

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

Linee Guida per l'Amministrazione Comunale

REAG S.p.A.



21 OTTOBRE 2011

Sommario

1	Obiettivo del documento	2
2	Normative e metodologie di riferimento	4
2.1	<i>La Normativa Regionale</i>	4
2.2	<i>Metodologie di valutazione utilizzate in ambito pubblico</i>	4
2.3	<i>La valutazione economica nei PII nel comune di Milano</i>	5
2.4	<i>La determinazione del “contributo aggiuntivo” dei PIRUEA nel comune di Verona</i>	6
2.5	<i>La valutazione economica dei PIRUEA nel comune di Rovigo</i>	7
2.6	<i>Metodologie di valutazione in ambito privato</i>	8
3	Linee Guida per l’Amministrazione: l’Approccio metodologico	10
3.1	<i>Valutazione economica degli accordi</i>	10
3.2	<i>Valore di mercato ante accordo</i>	11
3.3	<i>Valore di mercato post accordo</i>	11
3.4	<i>La determinazione del Plusvalore e la sua ripartizione</i>	12
4	La determinazione del valore di mercato ante accordo	13
4.1	<i>Determinazione del valore di mercato delle aree agricole</i>	13
4.1.1	<i>Aree</i>	13
4.1.2	<i>Manufatti</i>	15
4.2	<i>Aree destinate a servizi pubblici</i>	19
4.3	<i>Aree edificabili o dismesse</i>	24
4.4	<i>Immobili</i>	26
5	Determinazione del valore di mercato post accordo	27
6	Determinazione del valore economico del beneficio pubblico	29
6.1	<i>Terreno</i>	30
6.2	<i>Realizzazione e cessione di manufatti di interesse collettivo</i>	31
6.3	<i>Gestione di servizi</i>	32

ALLEGATO A: Linee Guida per il proponente

1 Obiettivo del documento

Obiettivo del presente documento è definire le linee guida strumentali alla valutazione economica dei contenuti degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della Lr. 11/04.

Tale articolo, sancisce che:

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.

La definizione delle linee guida per la valutazione economica degli accordi, relativa alla determinazione dell'ammontare dei benefici economici dei soggetti coinvolti – soggetto pubblico e soggetto privato – si inserisce nella fase di formazione del piano degli interventi.

In occasione dell'iter che ha condotto l'amministrazione comunale di Vicenza all'approvazione dello strumento strategico – PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO – sono stati sottoscritti alcuni accordi preliminari avente contenuto strategico strutturale. La definizione puntuale dei contenuti conformativi e delle regole per l'attuazione dei contenuti di tali Accordi e delle ulteriori proposte che potranno pervenire all'amministrazione comunale, è demandata al Piano degli interventi in fase di redazione.

L'individuazione delle linee guida per la valutazione economica delle proposte di accordo si inserisce, infatti, nella fase di stesura del piano degli interventi.

La definizione delle linee guida è stata effettuata a partire dall'analisi della normativa regionale. Successivamente sono state ricercate e analizzate linee guida e metodologie impiegate da altre

amministrazioni nell'ambito della valutazione economica con particolare riferimento a strumenti negoziali.

Sulla base degli esiti delle analisi condotte è stata individuata la metodologia per la valutazione economica degli accordi e sono state sviluppate le linee operative.

2 Normative e metodologie di riferimento

2.1 La Normativa Regionale

La legge urbanistica regionale 11/04 introduce nuovi strumenti per il governo del territorio tra i quali l'Accordo pubblico/privato. Tali strumenti prevedono la possibilità di ricorrere al partenariato pubblico/privato per l'attuazione di progetti di trasformazione urbana.

Tuttavia, la normativa di riferimento non fornisce indicazioni puntuali in merito a criteri di applicazione e valutazione dei contenuti e delle previsioni di tali strumenti, demandando ad atti d'indirizzo che dovranno essere approvati dalla Regione stessa.

Se da un lato la legge urbanistica regionale vigente istituisce nuovi strumenti e nuove opportunità per le amministrazioni comunali per il governo del territorio, dall'altro non definisce linee metodologiche ed operative che consentano alle amministrazioni comunali il ricorso a tali strumenti all'interno di un quadro condiviso e comune.

2.2 Metodologie di valutazione utilizzate in ambito pubblico

L'analisi di normative e metodologie valutative utilizzate sia in ambito privato che in ambito pubblico da parte di altre Amministrazioni ha avuto l'obiettivo di individuare documenti che prevedessero una formalizzazione e definizione di metodologie per la valutazione, sotto il profilo economico finanziario, degli Accordi pubblico/privato o di altri strumenti negoziali tra soggetti pubblici e privati.

L'esito dell'analisi ha evidenziato una sostanziale scarsità di provvedimenti di tale natura. La Regione Veneto, che ai sensi dell'art. 46, comma 1 lettera c, è chiamata a deliberare degli atti di indirizzo per l'attuazione dei nuovi strumenti introdotti dalla norma stessa (perequazione urbanistica, crediti edilizi e compensazione urbanistica), non ha ancora provveduto all'approvazione di tale atto. Da informazioni reperite, è presente una bozza pervenuta in seconda commissione il 13/10/2011 e il cui iter di valutazione e approvazione non è ancora iniziato (cfr. informazioni desunte dal sito internet del consiglio della regione veneto).

Altre amministrazioni comunali, che allo stato attuale stanno ricorrendo allo strumento dell'Accordo anche attraverso la pubblicazione di bandi, generalmente non hanno definito linee metodologiche e operative per la valutazione economica di tali accordi.

Tra le esperienze individuate, utili allo scopo del presente documento, riguardano linee guida per la valutazione di strumenti quali Piani Integrati d'Intervento e di Piani Integrati di Riqualificazione Urbanistica Edilizia ed Ambientale impiegati nei comuni di:

- Milano;
- Verona;
- Rovigo.

2.3 La valutazione economica nei PII nel comune di Milano

Nell'ambito della predisposizione dei piani integrati d'intervento, l'amministrazione comunale del comune di Milano richiede la redazione di una relazione che definisca il quadro economico dell'intera iniziativa proposta dal soggetto attuatore.

L'obiettivo di tale relazione è quello di verificare la sostenibilità economica, attraverso la determinazione del profitto di parte proponente, del piano integrato di intervento considerando anche i costi per la realizzazione delle opere aggiuntive.

Gli elementi richiesti al soggetto privato riguardano:

- la definizione dei costi dell'iniziativa;
- la definizione dei ricavi attesi.

I costi dell'intervento a carico del soggetto privato per i quali l'amministrazione comunale richiede l'esplicitazione sono:

- Costo delle demolizioni, delle opere di bonifica dell'area e di cantierizzazione;
- Costo dell'area;
- Oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria. Nel caso di realizzazione a scomputo dovranno essere determinati i costi di costruzione di tali opere;
- Opere di urbanizzazione aggiuntive;
- Contributo commisurato al costo di costruzione;
- Monetizzazione dello standard;
- Standard qualitativo;
- Costi stimati per la realizzazione dell'intervento edilizio;
- Spese tecniche e complementari;
- Oneri finanziari;
- Allacciamenti;
- Costi di gestione delle opere a verde, dei parcheggi o d'altre opere realizzate a scomputo oneri.

La differenza tra i ricavi e i costi dell'intervento determina l'ammontare dell'utile del soggetto promotore, che nel documento redatto dall'amministrazione comunale viene denominata Plusvalenza.

L'amministrazione comunale, nel definire tale metodologia, fornisce anche indicazioni puntuali sulle fonti informative da utilizzare per la determinazione di costi e dei ricavi.

La metodologia proposta dall'amministrazione comunale di Milano, appare orientata a determinare la congruità delle opere aggiuntive proposte e degli standard qualitativi rispetto ai ricavi netti dell'iniziativa.

2.4 La determinazione del “contributo aggiuntivo” dei PIRUEA nel comune di Verona

L'amministrazione comunale, ai fini della valutazione economica dei Piani integrati di riqualificazione urbanistica edilizia e ambientale da attuare nel comune di Verona, ha definito un criterio per la determinazione del “contributo aggiuntivo” definito nel documento come *il “costo opportunità” che il soggetto richiedente l'intervento di ristrutturazione urbanistica è disposto a corrispondere per attuare le variazioni tipologiche – reddituali richieste in tempi brevi e comunque prima dell'approvazione del nuovo strumento urbanistico generale.*

Il documento, approvato dalla Giunta comunale con delibera n. 659 del 1/6/2004, è stato successivamente aggiornato nell'agosto 2008.

La determinazione del contributo aggiuntivo avviene mediante l'applicazione di un algoritmo che permette di calcolare la percentuale C_a – contributo aggiuntivo - che, applicata ai ricavi netti dell'intervento (Ricavi lordi totali – Costi dell'intervento), consente di determinare il valore delle opere aggiuntive a carico del soggetto privato. Gli elementi considerati sono:

- l'aumento di valore del lotto per effetto dell'approvazione del PIRUEA (Q);
- il valore dei singoli interventi (V_i);
- il valore della posizione del lotto entro il territorio comunale (V_u);
- valore degli interventi finalizzati alla sostenibilità ambientale (V_{sa});
- valore degli interventi relativi ai progetti speciali concordati con l'AC (V_{ps}).

L'amministrazione comunale di Verona ha definito, per ogni singola voce che compone la determinazione del contributo aggiuntivo, delle tabelle da cui desumere le percentuali in relazione ad informazioni di tipo qualitativo e quantitativo.

Di conseguenza la percentuale del contributo aggiuntivo viene determinata attraverso al seguente formula:

$$\text{Contributo aggiuntivo} = Q + Vi + Vu - Vsa - Vps$$

L'esito di tale algoritmo consente di determinare una percentuale che viene applicata ai ricavi netti dell'intervento).

L'amministrazione comunale, per ogni singolo elemento, ha individuato delle percentuali da utilizzare nella determinazione di tale contributo.

Il contributo aggiuntivo, rappresenta quindi l'ammontare del beneficio pubblico che il soggetto privato deve corrispondere all'amministrazione comunale.

Gli elementi di criticità relativi a tale metodologia possono essere ricondotte all'ammontare dei coefficienti stabiliti dall'amministrazione comunale, in particolare per quanto concerne il coefficiente Q relativo alla determinazione della valorizzazione determinata dall'approvazione del PIRUEA.

Inoltre, la metodologia adottata punta alla determinazione del contributo aggiuntivo in forma "sintetica", senza passare attraverso l'analisi puntuale del plus valore per il privato e il suo confronto con quello pubblico.

2.5 La valutazione economica dei PIRUEA nel comune di Rovigo

L'amministrazione comunale di Rovigo, con deliberazione della Giunta Comunale n. 20 del 10/2/2005, si è dotata di linee guida per la valutazione delle proposte di PIRUEA. In particolare, la definizione delle linee guida ha riguardato anche gli aspetti legati alla valutazione economica di tali piani.

L'obiettivo del documento redatto dall'amministrazione comunale riguarda la definizione di una metodologia di valutazione trasparente ed omogenea finalizzata alla predisposizione del piano economico, come richiesto dalla Lr 23/99, al fine di determinare l'ammontare del plusvalore e la conseguente contropartita per il soggetto pubblico.

Nel definire tale metodologia, l'amministrazione comunale ha stabilito: *"L'aspetto economico dovrà invece quantificare il tornaconto del privato derivato dall'attuazione del piano e la relativa quantità di beni e servizi (extra standard) che l'Amministrazione Comunale dovrà acquisire. Si ritiene che il valore monetario delle opere e dei servizi acquisiti dal Comune sia soddisfacente se risulti uguale ad almeno il 50% del plus valore determinato dal piano finanziario."*

La metodologia di valutazione proposta dall'amministrazione comunale di Rovigo si basa sulla determinazione del valore di mercato dell'area secondo le previsioni contenute nel PIRUEA (V1) e il valore di mercato dell'area allo stato attuale, determinato secondo le caratteristiche urbanistiche e tipologiche del bene prima del PIRUEA (V2). Il plusvalore è determinato come differenza tra il valore dell'area dopo e prima il PIRUEA (plusvalore = $V1 - V2$).

La metodologia proposta dal soggetto pubblico nell'ambito della determinazione del valore dopo l'approvazione del PIRUEA si basa sul valore di trasformazione, inteso quale differenza tra i ricavi generati dai beni esito della trasformazione e tutti i costi necessari per attuarla.

I costi considerati sono:

- costo di costruzione;
- costo di eventuali demolizioni;
- oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- oneri sul costo di costruzione;
- profitto lordo dell'imprenditore;
- onorari professionali per la progettazione del piano.

Per tali costi l'amministrazione comunale ha proceduto alla definizione puntuale dei riferimenti da adottare nell'ambito della valutazione.

Per la determinazione del valore di mercato prima dell'approvazione del PIRUEA viene proposta l'applicazione del metodo comparativo, in relazione alla tipologia di area da valutare. La presenza di un immobile sull'area oggetto di PIRUEA determinerà una valutazione specifica del bene. Inoltre, nel caso di valutazione di aree destinate a servizi, l'amministrazione comunale propone alla base della valutazione i valori di mercato ai fini ICI.

2.6 Metodologie di valutazione in ambito privato

Le metodologie per la determinazione del valore di mercato di beni immobili in ambito privato si differenziano sostanzialmente in relazione alla tipologia di immobile oggetto di valutazione.

L'analisi della prassi professionale evidenzia come soggetti privati ed investitori istituzionali (società immobiliari, fondi immobiliari, etc.) abbiano accettato metodologie di valutazione fondate su:

- il valore di trasformazione, nell'ambito della determinazione del valore di mercato per aree edificabili o suscettibili di trasformazione e riconversione (aree dismesse, aree sotto utilizzate, etc);

- il metodo comparativo, nell'ambito della determinazione di immobili non locati e che presentano mercati attivi (residenziale, commerciale, direzionale, etc);
- reddituale, nell'ambito della valutazione di immobili locati e in grado di generare reddito;
- metodo del costo, impiegato nella determinazione di immobili a destinazione d'uso particolare che non presentano un mercato attivo – e che per tale ragione non è possibile impiegare il metodo comparativo – e non sono suscettibili di trasformazione.

3 Linee Guida per l'Amministrazione: l'Approccio metodologico

3.1 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 e generati dalle scelte dell'amministrazione comunale, soggetto decisore delle scelte urbanistiche.

Infatti, 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 parte attraverso la "restituzione" di parte del plusvalore generato mediante la realizzazione di opere/cessione di aree o erogazione di servizi che eccedono gli standard già previsti dalla normativa nazionale e regionale.

L'analisi delle esperienze condotte da altre amministrazioni (vedi paragrafi precedenti), oltre all'analisi della letteratura scientifica¹ in materia, ha portato ad individuare un approccio metodologico per la valutazione degli Accordi strettamente ancorato sulle prassi valutative più consolidate a livello internazionale.

In sintesi, la determinazione del plusvalore fondiario generato dalle scelte dell'amministrazione è data dalla differenza del valore di mercato² di un immobile successivamente la modifica della normativa urbanistica ed il valore di mercato dello stesso bene prima di tale variazione.

Tale formulazione può essere così schematizzata:

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

¹ Micelli E. (2004). La perequazione urbanistica. Pubblico e privato per la trasformazione della città. Marsilio, Venezia.

² "**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).

Il plusvalore generato, al netto dell'utile imprenditoriale spettante al proponente, rappresenta l'oggetto di negoziazione tra il soggetto pubblico e il soggetto privato coinvolti nella trasformazione. Parte del plusvalore, sarà infatti "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.

3.2 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:

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

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

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

L'analisi di tali caratteristiche consente di definire la tipologia di immobili oggetto di analisi ed individuare la metodologia per la determinazione del valore di mercato.

La stima di tale valore di mercato non deve considerare rendite di attesa generate 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.

3.3 Valore di mercato post accordo

La determinazione del valore di mercato del bene a seguito dell'accordo dovrà essere determinato considerando le nuove regole di valorizzazione, 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.

3.4 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.

Il plusvalore viene ripartito tra il soggetto pubblico e soggetto privato secondo regole stabilite dall'amministrazione stessa. Il beneficio pubblico, cioè la quota di plusvalore che ritorna al soggetto pubblico e alla collettività, viene corrisposto sotto forma di aree, opere o servizi di interesse generale. 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 finanziare parte di interventi collettivi.

Appare opportuno evidenziare che l'ammontare del prelievo effettuato dall'Amministrazione Comunale dovrà comunque garantire la convenienza economico finanziaria del soggetto privato ad attuare i contenuti dell'accordo.

4 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'obiettivo della sezione è quello di fornire, in relazione alle fattispecie dei beni, i diversi procedimenti e indicazioni per la determinazione del valore di mercato.

L'analisi delle caratteristiche di fatto e di diritto del bene oggetto di valutazione consentono di individuare la tipologia 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.

4.1 Determinazione del valore di mercato delle aree agricole

4.1.1 Aree

Il criterio di riferimento per la determinazione del valore di mercato per le aree agricole adottato è quello del valore agricolo medio, introdotto dall'art. 40 - Determinazione dell'indennità nel caso di esproprio di un'area non edificabile - del Testo Unico in Materia di Espropri, maggiorato del 50% ai sensi del comma c dell'art. 45 – Cessione volontaria.

$$Vam \times 1,50$$

Le ragioni alla base della scelta di tale criterio di riferimento assumono che il valore agricolo medio incrementato del 50% rappresenti il valore medio di mercato per le aree agricole.

Il valore agricolo medio, stabilito annualmente dalla Commissione provinciale, è funzione della coltura effettivamente praticata.

Per l'anno 2011, la commissione provinciale di Vicenza ha stabilito i seguenti valori agricoli medi:

COLTURE	Valore Agricolo Medio (euro/mq)	Coefficiente di aumento per cessione volontaria	Valore Agricolo Medio con cessione volontaria (euro/mq)
Bosco ceduo	2,81	1,5	4,22
Canneto	1,58	1,5	2,37
Castagneto	3,03	1,5	4,55
Frutteto intensivo	13,62	1,5	20,43
Frutteto media intensivita	10,20	1,5	15,30
Incolto	2,75	1,5	4,13
Orto	12,10	1,5	18,15
Orto specializzato	12,56	1,5	18,84
Pascolo	2,88	1,5	4,32
Pioppeto	6,05	1,5	9,08
Prato	8,35	1,5	12,53
Prato irriguo	10,27	1,5	15,41
Seminativo	8,25	1,5	12,38
Seminativo irriguo	9,62	1,5	14,43
Uliveto	8,89	1,5	13,34
Vigneto	10,84	1,5	16,26
Vigneto doc	15,69	1,5	23,54
Vivaio	9,18	1,5	13,77

Fonte: Elaborazione REAG su VAM Zona Agraria 7 in cui è compresa Vicenza.

Gli elementi necessari alla determinazione del valore di mercato per la aree agricole sono:

- superficie territoriale dell'area;
- coltura praticata.

Si segnala che il criterio del Valore Agricolo Medio, per la determinazione dell'indennità provvisoria e dell'indennità i terreni non coltivati, è stato dichiarato incostituzionale con sentenza della Corte Costituzionale n. 181 del 10 giugno 2011. Tuttavia, tale criterio viene assunto dall'amministrazione comunale quale riferimento e non rappresenta un'imposizione al proprietario di un valore di mercato predeterminato.

Infatti, il soggetto proponente può discostarsi dai valori precedentemente illustrati, purché evidenzi le caratteristiche e le considerazioni che conducono all'attribuzione di un valore differente (es. area interclusa, lotto con ottima accessibilità, etc).

Resta in capo al soggetto privato dimostrare attraverso il reperimento di dati di compravendite di aree simili (con riferimento a ubicazione, dimensione, coltura pratica, etc) o ulteriore documentazione che corrobori i valori indicati.

4.1.2 Manufatti

Qualora le aree agricole si caratterizzino per la presenza di manufatti, la determinazione del valore di mercato dovrà tenere in considerazione anche il valore determinato dalla presenza di tali beni.

La determinazione del valore di mercato degli eventuali manufatti presenti sarà effettuata con:

- metodo comparativo o del mercato, qualora si tratti di abitazione o di immobili caratterizzati da utilizzi particolari, quali ad esempio officine, ristoranti, etc, regolarmente autorizzate. L'amministrazione comunale definirà i requisiti per l'attestazione di tale regolarità;
- metodo del costo di ricostruzione deprezzato, nel caso si tratti di manufatti strumentali alla conduzione del fondo (ricovero attrezzi, stalle, etc) e per tutti gli edifici caratterizzati da usi impropri per le zone agricole.

4.1.2.1 Il Metodo Comparativo

Il metodo individuato al punto a, si basa sul confronto fra la proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. L'applicazione di tale metodo prevede che i dati economici alla base della valutazione – valori di mercato immobili residenziali in zona agricola – siano individuati attraverso un'analisi di mercato per beni simili, considerando le caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione: localizzazione, accessibilità, dimensione e stato manutentivo.

E' opportuno evidenziare che per gli immobili caratterizzati da utilizzi particolari dovrà essere determinato il valore di mercato della sola componente immobiliare senza considerare il valore di mercato connessa alle licenze o autorizzazioni all'esercizio dell'attività.

Il computo della superficie sarà effettuato sulla base dei seguenti criteri:

- **Superficie lorda:** espressa in mq. è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzera delle murature confinanti verso terzi.
- **Superficie commerciale:** espressa in mq. s'intende la superficie lorda al netto dei locali tecnici, dei cavedi, dei vani scala/ascensori.

Tali superfici dovranno essere determinate considerando l'articolazione degli spazi in ragione delle varie funzioni a cui sono destinati: vani principali, magazzini, terrazze, portici, etc.

Il valore di mercato unitario alla base della valutazione dovrà considerare elementi quali:

- Localizzazione;
- Destinazione d'uso;
- Dimensione;

- Stato manutentivo;
- Appeal architettonico.

La verifica dei valori unitari di mercato che saranno indicati dai proponenti degli Accordi sarà effettuata anche attraverso l'impiego di borsini e fonti informative del mercato immobiliare del Comune di Vicenza.

Il valore unitario di mercato da attribuire alle differenti funzioni a cui sono destinati gli spazi deve considerare dei coefficienti di ponderazione. I coefficienti di ponderazione da utilizzare sono quelli riportati nella pubblicazione della Camera di Commercio **RILEVAZIONE DEI VALORI DEI BENI IMMOBILI RESIDENZIALI**.

- 1/1 delle superfici calpestabili abitabili;
- 1/1 delle superfici mansardate abitabili con altezza superiore a ml. 1,70;
- 1/1 delle superfici delle pareti divisorie e muri interni e perimetrali
- 1/2 delle murature a confine con altre unità
- Balconi e terrazze:
 - 1/3 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni fino al 25% della superficie dell'unità principale servita;
 - 1/4 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni dal 25% al 50% della superficie dell'unità principale servita;
 - 1/6 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni dal 50% al 100% della superficie dell'unità principale servita;
 - 1/10 di balconi e terrazze scoperte con dimensioni superiori al 100% della superficie dell'unità principale servita;
- 1/2 delle logge e balconi coperti;
- 1/2 di portici;
- 2/3 di verande;
- 2/3 di locali accessori interrati e soffitte (taverne, lavanderie, vani multiuso) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml. 1,70, collegati direttamente con l'unità principale servita;
- 1/2 di locali accessori (cantine, depositi e sottotetti) con soffitto piano con altezza minima di ml. 2,20 e di soffitte in andamento di tetto con altezza superiore a ml. 1,70, non collegati direttamente con l'unità principale servita;
- Giardini:
 - 1/6 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari alla superficie dell'unità principale servita;

- 1/10 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari al triplo della superficie dell'unità principale servita;
 - 1/20 di giardini e cortili ad uso esclusivo fino alla superficie lorda pari al quintuplo della superficie dell'unità principale servita;
 - 1/50 di giardini e cortili ad uso esclusivo eccedenti la superficie lorda pari al quintuplo della superficie dell'unità principale servita, con limitazione alla superficie accatastata o accatastabile al N.C.E.U.
- Per autorimesse, posti auto coperti o scoperti, la valutazione avverrà a corpo zona per zona. Il parametro di riferimento non è comunque inferiore a:
 - 2/3 per le autorimesse;
 - 1/2 per i posti auto coperti;
 - 1/5 per i posti auto scoperti.

4.1.2.2 Il Metodo del Costo di Ricostruzione

Il metodo indicato al punto b – metodo del costo di ricostruzione deprezzato (*CRD*) – si basa sul costo che si dovrebbe sostenere per rimpiazzare la Proprietà (*Cr*) con una nuova (complesso immobiliare/immobile/ecc.) avente le medesime caratteristiche e utilità della Proprietà originaria. Tale costo deve essere diminuito (*D*) in considerazione di vari fattori incidenti sul valore degli immobili (deterioramento fisico, obsolescenza funzionale, ecc.). Al costo di ricostruzione deprezzato deve essere sommato il costo dell'area (*Ca*).

La formulazione del metodo del costo di ricostruzione deprezzato è:

$$CRD = Cr \times D + Ca$$

La formulazione per la determinazione del costo di ricostruzione di un manufatto è:

$$Cr = Cc + St + Oc + I + On\ fin + U + Sc$$

Dove:

Cc: costo di costruzione (così come fatturato dall'impresa costruttrice);

St: spese tecniche di progettazione e direzione lavori, determinati in percentuale sul costo di costruzione;

Oc: oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e contributo sul costo di costruzione, determinati sulla base dei valori tabellari stabiliti dall'amministrazione comunale;

I: imprevisti, stimati in percentuale sulla somma del costo di costruzione, spese tecniche e oneri concessori;

On fin: oneri finanziari;

U: utile del soggetto promotore dell'iniziativa immobiliare;

Sc: spese di commercializzazione e marketing dell'iniziativa.

La superficie di riferimento per la determinazione del costo di ricostruzione è la superficie lorda espressa in mq. misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzera delle murature confinanti verso terzi.

Nell'ambito della valutazione di tali tipologie di beni, data la strumentalità degli stessi, è plausibile ritenere che i costi relativi alle spese di commercializzazione e l'utile del promotore siano pari a 0.

La determinazione del coefficiente di deprezzamento della sommatoria dei costi di produzione viene determinato come rapporto tra la vita residua e la vita utile del bene.

$$\text{Deprezzamento} = \text{vita residua} / \text{vita utile}$$

La determinazione della vita residua rappresenta la differenza tra la vita utile e l'età del manufatto (differenza tra l'anno di valutazione e l'anno di costruzione/integrale ristrutturazione).

$$\text{Vita utile} - \text{età del manufatto}$$

A titolo esemplificativo e non esaustivo, si riportano delle indicazioni relative alla vita utile per alcune tipologie di manufatti:

Tipologia bene	Vita utile
Fabbricati civili in c.a. e muratura	50/60
Fabbricati industriali in c.a. e muratura	40/45
Fabbricati industriali in c.a. p.	40/45
Fabbricati industriali in ferro e muratura	40
Tettoie e costruzioni leggere	20/30
Opere di urbanizzazione	20/40
Impianti generali	15/30

Fonte: dati da centro studi REAG.

Appare opportuno precisare che nell'ambito della determinazione del coefficiente di deprezzamento dovrà essere comunque considerato lo stato manutentivo generale del manufatto.

Al costo di produzione deprezzato così determinato deve essere sommato il valore di mercato dell'area su cui sorge il manufatto. Tale valore risulta analogo a quanto attribuito alle aree agricole libere.

4.2 Aree destinate a servizi pubblici

La determinazione del valore di mercato delle aree destinate a servizi viene effettuata a partire dai valori di mercato stabiliti ai fini dell'imposta comunale sugli immobili del comune di Vicenza, come riportato nell'allegato A alla delibera di Giunta Comunale n. 19/5474 del 27/01/2010.

Per le aree destinate a servizi, per le quali la delibera non definisce l'ammontare del valore di mercato, si è proceduto con un'analisi delle caratteristiche e delle potenzialità stabilite dalla normativa urbanistica vigente e all'assimilazione delle stesse con aree a servizi simili e per le quali sono stati definiti i valori di mercato.

In particolare, tale definizione è stata effettuata per le seguenti aree a servizi:

- F/16 - Zona per servizi complementari a supporto dei parcheggi di interscambio;
- F/10 - Zona cimiteriale;
- F14 - Zona per orti urbani.

Infine, per le aree a servizi che presentano indici di edificabilità molto bassi o che ne sono prive o le cui destinazioni d'uso non consentono una valorizzazione di tipo privato, è stato attribuito un valore di mercato pari alla media dei valori di mercato per le aree agricole.

In particolare, tali aree sono:

- F7 - Zona per fascia alberata;
- F15 - Zona a parco ed a riserva naturale
- SP4 - Zona a verde naturale e attrezzato.

Tali valori sono stati successivamente differenziati in relazione alla localizzazione, articolando il territorio comunale in tre zone, come effettuato dall'Agenzia del Territorio:

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

Parte proponente può discostarsi da tali valori, qualora non li ritenga adeguati, purché fornisca elementi oggettivi a supporto dell'attribuzione del diverso valore.

Gli elementi che parte proponente dovrà fornire sono:

- dati di compravendite di aree simili (con riferimento a ubicazione, dimensione, servizio a cui sono destinate, etc)
- dati economici che consentano la determinazione del valore dell'area con il metodo del trasformazione.

Tale metodo si basa sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare (relativa alla Proprietà) nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata. Essendo i flussi di cassa il risultato della differenza tra ricavi della vendita dei prodotti immobiliari previsti e i costi da sostenere per la loro realizzazione, più sinteticamente il Valore della Proprietà, determinato con il procedimento del Valore di Trasformazione, si può definire come la differenza tra il Valore della proprietà trasformata e i costi sostenuti per la trasformazione. Ricavi e costi sono a valori costanti, posizionati nei momenti in cui si verificano e scontati all'attualità con un opportuno tasso di sconto.

I dati economici alla base della valutazione sono:

- valore di mercato dei beni esito della trasformazione che, nel caso specifico, è rappresentato dal valore di mercato del bene pubblico;
- costi di idoneizzazione: riguardano i costi relativi ad eventuali demolizioni, bonifiche ambientali, etc;
- costo di costruzione dell'opera;
- spese tecniche (progettazione, direzione lavori, etc), determinati in percentuale sul costo di costruzione;
- oneri concessori quali oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e contributo sul costo di costruzione determinati sulla base dei valori tabellari stabiliti dall'amministrazione comunale;
- imprevisti, determinati in percentuale sulla sommatoria dei costi di costruzione, spese tecniche e oneri concessori;
- oneri finanziari;
- utile del promotore;
- spese di commercializzazione.

La voce relativa agli oneri concessori deve essere valutata caso per caso al fine di valutarne la reale corresponsione data la funzione di interesse collettivo dell'opera stessa.

La determinazione dei ricavi relativi all'opera pubblica può essere effettuata attraverso:

- Capitalizzazione Diretta: si basa sulla capitalizzazione, ad un tasso dedotto dal mercato immobiliare, dei redditi netti futuri generati dalla Proprietà.
- Metodo dei Flussi di Cassa Attualizzati (DCF, Discounted Cash-Flow), basato:
 - sulla determinazione, per un periodo di "n" anni, dei redditi netti futuri derivanti dalla locazione della Proprietà;
 - sulla determinazione del Valore di Mercato della Proprietà mediante la capitalizzazione in perpetuità, alla fine di tale periodo, del reddito netto;
 - sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei redditi netti (flussi di cassa).

Il procedimento reddituale prevede che la determinazione del valore di mercato sia stimato attraverso l'attualizzazione dei flussi netti – inteso quale differenza tra ricavi e costi - generati da un bene. In particolare:

- i ricavi sono rappresentati dalla messa a reddito del bene, cioè dal canone di locazione che può essere generato dall'immobile;
- i costi sono rappresentati dalla sommatoria dei costi a carico della proprietà, quali:
 - amministrazione;
 - assicurazione;
 - imposta comunale sugli immobili;
 - riserve per spese di manutenzione straordinaria;
 - spese di rilocazione.

Per determinare la congruità e la sostenibilità del canone di locazione occorre analizzare la struttura di gestione del servizio. In particolare:

- i ricavi sono determinati considerando:
 - le tariffe a cui viene venduto il servizio;
 - il numero di utilizzatori che usufruiscono del servizio.
- I costi di gestione del servizio:
 - Personale impiegato;
 - Utenze: energia elettrica, acqua, etc;
 - Riserve per le manutenzioni;
 - Etc.

La differenza tra ricavi e costi generati dal servizio determina l'ammontare del Margine Operativo lordo. Tale margine deve coprire il canone di locazione e l'utile del soggetto gestore in linea con il mercato.

Infine, si segnala che nel caso l'area a servizi si caratterizzi per la presenza di manufatti, la determinazione del valore di mercato dovrà considerare il valore di mercato di tali beni.

I metodi per la determinazione del valore di mercato di tali beni sono i medesimi illustrati nel caso di presenza di manufatti in zona agricola (vedi paragrafo 4.1.2.1).

4.3 Aree edificabili o dismesse

La determinazione del valore di mercato per le aree edificabili viene effettuata attraverso il metodo della trasformazione.

Tale metodo si basa sull'attualizzazione, alla data della valutazione, dei flussi di cassa generati dall'operazione immobiliare (relativa alla Proprietà) nell'arco di tempo corrispondente alla sua durata. Essendo i flussi di cassa il risultato della differenza tra ricavi della vendita dei prodotti immobiliari previsti e i costi da sostenere per la loro realizzazione, più sinteticamente il Valore della Proprietà, determinato con il procedimento del Valore di Trasformazione, si può definire come la differenza tra il Valore della proprietà trasformata e i costi sostenuti per la trasformazione. Ricavi e costi sono a valori costanti, posizionati nei momenti in cui si verificano e scontati all'attualità con un opportuno tasso di sconto.

La formulazione del metodo della trasformazione è:

$$V_t = R - C$$

V_t : valore di trasformazione

R : ricavi generati dalla vendita dei beni esito della trasformazione

C : costo per la realizzazione (diretti e indiretti) dei beni.

In particolare, la formulazione del costo per la realizzazione dei beni è:

$$C = C_{id} + C_c + S_t + O_c + I + O_{n\ fin} + U + S_c$$

C_{id} : costi di idoneizzazione;

C_c : costo di costruzione (così come fatturato dall'impresa costruttrice);

S_t : spese tecniche di progettazione e direzione lavori;

O_c : oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e contributo sul costo di costruzione

I : imprevisti

$O_{n\ fin}$: oneri finanziari;

U : utile del soggetto promotore dell'iniziativa immobiliare

S_c : spese di commercializzazione e marketing dell'iniziativa.

I flussi netti – differenza tra ricavi e costi – generati nei periodi di durata dell'iniziativa, devono essere attualizzati alla data di valutazione con un opportuno saggio.

Gli elementi da considerare nell'ambito della valutazione riguardano:

- la localizzazione dell'area: zona centrale, semicentrale, periferica;
- grado di urbanizzazione del contesto e presenza di servizi;
- la capacità edificatoria generata dall'area in relazione all'indice di edificabilità attribuito dallo strumento urbanistico vigente;
- destinazioni d'uso consentite ed eventuali mix di funzioni stabilite dal piano (ad es. commerciale max 20% della superficie utile edificabile);
- 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.

I dati economici alla base della valutazione sono:

- ricavi: rappresentati dai valori di mercato dei beni esito della trasformazione in relazione alle destinazioni d'uso consentite;
- costi di idoneizzazione: riguardano i costi relativi ad eventuali demolizioni, bonifiche ambientali, etc;
- costi di costruzione degli edifici, articolate per destinazioni d'uso;
- spese tecniche: progettazione, collaudi, direzione lavori, etc, determinati in percentuale sul costo di costruzione;
- oneri concessori: oneri di urbanizzazione primari, secondaria e contributo sul costo di costruzione, determinati secondo le tabelle stabilite dall'amministrazione comunale;
- costo per le opere di urbanizzazione: da considerarsi nel caso l'area sia soggetta a piano urbanistico attuativo e non sia caratterizzata dalla presenza di tali opere (sottoservizi, strade, parcheggi, etc);
- imprevisti, determinati in percentuale sulla sommatoria del costo di costruzione, delle spese tecniche e degli oneri concessori;
- oneri finanziari;
- spese di commercializzazione e marketing: rappresentano le spese per pubblicizzazione dell'intervento oltre alle fee dell'agenzia;
- utile del promotore: rappresenta la remunerazione del soggetto che si fa carico di promuovere l'iniziativa, assumendosi tutti i rischi ad essa connessi (urbanistico, concessorio, costruzione, mercato, etc).

4.4 Immobili

La determinazione del valore di mercato per gli immobili viene effettuato con metodo comparativo. Tale metodo si basa sul confronto fra la proprietà e altri beni con essa comparabili, recentemente compravenduti o correntemente offerti sullo stesso mercato o su piazze concorrenziali. L'applicazione di tale metodo prevede che i dati economici alla base della valutazione siano individuati attraverso un'analisi di mercato per beni simili, considerando le caratteristiche intrinseche del bene oggetto di valutazione: localizzazione, accessibilità, dimensione e stato manutentivo.

Gli elementi strumentali alla determinazione del valore di mercato con metodo comparativo sono stati illustrati al paragrafo *4.1.2.1 - Il Metodo Comparativo*.

5 Determinazione del valore di mercato post accordo

La determinazione del valore di mercato dei beni a seguito dell'approvazione dell'accordo ha lo scopo di determinare l'ammontare della valorizzazione prodotta dalle scelte dell'amministrazione comunale.

Ai fini di tale valore è plausibile ritenere che la metodologia di valutazione da adottare sia da ricondurre al metodo della trasformazione.

Tale metodo consente infatti di determinare il valore di mercato di aree che, a seguito dell'approvazione dell'accordo, diventano edificabili o vedono aumentare la loro edificabilità e/o immobili che sono oggetto di cambi destinazioni d'uso.

La formulazione del metodo della trasformazione è stata illustrata al *paragrafo 4.3* relativo alla determinazione del valore di mercato per le *Aree edificabili o dismesse*.

Gli elementi da considerare nell'ambito della valutazione riguardano:

- la localizzazione dell'area: zona centrale, semicentrale, periferica;
- grado di urbanizzazione del contesto e presenza di servizi;
- la capacità edificatoria generata dall'area 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;
 - non dovranno essere considerate le opere che il soggetto privato s'impegna a realizzare e cedere a titolo di beneficio pubblico (extra standard).

I dati economici alla base della valutazione sono:

- ricavi: rappresentati dai valori di mercato dei beni esito della trasformazione in relazione alle destinazioni d'uso consentite;
- costi di idoneizzazione: riguardano i costi relativi ad eventuali demolizioni, bonifiche ambientali, etc;
- costi di costruzione degli edifici, articolate per destinazioni d'uso;

- spese tecniche: progettazione, collaudi, direzione lavori, etc, determinati in percentuale sul costo di costruzione;
- oneri concessori: oneri di urbanizzazione primari, secondaria e contributo sul costo di costruzione, determinati secondo le tabelle stabilite dall'amministrazione comunale;
- costo per le opere di urbanizzazione: da considerarsi nel caso l'area sia soggetta a piano urbanistico attuativo e non sia caratterizzata dalla presenza di tali opere (sottoservizi, strade, parcheggi, etc);
- imprevisti, determinati in percentuale sulla sommatoria del costo di costruzione, delle spese tecniche e degli oneri concessori;
- oneri finanziari;
- spese di commercializzazione e marketing: rappresentano le spese per pubblicizzazione dell'intervento oltre alle fee dell'agenzia;
- utile del promotore: rappresenta la remunerazione del soggetto che si fa carico di promuovere l'iniziativa, assumendosi tutti i rischi ad essa connessi (urbanistico, concessorio, costruzione, mercato, etc).

Nel caso il proponente realizzi delle destinazioni particolari di interesse collettivo di proprietà e gestione privata, la determinazione del valore di mercato per tali fattispecie di destinazioni d'uso sarà effettuata caso per caso attraverso l'impiego di metodi valutativi integrati a quello della trasformazione.

6 Determinazione del valore economico del beneficio pubblico

Nell'ambito degli accordi pubblico – privati, la contropartita per il soggetto pubblico è rappresentata dall'acquisizione di aree, opere o servizi di interesse generale eccedenti a quanto previsto dalla normativa vigente.

La determinazione del valore economico del beneficio pubblico viene effettuata in modo differente in relazione alla tipologia di beneficio che il soggetto proponente intende cedere.

Le tipologie di beni possono essere ricondotte alle seguenti fattispecie:

1. Terreno (che l'amministrazione potrà utilizzare per servizi);
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.

Merita evidenziare che il beneficio pubblico può essere rappresentato da tutte e tre le tipologie di beni individuati. Infatti, il soggetto privato può realizzare e cedere un'opera pubblica e gestirla per un periodo di tempo determinato.

6.1 Terreno

Qualora il beneficio pubblico sia rappresentato dalla cessione di una quota di area che l'amministrazione potrà impiegare al fine di realizzare un'opera pubblica, il valore di tale cessione sarà determinato considerando il valori di mercato di un'area destinata a servizi e priva di edificabilità.

Con riferimento alla matrice elaborata al paragrafo 4.2 - Aree destinate a servizi pubblici - i valori da assumere a riferimento riguardano le zone F7/F15/SP4.

Zto	F7/F15/SP4
Localizzazione	
Centro	18,58
<i>Delta tra periferia e centro</i>	<i>50%</i>
Semicentro	14,87
<i>Delta tra periferia e semicentro</i>	<i>20%</i>
Periferia	12,39

Qualora l'area ceduta sia urbanizzata, cioè siano stati realizzati i sottoservizi (rete fognaria, acquedotto, etc), la determinazione del valore della cessione deve considerare anche il costo diretto e indiretto (costo di costruzione, spese tecniche, etc) sostenuto per la realizzazione di tali opere.

I dati necessari alla determinazione del valore economico del beneficio pubblico sono:

- superficie area oggetto di cessione;
- valore unitario di mercato dell'area desunto dalla matrice dei valori;
- costo unitario delle opere di urbanizzazione realizzate da applicare alla superficie dell'area oggetto di cessione;
- spese tecniche (progettazione, direzione lavori, collaudi) in percentuale sul costo di costruzione.

La sommatoria del valore dell'area, dei costi per le urbanizzazioni e le spese tecniche corrisponde al valore economico del beneficio pubblico.

6.2 Realizzazione e cessione di manufatti di interesse collettivo

Nel caso il beneficio pubblico sia rappresentato dalla realizzazione e cessione di un manufatto di interesse collettivo, il valore economico è dato dalla sommatoria dei costi di produzione dell'opera.

- valore dell'area su cui sarà realizzato il bene;
- costo di costruzione delle opere di urbanizzazione;
- costo di costruzione dell'opera pubblica (manufatto e opere di sistemazione esterna);
- costo sistemazioni esterne;
- spese tecniche (progettazione, direzionale, lavori, collaudi, etc)
- Imprevisti.

I dati alla base della valutazione sono:

- superficie dell'area su cui sarà realizzata l'opera e oggetto di cessione;
- valore unitario dell'area determinato come al paragrafo 6.1 - *Terreni*;
- costo unitario per le opere di urbanizzazione;
- dimensione dell'opera di interesse collettivo. Il parametro tecnico utilizzato sarà differente in relazione alla tipologia. Ad esempio nel caso di realizzazione di un asilo il parametro è quello della superficie lorda, nel caso si tratti di un'opera stradale sarà il metro lineare;
- costo unitario per la realizzazione dell'opera. Al fine di determinare il costo unitario dovranno essere indicate alcune caratteristiche tecniche e standard qualitativi del bene;
- incidenza percentuale sul costo di costruzione delle spese tecniche;
- imprevisti determinati in percentuale sulla sommatoria dei costi di costruzione e delle spese tecniche.

6.3 Gestione di servizi

La gestione di un servizio pubblico può rappresentare una terza fattispecie di beneficio pubblico che il soggetto privato può cedere all'amministrazione comunale.

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;
- tipologia e numero di utenti a cui è rivolto il servizio;
- tariffe applicate;
- eventuali finanziamenti di tipo regionale e comunitario erogabili.

L'analisi della struttura gestione del servizio viene effettuata considerando i seguenti dati. In particolare:

- i ricavi sono determinati considerando:
- le tariffe a cui viene venduto il servizio;
- il numero di utilizzatori che usufruiscono del servizio;
- numero giorni di erogazione del servizio;
- tasso di utilizzo del servizio.

I costi di gestione del servizio:

- Personale impiegato;
- Utenze: energia elettrica, acqua, etc;
- Riserve per le manutenzioni;
- Approvvigionamenti;
- Etc.
- Profitto del soggetto gestore;
- Eventuali contributi pubblici.

La differenza attualizzata tra ricavi e costi generati, al netto del profitto del gestore, determina l'ammontare del beneficio pubblico.

L'attualizzazione del margine operativo lordo, depurato del profitto del soggetto gestore, viene effettuata in relazione alla durata del servizio offerto dal proponente.