

DITTA FURLAN ABITARE 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 25 febbraio 2016 prot. 2679 la Ditta Furlan Abitare Srl, ha presentato una proposta di accordo pubblico privato, ai sensi dell'articolo 6 della legge regionale n. 11 del 2004, con un aggiornamento della stessa presentato in data 10 marzo 2017 prot. n. 4239.

1. Descrizione della proposta di accordo.

Viene proposto il cambio di destinazione d'uso urbanistico di un'area di proprietà, connotata come sub-ambito di intervento n.1.1, ubicata in frazione Reschigliano, Via Cà Ponte, censita al Catasto dei Terreni, Comune di Campodarsego, foglio 29, mappali 551, 572, 705, 749, avente una superficie complessiva pari m² 14.350, da zona territoriale omogenea " E agricola " gravata da fascia di rispetto stradale della Via Cà Ponte, a zto "C2 PER – aree residenziali di trasformabilità perequata ".

A compensazione del contributo straordinario dovuto al Comune per il plusvalore connesso alla variazione urbanistica, il proponente prevede:

- la realizzazione e cessione di un'area a parcheggio pubblico di m² 1.400,00, (sub-ambito 1.2) in via Cà Ponte;
- realizzazione di una vasca di espansione idraulica, su area di proprietà comunale, ubicata in un ambito compreso tra le Vie Foffani e Cà Brion, in frazione Reschigliano (ambito 2).

2. Inquadramento urbanistico e regime vincolistico 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).

Tavola n. A2 " Carta delle invarianti ":

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

Tavola n. A3 " Carta delle fragilità ":

- Area 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. A4b " Carta della Trasformabilità valori e tutele culturali ":

- Zone di interesse archeologico (art. 27 Norme Tecniche di Attuazione del Territoriale Regionale di Coordinamento 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) (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 Piano Territoriale Regionale di Coordinamento vigente) (art. 13.5.3 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).
- Limite centri abitati (d. Lgs. n. 285/1992) art. 13.6.3.1 delle NT del PAT.

Tavola. A.2 " Carta delle Invarianti ":

- Agrocenturiato (Art. 14.1.c delle NT del PAT).

Tavola A.3 " Carta della Fragilità ":

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

Tavola A.4 " Carta della trasformabilità ":

- Ambito territoriale omogeneo (ATO) 4 Reschigliano-S. Andrea.
- Ambiti agricoli (art. 25.4 delle NT del PAT).
- Azioni strategiche (art. 18.2 delle NT del PAT).
- Ambiti di trasformazione – linee preferenziali di sviluppo insediativo (art.18.2.4 delle NT del PAT).
- Nuove previsioni prevalentemente residenziali e servizi per la residenza.

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

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

In particolare, come evidenziato al precedente paragrafo l'ambito territoriale in questione, attualmente a destinazione agricola, risulta interessato da una nuova previsione di espansione residenziale.

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 (articolo 18.1.2 delle Norme Tecniche del PAT).

L'intervento proposto rientra nei limiti della capacità edificatoria massima stabilita dal dimensionamento urbanistico del PAT per l'Ambito Territoriale Omogeneo "n. 4 Reschigliano – S. Andrea" (tabella allegata alle Tecniche 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 art. 32 delle Norme Tecniche Operative del PI ".
- Viabilità e relative fasce di rispetto (decreto interministeriale n. 1404 del 01-4-1968, decreto del Presidente della Repubblica 16-12-1992, n. 495 e successive modificazioni e integrazioni, art. 42 delle NTO del PI).
- Limite centro urbano (limiti centri abitati approvati con delibera di Giunta Comunale n. 75 del 07-05-2014, ora delibera di G.C. n .152 del 21-10-2015).

Ambito 2:

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

L'ambito di intervento n. 1 confina a nord con una zona territoriale omogenea " C1 residenziale urbana di completamento ", a est con una z.t.o. " E agricola ", a sud con una z.t.o." F3 parcheggio pubblico " da attuare, nonché con un'area definita " Ambito di Riquilificazione e Riconversione ", ad ovest con la Via Cà Ponte. Il tutto come meglio identificato negli allegati grafici allegati all'accordo.

Nell'ambito di intervento n. 1 non sono presenti servitù di elettrodotto, metanodotto o altre infrastrutture a rete o altri diritti reali, a favore di Enti o a favore dei fondi confinanti.

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

Come sopra esposto, la proposta di accordo pubblico privato, prevede un cambio di destinazione d'uso da zona territoriale omogenea " E – zona agricola " a zto " C2 – aree residenziali 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 01" 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 z.t.o. C2-PER.....14.350 m².

Indice di edificabilità territoriale.....0,85 m³/m².

Volume massimo edificabile.....12.198 m³.

Prescrizioni:

- Nel PUA degli ambiti 1.1 e 1.2 vanno realizzate le aree a servizi primari pari a 10 m²/ab e secondari pari a 25 m²/ab e le opere relative alla pista ciclabile su via Cà Ponte e via Botte;
- Esecuzione delle opere di mitigazione, verso gli ambiti di riqualificazione e riconversione.

6. Caratteristiche dell'edificazione.

6.1. Aspetti qualitativi.

L'intervento proposto presenta una elevata qualità dell'insediamento in quanto lo stesso verrà attrezzato con una elevata dotazione di aree a servizi in particolare per quanto riguarda i parcheggi, considerato l'impegno del proponente alla realizzazione, oltre che degli standard primari e secondari previsti per legge, anche del parcheggio di circa 1.400 m² già indicato nel Piano degli Interventi sull'area di proprietà del proponente e che risponde al fabbisogno di parcheggio degli insediamenti limitrofi.

L'intervento prevede inoltre la realizzazione di una pista ciclabile lungo le vie Cà Ponte e via Botte la quale consentirà di aumentare la sicurezza della viabilità nell'ambito considerato.

6.2. Aspetti prestazionali.

L'intervento residenziale proposto risulta caratterizzato da uno standard tecnologico teso al raggiungimento di un elevato comfort abitativo e all'utilizzo di fonti rinnovabili di energie.

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-01, 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 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 4 – Reschigliano i seguenti valori:

- zona territoriale omogenea " E Agricola ":	10 Euro/m ²
- zto " C2 PER – aree residenziali di trasformabilità perequata " con indice di edificabilità territoriale pari a 1,00 m ³ /m ² :	65 Euro/m ³
“Aree per servizi“:	18 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 “ C2 PER – aree residenziali di trasformabilità perequata “con indice di edificabilità territoriale pari a 0,85 m³/m²

Poiché il valore delle aree residenziali di trasformabilità perequata previsto nella tabella IMU è riferito a zto con indice di edificabilità territoriale pari 1,00 m³/m², tale valore andrebbe ridotto per adeguarlo al parametro che verrà previsto nella nuova zona C2-PER oggetto della proposta di accordo.

In considerazione del futuro gravame generato a carico di parte dell'area a parcheggio pubblico da attuare lungo Via Botte, in favore del lotto contiguo edificabile a nord incluso nell'ambito di intervento, mediante idoneo accesso carrabile e pedonabile a servizio dell'edificio da erigersi in detto lotto, si ritiene di mantenere il valore previsto dalla tabella IMU pari a 65,00 Euro/m³.

Tale soluzione viene ritenuta tecnicamente corretta e ragionevole in un'ottica di riduzione e accorpamento degli accessi privati dalla viabilità pubblica e che crea d'altra parte un vantaggio per i futuri residenti. Conseguentemente si ritiene che nel bilanciamento economico generale il valore corrispondente a tale servitù che grava sul futuro parcheggio pubblico, ben possa essere compensato a favore dell'Amministrazione Comunale con il valore di 65 Euro/m³ riferito a 1,00 m³/m² risultante dalla citata tabella IMU.

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-01”, dalla quale risulta che:

La riclassificazione urbanistica delle aree private comporta un plusvalore di Euro 649.337,50 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 s.m.i., non dovrà essere inferiore ad Euro 324.668,75 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 dai soggetti promotori e concordata con il Comune, il contributo straordinario verrà corrisposto come segue:

- realizzazione e cessione di un'area a parcheggio pubblico di m² 1.400,00, (sub-ambito 1.2), già prevista nel Piano degli Interventi vigente, ubicata a sud del

previsto insediamento residenziale, per un importo complessivo stimato di Euro 193.200,00;

- realizzazione di una vasca di espansione idraulica, su area di proprietà comunale ubicata in un ambito compreso tra le Vie Foffani e Cà Brion, in frazione Reschigliano. Le opere saranno eseguite fino alla concorrenza di un importo pari a Euro 133.148,00.

per un importo complessivo pari a Euro 326.348,00 (trecentoventiseimilatrecentoquarantotto/00=).

Dette opere devono intendersi aggiuntive alle aree a standard primario e secondario, dovute per legge, rapportate alla capacità edificatoria, con localizzazione da definire nel Piano Urbanistico Attuativo.

Il valore complessivo delle aree e delle opere che il proponente si è impegnato a realizzare e/o cedere al Comune pari ad Euro 326.348,00, è superiore al contributo minimo previsto per legge determinato in Euro 324.668,75.

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 01.

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 recepito con il provvedimento di adozione della variante al Piano degli Interventi, del quale costituirà parte integrante, risultando 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-01

Campodarsego 28 marzo 2017

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

TABELLA APP-01 ditta: Furlan

DATI CATASTALI

INTESTATARIO	SUB-AMBITO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	DESTINAZIONE DI ZONA PI VIGENTE
	n°	n°	n°	m²	
FURLAN ABITARE S.R.L. con sede in CADONEGHE	1.1-1.2	29	551	6.985	zona E agricola
FURLAN ABITARE S.R.L. con sede in CADONEGHE	1.1	29	572	8.000	zona E agricola
FURLAN ABITARE S.R.L. con sede in CADONEGHE	1.1-1.2	29	705	630	zona E agricola
FURLAN ABITARE S.R.L. con sede in CADONEGHE	1.1	29	749	135	zona F4 area a parcheggio
COMUNE DI CAMPODARSEGO	2	26	960	125	zona F3 area attrezzata a parco per il gioco e lo sport
COMUNE DI CAMPODARSEGO	2	26	974	2.135	zona F3 area attrezzata a parco per il gioco e lo sport
COMUNE DI CAMPODARSEGO	2	26	978	380	zona F3 area attrezzata a parco per il gioco e lo sport
COMUNE DI CAMPODARSEGO	2	26	979	180	zona F3 area attrezzata a parco per il gioco e lo sport
COMUNE DI CAMPODARSEGO	2	26	989	755	zona F3 area attrezzata a parco per il gioco e lo sport
COMUNE DI CAMPODARSEGO	2	26	993	175	zona F3 area attrezzata a parco per il gioco e lo sport
COMUNE DI CAMPODARSEGO	2	26	994	240	zona F3 area attrezzata a parco per il gioco e lo sport
COMUNE DI CAMPODARSEGO	2	26	995	33	zona F3 area attrezzata a parco per il gioco e lo sport
COMUNE DI CAMPODARSEGO	2	26	1.000	235	zona F3 area attrezzata a parco per il gioco e lo sport
COMUNE DI CAMPODARSEGO	2	26	1.001	925	zona F3 area attrezzata a parco per il gioco e lo sport
COMUNE DI CAMPODARSEGO	2	26	1.002	310	zona F3 area attrezzata a parco per il gioco e lo sport
COMUNE DI CAMPODARSEGO	2	26	1.004	1.200	zona F3 area attrezzata a parco per il gioco e lo sport
COMUNE DI CAMPODARSEGO	2	26	1.007	420	zona F3 area attrezzata a parco per il gioco e lo sport
COMUNE DI CAMPODARSEGO	2	26	1.008	95	zona F3 area attrezzata a parco per il gioco e lo sport

VALORE INIZIALE CON PREVISIONI PI VIGENTE

DESCRIZIONE	SUB-AMBITO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	INDICE TERRITORIALE	VOLUME	VALORE UNITARIO	VALORE UNITARIO	VALORE
	n°	n°	n°	m²	m³/m²	m³	€/m²	€/m³	€
AREE DA CEDERE AL COMUNE									
Zona F4 area a parcheggio	1.2	29	551 (parte)	1.115	-	-	€ 18,00	-	€ 20.070,00
		29	705 (parte)	150	-	-	€ 18,00	-	€ 2.700,00
		29	749	135	-	-	€ 18,00	-	€ 2.430,00
Aree a standard secondari per verde pubblico	1.1	29	551 (parte)	2.541	-	-	€ 18,00	-	€ 45.738,00
		29	572						
		29	705 (parte)						
totale				3.941					€ 70.938,00
AREE PRIVATE									
Zona E agricola	1.1	29	551 (parte)	5.870	-	-	€ 10,00	-	€ 58.700,00
		29	572	8.000	-	-	€ 10,00	-	€ 80.000,00
		29	705 (parte)	480	-	-	€ 10,00	-	€ 4.800,00
totale				14.350					€ 143.500,00

VALORE CON NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE IN VARIANTE AL PI

DESCRIZIONE	SUB-AMBITO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	INDICE TERRITORIALE	VOLUME	VALORE UNITARIO	VALORE UNITARIO	VALORE
	n°	n°	n°	m²	m³/m²	m³	€/m²	€/m³	€
AREE PRIVATE									
Zona C2-PER area residenziale di trasformabilità perequata	1.1	29	551 (parte)	5.870	0,85	4.990	-	€ 65,00	€ 324.317,50
		29	572	8.000	0,85	6.800	-	€ 65,00	€ 442.000,00
		29	705 (parte)	480	0,85	408	-	€ 65,00	€ 26.520,00
totale				14.350		12.198			€ 792.837,50

PLUSVALORE CONSEGUENTE ALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

€ 649.337,50

QUOTA MINIMA 50% DEL PLUS VALORE DA DESTINARE AL COMUNE

€ 324.668,75

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

DESCRIZIONE	SUB-AMBITO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	INDICE TERRITORIALE	VOLUME	VALORE UNITARIO	VALORE UNITARIO	VALORE
	n°	n°	n°	m²	m³/m²	m³	€/m²	€/m³	€
Cessione area da destinare a parcheggio	1.2	29	551 (parte)	1.115	-	-	€ 18,00	-	€ 20.070,00
		29	705 (parte)	150	-	-	€ 18,00	-	€ 2.700,00
		29	749	135	-	-	€ 18,00	-	€ 2.430,00
Realizzazione di opere da scomputare (area a parcheggio)	1.2	-	-	-	-	-	-	-	€ 168.000,00
Esecuzione di opere per la realizzazione di una vasca di espansione, su progetto di ETRA spa	2	-	-	-	-	-	-	-	€ 133.148,00

CONTRIBUTO STRAORDINARIO A FAVORE DEL COMUNE

€ 326.348,00

PERCENTUALE QUOTA PLUSVALORE A FAVORE DEL COMUNE

50,26