CITTÀ DI ALBANO LAZIALE

Città Metropolitana di Roma Capitale

SETTORE IV – SERVIZIO I

Regolamento recante la disciplina per la presentazione e la valutazione di proposte di Programmi Integrati di Intervento (PRINT), in conformità alla legge regionale n.22/1997, nonché per la determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 16, comma 4 – lett. d-ter), del D.P.R. n. 380/2001

PREMESSA

In attuazione dei principi stabiliti dall'articolo 16 - commi 1 e 2 - della legge n. 179/1992, con legge n. 22/1997 la Regione Lazio ha introdotto norme in materia di Programmi Integrati di Intervento (PRINT).

Il PRINT costituisce piano attuativo dello strumento urbanistico generale e *consiste in un progetto operativo complesso, di interesse pubblico, con rilevante valenza urbanistica ed edilizia, ... caratterizzato dalla presenza di pluralità di funzioni, dall'integrazione di diverse tipologie, ivi comprese le opere di urbanizzazione e le infrastrutture necessarie per assicurare la completezza e la piena funzionalità dell'intervento stesso, e da dimensioni tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano*. Esso si connota per il fatto di ricomprendere finalità e interventi di regola riconducibili a diverse tipologie di pianificazione e di impiego del territorio e ciò ne fa, per sua natura, uno strumento flessibile e suscettibile di adattamento sia in ragione delle specifiche esigenze e caratteristiche del territorio che in ragione della finalità principale volta alla riqualificazione del tessuto urbano degradato

Il PRINT può interessare immobili pubblici e/o privati e la sua realizzazione può avvenire anche attraverso la compartecipazione di soggetti pubblici e/o privati, con rispettivi apporti di risorse finanziarie. Esso riguarda, essenzialmente:

a) aree interne e contigue ai perimetri urbani, come definiti dagli strumenti urbanistici, al cui interno siano presenti aree degradate, in tutto o in parte edificate, e si riscontrino carenze di strutture e di servizi;
b) centri minori oggetto di sensibili sviluppi insediativi con servizi inadeguati;
c) nuclei di urbanizzazione rada e diffusa, privi di servizi ed elementi infrastrutturali nonché di una specifica identità urbanistica;
d) parti di centri urbani con forti fenomeni di congestionamento;
e) aree con destinazioni produttive o terziarie dismesse, parzialmente utilizzate o degradate, con forte capacità di polarizzazione urbana.

Il PRINT può comprendere anche zone agricole contigue ai perimetri urbani come definiti dagli strumenti urbanistici, escluse quelle di pregio ambientale.

Si tratta, pertanto, di uno strumento che – qualora ricorrano i presupposti di legge – consente di superare la tradizionale rigidità del Piano Regolatore Generale, prevedendone anche l'attuazione in variante attraverso forme di "contrattazione partecipata".

Scopo del presente regolamento è di dotare il Comune di strumenti per valutare l'interesse delle trasformazioni proposte attraverso i PRINT e per indirizzarle verso il conseguimento degli obiettivi della riqualificazione urbana e territoriale.

PARTE I

Norme per la presentazione e la valutazione delle proposte di Programmi Integrati di Intervento, in conformità alla legge regionale n.22/1997

Art. 1 – Obiettivi

1 – Il presente Regolamento si pone l'obiettivo di disciplinare le modalità di presentazione e la procedura di valutazione, di competenza comunale, relative a proposte di PRINT sia se dette proposte siano conformi che non conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici vigenti: ciò nel rispetto dei principi di parità di trattamento, non discriminazione e trasparenza ricordando che alla base della redazione ed approvazione di una proposta di PRINT devono esserci:

- un evidente interesse ed il maggior vantaggio pubblico derivanti dalla proposta stessa;
- il rispetto delle condizioni e dei presupposti previsti dalla legge.

2 – Il PRINT non può, generalmente, ridursi alla mera realizzazione di opere pubbliche in cambio di un ristoro edilizio attribuito al privato proponente in quanto si tratta di uno strumento finalizzato alla riqualificazione edilizia, urbanistica ed ambientale del territorio che, attraverso una concertazione "mirata" con i privati (al fine di contemperare i diversi – ma non sempre necessariamente contrapposti – interessi della parte pubblica e della parte privata) deve contribuire a raggiungere i seguenti principali obiettivi:

a) riqualificazione di zone urbane degradate o obsolete mediante:
   - valorizzazione, come elemento di primaria importanza, della qualità architettonica, funzionale e tecnologica degli edifici e degli spazi pubblici;
   - miglioramento della viabilità urbana all'interno e nelle immediate vicinanze delle aree interessate dal PRINT, favorendo i collegamenti e gli interscambi tra trasporto pubblico e privato, la realizzazione di parcheggi pubblici e la viabilità ciclopedonale;
   - garanzia di un'efficace mescolanza di funzioni e destinazioni d'uso diversificate, al fine di ottenere un effettivo miglioramento della qualità urbana dei luoghi oggetto di intervento;
   - miglioramento della dotazione di servizi ed attrezzature di interesse pubblico;
   - recupero del patrimonio culturale;
   - delocalizzazione, anche tramite opportuni incentivi urbanistici, delle attività produttive prossime al tessuto residenziale ma incompatibili con questo in quanto fonte di rumore, emissioni, traffico pesante, ecc.;
   - miglioramento della qualità abitativa e dell'integrazione sociale mediante interventi residenziali ricchi di aree a verde;
b) riqualificazione funzionale e ambientale finalizzata alla limitazione del consumo di suolo e/o al riuso e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e delle aree dei comparti ove esistono strutture produttive dismesse;

c) riqualificazione ambientale ed ottimizzazione dei comparti territoriali ove le opere di antropizzazione sono iniziate ma, successivamente, si sono bloccate in situazioni di stallo e di incompletezza;
d) riqualificazione delle zone di contatto tra le varie zone funzionali;
e) riqualificazione del Centro Storico;
f) Acquisizione, al patrimonio comunale, di aree ed immobili per scopi di pubblico interesse e/o promozione della realizzazione di servizi collettivi qualitativi;
g) promozione della qualità urbana, mediante miglioramento delle infrastrutture esistenti, della loro accessibilità e fruibilità, dei servizi esistenti anche con incremento della dotazione e/o la realizzazione di nuovi servizi alle persone ed alle imprese;
h) riqualificazione ed integrazione di attrezzare per aree verdi e spazi pubblici già di proprietà comunale ma non utilizzati, con realizzazione di nuovi parchi di quartiere e parchi urbani, di spazi per il gioco protetto dei bambini, di aree verdi, di percorsi pedonali intercomunali, di piste pedonali e ciclabili, di marciapiedi, di strutture per lo sport ed il tempo libero, eccetera;
i) creazione di nuove aree destinate a standard urbanistici per aumentare la qualità e la vivibilità del contesto urbano;
j) coinvolgimento di operatori privati nella realizzazione e gestione di opere pubbliche previste nel "Programma Triennale delle Opere Pubbliche", di cui all'art. 21 del D.Lgs. n. 50/2016, anche con proposte integrative delle previsioni di tale strumento;
k) incentivo alla realizzazione di interventi di edilizia residenziale e produttiva a prezzi agevolati e/o convenzionati;
l) incremento della dotazione di parcheggi, oltre le dotazioni minime previste per legge, al fine di sopperire alle carenze di posti auto.

2 – Resta ferma l'amplissima discrezionalità dell'Amministrazione Comunale nel recepire o meno le proposte private ove il loro accoglimento comporti variante agli strumenti urbanistici, fermo restando che tale discrezionalità potrà differentemente orientarsi in funzione del grado di convenienza pubblica espresso dalla proposta.

Art. 2 – Localizzazioni ammesse

1 – In linea di principio il PRINT, quale strumento di contrattazione e/o concertazione e attraverso lo strumento della contribuzione straordinaria, potrà essere utilizzato quale strumento ordinario per l'attuazione delle previsioni degli strumenti urbanistici, sia al fine dell'acquisizione - senza il ricorso all'esproprio - di aree d'interesse pubblico o destinate a servizi ed opere pubbliche individuate dal Comune (seppure diversamente localizzate o dimensionate, purché soddisfacenti ad assicurare il pubblico interesse), sia al fine di definire il complesso degli interventi ammessi, in funzione dell'individuazione di nuove aree edificabili, non previste dal P.R.G. o con diversa destinazione. Il PRINT potrà essere utilizzato, altresì, ove ricorrano i presupposti di legge, per la riqualificazione urbanistica di aree incise da vincoli urbanistici di P.R.G., preordinati all'espropriazione per pubblica utilità, decaduti per inutile decorso del termine di efficacia previsto dalla legge.

2 – Il ricorso all'accordo di programma – espressamente ammesso dall'art. 4, comma 4, della L.R. n. 22/1997 quale strumento alternativo per la formazione di PRINT – deve ritenersi tendenzialmente applicabile anche a tutti gli strumenti urbanistici attuativi, in forza della generale previsione di equipollenza ed equivalenza, agli effetti urbanistici, tra PRINT ed altri strumenti attuativi espressamente disposta dall'art. 44 della l.r. n. 38/1999. Agli accordi di programma si applicano le disposizioni dell'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 49 della l.r. n. 38/1999.

3 – Ai fini della valutazione delle proposte e della quantificazione del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 16, comma 4 - lett. d-ter), del D.P.R. n. 380/2001 le disposizioni del presente regolamento si applicano - ove compatibili - anche in relazione agli Accordi di Programma ed ai Programmi Complessi finalizzati alla riqualificazione urbana e volti non a governare la crescita ma a promuovere la trasformazione qualitativa del territorio (esempio: Programmi di Riqualificazione Urbana, Programmi di Recupero, Contratti di Quartiere, Programmi di Riqualificazione Urbana e Sviluppo Sostenibile, eccetera).

Art. 3 – Indicazioni generali sul contenuto delle proposte, sulla dotazione di aree per infrastrutture e servizi pubblici e di uso pubblico, sulle modalità e tempi di attuazione

1 – La proposta di PRINT deve essere caratterizzata dalla presenza di almeno due dei seguenti elementi:

a) previsione di una pluralità di destinazioni e di funzioni, comprese quelle inerenti alle infrastrutture pubbliche e d'interesse pubblico nonché alla riqualificazione ambientale, naturalistica e paesistica;
b) compresenza di tipologie e modalità d'intervento integrate, anche con riferimento alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di urbanizzazione primaria e/o secondaria;
c) rilevanza territoriale tale da incidere sulla riorganizzazione dell'ambito urbano.

2 – Alla definizione del PRINT possono partecipare più soggetti operatori e concorrere risorse finanziarie sia pubbliche che private.

3 – Il PRINT può attuarsi su aree anche non contigue, in tutto o in parte edificate o da destinare a nuova edificazione.

4 – Il PRINT può anche comportare variante alle previsioni dei vigenti strumenti urbanistici. In tale caso trovano applicazione le disposizioni dell'art. 4 della l.r. n. 22/1997. Sarà in ogni caso attivata la procedura dell'accordo di programma di cui all'art. 4, comma 4, della l.r. n. 22/1997 ed all'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000 quando la variante urbanistica:

a) risulta di interesse regionale o prevede interventi finanziari a carico della Regione;
b) prevede la realizzazione di opere comprese nei piani e programmi regionali di settore;
c) prevede la realizzazione di grandi strutture di vendita;
d) prevede la realizzazione di opere dello Stato o di interesse statale.

5 – Ogni PRINT, in relazione ai nuovi insediamenti ed alle destinazioni d'uso previste come introdotti dallo stesso programma ed in variazione rispetto alle previsioni dello strumento urbanistico vigente, deve assicurare una dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico . Se, rispetto alle previsioni urbanistiche vigenti, il PRINT non altera la "capacità insediativa" e le percentuali di aree per servizi collettivi, come previste nei vigenti strumenti urbanistici, non sussiste l'obbligo di reperimento di nuove dotazioni ma, al più, una loro ricollocazione concordata.

6 – Il reperimento della quantità di aree per standard urbanistici deve essere assicurato, preferibilmente, all'interno dell'area di intervento: tale quantità, riferita ai pesi insediativi ed alla capacità edificatoria aggiuntivi previsti nella proposta di PRINT, deve essere almeno pari alla seguente misura minima:

a) insediamenti Residenziali: 80% della Superficie Lorda prevista;
b) Insediamenti Terziario-Ricettivo-Commerciale: 100% della Superficie Lorda prevista;
c) Insediamenti Produttivi: 20% dell'intera Superficie Territoriale.

7 – Qualora il PRINT , in relazione ai nuovi insediamenti e/o per la tipologia delle destinazioni d'uso e/o per la prevista diversa collocazione delle aree a servizio, dovesse necessitare di ulteriori aree per la collettività il loro reperimento può essere soddisfatto:

a) mediante la cessione di aree anche esterne all'ambito considerato, purché si tratti di aree di cui sia garantita l'accessibilità e la fruibilità e siano funzionali al perseguimento degli obiettivi relativi alla dotazione di parcheggi pubblici e di uso pubblico i quali - in ogni caso - devono essere ubicati all'interno o in prossimità dell'ambito di intervento;
b) mediante la monetizzazione sostitutiva della cessione: da attuare in conformità alle disposizioni del vigente regolamento comunale. In tale ipotesi le somme introitate dal Comune sono vincolate all'acquisto di aree e/o immobili da destinare alla realizzazione di attrezzature collettive;
c) mediante la realizzazione diretta, da parte dell'operatore privato, di opere pubbliche, di infrastrutture e/o servizi di interesse generale, anche a gestione privata ma convenzionata, inserite e/o da inserire nei programmi di cui all'art. 21 del D. Lgs. n. 50/2016, a condizione che il loro valore sia almeno pari a quello delle aree che avrebbero dovuto esser cedute. Le opere idonee a soddisfare l'interesse generale previsto, realizzate o cedute dal soggetto attuatore, vengono riconosciute come "standard qualitativo" da valutare secondo le disposizioni di cui al successivo art. 4.

8 – L'asservimento, perpetuo ed irrevocabile, ad uso pubblico delle aree, regolato con atto pubblico soggetto a trascrizione, assolve all'obbligo di dotazione di standard urbanistici analogamente alla cessione gratuita a favore del Comune. Nell'atto pubblico, in funzione della valutazione dei contenuti della proposta di PRINT, sono definite le competenze ed attribuiti i relativi oneri in ordine agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree asservite ad uso pubblico, fermo restando che tali competenze ed oneri - in via prioritaria e preferenziale - sono attribuiti alla proprietà dell'area ed ai suoi aventi causa.

9 – Tutti gli interventi previsti dal PRINT dovranno essere realizzati con risorse finanziarie messe a disposizione dal soggetto attuatore cui competono integralmente, altresì, gli eventuali costi di bonifica o di messa in sicurezza delle aree interessate.

10 – La convenzione urbanistica che disciplina l'attuazione del PRINT e la realizzazione delle opere in esso previste dovrà essere sottoscritta entro il termine massimo di un anno dalla data di approvazione: nel caso il suddetto termine non sia rispettato per fatti imputabili al soggetto attuatore il Comune avvierà le procedure preordinate alla decadenza del piano attuativo e della relativa variante urbanistica.

11 – La convenzione dovrà contenere la definizione e l'indicazione dei termini temporali per la realizzazione di tutti gli interventi previsti nel PRINT precisando che - a meno di particolari, accertate e dimostrate complessità attuative - i titoli abilitativi relativi a tali interventi dovranno essere richiesti entro il termine massimo di tre anni dalla data di approvazione del piano. Nella convenzione dovranno essere previste, altresì, le penalità e le sanzioni, ivi compresa la decadenza del piano attuativo, nel caso di mancato rispetto di detti termini temporali dovuto a fatti e circostanze imputabili al soggetto attuatore. In ogni caso:

a) le richieste di permesso di costruire relativi alle opere di urbanizzazione ed alle opere pubbliche dovranno precedere quelle relative alle opere private previste nel piano;
b) l'attuazione completa delle opere di urbanizzazione non potrà in alcun caso essere successiva all'ultimazione delle opere edilizie private previste nel piano.

12 – I principi ed i criteri di cui al presente articolo trovano applicazione ai fini dell'esame volto alla formazione ed approvazione di PRINT ed altri programmi complessi, comunque denominati, soggetti alla disciplina di cui alla vigente legislazione nazionale e regionale in materia. Il ricorso a modelli procedimentali di natura convenzionale o concertata sarà da ritenersi sempre auspicabile ove – nel limiti delle previsioni di legge – sia possibile pervenire, per tale tramite, alla conclusione del procedimento di formazione degli strumenti attuativi oggetto di proposta, mediante semplificazione e concentrazione dell'attività amministrativa necessaria.

Art. 4 – Standard qualitativo e monetizzazione

1 – Per **standard qualitativo** si intende la realizzazione, nel rispetto della vigente legislazione in materia, di opere di interesse generale in sostituzione della cessione di aree. La previsione contenuta nella proposta di PRINT di avvalersi dello standard qualitativo ha carattere sostitutivo della cessione gratuita di aree libere e soddisfa gli obblighi di reperimento delle aree per infrastrutture e servizi pubblici (standard urbanistici).

2 – In relazione allo standard qualitativo ed al fine di garantire un effettivo controllo trasparente e non speculativo della proposta di PRINT, si ritiene equo che il valore delle opere da realizzare - che andrà a coprire il valore delle aree che avrebbero dovuto essere reperite e cedute - non risulti inferiore a:

$$STQ = ST \times Vp \times \Sigma$$

dove:
STQ = è il valore delle opere da realizzare;
ST = superficie delle aree da cedere per il soddisfacimento degli standard urbanistici come previsto dal D.M. n. 1444/1968 e successivi aggiornamenti e/o dall'art.3, comma 6, del presente regolamento;
Vp = è il valore di mercato delle aree dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali e/o dall'applicazione della deroga e/o comunque connessa all'attuazione delle previsioni del PRINT. Tale valore - stimato preferibilmente secondo il metodo di cui all'Allegato (A) o, in alternativa, dell'Allegato (B) - non può essere inferiore al vigente valore stabilito dal Comune ai fini dell'IMU – se presente – e riferito a zone aventi le medesime caratteristiche e destinazioni d'uso;
Σ = è un moltiplicatore che tiene conto del valore dell'indice di edificabilità territoriale finale (Ift) legato alla proposta di PRINT come di seguito indicato:

$$\Sigma = 1{,}00 \text{ per } Ift \leq 1{,}00 \text{ mc/mq}$$
$$\Sigma = 1{,}10 \text{ per } 1{,}00 \text{ mc/mq} < Ift \leq 1{,}50 \text{ mc/mq}$$
$$\Sigma = 1{,}20 \text{ per } 1{,}50 \text{ mc/mq} < Ift \leq 2{,}00 \text{ mc/mq}$$
$$\Sigma = 1{,}30 \text{ per } 2{,}00 \text{ mc/mq} < Ift$$

4 – I valori del parametro Σ possono essere aggiornati, con cadenza annuale, con delibera della Giunta Comunale.

5 – Il valore di mercato delle aree sia prima che dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali e/o dall'applicazione della deroga e/o comunque connessa all'attuazione delle previsioni del PRINT è determinato mediante perizia giurata redatta - a cura ed oneri del soggetto proponente - da un tecnico abilitato all'esercizio della professione ed operante nell'ambito delle proprie competenze. La perizia giurata, qualora sia previsto il ricorso allo standard qualitativo, farà parte integrante della relazione economica che il soggetto proponente è tenuto a produrre in allegato alla proposta preliminare di PRINT.

6 – Le opere da realizzare a titolo di standard qualitativo saranno valutate positivamente in relazione al loro interesse pubblico. Esse saranno inserite - ove previsto o necessario - nel Programma Triennale dei LL.PP. di cui all'art. 21 del D. Lgs. n. 50/2016 in occasione del primo adeguamento successivo all'approvazione del PRINT.

7 – Resta ferma, in capo all'Amministrazione, la facoltà di indicare diverse od ulteriori opere pubbliche ritenute di più stringente necessità od utilità, ovvero, di richiedere la diretta corresponsione di un contributo economico che sarà vincolato alla realizzazione di una o più delle anzidette opere pubbliche.

8 – La valutazione effettiva dello standard qualitativo da realizzare e/o l'elemento relativo al contributo economico di cui al comma precedente sarà oggetto di valutazione sia con riferimento alla ammissibilità e

compatibilità urbanistica della proposta di PRINT che alla convenienza economica della proposta stessa. Essa, pertanto, sarà commisurata al risultato della relazione economica della proposta di PRINT presentata dal soggetto proponente e verificata dal competente ufficio tecnico comunale.

9 – In luogo della dotazione di standard urbanistici ed in caso di impossibilità accertata di reperimento di aree per standard urbanistici, è ammessa la monetizzazione nel rispetto del vigente regolamento comunale ed a condizione che venga dimostrato che tale soluzione sia la più funzionale per l'interesse pubblico.

10 – Il ricorso all'istituto della monetizzazione della aree per standard urbanistici è da considerare quale soluzione da adottare solo in caso di accertata impossibilità o assoluta inopportunità di ogni altra modalità alternativa, ferma restando la necessità di assicurare che la monetizzazione dia effettivamente luogo all'acquisizione di aree ad uso pubblico.

Art. 5 – Programmazione delle dotazioni di attrezzature pubbliche e di uso pubblico

1 – L'Amministrazione Comunale può individuare le dotazioni di attrezzature pubbliche o di uso pubblico che ritiene prioritarie anche ai fini dell'applicazione delle modalità di identificazione dello "standard qualitativo", di cui al precedente art. 4, connesso all'attuazione dei PRINT.

2 – L'individuazione delle priorità può essere oggetto di continuo aggiornamento in funzione dell'evolversi dei bisogni e delle esigenze territoriali, diventando un punto di riferimento da coordinare con il Programma Triennale dei LL.PP. di cui all'art. 21 del D.Lgs. n. 50/2016, in un quadro generale di attivazione di risorse pubbliche e private.

3 – Se la proposta di PRINT non si limita alla mera segnalazione di aree bisognose di riordino o riqualificazione urbanistica, essa dovrà anche esplicitare nel dettaglio quali opere – ulteriori rispetto a quelle obbligatorie per legge – il soggetto proponente intende realizzare e cedere senza corrispettivo al Comune, unitamente al relativo sedime. In particolare, andrà specificata la natura, l'entità ed il valore di tali opere e delle aree su cui esse insistono, precisando se si intende eventualmente realizzarle a scomputo. A tal fine, l'interessato dovrà allegare alla proposta di PRINT un'apposita istanza, corredata dal piano economico-finanziario dell'opera da realizzare a scomputo, dal relativo cronoprogramma dei lavori e da un'idonea fideiussione a garanzia della corretta e tempestiva realizzazione dell'opera stessa. Le opere anzidette potranno essere individuate tra quelle inserite nel Programma Triennale dei LL.PP. di cui all'articolo 21 del D. Lgs. n. 50/2016, o – in alternativa – indicate tra le ulteriori opere pubbliche necessarie alla riqualificazione, al recupero e al riordino urbanistico del contesto territoriale nel quale si inserisce il PRINT.

Art. 6 – Criteri generali di valutazione delle proposte

1 – In relazione alle proposte di intervento di iniziativa privata vengono fissati i seguenti criteri generali di valutazione:

a) corretto inserimento nell'ambiente,
b) qualità tecnico-architettonica dell'intervento,
c) rispetto delle leggi e dei regolamenti in materia,
d) garanzia di acquisizione diretta ed immediata di aree per standard urbanistici e servizi collettivi, eventualmente anche in alternativa a quanto fissato dallo strumento urbanistico generale;
e) nel caso di variante ai vigenti strumenti urbanistici, la variante proposta deve:
   - esser intesa quale rimedio necessario per il superamento di particolari "criticità", quali lo stallo conseguente alla dismissione di attività produttive e/o l'incompletezza realizzativa e/o funzionale;
   - avere caratteristiche dimensionali tali da introdurre significativi miglioramenti a favore della collettività;

- introdurre, in tempi brevi, significativi miglioramenti della qualità urbana;
- essere conseguente a indicazioni di carattere sovracomunale che abbiano diretta influenza positiva sulla realtà locale;

f) nel caso di variante ai vigenti strumenti urbanistici, la variante proposta non deve:
- prevedere, sia direttamente che indirettamente, variazioni che comportino la realizzazione di grandi opere o di opere di interesse regionale, intendendosi, con ciò, l'introduzione di previsioni urbanistiche di opere che necessitano di finanziamenti regionali o che sono imposti da programmi di iniziativa sovraordinata (statale o regionale);

g) l'analisi dei costi e dei benefici, valutati sia per il Soggetto Proponente che per l'Amministrazione, pur partendo dall'eventuale vantaggio economico del Soggetto Proponente, deve verificare il "congruo" vantaggio del Comune, sotto i seguenti profili:
- di "ricaduta";
- in termini di realizzazione di opere di interesse collettivo e/o di disponibilità di aree da destinare ad opere pubbliche e/o di opere di interesse collettivo;
- in termini occupazionali e di indotto nel settore produttivo;
- di immagine complessiva e patrimoniale;
- in termini di soddisfacimento del bisogno di prime case.

2 – Al fine di operare una corretta valutazione dei progetti relativi a piani o programmi urbanistici è necessario eseguire una netta distinzione fra valutazioni volte a cogliere gli effetti economici e valutazioni di natura pubblica (ambientale e sociale). In riferimento ai PRINT, pertanto, è possibile distinguere due diversi approcci valutativi della convenienza a realizzare gli interventi:
- il soggetto privato terrà conto esclusivamente degli effetti economico-finanziari derivanti dalla realizzazione del progetto (efficienza);
- il soggetto pubblico dovrà tener conto non solo del criterio di economicità ma anche delle modalità con le quali i servizi e/o le risorse generate dal progetto si distribuiscono nell'ambito della società (efficacia ed equità).

3 – In linea generale la valutazione di ciascuna proposta presentata si articola in due fasi successive:

a) fase di ***rappresentazione e valutazione di ammissibilità e compatibilità urbanistica***: incentrata sulla valutazione dell'impatto territoriale della proposta, soprattutto in funzione della natura ed entità delle eventuali varianti urbanistiche in essa previste;
b) fase di ***rappresentazione e valutazione economica***: focalizzata sulla valutazione del complesso dei benefici e delle prestazioni a favore dal Comune, al fine di verificarne la congruità anche in rapporto al beneficio ottenuto e/o ottenibile dal proponente privato.

Art. 7 – Valutazione di Ammissibilità e Compatibilità urbanistica

1 – L'ammissibilità della proposta di PRINT va valutata, in prima istanza, rispetto al grado di coerenza ed astratta ammissibilità delle previsioni pianificatorie in essa contenute con quanto ammesso dalla vigente legislazione urbanistica, nazionale e regionale, nonché dai vigenti strumenti - anche sovraordinati di pianificazione e tutela - tenuto conto, altresì, del modulo procedimentale che la proposta stessa suggerisce ai fini del suo perfezionamento e della successiva attuazione degli interventi, pubblici e privati, in essa previsti.

2 – La proposta, inoltre, andrà valutata rispetto al livello di attuazione delle previsioni del vigente strumento urbanistico generale per l'area interessata ed in funzione della rilevanza della proposta stessa in termini di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale del territorio tenuto conto delle indicazioni,

degli obiettivi e delle finalità del presente regolamento. A tal fine, occorrerà, in particolare, tenere conto dei seguenti elementi:

a) l'entità delle aree e/o opere destinate a servizi ed attrezzature pubbliche, di cui è prevista la realizzazione e cessione, ovvero, la monetizzazione;
b) la qualità, anche sotto il profilo della coerenza architettonica, delle operazioni di riordino di insediamenti esistenti ed il ripristino delle qualità urbanistiche ed ambientali anche attraverso la realizzazione, l'ammodernamento ed il completamente delle urbanizzazioni primarie e secondarie;
c) ove pertinente con le caratteristiche e la natura della proposta, il riuso di aree con destinazioni produttive o terziarie dismesse, ovvero, degradate, parzialmente utilizzate od inutilizzate, ma con forte capacità di polarizzazione urbana.

3 – La ammissibilità e compatibilità urbanistica andrà definita tenendo conto dei seguenti elementi e/o parametri:

a) la rilevanza strategica, per l'Amministrazione comunale, delle aree ed opere pubbliche cedute extra-standard, sia realizzate che monetizzate, tenendo conto anche alla luce delle previsioni dei contenuti del Programma Triennale dei LL.PP.:
   - dei tempi di cessione delle aree;
   - dei tempi di realizzazione degli interventi e delle opere pubbliche a carico del Soggetto proponente;
   - del grado di conformità degli interventi proposti con gli strumenti urbanistici vigenti e con la strategia di pianificazione perseguita dal Comune;
   - della prevenzione ed eliminazione di situazioni di contenzioso;
b) gli effetti generali indotti dall'intervento urbanistico proposto in ordine ai seguenti impatti:
   - ambientale;
   - socio-economico;
   - urbanistico;
   - sulla viabilità urbana e sulla mobilità sostenibile.

4 – La ammissibilità e compatibilità urbanistica andrà comunque valutata alla luce delle previsioni degli strumenti urbanistici, di pianificazione, di coordinamento e di tutela sovraordinati (PTPG, PTPR, Piano di Assetto del Parco, eccetera).

Art. 8 – Valutazione economica

1 – La valutazione economica presuppone la quantificazione monetaria del valore dei beni, delle attrezzature e dei servizi, anche monetizzati, acquisiti dal Comune per effetto dell'intervento, poi parametrati all'incremento di valore conseguito dal patrimonio del Soggetto proponente per effetto diretto dell'approvazione del PRINT.

2 – La valutazione economica della proposta di PRINT presuppone la valutazione della **convenienza pubblica** e della **convenienza privata** secondo le indicazioni del presente articolo. Tale valutazione deve essere illustrata in una "relazione economica" prodotta dal Soggetto proponente a corredo della proposta preliminare di PRINT e, ove necessario, successivamente approfondita nei contenuti in sede di definizione della proposta di piano da sottoporre ad approvazione.

3 – La relazione economica, comprendente l'eventuale quantificazione dello standard qualitativo e/o della monetizzazione delle aree per standard urbanistici di cui al precedente art. 4 nonché ogni aspetto economico connesso all'attuazione della proposta di PRINT, sarà oggetto di verifica e di validazione da parte del competente ufficio tecnico comunale. La stima del valore dei singoli parametri di valutazione è operata, in conformità alle indicazioni contenute nell'Allegato (B), mediante una perizia giurata redatta - a cura ed oneri

del soggetto proponente - da un tecnico abilitato all'esercizio della professione ed operante nell'ambito delle proprie competenze.

4 – La **convenienza pubblica** è rappresentata dall'entità del finanziamento - mediante risorse private - di interventi pubblici valutati su base parametrica e rappresenta il corrispettivo dovuto in ragione del vantaggio economico che il Soggetto proponente consegue in relazione alla realizzazione degli interventi previsti nel PRINT, anche in variante alle vigenti previsioni dello strumento urbanistico generale, o all'acquisizione di diritti reali concessigli dall'Amministrazione comunale.

5 – Il valore della **convenienza pubblica** è dato dalla formula

C.Pu. = C.R.pu. + V.A. + Oneri PdC

dove:
C.Pu. = valore convenienza pubblica;
C.R.pu. = costo di realizzazione delle opere pubbliche da realizzare nell'ambito del PRINT;
V.A. = valore delle aree su cui insistono le opere pubbliche e che saranno successivamente cedute al Comune;
Oneri PdC = contributo per il rilascio del PdC di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 calcolato in base alle vigenti disposizioni regionali e comunali (tabelle parametriche) e comprendente anche la quota del contributo commisurata al costo di costruzione.

6 – Resta ferma la possibilità di scomputo, nel rispetto della vigente legislazione in materia, del contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 a fronte della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria/secondaria a servizio dell'insediamento. Ove l'Amministrazione Comunale valuti di particolare interesse collettivo l'intervento proposto dal privato in relazione alla qualità ed alla valenza comunale o sovracomunale delle urbanizzazioni proposte ovvero alla capacità dell'intervento di promuovere lo sviluppo locale, potrà essere oggetto di scomputo anche la quota del contributo per il rilascio del permesso di costruire commisurata al costo di costruzione.

7 – L'ammontare complessivo degli oneri scomputati costituirà la "**provvista pubblica**" dell'intervento e dovrà pertanto essere detratto dal computo del valore della convenienza pubblica.

8 – Nella valutazione dei benefici pubblici si terrà conto anche di altri parametri di ordine non monetario che contribuiscono a motivare le scelte adottate. I parametri non monetari potranno riguardare:

a) i tempi di realizzazione degli interventi pubblici realizzati a carico delle risorse del Soggetto proponente;
b) il grado di conformità degli interventi previsti e delle opere di urbanizzazione da realizzare con le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti, con le strategie urbanistiche perseguite dal Comune e con gli strumenti di programmazione economico-finanziaria del Comune;
c) l'affidabilità economico-finanziaria, sulla base dell'assunzione di quote di rischio connesse con l'andamento del mercato immobiliare, da parte del Soggetto proponente;
d) in riferimento alle opere pubbliche cedute extra-standards:
   - il grado di necessità delle opere per l'Amministrazione comunale (anche in riferimento agli stanziamenti di bilancio e alle previsioni del Programma Triennale dei LL.PP.);
   - l'indice di gradimento dell'opera (in riferimento alle necessità espresse dai cittadini o dalle associazioni operanti in loco);
e) in riferimento agli effetti generali indotti dall'intervento urbanistico come rilevati a seguito della valutazione di ammissibilità e compatibilità urbanistica di cui al precedente art. 7.

9 – La **convenienza privata** è pari all'utile netto derivante al Soggetto proponente dall'attuazione del PRINT nonché dall'incremento di valore degli immobili di proprietà derivante dalle previsioni urbanistiche previste nel medesimo PRINT.

10 – L'**utile netto** del soggetto proponente è calcolato praticando un abbattimento dell'**utile lordo** derivante dalla vendita degli immobili realizzati e/o realizzabili in attuazione del PRINT secondo le seguenti formule:

U.pn. = 45% di U.pl.

U.pl. = I.pr. – (V. A. + C.R.pu. + C.R.pr. + Oneri PdC)

dove:
U.pn. = utile netto del Soggetto proponente
U.pl. = utile lordo del Soggetto proponente
I.pr. = introiti del Soggetto proponente;
V.A. = valore delle aree su cui insistono le opere pubbliche e che saranno successivamente cedute al Comune;
C.R.pu. = costo di realizzazione delle opere pubbliche;
C.R.pr. = costo di realizzazione delle opere private;
Oneri PdC = contributo versato al Comune per il rilascio del PdC di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 calcolato in base alle vigenti disposizioni regionali e comunali (tabelle parametriche) e comprendente anche la quota del contributo commisurata al costo di costruzione.

11 – I parametri di valutazione di cui al comma precedente vanno calcolati con riferimento agli immobili che, per effetto dell'approvazione del PRINT, sono realizzati e/o saranno realizzabili in aggiunta e/o con varianti rispetto a quanto già consentito dalle vigenti previsioni degli strumenti urbanistici.

12 – All'utile netto si aggiungono sia il plusvalore delle aree conseguente all'approvazione del PRINT sia l'eventuale beneficio derivante dalla partecipazione comunale alla realizzazione del programma. Il plusvalore delle aree viene calcolato come differenza tra il valore, parametrato delle aree prima dell'approvazione della proposta e quello che assumo e/o assumeranno a seguito dell'approvazione del PRINT: tali valori sono calcolati con riferimento alla destinazione d'uso ed alla capacità edificatoria.

13 – Il valore della **convenienza privata** può essere sintetizzato, pertanto, nella seguente formula:

C.Pr. = U.pn. + In.v.a. + P.c.

dove:
C.Pr. = valore della convenienza privata;
U.pn. = utile netto del Soggetto proponente;
In.v.a. = incremento valore delle aree;
P.c. = partecipazione comunale alla realizzazione del programma, comprendente - altresì - la provvista pubblica di cui al precedente comma 7.

14 – Nel solo caso di variazione urbanistica conseguente il cambio d'uso di immobile esistente privo di area pertinenziale ovvero con area pertinenziale troppo ampia per cui non sussiste rapporto planivolumetrico tra realizzazione edilizia e superficie dell'area pertinenziale, quale plusvalore da variante urbanistica sarà assunta la differenza di valore immobiliare dell'edificio originario e dell'edificio dopo l'intervento, sulla base delle rispettive destinazioni d'uso (quantificabile attribuendo alle superfici in ampliamento il valore convenzionale di vendita di nuovo fabbricato) .

15 – Nel caso in cui l'amministrazione stabilisca di partecipare alla realizzazione del PRINT a seguito di totale o parziale scomputo del contributo per il rilascio del permesso di costruire di cui all'art. art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 la formula di cui al precedente comma 13 si trasforma in :

C.Pr. = U.pn. + In.v.a. + Oneri S.PdC

dove:
Oneri S.PdC = è la quota del contributo per il rilascio del PdC di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 che non viene versata al Comune in conseguenza dello scomputo.

16 – Ai sensi dell'art. 16, comma 4 - lett. dter), deI D.P.R. n. 380/2001 il proponente il PRINT, in ragione delle varianti urbanistiche con esso introdotte, dovrà corrispondere un contributo straordinario di urbanizzazione commisurato all'incremento della potenzialità edificatoria acquisita dagli immobili interessati dal programma, a seguito della sua approvazione. Tale contributo, ulteriore rispetto agli oneri di urbanizzazione ordinari, andrà assolto dal Soggetto promotore. Alla quantificazione del contributo straordinario di urbanizzazione si applicano le disposizioni del successivo art. 12.

Art. 9 – Procedure di approvazione e contenuti delle proposte

1 - La piena operatività dei PRINT potrà essere garantita solo mediante la valutazione da parte dell'Amministrazione Comunale degli elementi qualitativi e quantitativi delle proposte, attraverso le procedure previste dalla L.R. n. 22/1997 e secondo i criteri del presente regolamento.

2 - Il procedimento di adozione e definitiva approvazione del PRINT dovrà essere preceduto dalla presentazione, da parte degli interessati, di una proposta iniziale, al fine di verificarne la conformità alle linee programmatiche di indirizzo ed ai criteri ed obiettivi indicati nel presente regolamento. Tale proposta iniziale dovrà contenere i seguenti documenti:

a) **relazione tecnico-illustrativa** che, in particolare, evidenzi ogni eventuale variazione apportata dal programma alla disciplina urbanistica comunale, generale ed attuativa, specificando la natura e l'entità di tali variazioni, nonché indicando le vigenti disposizioni della normativa tecnica di attuazione interessate dalla variante stessa. Tale relazione, inoltre, dovrà analizzare la conformità della proposta con le previsioni degli strumenti sovraordinati (PTPR, PTPG, Piano Assetto del Parco, eccetera) e con gli eventuali vincoli che gravano su tutta o parte l'area di interesse;
b) **relazione economica preliminare**, che dovrà contenere le quantificazioni di cui al precedente art. 8;
c) **schema delle norme tecniche di attuazione** del programma;
d) **planimetria relativa allo stato di fatto**, con l'indicazione di tutti i manufatti esistenti, la loro consistenza e destinazione d'uso;
e) **planimetria di inquadramento**, nell'ambito dei piani sovraordinati (PTPR, PTPG, Piano Assetto del Parco, eccetera), dell'area interessata dalla proposta di PRINT, in scala esatta non superiore ad 1:25.000, con stralcio delle conferenti norme tecniche di attuazione dei predetti piani;
f) **planimetria di inquadramento**, nell'ambito del vigente piano regolatore generale e degli eventuali piani attuatici, dell'area interessata dalla proposta di PRINT, estesa ai tratti adiacenti al perimetro del programma integrato, che renda evidenti le connessioni delle aree di programma con le limitrofe porzioni di territorio comunale;
g) **zonizzazione su base catastale**, in scala non superiore ad 1:2000;
h) **planimetria e schema plano volumetrico** in scala 1:500, con l'individuazione degli interventi pubblici e privati con le relative dimensioni, la rappresentazione delle superfici di terreno cedute al Comune per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o delle attrezzature pubbliche, di uso e interesse

pubblico o di interesse generale, l'indicazione dei parametri urbanistici ed edilizi che regolano la realizzazione degli interventi e l'indicazione delle altezze massime previste per le nuove costruzioni;

i) **planivolumetrico esemplificativo**, in scala 1:500, degli edifici pubblici e privati oggetto di intervento;

j) **titoli di disponibilità a fini edificatori dei beni interessati dal programma**, inclusi eventuali contratti preliminari od altri atti, anche a contenuto obbligatorio, purché immediatamente e direttamente attributivi della disponibilità dei beni anzidetti ai fini della attuazione degli interventi per essi previsti dal programma integrato;

k) **elenchi catastali** delle eventuali proprietà da espropriare od acquisire, di quelle da cedere al Comune e di quelle da vincolare a particolari destinazioni pubbliche o di pubblico interesse;

l) **schema di impegnativa di programma**, conforme al disposto dell'articolo 28 della legge n. 1150/1942, che indichi tempi e modalità di realizzazione degli interventi previsti e che disciplini i rapporti tra il/i Soggetto/i promotore/i e/o attuatore/i del programma ed il Comune, nonché tra i Soggetti promotori e/o attuatori tra di loro, nonché le relative garanzie finanziarie o che, almeno, specifichi l'impegno irrevocabile del garante a prestare fideiussione, o polizza fideiussoria, a garanzia della corretta realizzazione delle opere previste dal programma, condizionata alla sola approvazione del programma stesso.

2 - Sulla proposta preliminare si esprimeranno gli uffici del Comune e verrà assunta la delibera di indirizzo di cui all'art. 4, comma 1 - ultimo periodo, della l.r. n. 22/1997, senza pregiudizio per la definizione del successivo procedimento di approvazione definitiva.

3 - La presentazione definitiva della proposta di PRINT dovrà essere corredata dalla seguente documentazione tecnico/progettuale/amministrativa ove pertinente ai contenuti della proposta stessa:

<u>3.1 - Tavole generali urbanistiche</u>

1. Relazione tecnico – Illustrativa generale;
2. Relazione urbanistica in ordine alla "Valutazione di Ammissibilità e Compatibilità urbanistica" del PRINT;
3. Relazione economica in ordine alla "Valutazione Economica" del PRINT comprendente la stima, corredata dai necessari allegati, della convenienza pubblica e della convenienza privata;
4. Perizia di stima per la determinazione del contributo straordinario art. 16, comma 4 - lettera d-ter, DPR 380/2001;
5. Schema di impegnativa di programma – Convenzione urbanistica Attuativa;
6. Inquadramento territoriale strumentazione urbanistica;
7. Planimetria di inquadramento generale;
8. Corografia;
9. Rilievo stato di fatto con alberature;
10. Documentazione fotografica;
11. Planimetria catastale ed elenco proprietà (titoli);
12. Aree da cedere al Comune su base catastale (con visure);
13. Zonizzazione di PRG vigente e di variante;
14. Lottizzazione;
15. Planivolumetrico;
16. Tipologie edilizie;
17. Norme tecniche di attuazione;

<u>3.2 - Opere di Urbanizzazione</u>

18. Relazione descrittiva OOUU;
19. Relazione dimensionamento OOUU;

20. Planimetria delle opere stradali;
21. Profili delle opere stradali;
22. Sezioni delle opere stradali;
23. Schema di drenaggio e particolari costruttivi opere stradali;
24. Planimetria delle aree a parcheggio;
25. Profili delle aree a parcheggio;
26. Sezioni delle aree a parcheggio;
27. Schema di drenaggio e particolari costruttivi delle aree a parcheggio;
28. Planimetria delle aree a verde pubblico;
29. Profili delle aree a verde pubblico;
30. Sezioni delle aree a verde pubblico;
31. Particolari costruttivi e manufatti aree verde pubblico;
32. Planimetria delle fognature bianche;
33. Profili delle fognature bianche;
34. Sezioni di posa e manufatti fognature bianche;
35. Dimostrazione invarianza idraulica (D.G.R. 117 del 24.03.2020 e successivi aggiornamenti);
36. Planimetria delle fognature nere;
37. Profili delle fognature nere;
38. Sezioni di posa e manufatti fognature nere;
39. Planimetria della rete idrica;
40. Profili della rete idrica;
41. Sezioni di posa e manufatti rete idrica;
42. Illuminazione pubblica – Planimetria generale;
43. Illuminazione pubblica – schemi e particolari manufatti;
44. Planimetria delle reti per servizi interrati;
45. Sezioni di posa e manufatti delle reti per servizi interrati;
46. Stima sommaria delle opere delle OOUU;

3.3 - Relazioni specialistiche

47. Relazione trasportistica e sulla mobilità;
48. Relazione geologica (ai sensi della DGRL n, 2649/99);
49. Relazione agronomica – vegetazionale (ai sensi della DGRL n, 2649/99);
50. Analisi Territoriale sugli Usi Civici, a firma del Perito Demaniale, redatta ai sensi dell'art. 3 della L.R. n. 1/86;
51. Relazione geotecnica;
52. Relazione paesaggistica di cui agli artt. 54 e 55 delle NTA del vigente PTPR (approvato con deliberazione di Consiglio regionale n. 5/2021, pubblicata sul BUR n. 56 del 10.06.2021 - S.O. n. 2) qualora la proposta di PRINT interessi, anche parzialmente, beni paesaggistici di cui all'art. 134, comma 1 - lett. a) - b) e c), del D.Lgs. 42/2004. Tale relazione paesaggistica è preordinata all'acquisizione del parere previsto dall'art. 16 della legge n. 1150/1942 che è reso dalla Regione Lazio dopo aver acquisito, ai sensi dell'articolo 17bis della legge 241/1990, il concerto del MIBAC sulla rispondenza della proposta di piano alle norme di tutela del paesaggio;
53. Studio di impatto ambientale - Sintesi non tecnica;
54. Rapporto preliminare di VAS;

55. Rapporto Preliminare Ambientale Elaborato per l'attivazione della procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategia (ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs n. 152/2006),;
56. Relazione Paesaggistica (ai sensi del D.Lgs n, 42/2004);
57. Studio di Inserimento Paesaggistico (ai sensi dell'art. 30 della L.R. n. 24/98);
58. Studio di Impatto Ambientale (ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs n. 152/2006)

4 – È facoltà del Comune:

a) chiedere eventuali integrazioni della suddetta documentazioni in funzione dei contenuti specifici della proposta di PRINT;
b) effettuare controlli sulla veridicità dei contenuti delle dichiarazioni rilasciate dal Soggetto proponente e di tutti i documenti tecnici, economici e contabili depositati con eventuale revisione dei valori indicati e, conseguentemente, del Contributo Straordinario di Urbanizzazione di cui al successivo art. 12, fatte salvo le eventuali differenti responsabilità di natura civile o penale dei dichiaranti e dei tecnici.

Art. 10 – Varianti

1 – L'approvazione di varianti al programma integrato segue lo stesso procedimento seguito per la sua approvazione nonché la disciplina prevista dalla legislazione, nazionale e regionale, vigente in materia con particolare riguardo alla l.r. n. 22/1997 ed alla l.r. n. 36/1987, e successivi aggiornamenti, e alle disposizioni in esse richiamate.

Art. 11 – Convenzione di attuazione. Garanzie fidejussorie

1 – La convenzione, da stipulare successivamente all'approvazione definitiva del PRINT tra il Comune ed il soggetto attuatore è regolata, principalmente, dalla legge regionale n. 22/1997 e dalla legge n. 1150/1942.

2 – La convenzione disciplina i diritti e gli obblighi delle parti per l'attuazione del programma integrato, con particolare riguardo, tra gli altri: ai termini per l'inizio dei lavori previsti, a pena di decadenza del programma, ed a quelli per l'esecuzione degli interventi e delle opere di urbanizzazione ed infrastrutturali contemplati nel PRINT.

3 – In particolare, la sopraccitata convenzione deve prevedere, tra l'altro:

a) la durata della convenzione ed i termini per richiedere i titoli edilizi e per eseguire le opere;
b) Le responsabilità, gli obblighi ed oneri carico del soggetto attuatore;
c) la cessione al Comune, all'atto della stipula della convenzione, delle aree destinate al soddisfacimento degli standard urbanistici ed alla realizzazione delle opere pubbliche;
d) le modalità di progettazione e realizzazione delle opere pubbliche contestualmente al programma di esecuzione degli interventi;
e) la disciplina applicabile alla realizzazione a scomputo delle opere di urbanizzazione e delle eventuali opere compensative in conformità alle vigenti disposizioni legislative in materia;
f) la disciplina relativa alla direzione dei lavori, al collaudo ed all'alta sorveglianza delle opere pubbliche in conformità alle vigenti disposizioni legislative;
g) la disciplina relativa alla eventuale presa in carico delle opere pubbliche prima della loro collaudazione;
h) la possibilità di suddividere l'attuazione del PRINT in stralci funzionali, in considerazione della loro complessità;

i) le garanzie finanziarie, da fornirsi con fideiussioni bancarie od assicurative, che devono essere di valore non inferiore all'importo delle opere che il soggetto attuatore si impegna a realizzare, avendo riguardo della relazione economica allegata al PRINT. L'entità della garanzia potrà essere altresì commisurata agli eventuali interessi per il ritardo, alle variazioni dei prezzi e ad altre variabili prevedibili;
j) l'impegno dell'Amministrazione ad impiegare le somme previste per la monetizzazione delle aree a standard per l'acquisizione di fabbricati o aree specificamente individuati, destinati o da destinarsi alla realizzazione di infrastrutture e servizi pubblici;
k) le penali e gli strumenti di messa in mora del soggetto attuatore in caso di ritardi e/o inadempimento nel rispetto dei termini temporali e nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione e delle eventuali strutture realizzate a titolo di standard urbanistici nonché gli interventi sostitutivi del Comune in danno del soggetto attuatore;
l) i rapporti attinenti alla gestione delle strutture e dei servizi realizzati finalizzati a garantirne l'uso pubblico, salvo che detti rapporti non siano disciplinati da atto convenzionale apposito che deve essere espressamente indicato ed allegato alla convenzione;
m) le modalità di esecuzione delle eventuali bonifiche, nel caso di PRINT che interessi, anche parzialmente, strutture produttive dismesse;
n) le modalità di risoluzione delle controversie con espressa esclusione della clausola compromissoria;
o) la disciplina in materia di tutela della privacy.

4 – Qualora sia decorso un anno dalla definitiva approvazione del PRINT senza che sia intervenuta la stipula della convenzione di attuazione, il Comune avvia il procedimento di messa in mora del Soggetto proponente preordinato alla declaratoria di decadenza del programma da ogni effetto, ivi compreso quello di variante urbanistica.

5 – Le garanzie fidejussorie prestate in relazione all'attuazione del PRINT, pena l'irricevibilità delle stesse, dovranno essere conformi ai requisiti di cui all'art. 93 del D. Lgs. n. 50/2016 e successivi aggiornamenti e, più precisamente:

a) la garanzia può essere prestata:

a.1) in titoli del debito pubblico garantiti dallo Stato depositati presso una sezione di tesoreria provinciale o presso le aziende autorizzate, a titolo di pegno, a favore della stazione appaltante; il valore deve essere al corso del giorno del deposito;

a.2) mediante fideiussione bancaria o assicurativa rilasciata da imprese bancarie o assicurative che rispondano ai requisiti di solvibilità previsti dalle leggi che ne disciplinano le rispettive attività o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'articolo 106 del decreto legislativo 1 settembre 1993, n. 385, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58 e che abbiano i requisiti minimi di solvibilità richiesti dalla vigente normativa bancaria assicurativa. Il soggetto proponente/attuatore, prima di procedere alla sottoscrizione, è tenuto a verificare che il soggetto garante sia in possesso dell'autorizzazione al rilascio di garanzie mediante accesso ai seguenti siti internet:

- http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/intermediari/index.html
- http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/garanzie-finanziarie/
- http://www.bancaditalia.it/compiti/vigilanza/avvisi-pub/soggetti-non-legittimati/Intermediari_non_abilitati.pdf
- http://www.ivass.it/ivass/imprese_jsp/HomePage.jsp

b) la garanzia deve prevedere espressamente:

b.1) la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 del codice civile, volendo ed intendendo restare obbligato il garante in solido con il debitore;

b.2) la rinuncia ad eccepire la decorrenza dei termini di cui all'art. 1957 del codice civile;

b.3) l'operatività entro quindici giorni a semplice richiesta scritta del Comune;

c) la garanzia fideiussoria deve essere sottoscritta da un soggetto in possesso dei poteri necessari per impegnare il garante e deve riportare l'autentica della sottoscrizione;

d) la garanzia deve essere corredata da una dichiarazione sostitutiva di atto notorio del fideiussore che attesti il potere di impegnare con la sottoscrizione la società fideiussore nei confronti del Comune;

e) la garanzia deve essere prodotta in originale.

PARTE II
Determinazione del contributo straordinario di urbanizzazione di cui all'art. 16, comma 4 – lett. d-ter), del D.P.R. n. 380/2001

Art. 12 - Modalità di calcolo del contributo straordinario di cui all'art 16 – comma 4, lettera d ter) – del D.P.R. n. 380/2001

1 – Il contributo straordinario introdotto dall'art. 16, comma 4 – lett. d ter, del D.P.R. n. 380/2001, è applicato agli interventi su aree od immobili che richiedano, per essere ammissibili sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'approvazione di specifiche varianti ai piani urbanistici vigenti od il rilascio di deroghe ai sensi della vigente normativa di settore. Il contributo è applicato non solo nel caso in cui le varianti o deroghe abbiano ad oggetto l'attribuzione di maggiori potenzialità edificatorie, ma anche nel caso in cui tali procedimenti riguardino cambi della destinazione d'uso di edifici od aree.

2 – Il contributo straordinario è un contributo aggiuntivo rispetto al contributo per il rilascio del permesso di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e si va ad aggiungere ad esso nel caso in cui a monte dell'intervento vi sia una determinata scelta pianificatoria di natura eccezionale. Esso, pertanto, si configura come un onere rapportato all'aumento di valore (plusvalore) che le aree e/o gli immobili avranno per effetto di varianti urbanistiche o deroghe ed è dato dalla seguente formula

$$CSU = 50\% \times MVGT \times \alpha$$

dove **MVGT** è il maggior valore generato dalla trasformazione riferito alla **valorizzazione fondiaria**, ovvero al valore del suolo e alla sua capacità edificatoria: conseguentemente il maggior valore è stimato per differenza tra il valore dell'ambito successivamente alla variazione urbanistica e il valore dell'ambito antecedente la variazione. Al valore CSU si applica il parametro correttivo α di cui al successivo comma 7.

3 – Il valore della quota del 50%, indicato nella formula di cui al precedente comma 2, rappresenta un valore minimo inderogabile. È facoltà del Comune, con apposita delibera di Giunta assunta annualmente, aumentare il valore di tale quota anche in misura diversificata in funzione delle aree di intervento e/o dei potenziali contenuti delle probabili varianti urbanistiche e/o delle deroghe.

4 – Nel caso di trasformazioni senza elementi di eccezionalità di progetto e funzioni il maggior valore (MVGT) è valutato con il metodo sintetico di cui all'**Allegato (A)** ed è dato dalla seguente formula:

$$MVGT = Va - Vp$$

dove:
Va = è il valore di mercato delle aree dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali e/o dall'applicazione della deroga. Tale valore non può essere inferiore al vigente valore stabilito dal Comune ai fini dell'IMU – se presente – e riferito a zone aventi le medesime caratteristiche e destinazioni d'uso (valore di arrivo);
Vp = è il valore di mercato delle aree prima della trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali e/o dall'applicazione della deroga (valore di partenza).

5 – Nel caso in cui, per la complessità della trasformazione proposta, il maggior valore non sia riconducibile alla sola componente fondiaria esso è valutato con il metodo analitico di cui all'**Allegato (B)** ed è dato dalla seguente formula:

$$MVGT = Vma - Vmp - K$$

dove:
Vma = è il valore complessivo di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione ed è definito in base alla quota edificatoria e dagli usi realizzabili in applicazione delle nuove previsioni urbanistiche o della deroga;
Vmp = è il valore complessivo di mercato di partenza ed è definito in base allo stato di fatto e di diritto esistente al momento dell'avvio del procedimento di approvazione;
K = è il costo della trasformazione ed è costituito dalla somma di tutti i costi che si devono sostenere per realizzare la trasformazione prevista.

6 – Il metodo ordinario di calcolo del CSU è il metodo sintetico di cui all'Allegato (A). Il metodo di calcolo analitico di cui all'Allegato (B) è applicabile unicamente nei casi di particolare complessità, oppure quando le trasformazioni edilizie ed urbanistiche non siano riconducibili alla sola componente fondiaria. Non è consentito applicare, con riferimento alla medesima proposta e/o allo stesso caso, entrambi i metodi di valutazione procedendo poi alla scelta di quello più conveniente o ad una media tra gli stessi.

7 – Al contributo straordinario CSU devono essere applicati i seguenti parametri correttivi:

a) α = 1,00 per interventi nel caso di rigenerazione o riqualificazione urbana di aree già edificate;
b) α = 1,50 per interventi in aree libere;
c) α = 2,00 per interventi che riguardino aree ubicate in zona agricola.

8 – Il contributo straordinario di urbanizzazione può essere:

a) Versato al Comune, in unica soluzione, all'approvazione dello strumento urbanistico e contestualmente allasottoscrizione della convenzione urbanistica ovvero al rilascio del premesso di costruire convenzionato (di cui all'art. 28 bis del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.) del permesso di costruire in deroga;
b) compensato mediante cessione al Comune, con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate nella apposita convenzione urbanistica, di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità;
c) compensato mediante la realizzazione diretta di opere di urbanizzazione afferenti, opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, con le modalità stabilite in sede negoziale e regolamentate nella apposita convenzione urbanistica.

8 – La stima del CSU è prodotta dal Soggetto attuatore mediante perizia giurata da tecnico abilitato all'esercizio della professione ed operante nell'ambito delle proprie competenze da inserire nelle relazioni economiche (nel caso di PRINT) e/o nella documentazione tecnico-progettuale (nel caso di interventi in deroga) prodotte a corredo della proposta.

9 – Vigono le seguenti esclusioni dall'applicazione del CSU:

a) varianti allo strumento urbanistico generale di iniziativa pubblica;
b) varianti di iniziativa pubblica agli strumenti urbanistici esecutivi volte al perseguimento dell'interesse collettivo;
c) interventi realizzati ai sensi della legge regionale n. 13/2019 per il recupero a fini abitativi dei sottotetti;
d) interventi realizzati ai sensi della l.r. n. 7/2017;
e) varianti allo strumento urbanistico generale in attuazione di procedimenti di valorizzazione del patrimonio pubblico immobiliare ai sensi dell'art. 58 decreto-legge 25 giugno 2008, n. 112, "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione Tributaria", convertito con la legge 6 agosto 2008, n. 133;
f) varianti allo strumento urbanistico generale approvate attraverso accordi di programma o con specifiche procedure negoziate pubblico-private ed in cui sia già prevista una maggiore determinazione delle plusvalenze;
g) interventi in deroga relativi al mutamento di destinazione d'uso, già previsti dalla vigente strumentazione urbanistica comunale e/o ad essa conformi;
a) nei casi espressamente previsti dalla legge di esonero dal pagamento del contributo per il rilascio del permesso di costruire.

PARTE III
Norme finali

Art. 13 - Norme Finali

1 – Ai fini dell'applicazione delle disposizioni del presente regolamento si fa riferimento alle definizioni di cui al "Quadro delle definizioni uniformi" approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 243/2017 e successive modifiche ed aggiornamenti.

2 – Le disposizioni del presente regolamento relativamente alle proposta di PRINT, agli Accordi di Programma ed ai Programmi complessi si applicano, in relazione alla parte di procedura ancora in corso, a tutti i procedimenti per i quali, alla data di approvazione del presente regolamento, non sia intervenuta l'adozione della proposta e/o dell'eventuale connessa variante urbanistica.

3 – Le disposizioni del presente regolamento, relativamente alla quantificazione del contributo straordinario di cui all'art. 12, si applicano altresì ai procedimenti per i quali, alla data di approvazione del presente regolamento, non sia intervenuto il rilascio del permesso di costruire in deroga.

4 – Il presente regolamento entra in vigore dalla data della sua approvazione.

Il Responsabile del Settore IV - Servizio I
Arch. Alberto Gemma

Il Dirigente dei Settori IV e V
Ing. Filippo Vittori

ALLEGATO A – METODO SINTETICO DI VALUTAZIONE DI MVGT

Nel caso di trasformazioni senza elementi di eccezionalità di progetto e funzioni, il maggior valore generato dalla trasformazione è riconducibile alla sola componente fondiaria ed è valutato con la seguente formula:

$$MVGT = Va – Vp$$

dove:

Va = è il valore di mercato delle aree dopo la trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali e/o dall'applicazione della deroga. Tale valore non può essere inferiore al vigente valore stabilito dal Comune ai fini dell'IMU – se presente – e riferito a zone aventi le medesime caratteristiche e destinazioni d'uso;

Vp = è il valore di mercato delle aree prima della trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali e/o dall'applicazione della deroga.

I valori di Vp e di Va sono determinati come indicato nella seguente tabella:

(1)	Valore di mercato dei fabbricati nuovi edificabili sull'area (€/mq)	V_{unit}	OMI_{min}	OMI_{max}
(2)	Incidenza % del valore dell'area sul valore di mercato della S.L. edificata	Inc	25%	20%
(3)	Valore dell'incidenza dell'area in relazione alla S.L. edificata (€/mq)	V_{inc}	0,25 x OMI_{min}	0,20 x OMI_{max}
(4)	Valore medio dell'incidenza dell'area in relazione alla S.L. edificata (€/mq)	V_{medio}	$1/2 \times (V_{inc_min} + V_{inc_max})$	
(5)	Valore dell'area non urbanizzata e idoneizzata in relazione alla S.L. edificata (€/mq)	V_1	$1,15 \times 2/3 \times V_{medio}$	
(6)	Indice di fabbricabilità territoriale di progetto (espresso in mc/mq)	I_{ft}	α	
(7)	Altezza (m)	H	H	
(8)	Superficie territoriale necessaria a realizzare 1 mq di SL costruita (mq)	S	H/α	
(9)	Valore unitario dell'area (€/mq)	V_{area}	$V_1 / (H/\alpha)$	
(10)	Abbattimento per pubblica utilità (%)	Abb	β	
(11)	Valore unitario finale dell'area (€/mq)	V_{unit_fin}	$V_{area} \times (1 - \beta/100)$	
(12)	Superficie territoriale (mq)	S_T	S_T	
(13)	Valore di mercato dell'area (€)	Va o Vp	$S_T \times V_{unit_fin}$	

Per la determinazione di Va e di Vp i valori da inserire nella tabella vanno riferiti, rispettivamente, alla situazione precedente e successiva alla trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali e/o dall'applicazione della deroga.

NOTE:

Riga (1) - OMI $_{min}$ e OMI $_{max}$ sono, rispettivamente, il valore unitario minimo ed il valore unitario massimo, espressi in €/mq, desumibili dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) che individua, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, riferiti ad unità immobiliari ubicate nella medesima zona omogenea.

Riga (5) - il coefficiente di 2/3 tiene anche conto del fatto che i valori unitari di mercato tratti dagli archivi OMI sono riferiti alla Superficie Convenzionale Vendibile (Scv) mentre i parametri edilizi/urbanistici sono riferiti alla Superficie Lorda (SL) edificabile, essendo convenzionalmente: Scv = SL x 1,15.

Riga (6) - per la determinazione di Va e di Vp il valore dell'indice di fabbricabilità territoriale va riferito, rispettivamente, alla situazione precedente e successiva alla trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali e/o dall'applicazione della deroga.

Riga (7) - nel caso di edifici residenziali l'altezza è pari a m 3,20. Nel caso di edifici non residenziali l'altezza è pari all'altezza di piano di progetto.

Riga (10) - nel caso di edifici destinati ad uso pubblico e/o all'edilizia convenzionata e/o all'housing sociale l'abbattimento è pari al 25%

Riga (13) - è il risultato finale del procedimento di stima (Vp o Va) a seconda che il calcolo sia stato eseguito con riferimento alla situazione precedente o successiva alla trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali e/o dall'applicazione della deroga.

Nel caso in cui il terreno, nella situazione iniziale precedente alla trasformazione generata dalla variazione degli strumenti urbanistici comunali e/o dall'applicazione della deroga, sia privo di potenzialità edificatoria, il valore Va è valutato con riferimento al vigente Valore Agricolo Medio (VAM) determinato dalla Commissione Provinciale per la Regione Agraria n° 10 con riferimento al tipo di coltura prevalente in atto nei tre anni precedenti alla richiesta o, in assenza di dimostrabilità di tale caratteristica, al tipo di coltura "seminativo", secondo le seguenti formule:
A) per terreni agricoli (Zona E - agricola):

$$Va = VAM$$

B) per terreni privi di capacità edificatoria e classificati in zona omogenea diversa dalla "Zona E - agricola":

$$Va = 3{,}00 \times VAM$$

Nel caso l'intervento interessi aree con diversi indici di fabbricabilità e/o destinate alla realizzazione di edifici con destinazioni d'uso diverse, il procedimento di calcolo su indicato deve essere separatamente applicato per le diverse porzioni territoriali e per i diversi edifici in cui si articola la proposta di trasformazione. Il valore finale di Va e Vp sarà dato dalla somma dei singoli valori determinati in relazione alle singole fattispecie.

Nel caso in cui, per la complessità della trasformazione proposta, il maggior valore generato dalla trasformazione non sia riconducibile alla sola componente fondiaria dovrà essere applicato il metodo analitico di valutazione di cui al successivo Allegato (B).

ALLEGATO B – METODO ANALITICO DI VALUTAZIONE DI MVGT

Nel caso in cui, per la complessità della trasformazione proposta, il maggior valore generato dalla trasformazione non sia riconducibile alla sola componente fondiaria esso è valutato esso è dato dalla seguente formula:

$$MVGT = Vma - Vmp - K$$

dove:

Vma = è il valore complessivo di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione edilizia/urbanistica ed è definito in base alla quota edificatoria ed agli usi realizzabili in applicazione delle nuove previsioni urbanistiche o della deroga: esso, pertanto, si riferisce alla situazione finale;

Vmp = è il valore complessivo di mercato dell'immobile determinato in base allo stato di fatto e di diritto esistente al momento dell'avvio del procedimento: esso, pertanto, si riferisce alla situazione iniziale di partenza;

K = è il costo della trasformazione.

Valori di mercato

Il valore complessivo di mercato del prodotto edilizio (Vma - Vmp) è dato dalla seguente formula:

$$Vma = Vmua \times Scva$$

$$Vmp = Vmup \times Scvp$$

dove:

Vmua, Vmup = è il valore unitario di mercato immobiliare, espresso in €/mq, desumibile dalle quotazioni più aggiornate riportate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (OMI) che individua, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, riferiti ad unità immobiliari ubicate nella medesima zona omogenea. Nei casi in cui il valore è riferito a una nuova costruzione, si applicherà il valore massimo indicato nella tabella OMI, negli altri casi il valore medio. Evidentemente per la determinazione di Vmua i valori OMI sono riferiti alla situazione finale, per la determinazione di Vmup sono riferiti alla situazione iniziale di partenza.

Scva, Scvp = è la Superficie Convenzionale Vendibile (Scv), espressa in mq. La Scv è convenzionalmente ricavata dalla Superficie Lorda (SL) edificabile mediante la formula:

$$Scva = SLa \times 1{,}15$$

$$Scvp = SLp \times 1{,}15$$

Evidentemente SLa è determinata con riferimento alla situazione finale ed SLp è determinata con riferimento alla situazione iniziale di partenza.

La SL è definita dal "*Quadro delle definizioni uniformi*" approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 243/2017 e successive modifiche ed aggiornamenti.

In caso di stima di un terreno edificato, la determinazione del Vma sarà legata allo stato conservativo degli edifici esistenti mediante l'applicazione dei seguenti coefficienti di riduzione:

- stato conservativo normale = 1,00
- stato conservativo mediocre = 0,80
- stato conservativo scadente – degradato – al rustico = 0,60.

Nei casi in cui si dovesse determinare il valore di un fabbricato non ancora edificato, si applicherà il valore unitario massimo indicato nella tabella OMI.

Il Comune, d'ufficio o su istanza degli interessati, può accertare il valore originario dell'area di trasformazione e quello successivo all'intervento urbanistico con procedimenti di stima indiretti o analitici nel caso di particolari situazioni caratterizzate da specificità non standardizzabili, ovvero di trasformazioni aventi tipologie e destinazioni d'uso non desumibili da OMI (attualizzazione dei redditi generati dalla conduzione e gestione del bene ad esito della trasformazione e di quelli generati dalla conduzione e dalla gestione del bene nell'ipotesi di conservazione delle destinazioni d'uso e delle forme di conduzione e gestione vigenti al momento della presentazione della proposta, stima per analogia, ecc.).

I parcheggi pertinenziali concorrono come unità immobiliari autonome alla formazione dei Valori di mercato, salvo nei casi in cui si tratti di parcheggi legati da vincolo pertinenziale ai sensi della Legge n. 122/1989 o di altra normativa speciale.

Nel caso in cui le proposte d'intervento abbiano come oggetto la costruzione o interventi su immobili con destinazioni i cui valori non siano desumibili dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, si procederà con perizia giurata di stima redatta da tecnico incaricato dall'operatore.

Nei casi di edilizia convenzionata (sia residenziale che produttiva, commerciale, direzionale, ecc.) il valore unitario di mercato da utilizzare sarà quello concordato con il Comune.

Costo della trasformazione (K)

Il Costo della trasformazione è costituito dalla somma dei seguenti costi che si devono sostenere per realizzare la trasformazione medesima:

1) **costo tecnico di costruzione del fabbricato:** è valutato in modo parametrico, utilizzando i valori al metro quadrato dell'edificio desunti da fonti ufficiali o dal Prezziario del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano (DEI - ultima edizione disponibile al momento della stima), con riferimento alla specifica tipologia e destinazione d'uso. Nel caso in cui detti valori parametrici non siano disponibili, si procede per analogia prendendo a riferimento la tipologia più affine. Il Comune in ogni caso ha la facoltà di fissare il costo parametrico di costruzione anche sulla base di analoghe trasformazioni edilizie realizzate. Nel caso di intervento di ristrutturazione edilizia che non preveda la demolizione e ricostruzione, il costo di costruzione è desunto da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base della vigente tariffa regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione in aggiunta al valore parametrico di costruzione deve essere considerato il costo della demolizione degli immobili esistenti;
2) **spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali**: si riferiscono alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento ed alle eventuali opere di urbanizzazione secondaria da realizzare. L'ammontare è desunto da un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base della vigente tariffa regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile;

3) **spese di idoneizzazione dell'area ed allacciamenti ai pubblici servizi**: possono variare dal 2% al 4% del costo tecnico di costruzione del fabbricato. Tali spese compensano tutte le opere di bonifica, di demolizione, di cantierizzazione e allacciamenti nonché le relative indagini archeologiche, geologiche, eccetera. Nella valutazione si assume, di norma, il valore medio del 3% del costo tecnico di costruzione del fabbricato. Eventuali scostamenti, entro il limite massimo del 4% in precedenza indicato, vanno adeguatamente motivati e determinati mediante un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base della vigente tariffa regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile;
4) **contributo per il rilascio del permesso di costruire**: se dovuto, come previsto dall'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001 e calcolato in base alle vigenti disposizioni regionali e comunali. Esso è comprensivo della quota commisurata alle OO.UU. e della quota commisurata al costo di costruzione ed è eventualmente scomputato, in tutto o in parte, delle spese per la realizzazione delle dotazioni territoriali da realizzare di cui al punto precedente;
5) **spese per la realizzazione di misure di compensazione e di riequilibrio ambientale e territoriale**: sono relative alle dotazioni ecologiche e ambientali nonché ad altre opere o interventi definiti in convenzione urbanistica e vengono valutate mediante un apposito computo metrico estimativo, debitamente asseverato dal progettista della trasformazione urbanistico/edilizia, redatto sulla base della vigente tariffa regionale, al lordo dell'IVA se non recuperabile;
6) **costo delle bonifiche dei suoli inquinati**: calcolati al netto di eventuali contributi pubblici e delle quote recuperate dal responsabile dell'inquinamento secondo le modalità di cui all'art. 244 del D. Lgs.n.152/2006;
7) **spese tecniche**: di progettazione, direzione dei lavori, pratiche edilizie e catastali, calcolo delle strutture, coordinamento della sicurezza, eccetera. Esse sono stimate a partire da tutte le prestazioni professionali necessarie alla realizzazione delle opere previste dal PRINT. Vengono valutate in ragione del limite massimo del 10% del costo delle opere di cui ai precedenti punti 1) e 2);
8) **oneri finanziari**: rappresentano il costo del capitale impegnato nell'investimento. Sono calcolati sul 75% del capitale a debito per un orizzonte temporale di cinque anni, salvo diversa motivata indicazione in relazione alla dimensione dell'intervento. Il costo del capitale di debito, ovvero il tasso d'interesse da applicare, è pari a quello dell'EurlRS/Euribor + Spread al 2% per una durata del mutuo finale di quindici anni. Possono essere stimati, in prima approssimazione, in misura pari al 5,50% del costo totale delle voci di cui ai punti precedenti;
9) **oneri per la commercializzazione**: rappresentano le spese di pubblicità, le spese per agenzie immobiliari, eccetera. Esse vengono valutate in misura pari al 2,5% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (Vmp);
10) **profitto del soggetto attuatore**: viene valutato in misura pari al 15% del valore di mercato del prodotto edilizio ottenibile dalla trasformazione (Vmp);
11) **spese generali e imprevisti**: comprendono le spese relative al "montaggio" dell'operazione, che possono comprendere: i costi per la costituzione, l'amministrazione e l'eventuale liquidazione di una società (o di un consorzio) costituito ad hoc per l'investimento; i costi per consulenze (valutazione analisi di mercato, consulenze specialistiche); altre spese varie (viaggi, tempi dedicati alla concertazione con l'Amministrazione Pubblica o alle trattative con privati, spese di rappresentanza). Si tratta in genere di spese non particolarmente significative che incidono per il 4-6% sul totale dei costi. Nella valutazione si assume, di norma, il valore medio del 5%. Eventuali scostamenti, entro il limite massimo del 6% in precedenza indicato, vanno adeguatamente motivati e dettagliatamente giustificati;
12) **imposte e contributi**: costituiscono un esborso reale da parte del promotore e quindi devono essere incluse nell'analisi dei costi del piano e quindi nella valutazione della soglia di accettabilità dell'investimento. Le imposte vengono normalmente pagate verso la fine del programma e sono, mediamente, pari al 40-42% dell'utile.