

RELAZIONE TECNICA ISTRUTTORIA SULLA PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO, AI SENSI ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004, N. 11.

DITTA: VANESSA SRL

Premesse

Con delibera di Consiglio Comunale n. 18 del 21 maggio 2014 è stata approvata la Variante Generale al Piano degli Interventi.

Con delibera di Giunta Comunale n. 209 del 23 dicembre 2015, sono state approvate le linee guida e criteri generali per le proposte di accordo pubblico - privato finalizzate ad interventi di trasformazione e/o riqualificazione di rilevante interesse pubblico, ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11;

In data 17 gennaio 2017 prot. 964 la Ditta Vanessa Srl, ha presentato una proposta di accordo pubblico privato, ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale n. 11 del 2004, successivamente integrata in data 8 marzo 2017 prot. n. 4091 e 28 marzo 2017 prot. n. 5163.

1. Descrizione della proposta di Accordo.

Viene proposta la trasformazione dell'ambito di intervento n.1 in Via F. Severi, su un'area censita al Catasto dei Terreni, Comune di Campodarsego, foglio 25, mappali 53, 54, 312, avente una superficie complessiva pari a 31.201,00 m², mediante il cambio di destinazione urbanistico, da zona territoriale omogenea " E agricola " a zto "D1 PER – Aree produttive di trasformabilità perequata ".

A compensazione del contributo straordinario dovuto per il plusvalore connesso alla variazione urbanistica il proponente eseguirà opere su aree di proprietà comunale: adeguamento ed ampliamento degli impianti sportivi di proprietà comunale di via Olmo (ambito 2).

2. Inquadramento urbanistico dell'ambito 1 nella pianificazione strategica (PATI e PAT).

Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI):

Tavola n. A1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale":

- Vincolo sismico (delibera del Consiglio Regionale n. 67 del 03-12-2003 - Livello di pericolosità – Zona 3. (art. 13.2 Norme Tecniche del PATI).
- Agro centuriato (art. 28 Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento - PTRC) (art. 14.2 NT del PATI).
- Parte ovest dell'ambito ricade all'interno di ambito cautelativo di stabilimento a rischio di incidente rilevante (art. 13.6.11 NT del PATI).

Tavola n. A2 "Carta delle invariati":

- Agro centuriato (art. 28 Norme Tecniche di Attuazione del PTRC) (art. 14.2 NT del PATI).

Tavola n. A3 "Carta delle fragilità":

- Aree facilmente soggette a ristagno idrico e/o esondazione e/o a rischio idraulico (art. 15.2.2 NT del PATI).
- Aree idonee a condizione (art. 15.2 NT del PATI).

Tavola n. A4a "Carta della trasformabilità":

- Ambiti di trasformazione - Linee preferenziali di sviluppo insediativo (art. 19.2.3 NT del PATI).
- Polo produttivo di interesse provinciale (art. 19.2.13 NT del PATI).

Tavola n. A4b "Carta della trasformabilità valori e tutele culturali" :

- Zone di interesse archeologico (art. 27 Norme Tecniche di Attuazione del P.T.R.C. vigente) (art. 13.3.4 NT del PATI)
- Ambiti interni al graticolato di compromessa integrità paesaggistica (art. 23.7.2 NT del PATI).

Piano di Assetto del Territorio (PAT):

Tavola A.1 "Carta dei vincoli e della Pianificazione Territoriale " :

- Zona di interesse archeologico: (decreto legislativo 22-01-2004, n. 42, art. 142, comma 1, lettera m); art. 27 delle Norme tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento vigente – PTRC) (art. 13.2.3 Norme Tecniche del PAT).
- Agro centuriato (decreto legislativo 22-01-2004, n. 42, art. 142, comma 1, lettera m); art. 28 delle Norme tecniche di Attuazione del PTRC vigente) (art. 13.5.3 NT del PAT).
- Vincolo sismico (delibera del Consiglio Regionale n. 67 del 03-12-2003- Livello di pericolosità – Zona 3. (art. 13.3.1 NT del PAT).
- Parte ovest dell'ambito ricade all'interno di ambito cautelativo di stabilimento a rischio di incidente rilevante (art. 13.6.9 NT del PAT).

Tav. A.2 " Carta delle Invarianti ":

- Agrocenturiato (art. 14.1.c NT del PAT).

Tav. A.3 " Carta della Fragilità ":

- Compatibilità geologica ai fini edificatori (art. 15 delle NT del PAT).
- Aree idonee a condizione – sottoclasse 2A: Mediocri caratteristiche geotecniche dei terreni (art. 15.1.delle NT del PAT).
- Falda interferente con i normali interrati (art. 15.2.delle NT del PAT).
- Aree esondabili o a ristagno idrico art. 16.1 delle NT del PAT.

Tav. A.4 " Carta della trasformabilità ":

- Ambito territoriale omogeneo (ATO) 5 Zona produttiva.
- Ambiti agricoli (art. 25.4 delle NT del PAT).
- Parte ovest dell'ambito ricade all'interno di ambito cautelativo di stabilimento a rischio di incidente rilevante (art. 13.6.9 NT del PAT). (decreto legislativo n. 334/1999 – decreto legislativo n. 328/2005) (art. 13.6.9 delle NT del PAT).
- Presenza di un cono visuale sul lato nord dell'ambito (art. 25.4 delle NT del PAT).

- Ambiti di trasformazione - Linee preferenziali di sviluppo insediativo (art. 18.2.4 delle NT del PAT). Nuove previsioni Polo di rango provinciale.

3. Conformità urbanistica rispetto alla pianificazione strategica (PATI e PAT)

La variante urbanistica contenuta nella proposta di accordo va valutata secondo quanto previsto dalla pianificazione strategica del PAT.

In particolare, come evidenziato al precedente paragrafo l'ambito di intervento in questione, attualmente a destinazione agricola, risulta interessato dalle Nuove previsioni di un Polo produttivo di rango provinciale.

La proposta di accordo avanzata, pertanto è coerente con quanto previsto dal PAT, e con le linee guida e criteri generali per le proposte di accordo pubblico - privato finalizzate ad interventi di trasformazione e/o riqualificazione di rilevante interesse pubblico approvate dal Comune di Campodarsego.

Nessuna limitazione di carattere urbanistico espansivo deriva dalle previsioni del PATI pertanto, la proposta di accordo in esame non contrasta con detto piano.

L'intervento proposto rientra nei limiti di Superficie Agricola Utilizzata (SAU) trasformabile (art. 18.1.2 NT del PAT).

L'intervento proposto rientra nei limiti di superficie ad uso produttivo stabilita dal dimensionamento urbanistico del PAT per l'Ambito Territoriale Omogeneo n. 5 "Zona Produttiva" (tabella allegata alle NT del PAT).

4. Inquadramento urbanistico nel Piano degli Interventi

Le aree oggetto della proposta di accordo pubblico – privato sono classificate nel Piano degli Interventi vigente come sotto riportato.

Elaborato 09 " Zona significativa Reschigliano ":

Ambito 1:

- zona territoriale omogenea " E - zone agricole "
- Parte ovest dell'ambito ricade all'interno di ambito cautelativo di a rischio di incidente rilevante (art. 13.6.9 NT del PAT).

Ambito 2:

- zona territoriale omogenea "F3 – aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport".

5. Nuove previsioni e parametri urbanistici da assumere nella variante al P.I.

Come sopra esposto, la proposta di accordo pubblico privato, prevede la trasformazione dell'ambito di intervento n. 1 mediante un cambio di destinazione d'uso urbanistico da zona territoriale omogenea " E agricola " a zto. "D1 PER – Aree produttive di trasformabilità perequata ".

I contenuti della proposta di accordo, nella sua versione definitiva, vengono descritti nella sottostante tabella e meglio rappresentati, anche graficamente, nella scheda normativa "SK-APP 02" facente parte dell'Elaborato 16bis, che verrà allegata al testo

dell'accordo da sottoscrivere ed integrata nella variante urbanistica di recepimento dell'accordo.

I parametri urbanistici di progetto per l'ambito 1 possono essere così assunti:

Modalità di intervento.....Piano Urbanistico Attuativo (PUA);

Superficie territoriale catastale zto D1-PER31.201,00 m²;

Indice di copertura fondiario.....50%;

Altezza degli edifici:m 10;

Prescrizioni:

- nel PUA dell'ambito 1 vanno realizzate le aree a servizi in ragione di m² 10 ogni m² 100 di superficie territoriale di zona per la destinazione produttiva;
- l'urbanizzazione dell'area produttiva dovrà prevedere obbligatoriamente la realizzazione della viabilità di distribuzione fino al confine di zona ad est per consentire l'accesso alle eventuali future espansioni previste dal PAT;
- esecuzione delle opere di mitigazione, verso l'area agricola a sud (PAT art. 24.2.6 Barriere infrastrutturali e opere di mitigazione collegate);
- li margine nord dell'insediamento produttivo che si affaccia verso il territorio agricolo dovrà essere progettato, in sede di PUA, mantenendo uno spazio libero alberato, privo di recinzioni e di uso pubblico, in modo da consentire una futura connessione viaria in corrispondenza del tracciato intercisivo latente interno alla centuria.

6. Caratteristiche dell'insediamento.

Aspetti qualitativi.

L'edificazione prevista si pone in continuità con l'esistente insediamento produttivo posto ad ovest, senza alterarne l'attuale assetto urbanistico.

Si reputa necessario prevedere l'inserimento di un percorso di collegamento opportunamente alberato sul lato nord dell'ambito di intervento, al fine di rispettare la previsione di "Coni visuali" evidenziati negli elaborati grafici del Piano di Assetto del Territorio, e normati specificamente nell'articolo 23.5 delle Norme Tecniche del PAT.

Il perimetro sud dell'ambito di intervento, fronteggiante la zona agricola, sarà caratterizzato da una fascia di mitigazione ambientale alberata come previsto dal PAT articolo 24.2.6 " Barriere infrastrutturali e opere di mitigazione collegate ".

7. Valutazione della proposta di accordo. Aspetti economici, determinazione del plusvalore e del contributo straordinario di cui all'articolo 16, comma 4, lettera d-ter), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni e integrazioni.

Nella tabella APP-02, allegata alla presente, è riportato l'elenco dei terreni interessati dall'accordo con gli identificativi e le intestazioni catastali di ogni singola particella ed inoltre con il valore delle singole aree necessario per il calcolo del plusvalore connesso all'intervento.

Il plusvalore è stato determinato, come indicato al punto 3, delle linee guida e i criteri generali, approvate con delibera di Giunta Comunale n. 209 del 23 dicembre 2015, *"dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alle nuove destinazioni urbanistiche attribuite dalla variante al PI ed il valore degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e con la destinazione urbanistica precedente"*.

I valori a cui fare riferimento, per la determinazione del plusvalore derivante dalla trasformazione urbanistica prevista, sono quelli desumibili dalla tabella, ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU), allegata alla delibera di Giunta Comunale n. 8 del 9 gennaio 2017 avente per oggetto: *"Determinazione del valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione delle aree edificabili anno 2017"*, la quale prevede per l'ATO 5 – Zona produttiva, i seguenti valori:

- | | |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| - zona territoriale omogenea "E Agricola": | 10 Euro/m ² |
| - z.t.o. "D1 PER – aree produttive di trasformabilità perequata" con rapporto di copertura pari al 60%: | 65,00 Euro/m ² . |

Poiché le zto che vanno valutate all'interno dell'accordo non corrispondono perfettamente alle zto indicate nella tabella IMU è necessario eseguire delle stime per comparazione modulandone di conseguenza il relativo valore.

Zto "D1 PER – aree produttive di trasformabilità perequata" con rapporto di copertura pari al 50%

Poiché il valore delle aree produttive previsto nella tabella IMU è riferito a zto con indice di copertura pari al 60% della superficie fondiaria tale valore va rideterminato per adeguarlo al parametro che verrà previsto nella nuova zona D1-PER oggetto della proposta di accordo.

Sulla base di tale assunto il valore a m² della superficie territoriale di zona viene stimato in 54,00 Euro/m².

I dati relativi alle superfici territoriali interessate dall'accordo sono stati desunti in parte dalle risultanze delle visure catastali ed in parte con metodo grafico. Tali dati potranno essere oggetto di precisa identificazione e quantificazione attraverso rilievo topografico in sede di definizione del piano urbanistico attuativo e/o del progetto degli interventi.

Le aree oggetto di valutazione e i valori unitari sulla base delle destinazioni urbanistiche ante e post intervento, sono più dettagliatamente rappresentati nell'allegata tabella "APP-02" dalla quale risulta che:

La riclassificazione urbanistica delle aree private comporta un plusvalore di €1.372.844,00 per cui la quota a favore del Comune, a titolo di contributo straordinario, di cui all'articolo 16, comma 4, lettera d-ter), del d.P.R. n. 380 del 2001 e smi, non dovrà essere inferiore ad Euro 686.422,00 ovvero al 50% del plusvalore.

Il contributo straordinario a favore del Comune è aggiuntivo rispetto all'importo del contributo ordinario di costruzione dovuto per legge a fronte della prevista edificazione.

Sulla base della proposta avanzata dal soggetto promotore e concordata con l'Amministrazione Comunale, il contributo straordinario verrà corrisposto in opere per un ammontare di Euro 687.720,00, da realizzare su area di proprietà comunale: adeguamento ed ampliamento degli impianti sportivi di proprietà comunale di via Olmo (ambito 2).

I contenuti della proposta di accordo, le previsioni ed i parametri urbanistici, così come concordati nella fase di confronto tra i soggetti proponenti ed il Comune, sono schematicamente rappresentati nell'elaborato 16bis redatto dall'arch. Roberto Cavallin tecnico incaricato della redazione della variante parziale n. 8 al P.I., scheda normativa accordo pubblico-privato SK - APP 02.

L'accordo pubblico privato, nella forma di atto registrato e trascritto, sarà redatto secondo lo schema tipo approvato con delibera di Giunta Comunale n. 209 del 23 dicembre 2015.

L'accordo sarà sottoposto al Consiglio Comunale per la verifica dell'evidenza del rilevante interesse pubblico, e successivamente recepito con il provvedimento di adozione della variante al Piano degli Interventi, della quale costituirà parte integrante, essendo altresì soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione e condizionato alla conferma delle sue previsioni nella variante al P.I. approvata.

Allegati n. 01: Tabella APP-02

Campodarsego 28 marzo 2017

Il Responsabile del
Settore Edilizia Privata e Urbanistica
arch. Mario Vizzini

TABELLA APP-02 ditta: VANESSA S.R.L.

DATI CATASTALI

INTESTATARIO	AMBITO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	DESTINAZIONE DI ZONA PI VIGENTE
	n°	n°	n°	m ²	
VANESSA S.R.L. con sede in CAMPODARSEGO	1	25	53	20.722	zona E2.1 agricola
VANESSA S.R.L. con sede in CAMPODARSEGO	1	25	54	5.240	zona E2.1 agricola
VANESSA S.R.L. con sede in CAMPODARSEGO	1	25	312	5.239	zona E2.1 agricola
COMUNE DI CAMPODARSEGO	2	13	790	42.933	zona F3 area attrezzata a parco per il gioco e lo sport

VALORE INIZIALE CON PREVISIONI PI VIGENTE

DESCRIZIONE	AMBITO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	INDICE TERRITORIALE	VOLUME	VALORE UNITARIO	VALORE UNITARIO	VALORE
	n°	n°	n°	m ²	m ³ /m ²	m ³	€/m ²	€/m ³	€
AREE PRIVATE									
zona E2.1 agricola	1	25	53	20.722	-	-	€ 10,00	-	€ 207.220,00
zona E2.1 agricola	1	25	54	5.240	-	-	€ 10,00	-	€ 52.400,00
zona E2.1 agricola	1	25	312	5.239	-	-	€ 10,00	-	€ 52.390,00
totale				31.201					€ 312.010,00

VALORE CON NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE IN VARIANTE AL PI

DESCRIZIONE	AMBITO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	INDICE TERRITORIALE	VOLUME	VALORE UNITARIO	VALORE UNITARIO	VALORE
	n°	n°	n°	m ²	m ³ /m ²	m ³	€/m ²	€/m ³	€
AREE PRIVATE									
zona D1-PER area produttiva di trasformabilità perequata	1	25	53	20.722	-	-	€ 54,00	-	€ 1.118.988,00
zona D1-PER area produttiva di trasformabilità perequata	1	25	54	5.240	-	-	€ 54,00	-	€ 282.960,00
zona D1-PER area produttiva di trasformabilità perequata	1	25	312	5.239	-	-	€ 54,00	-	€ 282.906,00
totale				31.201					€ 1.684.854,00

PLUSVALORE CONSEGUENTE ALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

€ 1.372.844,00

QUOTA MINIMA 50% DEL PLUS VALORE DA DESTINARE AL COMUNE

€ 686.422,00

CONTRIBUTO STRAORDINARIO A FAVORE DEL COMUNE: AREE / OPERE / VERSAMENTO FINANZIARIO

DESCRIZIONE	AMBITO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	INDICE TERRITORIALE	VOLUME	VALORE UNITARIO	VALORE UNITARIO	VALORE
	n°	n°	n°	m ²	m ³ /m ²	m ³	€/m ²	€/m ³	€
Adeguamento ed ampliamento degli impianti sportivi di proprietà comunale di via Olmo.	2	13	790	42.933	-	-	-	-	€ 687.720,00

CONTRIBUTO STRAORDINARIO A FAVORE DEL COMUNE

€ 687.720,00

PERCENTUALE QUOTA PLUSVALORE A FAVORE DEL COMUNE

50,09