



REGOLAMENTO PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO



APPROVATO DAL CONSIGLIO COMUNALE CON DELIBERAZIONE N. 25 Reg./27 Prop.
NELLA SEDUTA DELL'11/04/2024

INDICE

DISCIPLINA DELLE INCENTIVAZIONI	1
(art. 8 delle Direttive del Documento di Piano e art. 12 delle NTA del Piano delle Regole)	1
Art. 1 - Disposizioni generali per l'accesso alle misure di incentivazione	1
Art. 2 - Misure di incentivazione	3
2.1 lettera b - Incentivazioni finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche e interventi di interesse pubblico o generale esterni all'ambito di intervento	3
2.2 lettera c - Incentivazioni finalizzate al miglioramento della qualità urbana ed edilizia degli interventi di trasformazione mediante procedure concorsuali	3
2.3 lettera d - Incentivazioni finalizzate al miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale	4
2.4 Lettera e - Incentivazioni finalizzate alla riduzione del consumo di suolo ai fini della deimpermeabilizzazione mediante accorpamenti	4
2.5 Lettera f - Incentivazioni finalizzate alla riduzione del consumo di suolo ai fini della deimpermeabilizzazione mediante modifica delle caratteristiche del suolo stesso	4
2.6 Lettera g - Incentivazioni finalizzate alla riduzione delle emissioni climalteranti	5
2.7 Lettera h - Contrasto isole di calore con piantumazione polmoni verdi	6
MONETIZZAZIONE DELL'EDILIZIA SOCIALE	7
CONTRIBUTO DI RIGENERAZIONE	8
Art. 3 - I contenuti della relazione economico-finanziaria	8
Art. 4 - Il procedimento di valutazione del contributo di rigenerazione	8
Art. 5 - Il toolkit	8

DISCIPLINA DELLE INCENTIVAZIONI

(art. 8 delle Direttive del Documento di Piano e art. 12 delle NTA del Piano delle Regole)

Art. 1

Disposizioni generali per l'accesso alle misure di incentivazione

Il PGT propone, in coerenza con gli obiettivi previsti ed in aggiunta all'indice di base, azioni, o insiemi di azioni, alle quali corrispondono incrementi edificatori premiali in relazione all'entità e alla complessità delle azioni stesse, fino al raggiungimento dell'indice massimo.

Tali diritti edificatori premiali espressi in metri quadri di SL, possono essere utilizzati in loco o trasferiti in altri ambiti a secondo della disciplina urbanistica delle aree oggetto della trasformazione.

La SL premiale acquisita ai sensi del presente regolamento può assumere una qualsiasi delle funzioni previste dal PGT per l'ambito in cui viene utilizzata.

È possibile, per ogni singola azione od intervento, cumulare più premialità, sempre nel rispetto dell'indice massimo.

Si demandano alla Giunta Comunale eventuali aggiornamenti dei valori economici di riferimento per l'attribuzione delle SL premiali indicati nel presente Regolamento.

Tutte le azioni che prevedono delle premialità sono preventivamente concordate con l'amministrazione comunale che le valuta sotto il profilo dell'interesse pubblico.

1.1 Chiunque intenda acquisire i diritti edificatori premiali espressi in SL relativamente a ciascuna misura di incentivazione prevista dalle norme del PGT deve presentare specifica documentazione congiuntamente al Piano Attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato/altro titolo edilizio.

Tale documentazione deve contenere una relazione descrittiva dell'azione che si intende svolgere e, dove necessario, un progetto a firma di tecnico abilitato contenente gli elaborati grafici idonei a compiutamente descrivere le opere che si intendono realizzare ed il relativo computo metrico estimativo, qualora necessario in relazione alla tipologia di misura incentivante.

La proposta sarà valutata nell'ambito del procedimento cui si riferisce e il suo contenuto sarà riportato nella convenzione afferente il titolo urbanistico/edilizio. La convenzione relativa al Piano urbanistico attuativo, al Permesso di costruire convenzionato o ad altro titolo dovrà precisare tempi, modalità di realizzazione e di verifica/collaudato e le garanzie per l'amministrazione comunale in relazione alle opere da realizzare o agli adempimenti da rispettare al fine del riconoscimento dei diritti edificatori conseguenti alla misura di incentivazione adottata.

Qualora l'incentivo sia riferito alla realizzazione di un'opera pubblica che non sia prevista nel Piano dei Servizi o altro strumento programmatico dell'Ente, il servizio deve essere individuato ai sensi dell'art. 5, comma 2, delle NTA del Piano dei Servizi.

Qualora l'azione sia valutabile in base al criterio del costo non si deve tenere conto né dell'IVA né delle spese tecniche (progettazione, direzione lavori e collaudo tecnico-amministrativo e contabile).

Qualora l'azione preveda l'esecuzione di un'opera pubblica, dovranno essere rispettate le normative di settore. Sono a carico del privato tutti i costi inerenti e conseguenti, compresi certificazioni, allacciamenti, accatastamenti, frazionamenti, etc..

La documentazione minima per la valutazione da parte dell'Ente della misura incentivante dovrà contenere un progetto esecutivo e un computo metrico estimativo elaborato sulla base del prezzario regionale che consentano la valutazione, nell'ambito delle verifiche procedurali, della congruità dei corrispondenti diritti edificatori da attribuire.

Se a seguito del collaudo tecnico-amministrativo e contabile dovesse emergere che gli effettivi costi di realizzazione dell'opera siano inferiori a quelli definiti in via preliminare in convenzione, il soggetto proponente dovrà corrispondere al Comune la differenza. Il Comune si riserva di avvalersi delle garanzie prestate per l'eventuale differenza.

1.3 La quota di SL derivante dall'applicazione delle misure di incentivazione, compresa quella eventualmente eccedente l'indice massimo, se non utilizzata può essere iscritta nel Registro dei diritti edificatori.

Art. 2 Misure di incentivazione

2.1 lettera b - Incentivazioni finalizzate alla realizzazione di opere pubbliche e interventi di interesse pubblico o generale esterni all'ambito di intervento

Per tutte le proposte valutate positivamente secondo la procedura prevista nelle disposizioni generali verranno riconosciuti diritti edificatori premiali commisurati al valore delle opere da realizzare.

L'entità dell'incentivazione è espressa in mq di SL.

L'entità dell'incentivazione varia, in funzione dei diversi ambiti urbani di Bergamo (così come individuati dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 Registro C.C. del 18/03/2013 per la determinazione dei criteri e dei valori della monetizzazione di aree a standard non reperite nell'ambito di Piani attuativi e per mutamenti delle destinazioni d'uso di immobili), nelle seguenti misure:

ZONA CENTRALE:

ad ogni 1.000 euro di costo dell'opera, determinato sulla base del computo metrico, corrisponde un incremento di 2 mq di SL

ZONA SEMIPERIFERICA:

ad ogni 1.000 euro di costo dell'opera, determinato sulla base del computo metrico, corrisponde un incremento di 2,5 mq di SL

ZONA PERIFERICA:

ad ogni 1.000 euro di costo dell'opera, determinato sulla base del computo metrico, corrisponde un incremento di 3 mq di SL.

Qualora le opere pubbliche insistano su aree non di proprietà comunale deve essere prevista la cessione gratuita anche delle corrispondenti aree. In tal caso le incentivazioni sopra riportate sono incrementate di 0,5 mq di SL.

2.2 lettera c - Incentivazioni finalizzate al miglioramento della qualità urbana ed edilizia degli interventi di trasformazione mediante procedure concorsuali

L'azione consiste nella promozione di concorsi di urbanistica nell'ambito di Piani urbanistici attuativi o Permessi di costruire convenzionati sostitutivi del piano attuativo o concorsi di progettazione architettonica nell'ambito dei Permessi di costruire conseguenti o meno a Piani urbanistici attuativi al fine di favorire il confronto tra diverse soluzioni al fine di migliorare la qualità del progetto. Il ricorso ai concorsi è finalizzato all'elaborazione di progetti di alta qualità, capaci di coniugare le conoscenze acquisite anche mediante l'attivazione di processi partecipativi con la capacità progettuale dei professionisti.

L'incentivazione conseguente a tale azione si applica con le seguenti gradualità:

Nei Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati sostitutivi del piano attuativo:

- incremento del 5% dell'indice di edificabilità di base (IB) nel caso di concorso sul Piano Attuativo;
- incremento del 5% dell'indice di edificabilità di base (IB) in caso di concorso sul progetto architettonico conseguente al Piano Attuativo;
- incremento del 10% dell'indice di edificabilità di base (IB) in caso di concorso sul Piano Attuativo e successivo concorso sul progetto architettonico conseguente al Piano Attuativo. In tal caso tutta la SL dovrà essere oggetto del concorso che ricomprenderà ogni opera oggetto dei successivi titoli edilizi.

Negli interventi diretti: incremento del 5% dell'indice di edificabilità di base (IB).

I progetti, sia nel caso di concorso in ambito di Piano attuativo sia nel caso di concorso architettonico, devono essere predisposti nel rispetto della normativa del PGT e della legislazione nazionale e regionale e pertanto devono contenere i principali elementi utili ai fini della verifica urbanistica o edilizia conseguente.

La procedura del Concorso dovrà essere gestita da un Responsabile Unico del Concorso (RUC) nominato dal proponente l'intervento. Il RUC dovrà, con uno specifico Documento di Concorso, fornire ai concorrenti:

- le condizioni, le procedure, le regole del Concorso e i criteri di valutazione delle proposte, raccolti nel bando di concorso;
- le regole urbanistico/edilizie vigenti;
- il quadro dei vincoli e dei condizionamenti eventualmente insistenti nell'area;
- la scheda - programma del Concorso ("linee guida").

La commissione di concorso selezionerà il progetto vincitore.

Il RUC dovrà garantire il corretto svolgimento del concorso e l'adeguata pubblicità dell'iniziativa e dei suoi esiti anche con la pubblicazione dei relativi documenti in un'apposita pagina del sito web del Comune di Bergamo.

Il numero di partecipanti al concorso deve essere almeno di tre.

La Giuria del Concorso sarà composta da un minimo di tre giurati e dovrà essere composta in maggioranza da architetti o ingegneri. Due componenti della giuria saranno scelti dal proponente; 1 nominato dal Comune.

L'esito del Concorso è riportato su apposito verbale conclusivo delle operazioni concorsuali nel quale sono esplicitati i fattori qualificanti del progetto che hanno motivato la scelta del vincitore. Il verbale è sottoscritto da tutti i componenti della Giuria ed è allegato alla convenzione urbanistica e/o al titolo edilizio.

L'esito del Concorso di progettazione non condiziona l'istruttoria del progetto da parte degli Uffici comunali, e/o le valutazioni successive della Commissione per il Paesaggio.

2.3 lettera d - Incentivazioni finalizzate al miglioramento della qualità paesaggistica e ambientale

Per l'accesso alla presente misura di incentivazione, unitamente all'istanza di Piano Attuativo, di Permesso di Costruire, convenzionato e non, deve essere presentata idonea relazione che individui i caratteri dell'edificio o degli edifici che si propone di demolire che si ritiene contrastino con i vincoli indicati nella norma, nonché gli aspetti migliorativi conseguenti alla sua demolizione.

La demolizione di edifici o parti di essi ritenuti incongrui e che generano un impatto negativo nelle aree sottoposte a vincolo paesaggistico, proposta al fine del trasferimento di diritti edificatori, è soggetta al preventivo ottenimento di Autorizzazione Paesaggistica.

L'istanza di demolizione di edifici che interessano gli elementi della rete ecologica come indicati dalle norme del PGT deve essere corredata da una specifica relazione naturalistica redatta da soggetto competente che illustri gli elementi (specie e/o habitat) oggetto di tutela e gli interventi posti in essere al fine di poterne dimostrare la significatività e l'efficacia nel realizzare o implementare la rete ecologica.

Nel caso in cui i diritti edificatori siano utilizzati contestualmente al titolo urbanistico/edilizio principale, il progetto di demolizione è autorizzato con atto autonomo e la fine lavori di demolizione dovrà essere attestata entro il termine specificatamente previsto dalla convenzione.

Nel caso invece di iscrizione dei diritti edificatori nel Registro, essa potrà avvenire solo ad avvenuta attestazione di fine lavori.

2.4 Lettera e - Incentivazioni finalizzate alla riduzione del consumo di suolo ai fini della deimpermeabilizzazione mediante accorpamenti

L'azione consiste nella rimozione di manufatti edilizi che impediscono il percolamento naturale delle acque all'interno del terreno e il loro successivo accorpamento. Il sedime corrispondente ai manufatti edilizi demoliti deve essere destinato a trattamenti che hanno come effetto la riduzione della superficie costruita impermeabile, con conseguente realizzazione di verde profondo.

L'azione è considerata significativa, e quindi accettabile, solo se la superficie minima resa effettivamente permeabile è di almeno 50 mq.

2.5 Lettera f - Incentivazioni finalizzate alla riduzione del consumo di suolo ai fini della deimpermeabilizzazione mediante modifica delle caratteristiche del suolo stesso

L'azione consiste nella rimozione di manufatti che impediscono il percolamento naturale delle acque all'interno del terreno. A livello generale tale definizione è comprensiva di tutte le possibili attività che hanno come effetto la riduzione della superficie costruita o comunque impermeabile. Si citano ad esempio:

la sostituzione di aree asfaltate o cementate con sistemazioni a verde, o attraverso altri trattamenti superficiali (ad esempio prati armati od altre tipologie di pavimentazioni permeabili), la demolizione di magazzini o manufatti legittimamente assenti, etc..

Le proposte di intervento da candidare all'ottenimento della premialità dovranno essere corredate da elaborati grafici e relazione tecnica che documentino puntualmente la dimostrazione del saldo positivo tra la superficie impermeabile insistente sull'area d'intervento allo stato di fatto (legittima) e quella stimata al termine delle opere.

L'azione è considerata significativa, e quindi accettabile, solo se la superficie minima resa effettivamente permeabile è di almeno 200 mq.

Per la misurazione della superficie occorre fare riferimento allo stato della superficie impermeabile presente nel lotto di intervento alla data di adozione del PGT.

2.6 Lettera g - Incentivazioni finalizzate alla riduzione delle emissioni climalteranti

L'azione consiste nella realizzazione di interventi che hanno come effetto, diretto o indiretto, la diminuzione delle emissioni di gas climalteranti.

Ai fini dell'adesione alla misura di incentivazione possono essere considerati, anche in riferimento alle indicazioni di cui alla D.G.R. 3508/2020, gli interventi di seguito indicati:

Realizzazione di tetti verdi

Realizzazione di tetti verdi in riferimento alla norma UNI 11235:2015 o equivalente.

L'incentivazione è pari ad un incremento del 5% dell'indice base previsto dalle norme del PGT o della SL esistente, qualora superiore all'indice base, da determinarsi applicando i coefficienti di ponderazione per gli interventi comportanti cambio di destinazione d'uso. Almeno l'80% della superficie della copertura deve essere destinata a tetto verde.

Demolizione selettiva

Interventi di demolizione effettuati in riferimento a norma UNI/PdR 75:2020 "Decostruzione selettiva - Metodologia per la decostruzione Selettiva e il recupero dei rifiuti in un'ottica di economia circolare" e s.m.i..

L'incentivazione trova applicazione solo qualora almeno il 70% in peso dei rifiuti non pericolosi, generati durante la demolizione e rimozione di edifici, parti di edifici, manufatti di qualsiasi genere presenti in cantiere, ad esclusione degli scavi, sia avviato a impianti che fanno recupero di tali materiali.

Utilizzo inerti derivanti da recupero e di sottoprodotti

Utilizzo di inerti effettuato in riferimento alla Parte IV del D.Lgs. 152/06.

L'incentivazione trova applicazione solo qualora il rapporto percentuale tra il volume di inerti provenienti da processi di recupero, riciclaggio e di sottoprodotti e il volume totale degli inerti necessari alla realizzazione dell'intervento, sia pari almeno al 15%.

Utilizzo materiali (diversi dagli inerti) derivanti da recupero

Utilizzo di inerti effettuato in riferimento al paragrafo 2.4.2 dell'allegato al Piano d'azione nazionale sul Green Public Procurement (PANGPP) al DM 11.10.2017 - CAM.

L'incentivazione trova applicazione solo qualora vengano utilizzati materiali da costruzione derivati da riciclo, recupero o riuso di rifiuti per almeno il 20% in peso sul totale dell'edificio, escluse le strutture portanti, i rinterri e i rilevati.

Risparmio energetico

Ottemperamento dei criteri di prestazione energetica come da paragrafo 2.4.2 del DM 23 giugno 2022 n. 256, GURI n. 183 del 8 agosto 2022 - in vigore dal 4 dicembre 2022, Criteri ambientali minimi.

L'adesione a questa misura di incentivazione è ammessa per i soli interventi di nuova costruzione o sostituzione edilizia.

L'incentivazione è pari ad un incremento del 10% dell'indice base previsto dalle norme del PGT o della SL esistente, qualora superiore all'indice base, da determinarsi applicando i coefficienti di ponderazione per gli interventi comportanti cambio di destinazione d'uso.

Illuminazione naturale

Ottemperamento dei criteri di illuminazione naturale come da paragrafo 2.4.7 del DM 23 giugno 2022 n. 256, GURI n. 183 del 8 agosto 2022 - in vigore dal 4 dicembre 2022, Criteri ambientali minimi.

L'adesione a questa misura di incentivazione è ammessa per i soli interventi di nuova costruzione o sostituzione edilizia.

L'incentivazione è pari ad un incremento del 10% dell'indice base previsto dalle norme del PGT o della SL esistente, qualora superiore all'indice base, da determinarsi applicando i coefficienti di ponderazione per gli interventi comportanti cambio di destinazione d'uso.

Ombreggiamento

Ottemperamento dei criteri per i Dispositivi di ombreggiamento come da paragrafo 2.4.8 del DM 23 giugno 2022 n. 256, GURI n. 183 del 8 agosto 2022 - in vigore dal 4 dicembre 2022, Criteri ambientali minimi.

L'adesione a questa misura di incentivazione è ammessa per i soli interventi di nuova costruzione o sostituzione edilizia.

L'incentivazione è pari ad un incremento del 10% dell'indice base previsto dalle norme del PGT o della SL esistente, qualora superiore all'indice base, da determinarsi applicando i coefficienti di ponderazione per gli interventi comportanti cambio di destinazione d'uso.

Possono essere proposti interventi che utilizzano più misure di incentivazione come sopra descritti fermo restando che l'incremento massimo è definito nel 20% dell'indice base previsto dalle norme del PGT per ciascun ambito o della LI esistente, qualora superiore all'indice base, da determinarsi applicando i coefficienti di ponderazione per gli interventi comportanti cambio di destinazione d'uso.

2.7 Lettera h - Contrasto isole di calore con piantumazione polmoni verdi

L'azione consiste nella realizzazione di interventi di forestazione che hanno come effetto l'assorbimento di CO₂.

L'entità dell'incentivazione è espressa in mq di SL. Per tutte le proposte valutate positivamente verranno riconosciuti, una volta eseguite le opere, diritti edificatori commisurati al valore delle opere da realizzare così articolati:

Aree centrali:

ad ogni 1.000 euro di costo corrisponde un incremento di 2 mq di SL

Aree semiperiferiche:

ad ogni 1.000 euro di costo corrisponde un incremento di 2,5 mq di SL

Aree periferiche:

ad ogni 1.000 euro di costo corrisponde un incremento di 3 mq di SL.

Per l'accesso alla misura di incentivazione valgono le seguenti soglie minime:

- densità minima pari a 600 piante per ettaro
- superficie minima da interessare a interventi di forestazione: 1.000 mq

Le densità di piante ad ettaro stabilite in precedenza si riferisce al numero di piante affermate dopo il periodo di 4 anni dalla data di impianto; sarà cura del proponente l'intervento definire la densità iniziale di piante e di conseguenza il modello colturale ritenuto più idoneo nonché effettuare eventuali cure colturali e risarcimenti (sostituzione di piante) per garantire la densità minima prevista.

Gli impianti potranno essere realizzati con densità variabili fermo restando le densità minime per ettaro sopra stabilite. Sono tuttavia da preferirsi modelli di impianto che prevedano l'integrazione di uno strato arboreo medio alto con uno strato medio basso costituito da alberi di piccola dimensione e arbusti da utilizzare ad esempio nelle aree di margine e di confine di proprietà, situate in zone ad elevato inquinamento, lungo strade contornanti l'area di intervento anche al fine di realizzare una barriera filtrante verde.

Nella realizzazione di nuovi boschi dovranno essere utilizzati modelli spaziali di impianto che tengano conto della struttura naturale del bosco a maturità anche in relazione alle distanze dai confini di proprietà e dalle infrastrutture, compatibilmente con le successive cure colturali previste in progetto e dal contesto territoriale dove l'intervento andrà ad inserirsi.

MONETIZZAZIONE DELL'EDILIZIA SOCIALE

Per le monetizzazioni/compensazioni della residenza Sa2 obbligatoria (edilizia convenzionata in locazione, pari 12% della quota di residenza complessivamente prevista) si determinano i due casi seguenti:

1. l'operatore non realizza (nemmeno in regime di edilizia libera) la quota prevista di Sa2 (pari al 12% della quota residenziale complessiva); in questo caso la monetizzazione è pari al doppio della differenza tra il valore del canone libero (registrato in quello stesso ambito nell'ultimo semestre utile dall'Agenzia delle Entrate, osservatorio OMI) e il valore minimo del canone concordato (così come indicato nell'accordo territoriale vigente stipulato ai sensi della legge 431/98 per la zona di riferimento), moltiplicato per i mq di Sa2 previsti. Il valore ottenuto viene poi moltiplicato per il numero teorico di anni di durata della convenzione, stabilito in 20;
2. l'operatore realizza in edilizia libera la quota destinata a Sa2: in questo caso la monetizzazione risulta pari al doppio del valore ottenuto per il caso 1.

CONTRIBUTO DI RIGENERAZIONE

Il contributo di rigenerazione è calcolato sulla base di una valutazione economico-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli investimenti a esse collegati. Il riferimento normativo è l'articolo 43 comma 2 quater della L.R. 12/2005, cui è seguita la DGR 28 dicembre 2022 n. XI/7729 che ha individuato le modalità e i requisiti per l'elaborazione della valutazione economico-finanziaria degli interventi di rigenerazione.

Art. 3

I contenuti della relazione economico-finanziaria

Fa parte integrante della documentazione a corredo della proposta di Piano Attuativo/Permesso di Costruire Convenzionato un elaborato specifico costituito dalla "Relazione economico-finanziaria" (REF), contenente tutti i dati necessari alla completa ed autonoma intelligibilità della valutazione rispetto ai contenuti degli altri elaborati tecnico-urbanistici illustrativi dell'ambito di rigenerazione urbana o del PII.

Di seguito si riportano i capitoli di una articolazione-tipo minima della REF:

- Capitolo 1. La REF: l'autore, il committente, le finalità.
- Capitolo 2. Lo stato di fatto: identificazione catastale e proprietaria dei beni immobili inclusi i vincoli e le servitù; consistenze, utilizzazione e stati conservativi degli immobili; situazione ambientale, ecc.
- Capitolo 3. Lo stato di progetto: consistenze e destinazioni degli immobili, con distinzione delle opere private e delle opere pubbliche; modello di gestione del progetto; cronoprogramma.
- Capitolo 4. I mercati di riferimento: indagini sui prezzi e sui costi espressi dai mercati immobiliari, delle costruzioni, finanziari, ecc., giustificative dei valori usati quali input nei procedimenti di valutazione economico-finanziaria.
- Capitolo 5. Gli approcci di valutazione: esposizione degli approcci di valutazione dei procedimenti che si intende utilizzare; implementazione dei procedimenti.
- Capitolo 6. Conclusioni: esplicitazione degli esiti conseguiti dalla valutazione economico-finanziaria e loro utilizzazione ai sensi dell'art. 43 c. 2-quater, ovvero art. 90 c. 1 della LR 12/2005.

La Relazione economico-finanziaria è uno degli elaborati tecnici su cui si sviluppa il contraddittorio tra il soggetto proponente e il Comune.

Art. 4

Il procedimento di valutazione del contributo di rigenerazione

Il procedimento di valutazione economico-finanziaria calcola il saldo attualizzato fra i ricavi attesi ed i costi prevedibili, inserendo fra i costi tutti i costi dell'operazione fra cui anche l'insieme dei contributi ordinari (oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ovvero costi di urbanizzazione, contributo sul costo di costruzione), nonché i costi derivanti dall'applicazione della compensazione urbanistica (costo aree cedute), dalla compensazione edilizia (demolizione e sistemazione terreni), dall'accesso alle misure incentivanti. Fra i costi da includere nei procedimenti figurano anche i costi di idoneizzazione del terreno (escluse le bonifiche a carico del proprietario-inquinatore) e di costruzione degli edifici, le spese tecniche, gli oneri finanziari, il profitto "ordinario" del promotore ovvero una "ordinaria" remunerazione del capitale investito, ed il valore iniziale dell'immobile di intervento.

- Se il saldo è positivo, è da corrispondersi un contributo di rigenerazione di valore pari orientativamente al 50% del plusvalore generato.
- Se il saldo è negativo potrà essere ridotta la contribuzione ordinaria, attraverso una nuova applicazione del processo valutativo.

Art. 5

Il toolkit

Il procedimento è reso operativo attraverso strumenti di calcolo elettronico preconfigurati messi a disposizione da Regione Lombardia con D.G.R. 28 dicembre 2022 n. XI/7729 (*toolkit*).

La D.G.R. succitata contiene anche una scheda tecnica con le istruzioni per l'uso del *toolkit*, pensato per la verifica, in ambito negoziale, dei contenuti della Relazione economico-finanziaria proposta dai soggetti privati.

Le informazioni prodotte dal soggetto privato all'interno della Relazione economico-finanziaria alimentano i procedimenti di valutazione economico-finanziaria del *toolkit*. Il Comune procederà, anche con il supporto del *toolkit*, alla verifica dei dati inseriti.

I procedimenti predisposti nel *toolkit* possono essere utilizzati anche dagli sviluppatori privati nell'ambito della loro Relazione economico-finanziaria.