

ALLEGATO "A" alla delibera di Consiglio Comunale n.del



CITTA' DI ROSETO DEGLI ABRUZZI PROVINCIA DI TERAMO

REGOLAMENTO PROGRAMMI URBANI COMPLESSI

(articoli interessati dalle modifiche)

TESTO VIGENTE	TESTO MODIFICATO
<p>ART. 8 - UNITA' DI PROGETTO E SPESE ISTRUTTORIE Per l'istruttoria di proposte di iniziative pubblica e/o privata, la Giunta Comunale, previa consultazione della Commissione Consigliare Permanente Urbanistica e Gestione del Territorio, istituisce una "Unità di Progetto" che resta in carica per la durata della legislatura a decorrere dal giorno del suo insediamento, composta da un numero dispari di componenti, comunque non superiore a 5 (cinque), e precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Dirigente responsabile del servizio urbanistico o suo delegato (Presidente);- Dirigente responsabile del servizio lavori pubblici o suo delegato (componente interno);- Funzionario responsabile del procedimento amministrativo se diverso dal Dirigente o altro funzionario interno esperto in materia (componente interno);- Due consulenti esterni all'uopo incaricati esperti	<p>ART. 8 - UNITA' DI PROGETTO E SPESE ISTRUTTORIE Per l'istruttoria di proposte di iniziative pubblica e/o privata, la Giunta Comunale, previa consultazione della Commissione Consigliare Permanente Urbanistica e Gestione del Territorio, istituisce una "Unità di Progetto" che resta in carica per la durata della legislatura a decorrere dal giorno del suo insediamento, composta da un numero dispari di componenti, comunque non superiore a 5 (cinque), e precisamente:</p> <ul style="list-style-type: none">- Dirigente responsabile del servizio urbanistico o suo delegato (Presidente);- Dirigente responsabile del servizio lavori pubblici o suo delegato (componente interno);- Funzionario responsabile del procedimento amministrativo se diverso dal Dirigente o altro funzionario interno esperto in materia (componente interno);- Due consulenti esterni all'uopo incaricati esperti

rispettivamente in materia di programmi complessi e di valutazione degli aspetti economico-finanziari dei programmi stessi (componenti esterni).

La Commissione si avvarrà di un Segretario nominato dal Presidente della Commissione.

L'unità può essere integrata nel caso di particolari proposte da ulteriori esperti di Settore.

I componenti elettivi, in caso di assenza prolungata o impedimento (compresi i casi di incompatibilità alla trattazione della pratica) sono sostituiti da componenti supplenti nominati dalla Giunta Comunale, con riferimento agli elenchi già approvati. I componenti durano in carica per il tempo della consiliatura in cui sono nominati, e comunque fino alla nomina della nuova Unità di progetto, salvo decadenza, revoca o dimissioni.

L'Unità di Progetto, quale attività preliminare, avrà il compito di elaborare la modulistica necessaria per la presentazione e l'esame delle proposte, nonché le tabelle parametriche di riferimento per la valutazione dei programmi: documenti che saranno approvati con apposito atto dalla Giunta Comunale.

Il compito dell'unità di progetto, oltre all'attività preliminare sopra descritta, è quello di esaminare tutte le proposte avanzate dai privati e/o provenienti da bandi pubblici, valutare le opere, fornire indicazioni per elaborare modifiche e/o integrazioni che risulteranno necessarie per la salvaguardia dell'interesse pubblico e per un miglior controllo dello sviluppo urbano e territoriale.

Dovrà seguire l'iter dei progetti fino alla loro conclusione, consistente con la realizzazione delle opere pubbliche.

Il compenso per l'attività dei componenti dell'Unità di Progetto sarà a carico dei soggetti richiedenti.

A tal fine viene stabilito che in fase di presentazione della richiesta il proponente deve impegnarsi, con apposita dichiarazione a pagare gli oneri relativi alla istruttoria ed alle valutazioni e/o verifiche sulla proposta, come di seguito riportato:

- FASE PRELIMINARE:

Per la sola fase di istruttoria preliminare, verifiche dei documenti tecnici e dei piani finanziari, gli oneri istruttori sono stabiliti applicando le seguenti percentuali per scaglioni nel modo seguente:

- per programmi complessi di importo fino ad €. 5.000.000,00 lo 0,20% del costo complessivo del programma e comunque non inferiore a €.1.000,00;
- per programmi complessi di importo superiore a €. 5.000.000,00 e fino a 10.000.000,00, lo 0,15% del costo complessivo del programma;
- per programmi complessi di importo

rispettivamente in materia di programmi complessi e di valutazione degli aspetti economico-finanziari dei programmi stessi (componenti esterni).

La Commissione si avvarrà di un Segretario nominato dal Presidente della Commissione.

L'unità può essere integrata nel caso di particolari proposte da ulteriori esperti di Settore.

I componenti elettivi, in caso di assenza prolungata o impedimento (compresi i casi di incompatibilità alla trattazione della pratica) sono sostituiti da componenti supplenti nominati dalla Giunta Comunale, con riferimento agli elenchi già approvati. I componenti durano in carica per il tempo della consiliatura in cui sono nominati, e comunque fino alla nomina della nuova Unità di progetto, salvo decadenza, revoca o dimissioni.

L'Unità di Progetto, quale attività preliminare, avrà il compito di elaborare la modulistica necessaria per la presentazione e l'esame delle proposte, nonché le tabelle parametriche di riferimento per la valutazione dei programmi: documenti che saranno approvati con apposito atto dalla Giunta Comunale.

Il compito dell'unità di progetto, oltre all'attività preliminare sopra descritta, è quello di esaminare tutte le proposte avanzate dai privati e/o provenienti da bandi pubblici, valutare le opere, fornire indicazioni per elaborare modifiche e/o integrazioni che risulteranno necessarie per la salvaguardia dell'interesse pubblico e per un miglior controllo dello sviluppo urbano e territoriale.

Dovrà seguire l'iter dei progetti fino alla loro conclusione, consistente con la realizzazione delle opere pubbliche.

Il corrispettivo per l'attività svolta dall'Unità di Progetto sarà a carico dei soggetti richiedenti, per gli importi e le modalità sotto indicate:

- FASE PRELIMINARE:

Per la sola fase di istruttoria preliminare, verifiche dei documenti tecnici e dei piani finanziari, gli oneri istruttori sono stabiliti applicando le seguenti percentuali per scaglioni nel modo seguente:

- per programmi complessi di importo fino ad €. 5.000.000,00 lo 0,20% del costo complessivo del programma e comunque non inferiore a €.1.000,00;
- per programmi complessi di importo superiore a €. 5.000.000,00 e fino a 10.000.000,00, lo 0,15% del costo complessivo del programma;
- per programmi complessi di importo superiore ad €. 10.000.000,00, lo 0,10% del costo complessivo del programma;

- FASE DEFINITIVA:

Per la fase di istruttoria definitiva gli oneri di istruttoria sono determinati al netto degli oneri pagati nella fase

<p>superiore ad €. 10.000.000,00, lo 0,10% del costo complessivo del programma;</p> <p>- FASE DEFINITIVA:</p> <p>Per la fase di istruttoria definitiva gli oneri di istruttoria sono stabiliti nel modo seguente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per programmi complessi di importo fino ad €. 5.000.000,00 lo 0,50% del costo complessivo del programma, al netto degli oneri concessori, e comunque non inferiore a €.1.000,00; - per programmi complessi di importo superiore a €. 5.000.000,00 e fino a 10.000.000,00, lo 0,45% del costo complessivo del programma al netto degli oneri concessori; - per programmi complessi di importo superiore ad €. 10.000.000,00, lo 0,40% del costo complessivo del programma al netto degli oneri concessori. <p>Tali oneri, in entrambe le fasi, sono destinati a finanziare le seguenti spese:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) 70% per spese generali dell'Amministrazione, quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, acquisti destinati all'innovazione tecnologica degli uffici coinvolti nella valutazione, spese a sostegno di politiche volte al miglioramento della qualità urbana, secondo specifici indirizzi stabiliti per ogni singolo accordo della Giunta Comunale; b) 30% per l'Unità di Progetto per spese di collaborazione per i componenti elettivi esterni (utilizzati in ogni singolo programma) da ripartire in parti uguali. <p>Qualora, in base a norme contrattuali di legge sia possibile attribuire incentivi al personale interno, la quota non potrà essere superiore al 20% da prelevare da quella di cui alla lettera a) mediante l'adozione di specifica deliberazione dell'organo esecutivo, senza che ciò costituisca modifica al presente Regolamento.</p> <p>Le somme di cui sopra saranno erogate con determinazioni del Dirigente del Settore Competente.</p> <p>Tali oneri istruttori, sia della fase preliminare che definitiva devono essere obbligatoriamente versati all'atto di presentazione delle proposte nelle varie fasi.</p> <p>Gli oneri di cui sopra saranno incassati in specifici capitoli.</p>	<p>preliminare e sono calcolati nel modo seguente:</p> <ul style="list-style-type: none"> - per programmi complessi di importo fino ad €. 5.000.000,00 lo 0,50% del costo complessivo del programma, al netto degli oneri concessori, e comunque non inferiore a €.1.000,00; - per programmi complessi di importo superiore a €. 5.000.000,00 e fino a 10.000.000,00, lo 0,45% del costo complessivo del programma al netto degli oneri concessori; - per programmi complessi di importo superiore ad €. 10.000.000,00, lo 0,40% del costo complessivo del programma al netto degli oneri concessori. <p>Tali oneri, in entrambe le fasi, sono destinati a finanziare le seguenti spese:</p> <ol style="list-style-type: none"> c) 70% per spese generali dell'Amministrazione, quali, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, acquisti destinati all'innovazione tecnologica degli uffici coinvolti nella valutazione, spese a sostegno di politiche volte al miglioramento della qualità urbana, secondo specifici indirizzi stabiliti per ogni singolo accordo della Giunta Comunale; d) 30% per l'Unità di Progetto per spese di collaborazione per i componenti elettivi esterni (utilizzati in ogni singolo programma) da ripartire in parti uguali. <p>Qualora, in base a norme contrattuali di legge sia possibile attribuire incentivi al personale interno, la quota non potrà essere superiore al 20% da prelevare da quella di cui alla lettera a) mediante l'adozione di specifica deliberazione dell'organo esecutivo, senza che ciò costituisca modifica al presente Regolamento.</p> <p>Le somme di cui sopra saranno erogate con determinazioni del Dirigente del Settore Competente.</p> <p>Tali oneri istruttori, sia della fase preliminare che definitiva devono essere obbligatoriamente versati all'atto di presentazione delle proposte nelle varie fasi.</p> <p>Gli oneri di cui sopra saranno incassati in specifici capitoli.</p>
<p style="text-align: center;">CAPITOLO III</p> <p style="text-align: center;">CRITERI PER IL CALCOLO DEL RAPPORTO DI CONVENIENZA PUBBLICO – PRIVATO</p> <p>A - PREMESSA</p> <p>La presente relazione è finalizzata ad individuare dei criteri di calcolo e a regolamentare la determinazione del Plusvalore presunto prodotto dalle trasformazioni</p>	<p style="text-align: center;">CAPITOLO III</p> <p style="text-align: center;">CRITERI PER IL CALCOLO DEL RAPPORTO DI CONVENIENZA PUBBLICO – PRIVATO</p> <p>A - PREMESSA</p> <p>La presente relazione è finalizzata ad individuare dei criteri di calcolo e a regolamentare la determinazione del Plusvalore presunto prodotto dalle trasformazioni</p>

urbanistiche previste dai “Programmi Urbani Complessi” secondo il principio di trasparenza, imparzialità ed economicità.

In particolare, i programmi di riqualificazione e trasformazione urbana dovranno essere valutati attraverso analisi economiche e finanziarie che ne dimostrino l’equo vantaggio pubblico rispetto alle utilità ottenute dai proponenti privati, conseguentemente alla realizzazione delle previsioni contenute negli stessi.

A tal fine la tabella economico finanziaria conterrà procedimenti per l’individuazione dell’incremento del valore patrimoniale degli attuatori e l’elenco delle utilità pubbliche che determineranno il vantaggio dell’Amministrazione Comunale, ad esclusione di tutte le urbanizzazioni primarie necessarie alla funzionalizzazione dell’intervento. L’utilità pubblica potrà essere determinata anche attraverso il versamento di risorse economiche per il finanziamento di quota parte di opere pubbliche individuate preventivamente dall’amministrazione Comunale, la cui utilità abbia riflessi anche sull’ambito d’intervento del programma proposto.

Le trasformazioni Urbanistiche proposte produrranno un presunto **“plus-valore”** definito con la redazione del conto economico finale (differenza tra totale ricavi e costi previsti) come emerge dalla tabella di raffronto di seguito riportata:

	Importo
A Totale ricavi previsti	€. ---
B Totale costi presunti dell’intervento	€. ---
C plus-valore generato dalla trasformazione urbanistica (“A”-“B”)	€. ---

Utile privato (Up)

L’utile privato è dato dalla differenza ottenuta tra il ricavo previsto sulla base dei valori OMI ed i costi previsti, ivi compresi gli oneri finanziari e fiscali:

$$Up = (R-C)$$

Rapporto di convenienza Pubblico – Privato

Il rapporto di convenienza Pubblico – Privato è dato dalla seguente espressione:

$$\frac{\text{Valore delle Cessioni al Comune}}{(R - C) \times \sum(B1 \times B2 \times B3)}$$

dove:

- **R** indica il ricavo complessivo dell’intervento, sulla base dei valori OMI;
- **C** indica i costi previsti per la realizzazione dell’intervento, ivi compreso gli oneri finanziari e fiscali;

urbanistiche previste dai “Programmi Urbani Complessi” secondo il principio di trasparenza, imparzialità ed economicità.

In particolare, i programmi di riqualificazione e trasformazione urbana dovranno essere valutati attraverso analisi economiche e finanziarie che ne dimostrino l’equo vantaggio pubblico rispetto alle utilità ottenute dai proponenti privati, conseguentemente alla realizzazione delle previsioni contenute negli stessi.

A tal fine la tabella economico finanziaria conterrà procedimenti per l’individuazione dell’incremento del valore patrimoniale degli attuatori e l’elenco delle utilità pubbliche che determineranno il vantaggio dell’Amministrazione Comunale, ad esclusione di tutte le urbanizzazioni primarie necessarie alla funzionalizzazione dell’intervento. L’utilità pubblica potrà essere determinata anche attraverso il versamento di risorse economiche per il finanziamento di quota parte di opere pubbliche individuate preventivamente dall’amministrazione Comunale, la cui utilità abbia riflessi anche sull’ambito d’intervento del programma proposto.

Le trasformazioni Urbanistiche proposte produrranno un presunto **“plus-valore”** definito con la redazione del conto economico finale (differenza tra totale ricavi e costi previsti) come emerge dalla tabella di raffronto di seguito riportata:

	Importo
A Totale ricavi previsti	€. ---
B Totale costi presunti dell’intervento	€. ---
C plus-valore generato dalla trasformazione urbanistica (“A”-“B”)	€. ---

Utile privato (Up)

Il ricavo previsto dall’intervento è calcolato sulla base dei valori OMI. Qualora i valori OMI, in considerazione dei requisiti qualitativi e quantitativi dell’intervento, risultassero obiettivamente inadeguati a rappresentare il ricavo previsto, potrà essere preso in considerazione il valore di mercato risultante da apposita perizia asseverata da un tecnico abilitato. In ogni caso il vantaggio pubblico non potrà mai essere inferiore al 5% del ricavo previsto dall’intervento.

L’utile privato sarà determinato dalla differenza tra il valore dei ricavi come sopra calcolati ed i costi previsti, ivi compresi gli oneri finanziari e fiscali:

$$Up = (R-C)$$

Rapporto di convenienza Pubblico – Privato

Il rapporto di convenienza Pubblico – Privato è dato dalla seguente espressione:

- **B1, B2 e B3**, indicano dei coefficienti assunti per le diverse tipologie di ambito come riportato nell'articolo 9 del Regolamento (morfologia, ubicazione, qualità).

B – DEFINIZIONI

Cessioni al Comune

Il totale delle cessioni al Comune è dato dalla somma dei seguenti valori:

- Valore delle aree cedute al Comune con esclusione delle aree eventualmente cedute a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria;
- Costo per la realizzazione delle opere pubbliche cedute al Comune con esclusione delle opere eventualmente realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria;
- Importo di somme in denaro versato nelle casse Comunali per raggiungere il rapporto di convenienza pubblico-privato prefissato;

Ricavi

I ricavi sono dati dal valore delle unità immobiliari previste nel programma e comunque realizzabili in riferimento alle norme di attuazione del Programma stesso;

Costi

Per la definizione dei costi vengono adottati i seguenti criteri:

1) Il valore unitario dei terreni in cessione è dato dal valore medio dei terreni oggetto del Programma Complesso ovvero è dato dal rapporto tra il costo complessivo dei terreni oggetto del Programma Complesso e la loro superficie. Il valore complessivo della cessione è dato dal prodotto del suddetto valore unitario per la superficie di cessione.

2) Il costo per la realizzazione delle opere pubbliche cedute al Comune è comprensivo degli oneri della progettazione, direzione lavori e sicurezza ed è determinato da computo metrico con applicazione del vigente Prezziario Regionale delle OO.PP. decurtato del 20%.

3) Il costo di realizzazione delle Opere di Urbanizzazione primaria, da realizzare a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria, funzionali all'esecuzione degli interventi di trasformazione proposti, consistenti nella realizzazione della viabilità interna e la rete dei sottoservizi quali raccolta Acque Bianche e Nere, rete gas, idrica, telefonica, elettrica, Illuminazione Pubblica ecc., è stimato secondo valori parametrici determinati tramite analisi dei prezzi delle opere sulla base del vigente Prezziario Informativo della Regione Abruzzo decurtato

Valore delle Cessioni al Comune $(R - C) \times \sum(B1 \times B2 \times B3)$

dove:

- **R** indica il ricavo complessivo dell'intervento, sulla base dei valori OMI;
- **C** indica i costi previsti per la realizzazione dell'intervento, ivi compreso gli oneri finanziari e fiscali;
- **B1, B2 e B3**, indicano dei coefficienti assunti per le diverse tipologie di ambito come riportato nell'articolo 9 del Regolamento (morfologia, ubicazione, qualità).

B – DEFINIZIONI

Cessioni al Comune

Il totale delle cessioni al Comune è dato dalla somma dei seguenti valori:

- Valore delle aree cedute al Comune con esclusione delle aree eventualmente cedute a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria;
- Costo per la realizzazione delle opere pubbliche cedute al Comune con esclusione delle opere eventualmente realizzate a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria;
- Importo di somme in denaro versato nelle casse Comunali per raggiungere il rapporto di convenienza pubblico-privato prefissato;

Ricavi

I ricavi sono dati dal valore delle unità immobiliari previste nel programma e comunque realizzabili in riferimento alle norme di attuazione del Programma stesso;

Costi

Per la definizione dei costi vengono adottati i seguenti criteri:

1) Il valore unitario dei terreni in cessione è dato dal valore medio dei terreni oggetto del Programma Complesso ovvero è dato dal rapporto tra il costo complessivo dei terreni oggetto del Programma Complesso e la loro superficie. Il valore complessivo della cessione è dato dal prodotto del suddetto valore unitario per la superficie di cessione.

2) Il costo per la realizzazione delle opere pubbliche cedute al Comune è comprensivo degli oneri della progettazione, direzione lavori e sicurezza ed è determinato da computo metrico con applicazione del vigente Prezziario Regionale delle OO.PP. decurtato del 20%.

3) Il costo di realizzazione delle Opere di Urbanizzazione primaria, da realizzare a scomputo degli oneri di

del 20%. Le analisi dei prezzi saranno sviluppate dall'Ufficio Tecnico Comunale in riferimento a delle sezioni tipo (e a valori unitari: mq e mc) e raccolte in tabelle parametriche. Le tabelle parametriche saranno approvate con apposito atto di Giunta Municipale.

4) I costi per la ristrutturazione o la riconversione del patrimonio edilizio esistente sono comprensivi degli oneri della progettazione, direzione lavori e sicurezza e sono determinati da computo metrico con applicazione del vigente Prezziario Regionale delle OO.PP. decurtato del 20%. Nella proposta preliminare il computo metrico può essere sostituito da un preventivo di massima.

5) Il costo unitario di costruzione degli immobili privati, a destinazione residenziale (e/o turistico ricettiva) rappresenta il costo di produzione (**Cp**) degli immobili. Il costo di produzione può essere rappresentato nel modo seguente: $Cp = Ca + Cc + St + Sc$

Dove:

Ca: costo dell'area edificabile;

Cc: il costo di costruzione è dato dalla somma del costo tecnico di costruzione (**Ct**), delle spese generali (**Sg**);

St: spese tecniche;

Sc: spese di commercializzazione.

La superficie complessiva alla quale viene applicato il costo unitario è riportata nella seguente tabella:

	S.U.L.	Coefficiente ragguglio	Superficie complessiva (SC)
Residenziale	100	1,00	100
Terziaria	100	1,00	100
Commerciale	100	1,00	100
Produttiva	100	1,00	100
Annessi	100	0,60	60
Balconi	100	0,33	33
Superficie esterna (*)	100	0,10	10

(*) superficie esterna accessoria di proprietà esclusiva (giardino, ecc.)

6) I ricavi dalla vendita delle unità immobiliari sono definiti al momento della presentazione del Programma complesso e saranno determinati dal prodotto della superficie complessiva per il prezzo unitario al mq. per ogni destinazione d'uso. I prezzi unitari saranno desunti dai valori vigenti dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia per il Territorio e raggruppati in ambiti omogenei riportati in appositi grafici redatti dall'Unità di Progetto e approvati con appositi atti di Giunta Municipale.

Le superfici di vendita alle quali devono essere applicati i prezzi unitari sono quelle riportate nella tabella che precede.

7) I ricavi dalla vendita di eventuali aree private sono

urbanizzazione primaria, funzionali all'esecuzione degli interventi di trasformazione proposti, consistenti nella realizzazione della viabilità interna e la rete dei sottoservizi quali raccolta Acque Bianche e Nere, rete gas, idrica, telefonica, elettrica, Illuminazione Pubblica ecc., è stimato secondo valori parametrici determinati tramite analisi dei prezzi delle opere sulla base del vigente Prezziario Informativo della Regione Abruzzo decurtato del 20%. Le analisi dei prezzi saranno sviluppate dall'Ufficio Tecnico Comunale in riferimento a delle sezioni tipo (e a valori unitari: mq e mc) e raccolte in tabelle parametriche. Le tabelle parametriche saranno approvate con apposito atto di Giunta Municipale.

4) I costi per la ristrutturazione o la riconversione del patrimonio edilizio esistente sono comprensivi degli oneri della progettazione, direzione lavori e sicurezza e sono determinati da computo metrico con applicazione del vigente Prezziario Regionale delle OO.PP. decurtato del 20%. Nella proposta preliminare il computo metrico può essere sostituito da un preventivo di massima.

5) Il costo unitario di costruzione degli immobili privati, a destinazione residenziale (e/o turistico ricettiva) rappresenta il costo di produzione (**Cp**) degli immobili. Il costo di produzione può essere rappresentato nel modo seguente: $Cp = Ca + Cc + St + Sc$

Dove:

Ca: costo dell'area edificabile;

Cc: il costo di costruzione è dato dalla somma del costo tecnico di costruzione (**Ct**), delle spese generali (**Sg**);

St: spese tecniche;

Sc: spese di commercializzazione.

La superficie complessiva alla quale viene applicato il costo unitario è riportata nella seguente tabella:

	S.U.L.	Coefficiente ragguglio	Superficie complessiva (SC)
Residenziale	100	1,00	100
Terziaria	100	1,00	100
Commerciale	100	1,00	100
Produttiva	100	1,00	100
Annessi	100	0,60	60
Balconi	100	0,33	33
Superficie esterna (*)	100	0,10	10

(*) superficie esterna accessoria di proprietà esclusiva (giardino, ecc.)

6) I ricavi dalla vendita delle unità immobiliari sono definiti al momento della presentazione del Programma complesso e saranno determinati dal prodotto della superficie complessiva per il prezzo unitario al mq. per ogni destinazione d'uso, così come determinato in premessa.

Le superfici di vendita alle quali devono essere applicati i prezzi unitari sono quelle riportate nella tabella

quelli di mercato e saranno determinati con riferimento ai valori di mercato al momento della cessione tenendo anche conto delle destinazioni conseguenti la trasformazione urbanistica delle aree stesse.

che precede.

7) I ricavi dalla vendita di eventuali aree private sono quelli di mercato e saranno determinati con riferimento ai valori di mercato al momento della cessione tenendo anche conto delle destinazioni conseguenti la trasformazione urbanistica delle aree stesse.