

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_ (duemilaventi _____) 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 succes-

sive modificazioni ed integrazioni nonché dal Decreto del

Sindaco n° 9 del 31/01/2023 di nomina di Responsabile

REGISTRATO A

Il

al N.

serie

Esatti €



del 5° Settore "Governio del territorio, mobilità e trazione 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 Alì Immobiliare srl con sede a Padova in Via Olanda n. 2 C.F. e n. iscrizione presso il registro delle Imprese di Padova 04159050287 rappresentata dal Legale Sig. Giovanni Canella, nato a Padova (PD) il 16.10.1967 e residente a Padova in Via dei Fabbri n. 14 C.F. CNL-GNN67R16G224Z;

di seguito indicato come "parte privata".

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

Premesso

- che la parte privata è proprietaria esclusiva degli immobili, in forza dei seguenti atti di Compravendita:

- Rep. 194141 del 29.10.2019 a firma del Notaio Nicola Cassano di Padova, situato nel Comune Censuario di Albignasego, lungo la nuova viabilità est di collegamento tra via Milano e via Torino individuata dai seguenti dati catastali:

In Comune di ALBIGNASEGO

sezione censuaria

Catasto **Terreni**, Foglio 10 (**dieci**) mappali n. 1326, n.



1125, n. 428;

Catasto **Fabbricati, Foglio 10 (dieci)** mappali n. 1125;

- che il Comune di Albignasego è proprietario esclusivo degli immobili, in forza dei seguenti atti di Compravendita:

- Rep. 9538 del 04.05.2010 a firma del Notaio Vincenzo Attianese di Albignasego, situato nel Comune Censuario di Albignasego, in Via Carlo Alberto Diano individuata dai seguenti dati catastali:

In Comune di ALBIGNASEGO

sezione censuaria

Catasto **Terreni, Foglio 1 (uno)** mappali n. 1592 di mq. 15.032;

- che la legge regionale (L.R.) n. 11 del 23 aprile 2004 prevede che la pianificazione comunale si articola 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 di-

screzionale 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, trovano 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 ambito di urbanizzazione consolidata prevalentemente residenziale e servizi per la residenza;

- 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 nella quale sono state inserite le varianti intercorse nel tempo;

- che tale area / tali aree sono attualmente classificate dal vigente Piano degli Interventi come segue:

- F. 1 m.n. 1592 ZTO F3 "Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport" n. 86 "Parco urbano" assoggettata alle attuali N.T.O. art. 35.5;
- F. 10 m.n. 1326, 1125, 428 ZTO E sottozona agricola assoggettata alle attuali N.T.O. art. 35.7;

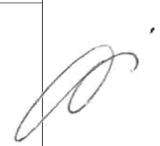


- che nella seduta del Consiglio comunale del 30.09.2019 (DCC n. 47/2019) è stato presentato il "Documento programmatico preliminare del Sindaco relativo alla Variante n. 14 al Piano degli Interventi" prot. n. 32263 del 20.9.2019 con il quale sono stati indicati i contenuti della variante urbanistica 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 10.08.2023 prot. Comunale n. 25497 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, per la permuta di un'ampia area di proprietà della Società Ali Immobiliare Srl sita in Zona San Lorenzo - Via Torino di mq 4.370 - da destinare a verde pubblico, con un'area di proprietà comunale in zona Sant'Agostino attualmente destinata a verde pubblico di ridotte dimensioni di mq 290 in via Carlo Alberto Diano adiacente al Supermercato Ali di Via Modigliani;

- 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 del-

la 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. 2933 del 23.01.2024 e successiva prot.3705 del 30.01.2024), con i seguenti indirizzi progettuali: "Le alberature esistenti nell'area a Sant'agostino da cedere in permuta non siano abbattute".

- 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. 17333 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: a fronte della al
Comune di Albignasego di un'ampia area di proprietà della
società Ali Immobiliare srl sita lungo la nuova viabilità
est di collegamento tra via Milano e via Torino di mq
4370 (m.n. 1326-1125-428 del F. 10) e la realizzazione
all'interno di una parte della stessa, a cura e spese
della "Parte privata" a titolo di "Beneficio pubblico",
di un'area sgambamento cani, è prevista la cessione di
un'area di proprietà comunale in zona Sant'Agostino at-
tualmente destinata a verde pubblico di ridotte dimensio-
ni di mq 290 in Via Diano nei pressi del Supermercato Ali
di Via Modigliani. Tale superficie verrebbe utilizzata
per la realizzazione di n. 14 posti auto utilizzando la
viabilità esistente; mq 115 a est e per leggera modifica
del cortile del supermercato al fine di consentire mano-
vre più agevoli ed in sicurezza ai mezzi della raccolta
differenziata dei rifiuti.

- 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 approva-
zione 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:

- Relazione Tecnica, prot. n. 5556 del 15.02.2024;
 - Documentazione fotografica stato di fatto terreno via Modigliani, prot. n. 5556 del 15.02.2024;
 - Documentazione fotografica stato di fatto terreno via Torino, prot. n. 5556 del 15.02.2024;
 - Rilievo stato di fatto terreno via Modigliani, prot. n. 5556 del 15.02.2024;
 - Stato di fatto terreno via Modigliani, prot. n. 5556 del 15.02.2024;
 - Stato di progetto terreno via Modigliani, prot. n. 23280 del 11.07.2024;
 - Accorgimenti sostenibilità ambientale terreno Via Modigliani - Stato finale, prot. 5556 del 15.02.2024;
 - Sezione stradale stato di fatto - progetto - comparativa terreno Via Modigliani prot. n. 5556 del 15.02.2024;
 - Rilievo stato di fatto terreno via Torino, prot. n. 5556 del 15.02.2024;
- 1.3. Si allega al presente atto sotto, 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. 17333;

- Allegato 3: schema planivolumetrico per l'attuazione dell'intervento, prot. n. 23280 del 11.07.2024;

- 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:

- realizzazione di aree verdi attrezzate a parco, gioco e sport;

2.2. La proposta, pertanto:

a) determinerà la cessione dell'area di mq 4370 (m.n.

1326-1125-428 del F. 10) e la realizzazione all'interno di una parte della stessa, a cura e spese della "Parte privata" a titolo di "Beneficio pubblico", di un'area sgambamento cani, fino ad un valore pari al contributo straordinario dovuto quantificato in € 28.880,00;

b) determina la rivitalizzazione di un significativo comparto di residenziale;

c) garantirà un impulso alla crescita economica del territorio;

d) 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) d) f) e di contenimento di consumo di suolo stabiliti dalla Legge regionale n. 14/2017 in quanto si utilizzano aree consolidate;

2.3. La proposta, sottoposta alla perizia di stima dell'ing. Giuliano Marella prot. 17333 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 28.880 euro (ventottomilaottocentottanta/00) e corrispondente al 100% 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 "SCHEMA 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:

a fronte della al Comune di Albignasego di un'ampia area di proprietà della società Alì Immobiliare srl sita lungo la nuova viabilità est di collegamento tra via Milano e via Torino di mq 4370 (m.n. 1326-1125-428 del F. 10) e la realizzazione all'interno di una parte della stessa, a



cura e spese della "Parte privata" a titolo di "Beneficio pubblico", di un'area sgambamento cani, è prevista la cessione di un'area di proprietà comunale in zona Sant'Agostino attualmente destinata a verde pubblico di ridotte dimensioni di mq 290 in Via Diano nei pressi del Supermercato Ali di Via Modigliani. Tale superficie verrebbe utilizzata per la realizzazione di n. 14 posti auto utilizzando la viabilità esistente; mq 115 a est e per leggera modifica del cortile del supermercato al fine di consentire manovre più agevoli ed in sicurezza ai mezzi della raccolta differenziata dei rifiuti.

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;

- realizzare e cedere entro anni 2 (due) dall'approvazione della Variante di recepimento dell'Accordo, all'interno di parte dell'area identificata ai m.n. 1326-1125-428 del F. 10, a propria cura e spese, a titolo di beneficio pubblico, le opere secondo il progetto esecutivo che verrà redatto dall'ufficio lavori pubblici per l'area sgambamento cani, fino a un valore pari al contributo straordinario dovuto quantificato in € 28.880,00 (ventottomilaottocentottanta/00);

- presentare, all'atto della stipula dell'accordo idonea polizza fidejussoria a garanzia della corretta esecuzione delle opere di rilevante interesse pubblico interne all'ambito di proprietà della parte privata come meglio precisato nel successivo articolo 5;

- cedere, entro 6 mesi dalla data di verifica con esito favorevole delle opere realizzate a carico dell'ufficio lavori pubblici, le aree previste, libere da ogni vincolo o gravata da vincoli, pesi, oneri reali e di altra natura, diritti di prelazione, ipoteche, trascrizioni ed



iscrizioni pregiudizievoli, nonché da servitù passive, obbligandosi fin d'ora a garantire da evizione nei successivi atti di trasferimento.

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 a € 28.880,00 risultante dalla perizia di stima dell'Ing. Marella.

La parte privata da atto che la garanzia è prestata per tutte le obbligazioni a contenuto patrimoniale, anche indiretto, connesse all'attuazione del 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 durata 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 accor-

do.

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 accordo, 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 - Esecuzione opere di rilevante interesse pubblico

interne all'ambito di proprietà della "Parte Privata".

La parte privata assume per sé, successori ed aventi causa l'onere dell'esecuzione integrale, a totali proprie cure e spese, delle "opere di rilevante interesse pubblico" indicate al precedente art.4, nonché l'onere, per l'allacciamento ai servizi pubblici esistenti, oltre alla cessione delle stesse.

Le opere devono essere comunque eseguite in conformità alle norme relative alle varie categorie di opere secondo i criteri attuativi ai sensi della legge 02/02/1974 n. 64 e s.m.i.

I lavori dovranno essere conformi a quanto stabilito dal D.P.R. 503/86, L. n. 13/89 e s.m.i, L.R. 16/2007 e D.G.R.V. n. 1428/2011 sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

Tutte le opere saranno conformi per tipo, dimensioni e caratteristiche a quanto previsto dal progetto e dai eventuali successivi progetti definitivi e dovranno essere corredati degli eventuali pareri degli enti gestori di pubblici servizi (Acqueverente, ecc ...).

In caso di mancata realizzazione/realizzazione parziale delle opere di rilevante interesse pubblico entro il termine previsto nel presente accordo, per ragioni indipen-



denti da quanto fissato nell'accordo, ovvero non imputabili al Comune, la convenienza pubblica derivante dalla variante, così come introitata dal Comune, verrà da quest'ultimo trattenuta a ristoro del maggior sacrificio richiesto alla collettività in rapporto alla variante stessa e, quindi, non potrà essere restituita al proponente in proporzione alla parte non realizzata.

ART. 7 - Cessione delle aree di rilevante interesse pubblico interne all'ambito di proprietà della "Parte Privata".

La "Parte Privata" si impegna a cedere e trasferire a proprie cure e spese, le opere indicate al precedente art. 4, gratuitamente e previo frazionamento, al Comune.

I predetti impegni alla cessione dovranno essere tradotti in atto pubblico registrato e trascritto con spese a carico della "Parte Privata", dopo i necessari frazionamenti e del parere favorevole dell'ufficio lavori pubblici reso a fine lavori.

Le aree come sopra identificate rimarranno nella disponibilità e nella esclusiva responsabilità della parte privata, restandone esente il Comune di Albignasego, sino alla futura formale consegna al Comune.

ART. 8 - Contaminazioni ambientali e bonifiche

La "Parte Privata", anche sulla scorta delle indagine

geologiche e geotecniche preliminari effettuate sugli immobili e terreni compresi nell'ambito d'intervento e su quello di sedime dell'opera, garantisce che il sito oggetto d'intervento non risulta contaminato ai sensi del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.

Nel caso in cui a seguito di più approfondite analisi risultasse che parte del sito dovesse risultare inquinata, i costi di bonifica necessari per rendere l'area utilizzabile a scopo edificatorio sono a totale carico del soggetto attuatore che non potrà in alcun modo rivalersi sul comune di Albignasego.

ART. 9 - Vigilanza del comune

La "Parte Privata" riconosce che il Comune, in ragione delle proprie competenze istituzionali, eserciti la vigilanza su tutte le fasi di esecuzione delle opere previste dal presente accordo.

Il Comune potrà impartire direttive circa gli atti e le procedure da compiere per l'attuazione delle opere previste nel presente accordo e di sostituirsi in caso di inerzia.

ART. 10 - Fine lavori e collaudo delle opere

Le opere di rilevante interesse pubblico interne all'ambito di proprietà della "Parte Privata" oggetto del presente accordo saranno sottoposte a parere favorevole



dell'ufficio lavori pubblici a fine lavori.

Solo successivamente all'esito favorevole dell'ufficio lavori pubblici e nonché all'avvenuta acquisizione al Comune delle aree in cessione, potrà essere presentata la fine lavori relativa all'ampliamento del parcheggio oggetto di accordo in via Diano.

La presa in carico da parte del Comune, delle opere di cui all'art. 4 realizzate, avverrà dopo il parere favorevole dell'ufficio lavori pubblici reso a fine lavori e della cessione di dette aree che dovrà avvenire a titolo gratuito, con rogito notarile a cura e spese del soggetto attuatore.

Dopo la cessione delle aree il comune autorizzerà lo svincolo della garanzia fidejussoria di cui all'art. 5 del presente accordo, salvo che per gli eventuali importi da trattenere a garanzia in relazione agli obblighi connessi posti a carico della "Parte Privata".

ART. 11 - Responsabilità penali.

La responsabilità in ordine alla realizzazione delle opere di rilevante interesse pubblico oggetto del presente accordo restano a totale carico della "Parte Privata". La verifica delle metodologie esecutive da parte degli uffici Comunali competenti non solleva la "Parte Privata" da eventuali responsabilità per fatti che dovessero verifi-

carsi nella fase di realizzazione delle opere.

La "Parte Privata" su obbliga a tenere indenne il Comune da ogni e qualsiasi azione, pretesa, molestia o altro che possa derivare da terzi in dipendenza degli obblighi assunti con il presente accordo, o comunque in diretta dipendenza dell'accordo stesso.

Tutte le obbligazioni qui assunte dalla "Parte Privata", si intende assunta anche per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo. Comunque nei confronti del Comune, la "Parte Privata" resta solidamente obbligata con il proprio avente causa fin tanto che quest'ultimo non fornisca le medesime garanzie fidejussorie.

In caso di inosservanza da parte della "Parte Privata" degli obblighi assunti con il presente accordo operano le sanzioni penali ed amministrative contenute nel D.P.R. 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 12 - Agibilità delle opere da realizzarsi in Via Carlo Alberto Diano.

La presentazione della fine lavori relativa all'ampliamento del parcheggio di Via Diano potrà essere inoltrata solo dopo, che il Comune di Albignasego avrà dato parere favorevole alle opere di cui all'articolo 4 e dopo la cessione delle aree al Comune di Albignasego con atto pubblico registrato e trascritto dopo i necessari frazio-



namenti.

Le spese fiscali dei frazionamenti e degli atti notarili necessari per la cessione e/o vincolo ad uso pubblico delle aree e degli immobili a favore del comune sono a carico della "Parte Privata".

ART. 13.- Norme integrative

13.1. 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..

13.2. 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. 14 - Obblighi ulteriori

14.1. 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.

14.2. La "Parte Privata" presta, come sopra rappresentata, al "COMUNE DI ALBIGNASEGO" la più ampia ed illimitata garanzia circa la proprietà e disponibilità degli immobili oggetto del presente accordo e garantisce che le aree da cedere sono libere da vincoli, pesi, oneri reali e di altra natura, diritti di prelazione, ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, nonché da servitù passive, obbligandosi fin d'ora a garantire da evizione nei successivi atti di trasferimento.

ART. 15 - Spese

15.1. 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.

ART. 16 - Diritti dei terzi

16.1. 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. 17 - Controversie

17.1. 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. 18 - Recesso, revoca e decadenza

18.1 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, necessari per l'attuazione delle trasformazioni previste; 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.

18.2 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 norme e regolate dal presente accordo, il titolo abilitativo edilizio non è rilasciato e assentito.

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

ART. 19 - Dati personali

19.1. 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.

19.2. 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.

18.3. 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 Albignasego.

ART. 20 - Condizioni

20.1. 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. 21 - 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



ventinove 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



COMUNE DI ALBIGNASEGO
 Provincia di Padova

P.I.
variante 14/2 A

Elaborato

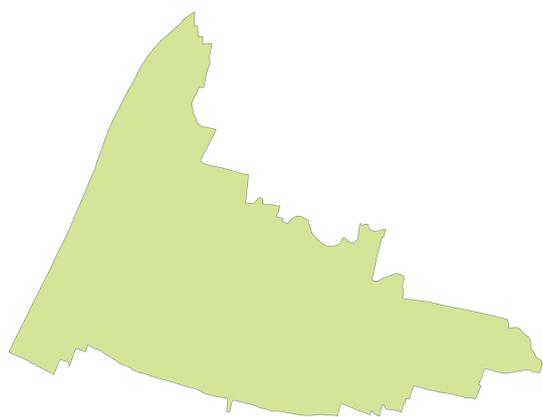
18

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

MRNT
 amarantostudio

Luglio 2024

ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO

SCHEMA n.12

D.C.C. n. del

ATO n. 1 - San Tommaso (A); ATO n. 2 - Sant'Agostino (B)

INDIRIZZO: Via Torino (A); Via Diano (B)

FOGLIO: 10 (A); 1 (B)

PARTICELLE: 1326, 1125, 428 (A); 1592/parte (B)

SINTESI

Si prevede la permuta di un'ampia area di proprietà della società Ali Immobiliare Srl sita in Zona San Lorenzo - Via Torino di mq 4.370 ricadente in Z.T.O. E - agricola - da destinare a verde pubblico, con un'area di proprietà comunale in zona Sant'Agostino attualmente destinata a verde pubblico di ridotte dimensioni di mq 290 in via Diano nei pressi del Supermercato Ali di Via Modigliani. Tale superficie verrebbe utilizzata per la realizzazione di n. 14 posti auto utilizzando la viabilità esistente; mq 115 a est e per leggera modifica del cortile del supermercato al fine di consentirne manovre più agevoli ed in sicurezza ai mezzi della raccolta differenziata dei rifiuti.

OBIETTIVI DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

D.C.C. n.25 del 08.06.2023

- Realizzazione di aree verdi attrezzate a parco, gioco e sport.

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.

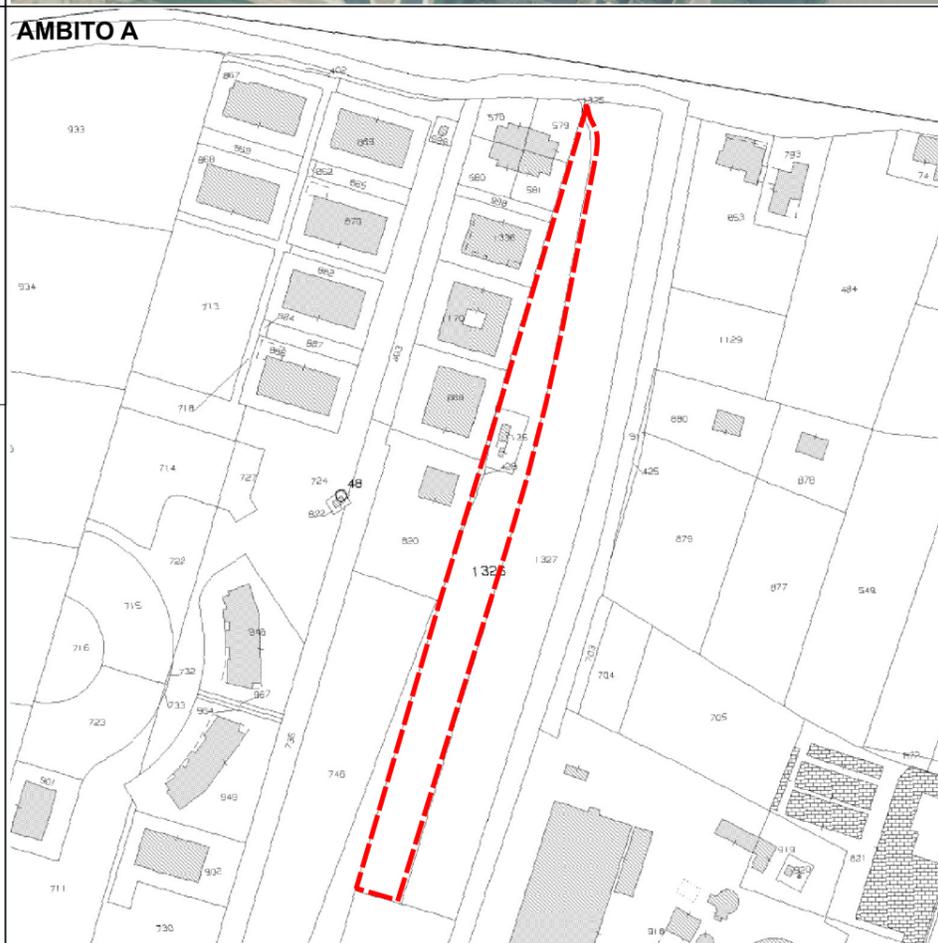
AMBITO A



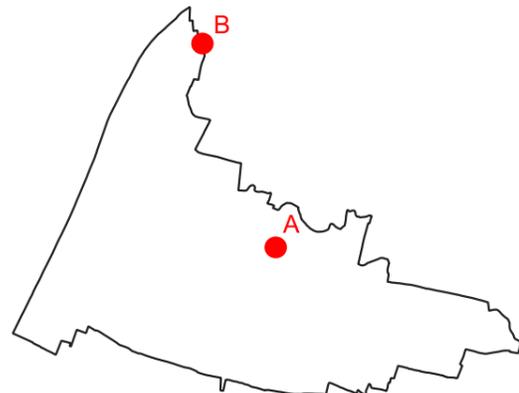
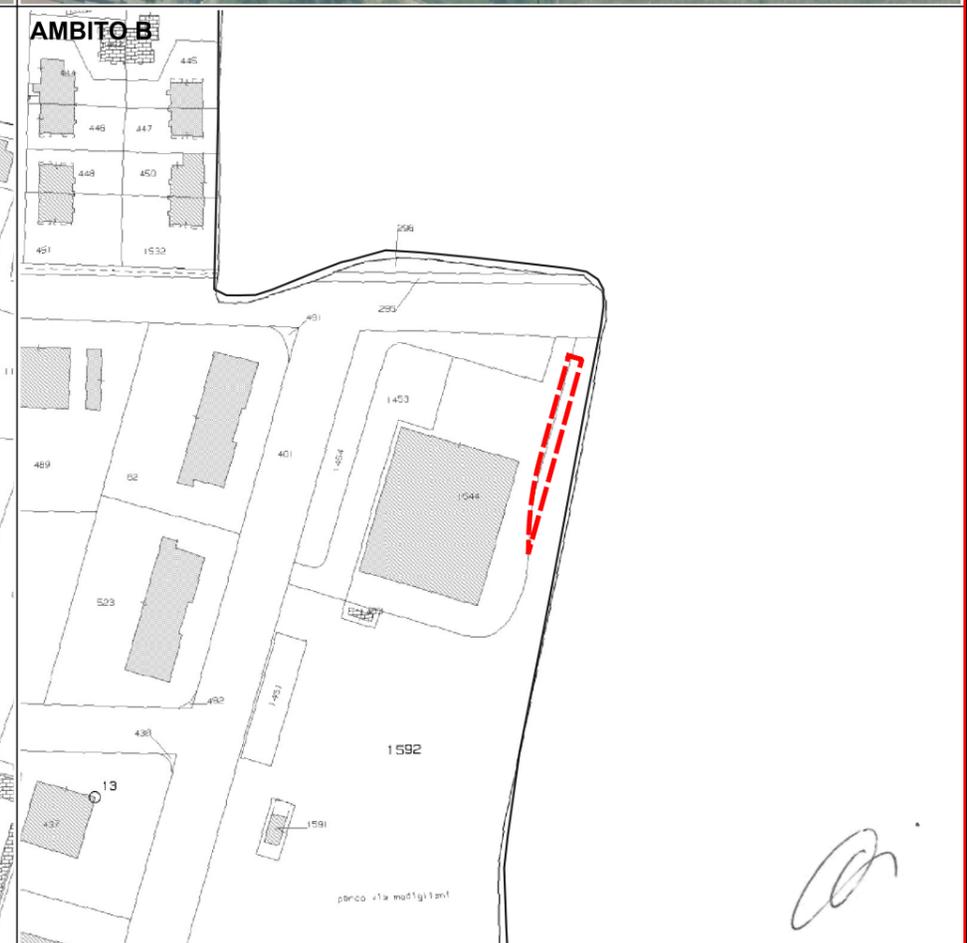
AMBITO B



AMBITO A



AMBITO B



SCALA 1:2.500

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale: 4.370,00 mq (Mn.1326-1125-428)+ 290,00 mq (Mn 1592 parte)

Superficie fondiaria: ---

Indice di edificabilità territoriale (It): ---

Indice massimo di copertura: ---

Volume (V): ---

Superficie lorda di pavimento (s.l.p.): ---

Altezza massima (H): ---

Standard urbanistici primari: ---

Standard in cessione: 4.370,00 mq

Superfici permeabili: 4.370,00 mq

Superfici impermeabili: 290,00 mq

Consumo di suolo: NO

Opere fuori ambito: SI
(realizzazione di un'area sgambamento cani)

DISPOSITIVI DI ATTUAZIONE

Modalità di intervento: Intervento edilizio diretto

Destinazioni d'uso: Area privata C-D (115,00 mq) e parcheggio privato (175,00 mq)
Area pubblica: Zona F3 (83) "Aree per attrezzature a parco, per il gioco e per lo sport"

Tipologia edilizia: ---

Prescrizioni particolari e vincoli:

- le alberature esistenti nell'area in cessione privata (ambito A) dovranno essere mantenute e preservate;
- le alberature esistenti nell'area privata (ambito B) dovranno essere mantenute e preservate;
- 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 F3;
- 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.

AMBITO A - Scala 1:1.500



AMBITO B - Scala 1:1.000



SCALA
Varie

					
Ambito oggetto di accordo	Ambito in cessione	Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport	Parcheggio	Viabilità privata	Alberature



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 ALÌ IMMOBILIARE 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.....	11
6. Stima del contributo straordinario	20
7. Definizioni, limiti, assunzioni	22
8. Considerazioni conclusive.....	24

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. prot. n. 2549/2023 e successiva integrazione Prot. 5556/2024), avanzata dalla ditta Ali Immobiliare Srl, di Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art.6 L.R. 11/2014 per la permuta di un'ampia area di proprietà della Società Ali Immobiliare Srl sita in Zona San Lorenzo - Via Torino da destinare a verde pubblico, con un'area di proprietà comunale in zona Sant'Agostino attualmente destinata a verde pubblico in via Diano nei pressi del Supermercato Ali di Via Modigliani.

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 ragguagliata 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 Alì Immobiliare 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 la permuta di un'ampia area di proprietà della Società Alì Immobiliare Srl sita in Zona San Lorenzo - Via Torino di 4.370 mq da destinare a verde pubblico, con un'area di proprietà comunale in zona Sant'Agostino attualmente destinata

a verde pubblico di dimensioni pari a 290 mq in via Diano nei pressi del Supermercato Ali di Via Modigliani. La superficie richiesta da Ali Immobiliare Srl sarà utilizzata per la realizzazione di 14 posti auto (175 mq) e per l'ampiamiento del cortile (115 mq).

L'area di proprietà della ditta proponente è ubicata in via Torino nel quartiere San Lorenzo, si estende per 4.370 mq (di cui mq 230 del mappale 1125 con capacità edificatoria) ed è identificata catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Albignasego al Foglio 10, Mappale 1326, 1125, 428.

Sotto il profilo urbanistico, l'area è classificata dal Piano degli Interventi vigente del Comune di Limena come ZTO E Agricola.

L'area di proprietà del Comune è ubicata in Via Modigliani nel quartiere Sant'Agostino ed è identificata catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Albignasego Foglio 1 Mappale 1592/parte. L'area oggetto di permuta ha una estensione pari a 290 mq, inferiore rispetto dell'intero mappale. Sotto il profilo urbanistico, l'area è classificata dal Piano degli Interventi vigente del Comune di Limena come ZTO F3 - Aree per attrezzature a parco, per il gioco e lo sport.

Il proponente privato chiede di poter permutare la superficie pari a 290 mq di proprietà del Comune (Foglio 1 Mappale 1592/parte), confinante con un punto vendita di proprietà della ditta per realizzare 14 posti auto e ampliare



il cortile esistente. In cambio il privato offre al Comune una area a destinazione agricola, con una residuale capacità edificatoria, di estensione pari a 4.370 mq lungo via Torino.

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 normalmente 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 normalmente 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 (Va):

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

nella quale Vi 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 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:

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.
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	1.464

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	1.287	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 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 fondiarie 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 nella misura del 100% 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 area di proprietà del proponente	26.220,00 €	
Valore di mercato unitario post	6,00 €/mq	(1)
Superficie territoriale	4.370,00 mq	(2)
Valore area di proprietà del Comune	55.100,00 €	
Valore di mercato unitario post	190,00 €/mq	(3)
Superficie coperta richiesta	290,00 mq	(4)
PLUSVALORE	28.880,00 €	
CONTRIBUTO STRAORDINARIO DOVUTO (100% del PV)	28.880,00 €	(5)

Note

- (1) Il valore unitario è stato determinato secondo il metodo sintetico comparativo. Si rimanda alle ricerche di mercato riportate al capitolo 5.
- (2) La superficie del lotto, che il soggetto privato cede alla pubblica amministrazione, è stata desunta dalla documentazione fornita dal proponente.
- (3) Il valore unitario è stato calcolato mediante il rapporto mercantile tra il valore del bene principale (negoziato) e il valore della superficie secondaria (area scoperta) nella misura del 10%.
- (4) Superficie di proprietà dell'amministrazione pubblica conferita nell'accordo. Si precisa che tale superficie è inferiore rispetto a quella

richiesta dalla ditta nell'istanza di accordo, in quanto l'Amministrazione non intende cedere una porzione individuata nell'istanza.

- (5) Trattandosi di un accordo che prevede di fatto uno scambio tra aree, è stato considerato che il contributo straordinario sia pari al 100% del plusvalore a congruaggio della differenza tra il valore delle aree cedute all'amministrazione comunale e il valore delle aree ricevute in permuta.

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 **28.880,00 Euro** (ventottomilaottocentottanta/00 euro), fermo restando che eventuali costi di natura notarile o fiscale legati al trasferimento delle aree dovranno restare a carico del proponente.

Padova, 16.05.2024

Il tecnico

Prof. Ing. Giuliano Marella
Firmato digitalmente da:
GIULIANO MARELLA
Data: 24/05/2024 19:01:10



TAVOLA

5/a

COMUNE DI ALBIGNASEGO

PROPOSTA VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI

DATA
09/07/2024

SCALA
1:500

AGG.

PROGETTO - TERRENO VIA MODIGLIANI

FILE

IL COMMITTENTE



IMMOBILIARE

S.r.l. - Società Unipersonale
Via Olanda, 2 - 35127 Padova
049/869.22.11 - Fax 049/869.22.00
P.IVA 04159050287
PEC: ufficiotecnico.aliimmobiliare@legalmail.it

LEGENDA

-  alberi esistenti
-  aree richieste
-  nuovi alberi
-  nuova siepe

Allegato 3)

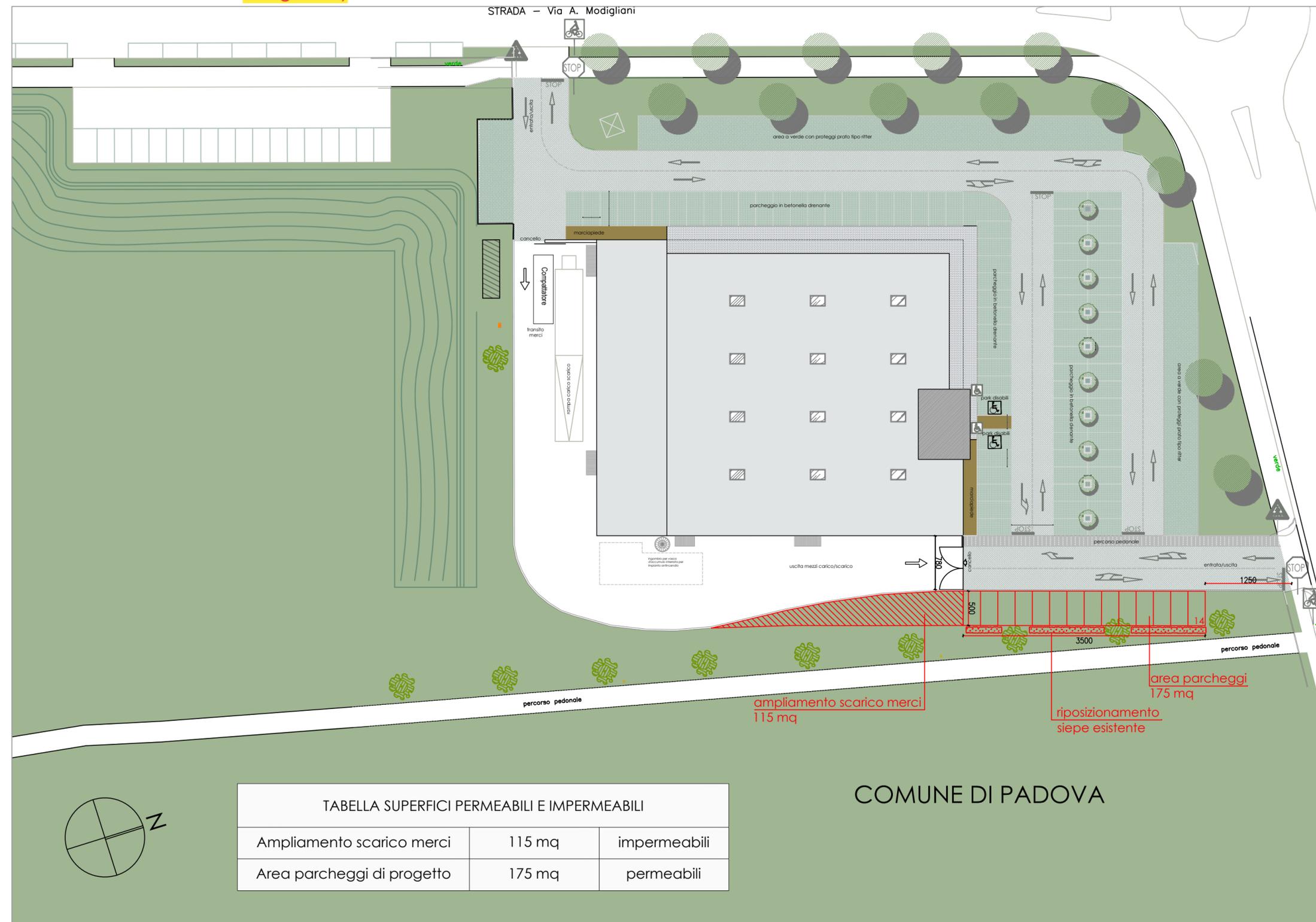


TABELLA SUPERFICI PERMEABILI E IMPERMEABILI		
Ampliamento scarico merci	115 mq	impermeabili
Area parcheggi di progetto	175 mq	permeabili

COMUNE DI PADOVA

Progetto - Planimetria terreno via Modigliani - aree da acquisire



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

PERMUTA DI AREE VERDI FINALIZZATA AD UNA MIGLIORE
DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI OPERATIVI DI UN SUPERMERCATO
ESISTENTE

PROPONENTE
ALi Immobiliare s.r.l.

TECNICO INCARICATO

Ing. Alessandra Callegari



CODICE ELABORATO
24023-VSIV-RL_01_R0
REV.00 – 07/2024

SOMMARIO

1. PREMESSA.....	3
2. INTERVENTO PROPOSTO.....	3
3. METODO DI VALUTAZIONE	5
4. ANALISI	6
5. CONCLUSIONI	6

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

La proponente Alì Immobiliare s.r.l., chiede la permuta di un'ampia area di sua proprietà sita in Zona San Lorenzo - Via Torino - da destinare a verde pubblico, con un'area di proprietà comunale attualmente destinata a verde pubblico sita in zona Sant'Agostino.

Più specificatamente si tratta di un'area privata di complessivi mq. 4370 (di cui mq 230 del mappale 1125 con capacità edificatoria) che Alì Immobiliare srl è disponibile a cedere al Comune di Albignasego a fronte di mq. 385 attualmente aventi destinazione verde pubblico in via Diano nei pressi del Supermercato Alì di Via Modigliani.

Nel seguito sono riportati gli estratti delle tavole di progetto: stato di fatto e di progetto dell'area di proprietà comunale chiesta in permuta e adiacente l'attuale edificio di proprietà di Alì immobiliare, adibito a supermercato.



Fig. 2.1 Estratto della tavola n. 01 allegata alla proposta – Documentazione fotografica via Modigliani – SDF

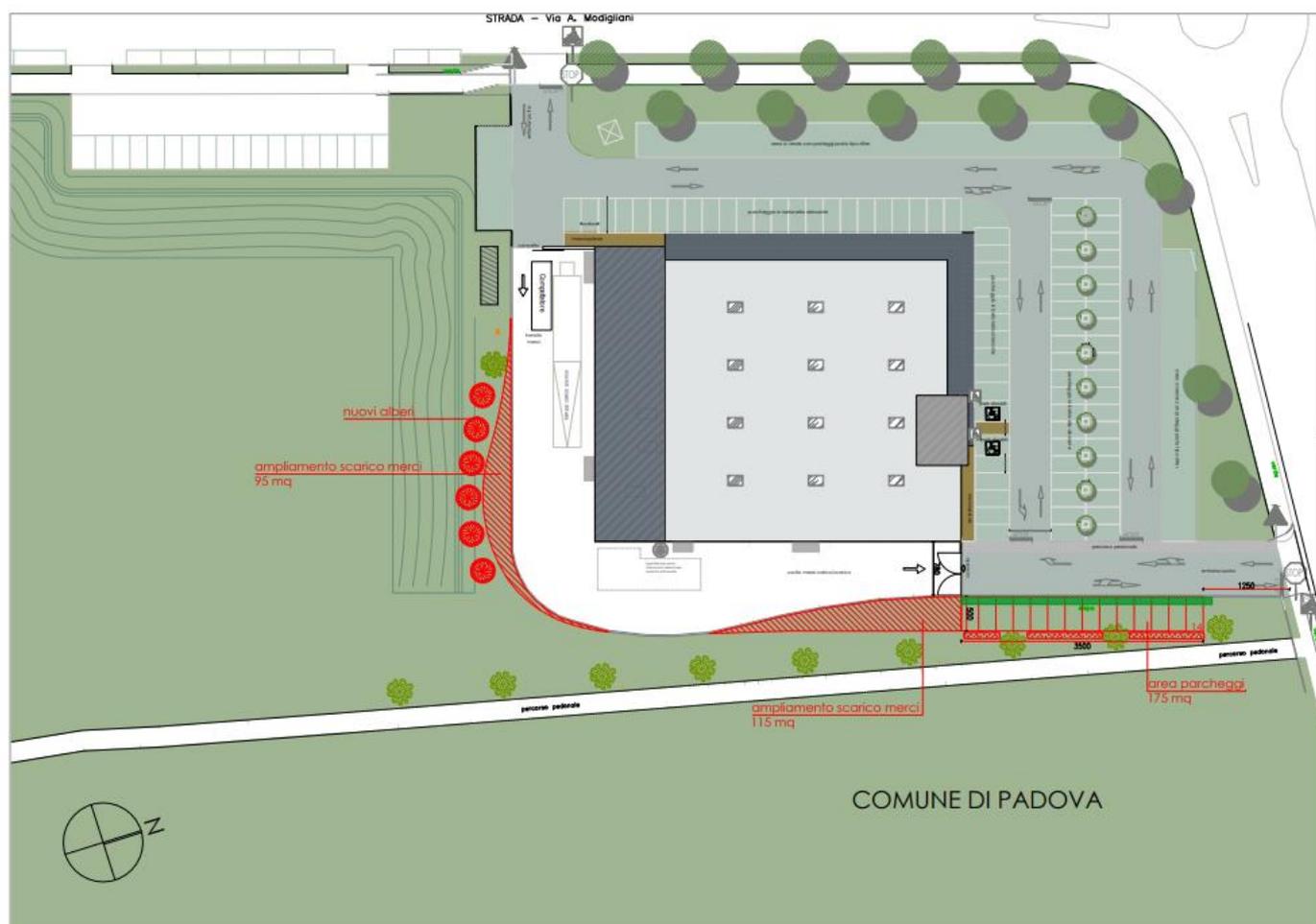


Fig. 2.2 Estratto della tavola n. 05 allegata alla proposta – Aree da acquisire – SDP

La superficie che viene chiesta in acquisizione dal Comune verrebbe utilizzata come segue:

- mq. 175 per la realizzazione di n. 14 posti auto utilizzando la viabilità esistente;
- mq. 115 a est e mq 95 a sud, per leggera modifica del cortile del supermercato al fine di consentire manovre più agevoli ed in sicurezza ai mezzi della raccolta differenziata dei rifiuti.

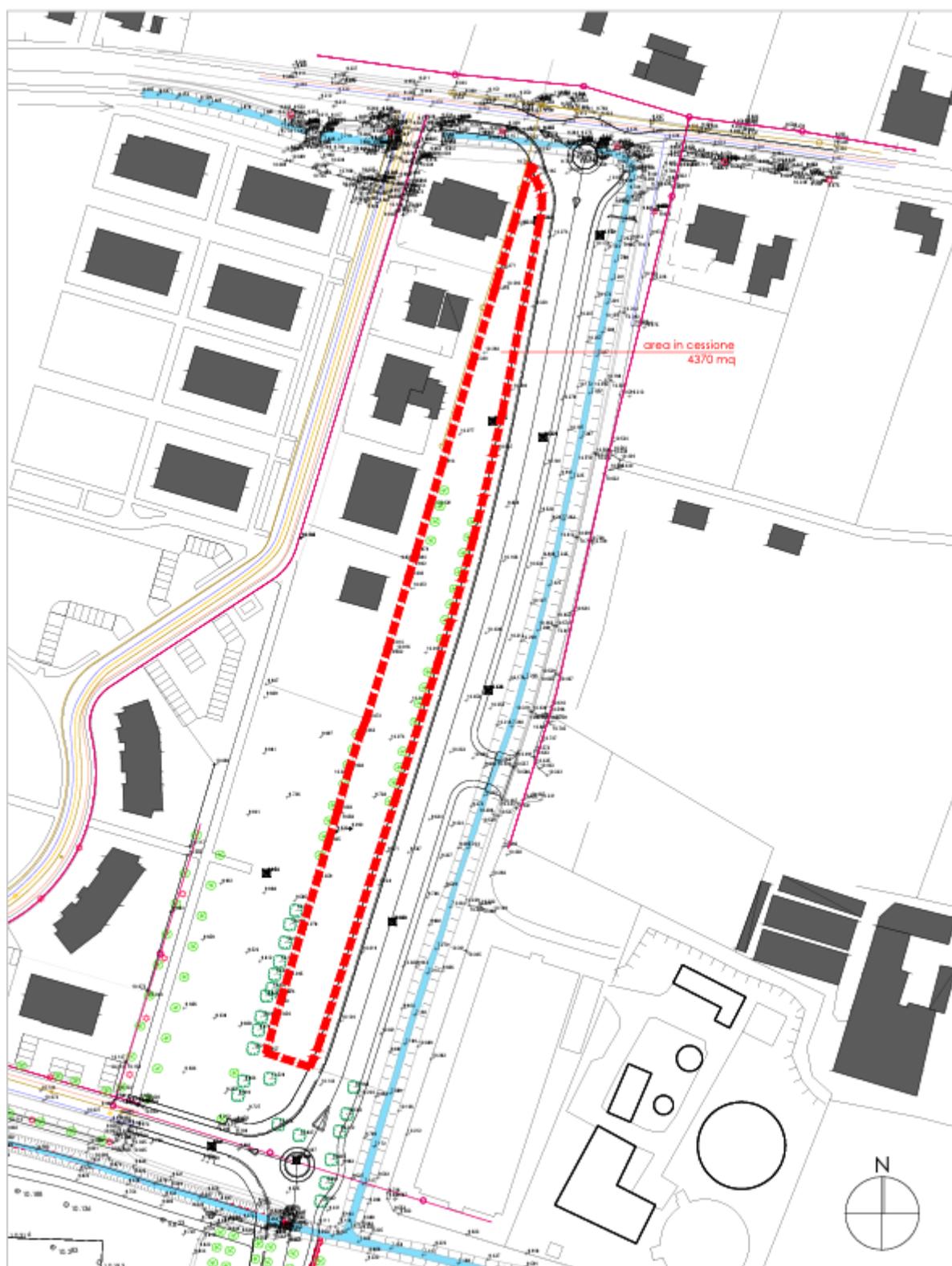
L'adeguamento ad est dell'attuale cortile andrebbe in allineamento con i parcheggi di cui al punto 1), mentre quello a sud riprenderebbe l'allineamento della cabina Enel esistente.

La necessità evidenziata consiste nell'aumento dello spazio per l'alloggiamento dei cassonetti della raccolta differenziata affinché i mezzi per la raccolta possano operare in modo più agevole grazie a leggeri adeguamenti della recinzione, a sud e a est.

Per ottemperare a queste necessità Alì, in alternativa, dovrà richiedere spazi pubblici esterni lungo la Via Modigliani per realizzare un'adeguata isola ecologica.

L'accoglimento della presente Proposta consentirebbe di continuare la raccolta ed il prelievo dei rifiuti all'interno del cortile privato, operazioni che all'esterno, per quanto ben mitigate e gestite, risulterebbero meno decorose.

Nel seguito si riporta l'estratto della TAV.06 di rilievo del terreno di via Torino da destinarsi a verde pubblico.



3. METODO DI VALUTAZIONE

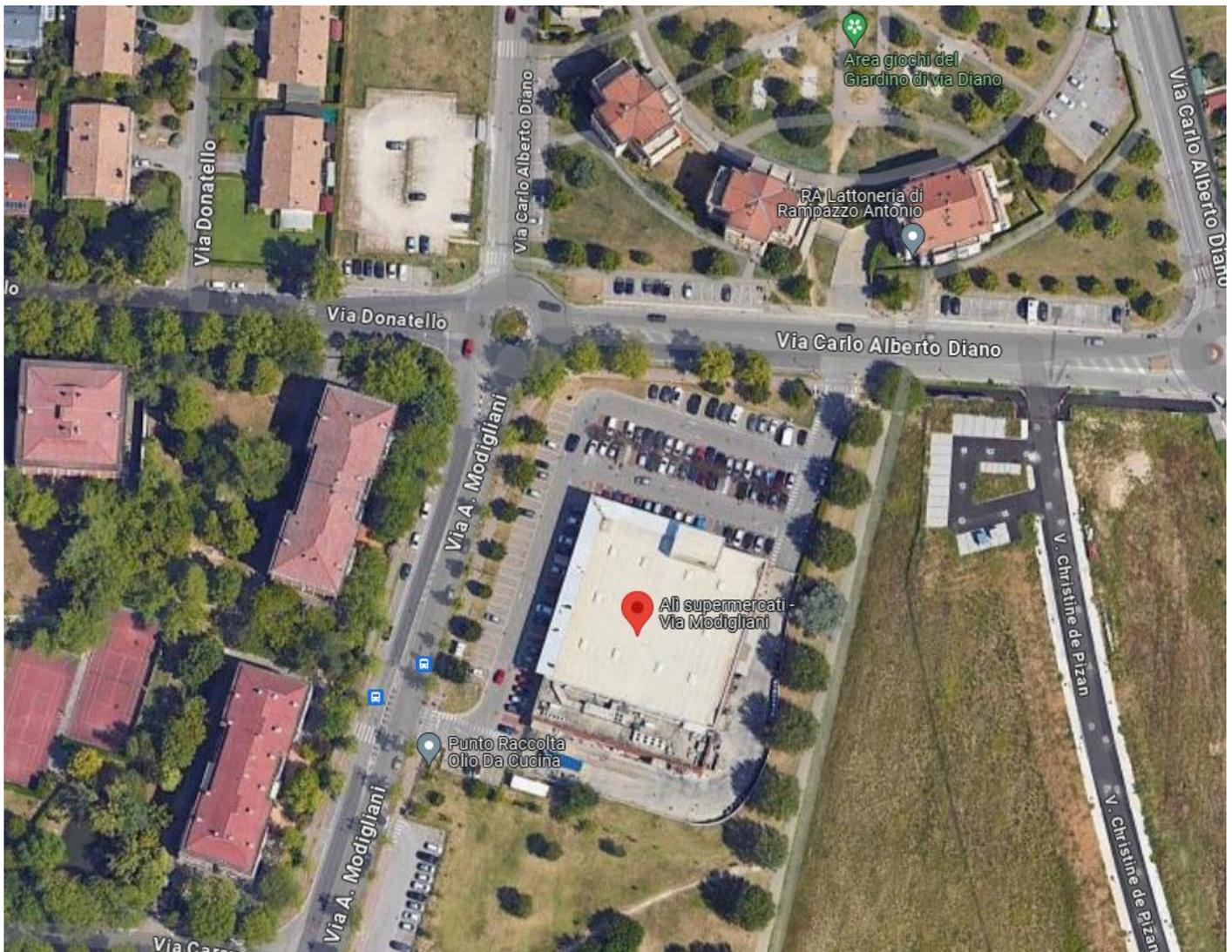
Per la proposta in oggetto, valutati gli interventi come minimali, poco o per nulla significativi per quanto riguarda l'assetto viario, si è convenuto, d'accordo con l'ufficio dell'Ente competente, di procedere ad una valutazione semplificata che attesta la compatibilità degli interventi sulla base della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

4. ANALISI

La proposta avanzata dalla ditta Ali Immobiliare per quanto concerne l'area di via Modigliani si configura come mera redistribuzione di spazi operativi di un fabbricato commerciale esistente.

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.

L'intervento su via Modigliani si inserisce peraltro in una zona di espansione urbanistica di recente configurazione già oggetto di studi del traffico e ben servita dal punto di vista dell'assetto viario.



L'intervento su via Torino, trattandosi di spazio da destinare a verde pubblico non ha alcun impatto da punto di vista viabilistico.

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.

