

## Città di Selvazzano Dentro

**Prof. Arch. Stefano Stanghellini**

Ordinario di Estimo nell'Università IUAV di Venezia

Studio: via Cesare Battisti 1 – 40123 Bologna

t. 051 22 11 08 – f. 051 656 29 84 – [stanghellini@territorioemercati.it](mailto:stanghellini@territorioemercati.it)



Valutazione degli aspetti economici del progetto

**“Riqualificazione e riconversione urbanistica dell’ ambito denominato  
ex Seminario - P.P.E. 40 - P.R. 39”**

**Rapporto finale**

**Bologna, 1 dicembre 2008**

## Sommario

<i>PREMESSA</i>	4
<i>METODOLOGIA DI ANALISI</i>	7
<i>STATO ATTUALE</i>	8
<i>SCENARI DI TRASFORMAZIONE</i>	9
<i>VALORI E MISURE DI CONSISTENZA</i>	12
<i>INDAGINI DI MERCATO</i>	15
Indagini per la destinazione commerciale	15
Indagini per la destinazione residenziale	16
Rilevazione di prezzi inerenti i beni in esame e valori di riferimento per la stima	20
<i>VALORE DEI BENI IMMOBILI NELLA SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE</i>	24
<i>VALORE DEI BENI IMMOBILI NEGLI SCENARI DI TRASFORMAZIONE</i>	24
<i>STIMA DELLA VALORIZZAZIONE AGGIUNTIVA E DEI BENEFICI PUBBLICI</i>	25
<i>ALLEGATO 1. PERIMETRO DELLE AREE OGGETTO DI ANALISI</i>	29
<i>ALLEGATO 2. ESTRATTO DELLA CARTOGRAFIA DEL PRG VIGENTE</i>	30
<i>ALLEGATO 3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA</i>	31
<i>ALLEGATO 4. ELABORAZIONI ESTIMATIVE</i>	32

## PREMESSA

Lo scrivente, Prof. Arch. Stefano Stanghellini, Ordinario di Estimo nell'Università IUAV di Venezia, iscritto all'Albo degli Architetti di Bologna al n. 641, con studio in Bologna, in via Cesare Battisti 1, tel. 051 22 11 08 – fax 051 656 29 84, [stanghellini@territorioemercati.it](mailto:stanghellini@territorioemercati.it), è stato incaricato dal Comune di Selvazzano Dentro (Padova), con sede in via Roma 25, di procedere alla valutazione degli aspetti economici del progetto di “riqualificazione e riconversione urbanistica dell'area denominata Ex Seminario – PPE 40 – PR 39”. La finalità della valutazione consiste nel determinare i benefici pubblici e quelli privati connessi alla attuazione del progetto, e quindi di assistere l'Amministrazione Comunale nell'individuare il punto di equilibrio tra gli interessi pubblici e quelli privati coinvolti.

L'incarico professionale è stato affidato con Disciplinare del 31 luglio 2008 prot. n. 27847.

L'Amministrazione Comunale committente ha fornito la seguente documentazione su supporto cartaceo:

- Piano Regolatore Generale, Variante Generale 1989, estratto della cartografia inerente le aree oggetto di analisi;
- Piano Regolatore Generale, Variante Generale 1989 (aggiornamento variante parziale n. 11/2000), allegato B/1.1 – B/1.2 – B/2;
- copia del verbale di deliberazione della Giunta Comunale n. 27 del 22.02.2007 avente ad oggetto la restituzione del Piano Urbanistico Attuativo area PR 39 – PP4 presentato dalla società Trifoglio SpA;
- copia del ricorso con cui la società Trifoglio SpA chiede al Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto l'annullamento della Deliberazione Comunale n. 27 del 22.02.2007;
- copia della “Comunicazione sull'ex-edificio del Seminario minore di Tencarola” redatta da mons. Sandro Panizzolo, rettore del Seminario Maggiore;
- copia delle osservazioni e proposte dei Comitati di Frazione di Caselle – Feriole – S. Domenico e Tencarola, prot. n. 20/2008;
- copia della proposta area Ex Seminario/PPE 40 datata 20.06.2008 e firmata dai Consiglieri Comunali B. Beghin, F. Martini, G. Rossi, A. Sanguin, G. Verza, C. Zambonin, G. Zoppello;
- copia di estratto dalla delibera di Giunta Comunale n. 389 del 15.12.1999 recante “valori minimi delle aree fabbricabili – anno 2008”;

- copia di determinazione n. 637 del 02.10.2007 del Settore Edilizia Privata – Urbanistica e Pianificazione recante “Aggiornamento costo base per contributo costo di costruzione”;
- copia delle tabelle recanti “Determinazione del contributo per l’incidenza delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria” relative alla residenza, ad attività produttive, ad attività turistica, commerciale e direzionale, ad interventi su edifici esistenti, allegata alla delibera di C. C. n. 14 del 01.03.2005;
- copia di Avvisi di Accertamento I.C.I. per l’anno 2003 e 2004, con valore venale individuato dal Comune di Selvazzano Dentro per le particelle censite al catasto dei terreni, foglio 23, n. 57 e n. 164;
- copia delle planimetrie catastali del complesso immobiliare censito al Foglio 23, Mappale 25, del Catasto dei Terreni e del Catasto dei Fabbricati;
- nota di riscontro alla “Bozza di lavoro intermedio”, consegnata dallo scrivente in data 29.08.2008 al Comune di Selvazzano Dentro, emessa dal Settore Edilizia Privata, Urbanistica e Pianificazione, con protocollo n. 387558 del 29.10.2008, codice 402;
- copia della delibera di Giunta Regionale n. 2851 del 7 ottobre 2008 (pubblicata sul BUR Veneto n. 89 del 28 ottobre 2008) con cui la Regione Veneto ha provveduto ad approvare la Variante generale del 2003 e le Varianti parziali del 2004 e 2005 al Prg del Comune di Selvazzano Dentro.

L’Amministrazione Comunale committente ha inoltre fornito la seguente documentazione su supporto digitale:

- bozza di protocollo d’intesa tra il Comune di Selvazzano Dentro e la società Trifoglio SpA, versione del 20.05.2008, redatta dal rappresentante legale della società Trifoglio SpA;
- estratti di mappa catastale relativi alle aree oggetto di analisi e visure catastali relative ai soggetti proprietari;
- Piano Regolatore Generale, Variante Generale 1989, aggiornamento variante parziale n. 18/2002, norme tecniche di attuazione e regolamento edilizio;
- Piano Regolatore Generale, Variante Generale 2003, norme tecniche di attuazione, cartografia zona sud, regolamento edilizio, estratto parere VTR del 12.04.2008;
- rilievo dell’edificio Ex Seminario e conteggio dei volumi eseguito dalla società Trifoglio SpA;
- documentazione fotografica;
- comunicazioni dell’Assessore all’Urbanistica ed Edilizia Privata V. Tognana recanti gli obiettivi dell’Amministrazione (10.07.2008) e altre note (24.07.2008);
- “Proposte per la ridefinizione del ruolo e delle funzioni dell’area dell’Ex Seminario Vescovile”, 28-02-2008, redatta dall’arch. C. Pluti, relazione generale e planimetria complessiva;

- “Riqualificazione e riconversione urbanistica delle aree costituite dall’Ex Seminario Vescovile, PR 39 e PPE 40 – Studio viabilistico” redatto dal prof. ing. M. Pasetto, relazione illustrativa e allegati, datata 22 aprile 2008;
- relazioni di varia natura redatte a cura dell’Amministrazione Comunale, tra cui sintesi degli standard urbanistici per le tipologie da insediare nelle aree oggetto di analisi, calcolo ipotetico degli oneri di urbanizzazione, comunicazioni allo scrivente prot. 27819, relazione storica;
- “Valutazioni preliminari sull’ area denominata Ex Seminario Minore di Padova sita in Comune di Selvazzano Dentro”, 16.12.2006, redatte dal prof. G. Stellini;
- indicazione sulla incidenza delle opere di urbanizzazione sugli Strumenti Urbanistici Attuativi in alcune lottizzazioni realizzate tra il 2002 e il 2007;
- copia di atto di compravendita (rep. n. 21.269, racc. n. 2.892, redatto dal Notaio Alberto Benazzato, registrato in data 4.03.2008, al n. 4576) avente ad oggetto la cessione, da parte del Comune di Selvazzano ad un soggetto privato, di due lotti di terreno edificabile siti nell’area PIP di Caselle.

In attuazione dell’incarico ricevuto lo scrivente, dopo aver esaminato la documentazione ricevuta dall’Amministrazione Comunale committente, effettuato un sopralluogo in data 31 luglio 2008 al fine di conoscere i beni interessati dalla valutazione, acquisita la conoscenza dei valori espressi dai mercati immobiliari locali, ha redatto la presente relazione in cui è illustrata la metodologia seguita, sono delineati gli scenari di riferimento per la valutazione ed infine sono esposti i valori individuati.

Integrano la relazione quattro allegati, il primo dei quali identifica nel fotopiano il perimetro delle aree oggetto di analisi, il secondo raccoglie l’estratto della cartografia del Piano Regolatore vigente, il terzo contiene la documentazione fotografica prodotta in occasione del sopralluogo, e il quarto riporta in tabelle le elaborazioni compiute.

## METODOLOGIA DI ANALISI

Il problema valutativo posto dall'Amministrazione Comunale committente consiste nell'individuare un punto di equilibrio tra i benefici pubblici e quelli privati che possono essere generati dalla riqualificazione e riconversione urbanistica dell'ambito denominato "Ex Seminario – PPE 40 – PR 39". L'operazione di riqualificazione e riconversione urbanistica di tale ambito può avvenire, alternativamente, in coerenza con le previsioni urbanistiche attualmente vigenti, ovvero in relazione alle ipotesi di variazione delle destinazioni d'uso e delle quantità edificabili avanzate dai soggetti interessati a realizzarle.

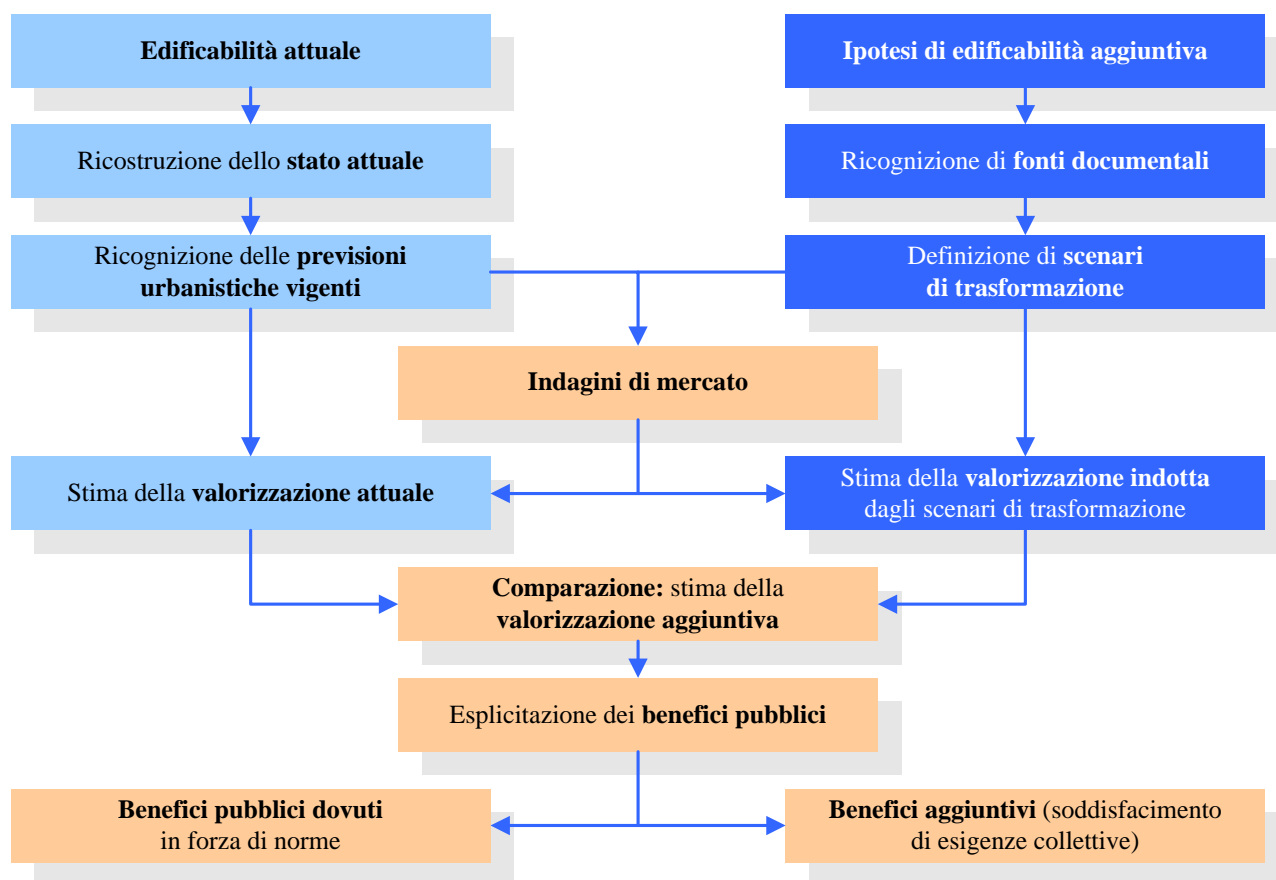
Pertanto, la valutazione degli aspetti economici del progetto si configura come analisi comparativa tra la valorizzazione delle aree e dei beni immobili generata dalle attuali previsioni urbanistiche e la valorizzazione immobiliare generata da una eventuale modifica di tali previsioni urbanistiche.

Lo schema di figura 1 rappresenta il percorso metodologico adottato. Le attività preliminari hanno seguito due indirizzi. Da un lato, si è provveduto a quantificare l'edificazione attualmente possibile sulle aree oggetto di analisi attraverso sia la ricostruzione del loro stato attuale in termini di dimensioni, che la ricognizione delle previsioni urbanistiche vigenti. Dall'altro lato, sono stati prefigurati diversi scenari di edificazione aggiuntiva sulla base delle fonti documentali messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale committente.

Successivamente sono state esperite indagini di mercato al fine di stimare la valorizzazione delle aree oggetto di analisi nell'attuale stato di fatto e di diritto, nonché di stimare la valorizzazione potenzialmente indotta nei diversi scenari di trasformazione delineati.

Infine, la comparazione tra la valorizzazione attuale e quella indotta ha consentito di quantificare la valorizzazione aggiuntiva e di esplicitare i benefici pubblici connessi alle diverse ipotesi di riconversione urbanistica delle aree oggetto di analisi. A quest'ultimo riguardo, i benefici pubblici discendenti da norme vigenti e quindi comunque generati dal progetto, sono stati distinti dai benefici pubblici aggiuntivi rappresentati dal soddisfacimento di esigenze collettive poste dall'Amministrazione Comunale.

Figura 1. Percorso metodologico



## STATO ATTUALE

La tabella 1 dell'allegato 4 riassume le dimensioni e le destinazioni delle aree oggetto di analisi, così come perimetrare nell'allegato 2:

- il "PPE 40" identifica un'area con dimensione di poco inferiore a 150.000 mq, attualmente utilizzata a fini agricoli, destinata ad accogliere in parte funzioni pubbliche (istruzione superiore) per una superficie utile pari a 57.041 mq, e in parte terziario commerciali per una superficie utile pari a 23.768 mq; inoltre sono stati considerati parte dell'area PPE 40 i circa 5.100 mq di viabilità costituiti dal tronco di via Sant'Antonio situato in fregio al comparto;
- il "PR 39" identifica un'area di quasi 7.000 mq, prevalentemente occupata da un edificio a destinazione produttiva dismesso, e destinata interamente a insediamenti commerciali e direzionali di ristrutturazione per una superficie utile pari a 3.475 mq;

- L' "Ex Seminario" identifica l'area di circa 155.000 mq su cui insiste lo stabile dismesso del Seminario Minore, la quale risulta destinata ad attrezzature di interesse collettivo per 93.000 mq di superficie utile (compresa la struttura esistente di 35.000 mq); ad essa è stata aggregata la porzione di 16.000 mq, attualmente incolta, compresa tra l'edificio dell'ex Seminario (a sud) e l'area commerciale D'Avanzo (a nord), la quale è destinata a parcheggi ed aree di interscambio per una superficie utile pari a 16.000 mq di parcheggi in struttura e di 1.600 mq di edifici di pertinenza.

Integra il compendio così delimitato l'area spondale del fiume Bacchiglione: collocata a est della via Sant'Antonio e delimitata a nord dal ponte di Tencarola e a sud dai confini comunali, è destinata a parco.

Pertanto, l'edificabilità complessivamente attribuita alle aree oggetto di analisi dagli strumenti urbanistici vigenti può essere così riassunta:

- 27.243 mq di superficie utile con destinazione terziario commerciale;
- 93.000 mq di superficie utile per attrezzature di interesse collettivo, oltre a 57.041 mq di superficie utile per funzioni pubbliche (istruzione);
- 16.000 mq di superficie utile per parcheggi in struttura, oltre a 1.600 mq di superficie utile per edifici accessori ai parcheggi (locali tecnici e di servizio, locali per l'installazione di componenti impiantistiche, spazi per la guardiania, ...).

## SCENARI DI TRASFORMAZIONE

La definizione degli scenari di trasformazione è stata effettuata nell'ipotesi che le diverse aree oggetto di analisi non siano più trattate in maniera autonoma, ma concorrano a formare un unico ambito di riqualificazione e riconversione urbanistica.

Dalla consultazione delle fonti documentali messe a disposizione dall'Amministrazione Comunale committente, emergono tre scenari di trasformazione che corrispondono alle diverse ipotesi attualmente in discussione:

- lo scenario 1a prevede l'incremento della superficie utile a destinazione commerciale fino a complessivi 50.000 mq, e contestualmente l'edificazione di 10.000 mq di superficie utile a destinazione residenziale;



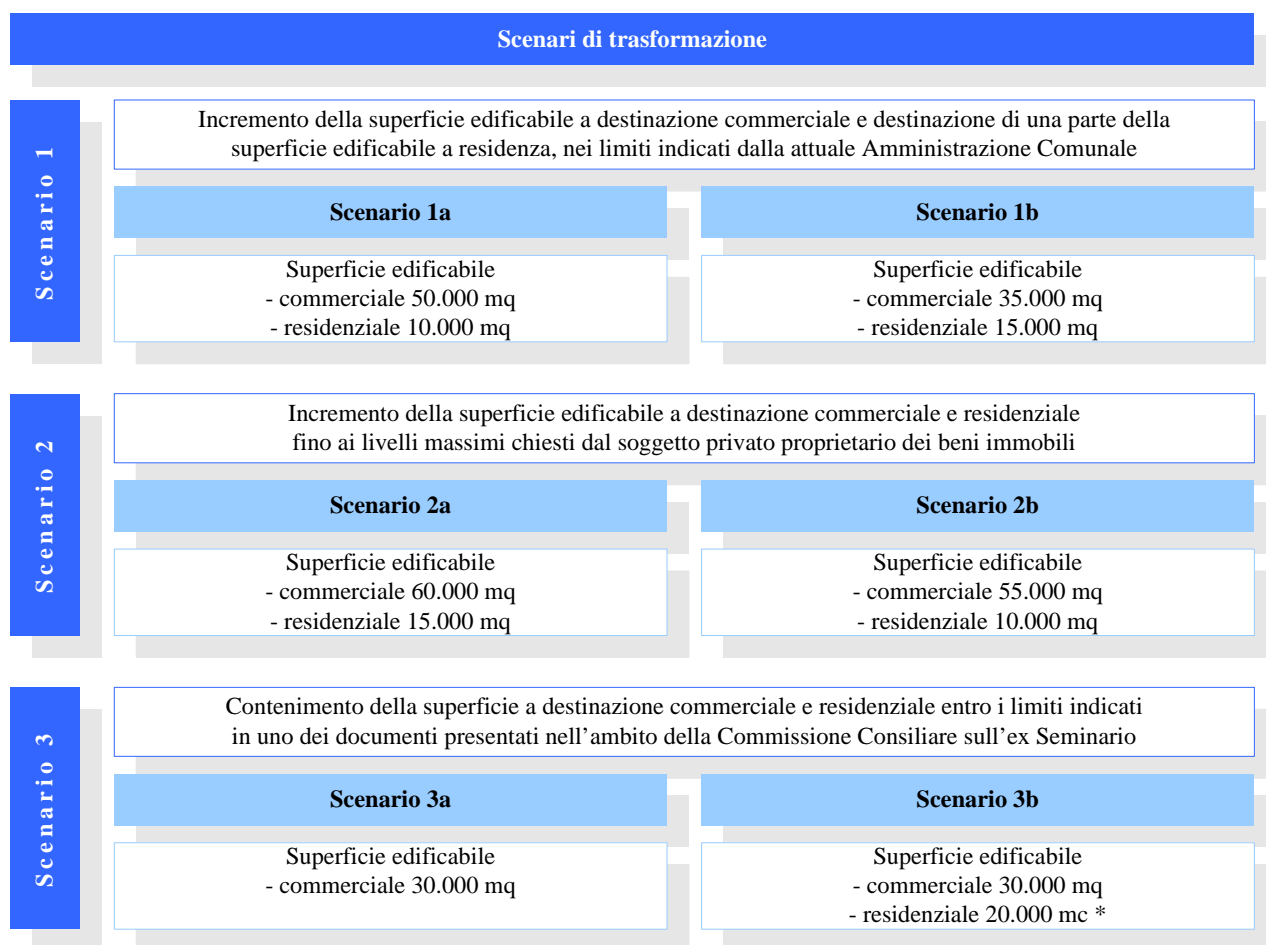
- lo scenario 2a prevede l'incremento della superficie utile a destinazione commerciale fino a complessivi 60.000 mq, e contestualmente l'edificazione di 15.000 mq di superficie utile a destinazione residenziale;
- lo scenario 3a prevede un lieve incremento della superficie utile a destinazione commerciale fino a complessivi 30.000 mq, e l'assenza di superficie utile a destinazione residenziale.

A seguito delle verifiche effettuate con l'Amministrazione Comunale di Selvazzano Dentro è emersa l'opportunità di prendere in considerazione anche tre ulteriori varianti, una per ciascuno degli scenari qui sopra delineati:

- lo scenario 1b prevede l'incremento della superficie utile a destinazione commerciale fino a complessivi 35.000 mq, e contestualmente l'edificazione di 15.000 mq di superficie utile a destinazione residenziale;
- lo scenario 2b prevede l'incremento della superficie utile a destinazione commerciale fino a complessivi 55.000 mq, e contestualmente l'edificazione di 10.000 mq di superficie utile a destinazione residenziale;
- lo scenario 3b, oltre a confermare un lieve incremento della superficie utile a destinazione commerciale fino a complessivi 30.000 mq, include l'edificazione di 20.000 mc di volumetria a destinazione residenziale (ipotizzando un fattore di conversione mc/mq pari a 4,5 ne derivano 4.500 mq di superficie utile), di cui il 50 per cento da destinare ad edilizia residenziale pubblica.

Lo schema di figura 2 sintetizza la genesi e l'articolazione degli scenari di trasformazione presi in considerazione nel prosieguo della valutazione.

Figura 2. Scenari di trasformazione



\* Ipotizzando un parametro di conversione tra mc e mq pari a 4,5, ai 20.000 mc corrispondono circa 4.444 mq, di cui si ipotizza di destinare il 50% a edilizia residenziale pubblica ed il 50% ad edilizia residenziale privata

In tutti i tre scenari di trasformazione e le loro varianti, è stato ipotizzato che la destinazione a terziario commerciale possa ospitare “medie strutture” e “grandi strutture”, ossia superfici di vendita rispettivamente superiori a 250 mq e a 2.500 mq (nei Comuni con popolazione di oltre 10.000 abitanti, come Selvazzano Dentro) secondo la definizione contenuta nella Legge Regionale del Veneto n. 15/2004, art. 7. Operatori specializzati, consultati nell'ambito della presente stima, hanno rilevato che gli investimenti in insediamenti commerciali di dimensioni globali quali quelle qui considerate, richiedono di norma la presenza di una struttura “àncora” e di alcune grandi strutture, cui si aggregano gallerie di piccoli negozi. Modelli insediativi del genere sono ritenuti essenziali per generare una forte attrattività nei confronti dei potenziali consumatori e per offrire loro condizioni di convenienza all'acquisto.

## VALORI E MISURE DI CONSISTENZA

Nel presente elaborato si assumono le definizioni di seguito riportate.

Valore di mercato: “prezzo al quale il bene immobile potrebbe essere venduto alla data della stima mediante contratto privato tra un venditore ed un acquirente tra loro indipendenti, assumendo che l’immobile sia offerto pubblicamente sul mercato e che le condizioni del mercato ne consentano l’ordinata alienazione nel periodo di tempo normalmente necessario per negoziare la vendita, tenuto conto della natura dell’immobile” (Banca d’Italia, Lettera n. 60299 del 18 marzo 1999).

Valore o prezzo di offerta: prezzo al quale il bene immobile viene immesso nel mercato dal venditore. Il prezzo di offerta, per effetto della negoziazione, si trasforma nel “prezzo di mercato”, subendo in ciò una riduzione variabile nel tempo e nello spazio. Nelle indagini funzionali alla redazione di stime del “più probabile valore di mercato”, viene utilizzato come surrogato dei prezzi di compravendita, previa applicazione dell’ipotetico ribasso.

Valore di trasformazione: “differenza attualizzata tra il prezzo di mercato del prodotto della trasformazione ed il costo di produzione di quest’ultima” (Tecnoborsa, Codice delle valutazioni immobiliari, 2002).

Incidenza area: esprime l’incidenza percentuale del valore del fattore produttivo suolo rispetto al valore dell’edificazione ossia del prodotto edilizio finito. In termini parametrici (euro per unità di superficie commerciale dell’edificazione), è calcolata sottraendo al valore di mercato dell’edificazione tutti i costi di trasformazione (costo di idoneizzazione dell’area, costo di costruzione, contributo di costruzione, spese tecniche, interessi passivi, altri oneri vari, profitto della promozione immobiliare). Nelle stime sintetiche, quando il suo valore parametrico è riferito ad interventi edilizi ancora da realizzare anziché ad edifici ultimati, occorre scontarlo all’attualità in ragione del tempo necessario per realizzare l’intervento. Nel presente elaborato, il tempo di realizzazione è assunto pari a 5 anni ed il saggio di sconto pari al 5%.

Procedimento di stima per confronto diretto: “stima del valore mediante comparazione del bene oggetto di stima con transazioni recentemente avvenute relative a beni analoghi sotto il profilo tipologico, costruttivo, manutentivo, posizionale e produttivo” (Tecnoborsa, Codice delle valutazioni immobiliari, 2002).

Procedimento di stima per capitalizzazione: “stima del valore del bene tramite la capitalizzazione del suo reddito ad un determinato saggio di fruttuosità” assumendo “che vi sia equivalenza tra il valore di mercato di un bene e la somma dei suoi redditi ordinari scontati all’attualità” (Tecnoborsa, Codice delle valutazioni immobiliari, 2002).

Saggio di fruttuosità: misura, in termini percentuali, il rendimento lordo annuo di un immobile ed è espresso dal rapporto tra il canone annuo di locazione e il valore di mercato dell’edificazione. Nel procedimento di stima per capitalizzazione dei redditi, il saggio di fruttuosità ( $r$ ) è impiegato per stimare il valore di mercato ( $V_m$ ) dell’edificazione, noto il canone annuo di locazione ( $R_l$ ), secondo l’espressione:  $V_m = R_l / r$ .

Superficie commerciale: “la superficie commerciale è definita come la superficie complessiva di un manufatto al lordo dei muri interni e comprensiva della metà della superficie occupata dai muri di confine. La superficie commerciale comprende anche le superfici dei locali accessori e delle pertinenze ponderate mediante l’utilizzo di opportuni coefficienti.” (Tecnoborsa, Codice delle valutazioni immobiliari, 2002).

Indice di utilizzazione territoriale ( $U_t$ ): “per indice di utilizzazione territoriale deve intendersi la massima superficie utile  $S_u$ , come definita nel successivo art. 6, espressa in metri quadrati costruibili per ogni mq. di superficie territoriale  $S_t$ ” (Comune di Selvazzano, P.R.G. Variante Generale del 1989, aggiornamento variante parziale n. 18/2002, Norme Tecniche di Attuazione, art. 5).

Indice di utilizzazione fondiaria ( $U_f$ ): “per indice di utilizzazione fondiaria deve intendersi la massima superficie utile,  $S_u$ , come definita nel successivo art. 6, espressa in mq., costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria  $S_f$ ” (Comune di Selvazzano, P.R.G. Variante Generale del 1989, aggiornamento variante parziale n. 18/2002, Norme Tecniche di Attuazione, art. 5).

Superficie utile ( $S_u$ ): “per superficie utile deve intendersi la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani fuori terra, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne e vani ascensore, di logge, balconi e porticati.” (Comune di Selvazzano, P.R.G. Variante Generale del 1989, aggiornamento variante parziale n. 18/2002, Norme Tecniche di Attuazione, art. 5).

Poiché i valori unitari di mercato si riferiscono alla “superficie commerciale”, mentre nel comune di Selvazzano Dentro la capacità edificatoria è espressa in “superficie utile”, a fini estimativi occorre convertire la seconda nella prima. In assenza di un progetto che definisca le tipologie edilizie, si ricorre a coefficienti tratti dalla prassi corrente:

- coefficiente di conversione della “superficie utile” residenziale e direzionale in “superficie commerciale”: 1,40;
  - coefficiente di conversione della “superficie utile” industriale e artigianale in “superficie commerciale”: 1,05;
  - coefficiente di conversione della “superficie utile” di negozi in “superficie commerciale”: 1,10.
- Quando il valore di mercato unitario si riferisce alla “superficie di vendita”, quest’ultima rappresenta i 2/3 della “superficie commerciale”.

## INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato sono state indirizzate a formare il quadro dei valori immobiliari di riferimento per la stima della valorizzazione immobiliare generata dagli scenari di trasformazione.

Le indagini di mercato hanno preso in considerazione anzitutto fonti accreditate (altrimenti note come fonti indirette), ovvero pubblicazioni di settore quali prezziari e osservatori, dalle quali sono stati desunti dati sintetici (prezzi medi, oppure massimi e minimi).

Sul versante dei valori di mercato, le fonti accreditate consultate sono costituite da: “Osservatorio del Mercato Immobiliare” (Omi) curato dall’Agenzia del Territorio; quotazioni pubblicate dalla rivista tecnica “Il Consulente Immobiliare” edita da Il Sole 24 Ore; “Osservatorio Immobiliare” curato da Fiaip (Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali).

Sul versante dei costi di costruzione, le fonti accreditate consultate sono costituite da: “Prezzi Tipologie Edilizie”, a cura del Collegio Ingegneri e Architetti di Milano (2007), edito da DEI – Tipografia del Genio Civile, Roma; A. Bassi (2006), “Costi parametri indice per tipologie edilizie”, edito da Maggioli, Rimini.

Sono state quindi effettuate ricerche presso fonti dirette, allo scopo di reperire dati puntuali – relativi a singoli casi simili rispetto ai beni immobili oggetto di stima – presso uffici pubblici e operatori professionali del settore delle costruzioni e del mercato immobiliare locale.

### *Indagini per la destinazione commerciale*

I principali esiti delle indagini, sul versante dei valori di mercato per la destinazione commerciale, possono essere così sintetizzati:

- per la destinazione commerciale si rileva un canone di locazione di circa 150/160 euro/mq/anno nel caso di singoli negozi non inseriti nell’ambito di un centro commerciale (fonte: Agenzia del Territorio), che sale fino a circa 180/200 euro/mq/anno nel caso di superfici di vendita inserite nel contesto di un centro commerciale (fonte: indagine diretta su casi simili);
- per la destinazione commerciale si desume, inoltre, un saggio di fruttuosità medio dell’ordine del 6,5% (fonte: Agenzia del Territorio e indagine diretta), e una incidenza dell’area da trasformare, sul valore dell’edificazione dopo la trasformazione, dell’ordine del 18% nel caso di

singoli negozi non inseriti nell'ambito di un centro commerciale, e dell'ordine del 33% nel caso di superfici di vendita inserite nel contesto di un centro commerciale (fonte: indagine diretta).

### ***Indagini per la destinazione residenziale***

Per quanto concerne le fonti accreditate, la rivista tecnica “Il Consulente Immobiliare” edita da Il Sole 24 Ore e l’“Osservatorio Immobiliare” curato da Fiaip, pubblicano quotazioni medie riferite sia a quartieri periferici del Comune di Padova sia ad altri Comuni della Provincia (ad esempio Rubano, Abano Terme, ...) situati in prossimità di Selvazzano Dentro; tuttavia è lecito dubitare della omogeneità, dal punto di vista immobiliare, di tali localizzazioni rispetto all'ambito oggetto di analisi.

L'unica fonte accreditata che fornisce indicazioni di dettaglio rispetto a specifiche ed identificate porzioni del territorio comunale di Selvazzano Dentro risulta essere l’“Osservatorio del Mercato Immobiliare” (OMI) curato dall'Agenzia del Territorio. I valori (minimi, massimi e medi) pubblicati da tale Osservatorio, con riferimento al primo semestre del 2008 e alla destinazione residenziale, sono riassunti nella tabella che segue.

*Tabella 1. Valori pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio*

#### **Valori di mercato per località del Comune di Selvazzano**

**Fonte: Agenzia del Territorio**

**destinazione residenziale, stato normale**

<b>Zona</b>	<b>Località</b>	<b>Valori di mercato</b>		
		<i>minimo</i>	<i>medio</i> (euro/mq)	<i>massimo</i>
Centrale	via Roma, San Domenico, Tencarola	1.120	1.250	1.380
Periferica	Caselle	1.040	1.195	1.350
Periferica	Feriole, Montecchia	1.000	1.140	1.280

I valori pubblicati dall' OMI risultano notevolmente più contenuti rispetto a quelli presentati dalle altre fonti accreditate sopra richiamate (a titolo esemplificativo si consideri che, secondo le quotazioni pubblicate dal Consulente Immobiliare, nelle zone semicentrali di Abano Terme i valori immobiliari di abitazioni nuove o integralmente ristrutturate si collocano a circa 2.100 euro/mq). Tale scostamento è dovuto al fatto che l'Agenzia del Territorio non riporta valori di abitazioni nuove: i valori di ciascuna

zona omogenea, in sintonia con l'impostazione dell'Osservatorio, si riferiscono “all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea”.

Ne consegue che le indicazioni della fonte riportata in tabella 1 non sono utilizzabili nel caso in esame non solo a fini estimativi, ma nemmeno a fini di orientamento o di verifica. Occorre quindi fare ricorso a fonti di tipo diretto, ossia a specifici casi di compravendita o di offerta.

Prima di procedere a discutere i risultati di tale approfondimento merita porre l'accento sul fatto che i valori immobiliari della destinazione residenziale nelle varie località del territorio di Selvazzano Dentro (San Domenico, Tencarola, Caselle, Feriole, Montecchia) non presentano scarti significativi, poiché la loro differenza è approssimativamente tra il 5 e il 10 per cento, come evidenziato in tabella 2. Ne consegue che ai fini dell'indagine sulle fonti dirette possono essere presi in considerazione casi di compravendita o di offerta situati in ciascuna di queste località.

Tabella 2. Rapporto tra i valori di diverse località del territorio comunale di Selvazzano Dentro

#### Scarto percentuale tra i valori medi per località

Fonte: nostra elaborazione su dati Agenzia del Territorio  
destinazione residenziale, stato normale

	via Roma, San Domenico, Tencarola	Caselle	Feriole, Montecchia
via Roma, San Domenico, Tencarola	0	4,4	8,8
Caselle		0	4,8
Feriole, Montecchia			0

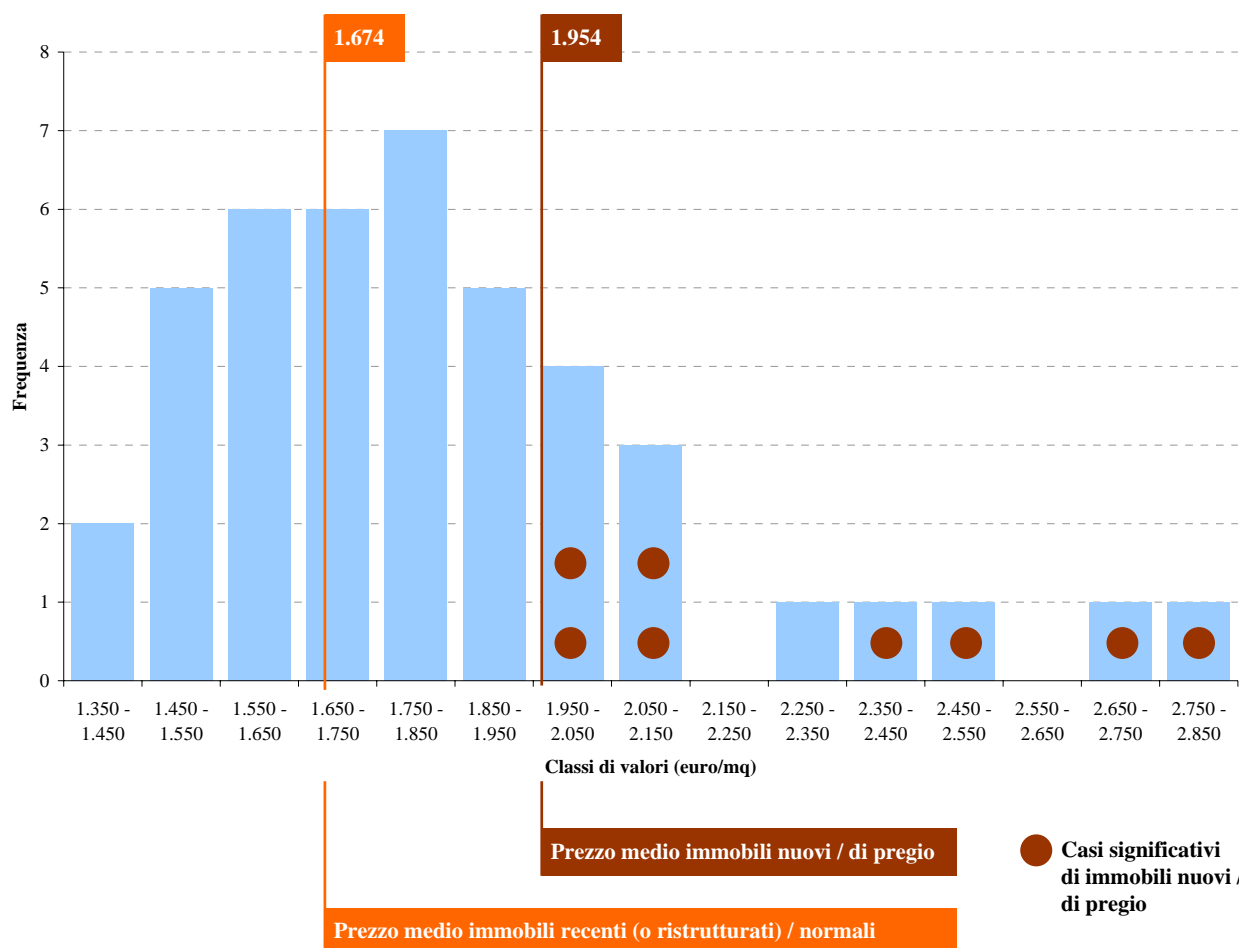
Dall'indagine presso fonti dirette sono emersi poco meno di un centinaio di casi di immobili residenziali offerti in vendita nel corso degli ultimi mesi nel territorio di Selvazzano Dentro. Di questi, oltre la metà è stata scartata in quanto affetta da rilevanti limiti informativi, non essendo possibile risalire alla zona in cui ricade l'immobile, né al suo stato conservativo. I circa quaranta casi presi in considerazione presentano valori che variano da un minimo di circa 1.450 euro/mq fino ad un massimo di poco inferiore ai 2.800 euro/mq. Si tratta di una variabilità alquanto elevata, che merita di essere ulteriormente approfondita.

Dallo studio della distribuzione di frequenza dei casi analizzati (si confronti il grafico di figura 3) emerge che la maggior parte dei casi si concentra nella fascia di prezzo compresa tra 1.400 e 2.100 euro/mq (solamente cinque casi si collocano su valori superiori a tale intervallo), e presenta una



distribuzione tendenzialmente normale (curva di gauss), con il valore modale che ricade nella fascia di prezzo compresa tra 1.750 e 1.850 euro/mq.

Figura 3. Distribuzione di frequenza dei prezzi dei casi tratti da fonti dirette



Da tali osservazioni si potrebbe essere indotti a ritenere che circa 1.800 euro/mq possano rappresentare il riferimento più opportuno come valore di mercato da attribuire alla destinazione residenziale. Tuttavia, ciò non sembra condivisibile per almeno due ordini di ragioni. Anzitutto, nel campione analizzato figurano sia immobili nuovi che immobili recenti, e la distribuzione di frequenza non mette adeguatamente in evidenza la differenza di valore tra le due categorie: i primi, gli immobili nuovi, presentano un valore medio che sfiora i 2.000 euro/mq; i secondi, gli immobili recenti, presentano invece un valore medio nettamente più contenuto e dell'ordine di 1.675 euro/mq. Occorre inoltre considerare che buona parte degli immobili di pregio presenti nel campione si collocano nella parte destra della distribuzione di frequenza, e dunque su livelli di prezzo più elevati di 2.000 euro/mq.

Gli immobili residenziali che potranno risultare dalla trasformazione urbanistica dell'ambito "ex Seminario – PR 39 – PPE 40" saranno collocati sul mercato come immobili di nuova realizzazione. Inoltre, tali immobili saranno realizzati verosimilmente con caratteristiche di pregio in ragione della localizzazione appetibile, della vicinanza a un nuovo insediamento commerciale, della collocazione in fregio a un'area che, nelle intenzioni dell'Amministrazione Comunale, dovrà accogliere un grande parco urbano.

Per tali motivi si ritiene che il valore di mercato più probabile per gli immobili a destinazione residenziale non possa essere inferiore a 2.000 euro/mq, potendo arrivare anche a 2.100 euro/mq. Occorre tuttavia considerare che gli strumenti urbanistici del Comune di Selvazzano Dentro, recentemente approvati, prevedono una rilevante capacità edificatoria a destinazione residenziale per gli anni a venire. Poiché tale capacità edificatoria è suscettibile di incrementare in misura significativa l'offerta di beni immobili, si ritiene opportuno mantenere il valore di riferimento per la destinazione residenziale nell'ordine di 2.000 euro/mq.

## ***Rilevazione di prezzi inerenti i beni in esame e valori di riferimento per la stima***

### *Ex Seminario*

In una comunicazione sull'ex-edificio del Seminario minore di Tencarola (comunicazione non datata), Mons. Sandro Panizzolo, rettore del Seminario Maggiore, asserisce che la cessione del complesso immobiliare è stata promessa per l'importo di 11 milioni di euro in contanti, cui dovrebbero aggiungersi sette milioni di euro in cubatura, se le porzioni immobiliari in vendita avranno una destinazione urbanistica "adeguata". Aggiunge, Mons. Panizzolo, che "la Società acquirente [...] è arrivata a dare sinora al Seminario, otto milioni e duecento mila euro". Dalla promessa di vendita è esclusa "l'area della fattoria adiacente al Seminario con un terreno circostante di cinque/seimila metri quadrati, che rimane al Seminario nella prospettiva di diventare la nuova Casa S. Andrea".

A lato della presente valutazione, è stata condotta una verifica sui bilanci depositati, ai sensi di legge, dalla Società Trifoglio Spa. Essi riportano l'avvenuta corresponsione, tra il 2004 e il 2007, di 9 milioni di euro per l'acquisto del Seminario (di cui 4 milioni 250 mila euro nel 2004, 750 mila euro nel 2005, 2 milioni 400 mila euro nel 2006 e ulteriori 1 milione 600 mila euro nel 2007). La comunicazione di Mons. Panizzolo trova dunque sostanziale conferma nei bilanci ufficialmente depositati dalla Società Trifoglio Spa.

Applicando l'importo di 11 milioni di euro alla estensione territoriale del compendio, se ne desume un valore unitario di 64 €/mq di superficie territoriale. Tale valore si riferisce alla attuale situazione urbanistica.

### *Immobile compreso nel PR 39*

L'area può accogliere un intervento di ristrutturazione urbanistica, con i seguenti parametri: occupazione del suolo: 40%; altezza massima: 10,0 m; piano terreno a destinazione commerciale; piano primo e secondo a destinazione direzionale. Si ipotizza la demolizione degli edifici esistenti e la loro sostituzione con un nuovo complesso edilizio a destinazione mista commerciale (il piano terreno) e direzionale (i piani primo e secondo).

Il valore unitario di riferimento è individuato in:

- 160 euro/mq/anno per le locazioni delle superfici destinate a negozi;
- 1.800 €/mq per le superfici a destinazione direzionale, con riduzione del 10% rispetto alle più appetite destinazioni residenziali.

Nel caso delle superfici destinate a negozi, la contenuta dimensione dell'insediamento commerciale consente di assumere una superficie di vendita pari ai quattro quinti della superficie commerciale, anziché i due terzi assunti nel caso dei centri commerciali.

Come si evince dai calcoli riportati in tabella 3, l'incidenza parametrica del valore dell'area sul valore dell'edificazione, in termini attuali, risulta di 276 €/mq. Tenendo conto della capacità edificatoria dell'area, il valore unitario dell'area prima della trasformazione è individuato in 169 €/mq.

Tabella 3. Stima sommaria dell'area del PR 39

<b>Superficie territoriale</b>	mq	6.950			
<b>Indice di utilizzazione territoriale</b>	mq/mq	0,50			
<b>Superficie utile (totale)</b>	mq	3.475			
di cui Superficie utile (commercio, al piano terreno)	mq		1.158		
di cui Superficie utile (terziario direzionale, ai piani 1' e 2')	mq		2.317		
<b>Superficie commerciale (commercio)</b>	mq	1.274			
<b>Superficie di vendita (commercio)</b>	mq	1.019			
<b>Superficie commerciale (terziario direzionale)</b>	mq	3.243			
<b>Valore medio unitario superficie di vendita (commercio)</b>			€/mq	2.462	
<b>Valore medio unitario superficie commerciale (terziario direzionale)</b>			€/mq	1.800	
<b>I.a. dopo la trasformazione</b>	%	18	€/mq	352	
<b>I.a. prima della trasformazione</b>	%	14	€/mq	276	
<b>Valore totale dell'area dopo la trasformazione</b>	€	1.502.483			
<b>Valore totale dell'area prima della trasformazione</b>	€	1.177.235			
<b>Valore unitario dell'area dopo la trasformazione</b>			€/mq	216	
<b>Valore unitario dell'area prima della trasformazione</b>			€/mq	169	

#### Terreni compresi nel PPE 40

I terreni compresi nel compendio sviluppano una superficie di quasi 148.000 mq.

Per quanto riguarda la situazione di fatto, quasi la metà di tali terreni, appartenente al settore meridionale, ricade nella zona di rispetto dell'impianto di depurazione; a questo vincolo si sovrappone la fascia di rispetto dell'elettrodotto. Questa porzione del compendio, pur generando una capacità edificatoria trasferibile sull'altra, non è direttamente edificabile. Dalle informazioni acquisite nel mercato locale, risulta essere in corso una trattativa per la cessione dei terreni in esame per un prezzo dell'ordine di 50 €/mq.

Ai terreni individuati con i mappali 57 e 164, la cui superficie complessiva ammonta a 23.485 mq, il Comune di Selvazzano Dentro, in sede di accertamento dell'ICI per l'anno 2004, ha attribuito un valore venale di 910.579 euro, corrispondenti a 38,80 euro/mq di superficie territoriale.

L'altra parte del compendio non presenta tali limitazioni: pertanto esprime una propria capacità edificatoria, in essa localizzabile, ed inoltre può accogliere la capacità edificatoria generata dall'altra porzione.

Per quanto concerne le destinazioni urbanistiche previste, la destinazione maggioritaria è rappresentata da funzioni pubbliche (istruzione superiore), rilevante è anche la destinazione terziario commerciale, mentre una quota minoritaria è destinata alla viabilità.

Tabella 4. Stima sommaria dell'area del PPE40 in relazione alle utilizzazioni private

<b>Superficie territoriale</b>	mq	47.535		
<b>Indice di utilizzazione territoriale</b>	mq/mq	0,50		
<b>Superficie utile</b>	mq	23.768		
<b>Superficie commerciale</b>	mq	26.144		
<b>Superficie di vendita</b>	mq	17.430		
<b>Valore medio unitario</b>			€/mq	2.462
<b>I.a. dopo la trasformazione</b>	%	18	€/mq	443
<b>I.a. prima della trasformazione</b>	%	14	€/mq	347
<b>Valore totale dell'area dopo la trasformazione</b>	€	7.722.609		
<b>Valore totale dell'area prima della trasformazione</b>	€	6.050.866		
<b>Valore unitario dell'area dopo la trasformazione</b>			€/mq	162
<b>Valore unitario dell'area prima della trasformazione</b>			€/mq	127

Tabella 5. Stima sommaria dell'area del PPE 40 in relazione alle utilizzazioni sia pubbliche che private

<b>Destinazione</b>	<b>Superficie</b>	<b>Valore medio unitario</b>	<b>Valore totale</b>
	mq	€/mq	€
Istruzione superiore	95.068	25	2.376.700
Terziario commerciale	47.535	127	6.050.866
		59	<b>8.427.566</b>

I valori di riferimento per i terreni in esame possono essere individuati distinguendo le utilizzazioni private, suscettibili di libera commercializzazione nel mercato immobiliare, da quelle pubbliche, commerciabili in un mercato di concorrenza imperfetta, noto come monopolio bilaterale e caratterizzato dalla presenza di un solo venditore (la proprietà) e da un solo compratore (l'Ente pubblico).

Per quanto riguarda le destinazioni private (terziario commerciale), il valore medio unitario delle locazioni è assunto pari a 160 euro/mq di superficie di vendita, quest'ultima pari ai due terzi della superficie commerciale (a sua volta derivante dall'incremento del 10 per cento della superficie utile, cfr capitolo "Valori e misure di consistenza"). Il minor livello della locazione è connesso all'ipotetica realizzazione di un insediamento commerciale privo di grandi strutture di vendita, e quindi senza le componenti economiche che, nei modelli insediativi solitamente utilizzati, accrescono la capacità attrattiva dell'insediamento.

Per quanto riguarda le destinazioni pubbliche (viabilità, istruzione superiore), si assume che il prezzo dei terreni si definisca nell'ambito di una trattativa tra la proprietà e l'Ente pubblico nell'ambito della definizione del PPE. Sembra ragionevole, al riguardo, assumere in via presuntiva un valore di 25 €/mq di superficie territoriale, in altre esperienze attribuito a terreni urbani privi di capacità edificatoria privata, non più agricoli, in grado di fornire una pluralità di utilità all'insediamento urbano.

Ne risulta, per l'insieme dei terreni ricadenti nel compendio in esame, un valore medio unitario di 59 euro, prossimo a quello già riscontrato per i terreni dell' "Ex Seminario".

Si nota che il valore medio unitario della porzione destinata a terziario commerciale, pur essendo espressione di un indice di utilizzazione territoriale di 0,50 mq/mq, risulta superiore in misura significativa al valore minimo di riferimento deliberato per l'anno 2008 dal Comune di Selvazzano Dentro per gli "insediamenti commerciali e direzionali di espansione (Z.T.O. D/2.3 – PRG) – privi di convenzione attuativa", assimilabili a quello in esame. Alle aree con indice di utilizzazione fondiaria di 0,70 mq/mq è infatti attribuito un valore minimo di 58,10 euro/mq. La circostanza è spiegabile col fatto che il valore deliberato dal Comune ai fini ICI è un valore minimo, da utilizzare in sede di accertamento tributario.

Un riferimento utile per verificare l'attendibilità dei valori individuati è costituito dall'atto di compravendita, citato in premessa, relativo a due appezzamenti di terreno situati nel Piano degli Insediamenti Produttivi di Caselle.

Il terreno, venduto tramite asta pubblica dal Comune, ha registrato un prezzo di 345.560 euro.

Poiché il terreno possiede un'estensione di 2.280 mq, ne discende un prezzo unitario di 151 €/mq.

Il maggior valore rispetto a quelli sopra individuati, è dettato soprattutto dal fatto che attiene ad un terreno già lottizzato ed urbanizzato, predisposto per l'immediata edificazione. Si tratta inoltre di una superficie fondiaria (con indice di utilizzazione di 0,60 mq/mq) anziché (come nei casi del PPE 40 e dell'ex Seminario) di una superficie territoriale.

Il prezzo registrato, quindi, è frutto di condizioni più favorevoli per quanto riguarda più fattori: il tempo dell'edificazione, i costi complessivamente da sostenere, la dimensione dell'intervento, il rischio connesso all'investimento.

## **VALORE DEI BENI IMMOBILI NELLA SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE**

La tabella 2 dell'allegato 4 sintetizza la stima del valore delle aree e dei beni immobili, nella situazione urbanistica attuale, compresi nel settore urbano in esame.

I terreni compresi nel PPE 40 (esclusa l'area occupata dalla viabilità) assumono un valore complessivo di poco superiore a 8,4 milioni di euro (di cui circa 2,4 milioni scaturiscono dalla quota attualmente destinata a funzioni pubbliche, e circa 6 milioni dalla quota destinata a terziario commerciale), i terreni compresi nel PR 39 assumono un valore complessivo di circa 1,2 milioni di euro, mentre per il compendio dell' "ex Seminario" è stato confermato il valore di 11 milioni di euro. È stato inoltre attribuito un valore di circa 25 mila euro all'area spondale del Bacchiglione, che deriva dall'applicazione a tale superficie di un valore unitario di 1,3 euro/mq (fonte: Agenzia del Territorio, Valori Agricoli Medi per la Provincia di Padova nell'anno 2008, regione agraria n. 4, utilizzo "incolto").

Complessivamente, i beni immobili di proprietà di soggetti privati assumono un valore, allo stato attuale, di circa 20,63 milioni di euro.

## **VALORE DEI BENI IMMOBILI NEGLI SCENARI DI TRASFORMAZIONE**

Le tabelle da 3 a 8 dell'allegato 4 riportano la stima della valorizzazione immobiliare indotta da ciascuno dei sei scenari di trasformazione considerati.

La stima è stata effettuata attraverso un procedimento di tipo sintetico-comparativo fondato sul concetto di "incidenza area" (cfr. il capitolo "Valori e misure di consistenza"). Tale concetto discende dalla considerazione che il valore immobiliare dell'edificazione è la sintesi del contributo recato da due fattori produttivi: il suolo e la costruzione. L'incidenza dell'area sul valore dell'edificazione rappresenta la quota del valore del prodotto edilizio finito che può essere attribuita al fattore produttivo "suolo". Il ricorso alla "incidenza area" consente dunque di esprimere il giudizio di stima sul valore dei terreni edificabili al netto di tutti gli altri fattori produttivi impiegati nel processo di trasformazione urbanistica, fra cui anche il contributo di costruzione, gli interessi passivi, il profitto di promozione.

Per quanto concerne la quota di edificabilità a destinazione commerciale, le indagini di mercato esperite consentono di ipotizzare un canone di locazione pari a circa 200 euro/mq/anno ed un saggio di fruttuosità pari al 6,5%. Per effetto della relazione esistente fra il valore immobiliare e la sua redditività (cfr. capitolo “Valori e misure di consistenza”), noti il canone annuo (Rl) ed il saggio di fruttuosità (r), il valore dell’edificazione (Vm) con destinazione commerciale, risulta il seguente:  $Vm = Rl / r = (200 \text{ euro/mq/anno}) / 6,5\% = 3.076,92 \text{ euro/mq}$  arrotondati a 3.100 euro.

Nella successiva tabella sono riportati i calcoli volti a desumere la quota del valore immobiliare riferibile al suolo.

Tabella 6. Stima dell’incidenza area per superfici destinate al commercio in un ipotetico polo commerciale

<b>Valore medio unitario</b>			€/mq	3.100
<b>I.a. dopo la trasformazione</b>	%	33,0	€/mq	1023
<b>I.a. prima della trasformazione</b>	%	25,9	€/mq	802

Per quanto concerne la quota di edificabilità a destinazione residenziale, le indagini di mercato preliminari sinora esperite consentono di ipotizzare un valore di mercato della nuova edificazione pari a circa 2.000 euro/mq, e un’incidenza dell’area da trasformare di circa il 14%. Ne deriva che per ogni mq di superficie utile a destinazione residenziale la quota di valore riferibile al fattore suolo risulta di circa 280 euro.

In sintesi, la valorizzazione associata ai sei scenari di trasformazione risulta così articolata:

- pari a circa 32,2 milioni di euro per lo scenario 1a;
- pari a circa 24,8 milioni di euro per lo scenario 1b;
- pari a circa 39,5 milioni di euro per lo scenario 2a;
- pari a circa 35,1 milioni di euro per lo scenario 2b;
- pari a circa 17,6 milioni di euro per lo scenario 3a;
- pari a circa 18,3 milioni di euro per lo scenario 3b;

## STIMA DELLA VALORIZZAZIONE AGGIUNTIVA E DEI BENEFICI PUBBLICI

Le tabelle da 9 a 14 dell’allegato 4 pongono in relazione il valore attuale delle aree comprese nell’ambito in esame con le valorizzazioni fondiari generate dagli scenari di trasformazione, e quindi quantificano i benefici pubblici associabili alle diverse situazioni.



Negli elaborati sopra citati vengono evidenziati:

- a) la valorizzazione immobiliare aggiuntiva dovuta alla riconversione urbanistica del comparto, ossia la differenza di valore tra l'ipotesi trasformativa e l'attualità;
- b) i benefici pubblici che ciascuno dei tre scenari può generare.

A quest'ultimo proposito, un termine di riferimento utile è costituito dal desiderio dell'Amministrazione Comunale di verificare se i benefici pubblici aggiuntivi conseguibili possano raggiungere l'entità di 18 milioni di euro e quali siano gli scenari di trasformazione che consentano di produrre tale ammontare.

I benefici pubblici sono stati articolati in diverse categorie:

- anzitutto è stata operata la distinzione tra benefici pubblici generati da obblighi che il soggetto privato attuatore deve assolvere in base a norme di legge (oneri e opere di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondaria e contributo sul costo di costruzione, da corrispondersi *una tantum* in occasione dell'effettuazione dell'intervento; imposta comunale sugli immobili da corrispondersi annualmente, prima sul valore delle aree edificabili e poi sul valore degli edifici) da un lato, e benefici aggiuntivi rappresentati dal soddisfacimento di esigenze collettive poste dall'Amministrazione Comunale dall'altro; ciò al fine di enucleare i benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli derivanti da obblighi di legge;
- in secondo luogo il complesso dei benefici pubblici è stato espresso nella sua totalità e quindi articolato in categorie in ragione della forma del beneficio; sono stati quindi quantificati i benefici (aggiuntivi) sotto forma di beni immobili (aree che l'Amministrazione Comunale ottiene in aggiunta a quelle ottenute come standard urbanistici), i benefici (dovuti e aggiuntivi) sotto forma di opere (opere di urbanizzazione primaria dovute, altre opere aggiuntive), e i benefici (dovuti e aggiuntivi) sotto forma di denaro (oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione dovuti, contribuzione straordinaria aggiuntiva). Ciò al fine di rendere evidente l'insieme dei benefici pubblici in gioco e la loro possibile articolazione.

I risultati ottenuti possono essere sintetizzati nei seguenti termini.

### *Scenari 1a e 1b*

Nello scenario 1a la valorizzazione fondiaria (aggiuntiva rispetto al valore attuale) risulta pari a circa 11,6 milioni di euro, che si riducono a circa 9,2 milioni di euro considerando gli extra costi dovuti alla

demolizione dell'ex Seminario. I primi benefici pubblici di cui tenere conto sono quelli dovuti in forza di norme che ammontano a circa 27 milioni di euro, di questi circa 6,3 milioni riguardano gli oneri di urbanizzazione secondaria e il contributo su costo di costruzione, mentre non vengono considerati gli oneri di urbanizzazione primaria per effetto dello scomputo delle opere di urbanizzazione realizzate dal soggetto privato. Tali benefici non incidono sulla valorizzazione fondiaria. Ne discende che l'Amministrazione Comunale potrebbe perseguire l'obiettivo di ottenere ulteriori benefici rappresentati dal soddisfacimento di esigenze collettive: acquisizione gratuita di aree private libere da manufatti, realizzazione del "Parco Metropolitano", realizzazione di un auditorium, oltre ad una contribuzione straordinaria fino ad un massimo di circa 2,7 milioni di euro. Complessivamente, i benefici pubblici rappresentati dal soddisfacimento di esigenze collettive ammontano, nello scenario 1a, a circa 9,2 milioni di euro (circa la metà rispetto alla soglia di confronto di entità pari a 18 milioni di euro).

Nello scenario 1b, per effetto delle minori dimensioni previste rispetto allo scenario 1a, la valorizzazione fondiaria (aggiuntiva rispetto al valore attuale) si riduce a circa 4,1 milioni di euro, ammontare in buona parte assorbito dagli extra costi rappresentati dalla demolizione dell'ex Seminario. In questo scenario, pertanto, la previsione di benefici aggiuntivi sotto forma di beni (acquisizione gratuita di aree private libere da manufatti) o opere ("Parco Metropolitano" e auditorium) non consentirebbe al soggetto privato di conseguire un soddisfacente equilibrio economico e non lascerebbe spazio per una eventuale contribuzione straordinaria in denaro. L'equilibrio economico si raggiunge riducendo l'ammontare dei benefici a circa 1,8 milioni di euro, oppure comprimendo il profitto ordinario del promotore ovvero il valore degli investimenti che questi ha già realizzato nell'ambito. Va inoltre considerato che, nello scenario 1b, si riduce anche l'ammontare dei benefici dovuti in forza di norme: 19,5 milioni di euro, di cui 4,8 milioni come versamento degli oneri di urbanizzazione secondaria e del contributo sul costo di costruzione.

### *Scenari 2a e 2b*

Gli scenari 2a e 2b generano il livello più elevato di valorizzazione fondiaria (aggiuntiva rispetto al valore attuale). Al netto degli extra costi per la demolizione dell'ex Seminario, la valorizzazione risulta pari rispettivamente a 16,5 e 12,2 milioni di euro. Entrambi gli scenari pertanto consentono di ipotizzare il conseguimento di benefici pubblici rappresentati dal soddisfacimento di esigenze collettive sia sotto forma di beni (acquisizione gratuita di aree private libere da manufatti), sia sotto forma di opere ("Parco Metropolitano" e auditorium), sia ancora sotto forma di contribuzione straordinaria in denaro; quest'ultimo può arrivare fino a circa 10 milioni di euro nello scenario 2a, e fino a 5,7 milioni di euro nello scenario 2b. Infine, in entrambi gli scenari risulta particolarmente rilevante l'ammontare dei benefici dovuti in forza di norme, rispettivamente 32,7 milioni di euro (di cui 7,8 milioni per oneri U2 e

contributo su costo di costruzione) e 29,7 milioni di euro (di cui 6,9 milioni per oneri U2 e contributo su costo di costruzione).

### *Scenari 3a e 3b*

Gli scenari 3a e 3b risultano problematici rispetto all'obiettivo posto dall'Amministrazione Comunale di conseguire benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli dovuti in forza di norme. Infatti, per entrambi gli scenari in questione la valorizzazione fondiaria generata dalla trasformazione urbanistica non risulta in grado di superare il valore attuale dei beni immobili oggetto di trasformazione. Ciò può essere ricondotto al fatto che, negli scenari 3a e 3b, è prevista una quota di edificazione per destinazioni appetibili sul mercato di poco superiore a quella attualmente prevista dagli strumenti urbanistici, mentre non si esplicherebbe appieno la valorizzazione del compendio dell' "ex Seminario". Ne consegue che in entrambi gli ultimi due scenari non vi sarebbe spazio per il conseguimento di benefici aggiuntivi rappresentati dal soddisfacimento di esigenze collettive. In tali scenari l'equilibrio economico si raggiunge comprimendo il profitto ordinario del promotore ovvero il valore degli investimenti che questi ha già realizzato nell'ambito. Peraltro, gli stessi benefici dovuti in forza di norme risultano contenuti: 15,8 milioni di euro (di cui 3,5 milioni per oneri U2 e contributo su costo di costruzione) nello scenario 3a, e 15,9 milioni di euro (di cui 3,6 per oneri U2 e contributo su costo di costruzione) nello scenario 3b.

Fra i benefici pubblici generati dal progetto in base a norme di legge, figura anche il gettito prodotto dall'applicazione dell'Imposta comunale sugli immobili. La quantificazione del presunto gettito richiede che siano definite le basi imponibili, costituite dapprima dal valore venale delle aree fabbricabili e poi dal valore catastale dei fabbricati mano a mano che le unità immobiliari saranno ultimate ed accatastate. E' evidente che l'entità di tale gettito è direttamente proporzionale alla capacità edificatoria che sarà riconosciuta alle aree in esame, e risentirà della destinazione urbanistica delle aree e degli edifici.

Bologna, 1 dicembre 2008

*(Prof. Arch. Stefano Stanghellini)*



## ALLEGATO 1.

### PERIMETRO DELLE AREE OGGETTO DI ANALISI



## ALLEGATO 2. ESTRATTO DELLA CARTOGRAFIA DEL PRG VIGENTE

◆◆◆◆	PERIMETRO DEL CENTRO STORICO
<b>ZONE TERRITORIALI OMOGENEE</b>	
[Light Blue]	ZONA OMOGENEA A
[Light Yellow]	ZONA OMOGENEA B
[Light Pink]	ZONA OMOGENEA C1
[Brown]	ZONA OMOGENEA C1e
[Light Pink]	ZONA OMOGENEA C1s
[Light Blue]	ZONA OMOGENEA C2
[Light Yellow]	ZONA PEREQUATA
[Blue Stripes]	ZONA OMOGENEA D1 di completamento
[Blue Stripes]	ZONA OMOGENEA D1e di espansione
[Light Blue]	ZONA OMOGENEA D3 di completamento
[Light Blue]	ZONA OMOGENEA D3s
[Grey Stripes]	IMPIANTI STRADALI PER LA DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE
<b>ZONE A SERVIZI</b>	
[Light Blue]	AREA PER L'ISTRUZIONE
[Light Blue]	AREA ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
[Yellow]	AREA PER PARCHEGGI
[Light Green]	AREA A PARCO PER IL GIOCO E LO SPORT
[Light Blue]	CIMITERO
[Light Blue]	IMPIANTO TECNOLOGICO
[Light Green]	VERDE PRIVATO
[Light Green]	ATTREZZATURE SANITARIE OSPEDALIERE
[Light Green]	ATTREZZATURE DI INTERESSE COLLETTIVO
[Light Green]	PARCHEGGI ED AREE DI INTERSCAMBIO
[Light Green]	VERDE SPORTIVO
[Light Green]	VERDE SPORTIVO PRIVATO
[Light Green]	AREE PER ATTREZZATURE SPORTIVE: CAMPI DA GOLF
<b>ZONE AGRICOLE</b>	
[Light Green]	SOTTOZONA E3
[Light Green]	SOTTOZONA E2.1
[Light Green]	PARCO DEL BACCHIGLIONE
[Light Green]	ZONA E2.1 DI VALENZA AMBIENTALE E PAESAGGISTICA

### VINCOLI E PRESCRIZIONI

[Red Line]	PERIMETRO PIANI URBANISTICI ATTUATIVI DI PROGETTO
[Red Dashed Line]	PERIMETRO PIANI URBANISTICI P. di R. DI PROGETTO
[Red Dashed Line]	PERIMETRO PIANI URBANISTICI P.E.E.P VIGENTI
[Red Dashed Line]	PERIMETRO PIANI URBANISTICI P. di L. VIGENTI
[Red Dashed Line]	PERIMETRO PIANI URBANISTICI P.P.E. VIGENTI
[Red Dashed Line]	PERIMETRO PIANI URBANISTICI P.I.P. VIGENTI
[Red Dashed Line]	FASCE DI RISPETTO
[Red Dashed Line]	VINCOLO ELETTRODOTTO
[Red Dashed Line]	VINCOLO DEPURATORE
[Red Dashed Line]	ACCORDO DI PROGRAMMA
[Red Dashed Line]	AMBITO CONVENZIONATO
[Red Dashed Line]	AMBITO RISERVATO ALLA EDIFICAZIONE DELLE STRUTTURE ALBERGHIERE E CENTRO BENESSERE
[Red Square]	EDIFICI DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO ED AMBIENTALE
[Red Stars]	ZONE VINCOLATE AI SENSI DELLA L.431/85
<b>INTERVENTI SULL'EDIFICATO</b>	
[Red Triangle]	ATTIVITA' PRODUTTIVA DA TRASFERIRE
<b>SISTEMA DELLA MOBILITA'</b>	
[Red Line]	PERCORSI VEICOLARI ESISTENTI
[Red Line]	NUOVE STRADE E SISTEMAZIONI STRADALI



### ALLEGATO 3. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



## **ALLEGATO 4.**

### **ELABORAZIONI ESTIMATIVE**

Tabella 1. SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE

Tabella 2. VALORE DEI BENI IMMOBILI NELLA SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE

Tabella 3. VALORE DEI BENI IMMOBILI - SCENARIO 1a

Tabella 4. VALORE DEI BENI IMMOBILI - SCENARIO 1b

Tabella 5. VALORE DEI BENI IMMOBILI - SCENARIO 2a

Tabella 6. VALORE DEI BENI IMMOBILI - SCENARIO 2b

Tabella 7. VALORE DEI BENI IMMOBILI - SCENARIO 3a

Tabella 8. VALORE DEI BENI IMMOBILI - SCENARIO 3b

Tabella 9. VALORIZZAZIONE AGGIUNTIVA E BENEFICI PUBBLICI NELLO SCENARIO 1a

Tabella 10. VALORIZZAZIONE AGGIUNTIVA E BENEFICI PUBBLICI NELLO SCENARIO 1b

Tabella 11. VALORIZZAZIONE AGGIUNTIVA E BENEFICI PUBBLICI NELLO SCENARIO 2a

Tabella 12. VALORIZZAZIONE AGGIUNTIVA E BENEFICI PUBBLICI NELLO SCENARIO 2b

Tabella 13. VALORIZZAZIONE AGGIUNTIVA E BENEFICI PUBBLICI NELLO SCENARIO 3a

Tabella 14. VALORIZZAZIONE AGGIUNTIVA E BENEFICI PUBBLICI NELLO SCENARIO 3b

**TABELLA 1. SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE**

Area	Estensione mq ST	Proprietà	Indice mq / mq	Destinazione	Superficie mq SU
<b>PPE 40</b>	<b>147.714</b>				
<i>di cui</i>	5.111	Pubblica		Viabilità	
	95.068	Privata	0,60	Funzioni pubbliche: istruzione superiore	57.041
	47.535		0,50	Terziario commerciale	23.768
<b>PR 39</b>	<b>6.950</b>				
<i>di cui</i>	6.950	Privata	0,50	Insedimenti commerciali e direzionali di ristrutturazione	3.475
<b>Ex Seminario</b>	<b>171.000</b>				
<i>di cui</i>	5.000	Privata	1,00	Parcheggi ed aree di interscambio (per parcheggi in struttura)	5.000
			0,10	Parcheggi ed aree di interscambio (per edifici di pertinenza)	500
	11.000		1,00	Parcheggi ed aree di interscambio (per parcheggi in struttura)	11.000
			0,10	Parcheggi ed aree di interscambio (per edifici di pertinenza)	1.100
	155.000		0,60	Attrezzature di interesse collettivo	93.000
<b>Bacchiglione</b>	<b>18.500</b>				
	18.500	Privata		Parco del Bacchiglione	



**TABELLA 2. VALORE DEI BENI IMMOBILI NELLA SITUAZIONE URBANISTICA ATTUALE**

Area	Estensione mq ST	Proprietà	Note	Destinazione	Valore	
					unitario euro / mq	complessivo euro
<b>PPE 40</b>	<b>147.714</b>					
<i>di cui</i>	5.111	Demanio Comunale		Viabilità	25,0	127.775
	95.068	Trifoglio SpA		Funzioni pubbliche: istruzione superiore	25,0	2.376.700
	47.535			Terziario commerciale	127,3	6.050.866
<b>PR 39</b>	<b>6.950</b>					
<i>di cui</i>	6.950	Trifoglio SpA		Insedimenti commerciali e direzionali di ristrutturazione	169,4	1.177.235
<b>Ex Seminario</b>	<b>171.000</b>					
<i>di cui</i>	5.000	Trifoglio SpA	Trifoglio SpA ha sottoscritto un preliminare di compravendita	Parcheggi ed aree di interscambio	64,3	11.000.000
	11.000	/ Ente Seminario				
	155.000	Vescovile		Attrezzature di interesse collettivo		
<b>Bacchiglione</b>	<b>18.500</b>					
	18.500	Trifoglio SpA		Parco del Bacchiglione	1,3	24.790
<b>Totale</b>						<b>20.757.366</b>
<b>Totale (escluse le aree del Demanio Comunale)</b>						<b>20.629.591</b>

**TABELLA 3. VALORE DEI BENI IMMOBILI - SCENARIO 1a**

Area	Estensione mq ST	Destinazione	Dimensione mq SU	Valore	
				unitario euro / mq	complessivo euro
<b>PPE 40</b>	<b>147.714</b>				
<b>PR 39</b>	<b>6.950</b>				
<b>Ex Seminario</b>	<b>189.500</b>				
		Commerciale	50.000		
		Ragguaglio superficie	36.667	802	29.390.067
		canone di locazione (euro/mq/anno)		200	
		saggio di capitalizzazione		6,5%	
		incidenza area		25,9%	
		Residenziale	10.000	280	2.800.000
		valore di mercato		2.000	
		incidenza area		14,1%	
<b>Totale</b>					<b>32.190.067</b>

**TABELLA 4. VALORE DEI BENI IMMOBILI - SCENARIO 1b**

Area	Estensione mq ST	Destinazione	Dimensione mq SU	Valore	
				unitario euro / mq	complessivo euro
<b>PPE 40</b>	<b>147.714</b>				
<b>PR 39</b>	<b>6.950</b>				
<b>Ex Seminario</b>	<b>189.500</b>				
		Commerciale	35.000		
		Ragguaglio superficie	25.667	802	20.573.047
		canone di locazione (euro/mq/anno)		200	
		saggio di capitalizzazione		6,5%	
		incidenza area		25,9%	
		Residenziale	15.000	280	4.200.000
		valore di mercato		2.000	
		incidenza area		14,1%	
<b>Totale</b>					<b>24.773.047</b>

**TABELLA 5. VALORE DEI BENI IMMOBILI - SCENARIO 2a**

Area	Estensione mq ST	Destinazione	Dimensione mq SU	Valore	
				unitario euro / mq	complessivo euro
<b>PPE 40</b>	<b>147.714</b>				
<b>PR 39</b>	<b>6.950</b>				
<b>Ex Seminario</b>	<b>189.500</b>				
		Commerciale	60.000		
		Ragguaglio superficie	44.000	802	35.268.080
		canone di locazione (euro/mq/anno)		200	
		saggio di capitalizzazione		6,5%	
		incidenza area		25,9%	
		Residenziale	15.000	280	4.200.000
		valore di mercato		2.000	
		incidenza area		14,1%	
<b>Totale</b>					<b>39.468.080</b>

**TABELLA 6. VALORE DEI BENI IMMOBILI - SCENARIO 2b**

Area	Estensione mq ST	Destinazione	Dimensione mq SU	Valore	
				unitario euro / mq	complessivo euro
<b>PPE 40</b>	<b>147.714</b>				
<b>PR 39</b>	<b>6.950</b>				
<b>Ex Seminario</b>	<b>189.500</b>				
		Commerciale	55.000		
		Ragguaglio superficie	40.333	802	32.329.073
		canone di locazione (euro/mq/anno)		200	
		saggio di capitalizzazione		6,5%	
		incidenza area		25,9%	
		Residenziale	10.000	280	2.800.000
		valore di mercato		2.000	
		incidenza area		14,1%	
<b>Totale</b>					<b>35.129.073</b>

**TABELLA 7. VALORE DEI BENI IMMOBILI - SCENARIO 3a**

Area	Estensione mq ST	Destinazione	Dimensione mq SU	Valore	
				unitario euro / mq	complessivo euro
<b>PPE 40</b>	<b>147.714</b>				
<b>PR 39</b>	<b>6.950</b>				
<b>Ex Seminario</b>	<b>189.500</b>				
		Commerciale	30.000		
		Ragguaglio superficie	22.000	802	17.634.040
		canone di locazione (euro/mq/anno)		200	
		saggio di capitalizzazione		6,5%	
		incidenza area		25,9%	
		Residenziale	0	280	0
		valore di mercato		2.000	
		incidenza area		14,1%	
<b>Totale</b>					<b>17.634.040</b>

**TABELLA 8. VALORE DEI BENI IMMOBILI - SCENARIO 3b**

Area	Estensione mq ST	Destinazione	Dimensione mq SU	Valore	
				unitario euro / mq	complessivo euro
<b>PPE 40</b>	<b>147.714</b>				
<b>PR 39</b>	<b>6.950</b>				
<b>Ex Seminario</b>	<b>189.500</b>				
		Commerciale	30.000		
		Ragguaglio superficie	22.000	802	17.634.040
		canone di locazione (euro/mq/anno)		200	
		saggio di capitalizzazione		6,5%	
		incidenza area		25,9%	
		Residenziale	2.222	280	622.222
		valore di mercato		2.000	
		incidenza area		14,1%	
<b>Totale</b>					<b>18.256.262</b>

**TABELLA 9. VALORIZZAZIONE AGGIUNTIVA E BENEFICI PUBBLICI NELLO SCENARIO 1a**

	<b>Valore totale</b>	
Valore nella situazione urbanistica attuale	20.629.591	<i>a</i>
Valore nello scenario 1a	32.190.067	<i>b</i>
<b>Differenza [scenario 1a] - [situazione attuale]</b>	<b>11.560.475</b>	<b><i>c = (b - a)</i></b>
<b>Extra costi gravanti sulla valorizzazione</b>		
Demolizione "Ex Seminario" (Stima a corpo prof. Stellan)	2.320.000	<i>d</i>
<b>Valorizzazione aggiuntiva al netto degli extra costi</b>	<b>9.240.475</b>	<b><i>e = (c - d)</i></b>

**BENEFICI PUBBLICI**

	Dimensione	Valore unitario	Valore totale		
			Importi corrisposti	Importi scomputati	Importi in opere o beni
<b>Benefici derivanti da norme</b>					
Oneri di urbanizzazione primaria					
<i>di cui</i> sul commerciale	50.000	39,71		1.985.500	
sul residenziale	10.000	27,68		276.750	
Opere di urbanizzazione inerenti il commerciale					
<i>di cui</i> parcheggi pubblici a raso	25.000	80,00			2.000.000
parcheggi di uso pubblico interrati	35.000	450,00			15.750.000
parcheggi di uso pubblico a raso verde	15.000	80,00			1.200.000
verde	50.000	30,00			1.500.000
Opere di urbanizzazione inerenti il residenziale					
<i>di cui</i> parcheggi pubblici a raso verde	1.000	80,00			80.000
verde	6.000	30,00			180.000
Oneri di urbanizzazione secondaria					
<i>di cui</i> sul commerciale	50.000	16,42	821.000		
sul residenziale	10.000	40,23	402.300		
Contributo sul costo di costruzione					
<i>di cui</i> sul commerciale	50.000	1.000,00	10%	5.000.000	
sul residenziale	10.000	218,14	5%	109.070	
<b>Totale dei benefici sotto forma di contributi derivanti da norme</b>			<b>6.332.370</b>		<b>20.710.000</b>
					<b>27.042.370</b>
					<i>f</i>

(in quanto dovuti non vanno scomputati dalla valorizzazione immobiliare)

	Dimensione	Valore unitario	Valore totale		
			Importi corrisposti	Importi scomputati	Importi in opere o beni
<b>Benefici rappresentati dal soddisfacimento di esigenze collettive poste dall'Amministrazione Comunale</b>					
Acquisizione gratuita di aree private libere da manufatti	100.000	25			2.500.000
Realizzazione del "Parco Metropolitano"	60.000	20			1.200.000
Realizzazione di un auditorium (sala polivalente)	2.000	1.400			2.800.000
Contribuzione straordinaria in denaro			2.740.475		
<b>Totale dei benefici rappresentati dal soddisfacimento di esigenze collettive poste dall'AC</b>			<b>2.740.475</b>	<b>0</b>	<b>6.500.000</b>
					<b>9.240.475</b>
					<i>g</i>

**DIFFERENZA TRA VALORIZZAZIONE AGGIUNTIVA E BENEFICI PUBBLICI**
**0** *h = (e - g)*

<b>Totale dei benefici pubblici</b>	<b>36.282.845</b>
Acquisizione di beni immobili	2.500.000
Opere	24.710.000
Denaro	9.072.845
<i>di cui</i> dovuti per legge	6.332.370
aggiuntivi a quelli dovuti per legge	2.740.475



**TABELLA 10. VALORIZZAZIONE AGGIUNTIVA E BENEFICI PUBBLICI NELLO SCENARIO 1b**

	<b>Valore totale</b>	
Valore nella situazione urbanistica attuale	20.629.591	<i>a</i>
Valore nello scenario 1b	24.773.047	<i>b</i>
<b>Differenza [scenario 1b] - [situazione attuale]</b>	<b>4.143.455</b>	$c = (b - a)$
<b>Extra costi gravanti sulla valorizzazione</b>		
Demolizione "Ex Seminario" (Stima a corpo prof. Stellan)	2.320.000	<i>d</i>
<b>Valorizzazione aggiuntiva al netto degli extra costi</b>	<b>1.823.455</b>	$e = (c - d)$

**BENEFICI PUBBLICI**

	Dimensione	Valore unitario	Valore totale		
			Importi corrisposti	Importi scomputati	Importi in opere o beni
<b>Benefici derivanti da norme</b>					
Oneri di urbanizzazione primaria					
<i>di cui</i> sul commerciale	35.000	39,71		1.389.850	
sul residenziale	15.000	27,68		415.125	
Opere di urbanizzazione inerenti il commerciale					
<i>di cui</i> parcheggi pubblici a raso	17.500	80,00			1.400.000
parcheggi di uso pubblico interrati	24.500	450,00			11.025.000
parcheggi di uso pubblico a raso	10.500	80,00			840.000
verde	35.000	30,00			1.050.000
Opere di urbanizzazione inerenti il residenziale					
<i>di cui</i> parcheggi pubblici a raso	1.500	80,00			120.000
verde	9.000	30,00			270.000
Oneri di urbanizzazione secondaria					
<i>di cui</i> sul commerciale	35.000	16,42	574.700		
sul residenziale	15.000	40,23	603.450		
Contributo sul costo di costruzione					
<i>di cui</i> sul commerciale	35.000	1.000,00	10%	3.500.000	
sul residenziale	15.000	218,14	5%	163.605	
<b>Totale dei benefici sotto forma di contributi derivanti da norme</b>			<b>4.841.755</b>		<b>14.705.000</b>
					<b>19.546.755</b>
					<i>f</i>

(in quanto dovuti non vanno scomputati dalla valorizzazione immobiliare)

	Dimensione	Valore unitario	Valore totale		
			Importi corrisposti	Importi scomputati	Importi in opere o beni
<b>Benefici rappresentati dal soddisfacimento di esigenze collettive poste dall'Amministrazione Comunale</b>					
Acquisizione gratuita di aree private libere da manufatti	100.000	25			0
Realizzazione del "Parco Metropolitano"	60.000	20			0
Realizzazione di un auditorium (sala polivalente)	2.000	1.400			0
Contribuzione straordinaria in denaro			1.823.455		
<b>Totale dei benefici rappresentati dal soddisfacimento di esigenze collettive poste dall'AC</b>			<b>1.823.455</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
					<b>1.823.455</b>
					<i>g</i>

**DIFFERENZA TRA VALORIZZAZIONE AGGIUNTIVA E BENEFICI PUBBLICI**
**0**  $h = (e - g)$ 

<b>Totale dei benefici pubblici</b>	<b>21.370.210</b>
Acquisizione di beni immobili	0
Opere	14.705.000
Denaro	6.665.210
<i>di cui</i> dovuti per legge	4.841.755
aggiuntivi a quelli dovuti per legge	1.823.455

**TABELLA 11. VALORIZZAZIONE AGGIUNTIVA E BENEFICI PUBBLICI NELLO SCENARIO 2a**

	<b>Valore totale</b>	
Valore nella situazione urbanistica attuale	20.629.591	<i>a</i>
Valore nello scenario 2a	39.468.080	<i>b</i>
<b>Differenza [scenario 2a] - [situazione attuale]</b>	<b>18.838.489</b>	$c = (b - a)$
<b>Extra costi gravanti sulla valorizzazione</b>		
Demolizione "Ex Seminario" (Stima a corpo prof. Stellan)	2.320.000	<i>d</i>
<b>Valorizzazione aggiuntiva al netto degli extra costi</b>	<b>16.518.489</b>	$e = (c - d)$

**BENEFICI PUBBLICI**

	Dimensione	Valore unitario	Valore totale		
			Importi corrisposti	Importi scomputati	Importi in opere o beni
<b>Benefici derivanti da norme</b>					
Oneri di urbanizzazione primaria					
<i>di cui</i> sul commerciale	60.000	39,71		2.382.600	
sul residenziale	15.000	27,68		415.125	
Opere di urbanizzazione inerenti il commerciale					
<i>di cui</i> parcheggi pubblici a raso	30.000	80,00			2.400.000
parcheggi di uso pubblico interrati	42.000	450,00			18.900.000
parcheggi di uso pubblico a raso	18.000	80,00			1.440.000
verde	60.000	30,00			1.800.000
Opere di urbanizzazione inerenti il residenziale					
<i>di cui</i> parcheggi pubblici a raso	1.500	80,00			120.000
verde	9.000	30,00			270.000
Oneri di urbanizzazione secondaria					
<i>di cui</i> sul commerciale	60.000	16,42	985.200		
sul residenziale	15.000	40,23	603.450		
Contributo sul costo di costruzione					
<i>di cui</i> sul commerciale	60.000	1.000,00	10%	6.000.000	
sul residenziale	15.000	218,14	5%	163.605	
<b>Totale dei benefici sotto forma di contributi derivanti da norme</b>			<b>7.752.255</b>		<b>24.930.000</b>
					<b>32.682.255</b>
					<i>f</i>

(in quanto dovuti non vanno scomputati dalla valorizzazione immobiliare)

	Dimensione	Valore unitario	Valore totale		
			Importi corrisposti	Importi scomputati	Importi in opere o beni
<b>Benefici rappresentati dal soddisfacimento di esigenze collettive poste dall'Amministrazione Comunale</b>					
Acquisizione gratuita di aree private libere da manufatti	100.000	25			2.500.000
Realizzazione del "Parco Metropolitano"	60.000	20			1.200.000
Realizzazione di un auditorium (sala polivalente)	2.000	1.400			2.800.000
Contribuzione straordinaria in denaro			10.018.489		
<b>Totale dei benefici rappresentati dal soddisfacimento di esigenze collettive poste dall'AC</b>			<b>10.018.489</b>	<b>0</b>	<b>6.500.000</b>
					<b>16.518.489</b>
					<i>g</i>

**DIFFERENZA TRA VALORIZZAZIONE AGGIUNTIVA E BENEFICI PUBBLICI**
**0**  $h = (e - g)$ 

<b>Totale dei benefici pubblici</b>	<b>49.200.744</b>
Acquisizione di beni immobili	2.500.000
Opere	28.930.000
Denaro	17.770.744
<i>di cui</i> dovuti per legge	7.752.255
aggiuntivi a quelli dovuti per legge	10.018.489

**TABELLA 12. VALORIZZAZIONE AGGIUNTIVA E BENEFICI PUBBLICI NELLO SCENARIO 2b**

	<b>Valore totale</b>	
Valore nella situazione urbanistica attuale	20.629.591	<i>a</i>
Valore nello scenario 2b	35.129.073	<i>b</i>
<b>Differenza [scenario 2b] - [situazione attuale]</b>	<b>14.499.482</b>	$c = (b - a)$
<b>Extra costi gravanti sulla valorizzazione</b>		
Demolizione "Ex Seminario" (Stima a corpo prof. Stellan)	2.320.000	<i>d</i>
<b>Valorizzazione aggiuntiva al netto degli extra costi</b>	<b>12.179.482</b>	$e = (c - d)$

**BENEFICI PUBBLICI**

	Dimensione	Valore unitario	Valore totale		
			Importi corrisposti	Importi scomputati	Importi in opere o beni
<b>Benefici derivanti da norme</b>					
Oneri di urbanizzazione primaria					
<i>di cui</i> sul commerciale	55.000	39,71		2.184.050	
sul residenziale	10.000	27,68		276.750	
Opere di urbanizzazione inerenti il commerciale					
<i>di cui</i> parcheggi pubblici a raso	27.500	80,00			2.200.000
parcheggi di uso pubblico interrati	38.500	450,00			17.325.000
parcheggi di uso pubblico a raso	16.500	80,00			1.320.000
verde	55.000	30,00			1.650.000
Opere di urbanizzazione inerenti il residenziale					
<i>di cui</i> parcheggi pubblici a raso	1.000	80,00			80.000
verde	6.000	30,00			180.000
Oneri di urbanizzazione secondaria					
<i>di cui</i> sul commerciale	55.000	16,42	903.100		
sul residenziale	10.000	40,23	402.300		
Contributo sul costo di costruzione					
<i>di cui</i> sul commerciale	55.000	1.000,00	10%	5.500.000	
sul residenziale	10.000	218,14	5%	109.070	
<b>Totale dei benefici sotto forma di contributi derivanti da norme</b>			<b>6.914.470</b>		<b>22.755.000</b>
					<b>29.669.470</b>
					<i>f</i>

(in quanto dovuti non vanno scomputati dalla valorizzazione immobiliare)

	Dimensione	Valore unitario	Valore totale		
			Importi corrisposti	Importi scomputati	Importi in opere o beni
<b>Benefici rappresentati dal soddisfacimento di esigenze collettive poste dall'Amministrazione Comunale</b>					
Acquisizione gratuita di aree private libere da manufatti	100.000	25			2.500.000
Realizzazione del "Parco Metropolitano"	60.000	20			1.200.000
Realizzazione di un auditorium (sala polivalente)	2.000	1.400			2.800.000
Contribuzione straordinaria in denaro			5.679.482		
<b>Totale dei benefici rappresentati dal soddisfacimento di esigenze collettive poste dall'AC</b>			<b>5.679.482</b>	<b>0</b>	<b>6.500.000</b>
					<b>12.179.482</b>
					<i>g</i>

**DIFFERENZA TRA VALORIZZAZIONE AGGIUNTIVA E BENEFICI PUBBLICI**
**0**  $h = (e - g)$ 

<b>Totale dei benefici pubblici</b>	<b>41.848.952</b>
Acquisizione di beni immobili	2.500.000
Opere	26.755.000
Denaro	12.593.952
<i>di cui</i> dovuti per legge	6.914.470
aggiuntivi a quelli dovuti per legge	5.679.482

**TABELLA 13. VALORIZZAZIONE AGGIUNTIVA E BENEFICI PUBBLICI NELLO SCENARIO 3a**

	<b>Valore totale</b>	
Valore nella situazione urbanistica attuale	20.629.591	<i>a</i>
Valore nello scenario 3a	17.634.040	<i>b</i>
<b>Differenza [scenario 3a] - [situazione attuale]</b>	<b>-2.995.551</b>	<b><i>c = (b - a)</i></b>
<b>Extra costi gravanti sulla valorizzazione</b>		
Demolizione "Ex Seminario" (Stima a corpo prof. Stellan)	(non è prevista la demolizione nello scenario)	<i>d</i>
<b>Valorizzazione aggiuntiva al netto degli extra costi</b>	<b>-2.995.551</b>	<b><i>e = (c - d)</i></b>

**BENEFICI PUBBLICI**

	Dimensione	Valore unitario	Valore totale		
			Importi corrisposti	Importi scomputati	Importi in opere o beni
<b>Benefici derivanti da norme</b>					
Oneri di urbanizzazione primaria					
<i>di cui</i> sul commerciale	30.000	39,71		1.191.300	
sul residenziale	0	27,68		0	
Opere di urbanizzazione inerenti il commerciale					
<i>di cui</i> parcheggi pubblici a raso	15.000	80,00			1.200.000
parcheggi di uso pubblico interrati	21.000	450,00			9.450.000
parcheggi di uso pubblico a raso verde	9.000	80,00			720.000
verde	30.000	30,00			900.000
Opere di urbanizzazione inerenti il residenziale					
<i>di cui</i> parcheggi pubblici a raso verde	0	80,00			0
verde	0	30,00			0
Oneri di urbanizzazione secondaria					
<i>di cui</i> sul commerciale	30.000	16,42	492.600		
sul residenziale	0	40,23	0		
Contributo sul costo di costruzione					
<i>di cui</i> sul commerciale	30.000	1.000,00	10%	3.000.000	
sul residenziale	0	218,14	5%	0	
<b>Totale dei benefici sotto forma di contributi derivanti da norme</b>			<b>3.492.600</b>		<b>12.270.000</b>
					<b>15.762.600</b>
					<i>f</i>

(in quanto dovuti non vanno scomputati dalla valorizzazione immobiliare)

	Dimensione	Valore unitario	Valore totale		
			Importi corrisposti	Importi scomputati	Importi in opere o beni
<b>Benefici rappresentati dal soddisfacimento di esigenze collettive poste dall'Amministrazione Comunale</b>					
Acquisizione gratuita di aree private libere da manufatti	100.000	25			0
Realizzazione del "Parco Metropolitano"	60.000	20			0
Realizzazione di un auditorium (sala polivalente)	2.000	1.400			0
Contribuzione straordinaria in denaro			0		
<b>Totale dei benefici rappresentati dal soddisfacimento di esigenze collettive poste dall'AC</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
					<i>g</i>

**DIFFERENZA TRA VALORIZZAZIONE AGGIUNTIVA E BENEFICI PUBBLICI** **-2.995.551** *h = (e - g)*

<b>Totale dei benefici pubblici</b>	<b>15.762.600</b>
Acquisizione di beni immobili	0
Opere	12.270.000
Denaro	3.492.600
<i>di cui</i> dovuti per legge	3.492.600
aggiuntivi a quelli dovuti per legge	0

**TABELLA 14. VALORIZZAZIONE AGGIUNTIVA E BENEFICI PUBBLICI NELLO SCENARIO 3b**

	<b>Valore totale</b>	
Valore nella situazione urbanistica attuale	20.629.591	<i>a</i>
Valore nello scenario 3b	18.256.262	<i>b</i>
<b>Differenza [scenario 3b] - [situazione attuale]</b>	<b>-2.373.329</b>	<i>c = (b - a)</i>
<b>Extra costi gravanti sulla valorizzazione</b>		
Demolizione "Ex Seminario" (Stima a corpo prof. Stellan)	(non è prevista la demolizione nello scenario)	<i>d</i>
<b>Valorizzazione aggiuntiva al netto degli extra costi</b>	<b>-2.373.329</b>	<i>e = (c - d)</i>

**BENEFICI PUBBLICI**

	Dimensione	Valore unitario	Valore totale		
			Importi corrisposti	Importi scomputati	Importi in opere o beni
<b>Benefici derivanti da norme</b>					
Oneri di urbanizzazione primaria					
<i>di cui</i> sul commerciale	30.000	39,71		1.191.300	
sul residenziale	2.222	27,68		61.500	
Opere di urbanizzazione inerenti il commerciale					
<i>di cui</i> parcheggi pubblici a raso	15.000	80,00			1.200.000
parcheggi di uso pubblico interrati	21.000	450,00			9.450.000
parcheggi di uso pubblico a raso verde	9.000	80,00			720.000
Opere di urbanizzazione inerenti il residenziale					
<i>di cui</i> parcheggi pubblici a raso verde	222	80,00			17.778
verde	1.333	30,00			40.000
Oneri di urbanizzazione secondaria					
<i>di cui</i> sul commerciale	30.000	16,42	492.600		
sul residenziale	2.222	40,23	89.400		
Contributo sul costo di costruzione					
<i>di cui</i> sul commerciale	30.000	1.000,00	10%	3.000.000	
sul residenziale	2.222	218,14	5%	24.238	
<b>Totale dei benefici sotto forma di contributi derivanti da norme</b>			<b>3.606.238</b>		<b>12.327.778</b>
					<b>15.934.016</b>
					<i>f</i>
			(in quanto dovuti non vanno scomputati dalla valorizzazione immobiliare)		

	Dimensione	Valore unitario	Valore totale		
			Importi corrisposti	Importi scomputati	Importi in opere o beni
<b>Benefici rappresentati dal soddisfacimento di esigenze collettive poste dall'Amministrazione Comunale</b>					
Acquisizione gratuita di aree private libere da manufatti	100.000	25			0
Realizzazione del "Parco Metropolitano"	60.000	20			0
Realizzazione di un auditorium (sala polivalente)	2.000	1.400			0
Contribuzione straordinaria in denaro			0		
<b>Totale dei benefici rappresentati dal soddisfacimento di esigenze collettive poste dall'AC</b>			<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
					<i>g</i>

**DIFFERENZA TRA VALORIZZAZIONE AGGIUNTIVA E BENEFICI PUBBLICI** **-2.373.329** *h = (e - g)*

<b>Totale dei benefici pubblici</b>	<b>15.934.016</b>
Acquisizione di beni immobili	0
Opere	12.327.778
Denaro	3.606.238
<i>di cui</i> dovuti per legge	3.606.238
aggiuntivi a quelli dovuti per legge	0