



## COMUNE DI BASSANO DEL GRAPPA

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA COMUNALE

**Oggetto:** Integrazione dei criteri economici per la verifica preventiva del rilevante interesse pubblico di cui all'allegato sub A) della Delibera di G.C. n. 349 del 13/12/2011 e istituzione di gruppi di lavori per la valutazione del calcolo del tornaconto pubblico e per la predisposizione degli atti per gli Accordi pubblico-privato ex art. 6 LR 11/2004

L'anno 2012 il giorno DUE del mese di OTTOBRE

alle ore 14.30 nella residenza Comunale.

Convocata con appositi avvisi, la Giunta Comunale di questo Comune si è riunita sotto la presidenza del Sindaco **Stefano Cimatti** e nelle persone dei signori Assessori:

		PRESENTE
<b>Carlo Ferraro</b>	<i>Vice Sindaco</i>	<u>SI</u>
<b>Dario Bernardi</b>	<i>Assessore</i>	<u>SI</u>
<b>Dino Boesso</b>	<i>Assessore</i>	<u>SI</u>
<b>Lorenza Breda</b>	<i>Assessore</i>	<u>SI</u>
<b>Alessandro Fabris</b>	<i>Assessore</i>	<u>SI</u>
<b>Rosanna Filippin</b>	<i>Assessore</i>	<u>SI</u>
<b>Annalisa Toniolo</b>	<i>Assessore</i>	<u>SI</u>
<b>Andrea Zonta</b>	<i>Assessore</i>	<u>SI</u>

con l'assistenza del Segretario Generale dott. Antonello Accadia

#### PARERI

##### AREA URBANISTICA

PARERE FAVOREVOLE PER LA REGOLARITA' TECNICA AI SENSI DELL'ART. 49 D.LGS. N. 267/2000

(Firma: Ferraro Adriano)

data

- 1 OTT. 2012

##### AREA ECONOMICO FINANZIARIA

PARERE FAVOREVOLE PER LA REGOLARITA' CONTABILE AI SENSI DELL'ART. 49 D.LGS. N. 267/2000

(Firma)

data

##### SEGRETARIO GENERALE

PARERE FAVOREVOLE PER LA LEGITTIMITA' AI SENSI ART. 35 - 7° COMMA STATUTO COMUNALE

(Firma)

dott. A. Accadia

data

- 2 OTT 2012

Accertata l'acquisizione dei pareri e riconosciuta legale l'adunanza

LA GIUNTA COMUNALE

**Premesso** che l'art.11 della L.241/1990 e s.m.i detta disposizioni in merito alla definizione di accordi fra l'amministrazione procedente e i soggetti privati;

**Preso atto** che l'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i consente ai comuni di determinare negli atti di pianificazione territoriale e urbanistica alcune previsioni del contenuto discrezionale attraverso accordi con i soggetti privati nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata e senza pregiudizio dei diritti di terzi;

**Vista** la Deliberazione di Consiglio Comunale n.55 del 22 luglio 2010 avente per oggetto l'atto di indirizzo per gli accordi pubblico-privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004 e s.m.i nonchè l'allegato sub A) "Linee guida" della stessa Deliberazione che, al punto 2.9, prevede che la Giunta Comunale determini i criteri al fine di stabilire l'incremento di valore economico degli immobili interessati dalla proposta di accordo pubblico-privato e il conseguente contributo da corrispondere al Comune mediante cessione di aree, opere pubbliche, crediti edilizi o monetizzazione;

**Visto** l'art.4 delle N.T.O. del PI adottato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.61 del 26 luglio 2011 recante disposizioni generali sugli accordi pubblico-privato ai sensi della L.R.11/2004 e s.m.i.;

**Vista** la Deliberazione di Giunta Comunale n.349 del 13 dicembre 2011 avente per oggetto "Definizione dei criteri economici per la verifica preventiva del rilevante interesse pubblico negli accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i." e visto l'allegato sub A) della stessa, che definisce le modalità di calcolo del "tornaconto privato" e di quantificazione del "rilevante interesse pubblico";

**Rilevata** opportunità di integrare l'allegato sub A) di cui sopra con l'introduzione di un nuovo criterio di calcolo del "tornaconto privato" basato sulla modalità di calcolo indicata dall'Agenzia del Territorio;

**Considerato** inoltre che l'Amministrazione comunale per consentire la massima trasparenza nella valutazione del rilevante interesse pubblico intende con il presente provvedimento demandare al Dirigente dell'Area Urbanistica, con propria determinazione, la definizione di gruppi di lavoro per la verifica del calcolo del tornaconto fornito dal privato con la presentazione di una proposta di Accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, e per la definizione degli atti necessari e la predisposizione della variante al PI conseguente all'approvazione dell'Accordo stesso;

**Considerato** che, in casi particolarmente complessi, a seguito di valutazione del dirigente dell'Area Urbanistica la stima del tornaconto pubblico potrà essere richiesta all'Agenzia del Territorio, con il relativo onere a totale carico dei privati proponenti l'Accordo;

**Visti** gli artt. 48 e 49 del D.Lgs 267/2000;

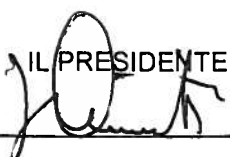
**Acquisiti** i pareri espressi nel frontespizio della presente deliberazione;

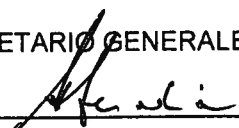
A unanimità di voti, espressi nei modi di legge;

## **DELIBERA**

- 1) di integrare l'allegato sub A) di cui sopra con l'introduzione di un nuovo criterio di calcolo del "tornaconto privato" basato sulla modalità indicata dall'Agenzia del Territorio (modalità di calcolo n. 4) ;
- 2) di approvare l'"istituzione di gruppi di lavori per la valutazione del calcolo del tornaconto pubblico e per predisposizione degli atti necessari alla redazione della variante al P.I. conseguente all'approvazione dell'Accordo stesso ;
- 3) di dare mandato al Dirigente dell'Area Urbanistica di individuare, con propria determinazione, gruppi di lavoro costituiti da personale interno, con l'incarico, rispettivamente, di valutare il calcolo del tornaconto pubblico, e di predisporre gli atti necessari alla redazione della variante al P.I. conseguente all'approvazione dell'Accordo stesso;
- 4) di dare mandato al dirigente dell'Area Urbanistica di individuare i casi particolarmente complessi da trasmettere all'Agenzia del Territorio, con spese a totale carico dei proponenti l'Accordo, per la valutazione del calcolo del "tornaconto privato";
- 5) di dare atto che la deliberazione non comporta alcun onere a carico del Comune;
- 6) di dichiarare con voto unanime la presente deliberazione immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art.134, comma 4, del D.Lgs 267/2000, poichè si ha urgenza di individuare i gruppi di lavoro per la definizione delle pratiche di accordo pubblico-privato in corso presso l'Area V Urbanistica;

Letto, confermato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
  
\_\_\_\_\_

IL SEGRETARIO GENERALE  
  
\_\_\_\_\_





Allegato di N. 4 FACCIASTE

a deliberazione G.C. N. 243 del 2-10-2012  
Il Presidente [firma] Il Segretario Comunale [firma]

## Allegato sub A)

Il corrispettivo di interesse pubblico da concordare con il Comune (valore di aree, importo di opere da realizzare o ammontare di crediti edilizi) viene definito in via ordinaria come quota non inferiore al 50% del Tornaconto Privato, restando comunque in capo all'Amministrazione Comunale, attraverso apposito provvedimento, la decisione della quantificazione minima per il soddisfacimento del criterio di perequazione considerato che la integrale cessione a titolo gratuito delle aree e delle opere da destinare a standard di urbanizzazione primario e secondario risulta comunque obbligatoria.

### Modalità di calcolo del Tornaconto

Di seguito si riportano le modalità di calcolo del tornaconto, in relazione alle diverse tipologie di intervento; si precisa che tali modalità potranno essere adeguate, a discrezione degli uffici, in funzione di eventuali tipologie di intervento non contemplate nelle sottoelencate casistiche:

1. Trasformazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso dell'immobile, in relazione ad un intervento con ipotesi progettuale definitiva e/o avanzata;
2. Trasformazione urbanistica di entità minore (sup. utile interessata inferiore a 1.000 mq e area non soggetta a PUA);
3. Trasformazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso di aree non edificate;
4. Trasformazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso di aree interessate da edifici esistenti, con ipotesi progettuale comportante anche demolizioni dell'esistente.

### Modalità di calcolo n. 1.

Per la quantificazione economica si ritiene di usare come criterio la valorizzazione immobiliare come percentuale del tornaconto privato (chiamato di seguito T) da misurarsi in linea di principio con la seguente formula:

$$T = Rt - (Ca + Cc + St + On + Unp)$$

dove:

Rt = Ricavi totali: i ricavi totali del soggetto privato riconducibili al valore di mercato dei beni immobili realizzabili in base al programma;

Ca = Costo dell'Area: il costo dell'area o dell'immobile interessato dal programma, stimato con riferimento al suo più probabile valore di mercato nella destinazione precedente alle previsioni di programma;

Cc = Costo di Costruzione: comprende i costi relativi a materiali, manodopera, noli e trasporti, spese generali;

St = Spese Tecniche e onorari: sono i compensi delle figure professionali coinvolte nella realizzazione delle opere, ad esempio per la progettazione, direzione lavori, calcolo strutture, impianti, etc. ;

On = Oneri Concessori: rappresentati dagli oneri comunali di concessione comprendenti gli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione;

Unp = Utile Normale del Promotore: il normale compenso che compete al promotore per le attività di organizzazione dei fattori della produzione e l'assunzione del rischio d'impresa.

Si evidenzia in questa sede che nella valutazione dei ricavi, si deve tener conto di tutta la volumetria considerata, inclusa quella eventualmente già assegnata o addirittura già esistente, che viene conservata e riutilizzata. Ciò non penalizza il proponente, in quanto l'eventuale volumetria già prevista o disponibile viene comunque inserita anche tra i costi, nel calcolo del valore dell'area messa a disposizione.

Il valore di mercato degli immobili realizzabili, indicato dal promotore, deve essere congruo rispetto ai prezzi medi di zona.

Il costo o valore dell'area o dei fabbricati oggetto della proposta di programma viene calcolato con riferimento al valore di mercato, adottando, in base alle diverse tipologie, i diversi parametri e criteri:

- area non edificabile: parametro metro quadrato (mq) con valutazione riferita al Valore Agricolo Medio;

- area edificabile: parametro metro quadrato (mq) con valutazione alla luce dei valori medi di mercato;

- zona edificata per la quale sono consentiti la demolizione ed il riutilizzo parziale o totale dell'esistente:

parametro metro quadrato (mq) di superficie lorda di pavimento;

- zona edificata per la quale è prescritta o comunque conveniente la conservazione dell'esistente: parametro metro quadrato (mq) di superficie lorda di pavimento;

- area già oggetto di convenzione o provvedimento edilizio: parametro metro quadrato di superficie lorda di pavimento, al netto di eventuali parti già concordate in cessione al Comune.

Sulla scorta di indagini svolte, è stata ritenuto di considerare congrua la valutazione del costo di produzione definito dalla Camera di Commercio comprendendo in tale voce i costi relativi a materiali, manodopera, noli e trasporti, spese generali, utile dell'impresa di costruzioni.

Gli oneri concessori devono essere calcolati su base tabellare.

Ferma restando la responsabilità del proponente nell'indicare valori attendibili e verificabili, il Comune si riserva la facoltà di valutare l'attendibilità dei valori proposti.

MATRICE DI CONVERSIONE TERRITORIALE CON BASE A								
N = Ascissa/Ordinata								
	A	R1	R2	R3	D1	D2	D3	Πki
A	1	10	12	14	6,5	8,5	10	
R1	0,35 mq/mq	1	1,20	1,40	0,65	0,85	1,00	
R2	H≤10	≤0,50 mq/mq	1	1,17	0,54	0,71	0,83	
R3	H≥10	tra 0,50 e 0,70 mq/mq		1	0,46	0,61	0,71	
D1	parametri urbanistici significativi				1	1,31	1,54	
D2	parametri urbanistici significativi					1	1,18	
D3	parametri urbanistici significativi						1	
Πki	Coefficienti correttivi condivisibili			k1	k2	k3	k4	1

Legenda:

TERRENO TIPO	DESTINAZIONE
A	Terreno con destinazione agricola o per servizi pubblici Residenziale a bassa intensità edificatoria Residenziale a bassa intensità edificatoria Residenziale ad alta intensità edificatoria Industriale/Artigianale Commerciale e Artigianato di servizio Direzionale
R1	
R2	
R3	
D1	
D2	
D3	
K	COEFFICIENTI CORRETTIVI
K1	Presenza vincoli oggettivi limitanti la potenzialità virtuale: variabile da 0,5 a 1 Presenza di sottoservizi: variabile da 0,8 a 1 Favore del mercato: variabile da 0,8 a 1 Altri coefficienti riduttivi: variabile da 0,8 a 1 Prodotto dei coefficienti correttivi
K2	
K3	
K4	
Πki	

### Modalità di calcolo n. 2.

L'Amministrazione comunale, per facilitare la procedura di calcolo del "Tornaconto privato", in casi di portata minore (aree singole, ampliamenti di ambiti contenuti, etc..) con superficie utile interessata inferiore a 1000 mq. e non soggetta a strumento attuativo, in via ordinaria consente di quantificare l'interesse pubblico rilevante sulla base di una MATRICE DI CONVERSIONE TERRITORIALE CON BASE A, in cui quantificando il parametro A in euro 125,00 al mq. di Superficie Utile si permette una corretta valutazione e quantificazione del tornaconto.

Modalità di calcolo n. 3.

Nel caso di trasformazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso di aree non edificate e in assenza di ipotesi progettuale avanzata, per la valutazione del "Tornaconto Privato" è ammesso l'utilizzo del criterio della valorizzazione immobiliare dato dalla differenza tra il valore attuale e futuro del terreno, da determinarsi mediante l'utilizzo dei valori di mercato e secondo le modulazioni già definite con appositi provvedimenti dell'Amministrazione comunale ai fini del calcolo dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI).

Modalità di calcolo n. 4.

Nel caso di Trasformazione urbanistica con cambio di destinazione d'uso di aree interessate da edifici esistenti, con ipotesi progettuale comportante anche demolizioni dell'esistente, i valori da considerare per la valutazione del "Tornaconto Privato" sono quelli riportati nella tabella che segue, che va utilizzata, una prima volta, per il calcolo del valore attuale e, una seconda volta, per il calcolo del valore futuro dell'immobile (riferito alla proposta di Accordo):

<b>COSTI (trasformazione)</b>	<b>%</b>	<b>QUANTITA'</b>	<b>PREZZO (€)</b>	<b>TOTALE</b>
Consistenza del lotto (St/Sf)	--	..... mq	--	--
Cubatura del fabbricato esistente (nel caso di demolizione)	--	..... mc	--	--
Superficie Lorda complessiva (= SU x coeff. di maggiorazione) (*)	--	..... mq	--	--
Oppure: Superficie Lorda (*) suddivisa per piani (nel caso di diverse destinazioni d'uso)	--	..... mq	--	--
Spese registro	10%	--	..... €	..... €
Spese notarili	1%	--	..... €	..... €
Spese tecniche	7%-10%	--	..... €	..... €
Spese generali	2%	--	..... €	..... €
Spese commercializzazione	2%	--	..... €	..... €
<b>TOTALE</b>				..... €
<b>CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE</b>				
Quota Costo di costruzione	--	..... mq	..... €	..... €
Oneri di Urbanizzazione Primaria	--	..... mq	..... €	..... €
Oneri di Urbanizzazione Secondaria	--	..... mq	..... €	..... €
<b>TOTALE</b>				..... €
<b>OPERE DI URBANIZ. DOVUTE O MONETIZZATE</b>	--	..... mq	..... €	..... €
<b>SPESE DI COSTRUZIONE/REALIZZAZIONE</b>				
Spese di Costruzione (in relazione alle destinazioni d'uso: residenziale, commerciale, direzionale, produttiva, autorimessa, ...)	--	..... mq	..... €	..... €
Costi di demolizione	--	..... mq	..... €	..... €
Sistemazione aree scoperte	--	..... mq	..... €	..... €
<b>TOTALE</b>				..... €
<b>TOTALE COSTI</b>				..... €

<b>RICAVI (vendite prodotto edilizio)</b>		<b>QUANTITA'</b>	<b>PREZZO (€)</b>	<b>TOTALE</b>
Valore Costruzioni	--	..... mq	..... €	..... €
	--	..... mq	..... €	..... €
<b>TOTALE RICAVI (valore di mercato del fabbricato)</b>				..... €

<b>UTILE DEL PRIVATO = 10% del Totale dei Ricavi =</b>	..... €
<b>VALORE DELL'IMMOBILE =</b>	
<b>VALORE DI MERCATO (TOTALE RICAVI) - TOTALE COSTI (comprensivi di Spese e Oneri)</b>	
<b>- UTILE DEL PRIVATO</b>	..... €

Una volta quantificati i due Valori immobiliari, uno per lo stato di fatto e uno per l'ipotesi progettuale relativa alla proposta di Accordo, si calcola il Tornaconto del Privato, dato dalla differenza dei due Valori:

**TORNACONTO DEL PRIVATO = VALORE IMMOBILE FUTURO (dopo l'intervento) - VALORE IMMOBILE ATTUALE (Stato di fatto)**

**CORRISPETTIVO INTERESSE PUBBLICO = almeno 50% del TORNACONTO DEL PRIVATO**

- (\*) Il Coefficiente di Maggiorazione si applica alla Superficie Utile (SU) in quanto la superficie costruita e venduta viene misurata in mq di Superficie lorda.  
Il Coefficiente di Maggiorazione può variare da 1,10 a 1,40, in funzione della tipologia e delle superfici (è più basso nel caso di spazi meno frammentati e/o di interrati/autorimesse, e più alto nel caso di destinazioni d'uso residenziali con spazi più frammentati).

**Indicazioni di massima dei Coefficienti di maggiorazione:**

1,10	Autorimesse
1,20	Magazzini, depositi, spogliatoi, palestre...
1,25/1,30	Spazi poco frazionati (dest. d'uso commerciale/direzionale/produttivo)
1,35/1,40	Spazi più frazionati (dest. d'uso residenziale)



*Copia su supporto informatico, costituita da un esemplare e da numero \_1\_ allegati per complessive numero \_8\_ facciate, conforme all'originale di documento formato dal Comune di Bassano del Grappa su supporto analogico, ai sensi dell'articolo 23 - ter del Decreto legislativo n. 82/2005.*

*Bassano del Grappa, 4 ottobre 2012*

*Firmato digitalmente dall'incaricato  
Federica Peron*