

Valutazione Economica degli Accordi Pubblico-Privato per il Comune di Vicenza

Linee Guida per il proponente

REAG S.p.A.



21 OTTOBRE 2011

Sommario

1	Premessa e obiettivo del documento	2
2	Valutazione economica degli accordi.....	3
2.1	<i>Valore di mercato ante accordo.....</i>	4
2.2	<i>Valore di mercato post accordo.....</i>	4
2.3	<i>La determinazione del Plusvalore e la sua ripartizione</i>	4
3	La determinazione del valore di mercato ante accordo	6
3.1	<i>Determinazione del valore di mercato delle aree agricole.....</i>	7
3.2	<i>Aree destinate a servizi pubblici.....</i>	12
3.3	<i>Aree edificabili o dismesse</i>	18
3.4	<i>Immobili</i>	22
4	Determinazione del Valore di mercato post accordo	25
5	Determinazione del valore economico del beneficio pubblico	27
5.1	<i>Area da destinare alla realizzazione di servizi da parte dell'amministrazione comunale .</i>	28
5.2	<i>Realizzazione e cessione di opere e manufatti di interesse collettivo.....</i>	30
5.3	<i>Gestione di servizi</i>	32

1 Premessa e obiettivo del documento

L'amministrazione comunale ha adottato delle linee guida di carattere metodologico e operativo al fine di valutare, sotto il profilo economico, le proposte di Accordo pubblico – privato ai sensi dell'art. 6 della Lr 11/2004 che saranno recepite nel redigendo Piano degli Interventi.

L'articolo 6 stabilisce:

1. *I comuni, le province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, **possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico.***
2. *Gli accordi di cui al comma 1 sono finalizzati alla determinazione di alcune **previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica**, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*
3. ***L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede** ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*
4. *Per quanto non disciplinato dalla presente legge, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni.*

Il presente documento illustra le linee guida metodologiche e operative adottate dall'amministrazione comunale al fine di valutare, sotto il profilo economico, i contenuti delle proposte di Accordo pubblico – privato, con particolare riferimento alla valutazione economica del beneficio pubblico generato e alla congruità dello stesso rispetto agli obiettivi perseguiti dall'amministrazione stessa.

2 Valutazione economica degli accordi

Nell'ambito dell'attuazione degli strumenti negoziali, tra i quali è possibile ricondurre lo strumento dell'accordo ex art. 6, riveste una rilevanza importante individuare e quantificare i benefici dei soggetti coinvolti generati dalle scelte dell'amministrazione comunale.

Una differente normativa urbanistica, che regola la trasformazione di un'area, determina un maggior valore della stessa. Nell'ambito dell'urbanistica negoziata, i soggetti privati che beneficiano di tale valorizzazione sono chiamati a dividerne i benefici attraverso la "restituzione" di parte del plusvalore; tale restituzione può avvenire mediante la realizzazione di opere e/o cessione di aree e/o erogazione di servizi oltre gli standard già previsti dalla normativa nazionale e regionale.

Sotto il profilo economico, la determinazione del plusvalore fondiario determinato dalle scelte dell'amministrazione è data dalla differenza del valore di mercato¹ di un immobile successivamente alla modifica della normativa urbanistica ed il valore di mercato dello stesso bene prima di tale variazione.

Tale formulazione può essere così schematizzata:

$$\text{Plusvalore} = Vm_{\text{post}} - Vm_{\text{ante}}$$

Il plusvalore generato rappresenta l'oggetto di negoziazione tra il soggetto pubblico e il soggetto privato coinvolti nella trasformazione.

Parte del plusvalore, sarà "restituito" al soggetto pubblico e alla collettività, attraverso la realizzazione di opere e servizi di interesse collettivo secondo le regole di prelievo stabilite dall'amministrazione stessa. Tale valore ha natura diversa ed aggiuntiva rispetto alle dotazioni (oneri, standard, contributi) prescritti dalla normativa vigente.

¹ "Valore di Mercato" indica "(...) l'ammontare stimato a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni". (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, 1 Marzo 2009).

2.1 Valore di mercato ante accordo

La determinazione del valore di mercato prima della sottoscrizione dell'accordo muove dall'analisi delle condizioni di fatto e diritto che caratterizzano il bene oggetto dell'accordo.

Sotto il profilo delle condizioni di diritto, l'analisi dovrà considerare:

1. La destinazione urbanistica del bene prevista dallo strumento urbanistico vigente (Piano regolatore comunale);
2. Il sistema dei vincoli determinati dalla pianificazione locale e sovraordinata vigente;

Sotto il profilo delle caratteristiche di fatto, dovranno essere analizzate le seguenti caratteristiche:

1. localizzazione ed accessibilità;
2. dimensione e destinazione d'uso;
3. grado di urbanizzazione del contesto.

La stima di tale valore di mercato non deve considerare le rendite di attesa determinate dalla possibilità di cambi di destinazioni d'uso del bene che possono essere generate dai contenuti strategici del Piano di Assetto del Territorio o tramite altri strumenti, che ne accrescano il valore di mercato.

2.2 Valore di mercato post accordo

La determinazione del valore di mercato del bene a seguito dell'accordo dovrà essere determinato considerando le nuove regole, con esclusione delle opere previste a beneficio della collettività.

Nell'ambito della valutazione andranno considerati:

- Il mixtè di destinazioni d'uso previste;
- La localizzazione dell'area;
- Le caratteristiche generali dell'intervento proposto;
- le superfici previste per le varie destinazioni.

2.3 La determinazione del Plusvalore e la sua ripartizione

La differenza tra il valore di mercato del bene post accordo e il valore di mercato ante accordo determina l'ammontare del plusvalore generato dall'approvazione dello stesso. **Tale ammontare viene ripartito tra il soggetto pubblico e soggetto privato secondo regole stabilite dall'amministrazione stessa.**

Le modalità di corresponsione di tale beneficio è rappresentata dalla cessione di beni o servizi da destinare alla collettività. Le esperienze di attuazione di strumenti di concertazione pubblico – privato condotte in ambito regionale, consentono di individuare le seguenti fattispecie di opere cedute a titolo di beneficio pubblico:

- cessione di aree che l'amministrazione impiegherà per la realizzazione di opere di interesse collettivo;
- realizzazione e cessione di opere di interesse collettivo;
- gestione di un servizio.

Un'ulteriore modalità di restituzione della quota del beneficio pubblico può essere rappresentata da forme di contribuzione in moneta che saranno utilizzate dall'amministrazione per la realizzazione di interventi collettivi.

3 La determinazione del valore di mercato ante accordo

I procedimenti per la determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di accordo sono differenti a seconda della tipologia di immobili che sono oggetto di analisi.

L'analisi delle caratteristiche di fatto e di diritto del bene oggetto di analisi consentono di individuare la tipologia del bene da valutare e, conseguentemente, il procedimento di valutazione da adottare.

In linea generale, la tipologia dei beni oggetto di accordo possono essere ricondotti alle seguenti fattispecie:

1. aree agricole;
2. aree destinate a servizi;
3. aree edificabili e aree dismesse e degradate.
4. Immobili.

I paragrafi seguenti definiscono le linee operative per la determinazione del valore di mercato delle varie fattispecie di immobili e le informazioni richieste a tal fine.

A parte proponente viene richiesta l'implementazione della tabella di seguito riportata, la quale rappresenta una sintesi delle tipologie di beni oggetto di proposta di Accordo oltre a fornire le prime indicazioni dimensionali.

Tipologia immobile	Unità di Misura	Quantità
Area agricola	Mq di superficie territoriale	
Area destinate a servizi	Mq di superficie territoriale	
Aree edificabili o dismesse	Mq di superficie territoriale/fondiarie	
Immobili	Mq di superficie lorda	

3.1 Determinazione del valore di mercato delle aree agricole

Dati identificativi del bene oggetto di accordo:

Localizzazione	
quartiere	
via	

Mappa localizzazione

Identificativi catastali				
<i>Catasto terreni</i>				
Sezione	Foglio	Mappale	Cultura	
<i>Catasto fabbricati</i>				
Sezione	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria catastale

Estratto di mappa

Urbanistica		
zto		
Articolo NTA		

Estratto Prg

Determinazione del valore di mercato

La tabella sotto riportata deve essere compilata per ogni tipologia di coltura praticata.

Dati dimensionali e valutazione	
Coltura praticata	
Superficie territoriale - St - (mq)	
Valore agricolo medio unitario (euro/mq di St) – vedi tabella	
Valore di mercato (euro)	-

I valori di mercato di riferimento adottati dall'amministrazione comunale sono i seguenti:

COLTURE	Valore Agricolo Medio con cessione volontaria (euro/mq)
Bosco ceduo	4,22
Canneto	2,37
Castagneto	4,55
Frutteto intensivo	20,43
Frutteto media intensivita	15,30
Incolto	4,13
Orto	18,15
Orto specializzato	18,84
Pascolo	4,32
Pioppeto	9,08
Prato	12,53
Prato irriguo	15,41
Seminativo	12,38
Seminativo irriguo	14,43
Uliveto	13,34
Vigneto	16,26
Vigneto doc	23,54
Vivaio	13,77

Qualora il proponente non sia concorde sull'ammontare del valore agricolo adottato dall'amministrazione comunale può proporre un valore di mercato differente, supportato da idonea documentazione a supporto del valore di mercato che ritiene congruo.

In particolare, dovranno essere reperite e documentate dati di compravendite recenti (fino a 3 anni), di aree simili per localizzazione, dimensione e coltura. In alternativa dovrà essere redatta una relazione di stima.

Presenza di manufatti

Mappa localizzazione manufatti

Documentazione fotografica (inserire almeno 6 foto dell'interno e esterno dell'edificio) :

Foto 1	Foto 2
Foto 3	Foto 4
Foto 5	Foto 6

Attuale destinazione (residenza, annesso, etc) ¹	
Numero piani	
entro terra	
fuori terra	
Anno costruzione/ultima ristrutturazione integrale	

Stato manutentivo	
ottimo	
buono	
sufficiente	
mediocre	
pessimo	

Consistenza ² :	
superficie lorda vani principali (mq)	
ENTRO TERRA	
superficie lorda vani accessori (mq)	
- magazzini	
- autorimesse	
- vani tecnici	
FUORI TERRA	
superficie lorda vani accessori (mq)	
- magazzini	
- autorimesse	
- vani tecnici	
- terrazzi	
Totale	0

Valore unitario di mercato (euro/mq sl)	
Valore di mercato (euro)	0

¹ nel caso l'immobile presente in zona agricola sia destinato ad usi particolari (ristorante, officina, etc) dovrà essere presentata idonea documentazione che attesti la regolarità di tale funzione. La distinta della documentazione da presentare sarà definita dall'amministrazione comunale.

² La consistenza dovrà essere determinata secondo il seguente criterio:

Superficie lorda: espressa in mq. è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzera delle murature confinanti verso terzi.

Urbanistica		
zto		
Articolo NTA		

Estratto Prg

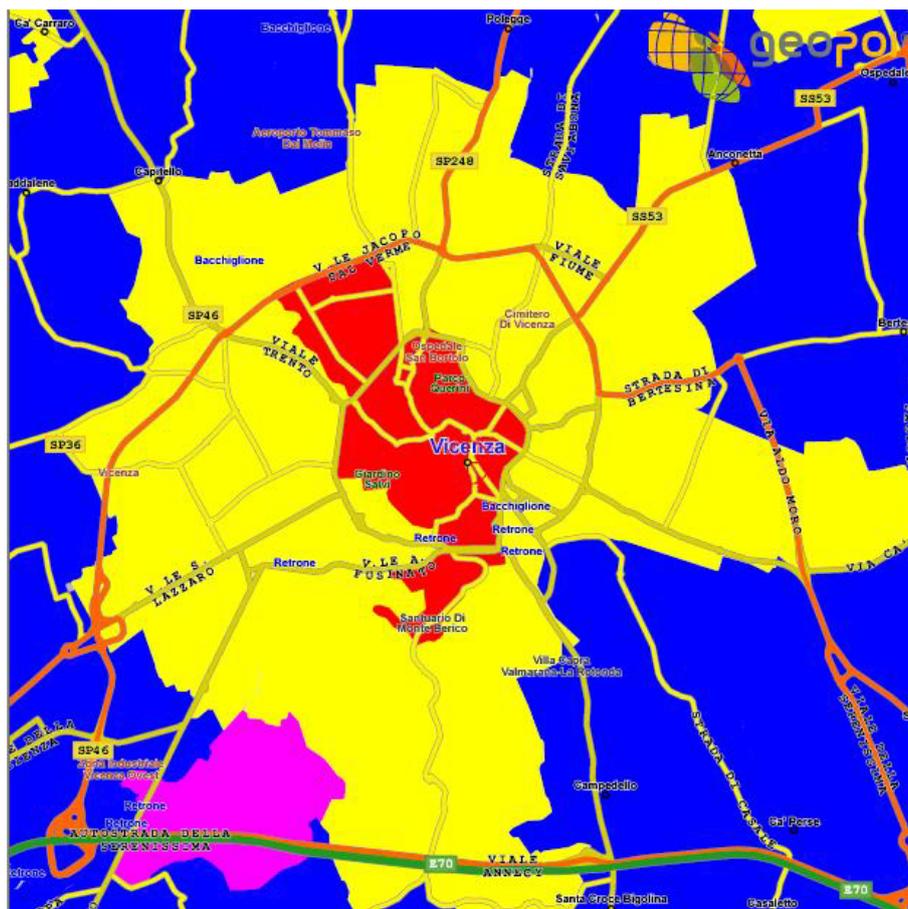
Determinazione del valore di mercato

La tabella di seguito riportata deve essere compilata per ognuna delle tipologie di servizio a cui è destinata l'area. Per esempio: area di superficie territoriale di 1.000 mq, di cui 800 mq destinata a Sp2 e 200 mq a F2, compilare due tabelle di valutazione.

Dati dimensionali e valutazione	
Localizzazione ¹	
Superficie territoriale - St - (mq)	
Valore di mercato unitario da tabella (euro/mq) ²	
Valore di mercato (euro)	-

¹ Localizzazione: la determinazione della localizzazione centrale, semicentrale e periferica deve essere effettuata sulla base dei criteri adottati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (servizio Geopoi http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/geopoi/avvia_geopoi_at.htm)

- centrale: individuato con colore rosso;
- semicentrale: individuato con colore giallo;
- periferico: individuato con colore blu e magenta (zona industriale).



Estratto microzone comune di Vicenza desunta dal servizio GEOPOI – Agenzia del Territorio.

² I valori di mercato adottati dall'amministrazione comunale sono riportati in tabella

Zto	SP2/F1/F5/F6/F9/F13/F16	F4	SP1/SP5/SP6/F8/F10/F11	SP3/F2	F3/F12/F14	F7/F15/SP4
Centro	150,00	120,00	112,50	75,00	30,00	18,58
Semicentro	120,00	96,00	90,00	60,00	24,00	14,87
Periferia	100,00	80,00	75,00	50,00	20,00	12,39

Qualora il proponente non sia concorde sull'ammontare del valore di mercato delle aree a servizi adottato dall'amministrazione comunale può proporre un valore di mercato differente.

In tal caso dovrà essere prodotta idonea documentazione a supporto del valore di mercato che ritenuto congruo. In particolare, dovranno essere reperiti e documentati dati di compravendite recenti (fino a 3 anni), di aree simili per localizzazione, dimensione e destinazione territoriale.

In alternativa, dovranno essere fornite informazioni relative ai ricavi e costi generati dalla gestione del servizio che si ipotizza di ubicare sull'area. Gli elementi che dovranno essere forniti per la valutazione del servizio sono:

- descrizione della tipologia servizio;
- numero di giorni all'anno di erogazione del servizio;
- tipologia e numero di utenti a cui è rivolto il servizio;

- tariffe applicate;
- eventuali finanziamenti di tipo regionale e comunitario erogabili;
- anni di gestione del servizio.

	Determinazione del valore economico del beneficio pubblico nel caso di erogazione di un servizio	
	<i>Determinazione ricavi gestione servizio</i>	
a	tariffa unitaria	
b	numero potenziale utenti	
c	periodo di erogazione servizio (n giorni)	
d	ricavi potenziali massimi (a*b*c)	0
e	Tasso di occupazione/utilizzo (%)	
f	Ricavi effettivi (d*e)	0
g	Costi gestionali	
	- personale	
	- utenze	
	- amministrazione	
	- approvvigionamenti	
	- altri costi	
	totale costi	0
	Margine lordo operativo (f – g)	0

<i>Attuale destinazione (residenza, annesso, etc)</i>	
<i>Numero piani</i>	
entro terra	
fuori terra	
Anno costruzione/ultima ristrutturazione integrale	

<i>Stato manutentivo</i>	
ottimo	
buono	
sufficiente	
mediocre	
pessimo	

Consistenza ¹ :	
superficie lorda vani principali (mq)	
ENTRO TERRA	
superficie lorda vani accessori (mq)	
- magazzini	
- autorimesse	
- vani tecnici	
FUORI TERRA	
superficie lorda vani accessori (mq)	
- magazzini	
- autorimesse	
- vani tecnici	
- terrazzi	
Totale	0

Valore unitario di mercato (euro/mq sl)	
Valore di mercato (euro)	0

¹ La consistenza dovrà essere determinata secondo il seguente criterio:

Superficie lorda: espressa in mq. è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzeria delle murature confinanti verso terzi.

Urbanistica		
zto		
Articolo NTA		

Estratto Prg

Documentazione fotografica (inserire almeno 6 foto dell'interno e esterno dell'edificio) :

Foto 1	Foto 2
Foto 3	Foto 4
Foto 5	Foto 6

Determinazione del valore di mercato

Tabella di valutazione per un'area edificabile libera

Dati dimensionali e valutazione		
superficie territoriale (St)/fondiaria (Sf) area (mq) ¹		
Indice di edificabilità (mq/mq)		
Superficie edificabile (mq)		
<i>Mix funzioni possibili</i>	%	Sup (mq)
- residenziale:		
- direzionale		
- commerciale		
- artigianale/industriale		-
Totale	100%	
<i>Ricavi di vendita attesi (euro/mq)</i>		
- residenziale:		
- direzionale		
- commerciale		
- artigianale/industriale		
<i>Costi di costruzione edifici (euro/mq)</i>		
- residenziale:		
- direzionale		
- commerciale		
- artigianale/industriale		
Costi particolari a carico del privato ²		
Valore unitario di mercato (euro/mq St o Sf)		
Valore di mercato totale dell'area (euro)		

¹ specificare, eliminando la dicitura non corretta, il parametro tecnico (territoriale o fondiario) in cui viene espressa la superficie dell'area. Per esempio: la superficie è espressa in mq di superficie territoriale. La dicitura dovrà essere così modificata superficie territoriale/fondiaria area (mq).

² tale voce fa riferimento ad eventuali costi di bonifica delle aree o degli immobili oggetto d'intervento. L'indicazione di tali costi dovrà essere supportata da idonea documentazione relative alle analisi ambientali condotte e alla relativa stima dei costi delle bonifiche.

Tabella di valutazione per un'area dismessa

Dati dimensionali e valutazione		
superficie territoriale (St)/fondiaria /(Sf) area (mq) ¹		
<i>Superficie lorda mix funzioni esistenti</i> ²	%	Superficie lorda (mq)
- residenziale:		
- direzionale		
- commerciale		
- artigianale/industriale		
- altro (specificare)		
Totale	100%	
<i>Durata totale iniziativa (anni, semestri)</i>		
<i>Ricavi di vendita attesi (euro/mq)</i>		
- residenziale:		
- direzionale		
- commerciale		
- artigianale/industriale		
<i>Costi di ristrutturazione/costruzione edifici (euro/mq)</i>		
- residenziale:		
- direzionale		
- commerciale		
- artigianale/industriale		
<i>Costi particolari a carico del privato</i> ³		
Valore unitario di mercato (euro/mq St o Sf)		
Valore di mercato totale dell'area (euro)		

¹ specificare, eliminando la dicitura non corretta, il parametro tecnico (territoriale o fondiario) in cui viene espressa la superficie dell'area. Per esempio: la superficie è espressa in mq di superficie territoriale. La dicitura dovrà essere così modificata superficie territoriale/fondiaria area (mq).

² La consistenza dovrà essere determinata secondo il seguente criterio:

Superficie lorda: espressa in mq. è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzera delle murature confinanti verso terzi.

³ tale voce fa riferimento ad eventuali costi di bonifica delle aree o degli immobili oggetto d'intervento. L'indicazione di tali costi dovrà essere supportata da idonea documentazione relativa alle analisi ambientali condotte e alla relativa stima dei costi delle bonifiche.

Urbanistica	
zto	
Articolo NTA	

Estratto Prg

Documentazione fotografica (inserire almeno 6 foto dell'interno e esterno dell'edificio) :

Foto 1	Foto 2
Foto 3	Foto 4
Foto 5	Foto 6

Determinazione del valore di mercato

Destinazione d'uso	
<i>Numero piani</i>	
entro terra	
fuori terra	
Anno costruzione/ultima ristrutturazione integrale	
<i>Stato manutentivo</i>	
ottimo	
buono	
sufficiente	
mediocre	
pessimo	
<i>Consistenza ¹</i>	
superficie lorda vani principali (mq)	
ENTRO TERRA	
superficie lorda vani accessori (mq)	
- magazzini	
- autorimesse	
- vani tecnici	
FUORI TERRA	
superficie lorda vani accessori (mq)	
- magazzini	
- autorimesse	
- vani tecnici	
- terrazzi	
Totale	0
Valore unitario di mercato (euro/mq sl)	
Valore di mercato (euro)	

¹ La consistenza dovrà essere determinata secondo il seguente criterio:

Superficie lorda: espressa in mq. è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzera delle murature confinanti verso terzi.

4 Determinazione del Valore di mercato post accordo

La stima del valore di mercato dei beni a seguito dell'approvazione dell'accordo ha lo scopo di determinare il valore della proprietà determinato dalle scelte dell'amministrazione comunale di consentire nuove regole di trasformazione.

Appare opportuno precisare che la valutazione del bene successivamente l'approvazione dell'accordo NON deve considerare le opere previste a titolo di beneficio pubblico.

Gli elementi che dovranno essere forniti riguardano:

- grado di urbanizzazione del contesto e presenza di servizi;
- la capacità edificatoria prevista dall'accordo;
- destinazioni d'uso previste ed eventuali mix di funzioni stabilite dall'accordo (ad es. commerciale max 20% della superficie utile edificabile);
- caratteristiche generali dell'intervento e standing qualitativo;
- modalità attuative: intervento edilizio diretto o piano urbanistico attuativo;
 - nel caso l'attuazione sia demandata alla redazione di un piano urbanistico attuativo dovranno essere determinate le aree e le opere a standard che il soggetto privato deve realizzare;
- tempi di esecuzione degli interventi.

Determinazione del valore di mercato

Dati dimensionali e valutazione		
superficie territoriale (St)/fondiaria (Sf) area (mq) ¹		
Indice di edificabilità (mq/mq) ²		
Superficie edificabile (mq)		
<i>Mix funzioni possibili</i>	%	Sup (mq)
- residenziale:		
- direzionale		
- commerciale		
- artigianale/industriale		-
Totale	100%	
<i>Durata totale iniziativa (anni, semestri)</i>		
<i>Ricavi di vendita attesi (euro/mq)</i>		
- residenziale:		
- direzionale		
- commerciale		
- artigianale/industriale		

<i>Costi di costruzione edifici (euro/mq)</i>		
- residenziale:		
- direzionale		
- commerciale		
- artigianale/industriale		

Costi particolari a carico del privato ³		
---	--	--

Valore unitario di mercato (euro/mq St o Sf)		
Valore di mercato totale dell'area (euro)		

¹ specificare, eliminando la dicitura non corretta, il parametro tecnico (territoriale o fondiario) in cui viene espressa la superficie dell'area. Per esempio: la superficie è espressa in mq di superficie territoriale. La dicitura dovrà essere così modificata superficie territoriale/fondiaria area (mq).

² da indicare se previsto dall'accordo.

³ tali voce fa riferimento ad eventuali costi di bonifica delle aree o degli immobili oggetto d'intervento. L'indicazione di tali costi dovrà essere supportata da idonea documentazione relative alle analisi ambientali condotte e alla relativa stima dei costi delle bonifiche.

Inoltre, nel caso di presenza di manufatti da demolire si richiedono i seguenti dati dimensionali:

Superficie coperta(mq)	altezza edificio (mt)	Volume (mc)
		0

5 Determinazione del valore economico del beneficio pubblico

Ogni proposta di accordo si caratterizza per la presenza di interventi, nella più ampia accezione del termine, che la parte privata si impegna a realizzare e a cedere a beneficio del pubblico e della collettività eccedenti gli standard già dovuti per legge.

Al fine di determinare la congruità sotto il profilo del valore del beneficio pubblico è necessario procedere all'individuazione della tipologia di opere cedute al soggetto pubblico e procedere alla determinazione del valore economico dello stesso.

L'amministrazione comunale ha individuato le seguenti macro tipologie di beni che possono essere cedute a titolo di beneficio pubblico:

1. Area da destinare alla realizzazione di servizi da parte dell'amministrazione comunale;
2. realizzazione e cessione di manufatti di interesse collettivo;
3. gestione di un servizio;
4. corresponsione di contributi che l'amministrazione comunale impiegherà a finanziare parte della realizzazione di opere e/o servizi alla collettività.

5.1 Area da destinare alla realizzazione di servizi da parte dell'amministrazione comunale

La cessione dell'area a favore dell'amministrazione comunale per la realizzazione di servizi pubblici, effettuata dalla stessa, viene considerata priva di diritti edificatori di natura privata. Ne consegue che le aree cedute sono considerate sostanzialmente come aree non edificabili. In particolare, l'amministrazione comunale assimila tali aree alle aree destinate a servizi previsti per le zone F7/F15/SP4.

Determinazione del valore di mercato

Localizzazione area ¹ (Segnalare con una X):	
Centrale	
Semicentrale	
Periferica	

Valore area ceduta		
Superficie area eccedente gli standard (mq)	Valore unitario (euro/mq) ²	Valore totale (euro)
	Vm per zto F15/F16/F17	

Da compilare solo qualora sull'area oggetto di cessione sia prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Valore opere di urbanizzazione		
Superficie area eccedente gli standard (mq)	Costo unitario opere urbanizzazione (euro/mq)	Costo opere urbanizzazione (euro)
0		0

Spese tecniche		
Costo opere urbanizzazione	Incidenza (%)	Costo totale (euro)
0		0

Valore economico cessione area	
Valore area	
Valore opere di urbanizzazione	0
Spese tecniche	0
Totale	

¹ Localizzazione: la determinazione della localizzazione centrale, semicentrale e periferica deve essere effettuata sulla base dei criteri adottati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare

5.2 Realizzazione e cessione di opere e manufatti di interesse collettivo

Nel caso di realizzazione e cessione di un'opera pubblica il valore economico della cessione viene determinato come sommatoria dei costi sostenuti – costi diretti ed indiretti – ed il valore dell'area che viene ceduto con l'opera.

Ai fini della determinazione del valore economico sono richiesti:

1 – localizzazione area¹

2 – descrizione di massima della tipologia e delle caratteristiche tecniche dell'opera:

ad esempio: realizzazione di un asilo nido atto ad ospitare xx bambini. L'edificio si svilupperà su un piano fuori terra. Le strutture portanti saranno realizzate in c.a.. le dotazioni impiantistiche saranno:

- impianto elettrico secondo norma;
- impianto antincendio;
- riscaldamento a pavimento etc;

La struttura sarà realizzata in classe energetica A e secondo i requisiti stabiliti dalla normativa vigente in materia (Uni XXXX).

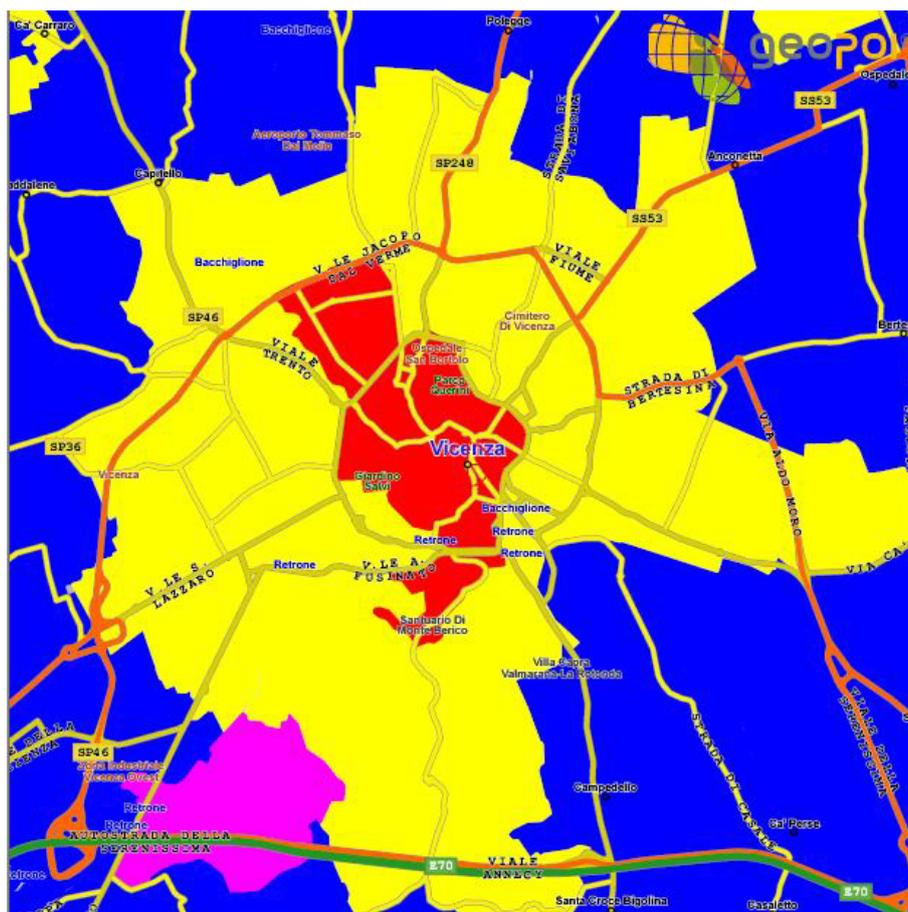
etc

Valutazione economica

	Unità di misura	Quantità	Valore unitario	Valore totale
<i>Valore di mercato area ceduta (euro)</i> ²	mq			0
<i>costo opere di urbanizzazione: sottoservizi</i>	mq			0
<i>costo di costruzione</i>				
- immobile ³	mq superficie lorda			0
- sistemazioni esterne	mq			0
- strada	ml			0
- piazza	mq			0
totale				0
<i>Spese tecniche</i>	% su Costo di costruzione edificio e opere urbanizzazione	0		0
Imprevisti	% su Costo di costruzione edificio e opere urbanizzazione	0		0
Totale valore beneficio pubblico				0

¹ Localizzazione: la determinazione della localizzazione centrale, semicentrale e periferica deve essere effettuata sulla base dei criteri adottati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (servizio Geopoi http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/geopoi/avvia_geopoi_at.htm)

- centrale: individuato con colore rosso;
- semicentrale: individuato con colore giallo;
- periferico: individuato con colore blu e magenta (zona industriale).



Estratto microzone comune di Vicenza desunta dal servizio GEOPOI – Agenzia del Territorio.

² I valori di mercato adottati dall'amministrazione comunale sono riportati in tabella

Localizzazione/zto	F7/F15/SP4
Centro	18,58
Semicentro	14,87
Periferia	12,39

³ La consistenza dovrà essere determinata secondo il seguente criterio:

Superficie lorda: espressa in mq. è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzera delle murature confinanti verso terzi.

5.3 Gestione di servizi

Il valore economico del beneficio pubblico è dato dalla somma attualizzata dei flussi di cassa netti generati dalla gestione del servizio.

Gli elementi necessari alla valutazione del servizio sono:

- descrizione della tipologia servizio;
- numero di giorni all'anno di erogazione del servizio;
- tipologia e numero di utenti a cui è rivolto il servizio;
- tariffe applicate;
- eventuali finanziamenti di tipo regionale e comunitario erogabili;
- anni di gestione del servizio.

	Determinazione del valore economico del beneficio pubblico nel caso di erogazione di un servizio	
	<i>Determinazione ricavi gestione servizio</i>	
a	tariffa unitaria	
b	numero potenziale utenti	
c	periodo di erogazione servizio (n giorni)	
d	ricavi potenziali massimi (a*b*c)	0
e	Tasso di occupazione/utilizzo (%)	
f	Ricavi effettivi (d*e)	0
g	Costi gestionali	
	- personale	
	- utenze	
	- amministrazione	
	- approvvigionamenti	
	- altri costi	
	- Profitto gestore	
	totale costi	0
	Margine lordo operativo (f – g)	0

Valore economico del servizio (euro)	
--------------------------------------	--