



CITTA' DI CAPRIATE SAN GERVASIO

Provincia di Bergamo
Piazza della Vittoria, 4
24042 CAPRIATE SAN GERVASIO

ORIGINALE

VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

NUMERO 6 DEL 14-01-2026

Oggetto: VALORE DEL METRO CUBO EDIFICABILE NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALI (ATR), TERZIARI-DIREZIONALI-COMMERCIALI (ATT), PRODUTTIVI (ATP), SOGGETTI A PIANO ATTUATIVO E AMBITI DI COMPLETAMENTO B3 DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) VIGENTE E DEL VALORE DI MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD _ ANNO 2026

L'anno duemilaventisei, addì quattordici del mese di gennaio alle ore 16:30, in Capriate San Gervasio nella sala delle adunanze si è riunita la GIUNTA COMUNALE.

Assiste alla seduta il Segretario Comunale Di Piazza dott.ssa Annalisa che cura la verbalizzazione del presente atto.

All'appello risultano:

ESPOSITO CRISTIANO	SINDACO	P
PIROLA DONATELLA	VICE-SINDACO	P
SALA LUCA ALESSANDRO	ASSESSORE	P
DELLA VITE SUSANNA	ASSESSORE	P
MAZZOLA VANNI PATRIZIO	ASSESSORE	P

Totali assenti **0** Totali presenti **5**.

Il/La Sig./Sig.ra ESPOSITO CRISTIANO assunta la presidenza, e riconosciuta la legalità dell'adunanza, dichiara aperta la seduta ed invita la GIUNTA COMUNALE a deliberare sull'oggetto sopraindicato

PREMESSO che:

- il Comune di Capriate San Gervasio è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 10 del 12.09.2012 e pubblicato sul B.U.R.L. n.37 del 2/09/2012;
- questa A.C. con delibera di C.C. n. 41 del 30/08/2017 ha prorogato di dodici mesi successivi all'adeguamento della pianificazione provinciale (PTCP), la validità del Documento di Piano del PGT, vigente approvato con delibera di C.C. n. 10/2012;
- nel Documento di Piano sono individuati e disciplinati Ambiti di Trasformazione Residenziali (ATR), Terziari-Direzionali-Commerciali (ATT) e Produttivi (ATP), soggetti a Piano Attuativo ed i Criteri di Attuazione attribuiscono a tali ambiti l'indice di edificabilità zonale (IZ) e l'indice di attribuzione volumetrica (IAV);
- nel Piano delle regole sono individuati e disciplinati gli ambiti di completamento B3;
- la differenza fra l'indice di edificabilità zonale e l'indice di attribuzione volumetrica definisce la volumetria mancante all'ambito di trasformazione che deve obbligatoriamente essere acquisita per realizzare l'intervento edificatorio;
- fra le modalità definite dall'art. 6 dei Criteri di Attuazione del Documento di Piano per il reperimento della volumetria mancante è prevista la diretta esecuzione da parte degli attuatori per conto dell'Amministrazione Comunale di opere di standard qualitativo;
- all'art 20 delle NTA del PdR l'attività edilizia è subordinata ad un permesso di costruire convenzionato, finalizzato alla realizzazione di opere, servizi e/o cessione di aree alla Pubblica Amministrazione. La realizzazione delle opere o la cessione delle aree è da considerarsi quale contributo di standard qualitativo;

PRESO ATTO dei contenuti della deliberazione di Giunta Comunale 148 del 15/11/2017 con la quale veniva stabilito per l'anno 2017:

1. il valore medio del metro cubo edificabile negli Ambiti di Trasformazione e negli ambiti di completamento B3, ai fini della quantificazione dello standard qualitativo, come da tabella allegata alla Del. G.C.nr. 148 del 15.11.2017;
2. il valore di monetizzazione delle aree a standard, come da tabella allegata alla Del. G.C. nr. 148 del 15.11.2017;

PRESO ATTO che con deliberazione di Giunta Comunale n. 2 del 08/01/2025 sono stati confermati per l'anno 2025 i valori stabiliti con deliberazione di Giunta Comunale 148/2017;

DATO ATTO che le norme tecniche di PGT prevedono che lo standard qualitativo sarà di importo pari a quanto stabilito annualmente da parte dell'A.C.;

VISTA la perizia di stima e allegata tabella, redatta dal Responsabile dell'Area Tecnica in collaborazione con l'estensore del PGT vigente Ing. Marcello Fiorina, allegata alla deliberazione di Giunta Comunale 148 del 15/11/2017;

CONSIDERATO che i valori determinati necessitano di aggiornamento per l'anno 2026;

VISTO l'aggiornamento della TABELLA **allegata**, relativo alla determinazione degli Standard qualitativi e Monetizzazione, che recepisce la variazione percentuale di costo di costruzione accertata dall'Istituto Nazionale di Statistica (ISTAT), intervenuta tra novembre 2017 e ottobre 2025 (ultima variazione disponibile Istat);

ACQUISITO sulla proposta di deliberazione il prescritto parere di regolarità tecnica e contabile, allegati quale parte integrante ai sensi dell'art. 49 del Dlgs n. 267/2000;

VISTO l'art. 48 del T.U.E.L approvato con D.Lgs. 267/2000;

VISTO lo Statuto comunale;

P R O P O N E

- 1) Di richiamare e condividere quanto espresso in narrativa quale parte integrante e sostanziale della presente proposta di deliberazione;
- 2) di approvare la rivalutazione sulla base della variazione ISTAT di cui in narrativa, per l'anno 2026, del:
 - a. valore medio del metro cubo edificabile negli Ambiti di Trasformazione e negli ambiti di completamento B3, ai fini della quantificazione dello standard qualitativo;
 - b. valore di monetizzazione delle aree a standard, stabilito, come da perizia estimativa e da TABELLA **allegata** alla presente quale parte integrante e sostanziale;
- 3) di demandare al Responsabile del III SETTORE TECNICO - Area Gestione del Territorio l'adozione degli atti conseguenti l'esecuzione del presente;
- 4) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134 comma 4, del D.L gs. 267 del 18.08.2000.

Allegati:

- Parere tecnico e contabile ai sensi dell'art. 49, comma 1, e art. 147 bis del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000 – art. 3 del D.L. 174/2012 convertito in legge 213/2012
- Perizia estimativa e relativa tabella di calcolo

LA GIUNTA COMUNALE

Vista la proposta;

Visti i pareri tecnico e contabile resi ai sensi dell'art. 49, comma 1, e art. 147 bis del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000.

con voti unanimi favorevoli resi ed espressi nei modi e nelle forme di legge;

D E L I B E R A

Di approvare la proposta.

Con separata ed unanime votazione il presente atto viene dichiarato immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4, del D.Lgs. 267 del 18.08.2000.

Letto, approvato e sottoscritto.

**II SINDACO
ARCH. CRISTIANO ESPOSITO**

**Il Segretario Comunale
dott.ssa Annalisa Di Piazza**

Atto firmato digitalmente, ai sensi del D.Lgs. n. 82 del 7.3.2005 e norme collegate

DETERMINAZIONE STANDARD QUALITATIVI E MONETIZZAZIONI				AGGIORNAMENTO 2026			
				Variazione ISTAT costo costruzione residenziale + 23,60% periodo nov. 2017 - ott. 2025 (ultimo dato disponibile)			
DIRITTO VOLUMETRICO							
A	definizione valore medio area edificabile in zona di completamento residenziale semi intensiva (b1)	€/mq.	130,00	160,68			
B	valore base terreno agricolo in comune di Capriate San Gervasio	€/mq.	30,00	37,08			
C	valore diritto volumetrico ambiti di completamento residenziali (A-B)	€/mq.	100,00	123,6			
D	Indice di edificabilità area di completamento residenziale (b1)	mc/mq.	1,00	1			
E	valore diritto volumetrico in zona di completamento residenziale al mc. (C/D)	€/mc.	100,00	123,6	arrotondato	€/mc 124,00	
F	Costi di urbanizzazione e nuovo impianto aree libere soggette a piano di lotizzazione	€/mc.	30,00	37,08	arrotondato	€/mc 37,00	
G	valore diritto volumetrico in ambito assoggettato a PL residenziale (E-F)	€/mc.	70,00	86,52	arrotondato	€/mc 87,00	
H	rapporto valore diritto volumetrico residenziale con destinazione produttiva		0,30				
I	Rapporto valore diritto volumetrico residenziale con destinazione terziaria e ricettiva		1,00				
L	rapporto valore diritto volumetrico residenziale con destinazione commerciale		1,30				
M	rapporto diritto volumetrico con slp produttiva, terziaria, ricettiva e commerciale		3,00				
STANDARD QUALITATIVO:							
N	In tutte le zone di completamento (ad eccezione della B3) è determinato moltiplicando il valore (E) per il volume da acquisire previsto dalla zona, eventualmente parametrato per le diverse destinazioni funzionali						
O	Per le sole zone di completamento B3 è determinato moltiplicando il valore (E) per il 50 % volume da acquisire previsto dalla zona						
P	Per gli ambiti assoggettati a piano attuativo è determinato moltiplicando il valore (G) per il volume da acquisire previsto dalla zona, eventualmente parametrato per le diverse destinazioni funzionali						
DETERMINAZIONE VALORE DI MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD							
Q	Valore diritto volumetrico attribuito ad aree a standard o ad altre perequazioni, incentivazioni (=E)	€/mc.	100,00	124,00			
R	Il valore medio di un'area a standard equivale al volume attribuito dal PGT ed attivabile solo in caso di cessione gratuita all'amministrazione comunale (Es. indice 0,5 mc/mq = 100 X 0,5 = 50,00 €/mq.)			124*0,5= 63,50 €/mq			
S	Valore monetizzazioni aree a standard	€/mq.	80	100			
	N.B. Il valore di monetizzazione è stato assunto maggiore rispetto alla valorizzazione volumetrica delle aree a standard al fine di disincentivare poer quanto possibile il ricorso alla monetizzazione						

PERIZIA TECNICO ESTIMATIVA

- **Determinazione del valore del metro cubo edificabile negli Ambiti di Trasformazione Residenziali (ATR), Terziari-Direzionali-Commercioli (ATT) e Produttivi (ATP) soggetti a Piano Attuativo e ambiti di completamento B3 del Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente – Anno 2017.**
- **Determinazione del valore di monetizzazione aree a standard.**

PREMESSO che:

- il Comune di Capriate San Gervasio è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione del Consiglio Comunale nr. 10 del 12.09.2012 e pubblicato sul B.U.R.L. n.37 del 2/09/2012;
- questa A.C. con delibera di C.C. n. 41 del 30/08/2017 ha prorogato di dodici mesi successivi all'adeguamento della pianificazione provinciale (PTCP), la validità del Documento di Piano del PGT, vigente approvato con delibera di C.C. n. 10/2012;
- nel Documento di Piano sono individuati e disciplinati Ambiti di Trasformazione Residenziali (ATR), Terziari-Direzionali-Commercioli (ATT) e Produttivi (ATP) soggetti a Piano Attuativo ed i Criteri di Attuazione attribuiscono a tali ambiti l'indice di edificabilità zonale (IZ) e l'indice di attribuzione volumetrica (IAV);
- nel Piano delle regole sono individuati e disciplinati gli ambiti di completamento B3;
- la differenza fra l'indice di edificabilità zonale e l'indice di attribuzione volumetrica definisce la volumetria mancante all'ambito di trasformazione che deve obbligatoriamente essere acquisita per realizzare l'intervento edificatorio;
- fra le modalità definite dall'art. 6 dei Criteri di Attuazione del Documento di Piano per il reperimento della volumetria mancante è prevista la diretta esecuzione da parte degli attuatori per conto dell'Amministrazione Comunale di opere di standard qualitativo;
- all' 20 delle NTA del PdR l'attività edilizia è subordinata ad un permesso di costruire convenzionato, finalizzato alla realizzazione di opere, servizi e/o cessione di aree alla Pubblica Amministrazione.; la realizzazione delle opere o la cessione delle aree è da considerarsi quale contributo di standard qualitativo;
- la presente perizia è finalizzata a stabilire il valore medio del metro cubo edificabile all'interno degli ambiti sopra descritti per la quantificazione dello standard qualitativo, al fine di fornire all'ufficio tecnico ed gli operatori privati le indicazioni necessarie per l'attuazione degli stessi;
- che le norme tecniche di PGT prevedono che lo standard qualitativo sia di importo pari a quanto stabilito annualmente da parte dell'A.C.;

Viene ADOTTATO quale CRITERIO DI STIMA:

- per gli ambiti assoggettati a PL residenziale (ovvero per gli Ambiti di trasformazione residenziali),
 1. il valore del mc edificabile che si ottiene partendo dal più probabile valore di mercato al metro cubo edificabile in ambiti di completamento residenziali;
 2. da tale valore, considerate le dimensione e le caratteristiche territoriali del Comune, viene detratto il valore a base di mercato del terreno agricolo;
 3. ciò che si ottiene viene moltiplicato per un indice di edificabilità medio per le aree di completamento pari a 1mc/mq;
 4. da tale valore, viene detratta l'incidenza dei costi aggiuntivi che i P.A. hanno, in ragione dell'obbligo di cessione degli standard urbanistici;

5. ciò che si ottiene viene moltiplicato per un indice parametrato, a seconda delle destinazioni d'uso (produttiva, terziaria, ricettiva e commerciale), sul valore medio al mc delle stesse, raffrontato con la destinazione residenziale e moltiplicato per 3 ml (altezza media virtuale) per riportare il diritto volumetrico alla superficie lorda di pavimento.
- per la sola zona di completamento B3, trattandosi, per il PGT, di ambiti di completamento, ovvero già urbanizzate,
 1. viene proposta l'applicazione del valore medio del mc edificabile per il residenziale di completamento (punto 1, 2 e 3);
 2. tale valore viene applicato al 50% del volume previsto dalla zona B3 al fine di adottare un criterio uniforme a quello applicato ai P.A. (nei P.A. lo standard qualitativo è calcolato sul 50% della volumetria edificabile).

DETERMINAZIONE VALORE DI MONETIZZAZIONE AREE A STANDARD

1. Viene assunto quale base per la determinazione del valore di monetizzazione delle aree a standard, la valorizzazione del diritto volumetrico attribuito alle zone residenziali di completamento; considerate le dimensioni e le caratteristiche territoriali del Comune, si giustifica l'assunzione di un valore uniforme sull'intero territorio comunale, ovvero si ritiene non sussistano particolari differenziazioni economiche di mercato dello stesso;
2. moltiplicando tale valore per l'indice di 0,5 mc/mq attribuito dalle NTA di PGT alle aree di servizi, in caso di cessione gratuita all'A.C. delle stesse, si ottiene il valore medio dell'area a standard equivalente al volume attribuita dal PGT per ogni Mq ceduto.

Si rimanda alla tabella di calcolo allegata per il dettaglio dei valori assunti e determinati.

