



COMUNE di VILLA BARTOLOMEA

PIANO DEGLI INTERVENTI

VALUTAZIONE DEGLI ACCORDI PUBBLICO/PRIVATO LINEE GUIDA PER IL PROPONENTE

Edizione per deduzione alle osservazioni ed approvazione



IL SINDACO
Comune di Villa Bartolomea
Andrea Tuzza

IL RESPONSABILE
Unità operativa: Servizio 3
Ufficio Tecnico E LLPP
Alessandro Furini

PROGETTO
PIERLUIGI ROMAN
Studio di Architettura ed Urbanistica
via Giotto n.1
37049 - Villa Bartolomea VR

Collaboratori:
FRANCESCO SBETTI
GIORGIO COLOGNI
SISTEMA SAS STP DI F. SBETTI & C.
Documentazione Ricerca Progettazione
Dorsoduro n.1249
30123 - Venezia VE

INDICE

PARTE I

1. PREMESSA ED OBIETTIVO DEL DOCUMENTO	pag.2
2. VALUTAZIONE ECONOMICA DEGLI ACCORDI	pag.2
2.1 Valore di mercato ante accordo	pag.3
2.2 Valore di mercato post accordo	pag.3
2.3 La determinazione del Plusvalore e la sua ripartizione	pag.3
3. QUANTIFICAZIONE DI BENEFICIO PUBBLICO DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE (INDICE DI PEREQUAZIONE Ip)	pag.4

PARTE II

4. LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ANTE ACCORDO	pag.7
4.1 Valutazione del valore di mercato delle aree agricole ed aree vincolate	pag.7
4.1.1 Determinazione del valore di mercato delle aree agricole ed aree vincolate	pag.8
4.1.2 Valutazione del valore di mercato dei manufatti presenti sulle aree agricole ed aree vincolate	pag.8
4.2 Valutazione del valore di mercato delle aree destinate a servizi pubblici	pag.9
4.2.1 Determinazione del valore di mercato delle aree destinate a servizi pubblici	pag.9
4.2.2 Quantificazione valore di gestione di servizi pubblici	pag.10
4.2.3 Determinazione del valore di mercato dei manufatti presenti sulle aree destinate a servizi pubblici	pag.11
4.3 Valore di mercato delle aree edificabili o dismesse	pag.12
4.3.1 Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili	pag.12
4.3.2 Determinazione del valore di mercato delle aree dismesse	pag.13
4.4 Valore di mercato degli immobili	pag.14
4.4.1 Determinazione del valore di mercato di un immobile	pag.15
5. LA DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO POST ACCORDO	pag.15
5.1 Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili post accordo	pag.16
6. DETERMINAZIONE DEL VALORE ECONOMICO DEL BENEFICIO PUBBLICO	pag.17
6.1 Valutazione economica del beneficio pubblico su aree da destinare alla realizzazione di servizi da parte dell'Amministrazione Comunale	pag.17
6.2 Quantificazione economica del beneficio pubblico per la realizzazione e cessione di opere e manufatti di interesse collettivo	pag.18
6.3 Quantificazione economica del beneficio pubblico per la gestione di servizi	pag.20
7. MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO	pag.21
7.1 Modalità di corresponsione del Beneficio Pubblico	pag.21

PARTE I

1. PREMESSA ED OBIETTIVO DEL DOCUMENTO

L'Amministrazione Comunale ha stabilito le 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 n.11/2004 che saranno recepite nel redigendo Piano degli Interventi e nelle sue successive varianti.

L'articolo 6 della LR n.11/2004 stabilisce 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 smi.

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 (Bp) 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 pubblico/privato, 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 corresponsione del beneficio pubblico in denaro, 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.

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".

Tale formulazione può essere così schematizzata:

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

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 ed 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, ecc.) prescritti dalla normativa vigente.

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 degli Interventi);
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 la rendita di attesa determinata dalla possibilità di cambi di destinazioni d'uso del bene che possono essere generate dai contenuti strategici del Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) o tramite altri strumenti, che ne accrescano in futuro 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 di pianificazione urbanistica stabilite dalla struttura del PATI e dalle zone territoriali omogenee (ZTO) individuate nell'organizzazione del PI, con esclusione delle opere previste a beneficio della collettività.

Nell'ambito della valutazione andranno considerati:

- la combinazione 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 le regole della perequazione urbanistica stabilite dall'Amministrazione Comunale stessa.

La perequazione urbanistica ai sensi dell'art.35 della LR n.11/2004 è la norma giuridica con cui si persegue l'equa distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri connessi alla pianificazione urbanistica del territorio tra tutti i proprietari delle aree e degli edifici interessati dalle trasformazioni, indipendentemente dalle destinazioni d'uso assegnate alle singole aree.

La perequazione urbanistica dovrà essere applicata a qualsiasi trasformazione urbanistica (riclassificazioni di zone, riconoscimento credito edilizio, recupero/riconversione/ampliamento di edifici non più funzionali alle esigenze del fondo) e si attua attraverso la cessione di aree e/o la realizzazione di opere e/o la monetizzazione finalizzata alla realizzazione, da parte dell'Amministrazione Comunale, di servizi e/o opere pubbliche.

Le modalità di corresponsione di tale beneficio sono attuate attraverso la 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. QUANTIFICAZIONE DI BENEFICIO PUBBLICO DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE (INDICE DI PEREQUAZIONE I_p)

Il valore della perequazione urbanistica riconosciuto, quando questa venga monetizzata ai fini della realizzazione di opere pubbliche, è un valore di beneficio pubblico (B_p) a seguito di trasformazione urbanistica ottenuto dalla differenza tra Valore area trasformata ai fini IMU. o Valore area agricola da tabelle provinciali annuali e Valore area attuale ai fini IMU per la percentuale di perequazione assegnata.

Il beneficio pubblico da cedere all'Amministrazione (B_p), ricavato dalla perequazione urbanistica, viene calcolato attraverso le seguenti classi di intervento di trasformazione urbanistica con relative percentuali di perequazione (I_p) da applicare:

TRASFORMAZIONE URBANISTICA DI AREE IN ZONA DI CENTRO STORICO A

1	da AREA A DI CENTRO STORICO	ad AREA RESIDENZIALE B1 COMPLETAMENTO EDILIZIO	PLUS VALORE	I_p = Indice % di perequazione	Beneficio Pubblico (B_p) da cedere all'Amministrazione
	$V_{m_{ante}}$ -riferimento valore da tabella IMU aggiornata	$V_{m_{post}}$ $V_{m_{post}}$ -riferimento valore da tabella IMU aggiornata	$V_{m_{post}}-V_{m_{ante}}$	65%	$(V_{m_{post}}-V_{m_{ante}}) \times 65\% = B_p$

TRASFORMAZIONE URBANISTICA DI AREE IN ZONA PRODUTTIVA D (RICONVERSIONE URBANISTICA)

2	da AREA D1 PRODUTTIVA (Riconversione Aree)	ad AREA B1 COMPLETAMENTO EDILIZIO	PLUS VALORE	I_p = Indice % di perequazione	Beneficio Pubblico (B_p) da cedere all'Amministrazione
	$V_{m_{ante}}$ -riferimento valore da tabella IMU aggiornata	$V_{m_{post}}$ -riferimento valore da tabella IMU aggiornata	$V_{m_{post}}-V_{m_{ante}}$	20%	$(V_{m_{post}}-V_{m_{ante}}) \times 20\% = B_p$

3	da AREA D1 PRODUTTIVA (Riconversione Aree)	ad AREA D3 COMMERCIALE CONSOLIDATA	PLUS VALORE	Ip= Indice % di perequazione	Beneficio Pubblico (Bp) da cedere all'Amministrazione
	Vm _{ante} -riferimento valore da tabella IMU aggiornata	Vm _{post} -riferimento valore da tabella IMU aggiornata	Vm _{post} -Vm _{ante}	60%	(Vm _{post} -Vm _{ante})x60%=Bp

TRASFORMAZIONE URBANISTICA DI AREE IN ZONA COMMERCIALE (RICONVERSIONE URBANISTICA)

4	da AREA D3 COMMERCIALE CONSOLIDATA	ad AREA B1 ESPANSIONE RESIDENZIALE URBANIZZATA	PLUS VALORE	Ip= Indice % di perequazione	Beneficio Pubblico (Bp) da cedere all'Amministrazione
	Vm _{ante} -riferimento valore da tabella IMU aggiornata	Vm _{post} -riferimento valore da tabella IMU aggiornata	Vm _{post} -Vm _{ante}	20%	(Vm _{post} -Vm _{ante})x20%=Bp

TRASFORMAZIONE URBANISTICA DI AREE IN ZONA AGRICOLA E

5	da AREA AGRICOLA E	ad AREA RESIDENZIALE A CENTRO STORICO	PLUS VALORE	Ip= Indice % di perequazione	Beneficio Pubblico (Bp) da cedere all'Amministrazione
	Vm _{ante} - riferimento al valore dell'area agricola da tabelle provinciali annuali	Vm _{post} -riferimento valore da tabella IMU aggiornata	Vm _{post} -Vm _{ante}	30%	(Vm _{post} -Vm _{ante})x40%=Bp

6	da AREA AGRICOLA E	ad AREA RESIDENZIALE B1 COMPLETAMENTO EDILIZIO	PLUS VALORE	Ip= Indice % di perequazione	Beneficio Pubblico (Bp) da cedere all'Amministrazione
	Vm _{ante} - riferimento al valore dell'area agricola da tabelle provinciali annuali	Vm _{post} -riferimento valore da tabella IMU aggiornata	Vm _{post} -Vm _{ante}	30%	(Vm _{post} -Vm _{ante})x30%=Bp

7	da AREA AGRICOLA E	ad AREA RESIDENZIALE B2 COMPLETAMENTO SPECIALE	PLUS VALORE	Ip= Indice % di perequazione	Beneficio Pubblico (Bp) da cedere all'Amministrazione
	Vm _{ante} - riferimento al valore dell'area agricola da tabelle provinciali annuali	Vm _{post} -riferimento valore da tabella IMU aggiornata	Vm _{post} -Vm _{ante}	30%	(Vm _{post} -Vm _{ante})x30%=Bp

8	da AREA AGRICOLA E	ad AREA AD ESPANSIONE RESIDENZIALE C1 DA URBANIZZARE CON PUA DA APPROVARE	PLUS VALORE	Ip= Indice % di perequazione	Beneficio Pubblico (Bp) da cedere all'Amministrazione
	Vm _{ante} - riferimento al valore dell'area agricola da tabelle provinciali annuali	Vm _{post} -riferimento valore da tabella IMU aggiornata	Vm _{post} -Vm _{ante}	40%	(Vm _{post} -Vm _{ante})x40%=Bp

9	da AREA AGRICOLA E	ad AREA D1 PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO URBANIZZATA	PLUS VALORE	Ip= Indice % di perequazione	Beneficio Pubblico (Bp) da cedere all'Amministrazione
	Vm _{ante} - riferimento al valore dell'area agricola da tabelle provinciali annuali	Vm _{post} -riferimento valore da tabella IMU aggiornata	Vm _{post} -Vm _{ante}	40%	(Vm _{post} -Vm _{ante})x40%=Bp

10	da AREA AGRICOLA E	ad AREA D2 PRODUTTIVA DI ESPANSIONE DA URBANIZZARE CON PUA DA APPROVARE	PLUS VALORE	Ip= Indice % di perequazione	Beneficio Pubblico (Bp) da cedere all'Amministrazione
	Vm _{ante} - riferimento al valore dell'area agricola da tabelle provinciali annuali	Vm _{post} -riferimento valore da tabella IMU aggiornata	Vm _{post} -Vm _{ante}	60%	(Vm _{post} -Vm _{ante})x60%=Bp

11	da AREA AGRICOLA E	ad AREA D3 COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO	PLUS VALORE	Ip= Indice % di perequazione	Beneficio Pubblico (Bp) da cedere all'Amministrazione
	Vm _{ante} - riferimento al valore dell'area agricola da tabelle provinciali annuali	Vm _{post} -riferimento valore da tabella IMU aggiornata	Vm _{post} -Vm _{ante}	30%	(Vm _{post} -Vm _{ante})x30%=Bp

PIANO DEGLI INTERVENTI DI VILLA BARTOLOMEA

12	da AREA AGRICOLA E	ad AREA D4 AGROINDUSTRIALE CONSOLIDATA	PLUS VALORE	Ip= Indice % di perequazione	Beneficio Pubblico (Bp) da cedere all'Amministrazione
	V _{mante} - riferimento al valore dell'area agricola da tabelle provinciali annuali	V _{post} -riferimento valore da tabella IMU aggiornata	V _{post} -V _{mante}	65%	$(V_{post}-V_{mante}) \times 65\% = Bp$

PARTE II**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'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 pubblico/privato può essere ricondotta alle seguenti fattispecie:

1. aree agricole;
2. aree destinate a servizi;
3. aree edificabili, 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.

Alla 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 pubblico/privato 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	

4.1 Valutazione del valore di mercato delle aree agricole ed aree vincolate.

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 catastale:				

Urbanistica:	
Zona Territoriale Omogenea ZTO	
Articolo Norme Tecniche di Attuazione NTA	
Estratto PI vigente:	

4.1.1 Determinazione del valore di mercato delle aree agricole ed aree vincolate.

Il valore di mercato delle aree agricole ed aree vincolate viene determinato secondo le tabelle in vigore all'atto della valutazione dell'accordo pubblico/privato richiesto, utilizzando i valori agricoli dei terreni per tipo di coltura elaborati con riferimento annuale stabiliti dalla Commissione della Provincia di Verona per la determinazione dell'indennità di esproprio.

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)	

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 reperiti e documentati 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.

4.1.2 Valutazione del valore di mercato dei manufatti presenti sulle aree agricole ed aree vincolate.

Il proponente per la determinazione del valore di mercato dei manufatti presenti sulle aree agricole vincolate dovrà compilare la seguente tabella:

Mappa localizzazione manufatti
Documentazione fotografica (inserire almeno 6 foto dell'interno ed esterno dell'edificio)

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	
- terrazzi	
Totale	0,00

Valore unitario di mercato (euro/mq sl)	
Valore di mercato (euro)	0,00

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 metri quadrati (mq.) è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzeria delle murature confinanti verso terzi.

4.2 Valutazione del valore di mercato delle aree destinate a servizi pubblici.

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 catastale:				

Urbanistica:	
Zona Territoriale Omogenea ZTO	
Articolo Norme Tecniche di Attuazione NTA	
Estratto PI vigente:	

4.2.1 Determinazione del valore di mercato delle aree destinate a servizi pubblici.

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 F1/B e 200 mq a F1/C, si dovranno 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 e periferica deve essere effettuata sulla base dei criteri adottati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (servizio Geopoi):

- centrale: B1/centrale/Capoluogo, fraz. Spinimbecco . Carpi e comparti limitrofi;
- periferico: R1/periferica/territorio a scarsa densità edilizia prevalentemente di tipo agricolo.

² I valori di mercato delle aree ad uso pubblico e di pubblico interesse adottati dall'Amministrazione Comunale sono riportati nella seguente tabella:

AMBITI DESTINATI AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE COMUNE				
ZONA	DENOMINAZIONE	CAPOLUOGO	FRAZIONE SPINIMBECCO	FRAZIONE CARPI
F1/A	AREE PER L'ISTRUZIONE	€ 40,00/mq.	€ 30,00/mq.	€ 30,00/mq.
F1/B	AREE PER ISTITUZIONI CULTURALI E ASSOCIATIVE	€ 40,00/mq.	€ 30,00/mq.	€ 30,00/mq.
F1/C	AREE PER ISTITUZIONI PER LO SVAGO, SPETTACOLO ECC. (teatro, cinema)	€ 40,00/mq.	€ 30,00/mq.	€ 30,00/mq.
F2/A-B	AREE PER ISTITUZIONI RELIGIOSE E CENTRI RELIGIOSI	€ 40,00/mq.	€ 30,00/mq.	€ 30,00/mq.
F3/A	AREE PER SERVIZI AMMINISTRATIVI	€ 40,00/mq.	€ 30,00/mq.	€ 30,00/mq.
F3/B	AREE PER ISTITUZIONI ASSISTENZIALI	€ 40,00/mq.	€ 30,00/mq.	€ 30,00/mq.
F3/C	AREE PER ISTITUZIONI SANITARIE	€ 40,00/mq.	€ 30,00/mq.	€ 30,00/mq.
F4/A	AREE ATTREZZATE CON IMPIANTI PER LO SPORT	€ 60,00/mq.	€ 50,00/mq.	€ 50,00/mq.
F4/B	AREE A VERDE ATTREZZATE E PARCO GIOCHI	€ 25,00/mq.	€ 20,00/mq.	€ 20,00/mq.
F5/A	AREE PER INTERSCAMBIO (stazioni ferroviarie, ect.)	€ 50,00/mq.	€ 50,00/mq.	€ 50,00/mq.
F5/B	AREE PER SERVIZI COMMERCIALI PUBBLICI (mercati)	€ 40,00/mq.	€ 30,00/mq.	€ 30,00/mq.
F5/C	AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI (impianti di depurazione, pesa pubblica, etc.)	€ 30,00/mq.	€ 25,00/mq.	€ 25,00/mq.
F5/D	AREE ATTREZZATE PER IL DEPOSITO E SMALTIMENTO DEI RIFIUTI (Isole ecologiche, discariche)	€ 30,00/mq.	€ 25,00/mq.	€ 25,00/mq.
F5/E	AREE ATTREZZATE PER TELECOMUNICAZIONI	€ 60,00/mq.	€ 50,00/mq.	€ 50,00/mq.
F6	AREE ATTREZZATE PER STRUTTURE CIMITERIALI	€ 20,00/mq.	€ 18,00/mq.	€ 18,00/mq.
F7	AREE A PARCHEGGIO	€ 18,00/mq.	€ 15,00/mq.	€ 15,00/mq.
F8/A	VERDE NON ATTREZZATO O DI RISULTA	€ 10,00/mq.	€ 8,00/mq.	€ 8,00/mq.
F8/B	AREE A VERDE PRIVATO TUTELATO E PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE	€ 10,00/mq.	€ 8,00/mq.	€ 8,00/mq.

Qualora il proponente non sia concorde sull'ammontare del valore di mercato delle aree destinate ad uso pubblico e di interesse comune 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.

4.2.2 Quantificazione valore di gestione di servizi pubblici.

Per la quantificazione del valore di gestione di un servizio 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.

È, in teoria, possibile quantificare anche la gestione di un servizio che non è ubicato all'interno dell'area oggetto di accordo pubblico/privato, per esempio sfalcio periodico dell'erba su alcune zone del Comune per un certo periodo di tempo, ecc.

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)	0,00
e	Tasso di occupazione/utilizzo (%)	
f	Ricavi effettivi (d*e)	0,00
g	Costi gestionali	
	- personale	
	- utenze	
	- amministrazione	
	- approvvigionamenti	
	- altri costi	
	totale costi	0,00
	Margine lordo operativo (f - g)	0,00

4.2.3 Determinazione del valore di mercato dei manufatti presenti sulle aree destinate a servizi pubblici.

Il proponente per la determinazione del valore di mercato dei manufatti presenti sulle aree destinate a servizi pubblici dovrà compilare la seguente tabella:

Mapa localizzazione manufatti
Documentazione fotografica (inserire almeno 6 foto dell'interno ed esterno dell'edificio)

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

<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	

<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	0,00

Valore unitario di mercato (euro/mq sl)	
Valore di mercato (euro)	0,00

1 La consistenza dovrà essere determinata secondo il seguente criterio:

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

4.3 Valore di mercato delle aree edificabili o dismesse.

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 catastale:				

Urbanistica:	
Zona Territoriale Omogenea ZTO	
Articolo Norme Tecniche di Attuazione NTA	
Estratto PI vigente:	

4.3.1 Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili

Tabella di valutazione per un'area edificabile libera:

<i>Dati dimensionali e valutazione</i>		
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%	
Ricavi di vendita attesi (euro/mq)		
- residenziale		
- direzionale		
- commerciale		
- artigianale/industriale		
Costi di costruzione edifici (euro/mq)		
- 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: le superfici è espressa in metri quadrati (mq.) di superficie territoriale. La dicitura dovrà essere così modificata superficie territoriale/fondaria 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 relativa alle analisi ambientali condotte e alla relativa stima dei costi delle bonifiche.

VALORE DEI TERRENI EDIFICABILI STABILITI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE ANTE ACCORDO (RIFERIMENTO TABELLE IMU AGGIORNATE)

Il valore di mercato dei terreni edificabili viene determinato secondo le tabelle IMU approvate annualmente dall'Amministrazione Comunale, in vigore all'atto della valutazione dell'accordo pubblico/privato.

Si riporta di seguito la tabella IMU in vigore per l'anno 2024:

ZONA	DENOMINAZIONE	CAPOLUOGO	FRAZIONE SPINIMBECCO	FRAZIONE CARPI
A	CENTRO STORICO E CORTI RURALI (con unità di minimo intervento edificabili)	€.90,00/mq.	€.70,00/mq.	€.70,00/mq.
B	RESIDENZIALE COMPLETAMENTO	€.100,00/mq.	€.80,00/mq.	€.80,00/mq.
B/speciale	RESIDENZIALE - AGGLOMERATI SPARSI	€.70,00/mq.	€.50,00/mq.	€.50,00/mq.
C1	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (da urbanizzare)	€.28,00/mq.	€.20,00/mq.	€.20,00/mq.
C1	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (urbanizzata)	€.100,00/mq.	€.80,00/mq.	€.80,00/mq.
C2/1-2-3-4	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (da urbanizzare)	€.25,00/mq.	€.18,00/mq.	€.18,00/mq.
C2/1-2-3-4	RESIDENZIALE DI ESPANSIONE (urbanizzata)	€.100,00/mq.	€.80,00/mq.	€.80,00/mq.
D/1	PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO	€.40,00/mq.	€.40,00/mq.	€.40,00/mq.
D/2	PRODUTTIVA DI ESPANSIONE (da urbanizzare)	€.15,00/mq.	€.15,00/mq.	€.15,00/mq.
D/2	PRODUTTIVA DI ESPANSIONE (urbanizzata)	€.40,00/mq.	€.40,00/mq.	€.40,00/mq.
D/3	COMMERCIALE DI COMPLETAMENTO (urbanizzata)	€.60,00/mq.	-	-
D/4	PRODUTTIVA AGROINDUSTRIALE	€.18,00/mq.	€.14,50/mq.	€.14,50/mq.
D/5	PRODUTTIVA SITA FUORI ZONA	€.27,50/mq.	€.22,00/mq.	€.22,00/mq.

4.3.2 Determinazione del valore di mercato delle aree dismesse.

Tabella di valutazione per un'area dismessa:

<i>Dati dimensionali e valutazione</i>		
superficie territoriale (St)/fondiaria (Sf) area (mq) ¹		
Indice di edificabilità (mq/mq)		
Superficie edificabile (mq)		
<i>Superficie lorda Mix funzioni esistenti</i> ²	%	Sup (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: le superfici è espressa in metri quadrati (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 metri quadrati (mq.) è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzzeria delle murature confinanti verso terzi.

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 relativa alle analisi ambientali condotte e alla relativa stima dei costi delle bonifiche.

4.4 Valore di mercato degli immobili.

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 catastale:	
------------------------------	--

Urbanistica:	
Zona Territoriale Omogenea ZTO	
Articolo Norme Tecniche di Attuazione NTA	
Estratto PI vigente:	

Mapa localizzazione manufatti
Documentazione fotografica (inserire almeno 6 foto dell'interno ed esterno dell'edificio)

4.4.1 Determinazione del valore di mercato di un immobile.

Attuale destinazione d'uso (residenza, annesso, etc):	
Numero piani	
entro terra	
fuori terra	
Anno costruzione/ultima ristrutturazione integrale	

Stato manutentivo:	
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	0,00

Valore unitario di mercato (euro/mq sl)	
Valore di mercato (euro)	0,00

¹ La consistenza dovrà essere determinata secondo il seguente criterio:

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

5. LA 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 pubblico/privato;
- 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 standard qualitativo;
- modalità attuative: intervento edilizio diretto o piano urbanistico attuativo (PUA), o nel caso l'attuazione sia demandata alla redazione di un piano urbanistico attuativo (PUA) dovranno essere determinate le aree e le opere a standard che il soggetto privato deve realizzare;
- tempi di esecuzione degli interventi.

5.1 Determinazione del valore di mercato delle aree edificabili post accordo:

<i>Dati dimensionali e valutazione</i>		
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 ristrutturazione/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: le superfici 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 relativa 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)
------------------------	-----------------------	-------------

6. LA 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.

6.1 Valutazione economica del beneficio pubblico su aree 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 F.

Localizzazione area ¹ (Segnalare con una X):	
Centrale	
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) ²	Costo opere urbanizzazione (euro)
0,00		0,00

Spese tecniche		
Costo opere urbanizzazione	Incidenza (%)	Costo totale (euro)
0,00		0,00

Valore economico cessione area	
Valore area	

Valore opere di urbanizzazione	0,00
Spese Tecniche	0,00
Totale	

¹ Localizzazione: la determinazione della localizzazione centrale e periferica deve essere effettuata sulla base dei criteri adottati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (servizio Geopoi):

- centrale: B1/centrale/Capoluogo, fraz.Spinimbecco, Carpi e comparti limitrofi;
- periferico: R1/periferica/territorio a scarsa densità edilizia prevalentemente di tipo agricolo.

² I valori di mercato delle aree ad uso pubblico e di pubblico interesse adottati dall'Amministrazione Comunale sono riportati nella seguente tabella:

AMBITI DESTINATI AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE COMUNE				
ZONA	DENOMINAZIONE	CAPOLUOGO	FRAZIONE SPINIMBECCO	FRAZIONE CARPI
F1/A	AREE PER L'ISTRUZIONE	€ .40,00/mq.	€ .30,00/mq.	€ .30,00/mq.
F1/B	AREE PER ISTITUZIONI CULTURALI E ASSOCIATIVE	€ .40,00/mq.	€ .30,00/mq.	€ .30,00/mq.
F1/C	AREE PER ISTITUZIONI PER LO SVAGO, SPETTACOLO ECC. (teatro, cinema)	€ .40,00/mq.	€ .30,00/mq.	€ .30,00/mq.
F2/A-B	AREE PER ISTITUZIONI RELIGIOSE E CENTRI RELIGIOSI	€ .40,00/mq.	€ .30,00/mq.	€ .30,00/mq.
F3/A	AREE PER SERVIZI AMMINISTRATIVI	€ .40,00/mq.	€ .30,00/mq.	€ .30,00/mq.
F3/B	AREE PER ISTITUZIONI ASSISTENZIALI	€ .40,00/mq.	€ .30,00/mq.	€ .30,00/mq.
F3/C	AREE PER ISTITUZIONI SANITARIE	€ .40,00/mq.	€ .30,00/mq.	€ .30,00/mq.
F4/A	AREE ATTREZZATE CON IMPIANTI PER LO SPORT	€ .60,00/mq.	€ .50,00/mq.	€ .50,00/mq.
F4/B	AREE A VERDE ATTREZZATE E PARCO GIOCHI	€ .25,00/mq.	€ .20,00/mq.	€ .20,00/mq.
F5/A	AREE PER INTERSCAMBIO (stazioni ferroviarie, ect.)	€ .50,00/mq.	€ .50,00/mq.	€ .50,00/mq.
F5/B	AREE PER SERVIZI COMMERCIALI PUBBLICI (mercati)	€ .40,00/mq.	€ .30,00/mq.	€ .30,00/mq.
F5/C	AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI (impianti di depurazione, pesa pubblica, etc.)	€ .30,00/mq.	€ .25,00/mq.	€ .25,00/mq.
F5/D	AREE ATTREZZATE PER IL DEPOSITO E SMALTIMENTO DEI RIFIUTI (Isole ecologiche, discariche)	€ .30,00/mq.	€ .25,00/mq.	€ .25,00/mq.
F5/E	AREE ATTREZZATE PER TELECOMUNICAZIONI	€ .60,00/mq.	€ .50,00/mq.	€ .50,00/mq.
F6	AREE ATTREZZATE PER STRUTTURE CIMITERIALI	€ .20,00/mq.	€ .18,00/mq.	€ .18,00/mq.
F7	AREE A PARCHEGGIO	€ .18,00/mq.	€ .15,00/mq.	€ .15,00/mq.
F8/A	VERDE NON ATTREZZATO O DI RISULTA	€ .10,00/mq.	€ .8,00/mq.	€ .8,00/mq.
F8/B	AREE A VERDE PRIVATO TUTELATO E PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE	€ .10,00/mq.	€ .8,00/mq.	€ .8,00/mq.

Qualora il proponente non sia concorde sull'ammontare del valore di mercato delle aree a servizi previsti per le zone ad uso pubblico ed interesse comune adottato dall'Amministrazione Comunale può indicare un valore di mercato differente.

A parte proponente viene richiesto di produrre 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 destinazione territoriale.

6.2 Quantificazione economica del beneficio pubblico per la realizzazione e cessione di opere 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 cemento armato 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.

	Unità di misura	Quantità	Valore unitario	Valore totale
Valore di mercato area ceduta (euro) ²	mq			0,00
costo opere di urbanizzazione: sottoservizi	mq			0,00
costo di costruzione (1)				
- immobile ³	mq superficie lorda			0,00
- sistemazioni esterne	mq			0,00
- strada	ml			0,00
- piazza	mq			0,00
totale				0,00
Spese tecniche	% su Costo di costruzione edificio e opere urbanizzazione	0,00		0,00
Imprevisti	% su Costo di costruzione edificio e opere urbanizzazione	0,00		0,00
Totale valore beneficio pubblico				0,00

¹ Localizzazione: la determinazione della localizzazione centrale e periferica deve essere effettuata sulla base dei criteri adottati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (servizio Geopoi):

- centrale: B1/centrale/Capoluogo, fraz.Spinimbecco, Carpi e comparti limitrofi;
- periferico: R1/periferica/territorio a scarsa densità edilizia prevalentemente di tipo agricolo.

² I valori di mercato delle aree ad uso pubblico e di pubblico interesse adottati dall'Amministrazione Comunale sono riportati nella seguente tabella:

AMBITI DESTINATI AD USO PUBBLICO E DI INTERESSE COMUNE				
ZONA	DENOMINAZIONE	CAPOLUOGO	FRAZIONE SPINIMBECCO	FRAZIONE CARPI
F1/A	AREE PER L'ISTRUZIONE	€.40,00/mq.	€.30,00/mq.	€.30,00/mq.
F1/B	AREE PER ISTITUZIONI CULTURALI E ASSOCIATIVE	€.40,00/mq.	€.30,00/mq.	€.30,00/mq.
F1/C	AREE PER ISTITUZIONI PER LO SVAGO, SPETTACOLO ECC. (teatro, cinema)	€.40,00/mq.	€.30,00/mq.	€.30,00/mq.
F2/A-B	AREE PER ISTITUZIONI RELIGIOSE E CENTRI RELIGIOSI	€.40,00/mq.	€.30,00/mq.	€.30,00/mq.
F3/A	AREE PER SERVIZI AMMINISTRATIVI	€.40,00/mq.	€.30,00/mq.	€.30,00/mq.
F3/B	AREE PER ISTITUZIONI ASSISTENZIALI	€.40,00/mq.	€.30,00/mq.	€.30,00/mq.
F3/C	AREE PER ISTITUZIONI SANITARIE	€.40,00/mq.	€.30,00/mq.	€.30,00/mq.
F4/A	AREE ATTREZZATE CON IMPIANTI PER LO SPORT	€.60,00/mq.	€.50,00/mq.	€.50,00/mq.
F4/B	AREE A VERDE ATTREZZATE E PARCO GIOCHI	€.25,00/mq.	€.20,00/mq.	€.20,00/mq.

F5/A	AREE PER INTERSCAMBIO (stazioni ferroviarie, ect.)	€ .50,00/mq.	€ .50,00/mq.	€ .50,00/mq.
F5/B	AREE PER SERVIZI COMMERCIALI PUBBLICI (mercati)	€ .40,00/mq.	€ .30,00/mq.	€ .30,00/mq.
F5/C	AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI (impianti di depurazione, pesa pubblica, etc.)	€ .30,00/mq.	€ .25,00/mq.	€ .25,00/mq.
F5/D	AREE ATTREZZATE PER IL DEPOSITO E SMALTIMENTO DEI RIFIUTI (Isole ecologiche, discariche)	€ .30,00/mq.	€ .25,00/mq.	€ .25,00/mq.
F5/E	AREE ATTREZZATE PER TELECOMUNICAZIONI	€ .60,00/mq.	€ .50,00/mq.	€ .50,00/mq.
F6	AREE ATTREZZATE PER STRUTTURE CIMITERIALI	€ .20,00/mq.	€ .18,00/mq.	€ .18,00/mq.
F7	AREE A PARCHEGGIO	€ .18,00/mq.	€ .15,00/mq.	€ .15,00/mq.
F8/A	VERDE NON ATTREZZATO O DI RISULTA	€ .10,00/mq.	€ .8,00/mq.	€ .8,00/mq.
F8/B	AREE A VERDE PRIVATO TUTELATO E PERTINENZE SCOPERTE DA TUTELARE	€ .10,00/mq.	€ .8,00/mq.	€ .8,00/mq.

³ La consistenza dovrà essere determinata secondo il seguente criterio:

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

6.3 Quantificazione economica del beneficio pubblico per la 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 di 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)	0,00
e	Tasso di occupazione/utilizzo (%)	
f	Ricavi effettivi (d*e)	0,00
g	Costi gestionali	
	- personale	
	- utenze	
	- amministrazione	
	- approvvigionamenti	
	- altri costi	
	- profitto gestore	
	totale costi	0,00
	Margine lordo operativo (f - g)	0,00
	Valore economico del servizio (euro)	

7. MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO PEREQUATIVO.

La Legge chiarisce, le modalità di corresponsione del contributo di urbanizzazione (contributo perequativo) su tutte le trasformazioni allo strumento urbanistico (PI vigente) che generano plusvalore.

Il contributo perequativo sarà da corrispondere al Comune attraverso una delle seguenti modalità, ovvero di una loro combinazione. Sarà l'Amministrazione Comunale a indicare quale debba essere utilizzata:

- la monetizzazione diretta del valore contributivo calcolato;
- la realizzazione diretta di opere pubbliche, intendendo sia quelle già programmate e inserite nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, sia quegli interventi che contribuiscano alla concreta attuazione di azioni strategiche delineate dal PATI, proposte dalla Ditta proponente e riconosciute dall'Amministrazione Comunale di rilevante interesse pubblico;
- la cessione diretta al Comune di aree a standard che, per la loro localizzazione o dimensione, rivestano uno specifico interesse pubblico ai fini della realizzazione degli obiettivi programmatici dell'Amministrazione Comunale;
- la cessione diretta al Comune di aree con potenzialità edificatoria per la realizzazione di programmi di edilizia convenzionata e per il soddisfacimento del fabbisogno di edilizia residenziale pubblica ai sensi dell'art.39 della LR n.11/04 e smi;
- la fornitura di servizi di carattere pubblico o di pubblico interesse che possano essere di beneficio alla collettività e che saranno quantificati secondo le indicazioni sopra riportate e finanziati attraverso apposita convenzione dai soggetti interessati con specifico riferimento nell'atto unilaterale d'obbligo allegato alla stipula dell'accordo pubblico/privato.

7.1 Metodi di versamento del Beneficio pubblico.

Il soggetto interessato presenterà uno specifico **atto unilaterale d'obbligo** che verrà recepito nell'adozione della variante urbanistica. L'atto unilaterale d'obbligo conterrà i termini di attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica e l'impegno al versamento del contributo perequativo con le modalità di seguito riportate. Alla scadenza dei termini previsti in caso di inadempienza da parte del soggetto promotore dell'intervento, salvo concessione di motivate proroghe, verrà revocata la specifica variante relativa all'intervento e verrà ripristinato lo strumento urbanistico previgente.

Il contributo perequativo, in accordo con l'Amministrazione potrà essere corrisposto secondo le seguenti modalità:

- nel caso in cui le modalità di trasformazione urbanistica comportino la corresponsione del contributo perequativo dell'importo fino a €.10.000,00, mediante monetizzazione diretta, il pagamento dovrà avvenire per il 50% all'adozione della variante ed il restante 50% entro l'approvazione definitiva della variante stessa. Decorso predetto termine senza che il pagamento sia stato completato le previsioni urbanistiche di trasformazione saranno rigettate e in sede di approvazione definitiva della variante urbanistica all'immobile saranno applicate solo le norme e le previsioni urbanistiche antecedenti la variante apportata senza le variazioni urbanistiche previste nell'accordo pubblico/privato;
- qualora il contributo perequativo sia superiore a €.10.000,00, la corresponsione potrà avvenire con le modalità del punto precedente, oppure la corresponsione dei primi €.10.000,00 avverrà in sede di adozione della variante mentre sarà possibile la rateizzazione della parte eccedente con cadenza

mensile, bimensile, semestrale fino ad un massimo di 12 (dodici) mesi dall'approvazione definitiva della variante urbanistica.

Al pagamento dei primi €10.000,00 dovrà essere presentata fideiussione bancaria o polizza assicurativa a garanzia dell'importo complessivo delle rate sopraindicate ancora da versare al Comune;

- nel caso in cui la modalità di trasformazione urbanistica stabiliscano la corresponsione del contributo perequativo legato alla realizzazione o attuazione diretta di opere pubbliche o alla cessione al Comune di aree, beni, potenzialità edificatorie o servizi, tali obblighi dovranno essere coperti da stima relativa al valore del bene oggetto di realizzazione/cessione e da garanzia fideiussoria bancaria, valida sin dal momento della stipula dell'accordo, pari all'importo del contributo perequativo quantificato;
- le aree o i beni dovranno essere ceduti al Comune entro 30 (trenta) giorni a partire dall'approvazione definitiva della variante urbanistica;
- le opere pubbliche da realizzare direttamente dovranno essere iniziate entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione del progetto esecutivo da parte dell'Ente.