



Comune di  
Bergamo

DIREZIONE URBANISTICA EDILIZIA PRIVATA SUEAP E PATRIMONIO

SERVIZIO PIANIFICAZIONE URBANISTICA ED ATTUATIVA POLITICHE DELLA CASA

## Proposta di deliberazione del consiglio comunale

| Numero proposta | Data       |
|-----------------|------------|
| N. 41           | 11/05/2023 |

| Classificazione | Fascicolo |
|-----------------|-----------|
| VI.2            | N.12/2023 |

**OGGETTO:** PROGRAMMA TRIENNALE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE DI CUI ALLA LEGGE 18 APRILE 1962 N. 167 E S.M.I. PER IL TRIENNIO 2023-2025.

### PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

Premesso che:

- con deliberazione Consiglio Comunale n. 1 Reg. C.C./107 Prop. Del. del 16/01/2007 è stato approvato il Piano per l'Edilizia Economica Popolare di cui alla legge 18/04/1962 n. 167 e s.m.i. (decennio 2006-2016), con individuazione di 26 ambiti di intervento della superficie complessiva di 182.012 m<sup>2</sup>, con una edificabilità complessiva di 349.800 m<sup>3</sup>, di cui 323.500 m<sup>3</sup> a destinazione residenziale e 26.300 m<sup>3</sup> a destinazione terziaria e per attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
- con provvedimento in data 26 novembre 2007 n. 169/85 Prop. Del. il Consiglio Comunale ha approvato il Programma Triennale per l'attuazione del Piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e s.m.i. relativo al triennio 2007-2009, successivamente integrato con deliberazione consiliare in data 18 settembre 2008 n. 114/40 Prop. Del. ;
- il programma di attuazione approvato, aveva individuato n. 17 comparti di intervento da assegnare in regime di proprietà e n. 2 interventi da concedere in diritto di superficie per una volumetria complessiva di mc. 213.200, di cui mc. 190.200 a destinazione residenziale, mc. 19.100 per attività terziaria e mc. 3.900 da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
- con delibera del Consiglio Comunale in data 26 marzo 2009 n.44/24 Prop. Del. è stata approvata la Variante n. 1 al Piano di Zona delle aree destinate all'edilizia economica e popolare per il decennio 2006-2016 ai sensi della legge 167/62 e s.m.i., individuando n. 9 nuovi ambiti d'intervento per un volume complessivo di mc. 52.954, di cui mc. 2.162 a carattere non residenziale, mc. 1.800 destinato ad alloggi per anziani ed housing sociale e mc. 2.590 per attrezzature di uso pubblico;
- con delibera del Consiglio Comunale in data 26 marzo 2009 n.45/24 Prop. Del. è stata approvata la Variante n. 2 al Piano di Zona delle aree destinate all'edilizia economica e popolare per il decennio 2006-2016 ai sensi della legge 167/62 e s.m.i., che ha previsto un aumento volumetrico complessivo di mc. 1.400, finalizzato a perfezionare la dotazione di spazi dedicati ai servizi riguardanti una struttura sperimentale di residenza sociale di prima e seconda accoglienza nel comparto 29 oltre a modificare il perimetro del comparto n. 18;
- con provvedimento in data 8 febbraio 2010 n. 108/2009 Prop. Del. il Consiglio Comunale ha approvato il Programma Triennale per l'attuazione del Piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e s.m.i. relativo al triennio 2010-2012, modifica al programma alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e s.m.i. e successive modificazioni, di originale digitale. Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

triennale; tale programma di attuazione approvato, aveva individuato n. 7 comparti di intervento da assegnare in regime di proprietà per una volumetria complessiva di mc. 38.054, di cui mc. 33.302 a destinazione residenziale, mc. 2.162 per attività terziaria e mc. 2.590 da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico;

- con delibera del Consiglio comunale in data 2 dicembre 2013 n.188 Prop. Del n.82-13 è stata approvata la Variante n.3 al Piano di Zona delle aree destinate all'edilizia economica e popolare per il decennio 2006-2016 ai sensi della legge 167/62 e s.m.i, che ha previsto lo stralcio di n. 3 interventi, il ridimensionamento di n. 4 interventi, e ha previsto inoltre un nuovo comparto. Il volume complessivo del Piano di Zona risulta a seguito della variante pari a mc. 390.361;
- con provvedimento in data 26 gennaio 2014 n. 102/2009 Prop. Del. il Consiglio Comunale ha approvato il Programma Triennale per l'attuazione del Piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e s.m.i. relativo al triennio 2014-2016; tale programma di attuazione approvato, aveva individuato n. 7 comparti di intervento da assegnare in regime di proprietà per una volumetria complessiva di mc. 38.054, di cui mc. 33.302 a destinazione residenziale, mc. 2.162 per attività terziaria e mc. 2.590 da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
- con delibera del Consiglio comunale in data 4 luglio 2016 n.89 Reg. C.C. è stata approvata la Variante n.4 al Piano di Zona delle aree destinate all'edilizia economica e popolare ai sensi della legge 167/62 e s.m.i, che ha previsto lo stralcio di n. 1 intervento in via Pizzo Scais. Il volume complessivo del Piano di Zona risulta a seguito della variante pari a mc. 379.361;
- Con provvedimento in data 20 marzo 2020 n. 13 Reg. il Consiglio Comunale ha approvato il Programma Triennale per l'attuazione del Piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e s.m.i. relativo al triennio 2020-2022; tale programma di attuazione approvato, aveva individuato n. 2 comparti di intervento da assegnare in regime di proprietà per una volumetria complessiva di mc. 20.200, di cui mc. 15.400 a destinazione residenziale, e mc. 4.800 da destinare a servizio;
- risulta pertanto opportuno procedere all'approvazione di un nuovo Programma Triennale in considerazione del fatto che il Programma relativo al triennio 2020-2022 risulta ormai scaduto;
- il Piano, nonché i suoi aggiornamenti, ai sensi dell'art. 1 della legge 27.06.1974 n. 247 è attuato a mezzo di programmi pluriennali i quali debbono indicare:
  - a) l'estensione delle aree di cui si prevede l'utilizzazione e correlativa urbanizzazione;
  - b) la individuazione delle aree da cedere in proprietà e di quelle da concedere in superficie così come stabilito dall'art. 35 della legge 865/71, modificato dall'art. 3 comma 63 della legge 23.12.1996 n. 662;
  - c) la spesa prevista per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e delle opere di carattere generale;
  - d) i mezzi finanziari con i quali il Comune intendono far fronte alla spesa di cui alla precedente lettera c);
- l'art. 35 ex lege 865/71 disponeva che nell'ambito del P.d.Z. 167, una quota non inferiore al 20% e non superiore al 40% in termini volumetrici, dovesse essere ceduta in proprietà a cooperative edilizie ed ai singoli, con preferenza per i proprietari espropriati;
- tale prescrizione è stata abrogata con la legge n. 662/96 che ha introdotto sostanziali modifiche al precitato enunciato legislativo ed in particolare ha abrogato l'obbligo di stabilire quote percentuali sia delle aree da cedere in proprietà che quelle da concedere in superficie, inserendo inoltre, anche le imprese di costruzioni e loro consorzi tra i possibili beneficiari per l'assegnazione delle aree;
- in virtù di tale innovazione normativa deve pertanto considerarsi ormai venuta meno l'originaria "ratio" ispiratrice della legge 865/71 e cioè di riservare necessariamente al patrimonio

Copia cartacea di originale digitale.

è stampato il giorno 19/08/2025 da Rocalli Sara.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

indisponibile dell'ente locale una cospicua quota delle aree incluse nel Piano di Zona, ma ciò non significa che la concessione del diritto di superficie sia venuta meno, in quanto rimane fermo nella disciplina il principio secondo il quale nei confronti degli Enti pubblici operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare l'assegnazione va disposta in regime di superficie;

- con legge finanziaria n. 448/98 e precedenti in essa richiamati, si è dato inizio ad un programma di dismissioni delle aree p.e.e.p. appartenenti al patrimonio indisponibile degli Enti locali, riconoscendo ai Comuni la facoltà di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie;
- in considerazione di quanto sopra enunciato, appare appropriato disporre che il regime di assegnazione delle aree incluse nel P.d.Z. 167 per il presente programma pluriennale venga effettuato in regime di proprietà, riconoscendo in tal modo anche il ruolo del privato nel perseguimento degli interessi pubblici cui è finalizzata la disciplina dell'edilizia residenziale convenzionata di tipo economico e popolare;
- la strategia operativa è indirizzata alla promozione di un intervento pubblico concertato con il privato nel campo delle politiche della casa che possa dare una concreta e pronta risposta nel breve periodo al fabbisogno abitativo nella sua globalità, sia per l'acquisto della prima casa a prezzi concertati sia per la locazione a canone calmierato;
- il P.A. per il triennio 2023-2025 può essere quindi attuato con l'individuazione di un ambito di intervento previsti e non ancora attuato nel Piano di Zona vigente. Tale ambito di intervento riguarda il comparto n.20, via Lochis, escluso dal precedente Programma Pluriennale di Attuazione 2020-22 a causa di problematiche ostative riguardanti l'accessibilità al comparto, oggi risolte a seguito di deposito dell'Atto d'obbligo unilaterale Notaio Dott. Giovanni Vacirca del 21/04/2023 (allegato della presente deliberazione), per la cessione di un area atta a garantire la realizzazione di un accesso a doppio senso dalla via Lochis.
- Il prezzo per la cessione di quest'ultima area è stabilito in euro 130,00 al mq, inferiore a quello di cessione di aree per la realizzazione di alloggi di Edilizia Economica e Popolare (euro 200,00 al mq) definito nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 07/03/2023.

Valutato pertanto opportuno:

- prevedere nella presente proposta di Programma di Attuazione del P.d.Z 167 la realizzazione per il triennio 2023-2025 di n. 1 intervento edilizio da assegnare in regime di proprietà, meglio identificati nella allegata relazione tecnica.
- procedere all'assegnazione delle aree tramite procedura concorsuale anche se non espressamente prevista dalla norma ed a tal fine sono stati definiti e aggiornati i criteri e metodi per la verifica e scelta tra più istanze con l'obiettivo di:
  - selezionare in via prioritaria gli operatori che negli ultimi due decenni, nonostante la crisi del settore edilizio, hanno positivamente operato nel campo dell'edilizia convenzionata;
  - riconoscere un titolo preferenziale alle cooperative edilizie ed imprese di costruzioni che si impegnano a procedere alla progettazione degli interventi da realizzare mediante concorso ad inviti con almeno tre progettisti.

Detti criteri sono esplicitati nella relazione tecnica illustrativa e di spesa allegata al presente provvedimento quale sua parte integrante e sostanziale (All. 1). Si precisa altresì che, nei casi di preliminare accertamento della presenza di soggetti attuatori aventi i requisiti di legge o che abbiano in corso le procedure di acquisto ai sensi della legge 136/99, modificata con legge 326/2003, in base alla preferenza disposta dall'art. 35 della legge 865/71 e s.m.i., in alternativa al Bando, si provvederà con assegnazione diretta, previo accertamento della sussistenza dei requisiti di preferenza ai termini di legge.

Considerato infine che

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

Stampato il giorno 15/06/2023 da Roncalli Sara.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

- la proposta conseguentemente prevede la costruzione di edifici per una volumetria complessiva di mc. 5.000 a destinazione residenziale pari a n. 18/20 alloggi;
- Il progetto di programma di attuazione previsto dall'art.1 ex lege 247/74 relativo al triennio 2023/2025 è composto dai sotto elencati documenti ed elaborati che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento:
  - Relazione illustrativa e di spesa;
- La spesa presunta per l'attuazione del presente programma e meglio illustrata nella relazione allegata ammonta a complessive € 595.310,00 così ripartita:
 

|  |               |
|--|---------------|
| <input type="checkbox"/> Costo di acquisizione aree  | €. 478.280,00 |
| <input type="checkbox"/> Costo per realizzazione opere di urbanizzazione primaria e secondaria ed attrezzature pubbliche | €. 117.030,00 |
- La copertura delle spese che il Comune dovrà sostenere sia per l'acquisizione delle aree che per la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione sarà assicurata, così come previsto dalla legge, dall'introito dei corrispettivi che gli operatori dovranno versare sulla scorta delle prescrizioni contenute nel provvedimento annuale che il Consiglio Comunale deve adottare concernente la determinazione dei prezzi di cessione delle aree da destinarsi alla residenza ai sensi delle leggi 167/62 – 865/71 e 457/78.
- Gli oneri di urbanizzazione calcolati sul costo complessivo stimato delle opere di urbanizzazione/volumetria edificabile in cessione è pari a euro 23,41.

Tutto ciò premesso e considerato.

Visto il D.lgs 267/2000.

### SI PROPONE

1. Di approvare il Programma di Attuazione del Piano di Zona per l'edilizia economica e popolare per il triennio 2023/2025 prevedendo la cessione in regime di proprietà delle aree individuate come indicato negli allegati che formano parte integrante e sostanziale del provvedimento, per una volumetria complessiva di mc. 5.000 a destinazione residenziale pari a n. 18/20 alloggi;
2. Di dare atto che la spesa presunta che il Comune dovrà sostenere per l'acquisizione delle aree ammonta ad €. 478.280,00 e comprende l'importo per l'acquisizione dell'area atta a garantire la realizzazione di un accesso a doppio senso dalla via Lochis (Foglio 62 mapp. 16207). La relativa copertura finanziaria sarà assicurata, così come previsto dalla legge, dall'introito dei corrispettivi che gli operatori dovranno versare sulla scorta delle prescrizioni contenute nel provvedimento annuale che il Consiglio Comunale deve adottare concernente la determinazione dei prezzi di cessione delle aree da destinarsi alla residenza ai sensi delle leggi 167/62 – 865/71 e 457/78.
3. Di dare mandato al Dirigente competente per tutti gli atti inerenti e conseguenti il presente provvedimento.
4. Di dare atto che, con riferimento alla deliberazione di verifica delle quantità e qualità di aree e fabbricati da destinare alla residenza n. 27 del 07/03/2023, gli oneri di urbanizzazione della volumetria edificabile in cessione risulta ora pari a euro 23,41.
5. Di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D. Lgs. 267/2000, al fine di procedere celermente all'assegnazione dell' area.
6. Di dare atto che il presente provvedimento sarà pubblicato nel sito internet del Comune, nella sezione "Amministrazione trasparente", ai sensi dell'art. 23 del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33, recante il "Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni.

COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

e stampato il giorno 15/06/2023 da Roncalli Sara.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.

Allegati:

- Relazione PPA 2023-25
- Atto d'obbligo unilaterale

Notaio GIOVANNI VACIRCA

Via Partigiani, 5 - 24121 BERGAMO

Tel. 035.235001 - Fax 035.235868

Io sottoscritto dottor Giovanni VACIRCA, notaio in Bergamo, nel cui Collegio notarile sono iscritto

attesto

che con mio atto in data odierna la società "IL PORTALE SPA", con sede in Bergamo (BG) via Giacomo Leopardi n. 4/a, capitale sociale euro 1.200.000, codice fiscale e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Bergamo: 02682140161, ha sottoscritto il seguente atto:

"premette quanto segue:

- che la società "IL PORTALE SPA" è piena ed esclusiva proprietaria in Comune di Bergamo (BG) via Guglielmo Lochis n.19, di area urbana di metri quadri 156 (centocinquantasei) circa, identificata al N.C.E.U., foglio 62, mappale 16207, via Guglielmo Lochis, n. 19, piano T, categoria area urbana, metri quadri 156, confinante con il mappale 25, via Lochis, mappale 6961 e mappale 24, in forza di atto di compravendita in data 08 giugno 2020 n.ro 163025/73228 di repertorio del notaio Giovanni Vacirca, registrato a Bergamo in data 09 giu-gno 2020 al n.ro 16918 serie 1T e trascritto a Bergamo il giorno 10 giugno 2020 ai nn.ri 20769/13228;

- che con Comunicazione protocollata in data 24 maggio 2022 n.ro E0156185, la società "IL PORTALE SPA" ha espresso la disponibilità a cedere la predetta area urbana di cui alla particella 16207, con pagamento di un corrispettivo pari ad euro 130 al metro quadrato, al fine di ampliare la strada di accesso ad oggi esistente e di costruire un marciapiede, funzionale all'attuazione dell'intervento PDZ n. 20 di Via Lochis/via Merula.

Tutto ciò premesso, che forma parte integrante e sostanziale del presente atto, la società "IL PORTALE SPA", come sopra rappresentata, si obbliga a cedere l'area urbana identificata al N.C.E.U., foglio 62, mappale 16207, via Guglielmo Lochis, n. 19, piano T, categoria area urbana, metri quadri 156, a favore del Comune di Bergamo, utile alla formazione di strada pubblica e marciapiede a doppio senso di circolazione, per permettere l'accesso al comparto PdZ n. 20 attraverso via pubblica da via Lochis, dato atto che, in correlazione con la definitiva cessione, sarà corrisposta la somma, a titolo di corrispettivo, di euro 130 (centotrenta) per metro quadrato ceduto, da versare contestualmente all'atto di cessione.

La parte autorizza la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei RR. II. di Bergamo, a favore del Comune di Bergamo."

Bergamo, 21 aprile 2023.



COPIA CARTACEA DI ORIGINALE DIGITALE.

e stampato il giorno 15/06/2023 da Roncalli Sara.

Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs. 82/2005 e successive modificazioni di originale digitale.

Codice fiscale: VCR GIN 53C28 F0101 - P.d.m. IVA: 01640050165

**Relazione tecnica  
illustrativa e di spesa  
P.P.A. 2023-2025**

## Indice

|   |        |
|---|--------|
| Il Piano di Zona vigente  | pag. 3 |
| Definizione delle aree da cedere in proprietà e da concedere in diritto di superficie | pag. 7 |
| Stato di attuazione del Piano   | pag. 8 |
| Programma pluriennale di attuazione per il triennio 2023/2025                         | pag.13 |
| Individuazione delle aree da cedere in proprietà e relativa urbanizzazione            | pag.15 |
| Criteri e procedure per l'assegnazione delle aree in Pd Z. 167                        | pag.19 |
| Spesa prevista per l'attuazione del programma   | pag.22 |
| Costi complessivi per la realizzazione opere di urbanizzazione ed acquisizione aree   | pag.25 |
| Mezzi finanziari per l'attuazione del programma                                       | pag.25 |

## **IL PIANO DI ZONA VIGENTE**

L'esigenza primaria per consentire l'accesso all'edilizia convenzionata si basa sulla possibilità di contenere i costi, presentando valori concorrenziali rispetto ai prezzi di libero mercato, e il PDZ 167/62 è stato lo strumento principale per raggiungere questo obiettivo: infatti il PDZ vigente ha dimostrato ancora la sua efficacia.

Con deliberazione Consiglio Comunale n. 1 Reg. C.C./107 Prop. Del. del 16/01/2007 è stato approvato il Piano per l'Edilizia Economica Popolare di cui alla legge 18/04/1962 n. 167 e s.m.i. (decennio 2006-2016), con individuazione di 26 ambiti di intervento della superficie complessiva di 182.012 m<sup>2</sup>, con una edificabilità complessiva di 349.800 m<sup>3</sup>, di cui 323.500 m<sup>3</sup> a destinazione residenziale e 26.300 m<sup>3</sup> a destinazione terziaria e per attrezzature pubbliche o di uso pubblico;

Con provvedimento in data 26 novembre 2007 n. 169/85 Prop. Del. il Consiglio Comunale ha approvato il Programma Triennale per l'attuazione del Piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e s.m.i. relativo al triennio 2007-2009, successivamente integrato con deliberazione consiliare in data 18 settembre 2008 n. 114/40 Prop. Del. ; il programma di attuazione approvato, aveva individuato n. 17 comparti di intervento da assegnare in regime di proprietà e n. 2 interventi da concedere in diritto di superficie per una volumetria complessiva di mc. 213.200, di cui mc. 190.200 a destinazione residenziale, mc. 19.100 per attività terziaria e mc. 3.900 da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico;

Con delibera del Consiglio Comunale in data 26 marzo 2009 n.44/24 Prop. Del. è stata approvata la Variante n. 1 al Piano di Zona delle aree destinate all'edilizia economica e popolare per il decennio 2006-2016 ai sensi della legge 167/62 e s.m.i., individuando n. 9 nuovi ambiti d'intervento per un volume complessivo di mc. 52.954, di cui mc. 2.162 a carattere non residenziale, mc. 1.800 destinato ad alloggi per anziani ed housing sociale e mc. 2.590 per attrezzature di uso pubblico;

Con delibera del Consiglio Comunale in data 26 marzo 2009 n.45/24 Prop. Del. è stata approvata la Variante n. 2 al Piano di Zona delle aree destinate all'edilizia economica e popolare per il decennio 2006-2016 ai sensi della legge 167/62 e s.m.i., che ha previsto un aumento volumetrico complessivo di mc. 1.400, finalizzato a perfezionare la dotazione di spazi dedicati ai servizi riguardanti una struttura sperimentale di residenza sociale di prima e seconda accoglienza nel comparto 29 oltre a modificare il perimetro del comparto n. 18;

Con provvedimento in data 8 febbraio 2010 n. 108/2009 Prop. Del. il Consiglio Comunale ha approvato il Programma Triennale per l'attuazione del Piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e s.m.i. relativo al triennio 2010-2012; tale programma di attuazione approvato, aveva individuato n. 6 comparti di intervento da assegnare in regime di proprietà per una volumetria complessiva di mc. 52.300, di cui mc. 45.900 a destinazione residenziale, mc. 6.400 per attività terziaria;

A seguito del monitoraggio della sua attuazione con successiva deliberazione n. 188 Reg. del Consiglio comunale 188 in data 2/12/2013 Il consiglio Comunale ha approvato la Variante 3 al Piano di zona per consentire un adeguamento dello strumento al mutato contesto socio economico e

territoriale di riferimento. Nel rispetto del dimensionamento complessivo del Piano di Zona, ma anche dei principi di corretta gestione del territorio e del soddisfacimento del bisogno abitativo, la variante ha assolto la finalità di riequilibrare gli interventi previsti perseguendo obiettivi di qualità sia per quanto concerne gli edifici che gli spazi aperti. Inoltre, in linea con quanto già previsto dalle norme di attuazione del Piano di Zona e del Piano dei servizi, attraverso l'aggiornamento del capitolato speciale sono stati integrati principi, indicatori e standard di qualità architettonica e urbana. Questi sono oggi il punto di riferimento sia per una progettazione attenta, concepita secondo criteri di flessibilità, di risparmio energetico, di bioarchitettura, sia per la realizzazione di costruzioni meno energivore e più rispettose dell'ambiente che consentano una migliore qualità della vita. La variante 3 ha previsto lo stralcio di n. 3 interventi, il ridimensionamento di n. 4 interventi, e ha previsto inoltre un nuovo comparto.

Con provvedimento in data 26 gennaio 2014 n. 102/2009 Prop. Del. il Consiglio Comunale ha approvato il Programma Triennale per l'attuazione del Piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e s.m.i. relativo al triennio 2014-2016; tale programma di attuazione approvato, aveva individuato n. 7 comparti di intervento da assegnare in regime di proprietà per una volumetria complessiva di mc. 38.054, di cui mc. 33.302 a destinazione residenziale, mc. 2.162 per attività terziaria e mc. 2.590 da destinare ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico;

La variante 4 al Piano di Zona, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale 89 Reg.C.C. del 4/07/2016, ha previsto lo stralcio di un intervento in via Pizzo Scais;

Con provvedimento in data 20 marzo 2020 n. 13 Reg. il Consiglio Comunale ha approvato il Programma Triennale per l'attuazione del Piano per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167 e s.m.i. relativo al triennio 2020-2022; tale programma di attuazione approvato, aveva individuato n. 2 comparti di intervento da assegnare in regime di proprietà per una volumetria complessiva di mc. 20.200, di cui mc. 15.400 a destinazione residenziale, e mc. 4.800 da destinare a servizio;

Infine la variante 5 al Piano di Zona, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 127 del 10 ottobre 2022, ha apportato modifiche alle Norme Tecniche di Attuazione del comparto n. 41 in via Guerrazzi, che non hanno comportato variazioni nelle volumetrie realizzabili.

Il Piano di Zona vigente individua e vincola n. 32 comparti d'intervento per una volumetria complessiva di mc. 385.161, di cui a destinazione residenziale mc 351.399, mc 23.662 a destinazione terziaria e mc 10.070 a destinazione servizi.

Complessivamente le aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico previste dal Piano di Zona, ammontano a mq 114.201, a fronte di un fabbisogno standards pari a mq. 67.542, con un saldo positivo quindi di mq. 46.659.

I comparti d'intervento sono dettagliati nella seguente tabella.

AREE PDZ 2006/2016 APPROVATE CON CC.N.188 DEL 2.12.2013

| INTERVENTO  | LOCALIZZAZIONE                                    | QUARTIERE            | VOLUME EDIFICABILE MASSIMO COMPLESSIVO (m <sup>3</sup> ) | VOLUME MASSIMO RESIDENZIALE (m <sup>3</sup> ) | VOLUME MASSIMO TERZIARIO (m <sup>3</sup> ) | VOLUME MASSIMO SERVIZI | ALLOGGI PREVISTI |
|---|---|----------------------|--|---|--|------------------------|------------------|
| PDZ 1 (Leggeri spa/Ediltorre srl)   | Via Ruggeri da Stabello (Progetto Norma n°1)      | Valverde             | 11.000   | 11.000  | -  |                        | 44               |
| PDZ 2   | Via Codussi (ex centrale del Latte) PNG           | Borgo Santa Caterina | 10.600   | 10.600  | -  |                        | 42               |
| PDZ 3   | Via Rovelli (ex Fervet PN10 umi 1)                | Celadina             | 20.000   | 20.000  | -  |                        | 80               |
| PDZ 4   | Via Borgo Palazzo /Rovelli (ex Macello PN10 UMI3) | Celadina             | 40.000   | 36.200  | 1.500                                      | 2.300                  | 145              |
| PDZ 5   | Via Gavazzeni (PN11 UMI4)                         | Boccaleone           | 35.000   | 32.700  | 2.300                                      |                        | 130              |
| PDZ 6   | Via David (ex Molini-Progetto Norma 11)           | Centro               | 15.000   | 15.000  | -  |                        | 60               |
| PDZ 9 (Immobiliare Orobica)   | Via Rota Via Bellini (Longuelo PN 26)             | Longuelo             | 16.300   | 9.700   | 6.600                                      |                        | 38               |
| PDZ 11 (Coop. Edilizia Sebina)  | Via dei Carpinoni                                 | Carnovali            | 12.000   | 12.000  | -  |                        | 48               |
| PDZ 12  | Via Sant' Ambrogio Grumello                       | Villaggio Sposi      | 9.500  | 8.500   | 1.000                                      |                        | 35               |
| PDZ 13  | Via Leopardi                                      | San Paolo            | 7.000  | 6.000   | 1.000                                      |                        | 24               |
| PDZ 14  | Via Guerrazzi Cave                                | Villaggio Sposi      | 10.000   | 9.400   | 600  |                        | 37               |
| PDZ 16  | Via Pinetti (Conca Fiorita)                       | Valtesse             | 7.000  | 7.000   | -  |                        | 28               |
| PDZ 17  | Via Moroni Via Calvett                            | San Tommaso          | 17.200   | 16.100  | -  | 1100                   | 68               |
| PDZ 18 (Habitat)  | Via Guerrazzi                                     | Villaggio Sposi      | 5.500  | 5.500   | -  |                        | 22               |
| PDZ 19 (Acli Casa)  | Via Promessi Sposi                                | Villaggio Sposi      | 14.200   | 11.500  | 1.500                                      | 1.200                  | 46               |
| PDZ 20  | Via Merula via Lochis (Longuelo)                  | Longuelo             | 5.000  | 5.000   | -  |                        | 20               |
| PDZ 22 (Etic/Sette Torri/Valtesse)  | Via Moroni Guerrazzi                              | San Tommaso          | 18.500   | 17.300  | 1.200                                      |                        | 69               |
| PDZ 23 (Leggeri spa)  | Via Volta (Monterosso)                            | Celadina             | 4.000  | 4.000   | -  |                        | 16               |
| PDZ 24  | Via Pizzo Redorta Celadina                        | Celadina             | 11.000   | 11.000  | -  |                        | 44               |
| PDZ 25 (Nuova Edilizia/Valtesse)  | Via dell' Azzanella                               | Colognola            | 10.500   | 10.500  | -  |                        | 42               |
| PDZ 26 (I Borghi)   | Via Zuccala Locatelli (Valtesse)                  | Valtesse             | 4.000  | 4.000   | -  |                        | 16               |
| PDZ 27  | ss.527 Grumello                                   | Grumello             | 13.000   | 10.500  | 1.500                                      | 1.000                  | 42               |
| PDZ 28 (Aler)   | Piazza Aquileia                                   | Grumello             | 10.000   | 7.500   | 1.900                                      | 600                    | 33               |
| PDZ 29 (Leggeri spa/Ediltorre srl/Casa Amica)   | Via Grumello Grumellina                           | Villaggio Sposi      | 13.461   | 12.561  | -  | 870                    | 55               |
| PDZ 30 (Valtesse/Breberg/ Scanzorosciate)   | Via Acquaderni (Monterosso)                       | Valtesse             | 12.000   | 12.000  | -  |                        | 48               |
| PDZ 32  | Via Pignolo                                       | Centro               | 3.500  | 3.258   | 242  |                        | 13               |
| PDZ 34  | Via Corridoni -Silvio Pellico                     | Redona               | 1.500  | 1.500   | -  |                        | 6                |
| PDZ 35 (Habitat)  | Via Corridoni / Teb                               | Redona               | 9.600  | 7.680   | 1.920                                      |                        | 30               |
| PDZ 38  | Via Daste e Spalenga MC 7500                      | Celadina             | 7.500  | 7.500   | -  |                        | 30               |
| PDZ 40 ( Il Giglio- Valtesse coop)  | Via Polaresco                                     | Longuelo             | 6.000  | 6.000   | -  |                        | 24               |
| PDZ 41  | Via Guerrazzi                                     | Villaggio Sposi      | 18.700   | 13.900  | 1.800                                      | 3.000                  | 62               |
| PDZ 43  | Via Bronzetti                                     | Borgo Santa Caterina | 6.800  | 6.000   | 600  |                        | 25               |
| <p>COPIA CARTACEA DI ORIGINE DIGITALE e stampato il giorno 15/06/2023 da Roncalli Sara</p> <p>Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e successive modificazioni, di originale digitale.</p> |   |                      | 385.161  | 351.199                                       | 15.662                                     | 10.070                 | 1.422            |

Le previsioni insediative sono articolate in diverse tipologie di intervento sia di recupero del patrimonio edilizio esistente sia di nuova edificazione e il Piano fornisce in generale i principi e le regole cui attenersi nella progettazione degli interventi con prescrizioni puntuali relativi alle superfici edificabili, al volume massimo realizzabile e alle altezze massime.

Il piano nonché i suoi aggiornamenti ,ai sensi dell'art. 1 ex legge 27.06.1974 n.247 deve essere attuato mediante programmi pluriennali di attuazione i quali devono indicare:

- l'estensione delle aree di cui si prevede l'utilizzazione e la correlativa urbanizzazione;
- l'individuazione delle aree da cedere in proprietà e di quelle da concedere in diritto di superficie;
- la spesa prevista per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione primaria e secondaria e delle opere di carattere generale;
- i mezzi finanziari con i quali il Comune intende far fronte alla spesa.

## **DEFINIZIONE DELLE AREE DA CEDERE IN PROPRIETA' E DA CONCEDERE IN DIRITTO DI SUPERFICIE.**

L'art. 35 della legge 22.10.1971 n. 865 disponeva che nell'ambito del P.d.Z. 167, una quota non inferiore al 20% e non superiore al 40% in termini volumetrici, dovesse essere ceduta in proprietà a cooperative edilizie ed ai singoli, con preferenza per i proprietari espropriati;

Tale vincolo non sussiste più in quanto la legge n.662/96 ha introdotto sostanziali modifiche al precitato enunciato legislativo ed in particolare ha abrogato l'obbligo di stabilire quote percentuali sia delle aree da cedere in proprietà che quelle da concedere in superficie, inserendo inoltre, anche le imprese di costruzioni e loro consorzi tra i possibili beneficiari per l'acquisizione delle aree.

In virtù di tale innovazione normativa deve pertanto considerarsi ormai venuta meno l'originaria "ratio" ispiratrice della legge 865/71 e cioè di riservare necessariamente al patrimonio indisponibile dell'ente locale una cospicua quota delle aree incluse nel Piano di Zona, ma ciò non significa che la concessione del diritto di superficie sia venuta meno, in quanto rimane fermo nella disciplina il principio secondo il quale nei confronti degli Enti pubblici operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare l'assegnazione va disposta in regime di superficie.

Sulla scorta di quanto sopra enunciato ed a seguito della nuova impostazione metodologica introdotta dalla legge 662/96, è indubbio che i Comuni possono disporre liberamente e senza limiti la distribuzione delle aree da concedere in superficie e di quelle da cedere in proprietà e ciò tenendo conto in particolare delle istanze presentate dai vari operatori del settore.

Con legge finanziaria n. 448/98 e precedenti in essa richiamati, si è dato inizio ad un programma di dismissioni delle aree p.e.e.p. appartenenti al patrimonio indisponibile degli Enti locali, riconoscendo ai Comuni la facoltà di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie.

In considerazione di quanto sopra enunciato, appare appropriato disporre che il regime di assegnazione delle aree incluse nel P.d.Z. 167 per il presente programma pluriennale venga effettuato in regime di proprietà, riconoscendo in tal modo anche il ruolo del privato nel perseguimento degli interessi pubblici cui è finalizzata la disciplina dell'edilizia residenziale convenzionata di tipo economico e popolare.

La strategia operativa è indirizzata alla promozione dell'intervento pubblico concertato con il privato nel campo delle politiche della casa che possa dare una concreta e pronta risposta nel breve periodo al fabbisogno abitativo nella sua globalità ed al conseguente disagio, sia per l'acquisto della prima casa a prezzi concertati che per la locazione.

## **STATO DI ATTUAZIONE DEL PIANO**

L'attuazione di questo importante strumento urbanistico è risultata nevralgica al fine di fornire un'adeguata risposta alla domanda di abitazioni a prezzo convenzionato e agevolato con conseguente calmieramento del costo delle abitazioni sul mercato libero. A seguito dell'approvazione del Programma Pluriennale di Attuazione (PPA) del Piano di Zona, nell'anno 2009 si è passato alla fase di attuazione del piano medesimo. Il Trend registrato è stato quello di un'attuazione abbastanza celere del Programma Triennale, nonostante il periodo di crisi del settore edilizio.

Si sono poi succeduti altri tre Programmi Pluriennali di Attuazione (PPA) per i trienni 2010-2012 e 2014-16 e 2020-2022.

Secondo le stime del Servizio Politiche della Casa, i livelli di prezzo di vendita degli alloggi è risultato nel periodo di attuazione del PdZ mediamente il 15%-20% inferiore a quello di libero mercato.

A comprovare la spiccata concorrenzialità del costo di acquisizione degli immobili in regime di Piano di Zona si è rilevata la vendita mediamente del 50% - 70% degli alloggi prima della fine dei lavori, in un periodo interessato da una importante crisi del settore immobiliare.

I dati riguardanti i requisiti degli acquirenti degli alloggi hanno fatto emergere un dato interessante e confortante: oltre il 60% degli acquirenti si collocava nella fascia anagrafica di giovani e giovani coppie (< 35 anni).

Inoltre, anche gli interventi in regime di Piano di Zona hanno contribuito ad aumentare la quota di alloggi in affitto a canone calmierato perché almeno il 7% degli immobili realizzati (circa 100 alloggi) sono stati destinati per un periodo di dieci anni alla locazione a un canone massimo pari al 3,5% annuo del valore dell'immobile calcolato secondo i criteri convenzionali.

Di seguito si riportano in dettaglio gli interventi realizzati e/o in corso di conclusione.

| AREE PDZ 2006/2016 AREE ATTIVATE ,IN FASE ATTUATIVA E CONCLUSE |                                  |                 |                                      |  |                        |                        |                 |
|--|----------------------------------|-----------------|--------------------------------------|--|------------------------|------------------------|-----------------|
| INTERVENTO   | LOCALIZZAZIONE                   | QUARTIERE       | VOLUME EDIFICABILE MASSIMO COMPLESSI | VOLUME MASSIMO RESIDENZI AL F. (m <sup>3</sup> ) | VOLUME MASSIMO TERZIAR | VOLUME MASSIMO SERVIZI | ALLOGGI PREVISI |
| PDZ 1  | Via Ruggeri da Stabello          | Valverde        | 11.000                               | 11.000   | -                      |                        | 44              |
| PDZ 9  | Via Rota Via Bellini             | Longuelo        | 16.300                               | 9.700  | 6.600                  |                        | 38              |
| PDZ 11   | Via dei Carpinoni                | Carnovali       | 12.000                               | 12.000   | -                      |                        | 48              |
| PDZ 13   | Via Leopardi                     | San Paolo       | 7.000                                | 6.000  | 1.000                  |                        | 24              |
| PDZ 14   | Via Guerrazzi Cave               | Villaggio Sposi | 10.000                               | 9.400  | 600                    |                        | 37              |
| PDZ 16   | Via Pinetti (Conca Fiorita)      | Valtesse        | 7.000                                | 7.000  | -                      |                        | 28              |
| PDZ 17   | Via Moroni Via Calvett           | San Tommaso     | 17.200                               | 16.100   | -                      | 1100                   | 68              |
| PDZ 18   | Via Guerrazzi                    | Villaggio Sposi | 5.500                                | 5.500  | -                      |                        | 22              |
| PDZ 19   | Via Promessi Sposi               | Villaggio Sposi | 14.200                               | 11.500   | 1.500                  | 1.200                  | 46              |
| PDZ 22   | Via Moroni Guerrazzi             | San Tommaso     | 18.500                               | 17.300   | 1.200                  |                        | 69              |
| PDZ 23   | Via Volta (Monterosso)           | Celadina        | 4.000                                | 4.000  | -                      |                        | 16              |
| PDZ 25   | Via dell' Azzanella              | Colognola       | 10.500                               | 10.500   | -                      |                        | 42              |
| PDZ 26   | Via Zuccala Locatelli (Valtesse) | Valtesse        | 4.000                                | 4.000  | -                      |                        | 16              |
| PDZ 28   | Piazza Aquileia                  | Grumello        | 10.000                               | 7.500  | 1.900                  | 600                    | 33              |
| PDZ 29   | Via Grumello Grumellina          | Villaggio Sposi | 13.461                               | 12.591   | -                      | 870                    | 55              |
| PDZ 30   | Via Acquaderni (Monterosso)      | Valtesse        | 12.000                               | 12.000   | -                      |                        | 48              |
| PDZ 35   | Via Corridoni / Teb              | Redona          | 9.600                                | 7.680  | 1.920                  |                        | 30              |
| PDZ 38   | Via Daste e Spalenga MC 7500     | Celadina        | 7.500                                | 7.500  | -                      |                        | 30              |
| PDZ 39(*1)   | Via Pizzo Scais                  | Celadina        | 2.590                                | -  | -                      | 2590                   | 0               |
| PDZ 40   | Via Polaresco                    | Longuelo        | 6.000                                | 6.000  | -                      |                        | 24              |
| PDZ 41   | Via Guerrazzi                    | Villaggio Sposi | 18.700                               | 13.900   | -                      | 4.800                  | 55              |
|  |                                  |                 | <b>217.051</b>                       | <b>191.171</b>                                   | <b>14.720</b>          | <b>11.160</b>          | <b>773</b>      |

Conseguentemente al fine di rispondere alle istanze pervenute da parte degli operatori di settore per immettere sul mercato nuovi interventi di Edilizia convenzionata , si è valutato di inserire nel presente programma di attuazione 2023-2025 un intervento non ancora attivato previsto dal PdZ . Sono stati esclusi:

1. comparti del PDZ ricompresi negli ambiti di trasformazione del PGT vigente, in ragione della opportunità di coordinare la definizione e conseguente programmazione degli stessi con prossima la revisione del Documento di Piano del PGT vigente ,

| AREE PDZ 2006/2016 INSERITE IN AMBITI AT |   |                      |  |   |  |                        |                  |
|--|---|----------------------|--|---|--|------------------------|------------------|
| INTERVENTO                               | LOCALIZZAZIONE                                    | QUARTIERE            | VOLUME EDIFICABILE MASSIMO COMPLESSIVO (m <sup>3</sup> ) | VOLUME MASSIMO RESIDENZIALE (m <sup>3</sup> ) | VOLUME MASSIMO TERZIARIO (m <sup>3</sup> ) | VOLUME MASSIMO SERVIZI | ALLOGGI PREVISTI |
| PDZ 2                                    | Via Codussi (ex centrale del Latte) PN6           | Borgo Santa Caterina | 10.600   | 10.600  | -  |                        | 42               |
| PDZ 3                                    | Via Rovelli (ex Fervet PN10 umi 1)                | Celadina             | 20.000   | 20.000  | -  |                        | 80               |
| PDZ 4                                    | Via Borgo Palazzo /Rovelli (ex Macello PN10 UMI3) | Celadina             | 40.000   | 36.200  | 1.500                                      | 2.300                  | 145              |
| PDZ 5                                    | Via Gavazzeni (PN11 UMI4)                         | Boccaleone           | 35.000   | 32.700  | 2.300                                      |                        | 130              |
| PDZ 6                                    | Via David (ex Molini-Progetto Norma 11)           | Centro               | 15.000   | 15.000  | -  |                        | 60               |
|  |   |                      | <b>120.600</b>   | <b>114.500</b>                                | <b>3.800</b>                               | <b>3.800</b>           | <b>457</b>       |

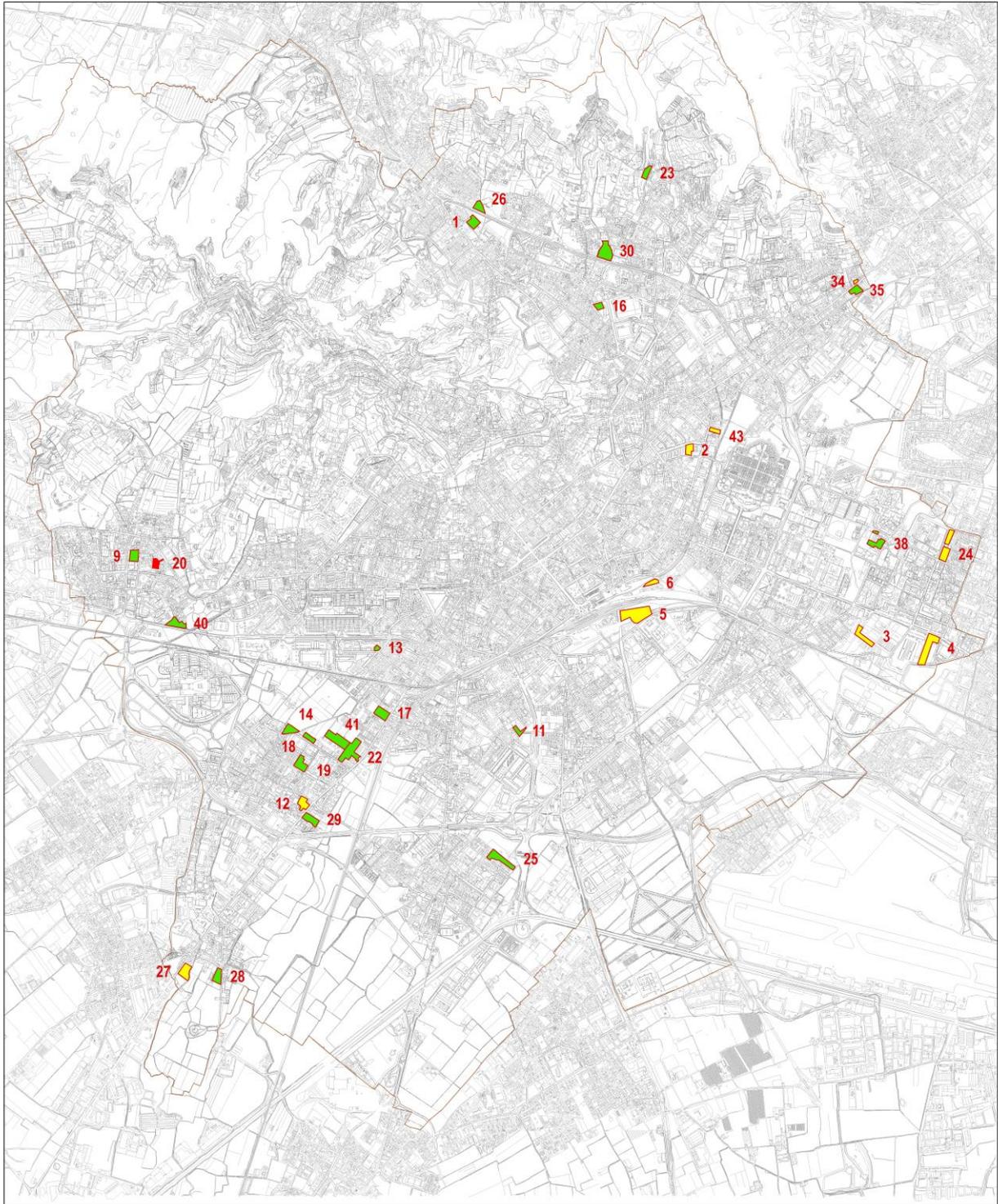
2. il comparto n.27 Via Grumello in quanto l'ambito era già stato inserito nel precedente P.P.A. e assegnato alla Cooperativa Consorzio Civitas che in data 2/11/2009 prot. N E 0104804 ha rinunciato alla realizzazione dell'intervento per l'assenza di richieste e per difficoltà di sostenibilità economico finanziaria dell'intervento.

| INTERVENTO | LOCALIZZAZIONE  | QUARTIERE | VOLUME EDIFICABILE MASSIMO COMPLESSIVO | VOLUME MASSIMO RESIDENZIALE (m <sup>3</sup> ) | VOLUME MASSIMO TERZIARIO (m <sup>3</sup> ) | VOLUME MASSIMO SERVIZI | ALLOGGI PREVISTI |
|------------|-----------------|-----------|--|---|--|------------------------|------------------|
| PDZ 27     | ss.527 Grumello | Grumello  | 13.000                                 | 10.500  | 1.500                                      | 1.000                  | 42               |
|            |                 |           | <b>13.000</b>                          | <b>10.500</b>                                 | <b>1.500</b>                               | <b>1.000</b>           | <b>42</b>        |

3. I comparti n.12 Via Sant'Ambrogio, n. 24 via Pizzo Redorta, n. 34 via Corridoni, n. 43 via Bronzetti che, già inseriti nel Programma Pluriennale di Attuazione 2014-16 non hanno trovato attuazione rispettivamente per i seguenti motivi principali:

- mancanza di offerte nella procedura di assegnazione con Bando attivato dall'Amministrazione comunale per gli interventi n.12, 24 e 34;
- avvio della procedura fallimentare avverso la società proprietaria delle aree del comparto n.43 e promissaria assegnataria in quanto portatrice di diritto di preferenza.

| INTERVENTO | LOCALIZZAZIONE                | QUARTIERE            | VOLUME EDIFICABILE MASSIMO COMPLESSI | VOLUME MASSIMO RESIDENZE AL F. (m <sup>2</sup> ) | VOLUME MASSIMO TERZIARI | VOLUME MASSIMO SERVIZI | ALLOGGI PREVISI |
|------------|-------------------------------|----------------------|--------------------------------------|--|-------------------------|------------------------|-----------------|
| PDZ 12     | Via Sant' Ambrogio Grumello   | Villaggio Sposi      | 9.500                                | 8.500  | 1.000                   |                        | 35              |
| PDZ 24     | Via Pizzo Redorta Celadina    | Celadina             | 11.000                               | 11.000   | -                       |                        | 44              |
| PDZ 34     | Via Corridoni -Silvio Pellico | Redona               | 1.500                                | 1.500  | -                       |                        | 6               |
| PDZ 43     | Via Bronzetti                 | Borgo Santa Caterina | 6.600                                | 6.000  | 600                     |                        | 25              |
|            |                               |                      | <b>28.600</b>                        | <b>27.000</b>                                    | <b>1.600</b>            | <b>0</b>               | <b>110</b>      |



**INTERVENTI PIANO DI ZONA 167 E FASI D'ATTUAZIONE**

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| <span style="color: green;">■</span>  | INTERVENTI CONCLUSI O IN CORSO DI REALIZZAZIONE |
| <span style="color: red;">■</span>    | INTERVENTI INSERITI NEL PPA                     |
| <span style="color: yellow;">■</span> | INTERVENTI NON ATTIVATI                         |

## **PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE PER IL TRIENNIO 2023/2025**

Oggi, a seguito del sopradescritto monitoraggio dello stato di attuazione del PdZ, delle analisi condotte sulle criticità verificatesi in corso di attuazione e –ove riscontrato- delle condizioni per il loro parziale superamento, nonché del palesato, rinnovato interesse ad operare su un comparto specifico, è possibile prevedere una nuova programmazione triennale individuando il comparto n. 20 via Lochis 4, già escluso dal Programma Pluriennale di Attuazione 2014-16 a causa di problematiche ostative riguardanti l'accessibilità al comparto stesso. Problematiche, oggi risolte, a seguito di deposito dell'Atto d'obbligo unilaterale Notaio Dott. Giovanni Vacirca del 21/04/2023, per la cessione di un'area atta a garantire la realizzazione di un accesso a doppio senso dalla via Lochis. Il prezzo per la cessione dell'area è stabilito in euro 130,00 al mq, inferiore a quello di cessione (euro 200,00 al mq) definito nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 27 del 07/03/2023 per la verifica delle qualità e quantità per gli interventi di Edilizia Economica e Popolare.

Quindi, In ottemperanza delle disposizioni legislative, in precedenza citate, e alle considerazioni sopra esposte la programmazione attuativa del P.d.Z. per il triennio 2023/2025 riguarderà il seguente comparto.

| INTERVENTO | LOCALIZZAZIONE                   | QUARTIERE | VOLUME EDIFICABILE MASSIMO COMPLESSIVO | VOLUME MASSIMO RESIDENZIALE (m <sup>3</sup> ) | VOLUME MASSIMO TERZIARIO (m <sup>3</sup> ) | VOLUME MASSIMO SERVIZI | ALLOGGI PREVISTI |
|------------|----------------------------------|-----------|--|---|--|------------------------|------------------|
| PDZ 20     | Via Merula via Lochis (Longuelo) | Longuelo  | 5.000                                  | 5.000   | -  |                        | 20               |

# PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE 2023-2025

## INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DA CEDERE IN PROPRIETA E RELATIVA URBANIZZAZIONE

### Intervento n°. 20 via Lochis



| <b>PRESCRIZIONI DI INTERVENTO</b>  |           |
|--|-----------|
| SUPERFICIE TERRITORIALE (St)   | mq 3.394  |
| SUPERFICIE FONDIARIA / EDIFICABILE (Sf)                                    | mq 2.415  |
| VOLUME edificabile massimo complessivo (V)                                 | mc 5.000  |
| VOLUME massimo residenziale (V res)  | mc 5.000  |
| VOLUME massimo terziario (V ter)   | mc -      |
| SUPERFICIE LORDA di pavimento massima terziaria (Slp ter)                  | mq -      |
| DENSITA' TERRITORIALE  | mc/mq 1,4 |
| ALTEZZA massima consentita (H)   | Piani 2   |
| ABITANTI teorici previsti (V res/150)                                      | 33        |
| <b>CALCOLO FABBISOGNO STANDARD</b>   |           |
| FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento residenziale (26,5* V res/150) | mq 883    |
| FABBISOGNO STANDARD minimo per insediamento terziario (75% Slp ter)        | mq -      |
| <b>DOTAZIONE STANDARD</b>  |           |
| DOTAZIONE STANDARD complessiva di progetto                                 | mq 885    |
| SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico verdi (Vg, Vo, Vb)                | mq 63     |
| SPAZI SCOPERTI pubblici o d'uso pubblico pavimentati (Pp, Pz)              | mq 822    |
| di cui per parcheggio pubblico o d'uso pubblico                            | mq 822    |
| SERVIZI e attrezzature pubbliche o d'uso pubblico (Slp)                    | mq -      |
| Saldo fabbisogno/dotazione complessiva                                     | mq 2      |

|  |                              |
|--|------------------------------|
| <b>CLASSE ZONIZZAZIONE ACUSTICA</b>    | III°                         |
| <b>VINCOLI SOVRAORDINATI ESISTENTI</b> | non rilevati o non influenti |
| <b>CLASSE GEOLOGICA (fattibilità)</b>  | 2 indagini approfondite      |

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

1. Deve essere garantita un'adeguata accessibilità all'area d'intervento, sia dalla via Lochis che dalla via Merula: per quest'ultima (strada privata, asservita) occorre verificare il regime giuridico al fine di garantire l'accessibilità pubblica al parcheggio previsto ed alle nuove abitazioni.
2. E' da preferire una tipologia a schiera con la possibilità di mantenere un verde condominiale o, anche parzialmente, di pertinenza delle singole unità abitative.
3. All'art.126 delle N.T.A. del P.R.G. l'intervento verrà così individuato:

| O  | F  | U   | P.U.                            | P  |
|----|----|---|---------------------------------|--|
| ne | 21 | via: Lochis/Merula<br>sistema: R3<br>destinazione:residenza | mc: 5.000<br>h max : 2<br>piani | Intervento inserito nel P.d.Z. - inserire prescrizioni particolari |

## **CRITERI E PROCEDURE PER L'ASSEGNAZIONE DELLE AREE IN PdZ 167**

In ordine all'assegnazione delle aree incluse nel Piano di Zona è obbligo segnalare che nessuna legge impone espressamente né l'adozione di una procedura di concorso, né la previa fissazione di criteri, la norma individua comunque alcune preferenze tra più istanze concorrenti.

Ove si proceda ad assegnare le aree in diritto di superficie comprese nel Piano approvato, ai sensi dell'art. 35 comma 6 della legge 865/71 è data preferenza alle istanze presentate da enti pubblici istituzionalmente operanti nel settore dell'edilizia economica e popolare e da cooperative edilizie a proprietà indivisa.

Nel caso di cessione delle aree in regime di proprietà, l'art. 35 comma 11 L.865/71 sostituito dall'art. 3 comma 63 lettera c) della legge n. 662/96 dispone che le medesime vengano cedute a cooperative edilizie e loro consorzi, ad imprese di costruzione e loro consorzi ed a singoli, con preferenza per i proprietari espropriati sempre che questi abbiano i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata e tale ultima preferenza, sulla scorta dell'interpretazione fornita dalla legge 136/99, art. 7 comma 4 -come modificata con legge 326/2003 art 39 comma 14 quinquies - spetta a soggetti che abbiano la proprietà o che abbiano in corso le procedure di acquisto con stipula di contratto preliminare di acquisto registrato e trascritto delle aree medesime alla data dell'adozione da parte del Comune dello strumento urbanistico con il quale tali aree vengono destinate alla realizzazione di programmi di edilizia economica e popolare.

Nel contempo, nei casi di preliminare accertamento della presenza di soggetti attuatori aventi i requisiti di legge o che abbiano in corso le procedure di acquisto ai sensi della legge 136/99, modificata con legge 326/2003, in virtù della preferenza sopra enunciata disposta dall'art. 35 della legge 865/71 e s.m.i., in alternativa al Bando si provvederà con assegnazione diretta, previo accertamento della sussistenza dei requisiti di preferenza ai termini di legge.

Al fine di garantire la realizzazione di un intervento unitario verrà assegnato di norma l'intero lotto e relativa volumetria a soggetti che detengano diritti di preferenza estesi almeno al 70% della superficie dell'intervento stesso ovvero nei casi in cui i proporzionali volumi residui non di competenza non superino mc. 5.000. L'Amministrazione comunale si riserva comunque, al fine di garantire l'unitarietà e quindi la qualità architettonica complessiva dell'intervento, anche negli altri casi di assegnare, con provvedimento motivato, l'intero lotto e relativa volumetria del P.d.Z. ad uno dei titolari del diritto di preferenza, previe le eventuali necessarie procedure espropriative.

Nel caso di immobili inclusi nel Piano di Zona riguardanti interventi in corso di realizzazione, la cui acquisizione risulti conseguente a procedure fallimentari, viene riconosciuta l'assegnazione diretta al soggetto proprietario purché lo stesso detenga i requisiti di soggetto operante nel settore dell'edilizia economica e popolare, quali cooperative edilizie, imprese di costruzione ed ALER.

Oltre agli indirizzi sopra indicati che costituiscono priorità di assegnazione si ritiene tuttavia opportuno procedere a definire altri determinati criteri concorsuali in coerenza con i principi di efficacia e trasparenza nell'azione amministrativa al fine di promuovere bandi di assegnazione che permettano di stabilire un ordine di precedenza tra più istanze concorrenti, prevedendo ulteriori

titoli preferenziali associandoli ad una particolare graduatoria e nell'ambito delle richieste avanzate, costituirà titolo di rilevanza la sommatoria del punteggio conseguente a quanto di seguito specificato:

- cooperative edilizie ed imprese di costruzioni che abbiano realizzato interventi in P.E.E.P. nel comune di Bergamo (3 punti per ogni intervento realizzato) nell'ambito della provincia (1 punto per ogni intervento fino ad un massimo di 5 interventi) nel restante ambito nazionale (0,5 punto per ogni intervento e fino ad un massimo di 10 interventi) negli ultimi due decenni. Nel caso di presentazione di richiesta da parte di Consorzio di cooperative o di imprese si utilizzerà il punteggio del Consorzio o in alternativa della cooperativa o impresa indicata dal Consorzio medesimo;
- anzianità di costituzione della cooperativa edilizia e della Impresa di costruzione (0,25 punto per ogni anno fino ad un massimo di 3 punti);
- cooperative edilizie ed Imprese di costruzioni aventi sede legale nel comune di Bergamo (2 punti) aventi sede legale nella provincia di Bergamo (1 punto)
- iscrizione all'albo Nazionale delle cooperative di abitazione di cui all'art. 13 della legge 59/92 (punti 2);
- cooperative edilizie ed Imprese di costruzioni che si impegnano a dare in locazione almeno il 15% del volume edilizio residenziale da realizzare (minimo punti 6, con aggiunta di 1 punto per ogni punto percentuale aggiuntivo di quota in affitto – esempio: 18% in affitto = 9 punti);
- Cooperative edilizie ed imprese di costruzioni che si impegnano a procedere alla progettazione degli interventi da realizzare mediante concorso ad inviti con almeno tre progettisti (10 punti).

All'offerta economica, relativa al costo di acquisizione dell'area, verranno assegnati 15 punti in caso di assenza di ribasso sul prezzo a base d'asta. Per ogni punto percentuale di ribasso sul prezzo a base d'asta verranno decurtati 0,5 punti dal totale (es. con ribasso del 15% verranno assegnati 7,5 punti).

A parità di punteggio sarà data preferenza agli operatori che abbiano realizzato più interventi nel Comune di Bergamo negli ultimi due decenni. Le istanze di assegnazione dovranno contenere l'impegno a dare in locazione almeno il 7% del volume edilizio residenziale da realizzare.

Gli alloggi da realizzare dovranno essere assegnati/ceduti a soggetti che posseggano i seguenti requisiti soggettivi:

- avere la cittadinanza italiana o di uno Stato che appartiene all'Unione Europea oppure, in caso di cittadinanza in altro Stato, di essere in possesso di permesso di soggiorno;
- avere la residenza ovvero l'attività lavorativa nel Comune di Bergamo o impegnarsi a trasferire la residenza in detto Comune entro sei mesi dalla data di stipula dell'atto notarile di assegnazione/compravendita;

- non essere titolari essi stessi o il coniuge non legalmente separato, o convivente ai sensi di legge, del diritto di proprietà, di usufrutto, di uso o di abitazione di altro alloggio adeguato alle esigenze della propria famiglia nel Comune di Bergamo;
- avere un reddito complessivo, con riferimento all'ultima dichiarazione presentata, calcolato sommando tutti i redditi imponibili prodotti dai componenti del nucleo familiare, al netto degli oneri deducibili, non superiore all'importo di € 74.000,00, con aggiornamento annuale ai fini ISTAT - costo vita- ( a partire dal 2 /12/2013, data di approvazione da parte del Consiglio Comunale della variante 3 del PDZ), per gli interventi non fruanti di contributi statali o regionali, con deduzione di €. 5.000,00 per ogni figlio a carico ed ulteriore deduzione di €. 5.000,00 per coniuge o convivente a carico.

Per quanto non espressamente specificato relativamente alla verifica dei requisiti soggettivi che dovranno essere accertati dal Comune di Bergamo, verranno adottati i criteri, modalità e definizioni indicati con provvedimenti regionali in materia di edilizia agevolata ed in presenza di finanziamento pubblico si applicheranno le relative disposizioni di legge.

## **SPESA PREVISTA PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA**

La quantificazione dei costi presunti per la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione, per ogni singolo intervento, è stata definita sulla base delle indicazioni fornite dalla Direzione Lavori Pubblici dell'Amministrazione comunale, che ha indicato per ogni singolo lavoro un costo base medio riferito al metro quadrato per opere finite e realizzate a regola d'arte. Detto costo è stato aggiornato sulla scorta dell'indice ISTAT del costo di costruzione. Considerato che l'andamento dei prezzi di mercato degli immobili residenziali in città nell'ultimo quinquennio è risultato sostanzialmente stabile e, di conseguenza, anche il valore delle aree edificabili, viene mantenuto inalterato il costo di acquisizione delle aree rispetto al P.P.A. 2020-2022.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione potrà essere delegata ai soggetti attuatori l'intervento edilizio, sulla base della normativa vigente e previa stipula di convenzione attuativa e contratto ai sensi di legge.

I lavori da eseguire riguardano essenzialmente la formazione di nuove strade da realizzare generalmente in manto bituminoso, parcheggi pubblici in erba bloch o in autobloccanti e similari, verdi e piazze con pavimentazione in pietra da definire in fase progettuale, realizzazione o adeguamento degli impianti tecnologici quali le reti fognarie, idriche, elettriche, del gas metano e della telefonia. Le aree destinate a verde pubblico verranno realizzate con sistemazioni diversificate in funzione delle loro dimensioni, della fruibilità, dell'utilizzo, della collocazione urbanistica, della necessità di garantire connessioni con gli ambiti circostanti, etc.

La valutazione del costo di acquisizione degli immobili è stata effettuata tenendo conto delle prescrizioni contenute nel D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 e nella successiva legge 24.12.2007 n. 244 , che disciplinano l'espropriazione per pubblica utilità ed individuano i metodi per calcolare l'indennità di esproprio.

Le valutazioni effettuate si basano su stime di larga massima dei valori di zona nei diversi ambiti e non su puntuali perizie estimative che dovranno essere predisposte preliminarmente invece in fase di attuazione del Piano di Zona. Pertanto i valori riportati nelle tabelle seguenti costituiscono valori del tutto indicativi e saranno soggetti ad adeguamento, in aumento o in diminuzione, in base alle stime puntuali ed all'effettivo costo di acquisizione a seguito di accordo bonario o esproprio.

La spesa prevista per l'attuazione del programma pluriennale ammonta complessivamente ad €. 595.310,00 di cui €.117.030,00 per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, ed €. 478.280,00 per la spesa ipotizzata ed occorrente alla acquisizione delle aree ed immobili come è evidenziato nei seguenti prospetti. **Il costo delle aree comprende la spesa per l'acquisizione della fascia di terreno per l'allargamento dell'accesso da Via Lochis.**

### Intervento n. 20 – via Lochis

|  |                               |
|--|-------------------------------|
| <b>URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b>   |                               |
| • Strade, percorsi veicolari<br>( comprensivi della rete smaltimento acque )   | €. 14.100,00                  |
| • Aree di sosta e di parcheggio pubblico<br>(comprensivi della rete smaltimento acque )  | €. 73.320,00                  |
| • Reti ed impianti idrici, di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, reti di telefonia e/o adeguamenti degli impianti stessi. | €. 16.920,00                  |
| • Rete e impianti di pubblica illuminazione  | €. 9.870,00                   |
| <b>Totale parziale</b>   | <b>€. 114.210,00</b>          |
| <b>URBANIZZAZIONE SECONDARIA</b>   |                               |
| • Spazi scoperti pubblici o di uso pubblico,<br>- verde semplice   | €.                            |
| - piazza   | €. 2.820,00                   |
| <b>Totale complessivo costo opere urbanizzazione</b>   | <b>€. 117.030,00</b><br>===== |
| <b>COSTO AREE</b>  |                               |
| • Acquisto e/o esproprio immobili<br>Superficie mq. 690<br>Volume mc.1.500   | <b>€. 478.280,00*</b>         |

\*Il costo delle aree comprende la spesa per l'acquisizione della fascia di terreno per l'allargamento dell'accesso da Via Lochis.

**COSTI COMPLESSIVI PER LA REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE ED ACQUISIZIONE AREE - COSTO UNITARIO (Opere di urbanizzazione)**

| INTERVENTO      | Volume complessivo (mc) | Volume residenziale (mc) | Urbanizzazioni e primarie (€) | Urbanizzazione secondaria (€) | Costo complessivo (€) | Costo presunto acquisizione aree (€) |
|-----------------|-------------------------|--------------------------|-------------------------------|-------------------------------|-----------------------|--------------------------------------|
| 20 – Via Lochis | 5.000                   | 5.000                    | 114.210,00                    | 2.820,00                      | 117.030,00            | 478.280,00                           |
| <b>totale</b>   | <b>5.000</b>            | <b>5.000</b>             | <b>114.210,00</b>             | <b>2.820,00</b>               | <b>117.030,00</b>     | <b>478.280,00</b>                    |

Costo complessivo stimato delle opere di urbanizzazione / volumetria edificabile: € 117.030,00/ 5.000 = € 23,41 al metro cubo edificabile (riferimento, da aggiornare negli anni, per il calcolo degli oneri di urbanizzazione da corrispondere da parte di ogni singolo intervento). **Il costo reale per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà definito in fase di collaudo delle stesse e totalmente a carico dell'operatore assegnatario.**

**MEZZI FINANZIARI PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA**

La copertura delle effettive spese che il Comune dovrà sostenere sia per le acquisizioni delle aree sia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione ed attrezzature pubbliche sarà assicurata, così come previsto dalla norma, dal corrispettivo che l'operatore verserà sulla scorta delle prescrizioni contenute nel provvedimento annuale che il Consiglio Comunale deve adottare concernente la determinazione dei prezzi di cessione delle aree da destinarsi alla residenza ai sensi delle leggi 167/62 – 865/71 e 457/78.

Il presente programma pluriennale dispiega la sua efficacia per la durata di 3 anni dalla data di approvazione da parte del Consiglio Comunale.