

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

ai sensi art. 6 L:R. n. 11 /2004

**STUDIO FINALIZZATO
ALLA VALUTAZIONE ECONOMICO - FINANZIARIA
DELLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA
DELL'AREA "PROGETTO NORMA 22"
COMUNE DI SPINEA (VE)**

- NOTA ESPLICATIVA -

Ditte committenti:

- Società Tempo Libero srl
- Società Aspen srl
- Sig. Pasqualetto Mario

Il tecnico incaricato
Dott. Agronomo DIEGO BALLANI

Rovigo, febbraio 2014

Società Tempo Libero srl – Società Aspen srl - Sig. Pasqualetto Mario

In relazione alle considerazioni emerse nella seduta della Commissione Consiliare del 23 gennaio 2014 e al fine di meglio chiarire i criteri e le conclusioni dello "Studio finalizzato alla valutazione economico – finanziaria della trasformazione urbanistica dell'area "Progetto norma 22" comune di Spinea (VE)" (di seguito per brevità "Studio"), si ritiene utile formulare la presente nota esplicativa, con la quale si intende brevemente:

- A) fornire alcune precisazioni sui parametri e sui criteri di calcolo utilizzati per definire i valori rilevanti ai fini della perequazione e dunque per verificare l'assolvimento del beneficio pubblico;
- B) evidenziare come lo "Studio" sia stato basato su parametri e criteri cautelativi allo scopo di comprovare nel modo più rigoroso il rispetto dei presupposti della perequazione come stabiliti nel PAT, laddove comunque il beneficio pubblico effettivamente conseguibile dall'Amministrazione sarà in concreto superiore a quello preso in considerazione nello "Studio", dove non sono state economicamente quantificate voci che pure apportano rilevanti vantaggi alla collettività.

*

(A)

Il criterio adottato nello "Studio" per la valutazione delle aree edificabili (sia nella situazione *ex ante* che nella situazione *ex post*) è quello del "più probabile valore di trasformazione", espresso dal differenziale fra il ricavo delle vendite del prodotto edilizio finale e la somma dei costi ed oneri necessari per la sua realizzazione.

Con riferimento alle valutazioni compiute per stimare il costo unitario di trasformazione (Paragrafo 5 dello "Studio") appaiono opportune le seguenti delucidazioni.

A1) Per quanto concerne il *Costo di costruzione* (Cc) occorre premettere che nella pratica di mercato il valore viene riferito al metro cubo vuoto per pieno (vpp) per la destinazione residenziale e terziaria, e al metro quadrato di superficie lorda per la destinazione commerciale.

Nella Tabella a pag. 16 "dello Studio" i valori della prima colonna (Costo Costruzione) si intendono dunque espressi in *euro/mc.* per residenza e terziario, e in *euro/mq.* per il commerciale.

Per omogeneità e comparabilità dei valori – visto che a Spinea il parametro base è costituito dalla SNP – il costo di costruzione è stato poi rapportato, per tutte le destinazioni, al metro quadrato di superficie netta di pavimento (*euro/mq. di SNP*): tali sono i valori dell'ultima colonna.

A2) Per quanto attiene al *Costo di urbanizzazione* (Cu) il valore indicati nello "Studio" (pari a 110,81 euro/mq. di SNP) è stato riferito alla sola situazione *ex post* dal momento che questa risulta pressoché equivalente, in termini di costo unitario, alla situazione *ex ante*.

Va osservato infatti che la destinazione *ex ante* era caratterizzata da destinazioni terziarie/alberghiere e commerciali, che comportano normalmente un costo di urbanizzazione superiore di circa il 20% a quello medio, e implicava altresì (in base all'originaria scheda di PRG per il PN 22) la realizzazione e cessione di opere e aree non molto inferiori a quelle della situazione *ex post*, per cui il costo complessivo di urbanizzazione risultava comunque consistente e stimabile in circa 1.650.000,00/1.700.000,00 euro.

Tale conclusione trova conferma laddove si quantifichi il costo totale di urbanizzazione muovendo dal costo medio rapportato alla superficie territoriale utile in relazione alle specifiche destinazioni previste. Si omettono qui per brevità i conteggi di dettaglio, che comunque derivano dall'applicazione di mere formule aritmetiche¹.

Dividendo il costo totale di urbanizzazione (stimabile in euro 1.680.226,00 euro come da nota 1) per la SNP sviluppabile nella situazione *ante* il costo unitario di urbanizzazione per mq. di SNP è pari a $(1.680.226,00 / 15.300 =) 109,81$ euro/mq..

Il valore unitario di urbanizzazione è in conclusione assolutamente equiparabile nella situazione *ex ante* e in quella *ex post*, per cui restano confermati tutti i conteggi espressi nello "Studio".

A3) Nella voce di costo riferita agli *Oneri di urbanizzazione* (Ou) occorre precisare che nel dato dello "Studio" sono compresi sia gli oneri di urbanizzazione secondaria, (calcolati come da tabella allegata alla delibera 37/2008 del Consiglio Comunale, in base alla destinazione degli edifici ed alla ubicazione in zona C, ridotti al 50% - poiché sono parzialmente scomputabili le opere di

¹ Il costo totale di urbanizzazione della situazione *ante* è così ricavabile.

Si consideri che il costo unitario medio di urbanizzazione della situazione *ex post*, rapportato al mq. di superficie territoriale utile, è pari a 32,11 euro/mq. (costo totale di urbanizzazione suddiviso per la superficie territoriale utile: $2.050.000,00/63.837 = 32,11$).

Tale costo unitario va adeguato nella situazione *ante* in ragione del fatto che questa aveva solo destinazioni terziarie/alberghiere e commerciali, per le quali il costo di urbanizzazione è superiore di circa il 20% a quello medio. A quest'ultimo va dunque applicato un fattore moltiplicatore di 1,20 ($32,11 \times 1,20 = 38,53$). Il costo medio per unità territoriale nella situazione *ante* è dunque stimabile in 38,53 euro/mq..

Poiché la superficie territoriale utile dell'originario PN 22 era di 43.606 mq., il costo totale di urbanizzazione è stimabile in $(43.606 \times 38,53 =) 1.680.226,00$ euro.

urbanizzazione), che il contributo sul costo di costruzione (anch'esso calcolato sulla base della medesima delibera di C.C., tenendo conto della destinazione d'uso).

A4) I dati relativi ai *Costi generali (Cg)* e all'*Utile lordo di impresa (ULi)*, espressi in misura percentuale rispettivamente del 17% e del 24,30% dei costi precedentemente stimati, tengono conto della complessità e del maggiore rischio, anche finanziario, connesso all'operazione urbanistica qui considerata rispetto ad una ordinaria "lottizzazione". Trattasi infatti di un'operazione estremamente articolata che comporta maggiori costi sia di organizzazione tecnico-professionale sia di successiva commercializzazione e che presenta impegni di lungo periodo con l'Amministrazione nonché tempi di rientro finanziario consistentemente superiori all'ordinario.

*

(B)

Come già detto, nello "Studio" sono stati utilizzati criteri e parametri di stima cautelativi e tali da comprovare in modo rigoroso il rispetto dei presupposti della perequazione urbanistica prescritti dal PAT, nel senso che anche, dove sarebbe stato ragionevolmente applicabile un valore o un criterio più favorevole al privato, si è deciso di preferire quello più favorevole alla parte pubblica.

In tale prospettiva sono state valutate in modo prudentiale le aree cedute per gli interventi dell'SFMR; inoltre nel calcolo della perequazione non sono state economicamente quantificate alcune "voci" che pure concorrono a realizzare un beneficio pubblico, con l'effetto che, nella realtà, l'utilità conseguibile in concreto dall'Amministrazione sarà superiore a quella indicata nello "Studio", dove sono state prese in considerazione solo le voci più significative allo scopo di dimostrare la convenienza pubblica dell'operazione.

Pare dunque utile evidenziare le componenti - ulteriori a quelle indicate nello "Studio" - che pure assumerebbero rilievo nella valutazione complessiva dell'operazione, incrementando ulteriormente il reale beneficio pubblico conseguibile dalla parte pubblica.

B1) Lo "Studio" ha quantificato il valore delle aree detraendo l'onere del beneficio pubblico solo dalla situazione *ex ante* e non da quella *ex post*.

In tal modo il differenziale tra le due situazioni è risultato più ampio rendendo più elevato anche l'importo del beneficio pubblico (che ne è proporzionale) a vantaggio dell'Amministrazione.

Società Tempo Libero srl – Società Aspen srl - Sig. Pasqualetto Mario

Va peraltro osservato che, qualora si detragga l'onere del beneficio pubblico dal valore *ex ante*, si dovrebbe operare la medesima detrazione anche dal valore *ex post* (poiché l'onere sussiste in entrambe le situazioni), oppure si dovrebbe omettere la detrazione in entrambe le due situazioni, per rendere i dati omogenei. Così facendo, tuttavia, il differenziale di valore *ante* e *post* – vale a dire l'incremento di valore apportato ai privati dall'Accordo – risulterebbe inferiore con conseguente riduzione anche dell'ammontare del beneficio pubblico.

In altre parole, applicando in modo omogeneo la detrazione del beneficio pubblico nella situazione *ex ante* e *ex post*, il beneficio pubblico da assolvere ai fini della perequazione sarebbe inferiore. Ne consegue che il criterio utilizzato nello "Studio" è certamente più favorevole all'Amministrazione.

B2) Nello "Studio" il valore delle aree SFMR che i privati cedono bonariamente a titolo di beneficio pubblico (in sostituzione dell'esproprio) è stato determinato in modo assolutamente prudenziale facendo riferimento ai valori indennitari delle aree a *standards*, come negli indennizzi pagati dalla Regione per aree esterne all'ambito edificatorio prive di capacità edificatoria.

In realtà va osservato che, ove l'Amministrazione avesse proceduto all'esproprio, le aree qui considerate avrebbero dovuto essere espropriate a valore edificatorio, poiché esse erano comprese all'interno del perimetro dell'originario PN 22 e dunque partecipavano in quota parte della edificabilità dell'intero ambito.

Si trattava, in altre parole, di aree omogenee esattamente analoghe a quelle non espropriate comprese nel PN 22, sicché il loro valore avrebbe dovuto essere calcolato in base ai criteri di stima per le aree edificabili, notevolmente maggiore di quello delle aree a *standards*, come invece sono state valutate ai fini della perequazione.

In altre parole, l'Amministrazione ottiene da privati la cessione di aree che hanno un valore certamente molto superiore a quello computato quale "beneficio pubblico" nel calcolo delle controprestazioni dovute dai privati stessi a fronte delle modifiche delle destinazioni d'uso oggetto dell'Accordo di pianificazione.

Va soggiunto che la cessione delle aree alla Regione, oltre a configurare un "beneficio" per l'interesse generale, va a sostanziare anche un interesse specifico per il Comune, il quale ha ottenuto dalla Regione la realizzazione di opere di interesse per la propria comunità, proprio sul presupposto che le aree SFMR sarebbero poi state cedute dai privati senza alcun corrispettivo indennitario.

B3) Nello "Studio" non sono stati singolarmente considerati ed economicamente valorizzati ulteriori apprezzabili vantaggi per la collettività derivanti dall'Accordo di pianificazione e dagli impegni assunti dai privati promotori. Pare opportuno menzionarne alcuni.

- In primo luogo la collettività potrà godere – senza alcun onere per le casse pubbliche – di un impianto sportivo natatorio del valore di circa 2.500.000,00 che sarà gestito a totale cura e spese dei promotori per 30 anni. Tale utilità, in sede di verifica del "beneficio pubblico", è stata valutata in soli 750.000,00 euro, ma è chiaro che in concreto essa è enormemente superiore, poiché mai il Comune sarebbe stato in condizione di realizzare un tale impianto.
- Non è poi stato monetariamente quantificata l'utilità connessa al fatto che la comunità potrà godere di un nuovo spazio pubblico (una piccola "piazza") che sarà realizzata tra i nuovi insediamenti commerciali/direzionali, come pure il fatto che l'attuazione dell'Accordo renderà disponibili alla collettività nuovi ampi spazi a verde nella parte ovest del nuovo insediamento, in quantità notevolmente superiore agli *standards* minimi di legge.
- Infine non è stato economicamente calcolato il (pur innegabile) beneficio derivante dall'insediamento di nuove attività commerciali e terziarie sotto il profilo occupazionale e lavorativo, come pure l'indotto che potrà svilupparsi grazie alle sinergie con la stazione ferroviaria e con i nuovi previsti collegamenti al centro cittadino.

*

In conclusione, i criteri - ampiamente cautelativi - adottati nello "Studio" appaiono tali da assicurare all'Amministrazione il conseguimento di un interesse pubblico certamente superiore a quello che risulta in termini strettamente monetari dai conteggi numerici dello "Studio" stesso, per cui anche sotto tale profilo si intendono ampiamente assolti e soddisfatti i requisiti e i parametri stabiliti dal PAT per la determinazione del beneficio pubblico spettante all'Amministrazione a fronte dei contenuti urbanistici dell'Accordo di pianificazione.

Rovigo, 3 febbraio 2014.

Il tecnico incaricato

Dott. Agronomo DIEGO BALLANI



Società Tempo Libero srl – Società Aspen srl - Sig. Pasqualetto Mario