



# COMUNE DI CANDIANA

## Provincia di Padova

**COPIA**

### VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

**Numero 4 del 16-02-2017**

**Oggetto: INTERVENTO DI EDILIZIA PRODUTTIVA IN DEROGA CON LA PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 3 DELLA L.R. N. 55/2012 PER AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE IN VIA VALLI CANDIANA DITTA ZATTI MICHELE.**

Verbale letto, approvato e sottoscritto.

IL PRESIDENTE  
F.to BRAZZO CHIARA

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to DOTT. REFFO ERSILIO

L'anno duemiladiciassette addì sedici del mese di febbraio alle ore 19:30, nella sala delle adunanze, convocato per determinazione del Sindaco con avvisi scritti in data 13/02/2017 prot. n. 741, si è riunito il Consiglio Comunale in Prima sessione ed in seduta .

Dei Signori componenti del Consiglio Comunale di questo Comune:

N. 128 reg. pubbl.

REFERTO DI PUBBLICAZIONE

Certifico che copia della presente deliberazione viene pubblicata mediante affissione all'albo pretorio del Comune per 15 giorni consecutivi

Da oggi 09-03-2017

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to DOTT. REFFO ERSILIO

La presente copia  
**È CONFORME ALL'ORIGINALE**

Addì .....

IL SEGRETARIO COMUNALE  
DOTT. REFFO ERSILIO

CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'

Certifico che la presente deliberazione, non soggetta a controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata in copia all'albo pretorio del Comune, senza riportare denunce di illegittimità entro dieci giorni di affissione, per cui la stessa E' DIVENUTA ESECUTIVA

Addì .....

IL SEGRETARIO COMUNALE  
F.to DOTT. REFFO ERSILIO

| Nome Cognome          | Qualifica    | Presenza |
|-----------------------|--------------|----------|
| BRAZZO CHIARA         | SINDACO      | Presente |
| MANFRIN LUCA          | VICE SINDACO | Presente |
| CONVENTO MARIA TERESA | CONSIGLIERE  | Presente |
| CECCONELLO FRANCESCO  | CONSIGLIERE  | Presente |
| Gobbo Massimiliano    | CONSIGLIERE  | Presente |
| SICA GRAZIA           | CONSIGLIERE  | Presente |
| BROGGIO FERNANDO      | CONSIGLIERE  | Presente |
| PIVA FRANCESCO        | CONSIGLIERE  | Presente |
| DE MARCHI ANDREA      | CONSIGLIERE  | Presente |
| GUASTI FABRIZIO       | CONSIGLIERE  | Presente |
| DE MARCHI STEFANO     | CONSIGLIERE  | Presente |

Partecipa alla seduta il Sig. DOTT. REFFO ERSILIO Segretario Comunale.

La Sig.ra CHIARA BRAZZO nella sua qualità di SINDACO assume la presidenza e, riconosciuta legale l'adunanza, dichiara aperta la seduta e chiama all'ufficio di scrutatori i Sigg.:

SICA GRAZIA  
BROGGIO FERNANDO  
DE MARCHI STEFANO



**Proposta di deliberazione n. 3 del 06-02-2017**

**Oggetto: INTERVENTO DI EDILIZIA PRODUTTIVA IN DEROGA CON LA PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 3 DELLA L.R. N. 55/2012 PER AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE IN VIA VALLI CANDIANA DITTA ZATTI MICHELE.**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

PREMESSO che:

- ⑩ il Sig. ZATTI Michele presentava istanza in data 15/04/2016 Prot. N. 1804/16, procedimento SUAP CCIAA PD Prot. N. 36252/16 del 14/04/2016 e successive integrazioni, per “ampliamento fabbricato ad uso artigianale ai sensi dell'art. 3 della l.r. n. 55 del 31/12/2012”;
- ⑩ l'intervento di progetto prevede la realizzazione di un corpo di fabbrica a destinazione artigianale, risultante quale ampliamento di un edificio a destinazione artigianale esistente, ai sensi dell'Art. 3 della L.R. n. 55 del 31/12/2012 che prevede la possibilità di realizzare ampliamenti di edifici a destinazione produttiva entro il massimo dell'80% della superficie coperta esistente ed autorizzata con un massimo di 1.500 mq;
- ⑩ tale ampliamento si rende necessario per il deposito di attrezzi agricoli di notevoli dimensioni, indispensabili per l'attività esercitata di contoterzista;

VISTI gli elaborati di progetto presentati:

VISTA l'avviso di indizione Conferenza di servizi decisoria ex art. 14, c. 2, legge n. 241/1990 - forma semplificata modalità asincrona Prot. N. 6202 del 01/12/2016;

VISTA la “Determinazione di conclusione positiva della Conferenza di servizi decisoria ex art. 14, c. 2, legge n. 241/1990 - Forma semplificata modalità asincrona” Prot. N. 567 del 03/02/2017, come comunicata al Presidente del Consiglio Comunale da parte del responsabile del servizio con nota Prot. N. 568 del 03/02/2017;

Richiamato l'art. 3, comma 2, della L.R. N. 55/2012 che prevede: *“Il parere del consiglio comunale di cui al comma 1 deve essere reso entro sessanta giorni dalla trasmissione dell'esito favorevole della conferenza di servizi o dell'istruttoria del responsabile SUAP, decorsi inutilmente i quali si intende reso in senso positivo.”*;

DATO ATTO che sussistono le condizioni di conformità del progetto alle previsioni della L.R. N. 55/2012, previo parere del Consiglio Comunale;

RITENUTO pertanto di provvedere all'approvazione del progetto presentato, ai sensi art. 3 comma 2 L.R. N. 55/2012, come da documentazione prodotta e descritta in premessa che si richiama integralmente anche se non allegata alla presente deliberazione, in particolare i seguenti elaborati che ne descrivono l'intervento:

- Domanda - Prot. N. 36252/16;
- Relazione Illustrativa - Prot. N. 124906/16;
- Documentazione fotografica - Prot. N. 36252/16;
- Tav. 1 - Prot. N. 9946/17;
- Tavv. 2-3 - Prot. N. 36252/16;



- Tav. 4.1 - Prot. N. 124906/16;
- Tav. 5 - Prot. N. 36252/16;
- Scheda 55-2012 - Prot. N. 124906/16;
- Contributo straordinario art. 16 DPR 380/01 - Prot. N. 124906/16;
- Schema convenzione - Prot. N. 9946/17;

DATO ATTO che, come descritto all'art. 3 dello schema di convenzione ("ALLEGATO A" alla presente deliberazione), vista la tipologia di intervento previsto, la sua funzionalità ed il contesto in cui si inserisce, non si ritiene necessaria la previsione e/o monetizzazione di opere di urbanizzazione/standard urbanistici, ovvero di mitigazione ambientale;

EVIDENZIATO che ai sensi dell'art. 6 della suddetta convenzione il soggetto attuatore si obbliga, per sé o per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad utilizzare l'edificio e le relative pertinenze quale bene strumentale alla propria attività produttiva e, ai sensi di quanto previsto dall'art. 5, comma 2, L.R. 55/2012, a non mutare la destinazione d'uso o frazionare l'immobile in più unità per la durata di anni 2 (due) decorrenti dalla data di rilascio del certificato di agibilità;

RITENUTO di stabilire la penale prevista dal citato art. 6 della convenzione in euro 2.000,00 (euro duemila/00);

RITENUTA congrua la determinazione del contributo straordinario ai sensi art. 16, comma 4 lett. d-ter, d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380, come modificato dall'art. 17, comma 1 lett. g, legge 11 novembre 2014, n. 164, secondo la metodologia di calcolo di cui alla tabella approvata con delibera di C.C. n. 28 del 15/10/2016 ("ALLEGATO B" alla presente deliberazione);

ACQUISITI i pareri istruttori ai sensi dell'articolo 49 comma 1 del D.Lgs. 267/2000;

CON votazione palese espressa per alzata di mano;

### **DELIBERA**

- 1) le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di esprimere parere favorevole al rilascio del Provvedimento conclusivo Unico relativo all'istanza presentata in data 15/04/2016 Prot. N. 1804/16, procedimento SUAP CCIAA PD Prot. N. 36252/16 del 14/04/2016 e successive integrazioni (SUAP CCIAA PD Prot. N. 124906 del 14/12/2016 e Prot. N. 9946 del 01/02/2017), per "ampliamento fabbricato ad uso artigianale ai sensi dell'art. 3 della l.r. n. 55 del 31/12/2012" – Ditta ZATTI Michele, il tutto come da documentazione prodotta e descritta in premessa, che si richiama integralmente anche se non allegata alla presente deliberazione, in particolare i seguenti elaborati che descrivono l'intervento:
  - Domanda - Prot. N. 36252/16;
  - Relazione Illustrativa - Prot. N. 124906/16;
  - Documentazione fotografica - Prot. N. 36252/16;
  - Tav. 1 - Prot. N. 9946/17;
  - Tavv. 2-3 - Prot. N. 36252/16;
  - Tav. 4.1 - Prot. N. 124906/16;



- Tav. 5 - Prot. N. 36252/16;
  - Scheda 55-2012 - Prot. N. 124906/16;
  - Contributo straordinario art. 16 DPR 380/01 - Prot. N. 124906/16
  - Schema convenzione - Prot. N. 9946/17;
- 3) di approvare lo schema di convenzione e il conteggio contributo straordinario art. 16 DPR n. 380/01, come prodotti dalla ditta richiedente e rispettivamente ALLEGATI A e B alla presente deliberazione;
- 4) di stabilire la penale di cui all'art. 6 della citata convenzione in euro 2.000,00 (euro duemila/00);
- 5) di dare atto che, come descritto all'art. 3 dello schema di convenzione, vista la tipologia di intervento previsto, la sua funzionalità ed il contesto in cui si inserisce, non si ritiene necessaria la previsione e/o monetizzazione di opere di urbanizzazione/standard urbanistici, ovvero di mitigazione ambientale;
- 6) di autorizzare il Responsabile del Servizio 3<sup>a</sup> area Urbanistica edilizia privata alla sottoscrizione della convenzione, provvedendo con la definizione degli atti conseguenti;
- 7) di dare atto che la presente sarà pubblicata sul sito istituzionale del Comune nella sezione "Amministrazione trasparente", sottosezione "Pianificazione e governo del territorio", ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 39, comma 1, del D.lgs. 14/03/2013, n. 33;

Infine il Consiglio Comunale, stante l'urgenza di provvedere, con votazione palese espressa per alzata di mano;

### **DELIBERA**

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'articolo 134, comma 4, del d.Lgs. n. 267/2000.



**Proposta di deliberazione n. 3 del 06-02-2017**

**Oggetto: INTERVENTO DI EDILIZIA PRODUTTIVA IN DEROGA CON LA PROCEDURA DI CUI ALL'ART. 3 DELLA L.R. N. 55/2012 PER AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO AD USO ARTIGIANALE IN VIA VALLI CANDIANA DITTA ZATTI MICHELE.**

**PARERI DI REGOLARITA' DEI RESPONSABILI  
AI SENSI DELL'ART. 49 DEL D.LGS 267/2000**

Parere sulla Regolarita' tecnica: **Favorevole**

data 06-02-2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to Fornasiero Stefano

Parere sulla Regolarita' contabile: **Favorevole**

data 06-02-2017

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
F.to REFFO ERSILIO



Deliberazione di Consiglio Comunale del 16.02.2017 n. 4

**OGGETTO: INTERVENTO DI EDILIZIA PRODUTTIVA IN DEROGA CON LA PROCEDURA DI CUI  
ALL' ART. 3 DELLA L.R. N. 55/2012 PER AMPLIAMENTO DI UN FABBRICATO AD USO  
ARTIGIANALE IN VIA VALLI CANDIANA – DITTA ZATTI MICHELE**

**IL CONSIGLIO COMUNALE**

Vista la suesposta proposta di deliberazione depositata agli atti nei termini previsti dal regolamento sul funzionamento del Consiglio Comunale.

Il **Sindaco Brazzo Chiara** apre la discussione. Informa che l'ingegnere Bonfà, progettista dell'intervento, non ha potuto intervenire al consiglio comunale. Rileva comunque che l'ampliamento del fabbricato serve alla ditta per la propria attività.

Il **Consigliere Andrea De Marchi** (lista NOI CON VOI) fa notare come per la conferenza di servizi non ci siano state prescrizioni riguardo l'intervento.

Il **Sindaco** conferma l'assenza di prescrizioni. La ditta da domani può già realizzare l'ampliamento del capannone.

Infine il **Sindaco** pone in votazione il punto all'ordine del giorno che ottiene l'unanimità .

Pertanto

**DELIBERA**

Di approvare la suesposta proposta di deliberazione che integralmente si richiama per relationem.

Il Sindaco pone al voto l'immediata eseguibilità che ottiene l' unanimità.

## BOZZA DI CONVENZIONE

Art. 3, L.R. 31.12.2012, n. 55 - Interventi di edilizia produttiva realizzabili in deroga allo strumento urbanistico generale

L'anno addì ..... del mese di .....

### TRA

- il Comune di Candiana (Pd) C.F. ...., rappresentato da .....
- e la Ditta Zatti Michele con sede in Candiana (Pd) Via Valli Candiana, 21 P.IVA 02601070283 rappresentata dal sig. Zatti Michele C.F. ZTTMHL74L20G693F in qualità di titolare firmatario, in seguito denominata nel presente atto "soggetto attuatore";

### PREMESSO

che il soggetto attuatore di cui sopra, ha presentato all'ufficio comunale sportello unico per le attività produttive (SUAP) domanda del ..... pervenuta il ..... prot. ...., volta ad ottenere l'ampliamento dell'attività produttiva in deroga allo strumento urbanistico, ai sensi dell'art. 3, L.R. 55/2012, nei terreni in sua disponibilità ai sensi della normativa vigente, siti in Candiana (Pd) Via Valli Candiana n. 21, della superficie complessiva di mq 422,41 e distinti al Catasto Terreni con i mappali numeri 332-399 del Foglio 10, del Comune di Candiana (Pd), con le seguenti superfici: .....

### CONSIDERATO

- che il soggetto attuatore ha richiesto l'intervento in quanto intende ampliare l'immobile esistente per adeguarlo alle esigenze aziendali, realizzando un deposito di mezzi agricoli necessario all'attività principale della ditta quale quella di esercizio di macchine agricole per conto terzi, così come meglio specificato nella relazione illustrativa allegata al progetto;
- che l'Amministrazione comunale ha favorevolmente condiviso la scelta in quanto .....
- che, a seguito dell'esito favorevole dell'istruttoria del responsabile del procedimento e/o conferenza della conferenza dei servizi con verbale prot. n. .... del ....., il Consiglio

Comunale ha espresso parere con deliberazione n. .... del .... divenuta esecutiva ai sensi di legge, comportando deroga dello strumento urbanistico vigente;

oppure

- che, a seguito dell'esito favorevole dell'istruttoria del responsabile del procedimento il consiglio comunale non ha espresso parere nei termini dall'art. 3, comma 2, L.R. 55/2012 e che pertanto il medesimo parere deve intendersi positivo;

**TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO** si conviene e si stipula quanto segue:

#### **Art. 1 - PREMESSE**

Sono parte integrante e sostanziale della presente convenzione i seguenti documenti:

- Elab. A: Relazione Tecnica illustrativa;
- Elab. DF: Documentazione fotografica
- Tav. 1 - Tav. 2 - Tav. 3 -Tav. 4.1 - Tav. 5;

#### **Art. 2 – OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE**

Il soggetto attuatore dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione e si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare con oneri a totale carico, quanto previsto negli elaborati tecnici di progetto elencati al precedente art. 1.

#### **Art. 3 - AREE PER STANDARD URBANISTICI E PER OPERE DI URBANIZZAZIONE**

- a) l'intervento di cui alla presente Convenzione consiste nella realizzazione di un ampliamento di un immobile con destinazione d'uso artigianale per il "Deposito di macchine operatrici", legato all'attività già esistente di "Esercizio di macchine agricole per conto terzi" insistente in zona E2, in un contesto agricolo periferico ed esterno al centro abitato;
- b) gli standard urbanistici e le opere di urbanizzazione sono atte a garantire condizioni qualitative di fruibilità dell'assetto insediativo caratterizzandone la qualità insediativa;

c) l'art. 5 della L.R. 55/2012 del 31/12/2012, a cui il presente intervento fa riferimento, così recita "*La realizzazione degli interventi di cui agli articoli 3 e 4 è subordinata alla stipula di una convenzione con il comune nella quale sono definiti le modalità ed i criteri di intervento ed, in particolare, le **eventuali opere di urbanizzazione e mitigazione necessarie od ulteriori rispetto a quelle esistenti ai fini di un idoneo inserimento dell'intervento nel contesto territoriale***";

per quanto sopra, vista la tipologia di intervento previsto, la sua funzionalità ed il contesto in cui si inserisce, non è necessaria la previsione di opere di urbanizzazione, di mitigazione ed aree a standard urbanistici, il tutto in accordo con l'Amministrazione comunale.

#### **Art. 4 - ONERI A CARICO DEL SOGGETTO ATTUATORE**

Il soggetto attuatore si obbliga a versare al Comune, all'atto del rilascio del provvedimento conclusivo del SUAP, i contributi di cui all'art. 16, comma 4 lett. d-ter ed art. 19 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii., determinati conformemente alle disposizioni vigenti.

#### **Art. 5 - TEMPI DI ESECUZIONE**

I lavori dovranno essere iniziati entro un anno dalla notifica del provvedimento conclusivo del SUAP, previa comunicazione nelle prescritte forme di legge al comune e saranno ultimati entro tre anni dal loro inizio.

#### **Art. 6 – ULTERIORI OBBLIGHI DEL SOGGETTO ATTUATORE**

Il soggetto attuatore si obbliga, per sé o per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad utilizzare l'edificio e le relative pertinenze quale bene strumentale alla propria attività produttiva e, ai sensi di quanto previsto dall'art. 5, comma 2, L.R. 55/2012, a non mutare la destinazione d'uso o frazionare l'immobile in più unità per la durata di anni 2 (due) decorrenti dalla data di rilascio del certificato di agibilità e il relativo vincolo è trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari a propria cura ed a proprie spese. Il mancato rispetto del divieto di cui all'art. 5, comma 2, comporta l'applicazione delle sanzioni amministrative previste dall'art. 33, DPR 380/2001.

Trascorso il termine di due anni di cui al citato art. 5, comma 2, qualsiasi modifica del progetto edilizio assentito e dell'attività produttiva è comunque soggetta ad un nuovo procedimento di sportello unico. In caso di inosservanza di tale obbligo, il soggetto attuatore è tenuto al pagamento a titolo di penale di una somma pari a € ..... (oppure % del valore della parte autorizzata determinato dall'Ufficio Tecnico comunale o dall'Agenzia del Territorio). Il soggetto attuatore riconosce l'equità di detta penale.

#### **Art. 7 - SPESE**

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico del soggetto attuatore.

#### **Art. 8 - REGIME FISCALE**

Gli obblighi contenuti nella presente convenzione hanno carattere reale e pertanto la stessa verrà trascritta a carico del soggetto attuatore ed a favore del comune.

Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, sono a carico del soggetto attuatore con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della L. 28/01/1977, n. 10 e successive modifiche. Viene inoltre esclusa l'iscrizione di ipoteca legale, stante la natura pubblicistica delle obbligazioni regolate dalla presente convenzione

#### **ART. 9 - RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE**

Qualsiasi eventuale lite o controversia circa la validità, l'interpretazione, l'esecuzione o l'inadempimento del presente contratto e in mancanza di accordo stragiudiziale tra le parti, sarà di competenza esclusiva del Tribunale di Padova.

Le parti

## MODALITÀ DI VALUTAZIONE DELLA CONVENIENZA PUBBLICA

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

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

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

ove:

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

Bpr = beneficio del privato a seguito dell’accordo

Bpu = beneficio pubblico

mentre l’espressione

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

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

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

Cc = costo di costruzione manufatti

On = oneri concessori

St = spese tecniche

Sg = spese generali e di commercializzazione dei beni

U = utile d’impresa

La desiderabilità sociale del progetto deve essere argomentata sulla base dei benefici complessivi e non solo di quelli finanziari.

Le tabelle per la determinazione del plusvalore derivante dell’accordo sono le seguenti:

| TABELLA COSTI DI TRASFORMAZIONE (€)                            |                                                                                                                                              |  |                     |
|----------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|---------------------|
| C1                                                             | COSTO COMPLESSIVO DELLE BONIFICHE – ALTRO                                                                                                    |  | -                   |
| C2                                                             | COSTO COMPLESSIVO DELLE DEMOLIZIONI E SISTEMAZIONI – ALTRO                                                                                   |  | -                   |
| C3                                                             | COSTO COMPLESSIVO DI COSTRUZIONE – RISTRUTTURAZIONE – CAMBIO DI DESTINAZIONE D’USO – ALTRO –CORPI DI FABBRICA FUORI TERRA (IMMOBILE AGIBILE) |  | € 138.000,00        |
| C4                                                             | COME C3 – CORPI DI FABBRICA ENTRO TERRA (IMMOBILE AGIBILE)                                                                                   |  | -                   |
| C5                                                             | COSTO COMPLESSIVO DI REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE INTERNE ALL’AMBITO – ALTRO (OPERE COLLAUDATE)                                     |  | € 1.500,00          |
| C6                                                             | COSTO COMPLESSIVO DI REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE ESTERNE ALL’AMBITO – ALTRO (OPERE COLLAUDATE)                                     |  | -                   |
| C7                                                             | ONERI CONCESSORI (ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO COSTRUZIONE)                                                                               |  | € 4.103,53          |
| C8                                                             | ONERI AMBIENTALI- ALTRO                                                                                                                      |  | € 2.513,60          |
| C9                                                             | ONERI FINANZIARI LEGATI ALL’INTERVENTO (FIDEIUSSIONI, ONERI CONTRATTUALI, SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE, GESTIONE, ALTRO)                     |  | € 2.400,00          |
| C10                                                            | SPESE TECNICHE (OPERE AGIBILI/COLLAUDATE) <sup>1</sup>                                                                                       |  | € 6.000,00          |
| C11                                                            | PROFITTO IMPRENDITORIALE (UTILE DEL PROMOTORE NELLA MISURA MASSIMA DEL 15% DEI RICAVI)                                                       |  | -                   |
| <b>C = C1 + C2 +C3 + C4 + C5 + C6 +C7 + C8 + C9 + C10 +C11</b> |                                                                                                                                              |  | <b>€ 154.517,13</b> |

| TABELLA RICAVI (€)                    |                                                                 |             |              |
|---------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------|--------------|
| R1                                    | RICAVO VENDITA IMMOBILI CON DESTINZIONE RESIDENZIALE            |             |              |
|                                       | VALORE UNITARIO DI VENDITA                                      |             |              |
| R2                                    | RICAVO VENDITA IMMOBILI CON DESTINZIONE COMMERCIALE             |             |              |
|                                       | VALORE UNITARIO DI VENDITA                                      |             |              |
| R3                                    | RICAVO VENDITA IMMOBILI CON DESTINAZIONE DIREZIONALE            |             |              |
|                                       | VALORE UNITARIO DI VENDITA                                      |             |              |
| R4                                    | RICAVO VENDITA IMMOBILI CON DESTINAZIONE SPECIALE (SPECIFICARE) |             |              |
|                                       | VALORE UNITARIO DI VENDITA                                      |             |              |
| R5                                    | RICAVO VENDITA IMMOBILI INTERRATI (ANCHE PARZIALMENTE)          |             |              |
|                                       | VALORE UNITARIO DI VENDITA                                      |             |              |
| R6                                    | ALTRI RICAVI (SPECIFICARE)                                      |             |              |
|                                       | VALORE UNITARIO DI VENDITA                                      | € 390,00/mq | € 164.739,90 |
| <b>R = R1 + R2 +R3 + R4 + R5 + R6</b> |                                                                 |             | <b>€</b>     |

<sup>1</sup> Il costo delle prestazioni professionali-spesse tecniche e complementari-imprevisti, include tutte le prestazioni tecnico-professionali di qualsiasi natura (studio urbanistico, progettazione architettonica, strutturale, impiantistica, prestazioni relative alla sicurezza, direzione lavori, collaudo, prestazioni catastali ecc.); viene valutato in misura percentuale sul costo delle opere da realizzare, inteso come somma del costo tecnico di costruzione del fabbricato, e verificato dall’ufficio tecnico con presentazione di idonea documentazione (preventivi, fatture, ecc.). In ogni caso l’importo massimo ammissibile, della voce di costo “C10” della tabella costi di trasformazione, non potrà superare la soglia percentuale del 8% del costo tecnico di costruzione del fabbricato.

### CONVENIENZA PUBBLICA (€)

|   |                                        |                     |             |
|---|----------------------------------------|---------------------|-------------|
| 1 | VALORE DI TRASFORMAZIONE               | $V1 = R - C$        | € 10.222,77 |
| 2 | VALORE AREA PRIMA DELLA TRASFORMAZIONE | $V2 = Va \times St$ | € 2.872,39  |
| 3 | PLUS VALORE                            | $V = V1 - V2$       | € 7.350,38  |
| 4 | CONVENIENZA PUBBLICA                   | $V \times 50\%$     | € 3.675,19  |

dove:

|        |                                                                                                                                                        |
|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Va     | Valore (per unità di superficie, a corpo, altro) dell'immobile prima della trasformazione<br>VALORE TERRENO A PRATO € 3,40/mq X 844,82 mq = € 2.872,39 |
| St     | Superficie territoriale interessata dalla trasformazione<br>SUPERFICIE = 844,82 mq (SUPERFICIE COPERTA EDIFICIO / 50%)                                 |
| 50...% | Misura percentuale offerta al Comune con un minimo del 50 per cento <sup>2</sup>                                                                       |

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

I valori da introdurre nelle tabelle, ferma restando la responsabilità del soggetto proponente nell'indicare dati coerenti ed affidabili, verranno verificati al fine di valutare la loro attendibilità, anche sulla base di giudizio di esperti (altri enti pubblici, ordini professionali, altro) e/o richiesta di documentazione contabile (contratti, fatture di pagamento, altro) da fornire prima della richiesta di agibilità degli immobili oggetto d'intervento.

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

<sup>2</sup> La percentuale offerta al Comune, con un minimo stabilito del 50%, potrà essere aumentata in sede di approvazione del progetto in Consiglio Comunale.