

MODALITA' DI VALUTAZIONE DELLA CONVENIENZA PUBBLICA

Viene determinata la "convenienza pubblica", come una percentuale del plusvalore economico derivante dalla trasformazione dell'area e cioè, della differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area.

Dal punto di vista economico il valore di trasformazione del bene, ovvero il valore dell'area successivo all'accordo, è dato dalla seguente espressione:

$$Bpr+Bpu=[Vn-(Cc+On+St+Sg+U)]-Vaa$$

ove:

Vaa = valore dell'area con la precedente destinazione (ante accordo)

Bpr = beneficio del privato a seguito dell'accordo

Bpu = beneficio pubblico

mentre l'espressione:

$$Vn-(Cc+On+St+Sg+U)$$

esprime il valore di trasformazione del bene, ovvero il valore dell'area successivo all'accordo e precisamente:

Vn = valore di mercato dei beni immobili conseguiti (post accordo)

Cc = costo di costruzione manufatti

On = oneri concessori

St = spese tecniche

Sg = spese generali e di commercializzazione dei beni

U = utile d'impresa

Tenuto conto, che la desiderabilità sociale del progetto deve essere argomentata sulla base dei benefici complessivi e non solo di quelli finanziari.

La tabella per la determinazione del plusvalore derivante dell'accordo è la seguente:

DETERMINAZIONE DEL PLUSVALORE DERIVANTE DALL'ACCORDO

TABELLA COSTI DI TRASFORMAZIONE (€)			
C1	COSTO COMPLESSIVO DELLE BONIFICHE – ALTRO		
C2	COSTO COMPLESSIVO DELLE DEMOLIZIONI E SISTEMAZIONI – ALTRO		
C3	COSTO COMPLESSIVO DI COSTRUZIONE – RISTRUTTURAZIONE – CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO – ALTRO –CORPI DI FABBRICA FUORI TERRA (IMMOBILE AGIBILE)		
C4	COME C3 – CORPI DI FABBRICA ENTRO TERRA (IMMOBILE AGIBILE)		
C5	COSTO COMPLESSIVO DI REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE ALL’AMBITO – ALTRO (OPERE COLLAUDATE)		
C6	COSTO COMPLESSIVO DI REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE ALL’AMBITO – ALTRO (OPERE COLLAUDATE)		
C7	ONERI CONCESSORI (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO COSTRUZIONE)		
C8	ONERI AMBIENTALI- ALTRO		
C9	ONERI FINANZIARI LEGATI ALL’INTERVENTO (FIDEIUSSIONI, ONERI CONTRATTUALI, SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE, GESTIONE, ALTRO)		
C10	SPESE TECNICHE (OPERE AGIBILI/COLLAUDATE)		
C11	PROFITTO IMPRENDITORIALE (UTILE DEL PROMOTORE NELLA MISURA MASSIMA DEL 15% DEI RICAVI)		
C = C1 + C2 +C3 + C4 + C5 + C6 +C7 + C8 + C9 + C10 +C11		€	

TABELLA RICAVI (€)			
R1	RICAVO VENDITA IMMOBILI CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE		
	VALORE UNITARIO DI VENDITA		
R2	RICAVO VENDITA IMMOBILI CON DESTINAZIONE COMMERCIALE		
	VALORE UNITARIO DI VENDITA		
R3	RICAVO VENDITA IMMOBILI CON DESTINAZIONE DIREZIONALE		
	VALORE UNITARIO DI VENDITA		
R4	RICAVO VENDITA IMMOBILI CON DESTINAZIONE SPECIALE (SPECIFICARE)		
	VALORE UNITARIO DI VENDITA		
R5	RICAVO VENDITA IMMOBILI INTERRATI (ANCHE PARZIALMENTE)		
	VALORE UNITARIO DI VENDITA		
R6	ALTRI RICAVI (SPECIFICARE)		
	VALORE UNITARIO DI VENDITA		
R = R1 + R2 +R3 + R4 + R5 + R6		€	

CONVENIENZA PUBBLICA (€)			
1	VALORE DI TRASFORMAZIONE	$V1 = R - C$	
2	VALORE AREA PRIMA DELLA TRASFOMAZIONE	$V2 = Va \times St$	
3	PLUS VALORE	$V = V1 - V2$	
4	CONVENIENZA PUBBLICA	$V \times \dots\%$	

dove:

Va	Valore (per unità di superficie, a corpo, altro) dell'immobile prima della trasformazione
St	Superficie territoriale interessata dalla trasformazione
....%	Misura percentuale offerta al Comune con un minimo del per cento

La metodologia proposta si basa sulla stima analitica, applicando il "metodo del valore di trasformazione".

I valori da introdurre nella tabella, ferma restando la responsabilità del soggetto proponente nell'indicare dati attendibili, verranno verificati al fine di valutare la loro attendibilità, anche sulla base di giudizio di esperti (altri enti pubblici – ordini professionali – altro).

In merito alle modalità di conferimento della convenienza pubblica a favore del Comune, potranno essere prese in considerazione anche cessioni di aree e/o edifici finalizzati alla realizzazione di interventi pubblici e/o di interesse pubblico; in caso di cessioni di aree, concorrono alla determinazione della convenienza le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti,