



Città di Selvazzano Dentro
- Provincia di Padova -



**RICHIESTA DI INSERIMENTO DI INTERVENTI DA REALIZZARE NEL PERIODO
DI VALIDITA' DEL PIANO DEGLI INTERVENTI**
Rif. Delibera G.C. n. 187/2019

PROPOSTA PER INSERIMENTO NEL P.I. DI ACCORDO EX ART.6 L.R. 11/2004

**RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA con CALCOLO DELLA QUOTA PEREQUATIVA e
DETERMINAZIONE DEL PLUS VALORE**

ditta richiedente | XXXXXXXXXX

04 04 2022

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

PREMESSA

La presente proposta di accordo pubblico-privato è finalizzata all'ottenimento di una Variante parziale/puntuale al P.R.G. – P.I. allo scopo di modificare la zonizzazione da ZTO “C1-residenziale” a ZTO “D3-commerciale” di un'area, localizzata in Via Dalmazia – via Forno, per la costruzione e l'insediamento di una media struttura di vendita, anche del settore alimentare, con superficie di vendita fino a 1500 metri quadrati.

Si precisa che la presente proposta di accordo annulla la precedente richiesta di Variante al PI presentata dalla ditta proprietaria riguardante la medesima area.

DITTE PROMOTRICI

Ditta proprietaria dell'area interessata all'accordo pubblico-privato

Ditta promotrice dell'intervento di trasformazione urbanistico-edilizia

- La società EUROIMMOBILIARE spa società unipersonale, con sede a Castel Ivano (TN), via della Stazione, 100, P.IVA e C.F. 0211670305

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELL'AREA

L'area oggetto dell'accordo pubblico-privato è posta tra via Dalmazia e via Forno e si attesta su via dei Colli, compresa tra due aree commerciali esistenti, l'area occupata dal centro UNIEURO-Eurobrico ad ovest e l'area polifunzionale occupata dal centro medico polispecialistico Tencarola, la palestra Padova Atletico ed il gruppo GTA Moda ad est. L'area, che visivamente risulta ben definita e delineata nel suo perimetro, risulta per la maggior parte in territorio comunale di Selvazzano Dentro ed in minima parte (l'angolo sud-est) nel territorio comunale di Padova.

L'intera proprietà sviluppa una superficie catastale di mq 4530 risulta catastalmente così censita:

- comune di Selvazzano Dentro sez. U fog. 13 mappali 2414 sub. 1 e 2, 2535, 2536, 2537 per una superficie catastale di mq 3684
- comune di Padova sez. U fog. 114 mappali 189-190-191 per una superficie catastale di mq 846

L'accordo riguarderà solamente la variazione di zona della porzione nel territorio comunale di Selvazzano Dentro.

L'area in oggetto è classificata dal vigente P.I./ P.R.G. come Zona Territoriale Omogenea “C1.87” ed è marginalmente interessata da percorsi veicolari esistenti.

Dal P.A.T. l'area è così classificata:

- Tav. 1 – Vincoli e Pianificazione Territoriale come: area esterna ai vincoli – nessun vincolo
- Tav. 2 – Invarianti, come: area esterna alle invarianti – nessuna invariante
- Tav. 3 – Fragilità, come:
 - “idonea a condizione “D”: area a deflusso difficoltoso o esondabili, derivanti anche da allagamenti storici”
 - “area esondabile o a periodico ristagno idrico”
- Tav. 4 – Trasformabilità, area come:
 - inserita nella ATO|3 ed individuata come “AREA DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA”
 - l'area si appoggia ad una viabilità individuata come “BOULEVARD”

L'area, dotata di tutte le reti di sottoservizio necessarie, risulta edificata ma l'immobile è disabitato ed inutilizzato da diverso tempo in quanto la zona poco si presta all'uso residenziale dato l'elevato traffico su via dei Colli e, come già descritto, la presenza di aree commerciali attorno al lotto. Conseguenza dell'inutilizzo dell'immobile è uno stato di lieve e progressivo abbandono dell'area.

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'intervento proposto dalla proprietà e dalla società promotrice, mira ad una conversione dell'area ad un uso commerciale, più consono alla sua posizione e caratteristiche, con la possibilità di edificare e insediare una media struttura di vendita, anche del settore alimentare, con superficie di vendita fino a 1500 mq anche del settore alimentare. L'intervento edilizio conseguente alla trasformazione dell'area prevederebbe la demolizione dell'edificio esistente e la costruzione di un nuovo edificio ad un unico piano con la realizzazione nell'area esterna pertinenziale degli spazi a parcheggio pertinenti all'attività che si andrà ad insediare.

Non sono ancora state definite in dettaglio le caratteristiche costruttive del possibile edificio commerciale che si rifarà alle caratteristiche già previste dalle normative del PI per le zone commerciali di tipo D3.

Pur non riscontrando particolari aggravii e criticità generabili dall'insediamento della nuova struttura commerciale, su invito dell'Amministrazione comunale si è provveduto a verificare le possibili migliorie apportabili alla viabilità di accesso all'area commerciale Unieruo/Eurobrico. Lo studio del traffico, a cui si rimanda, suggerisce alcuni possibili interventi che sinteticamente si possono riassumere in:

- riqualificazione dell'accesso all'area da via Padova-via Dalmazia per permettere un ingresso dei veicoli più agevole evitando rallentamenti lungo l'asse stradale principale
- la rimodulazione delle corsie presenti su viale della Repubblica nel tratto compreso tra via Padova e via Forno.

La ditta proprietaria e la società promotrice con il presente accordo sono disposte a realizzare a propria cura e spese gli interventi descritti e previsti dallo studio del traffico.

Accogliendo le ulteriori osservazioni espresse dall'Amministrazione Comunale negli incontri preliminari, la ditta proprietaria e la società promotrice dell'intervento, con la presente proposta di accordo si assume l'onere di realizzare a proprie spese l'allargamento sul lato nord del tratto di via Forno dall'attuale rotatoria su viale della Repubblica fino a tutto

il fronte del lotto di intervento (ad esclusione del tratto antistante i mappali 1549-1552-1553) compresa la realizzazione del marciapiede sul lato Nord e realizzazione dell'illuminazione pubblica consistente nella riqualificazione dello stesso con rimozione di n. 5 pali esistenti e sostituzione con n. 6 pali conformi a quelli utilizzati dal Comune. Il marciapiede verrà esteso lungo il raccordo con viale della Repubblica sino a consentire la realizzazione dell'attraversamento pedonale del viale stesso

Verrà inoltre previsto sul lato sud di via Forno lungo tutto il fronte dell'area oggetto di intervento un marciapiede in continuità con il marciapiede esistente su via Dalmazia che verrà ceduto all'Amministrazione comunale.

Il costo per la realizzazione delle opere sopra descritte (costo delle opere, IVA, spese tecniche per la progettazione, direzione lavori e sicurezza) sarà completamente sostenuto dalle ditte promotrici, mentre rimarrà a carico dell'Amministrazione Comunale mettere a disposizione delle stesse le aree interessate dall'allargamento stradale.

CONTENUTI DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

L'accordo proposto prevede, da una parte, che il Comune di Selvazzano Dentro:

1) predisponga e approvi una variante puntuale al PRG - PI con la trasformazione dell'area oggetto di accordo da:

Z.T.O. "C1.87" parti di territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalla zona B, la cui destinazione d'uso è prevalentemente residenziale avente i seguenti parametri stereometrici:

- densità mc/mq - fondiaria = massima 1,40
- Altezza massima = 7,50 ml
- destinazione d'uso: oltre alle destinazioni residenziali sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:
 - attrezzature ed impianti pertinenti le zone residenziali: cabine elettriche, telefoniche, impianti tecnologici, ecc.
 - attrezzature pubbliche o di interesse pubblico pertinenti gli insediamenti residenziali.
 - sono sempre ammesse le destinazioni d'uso commerciali e direzionali la cui superficie lorda di pavimento risulti contenuta entro il limite di mq. 250 per unità, e, laddove rientranti all'interno di uno strumento urbanistico attuativo, quelle commerciali dimensionate secondo quanto previsto dal vigente regolamento comunale per le suddette attività.

a:

Z.T.O. "D3" parti di territorio destinate prevalentemente al commercio ed attività direzionale e per attrezzature ricettive, allo scopo di poter edificare una media struttura di vendita, anche del settore alimentare, con superficie di vendita fino a 1500 metri quadrati, con i seguenti parametri stereometrici:

- Superficie Lorda massima edificabile = mq 1.600
- Superficie massima di vendita = mq 1.500
- distanza dalle strade = minimo ml 7,50
- distanze dai confini = minimo di m. 5,00
- altezza massima del fronte = 7,50 ml
- destinazione d'uso: quanto previsto dall'art. 18 lett. e) delle NTA del PRG/PP
- Modalità d'intervento = Intervento Edilizio Diretto Convenzionato

- 2) Autorizzi in fase di approvazione del progetto edilizio dell'edificio che sarà costruito il reperimento degli standard pertinenziali anche nell'area di pertinenza dell'edificio stesso che ricade in territorio comunale di Padova. Tali aree a parcheggio e verde saranno vincolate con specifico atto di vincolo di pertinenzialità all'attività che si andrà ad insediare nel costruendo edificio.

Dall'altra parte prevede che le ditte promotrici, SALATA RENZO e la società EUROIMMOBILIARE spa, all'efficacia della variante al P.R.G. – P.I. e previa acquisizione favorevole di ogni autorizzazione, certificazione, nulla osta o parere previsti dalle norme di legge e di regolamento in materia urbanistico-edilizia per l'approvazione dei progetti edilizi e delle opere di urbanizzazione e a standard, realizzino a titolo di "Beneficio pubblico", le seguenti opere:

- 1) l'allargamento sul lato nord del tratto di via Forno dall'attuale rotatoria su viale della Repubblica fino a tutto il fronte del lotto di intervento (ad esclusione del tratto antistante i mappali 1549-1552-1553) compresa la realizzazione del marciapiede sul lato Nord e realizzazione dell'illuminazione pubblica consistente nella riqualificazione dello stesso con rimozione di n. 5 pali esistenti e sostituzione con n. 6 pali conformi a quelli utilizzati dal Comune. Il marciapiede verrà esteso lungo il raccordo con viale della Repubblica sino a consentire la realizzazione dell'attraversamento pedonale del viale stesso e meglio rappresentato nelle tavole grafiche allegate alla presente proposta di accordo;
- 2) le opere di riqualificazione dell'accesso all'area da via Padova-via Dalmazia per permettere un ingresso dei veicoli più agevole evitando rallentamenti lungo l'asse stradale principale come descritte e previste nella relazione che accompagna lo studio viabilistico.
- 3) la rimodulazione delle corsie presenti su viale della Repubblica nel tratto compreso tra via Padova e via Forno, come descritte e previste nella relazione che accompagna lo studio viabilistico.
- 4) la realizzazione del tratto di marciapiede sul fronte sud di via Forno lungo tutto il fronte del lotto oggetto del presente accordo e la cessione delle relative aree e delle opere realizzate, al Comune per essere acquisite al patrimonio indisponibile.

Tutte le spese per le competenze tecniche di progettazione e direzione lavori per la realizzazione dell'allargamento di via Forno, la realizzazione del marciapiede, la riqualificazione dell'accesso all'area Unieuro-Eurobrico, la rimodulazione delle corsie di viale della repubblica saranno a completo carico delle ditte promotrici, mentre rimane a carico del Comune di Selvazzano Dentro mettere a disposizione della ditta proponente le aree necessarie per l'esecuzione delle opere di allargamento di via Forno, procedendo autonomamente all'acquisizione delle stesse anche tramite procedura di esproprio. La ditta promotrice si fa carico di rifondere l'Amministrazione Comunale delle somme versate per le indennità di esproprio dovute per l'acquisizione delle aree.

Si ribadisce che la presente proposta di accordo annulla la precedente richiesta di Variante al PI presentata dalla ditta proprietaria riguardante la medesima area.

RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

La proposta è concepita in modo tale che soddisfi anche il pubblico interesse sotto molteplici profili:

a) la realizzazione delle opere a titolo di beneficio pubblico quali:

- l'allargamento sul lato nord del tratto di via Forno dall'attuale rotatoria su viale della Repubblica fino a tutto il fronte del lotto di intervento (ad esclusione del tratto antistante i mappali 1549-1552-1553) compresa la realizzazione del marciapiede sul lato Nord e realizzazione dell'illuminazione pubblica consistente nella riqualificazione dello stesso con rimozione di n. 5 pali esistenti e sostituzione con n. 6 pali conformi a quelli utilizzati dal Comune. Il marciapiede verrà esteso lungo il raccordo con viale della Repubblica sino a consentire la realizzazione dell'attraversamento pedonale del viale stesso;
- riqualificazione dell'accesso all'area Unieuro-Euribrico da via Padova-via Dalmazia;
- rimodulazione delle corsie presenti su viale della Repubblica nel tratto compreso tra via Padova e via Forno;
- realizzazione del tratto di marciapiede sul fronte sud di via Forno lungo tutto il fronte del lotto oggetto del presente accordo e la cessione delle relative aree e delle opere realizzate al Comune

che portano un miglioramento della viabilità generale senza la necessità per il comune di sostenere spese per la realizzazione delle opere.

b) determinerà la rigenerazione urbanistica ed economica di un'area che da qualche tempo ha perso la sua vocazione residenziale e per questo risulta in uno stato di abbandono, contribuendo in questo modo a perseguire l'obiettivo della riqualificazione urbanistica del tessuto urbano, con un miglioramento complessivo della qualità ambientale e architettonica del contesto;

c) si configura come un intervento in linea con i principi urbanistici e di governo del territorio stabiliti dalla Regione Veneto che già dal 2004 sensibilizza e promuove interventi di recupero delle zone già edificate e degradate, come testimoniato dalle finalità della L.R. 11/2004 (art. 2 comma 1 lett. b) e d)), dalle norme della L.R. 50/2012 sul commercio che punta più sull'insediamento delle nuove attività su aree degradate nel centro urbano e la L.R. 14/20017 legge sul "Contenimento del consumo del suolo" che detta puntuali norme per limitare l'edificazione e l'uso di aree libere con il preciso scopo di recuperare le aree degradate e già edificate;

d) dal punto di vista socio-economico l'accordo consentirà l'insediamento di una nuova attività commerciale che potrà portare a nuova occupazione diretta dovuta all'assunzione di personale e potrà essere un punto dove insediare un'attività mancante nel territorio oppure un'attività che nella logica del libero mercato potrà porsi come alternativa alle attività esistenti; in ogni caso con un beneficio per la collettività che potrà avere maggiore scelta e disponibilità;

CALCOLO DEL BENEFICIO PUBBLICO

Il calcolo del beneficio pubblico conseguente alla Variante al PI ipotizzata viene eseguito seguendo i criteri per la stima approvati con la Delibera di Giunta Comunale n. 158 del 09/10/2017:

Valore contributo straordinario / contributo perequativo (**Vp**) = 50% del Beneficio del soggetto privato (**Bpr**)

Il Beneficio del soggetto privato conseguente alla trasformazione è determinato come differenza tra il valore di mercato dei beni immobili che la variante al piano consentirà di realizzare e il valore dell'area prima della trasformazione indotta dal nuovo strumento urbanistico secondo la seguente formula:

$$Bpr = Vae - Va$$

dove

Vae = è il valore di mercato dei beni immobili consentiti dalla variante urbanistica;

Va = è il valore dell'area con la precedente destinazione urbanistica.

Valore area edificabile: si assume come valore di riferimento quello dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare in base alla localizzazione dell'intervento, assumendo che il valore dell'area incida per il 20% sul valore immobiliare riportato dall'Osservatorio.

Calcolo del Valore attuale (Va)

Il calcolo viene eseguito sulla potenzialità edificatoria dell'area sulla base degli indici stabiliti dalle NTO del PRG-PI vigente.

Zona a destinazione residenziale con indice di edificabilità l.f. 1,40 mc/mq

Superficie individuata dal PRG-PI come zona edificabile = mq 3668

Volume massimo edificabile = mq 3668 x 1,40 mc/mq = mc 5.135,20

Superficie Lorda massima edificabile stimata/ragguagliata = mc 5.135 / h (cm 270+0.30) = mq 1.711,66

Il valore di riferimento dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare per immobili residenziali di tipo Civile per la zona "centrale/capoluogo – loc. S.Domenico e Tencarola" varia da un minimo di €/mq 1.050,00 per le abitazioni civili con stato conservativo normale ad un massimo di €/mq 1.650,00 per le abitazioni civili con stato conservativo ottimo.

Per il calcolo in questione si prende come riferimento un valore medio di €/mq 1.300,00

Va dell'immobile = mq 1.711 x €/mq 1.300,00 = € 2.224.300,00

Va dell'area = 20% del valore dell'immobile = **€ 444.860,00**

Calcolo del Valore dell'immobile consentito dalla variante urbanistica (Vae)

Il calcolo viene eseguito sulla Superficie Lorda massima che sarà prevista per l'intervento edificatorio.

Superficie Lorda massima edificabile = mq 1565

Il valore di riferimento dell'Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare per immobili commerciali per la zona "centrale/capoluogo – loc. S.Domenico e Tencarola" varia da un minimo di €/mq 1.500,00 ad un massimo di €/mq 2.200,00.

Per il calcolo in questione si prende come riferimento un valore medio di €/mq 1.850,00

Vae dell'immobile = mq 1.600 x €/mq 1.850,00 = € 2.960.000,00

Vae dell'area = 20% del valore dell'immobile = **€ 592.000,00**

Calcolo Beneficio del soggetto privato (Bpr)

Bpr = Vae – Va = € 592.000,00 - € 444.860,00 = **€ 147.140,00**

Calcolo del Valore contributo straordinario / contributo perequativo

Valore contributo straordinario / contributo perequativo (Vp) = 50% del Beneficio del soggetto privato (Bpr)

50% di € 147.140,00 = € 73.570,00

Il contributo straordinario/contributo perequativo dovuto verrà corrisposto interamente da parte delle ditte promotrici con la realizzazione delle opere previste dal presente accordo a titolo di "Beneficio pubblico" (allargamento del tratto di via Forno, realizzazione del marciapiede, miglioramento della viabilità del tratto di Viale della Repubblica), il cui costo è stimato in € 159.686,63 (opere, oneri per la sicurezza, IVA, spese tecniche, oneri previdenziali) come risulta dal quadro economico-previsione di spesa di seguito riportato.

**QUADRO ECONOMICO PER LE OPERE DI MIGLIORAMENTO DELLA VIABILITA' PUBBLICA E
REALIZZAZIONE DI UN MARCIAPIEDE IN VIA FORNO - SELVAZZANO DENTRO**

Descrizione	parziali	totali	riepiloghi
LAVORI			
Opere di modifica viabilità e realizzazione marciapiede	€ 137.258,49		
opere provvisoriale ed oneri per la sicurezza non soggette a ribasso d'asta	€ 3.741,51		
TOTALE LAVORI			€ 141.000,00
Iva (10 % sui lavori)		€ 14.100,00	
SPESE TECNICHE			
progetto, direzione lavori, sicurezza	€ 4.808,36		
sconto contrattuale 25%	€ -1.202,09		
TOTALE SPESE TECNICHE			€ 3.606,27
CNPAIA (4% su quota parte delle spese tecniche)		€ 108,19	
CASSA GEOMETRI (5% su quota parte delle spese)		€ 45,08	
IVA (22 % spese tecniche + CNPAIA + CASSA)		€ 827,10	
TOTALE COMPLESSIVO			€ 159.686,63

SAMA | arch. Massimo Muttin
documento firmato digitalmente

04 04 2022