



CITTÀ DI CAMPODARSEGO

Provincia di Padova

Settore Governo del territorio
Servizio Urbanistica

GB/mb

Campodarsego, 3 aprile 2023

Intervento: Proposta di Accordo Pubblico-Privato ex art.6 della LR 11/04
Eliminazione vincolo PEEP su Piano di Lottizzazione denominato "Il Borgo"
SK APP-10

Ditta: *Gloria Milagros Vallejo e Raul Cesar Vallejo*

Dati Catastali: Catasto Terreni: foglio 16, particelle n. 574-619

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 20 marzo 2023 con prot. 5394, i sig.ri Gloria Milagros Vallejo e Raul Cesar Vallejo (d'ora in avanti "i richiedenti"), hanno 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 "Il Borgo".

DESCRIZIONE DELLA PROPOSTA DI ACCORDO

Viene proposta la trasformazione in ZTO "C2/1" privata del vincolo PEEP dei lotti di proprietà dei richiedenti facenti parte del Piano di lottizzazione "Il Borgo" attualmente classificata come ZTO C2/1 "Aree residenziali di espansione convenzionate alla data di adozione della variante generale al P.I." e soggetta alla realizzazione di immobili vincolati al regime dell'edilizia economica e popolare (PEEP) convenzionata. L'area sopra richiamata, è situata nella frazione di Sant'Andrea in Via A. Ceron e identificata al foglio 16, particelle n. 574-619 con superficie complessiva di circa 835 m².

Stabilita in 476 m³ la potenzialità edificatoria dell'area, la proposta prevede la corresponsione al Comune della compensazione del plusvalore acquisito dalle aree, una volta svincolate dall'obbligo di PEEP, ripartito equamente tra i richiedenti e il Comune di Campodarsego.

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 parzialmente in area a pericolosità idraulica moderata "P1" e parzialmente in "P2", con rischio idraulico "R1" così come definita 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.

INQUADRAMENTO URBANISTICO NEL PIANO DEGLI INTERVENTI

Con l'introduzione del primo Piano degli Interventi l'originaria classificazione da P.R.G. in ZTO C2/15 è stata riclassificata in quattro zone distinte: C2/1 e C2/2, C2/3 e C2/PER/1, mantenendo invariati i parametri del P.d.L. "Brion" e l'area PEEP.

Le aree oggetto della proposta di accordo pubblico-privato classificata in ZTO e C2/1 dal Piano degli Interventi, ricade all'interno del Piano di Lottizzazione denominato "Il Borgo" con 835 m² di estensione e potenzialità edificatoria di 476 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 sull'area di proprietà dei richiedenti, mantenendo invariati i parametri urbanistici di progetto già previsti ed assentiti nel Piano di Lottizzazione sopra richiamato, 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. 8 del 09-01-2017 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.4 - Reschigliano - S. Andrea i seguenti valori:

ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	Valutazioni a m ³ (indice di riferimento 1m ³ /1m ²)
AREA C2 con vincolo PEEP dopo collaudo	70 Euro/m ³
Z.T.O. C2 espansione convenzionate	85 Euro/m ³

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)	70 €/m ³	476 m ³	€ 33.320,00
Valore finale dell'area a seguito di variante - (VF)	85 €/m ³	476 m ³	€ 40.460,00
DIFFERENZA (VF - VI)	--	--	€ 7.140,00

La riclassificazione urbanistica, leggasi eliminazione del vincolo PEEP, delle aree comporta un plusvalore di Euro 7.140,00 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 3.570,00 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.

Alla luce di quanto sopra esposto e verrà corrisposto direttamente al Comune e vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e/o servizi.

I contenuti della proposta di accordo, le previsioni ed i parametri urbanistici, così come concordati nella fase di confronto tra i richienti ed il Comune, sono schematicamente rappresentati nell'elaborato 16bis redatto dall'arch. Ghinello tecnico incaricato della redazione della variante parziale n. 22 al P.I., scheda normativa accordo pubblico-privato SK – APP 10.

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, 3 aprile 2023

Il Responsabile del
Settore Governo del territorio
arch. Gabriele Bizzotto