcolo per la definizione dei costi di costruzione, degli oneri di urbanizzazione e per la realizzazione degli standard qualitativi che indicativamente sommano:

- oneri di urbanizzazione (circa) € 215.000.000
- standard qualitativi (circa) € 220.000.000
- costo di costruzione (circa) € 100.000.000
- per un totale di risorse generate dai nuovi interventi previsti dal Piano di Governo del Territorio di circa € 535.000.000

Sono stati stimati ulteriori € 20.000.000 di introiti derivanti dagli interventi negli Adp (Ambiti di Trasformazione) in corso di attuazione: Accordo di Programma Nuovo Gleno, Accordo di Programma collegio Baroni, Accordo di Programma ex ospedale largo Barozzi.

Dalla valutazione economica sopra esposta si evince un quadro globale di sostenibilità delle previsioni di piano, anche dal punto di vista delle risorse.

2) CRITERI PER L'AGGIORNAMENTO DEGLI ONERI E PER LA DETERMINAZIONE DEGLI IMPORTI

a) Zonizzazione a base delle tabelle

In coerenza con il Piano per il Governo del territorio vigente, si è ritenuto opportuno proporre, anche per la determinazione del contributo afferente agli oneri di urbanizzazione, in luogo delle zone omogenee di cui al D.M. 1444/1968, la medesima struttura proposta dal Piano delle Regole per la lettura del territorio.

L'articolazione territoriale proposta in tali tabelle è definita in sistemi, ambiti, componenti e ciò al fine di rendere di facile comprensione la relazione tra gli importi individuati rispetto agli ambiti e alle funzioni previste dal PGT.

E' organizzata secondo i tre sistemi fondamentali del P.G.T., Insediativo, Ambientale e Infrastrutturale, suddivisi nei loro ambiti e componenti principali come esplicitato nella tabella sotto-riportata.

		RESIDENZA		INDUSTRIA-ARTIGIANATO		DIREZIONALE-COMMERCIALE		ALBERGHIERA		
		NUOVA COSTRUZIONE euro/mc	RISTRUTTURAZIONE euro/mc	NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq	NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq	NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq	
SISTEMA INSEDIATIVO	CITTA' STORICA ANTICA E MODERNA	I*								
		II*								
		S.R.								
		TOT.								
	CITTA' CONSOLIDATA	I*								
		II*								
		S.R.								
		TOT.								
	CITTA' IN TRASFORMAZIONE	I*								
		II*								
		S.R.								
		TOT.								
CITTA' DELLE ATTIVITA'	I*									
	II*									
	S.R.									
	TOT.									
SISTEMA AMBIENTALE	AMBITO DI VALORE PAESAGGISTICO AGRONOMICO ECOLOGICO	I*								
		II*								
S.R.										
TOT.										
EDIFICATO PARCO DEI COLLI	I*									
	II*									
	S.R.									
	TOT.									
SISTEMA INFRASTRUTTURALE	I*									
	II*									
	TOT.									
CITTA' DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE	SCALA LOCALE		SCALA TERRITORIALE							
		NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq	NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq					
	I*									
	II*									
	TOT.									

La sostenibilità dell'articolazione territoriale proposta, trova riscontro nella sovrapposizione dei perimetri relativi alle zone omogenee ex DM 1444/68 previste dal PGT, con i perimetri relativi ai sistemi, ambiti e componenti individuati nella tavola PR07 del Piano delle Regole - Assetto urbanistico generale.

In particolare, si specifica che, proprio in coerenza con l'individuazione, da parte del PGT, della Città dei Servizi, si è ritenuto di definire un parametro univoco per gli oneri di urbanizzazione relativi a tutte le attrezzature pubbliche, di uso pubblico e di interesse generale previste dal Piano dei Servizi, diversificando le aliquote solo in relazione alla diversa scala di appartenenza (locale e territoriale) e alla modalità di intervento.

In relazione ai servizi di interesse pubblico espressamente previsti nel Piano dei Servizi, si ritiene di determinare il contributo afferente il costo di costruzione in misura pari al 5% del costo documentato dell'intervento.

E' esclusa l'applicazione del contributo di costruzione soltanto qualora ricorrano le condizioni oggettive e soggettive tassativamente previste dall'art.17 comma 3 del DPR 380/2001

Si specifica, inoltre, che nel Sistema Ambientale si è ritenuto di considerare due articolazioni territoriali principali: la prima corrispondente agli Ambiti di valore paesaggistico, agronomico, ecologico; la seconda riferita all'edificato del Parco dei Colli. La motivazione di ciò risiede nella maggiore onerosità delle opere di urbanizzazione all'interno del Parco dei Colli, sia per le caratteristiche del terreno (spesso acclive e/o boscato) sia per il particolare pregio ambientale degli insediamenti antropici.

b) Individuazione dei parametri economici

Per verificare, allo stato attuale, la sostenibilità dei parametri economici indicati dal Piano dei Servizi, si è proceduto ad analizzare i costi stimati dal P.T.O.P. e a costruire diverse simulazioni, con riferimento alle priorità indicate dal piano dei Servizi e con ordinate temporali differenti (5 e 10 anni) utilizzando le aliquote vigenti per il calcolo del contributo sugli oneri di urbanizzazione. I diversi scenari, costruiti operando le opportune approssimazioni per esigenze di semplificazione e leggibilità degli algoritmi, sembrano confermare che i coefficienti attualmente in vigore per il calcolo del citato contributo consentono la realizzazione delle previsioni del Piano dei Servizi in relazione al dimensionamento globale di Piano.

Funzioni	Nuovo in AT	Nuovo in NE	Totale	Tariffa (media €/mq)	Introito previsto in €
Residenza	475.794	75.340	551.134	140.66	77.523.866,28
Terziario	396.638	15.227	411865	274.06	112.876.751,56
Commercio	161.638	13.307	174.945	274.06	47.945.864,06
Produttivo	67590	9.166	76.756	104.89	8.050.744,95
Introito totale di previsione nel decennio €					246.397.246,85

Primo quinquennio (breve periodo corrispondente alle priorità 1)			
	Interventi per servizi	€	115.120.000,00
	Interventi mobilità dolce	€	5.500.000,00
	Somma	€	120.620.000,00
Secondo quinquennio (medio periodo corrispondente alle priorità 2)			
	Interventi per servizi	€	283.750.000,00
	Interventi per mobilità dolce	€	20.150.000,00
	Somma	€	303.900.000,00
Totale sul decennio		€	424.520.000,00

	A 5 anni	A 10 anni
Introiti		
Previsione di introito per oneri di urbanizzazione	123.200.000,00	246.400.000,00
Previsione di introito per costo di costruzione	110.800.000,00	221.800,00
Prelievo per manutenzione straordinaria (40%)	93.600.000,00	187.280.000,00
Prelievo per opere di culto L.R. 20/93 (8%)	18.720.000,00	37.456.000,00
Previsione netta di introito per contributi di costruz.	98.280.000,00	196.644.000,00
Risorse stanziata da alienazioni e finanziamenti vinc.	0,00	181.056.000,00
Totale delle somme disponibili	121.680.000,00	424.520.000,00
Costi di realizzazione dei servizi	120.620.000,00	424.520.000,00
Bilancio	+ 1.060.000,00	0,00
Indice di copertura dei costi con risorse proprie	0,00 %	42,65 %

La lettura del bilancio di copertura dei costi della realizzazione dei servizi evidenzia che nel breve/medio periodo (primo quinquennio) l'introito prevedibile per contributi del permesso a costruire è in grado di sostenere i servizi previsti dal Piano senza l'apporto di risorse pubbliche di provenienza diversa dai proventi derivanti dai contributi sugli oneri di urbanizzazione. Le tariffe si dimostrano pertanto

adeguate nel breve/medio periodo. Tale circostanza appare coerente con la situazione finanziaria contingente, caratterizzata da un forte restringimento delle disponibilità finanziarie degli enti pubblici.

Sul lungo periodo (secondo quinquennio), occorre invece registrare la necessità dell'apporto di risorse con provenienza diversa dal contributo di costruzione al fine di sostenere complessivamente la domanda di servizi stabilita dal Piano. Tale apporto si quantifica approssimativamente nel 40% del fabbisogno. Il dato appare assolutamente sostenibile sia su base storica che di confronto con le previsioni economiche dei programmi triennali dei lavori pubblici. Tali apporti afferiscono a risorse stanziare direttamente dal bilancio comunale, a contributi finalizzati a progetto da parte di soggetti privati ed enti, a contributi pubblici.

Nel complesso, si è pertanto ritenuto di confermare le aliquote per il calcolo del contributo sugli oneri di urbanizzazione vigenti riproponendole all'interno della nuova articolazione del territorio individuata, con l'obiettivo di semplificarne l'applicazione e per non incidere sul già provato mercato delle nuove edificazioni, in particolare per quanto concerne il rilancio delle attività produttive, commerciali e direzionali e per favorire le politiche abitative di housing sociale. Sul lungo periodo, si rende invece opportuno considerare la possibilità di incremento delle tariffe al fine di un riequilibrio del bilancio introiti/costi, utilizzando la revisione triennale prevista dalla legge. Pertanto di seguito si riporta la tabella riepilogativa delle aliquote del contributo sugli oneri di urbanizzazione proposti:

TABELLE PARAMETRICHE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

		RESIDENZA		INDUSTRIA-ARTIGIANATO		DIREZIONALE-COMMERCIALE		ALBERGHIERA		
		NUOVA COSTRUZIONE euro/mc	RISTRUTTURAZIONE euro/mc	NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq	NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq	NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq	
SISTEMA INSEDIATIVO	CITTA' STORICA ANTICA E MODERNA	I*	8,47	5,08	46,12	23,30	126,70	63,36	57,19	28,59
		II*	32,72	7,27	58,65	29,63	156,70	79,18	116,93	58,46
		S.R.			1,39	0,69				
		TOT.	41,19	12,35	106,15	53,63	283,41	142,53	174,12	87,06
	CITTA' CONSOLIDATA	I*	10,41	6,94	46,07	23,28	129,56	64,78	58,74	29,37
		II*	35,77	11,92	60,85	30,75	153,13	77,37	123,21	61,60
		S.R.			1,73	0,87				
		TOT.	46,18	18,86	108,66	54,89	282,69	142,15	181,95	90,97
	CITTA' IN TRASFORMAZIONE	I*	14,45	6,42	42,96	21,71	121,32	60,66	55,87	27,93
		II*	34,49	11,50	56,13	28,36	140,54	71,01	111,05	55,53
		S.R.			1,85	0,93				
		TOT.	48,93	17,92	100,95	50,99	261,86	131,67	166,92	83,46
	CITTA' DELLE ATTIVITA'	I*	14,89	6,62	44,17	22,32	125,57	62,79	58,26	29,13
		II*	36,37	12,12	57,54	29,07	142,72	72,11	112,01	56,01
		S.R.			2,08	1,04				
		TOT.	51,25	18,74	103,79	52,43	268,29	134,89	170,28	85,14
SISTEMA AMBIENTALE	AMBITO DI VALORE PAESAGGISTICO AGRONOMICO ECOLOGICO	I*	13,42	5,96	38,58	19,49	113,42	56,71	53,18	26,59
		II*	35,75	11,92	52,53	26,54	119,81	60,54	103,37	51,69
		S.R.			2,31	1,16				
		TOT.	49,17	17,88	93,42	47,19	233,23	117,25	156,56	78,28
	EDIFICATO PARCO DEI COLLI	I*	10,41	6,94	46,07	23,28	129,56	64,78	58,74	29,37
		II*	35,77	11,92	60,85	30,75	153,13	77,37	123,21	61,60
SISTEMA INFRASTRUTTURALE	I*			44,17	22,32	125,57	62,79	58,26	29,13	
	II*			57,54	29,07	142,72	72,11	112,01	56,01	
	S.R.			2,08	1,04					
	TOT.			103,79	52,43	268,29	134,89	170,28	85,14	
CITTA' DEI SERVIZI E DELLE ATTREZZATURE	SCALA LOCALE		SCALA TERRITORIALE							
		NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq	NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq					
	I*	24,77	12,39	37,16	18,58					
	II*	27,91	13,49	41,87	20,23					
TOT.	52,68	25,88	79,03	38,81						

Si specifica che, per quanto riguarda il sistema infrastrutturale, le aliquote proposte riguardano solo le funzioni ammesse dal PGT e che, per le aliquote relative all'edificato del Parco dei Colli, sono state utilizzate le stesse individuate per la città consolidata, per le motivazioni in precedenza esposte.

3) RIDUZIONI DEL CONTRIBUTO SUGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE .

Al fine di incentivare taluni interventi o talune modalità di intervento, in coerenza con la normativa vigente, si propongono le seguenti riduzioni del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, la somma delle quali non potrà in nessun modo eccedere il 50% per le nuove realizzazioni e il 70% per gli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente (ristrutturazioni).

I) MISURE IN FAVORE DELLA RESIDENZA SOCIALE

Con i termini "residenza sociale" si intende la residenza ceduta in locazione a canoni calmierati. L'entità del canone è determinata (motivatamente sulla base di diversi fattori) in accordo tra Comune ed operatore all'interno di un'apposita convenzione.

In relazione a tale tipologia di residenza, la L.R. n.12/2005 prevede:

- *"per interventi edilizi finalizzati alla realizzazione di servizi abitativi nell'ambito dell'edilizia residenziale pubblica, di cui alla L.R. 13 luglio 2007, n. 14 (Innovazioni del sistema regionale dell'edilizia residenziale pubblica: disciplina dei servizi abitativi a canone convenzionato), il contributo di costruzione non è dovuto salvo che per l'importo corrispondente alla dotazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per la realizzazione degli interventi e comunque fino al limite di cui all'articolo 44, comma 15" (art. 43, comma 2-ter);*
- *"gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni (...) in relazione alle previsioni del Piano dei Servizi, (...) tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali" (art. 44, comma 1);*
- *"il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relativamente ad edifici compresi in piani di zona redatti a norma della legge 18 aprile 1962, n.167 (...), è determinato in sede di formazione dei programmi pluriennali previsti dall'articolo 38 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (...), con facoltà di riduzione al 50 per cento degli oneri stessi. Analoga facoltà di riduzione del 50 per cento è esercitata dai comuni relativamente agli interventi diretti all'attuazione di iniziative di edilizia residenziale pubblica, agevolata e convenzionata" (art.44, comma 15).*

" per gli interventi di edilizia residenziale sociale il contributo di costruzione è limitato agli oneri di urbanizzazione ridotti del 50% con facoltà del Consiglio Comunale di riduzione ulteriore (art.6 comma 8 L.R.4/2012).

Il Piano di Governo del Territorio individua la "residenza sociale" nel Piano dei Servizi come servizio di interesse pubblico e/o generale. Pertanto, il privato che realizza "residenze sociali", come definite dal Piano dei Servizi, in particolare art. 18.8, garantendone il canone ridotto per la durata prevista dal convenzionamento, concorre, insieme all'ente pubblico, a fornire alla popolazione tale servizio che il PGT ha ritenuto necessario per la cittadinanza.

A seconda della tipologia di utenza e dell'entità del canone, si distinguono tre tipi di "residenza sociale", per tutti i quali il contributo sugli oneri di urbanizzazione deve essere ridotto (a motivo del già descritto interesse pubblico del servizio), ma in misura diversa per ciascuno di essi:

A) La residenza a canone sociale (Rs1a – Rs2a), i servizi complementari (Rs1c) e l'edilizia per il disagio abitativo (Rs4) sono volti a soddisfare la domanda di soggetti in condizioni di marginalità socio-economica, o a rischio, e sono caratterizzati da canoni di locazione molto bassi. Tali interventi devono essere incentivati e sostenuti poiché rispondono alla domanda abitativa più diffusa e di più bassa soglia economica. **Il contributo sugli oneri di urbanizzazione è determinato applicando**

alle aliquote tabellari il fattore 0,30 che significa che il contributo sugli oneri di urbanizzazione è pari al 30% del contributo normalmente stabilito;

- B) La locazione a canone convenzionato (Rs2d) è prevista nella normativa vigente sull'edilizia convenzionata che consente di ridurre fino al 50% il contributo di costruzione concernente gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, (art.44, comma 15, L.R. 12/2005). Anche la locazione temporanea (Rs3) e a canone moderato (Rs1b – Rs2b), che costituiscono forme innovative dell'abitare promosse dal PGT vigente, sono misure riconosciute dalla normativa regionale in quanto volte a soddisfare il bisogno emergente di abitazione conseguente, per la prima, alla mobilità e alla temporaneità (studenti universitari, lavoratori con contratto a tempo determinato, ...) e, la seconda, al formarsi di giovani coppie o famiglie. In tutti questi casi, l'entità del canone di locazione è simile e i potenziali utenti sono soggetti alla verifica dei requisiti di accesso previsti dalla normativa stessa. Il **contributo sugli oneri di urbanizzazione è determinato applicando alle aliquote tabellari il fattore 0,50** che significa che il contributo sugli oneri di urbanizzazione è pari al 50% del contributo normalmente stabilito;
- C) La locazione a canone concordato (Rs2c), calmierato rispetto al libero mercato, risponde a una domanda abitativa espressa da soggetti in condizioni socio-economiche intermedie per i quali non è prevista la verifica dei requisiti di accesso. Il **contributo sugli oneri di urbanizzazione è determinato applicando alle aliquote tabellari il fattore 0,60** che significa che il contributo sugli oneri di urbanizzazione è pari al 60% del contributo normalmente stabilito;

Per l'applicazione di tutte le riduzioni di cui sopra è necessario che il committente abbia sottoscritto con l'Amministrazione comunale, prima della richiesta di titolo abilitativo, apposita convenzione come previsto all'art. 18.8 delle Norme del Piano dei Servizi.

Si riporta di seguito la tabella ottenuta applicando alle normali aliquote i fattori di riduzione sopraindicati.

TABELLE PARAMETRICHE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA "RESIDENZA SOCIALE"

RESIDENZA	A CANONE SOCIALE/PER DISAGIO ARBITATIVO			MODERATO/TEMPORANEO/CONVENZIONATO			CONCORDATO					
	Rs1	Rs2	Rs4	Rs1	Rs2	Rs3	Rs2					
	Rs1a - Rs1c	Rs2a	Rs4a - Rs4b	Rs1b	Rs2b	Rs3a - Rs3b - Rs3c	Rs2c - Rs2d					
	NUOVA COSTRUZIONE euro/mc	RISTRUTTURAZIONE euro/mc	COEFF. APPLICATIVO	NUOVA COSTRUZIONE euro/mc	RISTRUTTURAZIONE euro/mc	COEFF. APPLICATIVO	NUOVA COSTRUZIONE euro/mc	RISTRUTTURAZIONE euro/mc	COEFF. APPLICATIVO	NUOVA COSTRUZIONE euro/mc	RISTRUTTURAZIONE euro/mc	
CITTA' STORICA ANTICA E MODERNA	I*	8,47	5,08	0,30	2,54	1,52	0,50	4,24	2,54	0,60	5,08	3,05
	II*	32,72	7,27	0,30	9,82	2,18	0,50	16,36	3,64	0,60	19,63	4,36
	TOT.	41,19	12,35	0,30	12,36	3,71	0,50	20,60	6,18	0,60	24,71	7,41
CITTA' CONSOLIDATA	I*	10,41	6,94	0,30	3,12	2,08	0,50	5,21	3,47	0,60	6,25	4,16
	II*	35,77	11,92	0,30	10,73	3,58	0,50	17,89	5,96	0,60	21,46	7,15
	TOT.	46,18	18,86	0,30	13,85	5,66	0,50	23,09	9,43	0,60	27,71	11,32
CITTA' IN TRASFORMAZIONE	I*	14,45	6,42	0,30	4,34	1,93	0,50	7,23	3,21	0,60	8,67	3,85
	II*	34,49	11,50	0,30	10,35	3,45	0,50	17,25	5,75	0,60	20,68	6,90
	TOT.	48,93	17,92	0,30	14,68	5,38	0,50	24,47	8,96	0,60	29,36	10,75
CITTA' DELLE ATTIVITA'	I*	14,89	6,62	0,30	4,47	1,99	0,50	7,45	3,31	0,60	8,93	3,97
	II*	36,37	12,12	0,30	10,91	3,64	0,50	18,19	6,06	0,60	21,82	7,27
	TOT.	51,25	18,74	0,30	15,38	5,62	0,50	25,63	9,37	0,60	30,75	11,24
ARETTI DI VALORE PASTORISTICO AGRONOMICO ECCELLENTE	I*	13,42	5,96	0,30	4,03	1,79	0,50	6,71	2,98	0,60	8,05	3,58
	II*	35,75	11,92	0,30	10,73	3,58	0,50	17,88	5,96	0,60	21,45	7,15
	TOT.	49,17	17,88	0,30	14,75	5,36	0,50	24,59	8,94	0,60	29,50	10,73
CITTA' DEI SERVIZI E DELLE ATTIVITA'	I*	14,32	6,59	0,30	4,45	1,98	0,50	7,41	3,30	0,60	8,89	3,95
	II*	37,49	12,50	0,30	11,25	3,75	0,50	18,75	6,25	0,60	22,48	7,50
	TOT.	52,31	19,08	0,30	15,69	5,72	0,50	26,16	9,54	0,60	31,39	11,45

Per gli interventi di Residenza sociale, come definita dal Piano dei Servizi vigente, il contributo sul costo di costruzione non è dovuto, ai sensi dell'art. 43, comma 2-ter, della L.R. 11 marzo 2005, n. 12.

II) MISURE IN FAVORE DELL'EDILIZIA SOSTENIBILE E DEL RISPARMIO ENERGETICO

Premesso che le normative e la legislazione vigente a tutti i livelli (regionale, nazionale, europea) impongono tecniche costruttive ed impiantistiche finalizzate a perseguire, sia pure in modo diversificato a seconda dei vari tipi di interventi, il risparmio energetico degli edifici e misure volte alla sostenibilità ambientale in campo edilizio, si ritiene di prevedere coefficienti riduttivi del contributo sugli oneri di urbanizzazione da applicarsi qualora gli edifici raggiungano, per effetto dei programmati interventi, prestazioni energetiche migliori rispetto al minimo imposto, e/o presentino soluzioni costruttive in favore della sostenibilità ambientale.

In riferimento al risparmio energetico, l'entità della riduzione sopra indicata deve basarsi sul fabbisogno specifico di energia primaria, definito EPh fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale o per il riscaldamento (EPh). Le prestazioni energetiche degli edifici sono definite in base alla classificazione proposta dall'organismo regionale preposto, secondo la procedura CENED+, come previsto dalla legislazione regionale lombarda vigente (DGR 22 dicembre 2008 n° VIII-8745, allegato A, punto A.4).

Gli interventi relativi alle nuove costruzioni, agli ampliamenti ed alle ristrutturazioni edilizie di tipo sostitutivo (= demolizione e ricostruzione) possono, compatibilmente con i vincoli urbanistici ed oggettivi presenti, ottimizzare sin dalla fase di progetto il comportamento energetico complessivo dell'edificio, in termini di orientamento ottimale, di rapporto tra la superficie disperdente ed il volume lordo riscaldato ('rapporto S/V'), di sfruttamento dei guadagni solari passivi ed attivi, di possibile utilizzo di soluzioni impiantistiche avanzate (a titolo di esempio: pompe di calore terra/acqua con sonde geotermiche). Tali benefici sono in genere fortemente limitati nel caso di interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione con sostanziale conservazione dell'involucro murario originario e delle aperture finestrate, più oltre sinteticamente chiamato 'ristrutturazione').

In merito alla sostenibilità ambientale, sono stati presi in considerazione differenti tipologie di interventi sia in merito all'utilizzo di fonti energetiche alternative, sia in merito a soluzioni costruttive mirate a migliorare il confort ambientale e il risparmio di risorse.

Sulla base di tali considerazioni, viene graduata la riduzione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria secondo le seguenti modalità:

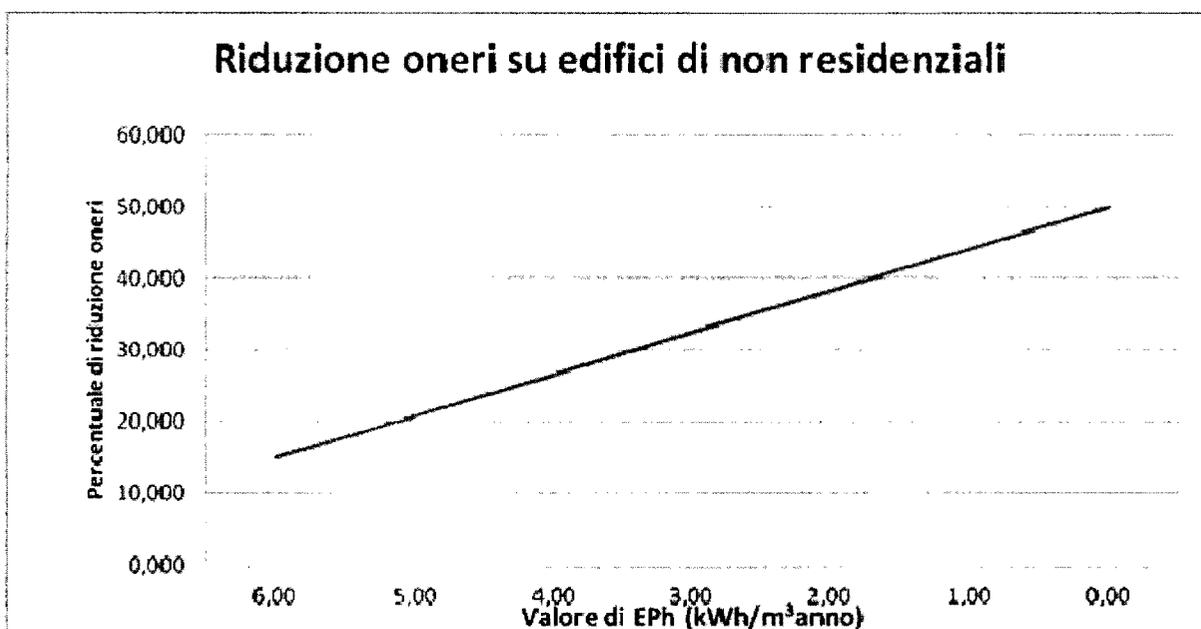
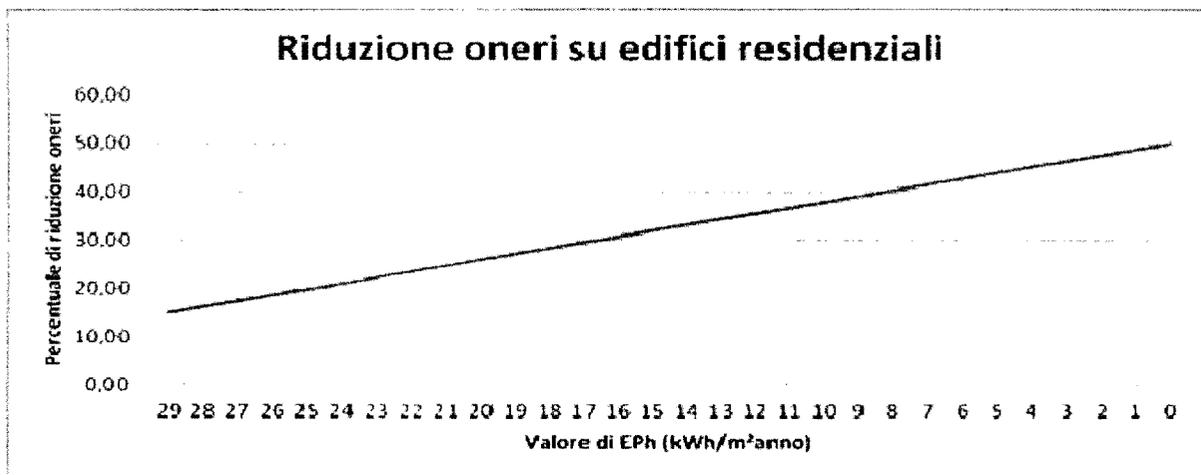
1. **interventi di nuova costruzione, ampliamento e ristrutturazione edilizia di tipo sostitutivo (= demolizione e ricostruzione):**

- **Risparmio energetico:** la riduzione si applica gradualmente secondo quanto previsto con dall'algoritmo di calcolo utilizzato dalla procedura comunale, per le sole classi energetiche A ed A+, con un minimo pari al 15% in corrispondenza del limite superiore della classe energetica A (28,999 kWh/m² anno per edifici residenziali o 5,999 kWh/m³ anno per tipologie diverse da edifici residenziali) e con un massimo non superiore al 50%;

La riduzione del contributo verrà calcolata tramite un foglio di calcolo nel quale inserire i seguenti dati (forniti dal progettista nella relazione tecnica ex art. 26 della L.R. 10/1991):

- Destinazione d'uso dell'edificio (residenziale o altri usi)
- Valore EPh di progetto.

Il grafico sotto riportato esprime l'andamento della percentuale di sconto applicata in funzione del valore di EPh di progetto, in base alla destinazioni d'uso dell'edificio.



• Interventi mirati al miglioramento della sostenibilità e del confort ambientale:

Tipologia di intervento	Requisiti	Riduzione oneri applicabile
Isolamento acustico migliorato rispetto ai valori limiti di legge	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Rumori esterni e da altre unità abitative:</i> <ul style="list-style-type: none"> - isolamento acustico standardizzato di facciata: $D_{2m,nT} > 1,05 (D_{2m,nT})_{min(*)}$, - potere fonoisolante apparente di elementi di separazione fra ambienti: $R > 1,05 (R)_{min(*)}$; • <i>Rumori da calpestio:</i> <ul style="list-style-type: none"> - livello di rumore di calpestio di solai normalizzato: $L_n < 0,95 (L_n)_{max(*)}$ <p>(*) valori limite, min. e max, sono quelli definiti dal D.P.C.M 05/12/1997 I valori di isolamento indicati debbono essere attestati mediante apposito collaudo acustico, eseguito da tecnico qualificato</p>	4%
Recupero e riutilizzo delle acque piovane	Per edifici a destinazione residenziale : Predisposizione di apposita rete idrica per alimentare i consumi di acqua non potabile all'interno dell'edificio (quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelli	4%

	<p>per WC o per eventuali elettrodomestici specificatamente predisposti, per irrigazione delle aree verdi od il lavaggio di aree esterne) mediante acque piovane di recupero.</p> <p>La vasca di raccolta deve essere dimensionata, in modo da consentire un funzionamento in autonomia per un periodo secco medio, in assenza di piogge, pari a 30 giorni e considerando una piovosità media mensile di ca 100 mm.</p> <p>Tale riduzione si applica solo nei casi in cui i requisiti sopra indicati non sono previsti obbligatoriamente dal Regolamento Edilizio</p>	
<p>Permeabilità e drenaggio nelle aree verdi, pavimentazioni ed aree libere del lotto</p>	<p>Materiali di finitura ed allestimento delle superfici esterne e delle aree di pertinenza dell'edificio tali da assicurare la permeabilità del terreno, anche mediante materiali e pavimentazioni drenanti, indipendentemente dalle esigenze che tali aree e superfici sono destinate a soddisfare.</p> <p>La superficie interessata al provvedimento deve essere superiore al 60% della superficie del lotto libera da costruzioni sia interrate che fuori terra.</p>	2%

• **Energia da fonti rinnovabili:**

Tipologia di intervento	Requisiti	Riduzione oneri applicabile
<p>Produzione di energia elettrica – edifici residenziali</p>	<p>Il fabbisogno di energia elettrica dell'edificio è coperto per più del 40% da energie prodotte da fonti rinnovabili o da specifici impianti di cogenerazione o trigenerazione al servizio dell'edificio. Tale riduzione si applica solo nei casi migliorativi rispetto a quanto previsto obbligatoriamente dal Regolamento Edilizio.</p>	5%
<p>Produzione di energia elettrica – edifici a destinazione direzionale, commerciale e produttiva</p>	<p>Sia prevista la realizzazione di impianti fotovoltaici con potenza di picco per unità di superficie utile del fabbricato superiore a 50 W/m² o per impianti con potenza di picco superiore a 20 kW.</p>	5%
<p>Fabbisogno di energia termica dell'edificio</p>	<p>Il fabbisogno di energia termica dell'edificio è coperto per più del 40% da energie prodotte da fonti rinnovabili o da impianti di cogenerazione o trigenerazione o da reti di teleriscaldamento o da pompe di calore con C.O.P. > 3,5.</p>	5%

• **Altre misure per la qualità e la sostenibilità edilizia:**

Tipologia di intervento	Requisiti	Riduzione oneri applicabile
<p>Abbattimento delle barriere architettoniche</p>	<p>Realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano l'abbattimento delle barriere architettoniche, ancorché non espressamente previste dalle leggi vigenti, garantendo i requisiti di accessibilità e visitabilità delle unità immobiliari a qualunque uso destinate, secondo le modalità di cui alla L.n. 13/1989 e L.R. n. 6/1989</p>	10%
<p>Recupero aree dismesse</p>	<p>Interventi che, nel rispetto del Piano di Governo del Territorio, prevedano la riconversione di aree o edifici dimessi, con funzioni esistenti non compatibili con le previsioni urbanistiche, e per i quali sia necessario effettuare opere di bonifica, attraverso la procedura di caratterizzazione e progetto di bonifica dell'area.</p>	3%

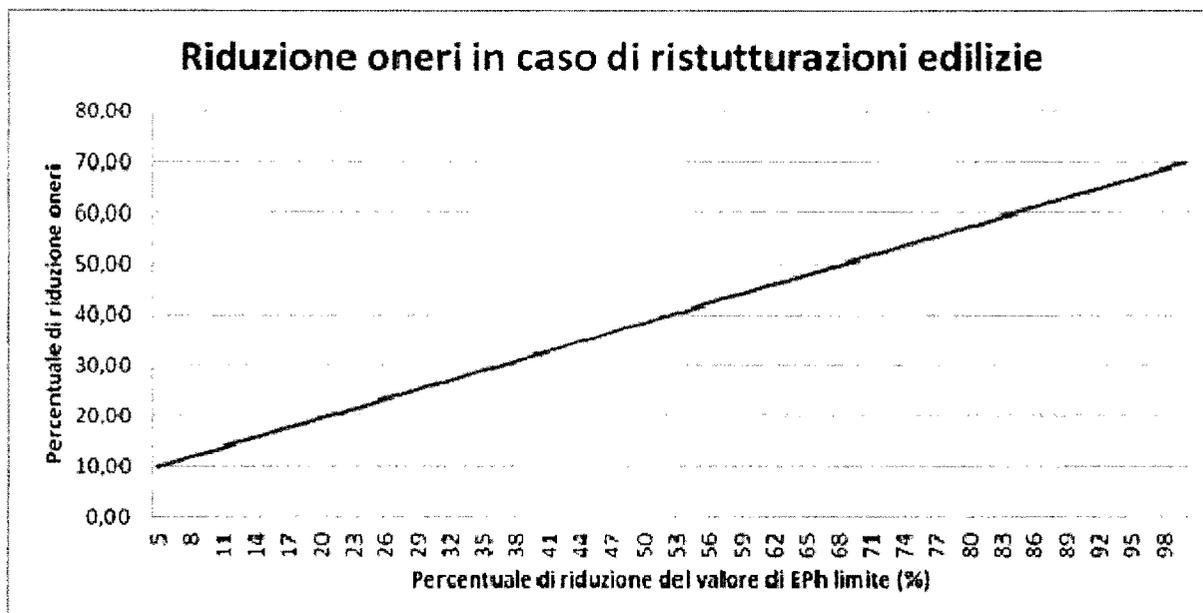
2. **Interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione):**

- **Risparmio energetico:** la riduzione si applica gradualmente secondo quanto previsto con dall'algoritmo di calcolo utilizzato dalla procedura comunale, a partire dal valore limite di legge

che si ricava dal rapporto S/V del fabbricato oggetto d'intervento; il programma di calcolo verifica che il coefficiente E_{ph} di progetto sia conforme al requisito di legge di cui sopra e determina in proporzione la percentuale di riduzione degli oneri di urbanizzazione, che varia dal un minimo del 10% per un valore di E_{ph} di progetto inferiore del 5% rispetto al valore di E_{ph} limite, ad un massimo del 70% per un valore di E_{ph} di progetto inferiore del 100% rispetto al valore di E_{ph} limite (edificio a E_{ph} = 0 → energia nulla).

La riduzione del contributo verrà calcolata tramite un foglio di calcolo nel quale inserire i seguenti dati (forniti dal progettista nella relazione tecnica ex art. 26 della L.R. 10/1991):

- Rapporto di forma dell'edificio S/V
- Valore E_{ph} di progetto.



• Interventi mirati al miglioramento della sostenibilità e del confort ambientale:

Tipologia di intervento	Requisiti	Riduzione oneri applicabile
Isolamento acustico migliorato rispetto ai valori limiti di legge	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Rumori esterni e da altre unità abitative:</i> <ul style="list-style-type: none"> - isolamento acustico standardizzato di facciata: $D_{2m,nT} > = 1,05 (D_{2m,nT})_{min(*)}$, - potere fonoisolante apparente di elementi di separazione fra ambienti: $R > = 1,05 (R)_{min(*)}$; • <i>Rumori da calpestio:</i> <ul style="list-style-type: none"> - livello di rumore di calpestio di solai normalizzato: $L_n < = 0,95 (L_n)_{max(*)}$ <p>(*) valori limite, min. e max, sono quelli definiti dal D.P.C.M 05/12/1997 I valori di isolamento indicati debbono essere attestati mediante apposito collaudo acustico, eseguito da tecnico qualificato</p>	6%
Recupero e riutilizzo delle acque piovane	<p>Per edifici a destinazione residenziale :</p> <p>Predisposizione di apposita rete idrica per alimentare i consumi di acqua non potabile all'interno dell'edificio (quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, quelli per WC o per eventuali elettrodomestici specificatamente predisposti, per irrigazione delle aree verdi od il lavaggio di aree esterne) mediante acque piovane di recupero.</p> <p>La vasca di raccolta deve essere dimensionata, in modo da consentire un funzionamento in autonomia</p>	6%

	per un periodo secco medio, in assenza di piogge, pari a 30 giorni e considerando una piovosità media mensile di ca 100 mm. Tale riduzione si applica solo nei casi in cui i requisiti sopra indicati non sono previsti obbligatoriamente dal Regolamento Edilizio	
Permeabilità e drenaggio nelle aree verdi, pavimentazioni ed aree libere del lotto	Materiali di finitura ed allestimento delle superfici esterne e delle aree di pertinenza dell'edificio tali da assicurare la permeabilità del terreno, anche mediante materiali e pavimentazioni drenanti, indipendentemente dalle esigenze che tali aree e superfici sono destinate a soddisfare. La superficie interessata al provvedimento deve essere superiore al 60% della superficie del lotto libera da costruzioni sia interrate che fuori terra.	4%

• **Energia da fonti rinnovabili:**

Tipologia di intervento	Requisiti	Riduzione oneri applicabile
Produzione di energia elettrica – edifici residenziali	Il fabbisogno di energia elettrica dell'edificio è coperto per più del 40% da energie prodotte da fonti rinnovabili o da specifici impianti di cogenerazione o trigenerazione al servizio dell'edificio. Tale riduzione si applica solo nei casi migliorativi rispetto a quanto previsto obbligatoriamente dal Regolamento Edilizio.	8%
Produzione di energia elettrica – edifici a destinazione direzionale, commerciale e produttiva	Sia prevista la realizzazione di impianti fotovoltaici con potenza di picco per unità di superficie utile del fabbricato superiore a 50 W/m ² o per impianti con potenza di picco superiore a 20 kW.	8%
Fabbisogno di energia termica dell'edificio	Il fabbisogno di energia termica dell'edificio è coperto per più del 40% da energie prodotte da fonti rinnovabili o da impianti di cogenerazione o trigenerazione o da reti di teleriscaldamento o da pompe di calore con C.O.P.> 3,5.	5%

• **Altre misure per la qualità e la sostenibilità edilizia:**

Tipologia di intervento	Requisiti	Riduzione oneri applicabile
Abbattimento delle barriere architettoniche	Realizzazione di interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano l'abbattimento delle barriere architettoniche, ancorché non espressamente previste dalle leggi vigenti, garantendo i requisiti di accessibilità e visitabilità delle unità immobiliari a qualunque uso destinate, secondo le modalità di cui alla L.n. 13/1989 e L.R. n. 6/1989	25%
Sostituzione coperture in cemento-amianto	Interventi di ristrutturazione edilizia che prevedano la sostituzione delle coperture realizzate in cemento-amianto (eternit o ciliar) con altre realizzate in materiali non inquinanti e non nocivi, a condizione che lo smaltimento venga effettuato in discariche autorizzate secondo le procedure e modalità di legge	5%

3. Modalità di accesso alle riduzioni degli oneri

Per aver titolo alle riduzioni sopra previste si dovranno seguire le modalità operative di seguito descritte:

- Unitamente alla presentazione della documentazione necessaria per il calcolo del contributo di costruzione, dovrà essere presentata l'istanza per la riduzione del contributo sugli oneri di urbanizzazione firmata congiuntamente dal progettista e dal committente. Il responsabile del procedimento verificherà se i lavori progettati abbiano titolo per ottenere la riduzione richiesta.
- Effettuata tale verifica, il responsabile del procedimento provvederà, in sede di determinazione del contributo afferente agli oneri, a calcolare il contributo sugli oneri dovuto per effetto

dell'applicazione della riduzione in argomento, comunicandolo al richiedente con le procedure ordinarie seguite dall'ufficio.

3. La riduzione accordata dovrà essere garantita da polizza fideiussoria bancaria di importo pari a quello della riduzione, incrementato dell'importo corrispondente all'interesse legale calcolato dalla data di efficacia a quella di scadenza del titolo abilitante all'esecuzione delle opere.
4. Con la comunicazione di inizio dei lavori dovrà essere nominato il tecnico certificatore e dovrà essere prodotta, a firma del medesimo e del committente, relazione asseverata con l'impegno a garantire, anche attraverso verifiche durante l'esecuzione delle opere, quanto dichiarato e requisito per la riduzione degli oneri di urbanizzazione.
5. Al termine dell'intervento, contestualmente alla dichiarazione di fine lavori, la committenza dovrà produrre certificazione energetica dell'edificio redatta dal certificatore indicato, attestante che l'edificio ha raggiunto i livelli di EPh indicati nel progetto ed in relazione ai quali è stata accordata la riduzione. E' fatto salvo uno scostamento non superiore al 5% di tali livelli. In questi casi il Comune svincolerà la fideiussione. Qualora, invece, la certificazione attesti che non si sono raggiunti i livelli di EPh indicati nel progetto, il Comune incamererà la fideiussione o la quota-parte di essa necessaria per portare l'entità del contributo di costruzione a quella dovuta in base ai livelli di EPh concretamente raggiunti. Di contro, la realizzazione di un intervento con EPh inferiore al previsto non darà luogo ad alcun ricalcolo della riduzione.
6. Nel caso in cui la riduzione è calcolata in base ad interventi volti al miglioramento della sostenibilità ambientale, il Direttore Lavori dovrà presentare una relazione asseverata attestante l'effettiva realizzazione delle opere necessarie all'ottenimento della riduzione degli oneri.
7. Qualora il committente, una volta intervenuta la fine lavori, non produca la documentazione di cui ai precedenti punti 5 e 6, il Comune, previa diffida a produrla nel termine di 30 giorni, incamererà la fideiussione, qualora la diffida non vada a buon fine.

III) MISURE IN FAVORE DELLE ATTIVITÀ PRODUTTIVE E TERZIARIE DI TIPO INNOVATIVO

Il Documento di Piano, al capitolo 2.2 ("Obiettivi strategici del nuovo Piano"), attribuisce alla strumentazione urbanistica e, più in particolare, ai provvedimenti attuativi di questa, la finalità di indirizzare concretamente le trasformazioni della Città verso il tipo di sviluppo futuro desiderabile.

In particolare per dare alla Città sviluppo nei settori della ricerca scientifica e dell'innovazione, con riferimento all'art. 3.2.5 della Relazione del Documento di Piano relativo agli "Obiettivi mirati alla promozione del sistema delle attività produttive appare coerente incentivare le attività produttive di tipo secondario che:

- Puntino all'innovazione (sperimentale e non), alla ricerca e che siano fondate su sistemi integrati di produzione automazione e sistemi e componenti high tech per diverse applicazioni, tecnologie sostenibili;
- Attuino uno sviluppo integrato, nella scelta dei materiali, oppure nella simulazione, nella realizzazione di prototipi, nella brevettazione, nell'industrializzazione e nell'adeguamento normativo del prodotto, sia per quanto riguarda il settore manifatturiero che quello delle costruzioni;
- Utilizzino processi che sostengono il ciclo di vita dei prodotti, dalla concezione, alla produzione, allo smontaggio, riciclo e/o recupero (anche energetico) attraverso tecnologie abilitanti e sistemi per il monitoraggio;

- Siano connesse al controllo e alla sicurezza nei contesti produttivi e nei sistemi per la movimentazione e lavorazione in ambienti non strutturati, nei sistemi per la progettazione e organizzazione industriale.

Analogamente si ritiene coerente incentivare quelle attività terziarie di tipo avanzate-innovative destinate a fornire prestazioni di supporto alle attività produttive e di servizio, quali parchi scientifici e tecnologici e complessi direzionali per la ricerca e la sperimentazione, purchè strettamente correlata con l'attività produttiva innovativa o di servizio.

Per gli interventi edilizi connessi o atti a realizzare le attività sopra descritte, alle aliquote tabellari per il calcolo del contributo sugli oneri di urbanizzazione verrà applicato un coefficiente dello 0,9, cosicchè, per tali interventi, il contributo sugli oneri di urbanizzazione sarà pari al 90% di quello ordinariamente calcolato.

Nella tabella sono esposti i coefficienti risultanti dall'applicazione della riduzione prevista.

TABELLE PARAMETRICHE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA PRODUTTIVO SECONDARIO DI TIPO INNOVATIVO

		INDUSTRIA-ARTIGIANATO		INDUSTRIA-ARTIGIANATO DI TIPO INNOVATIVO		
		NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq	COEFF. APPLICATIVO	NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq
CITTA' STORICA ANTICA E MODERNA	I*	46,12	23,30	0,90	41,51	20,97
	II*	58,65	29,63	0,90	52,79	26,67
	S.R.	1,39	0,69	0,90	1,25	0,62
	TOT.	106,15	53,63	0,90	95,54	48,27
CITTA' CONSOLIDATA	I*	46,07	23,28	0,90	41,46	20,95
	II*	60,85	30,75	0,90	54,77	27,68
	S.R.	1,73	0,87	0,90	1,56	0,78
	TOT.	108,66	54,89	0,90	97,79	49,40
CITTA' IN TRASFORMAZIONE	I*	42,96	21,71	0,90	38,66	19,54
	II*	56,13	28,36	0,90	50,52	25,52
	S.R.	1,85	0,93	0,90	1,67	0,84
	TOT.	100,95	50,99	0,90	90,86	45,89
CITTA' DELLE ATTIVITA'	I*	44,17	22,32	0,90	39,75	20,09
	II*	57,54	29,07	0,90	51,79	26,16
	S.R.	2,08	1,04	0,90	1,87	0,94
	TOT.	103,79	52,43	0,90	93,41	47,19
AMBITO DI VALORE PAESAGGISTICO AGRONOMICCO ECOLOGICO	I*	38,58	19,49	0,90	34,72	17,54
	II*	52,53	26,54	0,90	47,28	23,89
	S.R.	2,31	1,16	0,90	2,08	1,04
	TOT.	93,42	47,19	0,90	84,08	42,47
SISTEMA INFRASTRUTTURALE	I*	44,17	22,32	0,90	39,75	20,09
	II*	57,54	29,07	0,90	51,79	26,16
	S.R.	2,08	1,04	0,90	1,87	0,94
	TOT.	103,79	52,43	0,90	93,41	47,19

IV) MISURE IN FAVORE ALL'INSEDIAMENTO DELLE ATTIVITÀ COMMERCIALI NEGLI AMBITI STORICI

Ai fini della valorizzazione del sistema commerciale, il PGT vigente ha individuato nell'ambito della città, gli ambiti dai caratteri urbani architettonici e paesaggistici di maggior pregio, (vedi elaborato PR11 del Piano delle Regole del PGT).

Si ritiene coerente incentivare quelle attività commerciali, compatibili con le caratteristiche ambientali, storiche, culturali e di decoro negli ambiti così definiti, per favorirne il mantenimento e/o l'insediamento in quanto la presenza di tali attività costituisce un valore aggiunto in termini di salvaguardia e promozione della cultura locale.

Per gli interventi edilizi connessi o atti a realizzare le attività sopra descritte, alle aliquote tabellari per il calcolo del contributo sugli oneri di urbanizzazione verrà applicato un coefficiente dello 0,9, cioè, per tali interventi, il contributo sugli oneri di urbanizzazione sarà pari al 90% di quello ordinariamente calcolato.

I requisiti per accedere a tale riduzione dovranno essere:

- Edifici ricompresi nel perimetro individuato nell'elaborato PR11 del Piano delle Regole del PGT
- Interventi edilizi di nuovo insediamento/trasformazione/recupero che prevedano destinazioni commerciali al piano terra su fronte strada;
- Interventi edilizi compatibili con le caratteristiche ambientali, storiche, culturali e di decoro dell'ambito di riferimento, ponendo particolare attenzione agli elementi compositivi dei fronti (vetrine, insegne, targhe, ecc)
- Mantenimento della destinazione commerciale per 5 anni, in coerenza con la durata del Documento di Piano del PGT, che dovrà essere garantita con atto d'obbligo unilaterale in sede di rilascio del titolo abilitativo

TABELLE PARAMETRICHE ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA COMMERCIALE RIDOTTO

		DIREZIONALE-COMMERCIALE		DIREZIONALE-COMMERCIALE RIDOTTO		
		NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq	COEFF. APPLICATIVO	NUOVA COSTRUZIONE euro/mq	RISTRUTTURAZIONE euro/mq
CITTA' STORICA ANTICA E MODERNA	I°	126,70	63,36	0,90	114,03	57,02
	II°	156,70	79,18	0,90	141,03	71,26
	S.R.					
	TOT.	283,41	142,53	0,90	255,06	128,28
CITTA' CONSOLIDATA	I°	129,56	64,78	0,90	116,60	58,30
	II°	153,13	77,37	0,90	137,82	69,63
	S.R.					
	TOT.	282,69	142,15	0,90	254,42	127,94
CITTA' IN TRASFORMAZIONE	I°	121,32	60,66	0,90	109,19	54,59
	II°	140,54	71,01	0,90	126,49	63,91
	S.R.					
	TOT.	261,86	131,67	0,90	235,67	118,50
CITTA' DELLE ATTIVITA'	I°	125,57	62,79	0,90	113,01	56,51
	II°	142,72	72,11	0,90	128,45	64,90
	S.R.					
	TOT.	268,29	134,89	0,90	241,46	121,40
AMBITO DI VALORE PAESAGGISTICO AGRONOMICCO ECOLOGICO	I°	113,42	56,71	0,90	102,08	51,04
	II°	119,81	60,54	0,90	107,83	54,49
	S.R.					
	TOT.	233,23	117,25	0,90	209,91	105,53
SISTEMA INFRASTRUTTURALE	I°	125,57	62,79	0,90	113,01	56,51
	II°	142,72	72,11	0,90	128,45	64,90
	S.R.					
	TOT.	268,29	134,89	0,90	241,46	121,40

Solo per edifici ricompresi nel perimetro individuato nell'elaborato PR11 del Piano delle Regole del PGT

V) MISURE IN FAVORE DELLE TRASFORMAZIONI URBANISTICO-EDILIZIE CHE PROMUOVONO LA RIGENERAZIONE DI SUOLI GIÀ EDIFICATI.

L'art.44 comma 10bis della L.R. 12/2005 prevede che i comuni, nei casi di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione ed in quelli di integrale sostituzione edilizia possono ridurre, in misura non inferiore al cinquanta per cento, ove dovuti, i contributi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

In coerenza con gli obiettivi di Piano e con i disposti del succitato articolo, si propone di incentivare gli interventi di trasformazione urbanistica che promuovono la rigenerazione di suoli già edificati.

Nel PGT vigente l'ambito di applicazione riguarda gli Ambiti di Trasformazione -At, gli Interventi di Nuova Edificazione a volumetria definita -Ne, gli interventi di demolizione e ricostruzione (dr) e di ristrutturazione urbanistica (Ru), nel caso di interventi su aree già edificate il cui volume esistente risulti inferiore o uguale alle previsioni urbanistiche vigenti.

Nel caso di attuazione di Interventi di Nuova Edificazione assoggettati a Permesso di costruire Convenzionato dovrà essere reperita l'eventuale dotazione a standard prevista dal PGT.

Per le motivazioni sopraesposte agli interventi di ristrutturazione edilizia consistente nella demolizione e ricostruzione parziale o totale nel rispetto della volumetria preesistente e di integrale sostituzione edilizia degli immobili esistenti. mediante demolizione e ricostruzione anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, con mantenimento della medesima volumetria dell'immobile sostituito le aliquote tabellari verranno ridotte del 50%.

Detta riduzione verrà applicata per gli interventi con le caratteristiche sopra specificate che si attiveranno entro due anni dalla data di approvazione della deliberazione consiliare n. 1213 Rep. Gen.

Per attivazione si intende:

- la presentazione dell'istanza di titolo abilitativo nei casi di interventi edilizi diretti, anche convenzionati;
- la presentazione della proposta di piano attuativo per gli interventi assoggettati a pianificazione attuativa ai sensi delle disposizioni vigenti in materia.

4) RATEIZZAZIONE DEL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

La possibilità di rateizzare il pagamento del contributo di costruzione è prevista all'art. 16, commi 2 e 3, del D.P.R. n. 380/2001. Le modalità sono indicate, per il contributo sugli oneri di urbanizzazione, all'art. 47 della L.n. 457/1978 secondo cui esso può essere rateizzato in non più di 4 rate semestrali, prestando al Comune garanzie stabilite dall'Ente stesso, per il contributo sul costo di costruzione, l'individuazione delle modalità è, invece, lasciata al Comune, entro i termini stabiliti dal comma 3 del già citato articolo 16 secondo cui questo tipo di contributo è corrisposto in corso d'opera con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.

Nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 31 Reg. C.C. e n. 5 Prop. Del. del 10 marzo 2009 si stabiliva che, in caso di rateizzazione del contributo di costruzione, il 50% del contributo di costruzione andasse versato prima del rilascio del titolo abilitativo, il restante 50% veniva suddiviso in 4 rate semestrali di pari importo, maggiorate degli interessi legali e garantite da fideiussione, bancaria o assicurativa a scelta del committente.

Si ritiene ora, sia per maggiore aderenza alla norma dell'art. 47 della L.n. 457/1978, sia per facilitare il pagamento in questo periodo di difficoltà per l'attività edilizia, di stabilire che, in caso di rateizzazione, si debba versare il primo quarto del contributo prima del rilascio del titolo abilitativo e la parte restante, divisa in tre rate semestrali di pari importo e maggiorate degli interessi. Tuttavia, in considerazione della facilitazione introdotta per effetto della quale, a titolo rilasciato, rimane ancora da versare una parte più cospicua di contributo, si ritiene opportuno chiedere la fideiussione bancaria o assicurativa a prima escussione, fideiussione che dovrà coprire, come già precedentemente stabilito, anche gli interessi legali. La rateizzazione viene concessa a richiesta dell'interessato con determinazione dirigenziale.

In caso di mancato pagamento, anche di una sola rata, che si protragga oltre i 30 giorni, il Comune si rivolgerà, per il pagamento della rata o delle rate scadute, al fideiussore che verserà al Comune l'importo delle rate stesse.

APPENDICE
TESTI DI LEGGE INERENTI
IL CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE

Per maggiore comodità di chi legge la relazione ed anche per fornire una motivazione più chiara delle soluzioni proposte nella relazione, si ritiene opportuno riportare di seguito l'intero testo degli atti normativi su cui si fonda la disciplina del contributo di costruzione.

Le norme da applicare alla materia sono:

Decreto del Presidente della Repubblica del 06 Giugno 2001 n. 380 artt: 16, 17, 19

Legge Regionale del 11 Marzo 2005 n. 12 artt. 43, 44 e 48

Legge Regionale del 13 Marzo 2012 n. 4 art. 6

Decreto del Presidente della Repubblica del 06 Giugno 2001 n. 380 artt: 16, 17, 19

Art. 16 (L), Contributo per il rilascio del permesso di costruire

1. *Salvo quanto disposto all'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all' 'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.*

2. *L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:*

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;*
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;*
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;*
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali.*

3. *Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale.*

4. *Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.*

5. *Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.*

5-bis. *Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.*

6. *Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all' 'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le costruzioni*

e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

Art. 17 (L) Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

1. *Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18.*

2. *Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.*

3. *Il contributo di costruzione non è dovuto:*

a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;

b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

4. Per gli interventi da realizzarsi su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Art. 19 (L) Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

1. 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, 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. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16, nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. 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, determinata ai sensi dell'articolo 16, nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17, venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Legge Regionale del 11 Marzo 2005 n. 12

Art. 43. (Contributo di costruzione)

1. I titoli abilitativi per interventi di nuova costruzione, ampliamento di edifici esistenti e ristrutturazione edilizia sono soggetti alla corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché del contributo sul costo di costruzione, in relazione alle destinazioni funzionali degli interventi stessi.

2. Il contributo di costruzione di cui al comma 1 non è dovuto, ovvero è ridotto, nei casi espressamente previsti dalla legge.

Art. 44. (Oneri di urbanizzazione)

1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.

2. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

3. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi alle seguenti opere: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cave di multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.

4. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi alle seguenti opere: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.

5. 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 denuncia di inizio attività, calcolata secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente nel comune.

6. 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 lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.

7. 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.
8. Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, i cui progetti debbono essere corredati dal computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti:
- a) alla superficie virtuale ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo unitario stabilito annualmente ai sensi dell'articolo 48, quando si tratti di edifici con destinazione diversa da quella residenziale;
 - b) alla volumetria ottenuta quadruplicando il valore dell'anzidetta superficie virtuale, quando si tratti di edifici con destinazione residenziale.
9. Nei casi di cui al comma 8, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria reale o alla superficie reale interessate dall'intervento, secondo che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico di cui al comma 8.
10. Per gli interventi di ristrutturazione di cui al comma 8 gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione, ridotti della metà.
11. Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata la denuncia di inizio attività, 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.
12. Nel caso di interventi su edifici esistenti comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, per quanto attiene all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo dovuto è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente e alla quota dovuta per le opere relative ad edifici esistenti, determinata con le modalità di cui ai commi 8 e 9.
13. L'ammontare dell'eventuale maggior somma va sempre riferito ai valori stabiliti dal comune alla data del rilascio del permesso di costruire, ovvero di presentazione della denuncia di inizio attività.
14. Nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfettaria, per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche e del gas e ad ogni altro servizio pubblico dei quali sia già dotata la zona interessata dall'intervento.
15. Il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relativamente ad edifici compresi in piani di zona redatti a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare), è determinato in sede di formazione dei programmi pluriennali previsti dall'articolo 38 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. —1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata), con facoltà di riduzione al 50 per cento degli oneri stessi.
16. I termini entro i quali deve essere corrisposto il contributo per gli edifici di cui al comma 15, nonché gli eventuali scomputi accordati in relazione alle opere di urbanizzazione realizzabili direttamente, sono stabiliti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge 865/1971.
17. Per le costruzioni o gli impianti da eseguirsi nelle aree comprese nei piani per gli insediamenti produttivi previsti dall'articolo 27 della legge 865/1971, nonché per gli insediamenti produttivi da realizzarsi nelle aree attrezzate industriali in attuazione della normativa regionale vigente, i contributi dovuti sono determinati in sede di adozione dei piani stessi, con facoltà di riduzione al 50 per cento.
18. I comuni possono prevedere l'applicazione di riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico. Le determinazioni comunali sono assunte in conformità ai criteri e indirizzi deliberati dalla Giunta regionale entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge.
19. Qualora gli interventi previsti dalla strumentazione urbanistica comunale presentino impatti significativi sui comuni confinanti, gli oneri di urbanizzazione possono essere utilizzati per finanziare i costi di realizzazione di eventuali misure mitigative o compensative.
- Art. 44 Oneri di urbanizzazione.**
1. Gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sono determinati dai comuni, con obbligo di aggiornamento ogni tre anni, in relazione alle previsioni del piano dei servizi e a quelle del programma triennale delle opere pubbliche, tenuto conto dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, incrementati da quelli riguardanti le spese generali.
 2. Le opere di urbanizzazione primaria devono essere eseguite contestualmente alle realizzazioni degli interventi sia pubblici che privati entro la fine dei lavori medesimi così come le altre opere eventualmente pattuite nelle convenzioni e non diversamente disciplinate.

3. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi alle seguenti opere: strade, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, cavedi multiservizi e cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
4. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi alle seguenti opere: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo e strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, presidi per la sicurezza pubblica, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie, cimiteri.
5. 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 denuncia di inizio attività, calcolata secondo la disciplina urbanistico-edilizia vigente nel comune.
6. 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 lorda complessiva di pavimento, compresi i piani seminterrati e interrati la cui destinazione d'uso comporti una permanenza anche temporanea di persone.
7. 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.
8. Per gli interventi di ristrutturazione non comportanti demolizione e ricostruzione, i cui progetti debbono essere corredati dal computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia, gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono riferiti:
- a) alla superficie virtuale ottenuta dividendo il costo complessivo delle opere in progetto per il costo unitario stabilito annualmente ai sensi dell'articolo 48, quando si tratti di edifici con destinazione diversa da quella residenziale;
 - b) alla volumetria ottenuta quadruplicando il valore dell'anzidetta superficie virtuale, quando si tratti di edifici con destinazione residenziale.
9. Nei casi di cui al comma 8, il soggetto che promuove l'intervento può chiedere che gli oneri di urbanizzazione siano riferiti alla volumetria reale o alla superficie reale interessate dall'intervento, secondo che si tratti rispettivamente di edifici a destinazione residenziale o diversa dalla residenza; in tal caso non è prescritta la presentazione del computo metrico di cui al comma 8.
10. Per gli interventi di ristrutturazione di cui al comma 8 gli oneri di urbanizzazione, se dovuti, sono quelli riguardanti gli interventi di nuova costruzione, ridotti della metà.
- 10-bis. I comuni, nei casi di ristrutturazione comportante demolizione e ricostruzione ed in quelli di integrale sostituzione edilizia possono ridurre, in misura non inferiore al cinquanta per cento, ove dovuti, i contributi per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ⁽¹⁴¹⁾.
11. Nel caso in cui l'opera per la quale è richiesto il permesso di costruire, ovvero presentata la denuncia di inizio attività, 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.
12. Nel caso di interventi su edifici esistenti comportanti modificazioni delle destinazioni d'uso, per quanto attiene all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, il contributo dovuto è commisurato alla eventuale maggior somma determinata in relazione alla nuova destinazione rispetto a quella che sarebbe dovuta per la destinazione precedente e alla quota dovuta per le opere relative ad edifici esistenti, determinata con le modalità di cui ai commi 8 e 9.
13. L'ammontare dell'eventuale maggior somma va sempre riferito ai valori stabiliti dal comune alla data di presentazione della richiesta del permesso di costruire, ovvero di presentazione della denuncia di inizio attività ⁽¹⁴²⁾.
14. Nel contributo richiesto per gli oneri di urbanizzazione non sono comprese le tariffe e gli altri diritti eventualmente richiesti, anche in misura forfettaria, per l'allacciamento alle reti elettriche, telefoniche e del gas e ad ogni altro servizio pubblico dei quali sia già dotata la zona interessata dall'intervento.
15. Il contributo dovuto per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, relativamente ad edifici compresi in piani di zona redatti a norma della legge 18 aprile 1962, n. 167 (Disposizioni per favorire l'acquisizione di aree fabbricabili per l'edilizia economica e popolare), è determinato in sede di formazione dei programmi pluriennali previsti dall'articolo 38 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 (Programmi e coordinamento dell'edilizia residenziale pubblica; norme sulla espropriazione per pubblica utilità; modifiche ed integrazioni alle leggi 17 agosto 1942, n. 1150; 18 aprile 1962, n. 167; 29 settembre 1964, n. 847; ed autorizzazione di spesa per interventi straordinari nel settore dell'edilizia residenziale, agevolata e convenzionata), con facoltà di riduzione al 50 per cento degli oneri stessi. Analoga facoltà di riduzione del 50 per cento è esercitata dai comuni relativamente agli interventi diretti all'attuazione di iniziative di edilizia residenziale pubblica, agevolata e convenzionata ⁽¹⁴³⁾.
16. I termini entro i quali deve essere corrisposto il contributo per gli edifici di cui al comma 15, nonché gli eventuali scomputi accordati in relazione alle opere di urbanizzazione realizzabili direttamente, sono stabiliti nelle convenzioni di cui all'articolo 35 della legge n. 865/1971.

17. Per le costruzioni o gli impianti da eseguirsi nelle aree comprese nei piani per gli insediamenti produttivi previsti dall'articolo 27 della legge n. 865/1971, nonché per gli insediamenti produttivi da realizzarsi nelle aree attrezzate industriali in attuazione della normativa regionale vigente, i contributi dovuti sono determinati in sede di adozione dei piani stessi, con facoltà di riduzione al 50 per cento.

18. I comuni possono prevedere l'applicazione di riduzioni degli oneri di urbanizzazione in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico. Le determinazioni comunali sono assunte in conformità ai criteri e indirizzi deliberati dalla Giunta regionale entro un anno dall'entrata in vigore della presente legge.

19. Qualora gli interventi previsti dalla strumentazione urbanistica comunale presentino impatti significativi sui comuni confinanti, gli oneri di urbanizzazione possono essere utilizzati per finanziare i costi di realizzazione di eventuali misure mitigative o compensative. ⁽¹⁴⁴⁾

Art. 48 Costo di costruzione.

1. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato dalla Giunta regionale con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata.

2. Nei periodi intercorrenti tra i provvedimenti della Giunta regionale, di cui al comma 1, il costo di costruzione è adeguato annualmente ed autonomamente dai comuni, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT), con decorrenza dell'importo aggiornato dal 1° gennaio successivo.

3. Il contributo relativo al costo di costruzione comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 al 20 per cento, che viene determinata dalla Giunta regionale in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

4. Per gli interventi con destinazione commerciale, terziario direttivo, turistico-alberghiero-ricettivo, il contributo è pari ad una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione alle diverse destinazioni, con deliberazione del consiglio comunale. ⁽¹⁴⁶⁾

5. Per gli interventi destinati ad impianti sportivi e ricreativi il contributo del 10 per cento è rapportato unicamente al costo degli edifici posti al servizio o annessi all'intervento.

6. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia non comportanti demolizione e ricostruzione il costo di costruzione è determinato in relazione al costo reale degli interventi stessi, così come individuato sulla base del progetto presentato e comunque non può superare il valore determinato per le nuove costruzioni ai sensi dei commi da 1 a 5. 7. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, ovvero per effetto della presentazione della denuncia di inizio attività, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune e comunque non oltre sessanta giorni dalla data dichiarata di ultimazione dei lavori.

Legge Regionale del 13 Marzo 2012 n. 4

Art. 6. (Interventi di edilizia residenziale sociale)

8. Ai fini dell'attuazione degli interventi di cui al presente articolo, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 5, commi da 1 a 5, della Legge Regionale 13/2009, nonché le deliberazioni assunte dai comuni ai sensi dell'articolo 5, comma 6, della stessa Legge Regionale 13/2009, che i comuni possono rivedere nei termini dell'articolo 5, comma 9, al fine di consentire la realizzazione degli interventi. Per gli interventi di cui al presente articolo, nel caso di immobili di edilizia residenziale pubblica, il contributo di costruzione è limitato agli oneri di urbanizzazione ridotti del 50 per cento, con facoltà del consiglio comunale di riduzione ulteriore. Per gli interventi destinati alla realizzazione di edilizia universitaria convenzionata, il comune valuta l'effettiva necessità di parcheggi pertinenziali in funzione delle reali esigenze rispetto all'utenza universitaria

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

Bergamo li..... **10 GIU. 2013**

CERTIFICATO DI ESECUTIVITÀ

La presente deliberazione è divenuta esecutiva in data..... **21 GIU. 2013**

- in quanto dichiarata immediatamente eseguibile
- decorsi 10 giorni dalla pubblicazione

Il Segretario Generale

.....
Bergamo li.....

Copia conforme all'originale per uso amministrativo

Bergamo li.....