



CITTÀ DI CAMPODARSEGO

Provincia di Padova

Settore Tecnico
Servizio Urbanistica

GB/mb

Pratica Edilizia n. VU - 6 – 2022

Campodarsego, 1 luglio 2022

Intervento: Proposta di Accordo Pubblico-Privato ex art.6 della LR 11/04
Eliminazione vincolo PEEP su Piano di Lottizzazione denominato "PARCO DEL SANTO"

Ditta: Società Cooperativa Il Cardine

Dati Catastali: Catasto Terreni: foglio 12, particelle n. 1218-1219

Progettista:

RELAZIONE

(articolo 20, comma 3, del decreto del Presidente della Repubblica
06-6-2001, n. 380 e successive modificazioni e integrazioni)

PREMESSE

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 21 maggio 2022 con prot. 10025, la Ditta Soc. Coop. Il Cardine, ha presentato una proposta di accordo pubblico privato, ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004, relativamente alle aree in proprietà e facenti capo al piano di lottizzazione denominato "Parco del Santo".

DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI ACCORDO

Viene proposta la trasformazione in ZTO "C1", prive del vincolo PEEP, delle particelle n. 1218-1219 facenti parte del Piano di lottizzazione "Parco del Santo" attualmente classificate come ZTO "C1/27" e "C1/28" "Residenziali urbane di completamento" e soggette alla realizzazione di immobili vincolati al regime dell'edilizia economica e popolare (PEEP) convenzionata. L'area sopra richiamata, è ubicata nel Comune di Campodarsego (PD) in Via Wolfgang A. Mozart e identificata al foglio 12, particelle n. 1218-1219 con superficie complessiva di 3.483 m².

Stabilita in 5.828 m³ la potenzialità edificatoria dell'area, la proposta si articola come segue:

- una permuta a parità di superficie con il Comune tra una porzione di 222 m² di area edificabile della particella n. 1219, da cedere al Comune da parte del Promotore, a fronte della cessione da parte del Comune al Promotore di una porzione della particella n. 1221, come meglio identificato nell'allegato grafico;
- previsione di realizzazione e cessione gratuita al Comune da parte del Promotore di un intervento di riammodernamento e sistemazione delle aree verdi pubbliche insistenti nello stesso ambito di intervento (Parco del Santo);
- riconoscimento del plusvalore, inteso quale differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alle nuove destinazioni urbanistiche che verranno attribuite dalla variante al P.I. ed il valore degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza, mantenendo invariata la classificazione urbanistica vigente.

INQUADRAMENTO URBANISTICO NELLA PIANIFICAZIONE STRATEGICA (PATI E PAT).

La proposta di accordo avanzata, è coerente con quanto previsto da PATI e 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 interesse pubblico approvate dal Comune di Campodarsego.

Pur non essendo evidenziato nella tavola dei vincoli del PAT o del PATI, l'area oggetto dell'accordo ricade in area a pericolosità idraulica "P1" e rischio idraulico "R2" così come definiti dal Piano di Gestione del Rischio di Alluvioni (PGRA) adottato dalla Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali in data 21 dicembre 2021 e modificato con delibera del Comitato Istituzionale Permanente n.2 del 18 marzo 2022.

INQUADRAMENTO URBANISTICO NEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Le aree oggetto della proposta di accordo pubblico-privato classificate originariamente in ZTO e C1/27 e C1/28 dal Piano degli Interventi, ricadono all'interno del Piano di Lottizzazione denominato "Parco del Santo" e, così dimensionate:

ZTO	SUP. CAT.	VOL. TOT.
C1/27	1.956 m ²	4.311 m ³
C1/28	1.527 m ²	1.517 m ³

La ditta proponente, è proprietaria dell'area, con superficie complessiva dichiarata pari a 3.483 m² e un volume di progetto pari a 5.828 m³, vincolati alla realizzazione di edilizia economica e popolare.

NUOVE PREVISIONI E PARAMETRI URBANISTICI DA ASSUMERE NELLA VARIANTE AL P.I.

Come sopra esposto, la proposta di accordo pubblico-privato prevede l'eliminazione del vincolo PEEP gravante sulle aree sopra richiamate, mantenendo invariati i parametri urbanistici di progetto già previsti ed assentiti nel Piano di Lottizzazione di riferimento, previo accordo sul plusvalore di cui all'articolo 16, comma 4, lettera d-ter), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e successive modificazioni, da accordare con l'amministrazione.

VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA DI ACCORDO

Aspetti economici, determinazione del contributo straordinario

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 si è fatto riferimento per la determinazione del plusvalore derivante dalla trasformazione urbanistica prevista, sono quelli stabiliti dal Comune ai fini dell'applicazione dell'Imposta Municipale Unica (IMU), desumibili dalla tabella di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 136 del 03-11-2021 avente per oggetto: *"Determinazione del valore venale in comune commercio al 1° gennaio dell'anno di imposizione delle aree edificabili anno 2022"*, la quale prevede per l'ATO n. 2 – Capoluogo e Reschigliano - i seguenti valori:

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	Valutazioni a m ³ (indice di riferimento 1m ³ /1m ²)
AREA C2 con vincolo PEEP dopo collaudo	90 Euro/m ³
Z.T.O. C1 di completamento	110 Euro/m ³

Nell'assegnazione del valore venale iniziale, si è tenuto conto del valore legato alla presenza dell'urbanizzazione primaria non edificata, che lo assimila in tutto ad un'area di espansione da convenzionare.

Le aree oggetto di valutazione e i valori unitari sulla base delle destinazioni urbanistiche ante e post approvazione della variante, sono più dettagliatamente rappresentati nella tabella seguente:

Plusvalore	Valore area	Potenzialità	Importo
Valore iniziale dell'area con piano vigente - (VI)	90 €/m ³	5.828 m ³	€ 524.520,00
Valore finale dell'area a seguito di variante - (VF)	110 €/m ³	5.828 m ³	€ 641.080,00
<i>DIFFERENZA (VF - VI)</i>	--	--	€ 116.560,00

La riclassificazione urbanistica, leggesi eliminazione del vincolo PEEP, delle aree comporta un plusvalore di Euro 116.560,00 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. 380/2001 e smi, non dovrà essere inferiore ad Euro 58.280,00 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, la permuta tra le due aree non comporta plusvalore.

Per quanto attiene il riammodernamento e la sistemazione delle aree verdi pubbliche insistenti nello stesso ambito di intervento, l'amministrazione comunale si riserverà di decidere se impegnare il plusvalore in versamento finanziario, vincolato alla realizzazione di opere pubbliche interne o esterne al contesto in cui ricade la proposta o se affidare la realizzazione delle stese alla ditta proponente.

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, saranno schematicamente rappresentati nell'elaborato 16bis redatto dall'arch. Gianluca Malaspina tecnico incaricato della redazione della variante n. 21 al P.I., scheda normativa accordo pubblico-privato SK-APP 09.

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, del 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.

Campodarsego, 1 luglio 2022

Il Responsabile del
Settore Tecnico
arch. Gabriele Bizzotto