

architetto

**Paolo GHEZZI**

URBAN PLANNING+ BUILDING+DEVELOPEMENT

Sede

t. [+39] 0354945582 via Roma, 2  
m. [+39] 3356868514 24030 - MAPELLO (BG)  
P. IVA 02399020169 iscrizione ordine architetti n. 1349  
pec: paolo.ghezzi@archiworldpec.it  
e-mail: ghezzi.beck@tin.it

Timbro

Collaboratori

PANZERI FRANCESCO  
Geometra

ARSUFFI DANILO  
Geometra

Richiedente

DOSS Spa

Progetto

**PROGRAMMA INTEGRATO  
D'INTERVENTO VAL FLESCH**

**VARIANTE 1**

CLUSONE (BG)

Titolo

**RELAZIONE ECONOMICA**

| rev_n° | data       | descrizione |
|--------|------------|-------------|
| 00     | 16.02.2026 |             |
| 01     |            |             |
| 02     |            |             |
| 03     |            |             |

TAVOLA

**PII 00D**

## 0. INQUADRAMENTO GENERALE DELLA PROPOSTA

Le sopravvenute dinamiche del settore e gli sviluppi del tessuto economico e sociale della polarità comunale di Clusone hanno indotto il soggetto attuatore a predisporre la presente con la finalità di attivare una variante al Programma Integrato di Intervento, ai sensi dell'art. 93 comma 1-ter della L.R. 12/2005 s.m.i., questo in risposta alla mutata condizione venutasi a determinare in sede di domanda e offerta di nuovi spazi, per dimensioni e funzioni rispetto al progetto originariamente concepito tra le parti, le forti spinte innovative nel settore sia commerciale che produttivo, circa l'approntamento di spazi geometricamente e funzionalmente meglio articolati, unitamente alle difficoltà di assorbimento della domanda abitativa per le seconde case, hanno portato le parti a condividere l'opportunità reciproca di dar corso, ad uno assetto funzionale del compendio immobiliare del "Comparto VAL FLESCHE".

Come già evidenziato nei capitoli precedenti, la proposta d'intervento contenuta nell'istanza di variante al Programma Integrato di Intervento denominato "Comparto VAL FLESCHE", presenta, in virtù delle evidenze cartografiche del vigente PGT, presenta una superficie territoriale complessiva pari a circa 48.265,70 mq, di cui, quanto a 45.127,02 mq, imputabili alla sola proprietà DOSS spa, e quanto a 3.118,68 mq imputabili ai sedimi della pista ciclopedonale posta in fregio alla proprietà del soggetto attuatore. Definito, nel Piano delle Regole del vigente PGT comunale, alla tavola n. 3, come "*Ambito oggetto di Programmi di Intervento in corso*" disciplinato dall'art. 37 delle NTA vigenti, il Programma Integrato di Intervento, stante i contenuti della sottoscritta convenzione urbanistica repertata al n. 30518 e sottoscritta tra le parti in data 26.03.2010, assunto in variante al P.R.G. e redatto nel rispetto dei disposti dell'art.87 della L.R. 12/2005 s.m.i., è stato altresì planimetricamente articolato secondo due comparti urbanistici tra loro distinti.

Alla luce delle considerazioni preliminarmente espresse, i contenuti del P.I.I., si pongono come obiettivo la ristrutturazione urbanistica del compendio di che trattasi, anche tramite una nuova rifunzionalizzazione dello stesso, operazione quest'ultima attuabile stante, da un lato la posizione strategica sullo scenario viabilistico esistente del comparto dell'area, e dall'altro dalla forte spinta della domanda, circa, la ricerca da parte di player attivi nel settore, del commercio, del food e beverage, e dell'apparato produttivo locale e sovracomunale, di nuovi spazi connessi all'evoluzione dei vari settori, ci riferiamo nella fattispecie, al processo di migrazione e di ricerca, verso nuovi spazi in luogo di quelli esistenti, che o perché obsoleti o perché logisticamente deficitari, risultano di per sé non più adeguati allo svolgimento delle attività.

Dall'analisi puntuale del fenomeno emerge come il tessuto economico necessiti dell'adeguamento delle superfici aziendali il che determina una significativa spinta circa la necessità di approntare nuovi spazi a destinazione specifica, da un lato, dall'altro alla necessità di dover ripensare, in termini di mera funzionalità e fruizione, la gestione delle singole attività, secondo un nuovo modello improntato non alla sola prossimità territoriale. Quindi con il progetto qui proposto, oggetto di pregressa attività di pianificazione di dettaglio, Programma Integrato di Intervento convenzionato, ci si pone come obiettivo, il riutilizzo di una porzione di territorio

tramite la riedificazione di nuovi manufatti aventi caratteristiche proprie e specialistiche finalizzate ad ospitare attività, produttive, commerciali, e commerciali di somministrazione, rimodulando, nel caso della funzione commerciale, le consistenze originarie, o addirittura sostituendole, nel caso della funzione residenziale.



PLANIVOLUMETRICO – Intervento proposto

Nel nuovo progetto planivolumetrico proposto dalla variante al Programma Integrato di Intervento viene per tanto identificato un nuovo mix funzionale totalmente differente nei pesi e nelle misure delle singole funzioni rispetto alla previsione originariamente convenzionata, con il nuovo masterplan si punta, in via preliminare, alla sostituzione della funzione residenziale, ritenuta, alla data odierna, obsoleta e non attuabile, questa scelta anche nell'ottica di dar corso al riuso e riqualificazione dei volumi residenziali già presenti sul territorio. La revisione progettuale e funzionale del progetto prevede inoltre, rispetto alle dinamiche socio-economiche presenti nel tessuto comunale, l'introduzione, in parziale sostituzione della funzione residenziale, della funzione produttiva, questo da un lato in virtù delle analisi territorialmente svolte sulla necessità di riallocazione e aggiornamento del tessuto produttivo gravitante sulla piana di Clusone, e dall'altro per la vocazione, che in termini di logistica e collocazione possiede di fatto l'area.

Completano il ridisegno funzionale del comparto il ripensamento dimensionale delle superfici impegnate dalle strutture commerciali originariamente previste, grazie alla riduzione in termini numerici, delle medie strutture di vendita originariamente autorizzate, questo anche tramite l'introduzione di un paio di attività di somministrazione (food e beverage) pur sempre riconducibili nella funzione commerciale ma non costituenti attività di vendita. Quale diretta conseguenza ne deriva che il nuovo asset funzionale e planimetrico, come meglio rappresentato nello stralcio della tavola precedentemente allegata, sarà composto da quattro nuovi edifici che allocheranno e si articoleranno secondo la seguente classificazione funzionale:

- quanto al comparto nord destinazione funzionale commerciale con somministrazione di alimenti e bevande, con diritti edificatori pari a circa 1.250,00 mq di superficie lorda di pavimento;
- quanto al comparto sud destinazione commerciale, con diritti edificatori pari a circa 2.150,00 mq di superficie lorda di pavimento, destinazione produttiva, con diritti edificatori pari a circa 4.850,00 mq di superficie lorda di pavimento;

Ulteriormente nel nuovo articolato funzionale e planimetrico, le dotazioni delle superfici di vendita previste in seno alla presente proposta, saranno collocate entro i due nuovi edifici previsti nel comparto sud, meglio identificabili nella Tav. PII 002, secondo le seguenti dotazioni merceologiche:

- quanto all'edificio A3, destinazione funzionale commerciale, categoria merceologica non alimentare, con 1.500,00 mq di superficie vendita;
- quanto all'edificio A4, destinazione funzionale commerciale, categoria merceologica non alimentare, con 150,00 mq di superficie vendita;

Complessivamente il carico urbanistico dedotto nella proposta di variante contempla la realizzazione di fabbricati per complessivi 8.250,00 mq di superficie lorda di pavimento in luogo dei previsti, alla data odierna, 8.352,89 mq di superficie lorda di pavimento, questo, rispetto all'originaria proposta di P.I.I., porta alla determinazione di un saldo positivo presso l'ambito di che trattasi, sia in termini di superfici coperte dall'edificato, che in termini di superfici coperta da spazi per la sosta degli autoveicoli, con conseguenti evidenti ricadute positive anche in termini di uso del suolo. Sul punto preme altresì sottolineare come la proposta di variante, reca altresì in dote spazi per la sosta urbana e di viabilità a supporto della stessa per circa 3.010,08 mq, di cui 504,10 mq ceduti in proprietà all'ente e 2.505,98 mq asserviti all'uso pubblico, oltre ad aree a verde per ulteriori 3.677,08 mq, che rispetto alle originarie previsioni superficiali degli spazi da cedere, a favore del Comune di Clusone, contenute nel progetto convenzionato, portano, grazie all'introduzione della funzione produttiva, ad una rimodulazione dei pesi dei servizi, che pur nel rispetto delle dotazioni minime previste a livello normativo, vedono di fatto la cessione di maggiori superfici a verde rispetto alla dotazione minima richiesta, questo nell'ottica di perseguire un livello di sostenibilità e di qualità urbana di livello più elevato.

### **CAPACITÀ EDIFICATORIE, DESTINAZIONI FUNZIONALI PREVISTE E COERENZA URBANISTICA DELLA PROPOSTA**

Il *mix* funzionale di prevista attivazione in sito, a seguito della variante proposta, risulta coerente sia con le destinazioni assegnate dal vigente PGT, sia con la naturale vocazione edificatoria e funzionale dell'area. In tal senso, dunque, la presente proposta, in ossequio alla pregressa previsione di pianificazione attuativa dell'originaria proposta contenuta nel Programma Integrato di Intervento convenzionato in data 26.03.2010, e come meglio illustrato nella Tav. PII 002, risulta coerente con le funzioni previste dal PGT, prevedendo l'allocazione in sito di destinazioni d'uso contemplate negli articoli delle NTA del Piano delle Regole del vigente PGT quali, attività per il commercio, somministrazione (food e beverage), produzione di beni. La nuova capacità

edificatoria, a modifica dei contenuti della sottoscritta convenzione urbanistica precedentemente citata, prevede, nell'ambito d'intervento, di sviluppare quanto alla dotazione di S.L.P. (Superficie Lorda di Pavimento) mq. 8.250, secondo le modalità esplicitate nelle N.T.A. allegate alla presente variante, nella misura massima di:

- 4.850,00 mq riconducibili all'attività di produzione di beni;
- 150,00 mq riconducibili all'attività di commercio di beni non alimentari;
- 2.000,00 mq riconducibili all'attività di commercio di beni non alimentari;
- 1.250,00 mq riconducibili all'attività di somministrazione (food e beverage);

In ordine invece alla dotazione di S.C. (Superficie Coperta), il progetto prevede di poter sviluppare circa mq. 8.250,00 mentre con riferimento al parametro urbanistico riferito all'altezza massima, il progetto contempla il raggiungimento di un'altezza, riferita alla quota d'intradosso delle travi trasversali portanti la copertura, comprese tra i 5,00 mt e i 12,00 mt, in funzione delle funzioni specifiche identificate e come meglio riscontrabile negli elaborati a corredo della proposta di variante. Il progetto nella configurazione proposta non promuove attivazione dell'intera dotazione dei diritti edificatori derivanti dalle potenzialità previste nella convenzione urbanistica originariamente sottoscritta, la quale, per l'ambito di che trattasi, assegna una capacità edificatoria complessiva massima di circa 8.352,89 mq di Superficie Lorda di Pavimento ma bensì prevede di attivare solo circa 8.250,00 mq di Superficie Lorda di Pavimento. Sul punto specifico si sottolinea come la mancata utilizzazione dell'intera capacità edificatoria debba essere inquadrata quale momento qualitativo dell'iniziativa stessa da un lato, di premialità dall'altro, e di elevata attenzione verso il contesto territoriale.

Alla luce di quanto sopra esposto, l'articolazione funzionale della proposta in oggetto appare sostanzialmente coerente con gli obiettivi declinati nella vigente legislazione, nel documento di programmazione e nell'intervenuto Piano di Governo del Territorio, questo in quanto, da un lato, promuove la realizzazione di un efficace mix funzionale, evitando la mono funzionalità degli interventi, e, dall'altro lato, concorre all'implementazione della dotazione di servizi e di attrezzature di interesse generale.

### **IL SISTEMA VIABILISTICO E DELLA SOSTA**

La nuova proposta, in variante al Programma Integrato di Intervento denominato "Comparto VAL FLESCHE", a livello di impianto planimetrico, evidenzia in via preliminare, la riconferma dell'impianto viabilistico originario, mediante il mantenimento dello snodo viabilistico sulla S.S. n. 671, quest'ultimo da considerarsi quale elemento imprescindibile e funzionale al compendio immobiliare, ma soprattutto riaffermandone le caratteristiche peculiari di elemento sia qualitativo che qualificante, a livello di territorio comunale, nonché di intervento atto a garantire, in termini di ricadute sociali ed economiche, la ritessitura viabilistica, della località Fiorine, rispetto al tessuto urbano del comune di CLUSONE. Sempre in tema di viabilità l'impianto planimetrico, nella nuova proposta progettuale, ripropone sommariamente l'originaria impostazione progettuale, con riferimento alla connessione del compendio di che trattasi con la rete viaria di sviluppo locale, riconfermando di fatto, il collegamento tra la via Vago e la S.S. n.671, e riconfigurando geometricamente il collegamento tra la via Fiorine e

la S.S. n.671. A completamento del progetto di riordino della viabilità a supporto del compendio, nel rispetto anche delle previsioni dell'intervenuto PGT, la nuova proposta reca in dote anche il discendente sistema della mobilità pedonale, che si andrà di fatto ad interconnettere e raccordare con il sistema della mobilità ciclabile sovracomunale, posto in fregio al comparto sud. Per quanto concerne il sistema della sosta il progetto prevede di ricavare spazi congruamente dimensionati, nel rispetto sia dei parametri urbanistici vigenti che di quelli originariamente contenuti nel Programma Integrato di Intervento, per un ammontare complessivo pari a 3.010,08 mq in luogo dei 2.185,00 mq normativamente prescritti, gli stalli di sosta, capillarmente distribuiti e attestati entro i comparti secondo le funzioni ivi insediate, e le conseguenti superfici generate, risultano adeguate rispetto al carico urbanistico generato dall'intervento, e presentano valori superficiali superiori rispetto alla dotazione prevista dall'intervenuto PGT.

### **CONCLUSIONE**

Si può affermare come a livello comunale, le funzioni urbanistiche e le opere che la variante al P.I.I. prevede di allocare appaiono compatibili in ordine alle destinazioni territoriali funzionali e rispetto all'assetto urbanistico d'intorno disciplinato dall'intervenuto Piano di Governo del Territorio del Comune di CLUSONE. Similmente, con riferimento alla disciplina di livello regionale, e visto quanto esposto ai paragrafi precedenti, si dà evidenza di come la variante al P.I.I. presenti caratteristiche proprie, in ordine al requisito di determinare l'uso di piccole aree a livello locale, in rapporto alla territorialità comunale, tali da non incidere sul progetto urbano a scala ampia, per contro si dà atto di come le modifiche introdotte dalla variante al Programma Integrato di Intervento siano di fatto così riassumibili:

- modifiche di destinazioni funzionali mediante soppressione della funzione residenziale e introduzione della funzione produttiva;
- riduzione dei diritti edificatori rispetto a quanto ratificato nella convenzione urbanistica repertata al n. 30518 del 26.03.2010 nella misura di 102,89 mq;
- riduzione delle superfici di vendita nella misura di 1.270,00 mq;
- implementazione dell'offerta dei servizi di somministrazione alimenti e bevande;
- eliminazione della previsione merceologica di strutture alimentari;

## 1. LA VARIANTE AL P.I.I.: DOTAZIONE DI AREE PER INFRASTRUTTURE E SERVIZI DI INTERESSE PUBBLICO E GENERALE

Quanto alla dotazione di aree per servizi ed attrezzature pubbliche da porre a corredo della proposta di variante al P.I.I., si segnala che a fronte del fabbisogno determinato dalle destinazioni urbanistiche assunte, applicando i parametri previsti dal vigente strumento urbanistico e dalla convenzione urbanistica sottoscritta, la proposta in esame prevede una dotazione minima complessiva di standards urbanistici pari a mq 4.370,00, di cui quanto alla quota a parcheggio mq 2.185,00 e quanto alla quota a verde mq 2.185,00. La proposta urbanistica nei suoi contenuti specifici prevede il reperimento di una maggior superficie di aree sia per la dotazione a parcheggio che per la dotazione a verde, da imputarsi come standard, questo da un lato, quale elemento qualitativo complessivamente per l'intervento, e dall'altro nell'intento di garantire un servizio prestazionale migliore in termini dotazionali del comparto, ma anche di maggiore valore patrimoniale a favore del comune di Clusone, di fatto nella proposta progettuale si individuano, come poc'anzi illustrato, una quantità di aree standard per complessivi mq 6.687,16, la cui articolazione risulta essere:

- quanto a mq 3.010,08 per aree a parcheggio e viabilità a supporto;
- quanto a mq 3.677,08 per aree a verde;

Circa il dimensionamento dello standards, con riferimento all'art. 6 del vigente Piano dei Servizi, l'insediamento complessivamente genera un carico urbanistico primario, riconducibile alle sole aree per la sosta pari a 2.042,50 mq così articolato:

- quanto alla funzione commerciale:  
 $3.400,00 \text{ mq} / 350,00 \text{ mq} \times 4 \text{ posti auto} = 39 \text{ posti auto}$   
a cui corrispondono in termini di superficie  $39 \times 2,50 \times 11,00 = \underline{1.072,50 \text{ mq}}$  superficie per la sosta inclusiva delle aree di manovra;
- quanto alla funzione produttiva:  
 $100 \text{ mq}$  per i primi  $500 \text{ mq}$  di slp a cui vanno aggiunti  $30 \text{ mq}$  ogni  $150 \text{ mq}$  oltre i  $500 \text{ mq}$  per tanto  $4.850,00 - 500,00 = 4.350,00 / 150 = 29 \times 30,00 \text{ mq} = 870,00 \text{ mq}$  da cui ne deriva che la dotazione complessiva risulta essere pari a 970,00 mq

Con riferimento sempre alla dotazione complessiva delle aree messe a disposizione si richiama altresì l'attenzione come la qui presente proposta di variante al P.I.I. porti in ulteriore dote, a titolo aggiuntivo e qualitativo, la messa a disposizione, all'interno del compendio immobiliare, di una ulteriore superficie pari a circa mq 1.431,00, finalizzata alla realizzazione dell'opera infrastrutturale di connessione viabilistica, di rango primario, posta sulla via Europa (S.S. n. 671), contermina al comparto oggetto di intervento, avente come obiettivo il miglioramento circa l'accessibilità della località Fiorine con il tessuto comunale e sovracomunale.

Ulteriormente preme altresì sottolineare come la realizzazione dello snodo viabilistico in attestazione sulla via Europa determini l'impiego di risorse economiche pari a circa 593.711,20 €, così come desumibile dai computi metrici estimativi allegati alla presente, ma soprattutto, come dette risorse siano state coerentemente imputate, a fronte anche di quanto novellato dal legislatore regionale, laddove risorse economiche anche di natura privata concorrano alla realizzazione di *“...alcune specifiche categorie di opere e impianti, che pur appartenendo a opere delle urbanizzazioni primarie/secondarie siano idonee a comportare incrementi qualitativi di elevato impatto su porzioni significative di territorio sia a livello urbanistico che ambientale...”* (D.G.R. 7/7586 del 21-12-2001) e con esse *“...il privato concorre all'attuazione del Piano dei Servizi...”* art. 90 comma 3, L.R. 12/2005 s.m.i.

## 2. LA VARIANTE AL P.I.I.: OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA QUANTIFICAZIONE ECONOMICA – DOTAZIONI PEREQUATIVE

L'importo economico derivante dall'applicazione delle tariffe comunali, meglio esplicitato nella successiva tabella a corredo della presente, i cui valori complessivi, a valere sulla S.L.P. contenuta nella proposta di P.I.I., per gli oneri di urbanizzazione primari, secondari, nonché costo di costruzione e/o smaltimento rifiuti, previsti dalla normativa vigente e dalle tabelle comunali corrispondono a:

### Destinazione COMMERCIALE

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| Oneri di urbanizzazione primaria   |                |
| 3.400,00 mq x 116,73 €             | = € 396.882,00 |
| Oneri di urbanizzazione secondaria |                |
| 3.400,00 mq x 38,18 €              | = € 129.676,00 |
| Costo di costruzione               |                |
| 3.400,00 mq x 1.021,98 € x 0,10    | = € 347.473,20 |

### Destinazione PRODUTTIVA

|                                    |                |
|------------------------------------|----------------|
| Oneri di urbanizzazione primaria   |                |
| 4.850,00 mq x 23,80 €              | = € 115.430,00 |
| Oneri di urbanizzazione secondaria |                |
| 4.850,00 mq x 15,31 €              | = € 74.253,50  |
| Costo di smaltimento rifiuti       |                |
| 4.850,00 mq x 7,97 €               | = € 38.654,50  |

A fronte di tali importi, la proposta di Programma Integrato d'Intervento prevede di realizzare entro il perimetro dell'intero comparto – a scomputo – opere di urbanizzazione primaria (costituite da: allacciamento ai sottoservizi tecnologici, per la sola pubblica illuminazione, opere viabilistiche di accesso al lotto, spazi di sosta, approntamento di aree a verde). Ulteriormente in sede di valutazione puntuale della proposta di variante al P.I.I., l'Amministrazione comunale, ha altresì valutato l'opportunità di impiegare, per il tramite diretto del soggetto attuatore, le risorse economiche derivanti dall'applicazione delle tariffe in essere, per gli oneri di urbanizzazione secondari, sui diritti edificatori previsti nella proposta di variante al P.I.I., per dar corso ad ulteriori opere di urbanizzazione extra-comparto. Nella fattispecie le parti hanno tra loro convenuto che detto importo, pari a complessivi 203.929,50 €, somma quest'ultima costituita quanto a 129.676,00 € quali oneri di urbanizzazione secondari per la funzione commerciale, quanto a 74.253,50 € quali oneri di urbanizzazione secondari per la funzione produttiva, vengano di fatti impiegate per la riqualificazione funzionale del tratto della via Fiorine posto in affaccio al perimetro del comparto oggetto d'intervento.

Per contro le parti hanno altresì convenuto che il tributo per lo smaltimento dei rifiuti pari a 38.654,50 € riconducibile alla funzione produttiva verrà corrisposto in occasione del rilascio del titolo abilitativo disciplinante l'intervento. Stante le pregresse obbligazioni assunte nella convenzione n. 30518 del 26.03.2010 il soggetto attuatore si è impegnato a realizzare opere di urbanizzazione primaria, riconducibili a viabilità primaria, e spazi per la sosta e aree a verde in cessione a favore del Comune di Clusone, e come poc'anzi richiamato, in virtù delle ulteriori negoziazioni intercorse tra le parti, a riqualificare il tratto in affaccio sulla via Fiorine del comparto stesso. La quantificazione economica delle opere, ai cui importi si giunge sulla scorta dell'applicazione delle voci e dei costi, meglio descritti nel computo metrico estimativo allegato alla proposta di variante al P.I.I., calcolati, al netto I.V.A., utilizzando il Bollettino dei prezzi informativi delle opere edili anno 2024 della provincia di Bergamo risultano altresì così quantificabili in 1.199.477,96 €, così articolati:

- quanto a 146.939,99 € riconducibili alle opere di cui al comparto nord;
- quanto a 847.028,94 € riconducibili alle opere di cui al comparto sud;
- quanto a 205.509,03 € riconducibili alle opere di riqualificazione del tratto di via Fiorine;

Appare del tutto evidente come l'importo complessivo risulta altresì superiore agli oneri a tale titolo dovuti, operandosi, sotto tale profilo, l'assoluta congruità circa lo scomputo integrale. La realizzazione delle opere di urbanizzazione, ai sensi dell'art. 9 della già sottoscritta convenzione, avverrà quindi a scomputo della quota del contributo di costruzione relativa agli oneri di urbanizzazione primari che è regolata principalmente dal Dpr 380/2001 "Testo Unico Edilizia" e dal D.lgs. 50/2016 "Codice appalti pubblici" e negli ultimi anni ha subito numerose modifiche. L'art. 16, comma 2 del Testo Unico Edilizia prevede che *"A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione... con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune"*. Per gli interventi da realizzarsi mediante il P.I.I., il riferimento principale è invece l'art. 28, comma 5 della Legge 1150/1942 in tema di convenzioni di lottizzazione, ma applicabile in via generale a tutte le tipologie di convenzioni urbanistiche. Tuttavia si dà altresì evidenza di come le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono individuate nell'art. 16, commi 7, 7-bis e 8 del TUE, la loro realizzazione è assoggettata alle norme pubblicistiche e regolata dal Codice appalti.

In particolare:

- l'art. 1 del Codice appalti disciplina le opere, sia primarie che secondarie, di importo pari o superiore alla soglia comunitaria (dal 1° gennaio 2020 pari a 5.350.000 € ai sensi del Regolamento UE 1829/2019);
- l'articolo 36 del Codice disciplina le opere di urbanizzazione il cui valore si colloca al di sotto della soglia comunitaria.

Ulteriormente si dà atto che per le opere di urbanizzazione primaria, sotto soglia comunitaria, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, l'art. 16, comma 2-bis del Dpr 380/2001 prevede l'esecuzione diretta da parte del titolare del permesso di costruire e non trova applicazione quindi il Codice appalti. Come ribadito di recente anche nelle Linee Guida ANAC n.

4 in tema di contratti pubblici di importo inferiore alla soglia comunitaria, la determinazione del valore delle opere da realizzarsi a scomputo deve avvenire in conformità a quanto previsto dell'art. 35 del Codice che disciplina i metodi di calcolo del valore stimato degli appalti. A fronte di quanto qui esposto ne consegue che le opere di urbanizzazione precedentemente descritte, il cui ammontare secondo le stime redatte pari a circa 1.199.477,96 €, vengano dedotte, complessivamente, a scomputo, degli oneri di urbanizzazione primaria, pari a circa 512.312,00 €, degli oneri di urbanizzazione secondari, pari a circa 203.929,50 €, complessivamente dovuti a livello di tributi, in coerenza con il noto e costante principio giurisprudenziale per il quale *“Ai sensi dell'art. 11 L. 28 gennaio 1977, n. 10, lo scomputo totale o parziale della quota di contributo dovuta in caso di realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione deve essere effettuato senza alcuna distinzione tra opere di urbanizzazione primaria e secondaria”* (C.d.S., Sez. V, 4.12.1989, n. 806; cfr., altresì, TAR Lombardia – Milano, 21.6.1995, n. 844 e TAR Toscana – Firenze, 11.3.2004, n. 679) e in applicazione all'art. 28, comma 5 della Legge 1150/1942.

Va altresì segnalato come tramite l'intervenuta sottoscrizione della convenzione urbanistica, repertata al n. 30518 in data 26.03.2010 tra il Comune di CLUSONE e la società DOSS spa, veniva, all'art. 9, altresì convenuto, che la somma di **1.183.773,50 €** (unmilione centottantatre mila settecento settantatré e cinquanta centesimi) versata dalla C.S.C. Bosio Lina s.r.l. per il rilascio dei permessi di costruire nn. 27/28/29 del 16 agosto 2007 poteva essere trattenuta quale acconto sugli oneri dovuti per il rilascio dei permessi di costruire o delle DIA conseguenti all'attuazione della convenzione urbanistica qui richiamata, avendo la DOSS S.p.A. acquisito le aree e le relative capacità edificatorie della C.S.C. Bosio Lina s.r.l. a cui fanno capo i versamenti dei contributi concessori. A fronte di ciò si dà atto che il soggetto attuatore, in virtù della nuova configurazione assunta nell'ambito del P.I.I., per la sola destinazione commerciale sarebbe tenuto a versare a favore del Comune di Clusone, la somma di 347.473,20 € quanto al costo di costruzione, atteso che nella nuova fase di rinegoziazione dei contenuti del P.I.I., le parti hanno altresì convenuto di attivare le condizioni previste dall'art. 9 comma 6 della convenzione precedentemente sottoscritta, questo al fine di imputare e decurtare, la sola somma riconducibile al costo di costruzione dalla destinazione commerciale, qui sopra richiamata, sull'originario importo degli oneri concessori versati, pari a 1.183.773,50 €, a favore del Comune di Clusone, risultando a favore del soggetto attuatore un credito pari a (1.183.773,50 € - 347.473,20 €) = **836.300,30 €**.

Nel prosieguo delle attività di concertazione e in discendenza della riattualizzazione degli obiettivi del Programma Integrato di Intervento, da effettuarsi a mezzo di variante all'originario strumento attuativo, le parti hanno altresì provveduto, con reciproca soddisfazione, alla rideterminazione dell'ammontare del contributo perequativo compensativo derivante dal nuovo assetto urbanistico-funzionale del programma, il cui ammontare risulta essere presuntivamente pari a circa:

- quanto alla funzione commerciale:  $3.400,00 \text{ mq} \times 364,46 \text{ €/mq} = 1.239.164,00 \text{ €}$
- quanto alla funzione produttiva:  $4.850,00 \text{ mq} \times 39,35 \text{ €/mq} = 190.847,50 \text{ €}$

per cui complessivamente pari a **1.430.011,50 €**

### 3. LA VARIANTE AL P.I.I.: PIANO ECONOMICO FINANZIARIO

Come dianzi precisato, la proposta di intervento prevede, a corredo dell'intervento, dotazioni economiche riferite alla sola dotazione degli oneri di urbanizzazione primari pari a circa **512.312,00 €** di seguito meglio determinati sulla scorta dell'art. 48, comma 7, della LR 12/2005:

#### Destinazione **COMMERCIALE**

Oneri di urbanizzazione primaria

3.400,00 mq x 116,73 € = € 396.882,00

#### Destinazione **PRODUTTIVA**

Oneri di urbanizzazione primaria

4.850,00 mq x 23,80 € = € 115.430,00

Relativamente a tale importo, l'odierna proposta preliminare prevede di operare lo scomputo integrale, atteso che il progetto di intervento prevede la realizzazione, a cura e spese della proponente – con le modalità di cui all'art. 32, lettera g), del D.Lgs. 163/2006 s.m.i. – di opere di urbanizzazione primaria di importo nettamente superiore agli oneri dovuti. La quantificazione economica delle opere, ai cui importi si giunge sulla scorta dell'applicazione delle voci e dei costi, meglio descritti nel computo metrico estimativo allegato alla proposta di variante al P.I.I., calcolati, al netto I.V.A., utilizzando il Bollettino dei prezzi informativi delle opere edili anno 2024 della provincia di Bergamo risultano altresì così quantificabili in 993.968,93 €, così articolati:

- quanto a 146.939,99 € riconducibili alle opere di cui al comparto nord;
- quanto a 847.028,94 € riconducibili alle opere di cui al comparto sud;

Ulteriormente la proposta di intervento prevede, a corredo dell'intervento, dotazioni economiche riferite alla sola dotazione degli oneri di urbanizzazione secondari pari a circa **203.929,50 €** di seguito meglio determinati sulla scorta dell'art. 48, comma 7, della LR 12/2005:

#### Destinazione **COMMERCIALE**

Oneri di urbanizzazione secondaria

3.400,00 mq x 38,18 € = € 129.676,00

#### Destinazione **PRODUTTIVA**

Oneri di urbanizzazione secondaria

4.850,00 mq x 15,31 € = € 74.253,50

Relativamente a tale importo, l'odierna proposta preliminare prevede di operare lo scomputo integrale, atteso che il progetto di intervento prevede la realizzazione, a cura e spese della proponente – con le modalità di cui all'art. 32, lettera g), del D.Lgs. 163/2006 s.m.i. – di opere di urbanizzazione extracomparto di importo nettamente superiore agli oneri dovuti. La quantificazione economica delle opere, ai cui importi si giunge sulla scorta dell'applicazione delle voci e dei costi, meglio descritti nel computo metrico estimativo allegato alla proposta di variante

al P.I.I., calcolati, al netto I.V.A., utilizzando il Bollettino dei prezzi informativi delle opere edili anno 2024 della provincia di Bergamo risultano altresì così quantificabili in 205.509,03 €, così articolati:

- quanto a 205.509,03 € riconducibili alle opere di riqualificazione del tratto di via Fiorine;

Sempre nella proposta di intervento, la stessa reca in dote, dotazioni economiche proprie, riferite alla sola alla funzione produttiva, del costo per smaltimento rifiuti per una somma pari a circa **38.654,50 €** qui di seguito meglio determinati sulla scorta dell'art. 48, comma 7, della LR 12/2005:

#### Destinazione **PRODUTTIVA**

Costo di smaltimento rifiuti

4.850,00 mq x 7,97 € = € 38.654,50

Oltre a quanto finora esposto la proposta di intervento prevede, a corredo dell'intervento, ulteriori dotazioni economiche riferite alla sola dotazione del tributo riconducibile al costo di costruzione per la sola funzione commerciale per una somma pari a circa **347.473,20 €** qui di seguito meglio determinati sulla scorta dell'art. 48, comma 7, della LR 12/2005:

#### Destinazione **COMMERCIALE**

Costo di costruzione

3.400,00 mq x 1.021,98 € x 0,10 = € 347.473,20

Con riferimento al solo costo di costruzione per la funzione commerciale, la proposta di P.I.I. prevede la non corresponsione dello stesso a favore dell'Ente ma bensì l'imputazione dell'intero importo sul valore dei tributi precedentemente versati riconducibile ai titoli abilitativi nn. 27/28/29 del 16 agosto 2007, così come illustrato nell'art. 9 dell'intervenuta sottoscrizione della convenzione urbanistica, repertata al n. 30518 in data 26.03.2010 tra il Comune di CLUSONE e la società DOSS spa, laddove veniva altresì convenuto, che la somma di **1.183.773,50 €** (unmilionecentottantatremilasettecentosettantatré e cinquanta centesimi) *".....poteva essere trattenuta quale acconto sugli oneri dovuti per il rilascio dei permessi di costruire o delle DIA conseguenti all'attuazione della convenzione urbanistica qui richiamata...."*.

Per tanto il soggetto attuatore, provvederà a imputare e decurtare, come previsto dall'art. 9 comma 6 della convenzione sottoscritta, le sole somme riconducibili al costo di costruzione della destinazione commerciale, dall'originario importo versato di 1.183.773,50 € a favore del Comune di Clusone, ne consegue per tanto che l'Ente risulterà debitore, nei confronti del soggetto attuatore, della somma di (1.183.773,50 € - 347.473,20 €) = **836.300,30 €**.

Oltre alla dotazione economica, riconducibile ai tributi derivanti dagli oneri concessori determinati sulla scorta dell'art. 48, comma 7, della LR 12/2005, la variante al Programma Integrato di Intervento, reca in dote ulteriori risorse economiche, che le parti hanno altresì provveduto, in sede

di concertazione, con reciproca soddisfazione, alla determinazione. L'ammontare del nuovo contributo perequativo compensativo, derivante dal nuovo assetto urbanistico-funzionale del programma, ammonta presuntivamente pari a circa:

- quanto alla funzione commerciale:  $3.400,00 \text{ mq} \times 364,46 \text{ €/mq} = 1.239.164,00 \text{ €}$
- quanto alla funzione produttiva:  $4.850,00 \text{ mq} \times 39,35 \text{ €/mq} = 190.847,50 \text{ €}$

per cui complessivamente pari a **1.430.011,50 €**.

Sulla scorta delle considerazioni pregresse precedentemente qui espresse e sulla base degli accordi perequativi raggiunti in sede di negoziazione presso il tavolo istituzionale convocato tra le parti, i soggetti hanno altresì convenuto, di imputare, quale elemento compensativo contabile, in virtù delle obbligazioni reciproche maturate, la somma residua di **836.300,30 €**, quest'ultima derivante dalla differenza tra l'originario importo versato di 1.183.773,50 € a favore del Comune di Clusone dalla C.S.C. Bosio Lina s.r.l. per il rilascio dei permessi di costruire nn. 27/28/29 del 16 agosto 2007, e l'ammontare del tributo del costo di costruzione per la funzione commerciale, determinato secondo l'art. 48, comma 7, della LR 12/2005, sull'importo del contributo perequativo compensativo quantificato in **1.430.011,50 €**, ciò porta alla determinazione di una somma residua, a favore del Comune di Clusone pari a circa  $(1.430.011,50 \text{ €} - 836.300,30 \text{ €}) =$  **593.711,20 €**.

A seguito delle considerazioni qui espresse, e sulla scorta sia delle pregresse comunicazioni intercorse tra il soggetto attuatore e il Comune di Clusone, sia degli accordi perequativi raggiunti tra le parti, preso atto altresì che, tra gli elementi costitutivi propri della variante al programma integrato di intervento, vi sia la previsione di realizzare infrastrutture pubbliche atte a potenziare e migliorare l'assetto della viabilità a livello locale o sovracomunale, in discendenza di ciò la società DOSS spa ha assunto, come ratificato negli impegni derivanti dalla sottoscrizione della richiamata pregressa convenzione, l'onere economico, per la realizzazione diretta dello snodo viabilistico in attestazione sulla via Europa (ex SS 671), derivandone un impegno di risorse economiche pari a circa **593.711,20 €**.

In virtù delle considerazioni e dell'analisi riepilogativa sopraesposta, si dà atto che la proposta urbanistica, nei suoi contenuti specifici reca in dote, da un lato, un contributo perequativo compensativo di natura economica pari a circa **1.430.011,50 €**, e dall'altro prevede altresì l'applicazione dei contenuti di cui all'art. 9 dell'intervenuta sottoscrizione della convenzione urbanistica, repertata al n. 30518 in data 26.03.2010, relativamente all'imputazione, sul versamento pregresso di **1.183.773,50 €** a favore del Comune di Clusone dalla C.S.C. Bosio Lina s.r.l., di somme e/o tributi dovuti dal soggetto attuatore per il processo edificatorio qui disciplinato, per tanto in virtù di ciò le parti hanno altresì convenuto:

- imputazione in detrazione della somma da versare quale tributo riconducibile al costo di costo costruzione per la funzione commerciale previsto in **347.473,20 €** sull'anticipazione versata di 1.183.773,50 € a favore del Comune di Clusone dalla C.S.C.

Bosio Lina s.r.l. per il rilascio dei permessi di costruire nn. 27/28/29 del 16 agosto 2007 con conseguente differenza pari a  $(1.183.773,50 \text{ €} - 347.473,20 \text{ €}) = \underline{836.300,30 \text{ €}}$

- imputazione della somma, pari a circa 836.300,30 €, qui sopra determinata, sull'importo del contributo perequativo compensativo quantificato in 1.430.011,50 € con conseguente saldo residuo pari a  $(1.430.011,50 \text{ €} - 836.300,30 \text{ €}) = \underline{593.711,20 \text{ €}}$ .
- realizzazione dello snodo viabilistico in attestazione sulla via Europa (ex SS 671), da cui deriva un impegno di risorse economiche pari a circa 593.711,20 €, somma quest'ultima a saldo dell'importo complessivo derivante dall'ammontare complessivo del contributo perequativo compensativo.