



Comune di Galliera Veneta

COMUNE DI GALLIERA VENETA
Prot.n. 0012658
del 14-12-2010
Uffici: TECNICO



Provincia di Padova

PIANO DEGLI INTERVENTI L.R. 11/2004 - ART. 6
PROPOSTA DI ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICO E PRIVATO
RELATIVA ALL'AREA SITA IN LOCALITA' MOTTINELLO NUOVO IDENTIFICATA DAI
mapp.1077 e 1071 foglio 2 NEL COMUNE DI GALLIERA VENETA

PROPRIETA': - Tellatin Beniamino Tellatin Giuseppe

RELAZIONE DI STIMA

quantificazione della perequazione urbanistica propedeutica ad un accordo pubblico-privato

Data 13.12.2010

Allegato 3

Relazione di stima

Per la quantificazione della perequazione urbanistica relativa all'area sita in localita' Mottinello Nuovo identificata dai mapp.1077 e 1071 foglio 2 nel comune di Galliera Veneta, propedeutica alla stesura di un accordo pubblico - privato ai sensi art. 6, L.R. 11/2004.

I sottoscritti:

geometra Adolfo Eduati, nato a Castelfranco Veneto il 13.01.1962, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Treviso al n. 3363, con studio in Treviso, Via Zanchi n. 60,

ingegnere Claudio Zanetti, nato a Cittadella il 24.04.1960, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 2096, con studio in Cittadella, Via Borgo Bassano n. 18,

in seguito all'incarico affidato dai proprietari Tellatin Beniamino e Tellatin Giuseppe, redigono la seguente relazione estimativa riguardante i costi e i benefici per una corretta valutazione economica e di fattibilità degli interventi secondo i criteri adottati dalla Amministrazione Comunale, per addivenire ad un accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, al fine di consentire la realizzazione di una lottizzazione nella frazione di Mottinello Nuovo, conformemente a quanto previsto dal PRG prima e dal P.A.T.I. in seguito.

Assetto catastale e urbanistico

Il terreno è ubicato a Galliera Veneta tra le vie Statue, Colmello e Pellico ed è censito in catasto nel Comune di Galliera Veneta (PD), al Foglio 2, Mappali 1077 e 1071.

Il Piano Regolatore vigente del Comune di Galliera Veneta classifica l'area oggetto della presente relazione come:

- zona territoriale omogenea "C" Zone Residenziali destinate a nuovi complessi insediativi che risultino inedificate o scarsamente edificate. Nello specifico è individuato nel comparto "C2/5 BIS".
- zona territoriale omogenea "E" Zone destinate all'agricoltura

- zona territoriale omogenea "F" Zone di interesse pubblico destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale, aree di rispetto, verde pubblico, vincoli speciali.

Il P.A.T.I. "alta padovana" interessante i comuni di Galliera Veneta, Cittadella, Tombolo, Fontaniva e Campo San Martino classifica l'area oggetto della presente come:

- zona limiti fisici alla nuova edificazione.
- zona agricola, con linee preferenziali di sviluppo integrativo
- zona servizi di interesse comune di maggior rilevanza.

In base a questa classificazione, si riportano i relativi parametri urbanistici:

PARAMETRI URBANISTICI COME DA PRG

• volumetria ammissibile	8.444 mc
• superfici min a parcheggio	638 mq
• superfici min a verde attrezzato gioco sport	1.109 mq
• Indice max di edificabilità fondiaria	0,9 mc/mq
• Indice min di edificabilità fondiaria	0,75 mc/mq
• Dc min (distanza tra confini)	5.0 ml
• Ds min (distanza dal ciglio della strada)	5.0 ml
• Df min (distanza tra pareti finestrate)	10.0 ml
• H max	9.0 ml
• Numero massimo dei piani	3 compreso sottotetto (ammesso interrato)
• Indice max di copertura	33% dell'area lotto

Dati dell'ipotesi di progetto di lottizzazione

L'ipotesi di progetto di lottizzazione prevede la realizzazione di viabilità mediante la costruzione di una strada di collegamento tra le vie Statue, Colmello e Pellico. Sono previsti i parcheggi e l'area a verde in misura superiore a quella minima richiesta. Qui di seguito riportiamo i dati urbanistici principali della proposta planivolumetrica.

DATI PRINCIPALI (dati da rilievo strumentale)	
- superficie totale catastale mapp 1077 e 1071	7.655+6.135= 13.790 mq
- superficie totale da rilievo di proprietà	7.602+6.023= 13.625 mq
- superficie zona "F" interesse pubblico del PRG map 1077	766 mq
- superficie zona "E" agricola del PRG map 1071	3.211 mq
- superficie edificabile mapp 1077 e 1071 PRG "C2/5bis"	6.836+2.812= 9.648 mq
- superficie edificabile a lotti	3.313+3.600= 6.913 mq
- superficie soggetta di perequazione "zona F" nel P.I.	2.564 mq.
- superficie trasformabile da agricola a residenziale al netto della "zona F" nel P.I.	647 mq
- superficie a parcheggio	877 mq > 638 mq
- superficie a verde	1.115 mq > 1109 mq
- superficie stradale - marciapiedi - piste ciclabili	2.156 mq
- superficie fondiaria (sup. reale-perequazione-standard primari, secondari strade e marciapiedi)	6.913 mq.
- volume realizzabile	8.444 mc
- indice fondiario di edificazione	8.444/6.913= 1,22 mc/mq > 0,75
- superficie coperta	1.520 mq
- rapporto massimo copertura	1.520/6.913= 22%
- altezza fabbricato	8,00 ml
- distanza dal filo stradale	5,00 ml
- distanza da confini privati	5,00 ml
- distanza tra fabbricati	10,00 ml
- destinazione d' uso	Residenziale mono e/o bifamiliare
- opere primarie da progetto fuori ambito di proprietà	855 mq
- superficie eventuale lotto in cessione per pagare oneri secondari	20,50x25,00=512,20 mq
- volume eventuale lotto in cessione per pagare oneri secondari	444 mc

Perequazione

In seguito ai numerosi incontri con i tecnici dell'amministrazione comunale di Galliera Veneta è stato sviluppato l'ipotesi di progetto di urbanizzazione di cui sopra.

Nel PRG erano previsti 8444 mc realizzabili nel terreno di proprietà, inoltre erano previsti una fascia adiacente al campo sportivo soggetta a futuro esproprio avente una superficie di circa 766 mq e una fascia posta sul lato opposto classificata come area agricola di circa 3211 mq.

Il progetto prevede di traslare la capacità edificatoria della zona edificabile nella zona agricola adiacente, mantenendo la stessa cubatura, in modo da "svincolare" una fascia lungo il campo sportivo maggiore di quella prevista ad esproprio. L'area che verrebbe così resa disponibile per l'ampliamento dell'impianto sportivo di quartiere avrà una superficie di circa 2.564 mq.

Tale operazione è possibile perché nel P.A.T.I. è presente la freccia indicante le linee preferenziali di sviluppo insediativo che permette di andare oltre ai limiti fisici alla nuova edificazione prevista sempre dallo stesso strumento.

Trattasi di "comparto perequativo continuo", di fatto sono previste aree edificabili, aree a verde viabilità e parcheggio confinanti tra loro.

La perequazione diviene così non semplicemente una necessaria ed urgente alternativa attuativa, ma soprattutto uno strumento duttile del progetto urbanistico, capace di adattarsi a una moltitudine di variabili locali e di promuovere diversificate politiche a sostegno della città pubblica: gli obiettivi e le finalità amministrative, i territori in cui si applica e le relative caratteristiche urbanistiche, ambientali e immobiliari, le esigenze collettive e le domande sociali.*

In particolare, le questioni principali che oggi la perequazione urbanistica è chiamata ad affrontare riguardano non solo il cronico recupero qualitativo e quantitativo di verde pubblico o di standard pregressi nelle città italiane. Consente, per esempio, di offrire una importante occasione di rigenerazione urbana, soprattutto quando applicata ad aree già urbanizzate, dimesse o da ristrutturare, o di aree interne ai tessuti urbani più densamente edificati, da rinaturalizzare e connettere alle reti ecologiche urbane, attraverso la concentrazione o il trasferimento dei diritti edificatori. Offre al progetto urbano occasioni per un diverso approccio compositivo e funzionale, indirizzato a innovare i prodotti del mercato immobiliare e a sostenere la qualità urbana e l'integrazione degli usi nei nuovi insediamenti. La perequazione urbanistica nei piani e dei piani non può più pertanto essere semplicemente intesa come perequazione di valori economici (percorribile più concretamente attraverso specifici strumenti di redistribuzione fiscale), ma diviene sempre più strumento del progetto per la città e per la rigenerazione urbana.

Uno strumento particolarmente utile in questa fase di trasformazione urbana e nelle condizioni reali in cui l'Italia rischia di trovarsi ad affrontare tale stagione, con strumenti urbanistici obsoleti e un regime degli immobili risultante dalla disorganica sommatoria trentennale di interventi giurisprudenziali.

L'esproprio potrà così continuare ad essere una misura straordinaria, necessario per la realizzazione di quelle specifiche opere pubbliche indifferibili (prevalentemente legate alla mobilità) dove la perequazione non risulti praticabile e la copertura finanziaria per l'acquisto sia concretamente conseguibile nel periodo di attuazione del piano.

La scelta di procedere alla definizione di accordi nell'ambito del processo di formazione del PI presuppone la volontà dell'amministrazione di concertare le scelte relative ad alcuni ambiti concludendo un accordo che definisce gli impegni che le parti assumono. Tali accordi, conclusi eventualmente precedentemente l'adozione del Patì e funzionali alla sua formazione, ne fanno parte integrante. Successivamente, nell'ambito del processo di progressivo perfezionamento dei contenuti, fermi restando gli impegni assunti dai soggetti, tali accordi dovranno trovare ulteriore e più approfondita definizione nel piano degli interventi e nella fase di elaborazione dei piani attuativi.

L'efficacia del nuovo strumento dipende dalla capacità di attivare effettive condizioni di partenariato tra amministrazione e operativi privati. Se il Comune intende acquisire le aree destinate a parco o un immobile per un progetto di riqualificazione nel centro della città deve procedere tramite esproprio alle condizioni previste dal legislatore. E' allora possibile ritenere che la proprietà sia interessata a cooperare se i diritti edificatori assicurano un valore maggiore di quello che l'amministrazione corrisponderebbe facendo ricorso ai tradizionali strumenti autoritativi.

Se il valore dei diritti è inferiore al valore dell'immobile, la proprietà non ha interesse ad aderire alle trasformazioni proposte, con l'effetto di rendere inefficace il piano urbanistico. Al contrario, una quantità rilevante di volumetria avrà l'effetto di cedere quote eccessive di rendita alla proprietà, con effetti economici e urbanistici discutibili.

La proprietà confronta il valore del bene a cui è interessata l'amministrazione e, più precisamente, del possibile indennizzo che potrebbe ottenere in caso di esproprio, con quello del potenziale edificatorio attribuito con i diritti edificatori.

La stima del diritto edificatorio si presenta complessa in quanto il suo valore è funzione di diverse variabili: esso muta in ragione delle aree in cui il diritto potrà essere impiegato; in funzione del numero e della natura dei soggetti interessati all'operazione di sviluppo e dell'ampiezza di quest'ultima; e in ragione delle destinazioni d'uso ammesse.

In particolare, qualora il proprietario possa valorizzare il diritto in un unico sito, la determinazione del valore del credito pone semplicemente un problema di stima del potenziale nelle aree indicate dall'amministrazione.

Più delicata invece diviene la stima del valore attribuito qualora il diritto possa essere impiegato in più aree.

Se i siti di possibile impiego sono contraddistinti da caratteristiche posizionali diverse, la stima sconterà l'aleatorietà delle diverse localizzazioni.

Plus valore

L'amministrazione comunale di Galliera Veneta, con l'approvazione del P.A.T.I. nella Conferenza di Servizi del 27/05/2009, si è dotata anche dei criteri per la formazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e i criteri per la determinazione della perequazione urbanistica.

Tali criteri vengono utilizzati per la determinazione del "plus valore" che assume un'area, in funzione delle scelte urbanistiche operate dall'Amministrazione Comunale ed in linea di massima è data dal valore finale di mercato, al quale vanno detratti tutte le spese sostenute per l'urbanizzazione ed il valore iniziale dell'area (spogliato della destinazione urbanistica attribuita dal PRG).

Il valore iniziale dell'area (agricola o area bianca), deve necessariamente tener conto di vari fattori, quali ad esempio, la vicinanza ai centri abitati, la dotazione e vicinanza ai servizi, nonché la fruibilità di collegamenti viari, le caratteristiche intrinseche dell'area stessa, ed eventuali diritti di edificabilità precedentemente acquisiti, maturati e consolidati nel tempo, la presenza di vincoli ambientali, idrogeologici ecc..

Le spese da sostenere per l'urbanizzazione, possono sinteticamente riassumersi, in spese per l'urbanizzazione primaria vera e propria, oneri di urbanizzazione secondaria (tabellare) da erogare al comune, progettazione, direzione lavori e collaudi, spese notarili, imposte di legge e costo dell'onere finanziario dell'operazione, ecc..

Il valore di mercato viene determinato con una stima comparativa con aree, presenti nel mercato, aventi le stesse caratteristiche di edificabilità, ubicazione, dotazione di servizi ecc..

Risulta inoltre necessario stabilire la quota di ripartizione del "plus-valore" tra l'Ente Pubblico ed il privato proprietario dell'area.

Detta quota, è stata fissata dall'amministrazione comunale, nel P.A.T.I., nella misura pari al 50% del plus-valore, da corrispondere alla pubblica amministrazione, mediante:

- la cessione di aree urbanizzate;
- la cessione di aree da urbanizzare;

- la cessione di aree da destinare a pubblici servizi;
- la cessione di immobili;
- la realizzazione di opere pubbliche e/o di urbanizzazione, eccedenti gli standard minimi dovuti per legge e regolamento edilizio;
- la monetizzazione ;

Dall'esame di quanto previsto nel vigente P.R.G. e nell'adottato PATI, relativamente alle aree in esame, il processo di stima e suddivisione del "plus valore" mediante l'individuazione degli importi corrispondenti al "Valore di mercato iniziale dell'area", delle "Spese di urbanizzazione" e del "Valore finale di mercato", derivante da fattori intrinseci ed estrinseci delle aree in esame, tenuto conto dei diritti edificatori precedentemente acquisiti, maturati e consolidati nel tempo, nonché dei parametri di stima sopra evidenziati, individua i seguenti valori:

- **Valore iniziale dell'area**, già individuata come area edificabile nel PRG, tenendo conto della zona con vincolo di inedificabilità per elettrodotto (vedesi valore concordato ai fini ICI con il Comune di Galliera Veneta, e la relativa rivalutazione fatta dai proprietari nel 2007) zona c2/5 bis:

Mq 13.625 x 32,00 €/Mq 436.000,00 €

- Spese di realizzazione opere di urbanizzazione primarie
Mq 13.625-2.564= Mq 11.061 x 35,00 €/Mq 387.135,00 €
- Spese per oneri di urbanizzazione secondari
Mc 8.444 x 8,83 €/Mc 74.560,00 €
- Spese di progettazione, dd.ll., collaudo, assistenza cantiere, oneri per la sicurezza D. Lgs. 81/08, ecc. 35.000,00 €
- Oneri finanziari ed imprevisti,
(Imposte di legge, notaio ecc) 34.755,00 €

- **Totale spese** 967.450,00 €

- **Valore finale di mercato** (a Mc edificabile da stima comparativa)
Mc 8.444 x 125,00 €/Mc 1.055.500,00 €

- **Plus valore** (1.055.500,00 - 967.450,00) 88.050,00 €

geom. **Adolfo Eduati**

ing. **Claudio Zanetti**

— *Perequazione* pari al 50% del plus valore da corrispondere all'amministrazione comunale,
88.050,00 x 50 % 44.025,00 €

A tale importo va sommata la perequazione derivante dalla differenza tra l'area agricola trasformata e l'area F necessaria per l' ampliamento dell' impianto sportivo di quartiere e pari a:

Mq (3.211 - 2.564) = 647 Mq x 25,00 €/Mq 16.175,00 €

Il totale importo da riconoscere all'Amministrazione Comunale a titolo perequativo sarà pari a:

(44.050,00 + 16.175,00) = 60.225,00 €

La proposta della proprietà (fratelli Tellatin) è pertanto quella di cedere a titolo perequativo l'area F necessaria per l' ampliamento dell' impianto sportivo di quartiere, avente un valore pari a:

Mq 2.564 x 24,00 €/Mq (valore medio di esproprio bonario) 61.536,00 €

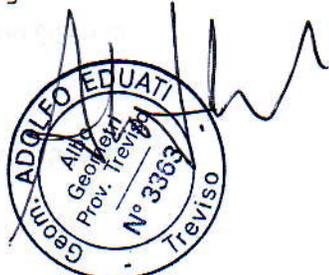
La proprietà propone inoltre che gli oneri di urbanizzazione secondaria pari a 74.560,00 € potranno essere pagati all'Amministrazione Comunale o mediante denaro o mediante realizzazione di opere pubbliche extra ambito o, infine mediante la cessione del lotto posto a sud-est della lottizzazione, avente una superficie pari a mq 512,50 ed una volumetria pari a 596 mc.

Il valore di detto lotto è pari a Mc 597 x 125,00 €/mc 74.625,00 €

Treviso li, 13.12.2010

In fede I Periti

geom. Adolfo Eduati



ingegnere Claudio Zanetti

