

Allegato sub 1)

Repertorio n.

Raccolta n.

ATTO DI ACCORDO PUBBLICO / PRIVATO

ai sensi dell'art 6 Legge Regionale del Veneto

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 202_ (duemilaventis_____) il giorno __

del mese di _____ .in _____ ,

via _____

ove espressamente richiesto..

Davanti a me _____, notaio in _____, con studio

in _____, iscritto nel ruolo del collegio notarile del

_____, sono presenti:

A) da una parte il

COMUNE DI ALBIGNASEGO

sede in Albignasego, Via Milano n. 7, Codice Fiscale

80008790281 e Partita IVA 00939330288, in persona del Re-

sponsabile del Settore 5° del Comune di Albignasego

dott. Filippo Tombolato, nato a Camposampiero (PD) il 21

marzo 1977, domiciliato per il presente atto presso la

sede municipale di cui sopra, il quale interviene nel

presente atto in base al decreto legislativo 18.08.2000

n. 267, art. 107, comma 3, lettera C e successive modifi-

cazioni ed integrazioni nonché dal Decreto del Sindaco

n° 9 del 31/01/2023 di nomina di Responsabile del 5° Set-

REGISTRATO A

Il

al N.

serie

Esatti €

CAD PADOVA SERVIZI


tore "Governo del territorio, mobilità e transizione ambientale" dal 01/02/2023 al 31/01/2026;

Comune di Albignasego che di seguito verrà indicato anche soltanto come "il Comune";

b) dall'altra:

- la Ditta CAD Padova Servizi srl con sede a Padova in Via degli Scrovegni n. 7 C.F. e n. iscrizione presso il registro delle Imprese di Padova 03831640283 rappresentata dal Legale rappresentante dott. Dante Sacco nato a

PADOVA il 16/12/1950, residente a PADOVA in Via RINALDI n. 25,
C.F. SCC DNT50T16 G224 W

di seguito congiuntamente indicata come "parte privata".

Detti signori, della cui identità personale e poteri io notaio sono certo,

Premesso

- che la parte privata è proprietaria esclusiva dell'immobile, in forza del Decreto di Trasferimento del Tribunale di Padova (Fallimento Vavi srl n. 20/2014) del 09/02/2018 a firma del Giudice Delegato dott.ssa Micol Sabino, situato nel Comune Censuario di Albignasego, in Via G. Marconi individuata dai seguenti dati catastali:

In Comune di ALBIGNASEGO

sezione censuaria

Catasto **Terreni**, Foglio 4 (**quattro**) mappali n. 9 di mq.

CAD PADOVA SERVIZI SRL

3.632:

Catasto **Fabbricati**, Foglio 4 (**quattro**) mappali n. 9:

- **subalterno n. 21** Categoria **F/1a**), Consistenza **908 m2**;

- che la legge regionale (L.R.) n. 11 del 23 aprile 2004 prevede che la pianificazione comunale si articoli in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di assetto del Territorio (P.A.T.), e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.), che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.);

- che l'art. 6 della citata L.R. 11/2004 prevede che:

1. I Comuni possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, al fine di determinare alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi (vd. commi 1-2).

2. L'Accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'Accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato (vd. comma 3).

3. Per quanto non disciplinato dalla L.R. 11/2004, trova-




no applicazione le disposizioni di cui l'art. 11 commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme sul procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni (vd. Comma 4);

- che il Comune di Albignasego ha aderito al P.A.T.I. tematico della "Comunità Metropolitana di Padova", adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7 dell'8.4.2009, approvato nella conferenza dei servizi del 18.7.2011, ratificato con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 50 del 22.02.2012 e pubblicato sul B.U.R. Veneto n. 21 del 16.3.2012;

- che il P.A.T. del Comune di Albignasego è stato approvato con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n.4 del 16.01.2015, modificato con successiva Variante n.1, approvata con Decreto del Presidente della Provincia di Padova n. 60 del 29.04.2019, e con Variante n. 2 approvata, ai sensi della LR n.14/2017 e smi, con Deliberazione di Consiglio Comunale n.10 del 28.02.2022;

- che la tav. 4 del P.A.T. classifica l'area / le aree oggetto del presente Accordo, quale area ricadente in ambiti di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali e servizi per la residenza; contesto figurativo e pertinenza tutelata; immobile di valore testimoniale; isola di elevata naturalità;



- che a seguito dell'approvazione del P.A.T., il P.R.G. vigente è diventato, per le parti compatibili con il P.A.T., il primo Piano degli Interventi, ai sensi dell'articolo 48, 5° comma bis, della L.R. n. 11/2004;
- che sono state successivamente approvate varianti al Piano degli interventi ai sensi dell'articolo 18 della LR 11/2004, in coerenza ed attuazione del P.A.T., da ultima la variante 23 in data 05.04.2024;
- che tale area / tali aree sono attualmente classificate dal vigente Piano degli Interventi quale zona ZTO A2 - Immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai centri storici, identificata come contesto figurativo e come area a verde privato assoggettata alle attuali N.T.O. agli articoli 13, 54.2 e 54.3;
- che nella seduta del Consiglio comunale del 30.09.2019 (DCC n. 47/2019) è stato presentato il "Documento programmatico preliminare del Sindaco relativo alla Variante n. 14 al Piano degli Interventi" prot. n. 32263 del 20.9.2019 con il quale sono stati indicati i contenuti della variante urbanistica tra i quali la selezione di proposte di accordo pubblico-privato e di richieste abitative;
- che in data 02.10.2020 prot. 33620 è stato pubblicato l'avviso pubblico per la formulazione di proposte di accordo pubblico-privato finalizzate alla selezione degli



ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione in conformità alle scelte strategiche del P.A.T. e del P.A.T.I. della Comunità Metropolitana;

- che è avvenuta la concertazione della variante n. 14 al P.I., ai sensi degli articoli 5 e 18 della L.R. n. 11/2004 e smi, mediante pubblicazione del Documento Programmatico all'albo pretorio e nel sito internet comunale ed a seguito di incontro pubblico tenutosi in data 22.10.2019 presso la sede comunale di via Milano 7, i cui esiti sono stati riportati nel verbale prot. 36333 del 24.10.2019;

- che, in considerazione del numero delle istanze pervenute e la relativa complessità delle stesse, al fine di garantire tempistiche ragionevoli per l'accoglimento delle richieste, è stato deciso di suddividere operativamente la variante 14 in due parti come segue:

- la variante 14.1 con le richieste per esigenze abitative e/o limitate modifiche, conclusasi con l'approvazione del Consiglio Comunale nella seduta del 14.11.2022;
- la variante 14.2 con le richieste di accordo pubblico-privato;

- che in data 29.11.2018 prot. Comunale n. 40007 e successive integrazioni prot. 41633/2020 e prot. 27224/2023



la parte privata ha presentato la domanda relativa alla proposta preliminare di conclusione di accordo pubblico/privato, ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004, successivamente modificata ed integrata, volta a poter traslare, all'interno del terreno di pertinenza della barchessa, l'edificio identificato come "Immobili di valore monumentale - testimoniale e Ville Venete e Categoria di intervento C", mediante demolizione e ricostruzione;

- che con deliberazione del Consiglio comunale n. 25 del 08.06.2023 sono state approvate le nuove "Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica" che costituiscono i criteri a cui deve uniformarsi l'attività dell'Amministrazione nel calcolo e nell'applicazione della perequazione urbanistica prevista dall'art. 35 della L.R. 11/2004 e smi, nonché nell'istruttoria ed elaborazione degli accordi pubblico-privato previsti dall'art. 6 della L.R. 11/2004 e smi.;


- che in osservanza alla procedura individuata dal Consiglio Comunale nelle "linee guida" approvate, la Giunta comunale con deliberazione n. 182 del 24.10.2023 ha dichiarato, in via preliminare di rilevante interesse pubblico, la suddetta proposta di accordo pubblico-privato, ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 e smi (comunicazione prot. 2261 del 17.01.2024), con i seguenti



indirizzi progettuali: "La proposta dovrà approfondire l'aspetto dell'efficientamento energetico dell'edificio e garantire interventi di mitigazione in relazione agli spazi verdi; inoltre, come evidenziato nella proposta, l'intervento dovrà mantenere i caratteri architettonici e testimoniali dell'edificio crollato, al fine di garantire un corretto inserimento nel tessuto insediativo storico esistente. La posizione del nuovo intervento dovrà rispettare gli allineamenti esistenti e i caratteri storici dell'ambito non abbattendo nessun albero presente nell'area";

- che per il proseguo dell'iter procedurale finalizzato alla predisposizione degli elaborati di variante da adottare ed approvare ai sensi articolo 18 della L.R. 11/2004 e smi, è stata redatta dall'Ing. Giuliano Marella una perizia di stima asseverata prot. 17335 del 27.05.2024 per la determinazione del plusvalore economico così come stabilito dalle nuove "Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica" approvate con deliberazione del Consiglio comunale n. 25 del 08.06.2023;

- che il proponente ha depositato per accettazione a garanzia dei successivi adempimenti lo schema di accordo prot. n. _____ del _____ e relativi allegati, avente i seguenti contenuti ed impegni: si prevede di traslare, mediante demolizione e ricostruzione, un edifi-



cio identificato come "immobili di valore monumentale testimoniale e Ville Venete e Categoria di intervento C" all'interno del lotto di pertinenza della barchessa ricadente in ZTO A2

- che questo accordo costituirà un allegato al P.I. e pertanto diventerà efficace se e quando sarà stato fatto proprio dal Consiglio comunale con contestuale approvazione di variante urbanistica;

- che il professionista incaricato ha depositato in data _____ al n. _____ di protocollo gli elaborati della variante al P.I. n. 14.2/A al Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Albignasego, ai sensi dell'articolo 18, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i., contenente il primo gruppo di proposte di accordo pubblico privato da sottoporre al Consiglio comunale tra cui lo schema del presente accordo che fa parte integrante e sostanziale;

- che con delibera di Consiglio Comunale n. ____ del _____ è stata adottata la variante n. 14.2/A al Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Albignasego, ai sensi dell'articolo 18, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;

- che con delibera di Consiglio Comunale n. ____ del _____ è stata approvata la variante n. 14.2/A al Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Albignasego, ai



sensi dell'articolo 18, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;

TUTTO CIÒ PREMESSO

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, hanno convenuto e stipulano quanto segue:

ART. 1 - Premesse. Allegati

1.1. Le premesse di cui sopra hanno natura di pattuizione e costituiscono ad ogni effetto parte sostanziale ed integrante della presente Convenzione.

1.2. La documentazione di seguito elencata presentata dalla Parte Privata e depositata in atti del Comune, è parte integrante e sostanziale del presente accordo:

- Documentazione fotografica, prot. 5613/2024;
- Relazione storico filologica dell'edificio, prot. 5613/2024;
- Progetto planivolumetrico, prot. 5613/2024;
- Progetto del verde, prot. 5614/2024;
- Sistemazione esterna stato di fatto, di progetto e comparativa, prot. 5614/2024;

1.3. Si allega al presente atto, formandone conseguentemente parte integrante e sostanziale, debitamente sottoscritta anche dalla Parte Privata:

- Allegato 1: "SCHEDA URBANISTICA" (Elaborato 18.bis "Accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi



dell'art.6 della LR n.11/2004 e smi") che disciplina gli interventi, prot. n. 23408 del 12.07.2024;

- Allegato 2: perizia di stima asseverata che ha determinato il plusvalore economico, sottoscritta per accettazione in ogni sua pagina e acquisita al protocollo comunale in data 27.05.2024 prot. 17335;

- Allegato 3: schema planivolumetrico per l'attuazione dell'intervento, prot. n. 5614 del 15.02.2024;

- Allegato 4: studio di impatto viabilistico ai sensi dell'art. 7bis delle NTO del Piano degli Interventi (PI), prot. n. 23434 del 12.07.2024;

ART. 2 - Il "Rilevante interesse pubblico" della Proposta

2.1. - La proposta presentata dalla Parte Privata risulta di "rilevante interesse pubblico", ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, per le seguenti motivazioni:

2.2. L'Amministrazione Comunale, con deliberazione di Giunta Comunale n. 182 del 24.10.2023, ha dichiarato di rilevante interesse pubblico la proposta di Accordo Pubblico privato in oggetto in quanto rispondente ai seguenti obiettivi, come definiti nelle "linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica" approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 08.06.2023:

- incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché promuovere ed agevolare la riquali-



ficazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, anche con interventi di demolizione e ricostruzione;

2.2. La proposta, pertanto:

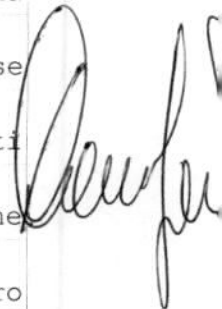
a) determinerà il miglioramento del decoro urbano in un'area con valenza storica;

b) garantirà un impulso alla crescita economica del territorio;

f) darà attuazione ai principi urbanistici e di governo del territorio stabiliti dalla Regione Veneto con la Legge regionale n. 11/2004 [art. 2 comma 1 lett. a) b) d)

e) f) e di contenimento di consumo di suolo stabiliti dalla Legge regionale n. 14/2017 in quanto si consente di ricostruire un edificio esistente all'intervento dell'ambito consolidato;

2.3. La proposta, sottoposta alla perizia di stima dell'ing. Giuliano Marella prot. 17335 del 27.05.2024, ha determinato un corrispettivo economico per l'interesse pubblico, stabilito con i criteri di calcolo individuati nelle linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica, pari a 10.432,50 euro (Diecimilaquattrocentotrentadue/50) e corrispondente al 50% del plusvalore economico.



ART. 3 Obblighi del Comune

3.1. Giusto il disposto dell'art. 6 della Legge regionale del Veneto n. 11/2004 il presente Accordo di pianificazione costituirà parte integrante del P.I. del "COMUNE DI ALBIGNASEGO".

3.2. Il Comune, ritenuto che la proposta formulata dalla "Parte Privata" rivesta rilevante interesse pubblico e che essa incida solo sui contenuti discrezionali della pianificazione urbanistica comunale, si impegna, come sopra rappresentato, a sottoporre all'adozione ed all'approvazione del Consiglio comunale la proposta di variante al P.I. presentata dalla "Parte Privata" e meglio descritta nella "SCHEDA URBANISTICA" (Elaborato 18.bis "Accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art.6 della LR n.11/2004 e smi"), documento integrante della Variante urbanistica stessa, che, come richiamato al precedente punto 1.3., disciplina gli interventi e ne definisce i dispositivi di attuazione, oltre che le prescrizioni e vincoli.

3.2. La variante urbanistica prevede per l'ambito di cui trattasi quanto segue: la traslazione, mediante demolizione e ricostruzione, di un edificio identificato come "immobili di valore monumentale testimoniale e Ville Venete e Categoria di intervento C" all'interno del lotto di



pertinenza della barchessa ricadente in ZTO A2.

3.3. A rilasciare alla "Parte Privata", previo l'ottenimento delle autorizzazioni, dei nulla osta e dei pareri previsti dalla normativa vigente, il permesso di costruire per l'Intervento Edilizio Diretto (IED) nel rispetto dei limiti di superficie e volume di cui al presente accordo. La "Parte privata" si riserva la facoltà di indicare anche un nominativo diverso a cui intestare il titolo edilizio.

ART. 4 - Obblighi della "Parte Privata"

4.1. Successivamente e condizionatamente all'approvazione della Variante urbanistica sopra descritta, avente durata di anni 5 (cinque) dalla approvazione ai sensi della L.R. n.11/2004 e smi, la "Parte Privata" si obbliga a:

- richiedere il Permesso di Costruire, o altro titolo abilitativo ammesso, per la costruzione dell'intervento edificatorio previsto entro la scadenza temporale del Piano degli Interventi che ha introdotto la variazione e/o intervento pena la decadenza della variante e dell'accordo stesso;
- versare al Comune, un contributo perequativo a titolo di "Beneficio pubblico", la somma di a 10.432,50 euro (Diecimilaquattrocentotrentadue/50) pari al 50 % del plusvalore economico determinato dalla modifica dello stru-



mento urbanistico oggetto del presente accordo stimato nella perizia di stima allegata al presente accordo come soprarichiamata. Tale importo dovrà essere corrisposto mediante PagoPa secondo le seguenti modalità: il 50% del contributo perequativo pari a € 5.216,25 è corrisposto contestualmente alla stipula dell'accordo e il rimanente 50% di € 5.216,25 prima del rilascio del permesso di costruire o altro titolo abilitativo per la costruzione dell'intervento edificatorio.

ART. 5 - Cauzione

A garanzia dell'esatto adempimento degli obblighi assunti con la stipula del presente accordo la "Parte Privata" allega garanzia fidejussoria bancaria o assicurativa n. _____ rilasciata da _____, di importo corrispondente alla quota rimanente del contributo perequativo di € 5.216,25 in quanto la prima quota del 50% è già stata versata con la stipula del presente accordo.

La parte privata da atto che la garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione della presente accordo, compreso qualsiasi inadempimento della parte privata che possa arrecare pregiudizio al comune, sia come ente territoriale, sia come autorità che cura il pubblico interesse. La fidejussione ha durata non inferiore alla dura-



ta dei lavori, a far data e con efficacia dalla stipula dell'accordo, e contiene una clausola di validità protratta fino all'accettazione delle opere da parte del Comune; in ogni caso, la garanzia fidejussoria permane fino all'autorizzazione allo svincolo effettuata dal Comune, a seguito della verifica dell'esatto adempimento degli obblighi assunti dalla parte privata con il presente accordo.

La "Parte Privata" da atto inoltre che ove si rendano inadempienti agli obblighi qui assunti, il Comune provvede all'escussione, anche parziale (in proporzione all'entità delle eventuali inadempienze accertate), della fidejussione, in conformità con le disposizioni del presente accordo.

Per le ipotesi di inadempimento delle obbligazioni di cui al presente accordo, la parte privata autorizza il Comune a disporre della garanzia prestata nel modo più ampio con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale ed extragiudiziale a chiunque notificata, con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti o prelievi che il Comune andrà a fare.

Qualora la "Parte Privata", nonostante la notifica dell'atto di messa in mora contenente un congruo termine per adempiere agli obblighi previsti dal presente accor-



do, non vi provveda, il Comune si riserva la facoltà di provvedere all'esecuzione d'ufficio, anche mediante l'intervento di concessionari o gestori dei pubblici servizi, dei lavori di costruzione delle opere e dei servizi in sostituzione dei Soggetti attuatori ed a spese del medesimo nei modi stabiliti dalla legge e dai regolamenti in vigore.

ART. 6.- Norme integrative

6.1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della Legge regionale del Veneto n. 11/2004, oltre alle disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241/1990 e s.m.i..

6.2. La realizzazione degli interventi secondo i parametri previsti dall'accordo rimane subordinata all'acquisizione delle prescritte autorizzazioni e/o nulla osta, comunque denominati, di cui alle norme vigenti.

Il Proponente dichiara di essere consapevole che l'entrata in vigore di nuove o diverse previsioni urbanistiche, da chiunque disposte, comportano la decadenza (o se possibile) la modificazione/adeguamento, del presente Accordo.

Anche in tal caso il Proponente, rinuncia ad ogni



indennizzo o risarcimento o ristoro o al rimborso delle somme già versate e delle fidejussioni eventualmente già escusse.

ART. 7 - Obblighi ulteriori

7.1. Il presente Accordo deve ritenersi vincolante non solo per la "Parte Privata", che, come sopra rappresentata, sottoscrive, ma anche per i suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

In relazione a quanto stabilito al comma che precede, la "Parte Privata" si impegna, come sopra rappresentata ad inserire le previsioni del presente Accordo negli eventuali atti di cessione delle aree di Sua proprietà interne all'ambito interessato dall'Accordo stesso.

ART. 8 - Spese

8.1. Tutte le spese, le imposte e le tasse, inerenti e conseguenti al presente Atto, sono a carico della Parte privata, che, come sopra rappresentata, dichiara di assumerle.

8.2. Per quanto attiene il contributo perequativo a titolo di "Beneficio pubblico", calcolate in 10.432,50 euro (Diecimilaquattrocentotrentadue/50) è stata versata dalla "Parte Privata" alla stipula del presente Atto la percentuale del 50% pari a € 5.216,25 mediante bonifico bancario di corrispondente importo presso



" _____ S.P.A." in data _____

identificativo: _____

ART. 9 - Diritti dei terzi

9.1. Il presente Accordo non pregiudica i diritti di terzi ed è sospensivamente condizionato alla conferma delle sue previsioni nel P.I., senza possibilità di rivalsa o pretesa alcuna nei confronti del "COMUNE DI ALBIGNASEGO".

ART. 10 - Controversie

10.1. Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate, a norma dell'art. 133, D.Lgs. n. 104/2010 e s.m.i., alla giurisdizione esclusiva del Giudice amministrativo.

ART. 11 - Recesso, revoca e decadenza

11.1 Per le motivazioni previste dall'art. 21-quinquies della legge 241/90, il Comune può revocare o recedere unilateralmente dal presente accordo mediante la modifica delle previsioni urbanistiche prima del rilascio dei titoli abilitativi edilizi; in tal caso le parti stabiliscono pattiziamente e consensualmente che l'importo massimo dell'indennizzo eventualmente riconoscibile da parte del Comune di Albignasego al soggetto attuatore, in relazione agli eventuali



pregiudizi da quest'ultimo dimostrati ed in quanto non rientranti nelle limitazioni di cui al comma 1-bis, non può superare la somma versata e/o spesa sostenuta per gli obblighi assunti.

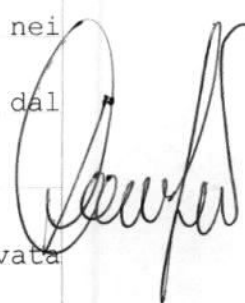
11.2 Le previsioni operative ed il presente accordo decadono automaticamente se, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI cui accedono, a seconda delle modalità di attuazione previste dalla scheda norma e regolate dal presente accordo, il titolo abilitativo edilizio non è rilasciato e assentito.

11.3 Nell'ipotesi di decadenza che precede, fino all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica, si applicano le disposizioni del PI regolativo;

ART. 12 - Dati personali

12.1. Il legale rappresentante della "Parte Privata", con la sottoscrizione del presente Atto, autorizza il trattamento dei dati personali che lo riguardano, nei limiti degli obblighi e delle formalità derivanti dal presente atto.

12.2. Il legale rappresentante della "Parte Privata" dichiara di essere a conoscenza che il trattamento di detti dati avverrà presso l'Amministrazione comunale di Albignasego, con l'utilizzo di procedure anche informatiche, nei modi e nei limiti necessari per



perseguire le finalità istituzionali, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi, nel caso di richiesta di accesso e/o controllo.

12.3. Il legale rappresentante della "Parte Privata" dichiara altresì di essere informato che sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i. e che il titolare del trattamento cui possono rivolgersi per l'esercizio dei loro diritti è il Dirigente dell'Area Urbanistica del Comune di Bassano del Grappa.

ART. 13 - Condizioni

13.1. La "Parte Privata", come sopra rappresentata, dichiara di conoscere ed espressamente approva, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice civile, tutte le clausole e condizioni di cui agli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 del presente Accordo.

ART. 14 - Allegati.

I componenti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato.

E richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che viene da me letto ai componenti i quali dichiarano di approvarlo.

L'atto è scritto parte da me e parte dattiloscritto da persona di mia fiducia sotto la mia direzione in




ventidue fogli dei quali occupa _____ facciate
intere e fino a questo punto di questa _____
facciata e sottoscritto alle ore _____ (ore _____ e
minuti _____).

F.to: _____

F.to: Filippo Tombolato

F.to: _____ Notaio

CAS PADOVA SERVIZI SE


COMUNE DI ALBIGNASEGO
Provincia di Padova

P.I.
variante 14/2 A

Elaborato

18

bis

Schede urbanistiche
(Accordi tra soggetti pubblici e privati,
ai sensi dell'art.6 della LR n. 11/2004 e smi)

ADOZIONE

APPROVAZIONE

SINDACO

avv. Filippo Giacinti

ASSESSORE
ALL'URBANISTICA

arch. Valentina Luise

RESPONSABILE
SETTORE
PIANIFICAZIONE
TERRITORIALE

urb. Filippo Tombolato

PROGETTISTA

amarantostudio
urb. Antonio Visentin

C.A.S. PASOVA STAVIZI

MRNT
amarantostudio

Luglio 2024

PROF. ING. GIULIANO MARELLA

Professore Associato di Estimo

Università degli Studi di Padova – Dipartimento di Ingegneria Civile Edile ed Ambientale

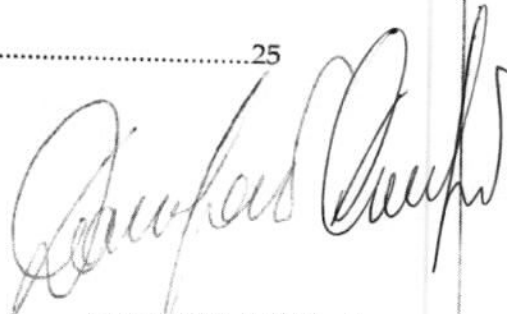
CORSO VITTORIO EMANUELE II, 150 – 35123 PADOVA • TEL. 049 8805173 • studio.giuliano.marella@gmail.com

COMUNE DI ALBIGNASEGO

VALUTAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO
RELATIVO AD UNA PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO
PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004

DITTA CAD PADOVA SERVIZI SRL

1. Premessa e quesito.....	2
2. Quadro normativo di riferimento	3
3. Contenuti dell'istanza.....	5
4. Procedimento di stima	7
5. Analisi di mercato.....	12
6. Stima del contributo straordinario.....	20
7. Definizioni, limiti, assunzioni.....	23
8. Considerazioni conclusive.....	25



CAD PADOVA SERVIZI srl
L'Amministratore Unico
Dott. Dante Sacco

COMUNE DI ALBIGNASEGO - c_a161 - REG_UFF_PROT - 0023602 - Ingresso - 15/07/2024 - 13:57

COMUNE DI ALBIGNASEGO - c_a161 - REG_UFF_PROT - 0017335 - Ingresso - 27/05/2024 - 10:00

COMUNE DI ALBIGNASEGO - c_a161 - REG_UFF_PROT - 0017335 - Uscita - 27/05/2024 - 10:57

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale: 908,00 mq
 Superficie fondiaria: 908,00 mq
 Indice di edificabilità territoriale (It): --
 Indice massimo di copertura: --
 Volume (V): 160,54 mc
 Superficie lorda di pavimento (s.l.p.): --
 Altezza massima (H): 3,00 ml
 Standard urbanistici primari: --
 Standard in cessione: --
 Superfici permeabili: 835,00 mq
 Superfici impermeabili: 73,00

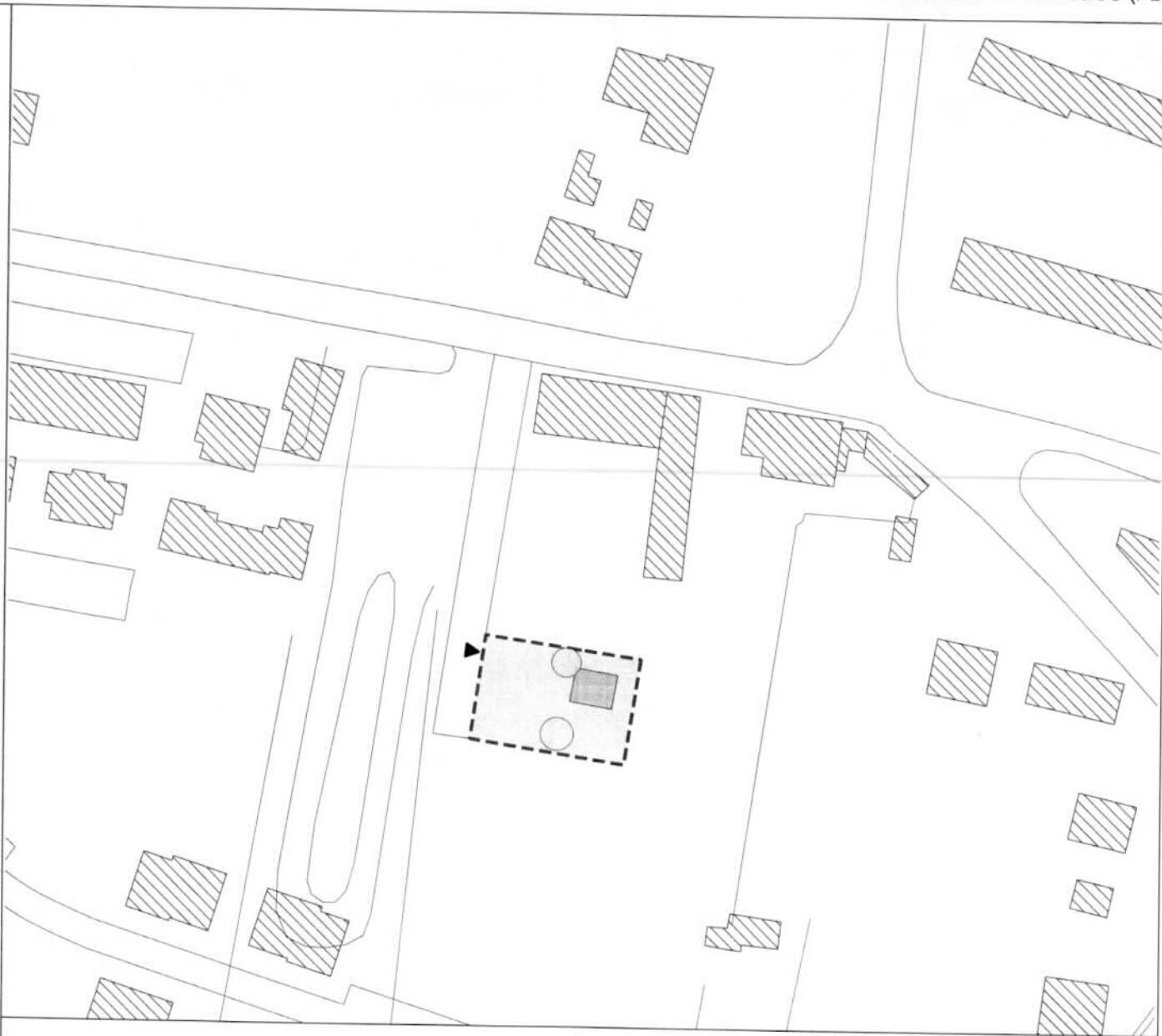
Consumo di suolo: NO
 Opere fuori ambito: NO

DISPOSITIVI DI ATTUAZIONE

Modalità di intervento: Intervento edilizio diretto
 Destinazioni d'uso: Residenziale
 Tipologia edilizia: Unifamiliare

Prescrizioni particolari e vincoli:

- dovranno essere mantenuti i caratteri architettonici e testimoniali dell'edificio preesistente crollato, al fine di garantire un corretto inserimento nel tessuto storico esistente;
- dovranno essere conservati i due alberi ad alto fusto esistenti;
- le opere di urbanizzazione, così come indicate nella presente scheda norma, e le opere di salvaguardia idraulica e di mitigazione ambientale dovranno essere realizzate secondo quanto previsto dalla normativa vigente previo nulla osta e/o parere favorevole degli enti o uffici competenti;
- per quanto non disciplinato nella presente scheda, si fa riferimento a quanto previsto nelle NTO vigenti per le zone A;
- eventuali prescrizioni e vincoli derivanti dallo studio del traffico, redatto ai sensi dell'art.7Bis delle NTO;
- sono fatte salve eventuali indicazioni stabilite nell'accordo sottoscritto.



[Handwritten signature]



SCALA
1:1.000



COMUNE DI ALBIGNASEGO - c. a161 - REG_UFF_PROT - 0023602 - Ingresso - 15/07/2024 - 13:57

ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO

SCHEDA n.10

D.C.C. n. del

ATO n. 3 Mandriola

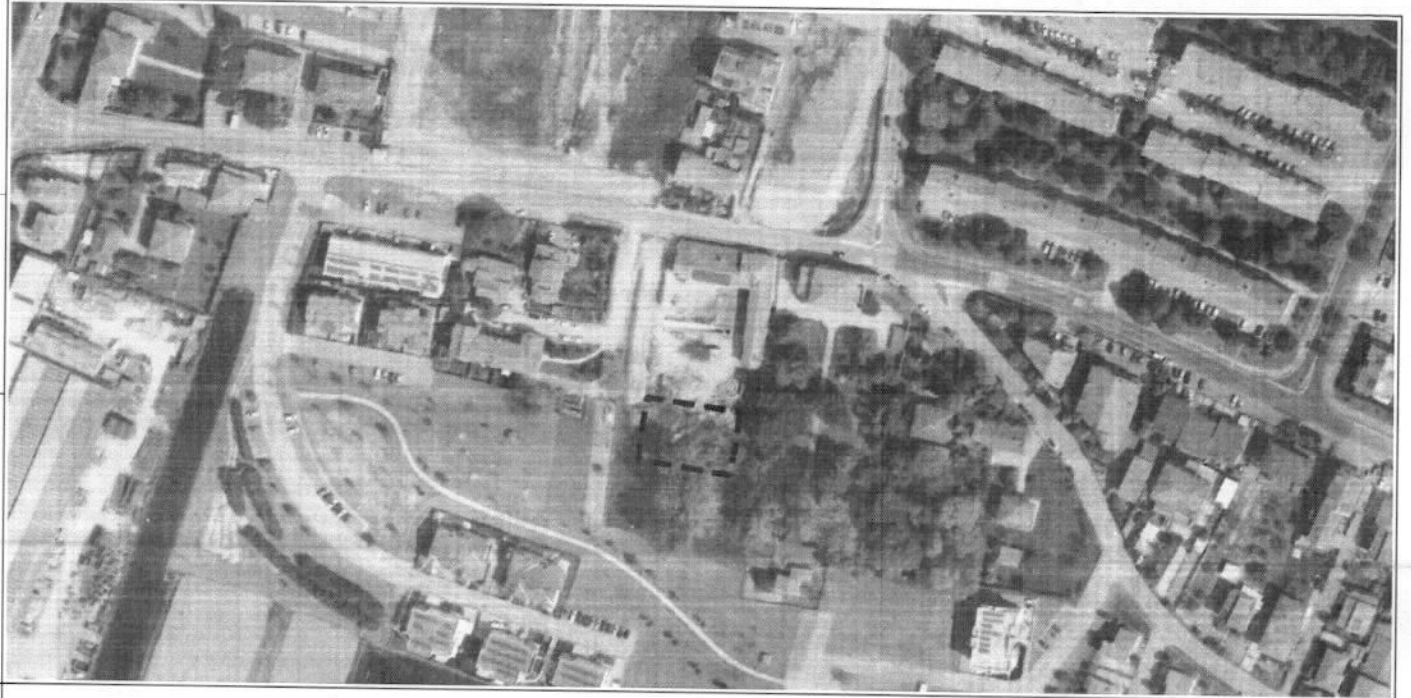
INDIRIZZO: Via Marconi

FOGLIO: 4

PARTICELLE: 9 (parte, corrispondente sub 21)

SINTESI

Si prevede di traslare, mediante demolizione e ricostruzione, un edificio identificato come "immobili di valore monumentale testimoniale e Ville Venete e Categoria di intervento C" all'interno del lotto di pertinenza della barchessa ricadente in ZTO A2.



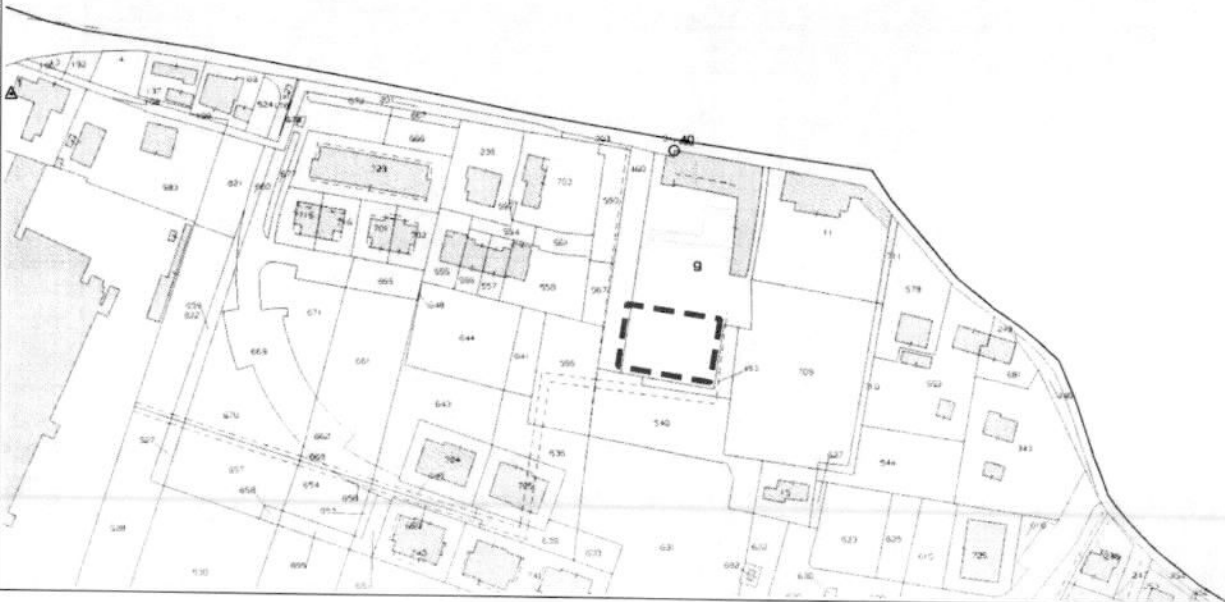
OGGETTIVI DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

D. C.C. n. 25 del 08.06.2023

Incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché promuovere ed agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, anche con interventi di demolizione e ricostruzione.

VALUTAZIONE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

Con D.G.C. n.182 del 24.10.2023 la proposta di accordo pubblico-privato acquisita è stata valutata positivamente e dichiarata in via preliminare di rilevante interesse pubblico.



SCALA
1:2.000

PROF. ING. GIULIANO MARELLA

Professore Associato di Estimo

Università degli Studi di Padova – Dipartimento di Ingegneria Civile Edile ed Ambientale

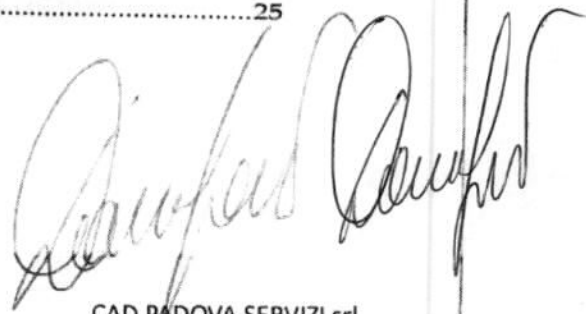
CORSO VITTORIO EMANUELE II, 150 – 35123 PADOVA • TEL. 049 8805173 • studio.giuliano.marella@gmail.com

COMUNE DI ALBIGNASEGO

VALUTAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO
RELATIVO AD UNA PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO
PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004

DITTA CAD PADOVA SERVIZI SRL

1. Premessa e quesito.....	2
2. Quadro normativo di riferimento	3
3. Contenuti dell'istanza.....	5
4. Procedimento di stima	7
5. Analisi di mercato.....	12
6. Stima del contributo straordinario.....	20
7. Definizioni, limiti, assunzioni.....	23
8. Considerazioni conclusive.....	25



CAD PADOVA SERVIZI srl
L'Amministratore Unico
Dott. Dante Sacco

COMUNE DI ALBIGNASEGO - c_a161 - REG_UFF_PROT - 0023602 - Ingresso - 15/07/2024 - 13:57

COMUNE DI ALBIGNASEGO - c_a161 - REG_UFF_PROT - 0017335 - Ingresso - 27/05/2024 - 10:00

COMUNE DI ALBIGNASEGO - c_a161 - REG_UFF_PROT - 0017354 - Uscita - 27/05/2024 - 10:57

1. PREMessa E QUESITO

Il Responsabile Governo del territorio, mobilità e transizione ambientale del Comune di Albignasego, con Determinazione N.R.G 231 del 23.04.2024, ha affidato allo scrivente Prof. Ing. Giuliano Marella, con studio in Padova, Corso Vittorio Emanuele II n. 150, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 2933 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 1655, l'incarico (CIG: B13787F7BC) di redazione di perizie di stima e valutazioni economiche sulla quantificazione del contributo straordinario generato da interventi oggetto di Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

In particolare, la presente relazione tecnica si riferisce alla proposta (Istanza prot. n. 40007/2018, n. 41633/2020, n. 27224/2023 e successive integrazioni Prot. nn. 5613-5614-5615-5616/2024), avanzata dalla ditta Cad Padova Servizi Srl, di Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art.6 L.R. 11/2014 in variante al Piano degli Interventi per lo spostamento, all'interno del terreno di pertinenza della barchessa denominata "ex Barchessa Castellani", dell'edificio catastalmente identificato a destinazione ricovero attrezzi. Il compendio immobiliare è ubicato in via Marconi nn. 35-37.

Esaminata la documentazione messa a disposizione dal Comune, compiuti i sopralluoghi esterni delle aree e acquisiti i valori espressi dal mercato

immobiliare locale, ad assolvimento dell'incarico ricevuto, è stato maturato il giudizio di stima che è esposto ed argomentato nel presente rapporto estimale.

2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Il presente elaborato ha l'obiettivo di valutare il contributo straordinario (beneficio pubblico) riferito alla proposta di variante allo strumento urbanistico generale presentata al Comune di Albignasego, così come indicata in premessa.

A tale riguardo, si deve ricordare che, nell'ambito della disciplina sul contributo di costruzione contenuta nel Testo Unico dell'Edilizia, e in particolare all'articolo 16, è stata definita (per effetto delle modifiche-integrazioni operate dal Decreto Legge n. 133 del 12 settembre 2014 detto "Sblocca Italia" e successivamente dalla Legge 120/2020) la modalità di calcolo del contributo straordinario.

In particolare, all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001 è espressamente previsto che gli oneri di urbanizzazione devono essere determinati anche in relazione *«alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non*

inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.». Al comma 4-bis dell'art. 16 è specificato inoltre che in merito a tale contributo «[...] sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali».

Il Comune di Albignasego nel capitolo "Linee guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati (art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i.)" contenuto nel documento "Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica", approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 25 del 08.06.2023, ha affrontato il tema della definizione del maggior valore generato da interventi oggetto di Accordo Pubblico Privato.

Le linee guida sopra richiamate al punto 5.4 "Modalità di valutazione della convenienza pubblica" stabiliscono infatti che per gli accordi pubblico privati le modalità di valutazione della componente finanziaria del beneficio pubblico avviene *mediante una quantificazione del plusvalore economico derivante dalla trasformazione dell'area e cioè, della differenza tra il*

valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area. L'analisi del plusvalore conseguente ai programmi proposti implica la determinazione del valore dei terreni allo stato attuale ed il valore degli stessi a trasformazione urbanistica avvenuta. Tale "maggior valore" e la relativa procedura di calcolo, dovranno essere definiti mediante perizia di stima asseverata e sottoscritta da tecnico abilitato incaricato dal Comune con spese a carico del richiedente. Ai fini perequativi, la soglia di convenienza pubblica raggugliata al plusvalore fondiario determinato dalla trasformazione urbanistica di un'area, che rappresenta il beneficio per l'Amministrazione Comunale, viene fissata in una percentuale del 50%. Nel calcolo del plusvalore non sono computabili le opere di urbanizzazione prescritte dalla disciplina vigente.

3. CONTENUTI DELL'ISTANZA

Il soggetto promotore Cad Padova Servizi Srl ha avanzato la richiesta di Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art.6 L.R. 11/2014 in variante alle previsioni del Piano degli Interventi, avente per oggetto lo spostamento, all'interno del terreno di pertinenza della barchessa, dell'edificio destinato a ricovero attrezzi e identificato come "Immobili di valore monumentale - testimoniale e Ville Venete e Categoria di intervento C".

L'edificio oggetto di variante è crollato durante i lavori di ristrutturazione della barchessa. Dalla documentazione presentata dal proponente si evince che l'edificio oggetto di variante sviluppa una superficie coperta di 63 mq e un volume di 214 mc.

Il bene oggetto dell'accordo è ubicato in via Marconi 35-37, nel quartiere di Mandriola, zona urbana sviluppatosi tra la SS16- Strada battaglia e la Strada Regionale 47 - Corso Boston.

L'area su cui sorgono gli edifici è identificata catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Albignasego al Foglio 4, Particella 9.

Sotto il profilo urbanistico, l'area è classificata dal Piano degli Interventi vigente del Comune di Limena come ZTO A2 - Immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai centri storici. Inoltre, l'intera proprietà è identificata come contesto figurativo e come area a verde privato. Secondo quanto previsto Piano di Assetto del territorio, il bene è classificato, dall'elaborato A2 Invarianti, come contesto figurativo PATI, contesto storico monumentale (Immobile di pregio) e land marker. Nell'elaborato A3 - Fragilità l'area è identificata come area idonea e area di interesse storico ambientale e artistico. Infine, secondo l'elaborato A4 - Trasformabilità il bene rientra negli Ambiti di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziali e servizi per la residenza, ed è classificato

come contesto figurativo e pertinenza tutelata, immobile di valore testimoniale, isola di elevata naturalità.

Il proponente privato richiede lo spostamento dell'edificio, originariamente adibito a ricovero attrezzi, sul terreno pertinenziale della barchessa. Il progetto prevede che tale edificio sia adibito ad abitazione e che il volume del bene sarà mantenuto delle medesime dimensioni (240 mc). La proposta avanzata richiede la realizzazione di opere in favore del Comune a completa compensazione del contributo straordinario. Oggetto della presente relazione è la sola valutazione dell'ammontare contributo dovuto, mentre spetta all'Amministrazione l'individuazione delle eventuali opere extra standard da cedere e del loro valore.

4. PROCEDIMENTO DI STIMA

Considerata la rilevanza della proposta pervenuta, si è provveduto a svolgere una disamina analitica dei valori di mercato.

Il calcolo del contributo straordinario è stato determinato come aliquota pari al 50% del plusvalore derivante dalla variante urbanistica richiesta. Tale plusvalore è stato individuato come differenza tra il valore del bene successivo alla variazione urbanistica (post accordo) ed il valore del bene antecedente alla variazione urbanistica (ante accordo), adottando approcci

sintetici comparativi e, ove necessario, modelli di valutazione "per valore di trasformazione" nella forma dell'analisi dei flussi di cassa attualizzati (Discounted Cash Flow - DCF).

La formula adottata per la determinazione del contributo straordinario è quindi la seguente:

$$Cs = 50\% * (\text{Valore post accordo} - \text{Valore ante accordo})$$

Il modello di valutazione "per valore di trasformazione" nella forma dell'analisi dei flussi di cassa attualizzati (Discounted Cash Flow - DCF) si articola essenzialmente nelle seguenti fasi logiche:

- definizione dell'arco di sviluppo temporale dell'intervento;
- stima dei ricavi di vendita e dei costi di trasformazione per ciascun anno;
- calcolo del flusso di cassa generato dall'investimento;
- stima del tasso di attualizzazione;
- calcolo del Valore attuale netto (VAN) dell'investimento, che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

L'arco temporale di sviluppo - meglio precisato in ciascuna delle tabelle di calcolo - è espressione di tutte le fasi di progettazione, sviluppo e vendita

del prodotto edilizio finito. Si è previsto dunque una fase preliminare per la predisposizione delle pratiche amministrative, urbanistiche e progettuali, il rilascio del permesso di costruire, l'affidamento dei lavori; una seconda fase dedicata alla cantierizzazione, alla realizzazione dell'intervento e una terza fase che corrisponde alla vendita del prodotto edilizio realizzato.

Per quanto concerne i **ricavi di vendita**, si è fatto riferimento alle fonti informative più attendibili che indicano valori per unità immobiliari ubicate nell'area di riferimento, ovvero all'istituto di ricerca Nomisma, al database "Real Value" di Scenari Immobiliari, all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e alla piattaforma Borsino Pro. Ai dati provenienti dalle fonti suddette sono state accostate e ponderate le rilevazioni dirette, fondate sulla personale conoscenza del mercato locale e su colloqui con esperti del settore, in relazione alla destinazione d'uso, alla tipologia e alla microzona di riferimento del bene oggetto di analisi. Si rimanda al capitolo successivo che riepiloga le ricerche di mercato effettuate. Per la stima del **costo di costruzione** sono state utilizzate due fonti. La prima è costituita dai "Costi parametrici" della Regione Veneto, a cura dell'Osservatorio Regionale degli Appalti, aggiornati al 2021 con DGR n. 918 del 05/07/2021. Il documento regionale precisa che i costi ivi riportati non includono *"tutte le somme a disposizione della stazione appaltante quali*

I.V.A., spese tecniche di progettazione, direzione lavori e collaudi, acquisizioni terreni, eccetera". La seconda fonte è rappresentata dalla pubblicazione "Prezzi tipologie edilizie" del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, edizione 2024, edita dalla Tipografia del Genio Civile. "Prezzi tipologie edilizie", ove espressamente si dichiara che i costi indicati "rappresentano i costi di costruzione e sono comprensivi di spese generali e utili delle imprese. Sono esclusi solamente i seguenti costi: terreno; oneri professionali; oneri di urbanizzazione; oneri di allacciamento". Dette fonti sono state comunque adattate e ponderate anche in relazione alle effettive caratteristiche costruttive delle unità immobiliari ordinariamente reperibili in Albignasego, differenziate in relazione delle destinazioni d'uso, e agli incrementi dei prezzi intervenuti dalla data di riferimento dei listini ad oggi.

Le voci di costo indirette considerate nel modello estimativo sono: a) **gli onorari e le spese tecniche**, che includono progettazione edilizia, strutturale ed impiantistica, direzione lavori, collaudi, agibilità, accatastamento, ecc., stimati come percentuale sul costo di costruzione; b) **gli oneri concessori**, che comprendono il contributo sul costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione determinati secondo parametri tabellari in relazione alle differenti destinazioni d'uso; c) **il profitto del**

promotore, come remunerazione del capitale proprio investito e del rischio d'impresa, stimato come percentuale sui ricavi di vendita; d) **le spese di commercializzazione**, stimate come percentuale sui ricavi di vendita.

Considerato che è stato imputato come voce di costo il profitto del promotore, da intendere come remunerazione del capitale proprio investito e compenso per l'assunzione del rischio, per quanto riguarda il **tasso di attualizzazione** si è considerato un tasso di riferimento "risk free", ovvero un rendimento a medio-lungo termine dei Titoli di Stato (Rendistato) coerente con la durata temporale dell'intervento.

Il modello adottato è quello dei flussi di cassa attualizzati, secondo la formula per il calcolo del Valore Attuale Netto, che esprime il valore di mercato attuale del bene (V_a):

$$V_a = \sum_{i=0}^n \frac{V_i}{(1+r)^i}$$

nella quale V_i è il flusso di cassa netto dato dalla differenza tra i ricavi di vendita e i costi di trasformazione, r è il tasso di attualizzazione e i l'anno di riferimento.



5. ANALISI DI MERCATO

Un'analisi dei valori immobiliari locali non può prescindere da un più ampio cenno all'attuale congiuntura generale dei mercati nazionali, con particolare riferimento ai dati rappresentativi dell'ultimo biennio.

In Italia il volume degli investimenti corporate nel 2023 ha totalizzato poco di più di 6,0 miliardi di euro (-46% vs. 2022), confermando il trend di rallentamento del mercato rilevato nel I semestre 2023. In termini assoluti, il risultato conseguito certifica un volume di transazioni ai minimi storici dell'ultimo decennio.

La stabilizzazione dei tassi di interesse, il calo dell'inflazione e il conseguente recupero del potere d'acquisto delle famiglie lasciano intravedere margini di miglioramento nel breve periodo. Le operazioni di capital market e l'interesse degli investitori, in particolare nel settore dei data center e nell'hospitality, soprattutto nel segmento "luxury", testimoniano una parziale vivacità del mercato.

Nel dettaglio, nel secondo semestre del 2023 sono stati investiti circa 4 miliardi di euro, raddoppiando rispetto al primo semestre dello stesso anno, ma registrando comunque un decremento del 23% rispetto al 2022.

L'investimento per asset class mostra una predominanza nell'Hospitality (hotel e healthcare), seguita dal settore logistico/industriale e dagli uffici. Il

mercato immobiliare residenziale mostra una contrazione delle transazioni, mentre il settore della vendita al dettaglio evidenzia una ripresa rispetto al primo semestre del 2023, concentrando principalmente su strutture fuori città e centri commerciali.

Nel corso del 2023, il mercato immobiliare residenziale ha subito un marcato rallentamento a causa di diversi fattori, quali l'indebolimento del potere d'acquisto delle famiglie, la mancata indicizzazione dei redditi e le difficoltà nell'accesso al credito. Questa situazione ha determinato una contrazione del 29% nei volumi di mutui erogati. Le compravendite residenziali hanno registrato una flessione del 12,5% nei primi sei mesi del 2023, con 50.000 transazioni in meno rispetto all'anno precedente. Nel settore dell'abitare, gli investimenti sono scesi da 1.300 milioni nel 2022 a 540 milioni nei primi nove mesi del 2023. L'aumento della difficoltà nell'acquisto di abitazioni ha spinto il 7,3% della domanda verso il mercato degli affitti, generando un aumento dei canoni del 2,1% nel secondo semestre.

Si prevede una possibile ripresa del mercato immobiliare nella seconda metà del 2024, grazie alla graduale riduzione dei tassi di interesse e al possibile calo dell'inflazione. Il settore residenziale corporate in Italia sta


CAD PADOVA SERVIZI srl
L'Amministratore Unico
Dott. Dante Sacco

guadagnando una quota sempre maggiore, con un forte interesse degli investitori per i settori Build-to-Rent e Built-to-Sell.

Si sta assistendo a un cambiamento nei criteri di scelta delle abitazioni, con una maggiore attenzione a elementi come le stanze per lo smart-working, gli orti, le palestre e i servizi di lavanderia. C'è anche una crescente enfasi sulle comunità e sui quartieri smart, che promuovono la socialità. Queste nuove esigenze influenzeranno la progettazione del nuovo prodotto immobiliare, che dovrà tener conto di una domanda potenziale insoddisfatta nell'offerta attuale in Italia.

Il mercato immobiliare di Albignasego ha mostrato un'alta dinamicità negli ultimi anni, con il 4,3% delle abitazioni vendute su un totale di 10.229 unità. Le quotazioni medie per gli immobili residenziali permangono in linea rispetto allo scorso anno (+0,35%), ma superano del 2,54% la media provinciale. Invece, per i locali commerciali si è assistito ad un aumento del 7,83% rispetto alla media provinciale.

Nel 2022, le vendite residenziali sono diminuite del 15,83% rispetto al 2021, con previsione di una ulteriore contrazione nel 2023 del 15,62%, con una ripartizione che vede una maggiore concentrazione di unità vendute oltre i 145 m² (29,4% delle vendite). La situazione riflette una tendenza di mercato



che favorisce la commercializzazione di unità di dimensioni maggiori, nonostante una generale contrazione delle transazioni.

Le vendite non residenziali e pertinenziali hanno registrato rispettivamente cali del 13,51% e del 19,58% tra il 2021 e il 2022.

Nell'ultimo anno, la piattaforma di valutazione immobiliare BorsinoPro, ha evidenziato una predominanza di appartamenti tra le offerte immobiliari, rappresentando il 58,7% del totale. Le ville e villini seguono con il 31%, mentre gli spazi commerciali come locali e uffici rappresentano solo il 9,3%.

I box e garage costituiscono l'1% delle inserzioni. Riguardo le dimensioni degli immobili residenziali messi in vendita, le unità oltre i 145 mq sono le più presenti, mentre quelle sotto gli 85 mq sono relativamente scarse. Il tempo medio di permanenza sul mercato varia in relazione alla dimensione dell'immobile: gli spazi fino a 50 mq rimangono annunciati per circa 79 giorni, mentre quelli tra 115 e 145 mq per circa 84 giorni.

*

Al fine di fornire un'approfondita indagine sui valori di mercato in relazione alla destinazione d'uso residenziale e commerciale sono state analizzate le seguenti fonti di informazione immobiliare che indicano valori per unità immobiliari ubicate nell'area di riferimento nel Comune di Limena:

PIANO DEGLI INTERVENTI VAR 14.2 A

ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO

SCHEMA n.10

D.C.C. n. del

ATO n. 3 Mandriola

INDIRIZZO: Via Marconi

FOGLIO: 4

PARTICELLE: 9 (parte, corrispondente sub 21)

SINTESI

Si prevede di traslare, mediante demolizione e ricostruzione, un edificio identificato come "immobili di valore monumentale testimoniale e Ville Venete e Categoria di intervento C" all'interno del lotto di pertinenza della barchessa ricadente in ZTO A2.



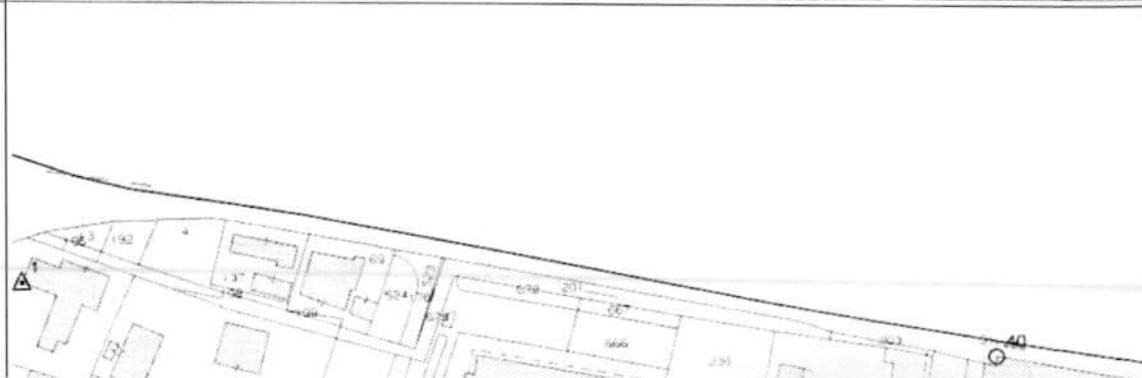
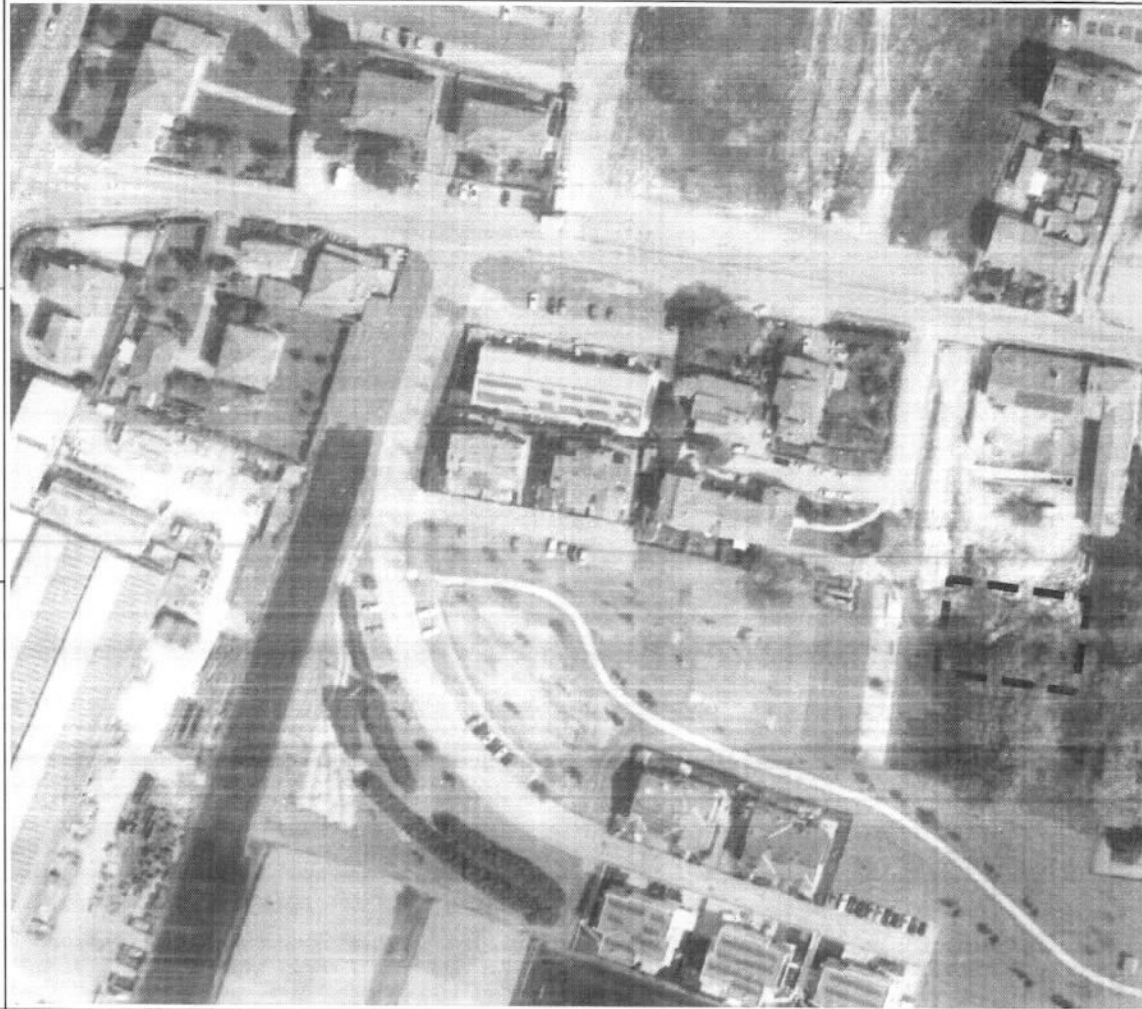
OGGETTIVI DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

D.C.C. n.25 del 08.06.2023

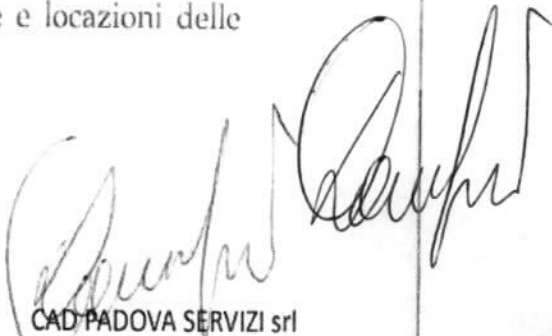
- Incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché promuovere ed agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, anche con interventi di demolizione e ricostruzione.

VALUTAZIONE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

Con D.G.C. n.182 del 24.10.2023 la proposta di accordo pubblico-privato acquisita è stata



1. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, che è fonte di emanazione pubblica le cui quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, dei valori unitari di mercato e di locazione, articolati per tipologia immobiliare e stato di conservazione.
2. Il BorsinoPro è una piattaforma che fornisce quotazioni medie suddivise per ogni delimitata zona territoriale omogenea di ciascun comune, per le destinazioni residenziale, commerciale, direzionale e industriale. I valori censiti sono riferiti ad immobili di dimensione media ed in medio stato di conservazione.
3. L'istituto di ricerca Nomisma, società indipendente che realizza attività di ricerca e consulenza economica per imprese, associazioni e pubbliche amministrazioni, a livello nazionale e internazionale. Nomisma provvede semestralmente ad aggiornare un database, relativamente ad indicatori medi del mercato immobiliare (residenziale e d'impresa) in tutti i Comuni italiani. Per ciascuna localizzazione individuata, la banca dati contiene, in relazione ad ogni tipologia d'interesse, i valori unitari minimi, medi e massimi, relativi a compravendite e locazioni delle tipologie censite.


CAD PADOVA SERVIZI srl
L'Amministratore Unico
Dott. Dante Sacco

4. Il database "Real Value" di Scenari Immobiliari, istituto indipendente di studi e ricerche immobiliari, censisce a livello nazionale valori unitari nelle diverse destinazioni d'uso, con dati aggiornati semestralmente.

Ai dati provenienti dalle fonti suddette sono state accostate e ponderate le rilevazioni dirette, fondate sulla personale conoscenza del mercato locale e su colloqui con esperti del settore, in relazione alla destinazione d'uso, alla tipologia e alla microzona di riferimento del bene oggetto di analisi.

*

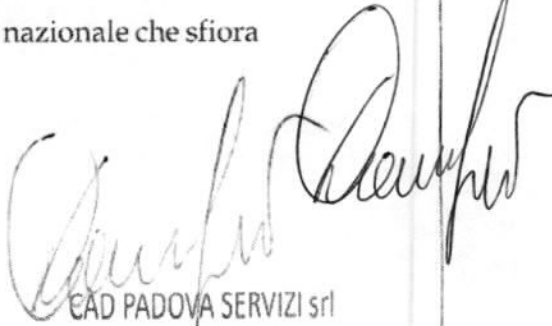
Si riportano in tabella le quotazioni di mercato reperite per il Comune di Albignasego dalle principali fonti di informazione immobiliare.

Valore di mercato delle unità a destinazione commerciale							
Fonte	Data	Zona	Tipologia	Stato	Valore €/mq		
					min	med	max
Scenari Immobiliari - R.V.	Gennaio 2024	Territorio comunale	Negozi	nd	1.000	1.525	2.050
Scenari Immobiliari - R.V.	Gennaio 2024	Territorio comunale	GSC 400-1500	nd	950	1.525	2.100
Scenari Immobiliari - R.V.	Gennaio 2024	Territorio comunale	GSC 501-5000	nd	1.250	1.925	2.600
Nomisma	1 sem. 2023	Territorio comunale	Negozi	nd	1.319	1.560	1.801
OMI Agenzia delle Entrate	2 sem. 2023	B1 - Centrale	Negozi	Ottimo	1.400	1.675	1.950
OMI Agenzia delle Entrate	2 sem. 2023	D1 - Mandriola, Sant'Agostino	Negozi	Normale	1.400	1.550	1.700
OMI Agenzia delle Entrate	2 sem. 2023	D2 - Fraz. Carpenedo Lion	Negozi	Normale	1.100	1.375	1.650
OMI Agenzia delle Entrate	2 sem. 2023	E1 - San Giacomo	Negozi	Normale	1.100	1.375	1.650
Borsino Pro	Ultimi 12 mesi	B1 - Centrale	Negozi	Media	1.188	1.480	1.771
Borsino Pro	Ultimi 12 mesi	D1 - Mandriola, Sant'Agostino	Negozi	Media	1.076	1.309	1.541
Borsino Pro	Ultimi 12 mesi	D2 - Fraz. Carpenedo Lion	Negozi	Media	988	1.210	1.432
Borsino Pro	Ultimi 12 mesi	E1 - San Giacomo	Negozi	Media	881	1.173	1.484

Valore di mercato delle unità a destinazione residenziale								
Fonte	Data	Zona	Tipologia	Stato	Valore €/mq			
					min	med	max	
Scenari Immobiliari - R.V.	Gennaio 2024	Territorio comunale	Abitazioni	Nuovo	1.000	2.275	3.550	
Nomisma	1 sem. 2023	Territorio comunale	Abitazioni civili	Nuovo	1.267	1.487	1.687	
OMI Agenzia delle Entrate	2 sem. 2023	B1 - Centrale	Abitazioni civili	Ottimo	1.600	1.750	1.900	
OMI Agenzia delle Entrate	2 sem. 2023	D1 - Mandriola, Sant'Agostino	Abitazioni civili	Ottimo	1.500	1.725	1.950	
OMI Agenzia delle Entrate	2 sem. 2023	D2 - Fraz. Carpenedo Lion	Abitazioni civili	Ottimo	1.200	1.400	1.600	
OMI Agenzia delle Entrate	2 sem. 2023	E1 - San Giacomo	Abitazioni civili	Ottimo	1.350	1.525	1.700	
Borsino Pro	Ultimi 12 mesi	B1 - Centrale	Abitazioni	Media	1.344	1.518	1.691	
Borsino Pro	Ultimi 12 mesi	D1 - Mandriola, Sant'Agostino	Abitazioni	Media	1.183	1.388	1.592	
Borsino Pro	Ultimi 12 mesi	D2 - Fraz. Carpenedo Lion	Abitazioni	Media	1.055	1.230	1.404	
Borsino Pro	Ultimi 12 mesi	E1 - San Giacomo	Abitazioni	Media	1.208	1.404	1.599	

In merito al mercato dei terreni agricoli, secondo il rapporto sull'andamento del mercato fondiario in Italia nel 2022 edito da CREA (Consiglio per la ricerca in agricoltura e l'analisi dell'economia agraria), l'attività di compravendita di terreni agricoli è continuata a crescere nel 2022, anche se a ritmi più ridotti rispetto all'anno precedente (+1,7% con circa 150.000 atti/anno), con ricadute anche sul prezzo dei terreni, non sufficienti però a compensare gli effetti dell'inflazione.

Nel 2022 il prezzo dei terreni agricoli ha registrato, rispetto al 2021, un aumento del 1,5% a livello nazionale, trainato soprattutto dalla circoscrizione del Nord Ovest (+3,2%) e del Nord Est (+1,2%), mentre nel Centro-Sud intorno a +0,5/+0,8%, con un prezzo medio nazionale che sfiora


 CAD PADOVA SERVIZI srl
 L'Amministratore Unico
 Dott. Dante Sacco

i 22.600 euro ad ettaro, seppur con evidenti differenze tra il Nord Est (47.000 euro) e il Nord Ovest (35.000 euro) e il resto d'Italia (inferiore a 15.000 euro).

In Veneto prevale un quadro di stabilità delle quotazioni fondiari accompagnato tuttavia, da alcune situazioni territoriali che hanno registrato invece un aumento dei prezzi dei terreni investiti prevalentemente a seminativo e a vigneto. A livello regionale, infatti, i prezzi non sono variati nelle province di Belluno, Padova, Venezia, Verona e mentre hanno subito un incremento, anche se con valori alquanto diversi, a Treviso e a Rovigo. Diversi sono i fattori che concorrono al quadro sopra descritto.

Il prezzo di un terreno agricolo è determinato infatti da una molteplicità di fattori quali il territorio, gli strumenti ed i vincoli ambientali, le tipologie di uso del suolo, la pianificazione urbanistica e territoriale. Il valore di un suolo agricolo è quindi espressione di una molteplicità di fattori: le caratteristiche topografiche (ubicazione, altitudine, giacitura, inclinazione, esposizione); le caratteristiche fisiche (ampiezza, conformazione, costituzione, accesso, viabilità interna, sistemazione dei terreni, fabbricati, opere irrigue e di suolo, piantagioni, linee elettriche, telefoniche, gasdotti); e le colture praticate (seminativo, orticole, prato, bosco, ecc.). Oltre ai suddetti aspetti, però, un elemento che influenza in maniera importante il valore di un terreno agricolo è la pressione urbana, vista come la crescita

della domanda di nuovi edifici residenziali e non residenziali e l'espansione delle infrastrutture all'interno del territorio. Da studi effettuati da CREA è emerso che i valori di compravendita dei terreni sono fortemente correlati al grado di urbanizzazione. Infatti, i fattori più rilevanti che hanno una influenza marcata sul mercato fondiario, soprattutto a livello locale, sono stati individuati nella vicinanza alle infrastrutture e nel grado di sviluppo urbano.

Questo scenario è stato rilevato anche nel comune di Albignasego, il cui mercato dei terreni agricoli è fortemente correlato alla vicinanza di tali beni a contesti urbanizzati. Infatti, il valore di terreni agricoli si può attestare in valori più contenuti per quei beni ubicati in contesti rurali lontani da zone urbanizzate, in valori più elevati per quei terreni agricoli ubicati in prossimità di centri urbani e contesti urbanizzati vicini a infrastrutture viarie.

6. STIMA DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Il contributo straordinario è stato determinato come 50% del maggior valore derivante dalla variante urbanistica richiesta. Tale plusvalore è stato calcolato come differenza tra il valore dell'immobile a seguito della

variazione urbanistica (Valore post accordo) ed il valore dell'immobile antecedente la variazione urbanistica (Valore ante accordo).



Si riporta nelle tabelle che seguono il calcolo del contributo straordinario.

Tabella 1 - Determinazione del contributo straordinario

	Valore	Note
VALORE ANTE VARIANTE (dest. ricovero attrezzi)	6.955,00 €	
Valore di mercato unitario ante	32,50 €/mc	(1)
Volume edificio	214,00 mc	(2)
VALORE POST VARIANTE (dest. residenziale)	27.820,00 €	
Valore di mercato unitario post	130,00 €/mc	(3)
Volume richiesto dal proponente	214,00 mc	(2)
PLUSVALORE (Vpost - Vante)	20.865,00 €	
CONTRIBUTO STRAORDINARIO DOVUTO (50% del PV)	10.432,50 €	

Note

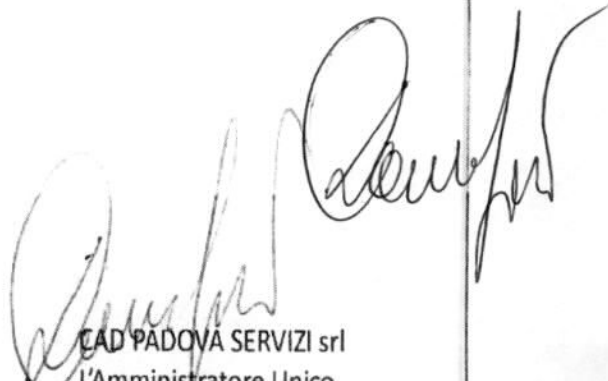
- (1) Il valore unitario è stato determinato considerando il rapporto mercantile che lega il valore di un bene residenziale e il valore di un bene ad esso pertinenziale. Tale rapporto nel caso di beni a destinazione deposito/magazzino è pari al 25%.
- (2) Volume desunto dalla documentazione fornita dal proponente.



 CAD PADOVA SERVIZI srl
 L'Amministratore Unico
 Dott. Dante Sacco

- (3) Il valore unitario è stato calcolato secondo il metodo del valore di trasformazione (Discounted Cash Flow), così come indicato nel precedente capitolo 4. Si riporta in tabella 2 il modello di stima.

Tabella 2 - Valore di trasformazione (DCF)

Periodi	0	1	2	totale
Ricavi di vendita			100%	
			2.100,00	2.100,00
Costi di costruzione	50%	50%	0%	
	625,00	625,00	0,00	1.250,00
Oneri concessori	100%			
	36,65			36,65
Spese tecniche e organizzative	50%	50%	0%	
	40,63	40,63	0,00	81,25
Spese commercializz.			100%	
			31,50	31,50
Utile			100%	
			210,0	210,00
Flusso netto	-702,28	-665,63	1.858,50	490,60
Flusso netto attualizz.	3,5%	-702,28	-643,12	1.734,93
Valore dell'area post				389,54
Valore unitario area euro/mc (arrotondato)				130,00


 CAD PADOVA SERVIZI srl
 L'Amministratore Unico
 Dott. Dante Sacco

COMUNE DI ALBIGNASEGO - c_a161 - REG_UFF_PROT - 0023602 - Ingresso - 15/07/2024 - 13:57
 COMUNE DI ALBIGNASEGO - c_a161 - REG_UFF_PROT - 0017335 - Ingresso - 27/05/2024 - 10:00

COMUNE DI ALBIGNASEGO - c_a161 - REG_UFF_PROT - 0017354 - Uscita - 27/05/2024 - 10:57

Note

- a) gli oneri concessori sono stati calcolati utilizzando i parametri tabellari vigenti. Tale stima si deve intendere indicativa e potrà essere verificata dagli uffici comunali preposti.
- b) Le spese tecniche (progettazione edilizia, strutturale ed impiantistica, direzione lavori, collaudi, agibilità, accatastamento, ecc.) sono stimati nella misura del 6,5% dei costi di costruzione.
- c) Le spese di commercializzazione sono pari al 1,5% dei ricavi di vendita.
- d) L'utile del promotore è stato stimato nella misura del 10% dei ricavi di vendita.
- e) Il tasso di attualizzazione è pari al 3,5%.

7. DEFINIZIONI, LIMITI, ASSUNZIONI

Il parere è stato svolto assumendo le seguenti ipotesi.

- La presente relazione si basa esclusivamente sul materiale fornito dal committente.
- Le consistenze sono state desunte dall'istanza dai proponenti e dai materiali forniti dal committente. Si precisa che, qualora le superfici assentite dalla variante fossero diverse da quanto riportato, anche l'ammontare del contributo straordinario dovrà essere rideterminato.

- Qualora il proponente abbia indicato la consistenza esatta dei fabbricati che intende realizzare, il contributo straordinario è stato calcolato su tale base (anche qualora il prodotto dell'indice di fabbricabilità per la superficie dell'area avrebbe condotto ad una maggior consistenza edilizia). Pertanto, sarà cura degli uffici comunali indicare in sede di accoglimento dell'istanza che detta consistenza esatta non potrà essere aumentata, indipendentemente dall'indice.
- Non sono stati compiuti ulteriori approfondimenti amministrativi, urbanistici o tecnici, oltre all'analisi critica dei documenti sopra citati e allo svolgimento delle ricerche di mercato. Non sono state condotte ricerche esaustive in merito all'eventuale presenza di vincoli, servitù, contratti, gravami o diritti di godimento del bene, né alla regolarità edilizia dei fabbricati e alla conformità a norme vigenti degli impianti e delle strutture.
- La relazione è finalizzata alla stima economica del beneficio pubblico. Nel caso il proponente intenda assolvere al pagamento del contributo mediante realizzazione e cessione di opere, la verifica dell'effettivo interesse da parte dell'Amministrazione per le opere proposte, e della congruità economica del relativo costo di costruzione indicato, non rientra nello scopo della presente relazione, in quanto sarà oggetto di controllo da parte degli uffici comunali preposti.

- La stima degli oneri concessori, ovvero degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione, si deve intendere indicativa poiché le proposte avanzate dai proponenti fanno riferimento a progetti di massima. L'effettiva determinazione sarà compiuta dagli uffici comunali preposti.
- Eventuali costi di bonifica indicati dal proponente privato non sono oggetto di verifica da parte dell'autore, in quanto necessitano di verifica tecnico specialistica.
- L'autore declina ogni responsabilità in merito ad eventuali dati erronei o non attendibili indicati dai proponenti.

8. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base delle analisi e delle considerazioni sopra esposte, riscontrando il quesito posto, il **contributo straordinario dovuto**, con riferimento alla normativa attualmente vigente, è pari a **10.432,50 Euro** (diecimilaquattrocentotrentadue/50 euro).

Padova, 16.05.2024

Il tecnico

Prof. Ing. Giuliano Marella
Firmato digitalmente da:
GIULIANO MARELLA
Data: 24/05/2024 19:05:27

COMUNE DI ALBIGNASEGO
 Provincia di PADOVA

Accordi tra soggetti pubblici e privati
 (ai sensi dell'art. 8, L. 9/1/1994)

ALDOGO DELL'INTERVENTO
 n. 9/2024 - n. 10000000000000000000

COMITENTI
 n. 10000000000000000000

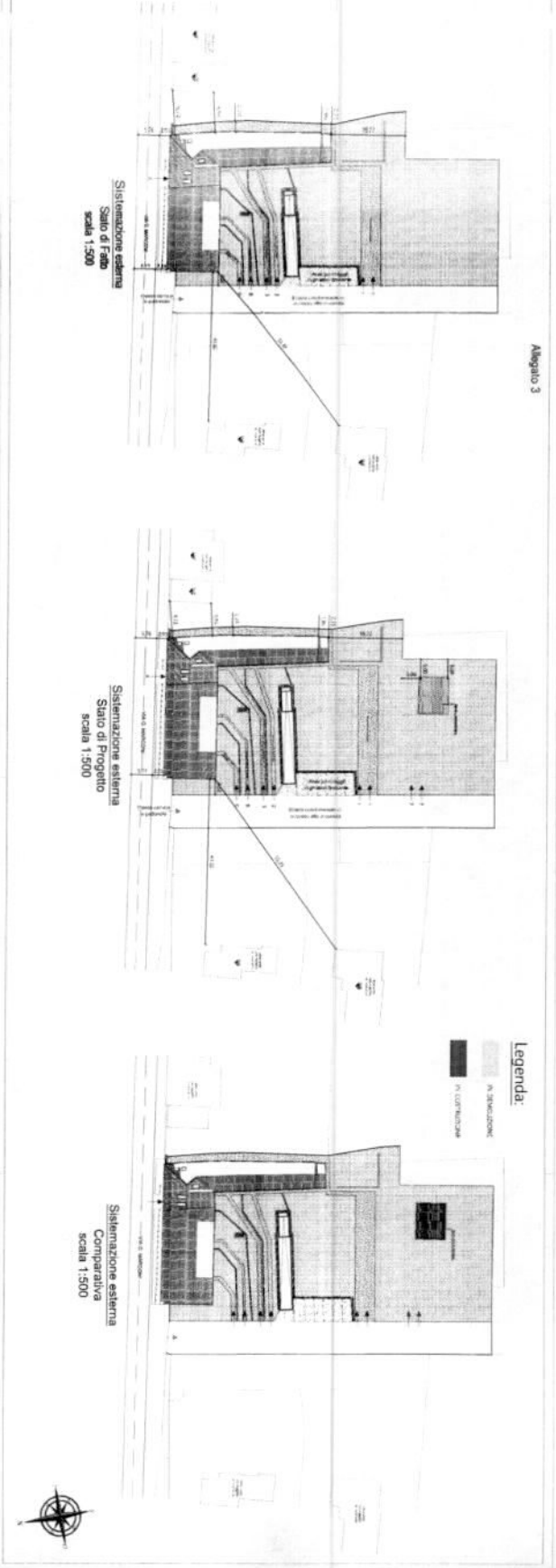
DATA
 01/07/2024

PROGETTISTA
 S7e Studio Caporatto & Co
 Studio Tecnico & Architettonico
 Via S. Maria 10, 35010 Albignasego (PD)
 Tel. 0429/800000 - Fax 0429/800001
 Email: info@s7estudio.com

PROGETTO
 Sistemazione esterno Stato di Progetto e Competiva

TEMPORA
 ALL 07

TERMINI & CONDIZIONI



Handwritten signature and text:
 CAD PADOVA SERVIZI SRL



COMUNE DI ALBIGNASEGO (PD)

Affidamento incarico per la redazione studi di impatto viabilistico ai sensi dell'art.
7bis delle n.t.o. del piano degli interventi (P.I.)
CIG B1E823A593

VALUTAZIONE SEMPLIFICATA DI IMPATTO VIABILISTICO DELLA PROPOSTA
NELL'AMBITO DELLA VARIANTE 14-2 SUGLI ACCORDI PUBBLICO – PRIVATO

DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE IN POSIZIONE ARRETRATA DI
FABBRICATO AD USO PERTINENZA

PROPONENTE
CAD PADOVA SERVIZI srl

TECNICO INCARICATO

Ing. Alessandra Callegari



CODICE ELABORATO
24022-VSIV-RL_01_R0
REV.00 – 07/2024

CAD PADOVA SERVIZI SRL

SYNERGOS srl – Società di Ingegneria
Sede Legale: viale Friuli, 14/B

Sedi Operativa: Via Cesare Battisti, n.155 - 31028 Vazzola (TV)

Telefono: +39 340 1800 500

e-mail: info@synergos.group

C. Fisc. e P. Iva: 05405610261

COMUNE DI ALBIGNASEGO - c. a. 161 - REG. UFF. PROT. 00923602 - Ingresso 12/15/07/2024 - 12:13:57

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. INTERVENTO PROPOSTO.....	3
3. METODO DI VALUTAZIONE	4
4. ANALISI.....	4
5. CONCLUSIONI	5



COMUNE DI ALBIGNASEGO - c. a. 161 - REG. UFF. PROT. 0023602 Ingresso 12/15/07/2024 - 12.13.57

1. PREMESSA

La presente valutazione è effettuata in conformità a quanto previsto dall'art.7Bis delle N.T.O. del Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Albignasego per quanto concerne le proposte di accordo tra Pubblico e Privato.

2. INTERVENTO PROPOSTO

L'intervento richiesto dalla proponente consiste nella traslazione di circa 30 ml, all'interno del terreno di pertinenza della barchessa di proprietà, l'edificio evidenziato nella planimetria catastale allegata all'istanza, mediante demolizione e ricostruzione, considerato che tale possibilità è contemplata dalle norme vigenti che così recitano: "in caso di demolizione di costruzioni non più necessarie e/o costituenti elementi di degrado, deve essere valutata la possibilità di recupero volumetrico in altro luogo, alternativa alla ricostruzione nell'area dopo attenta analisi storico-ambientale, mediante accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004;"

Si riportano nel seguito gli estratti della documentazione esaminata e delle tavole progettuali allegate all'istanza.

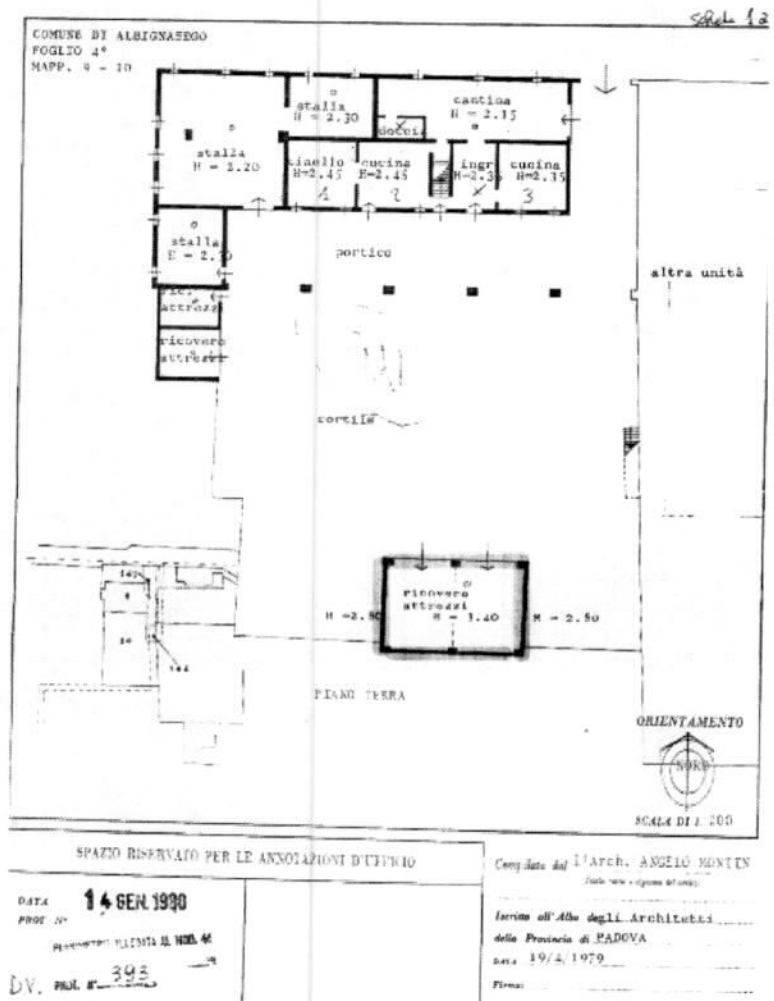


Fig. 2.1 Planimetria catastale – SDF – Edificio oggetto di richiesta evidenziato in verde.

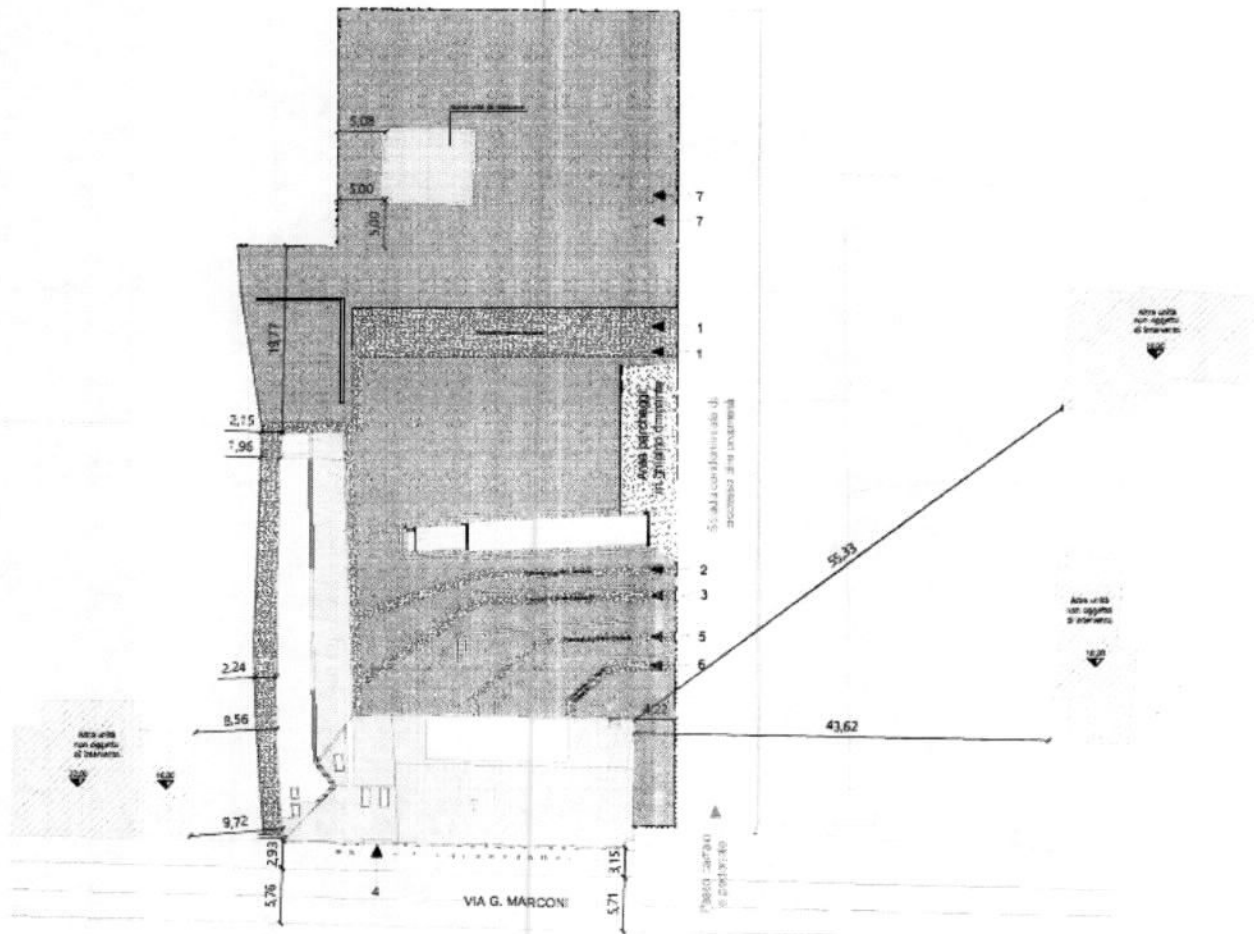


Fig. 2.2 Estratto della tavola progettuale All.07 - SDP

3. METODO DI VALUTAZIONE

Per la proposta in oggetto, valutati gli interventi come minimali, poco o per nulla significativi per quanto riguarda l'assetto viario, si è convenuto, d'accordo con l'ufficio dell'Ente competente, di procedere ad una valutazione semplificata che attesta la compatibilità degli interventi sulla base della semplice analisi documentale degli stessi.

4. ANALISI

La proposta avanzata dalla ditta CAD PADOVA SERVIZI srl è una mera riconfigurazione della distribuzione planimetrica dei fabbricati su un'area di proprietà dei proponenti.

Gli interventi proposti non risultano avere alcun impatto sulla viabilità esistente che rimarrebbe inalterata non generando volumi di traffico aggiuntivi rispetto all'esistente e non comportando modifiche ai flussi ed ai percorsi già presenti nell'area di interesse.



5. CONCLUSIONI

Si dichiara che la proposta analizzata non produce effetti sull'assetto viario e sul traffico veicolare. Risulta pertanto accettabile sotto il profilo dell'impatto viabilistico.

CAD. PADOVA SERVIZI SR
[Handwritten Signature]