



CITTÀ DI CAMPOSAMPIERO

(Provincia di Padova)

35012 - P.zza Castello, 35 - C.F.80008970289-P.I.00686700287

www.comune.camposampiero.pd.it

Email: info@comune.camposampiero.pd.it -

PEC: comune.camposampiero.pd@pecveneto.it

SETTORE Urbanistica-Edilizia Privata-Ambiente-Patrimonio

Responsabile del Settore: Arch. Mirko Zampieri

Prot. orig. n. 0004356 del 24/02/2026/

Prat. n. 26/URB4

ACC PP 06-bis

**PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO – PRIVATO
PER VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI
VALUTAZIONE TECNICA**

Variante Accordo Pubblico Privato "Perin": Rif. prec. SK-APP06

Altri Riferimenti precedenti:

Parere preventivo prat. 24/URB25 e relativa Delibera di Giunta Comunale n. 60 del 28-05-2025
avente ad oggetto “*PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) "PERIN" RELATIVO ALLE ZTO
DI PI "PU/19 - F2/8 - SC/41" - (PRATICA 24/URB25) - PARERE PREVENTIVO*”

Promotore: Perin Maria e altri

AGGIORNAMENTO: 25/05/2026

1 - PREMESSE

Premesse alla presente valutazione tecnica:

- è conseguente alla presentazione di una proposta di modifica dell'Accordo Pubblico Privato n.06 già valutato positivamente dalla Giunta Comunale con Delibera n. 68 del 25-06-2018 definendo un contributo straordinario a favore del Comune non inferiore a euro 126.448,80 successivamente sottoscritto in data 20/07/2018, con relativa polizza fidejussoria a garanzia dell'importo suddetto (Unipolsai Agenzia di Treviso 59078 polizza 96/162950719 del 19/07/2018);
- con Delibera di Giunta Comunale n. 60 del 28-05-2025 avente ad oggetto "*PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) "PERIN" RELATIVO ALLE ZTO DI PI "PU/19 - F2/8 - SC/41" - (PRATICA 24/URB25) - PARERE PREVENTIVO*" alla quale si rimanda integralmente per ogni determinazione della Giunta stessa, è stato espresso un parere preventivo sulla proposta di modifica dell'Accordo PP in questione a seguito di domanda acquisita in data Prot. 23722 del 11-10-2024;
- la proposta di modifica qui oggetto di valutazione, è stata acquisita con prot. 4356 del 24/02/2026 e successive integrazioni prot. 7283 del 27-03-2026, prot. 7931 del 07-04-2026, prot. 11345 del 20-05-2026 ed è stata presentata da Perin Maria, Perin Katia, Moressa Giovanni, Perin Marco, Perin Bastiano, Perin Giovanni, Perin Marzia; procuratore Arch. Squizzato Edoardo - Geom. Squizzato Orio

Inoltre, si richiamano integralmente:

- Le valutazioni espresse dalla Giunta Comunale con Delibera n. 68 del 25-06-2018 in merito alle positive determinazioni rispetto alla Scheda dell'Accordo PP n. 06 (ditte Moressa – Perin) in questione;
- Le valutazioni preventive sulla modifica dell'Accordo PP n.06 espresse dalla Giunta Comunale con Delibera n. 60 del 28-05-2025; ricordando che la relativa istanza acquisita con Prot. 23722 del 11-10-2024 rappresentava un'istanza di PUA, riconducendola tuttavia in corso di procedimento ad una richiesta di "parere preventivo" in ragione dei contenuti esposti nella stessa.

L'ambito di intervento è identificato nella strumentazione urbanistica come segue:

- PI vigente e vincoli:
 - Ambito accordo pubblico privato art. 6 LR 11/2004 - APP06
 - Comparto principale e prevalente:
Zona PU - perequazione urbanistica - ZTO PU-19 - Art. 59 NTO
 - Altri comparti interessati:
SC - spazi pubblici attrezzati a parco, gioco, sport - ZTO SC-41 - Art. 68 NTO
F2 - servizi tecnologici - ZTO F2-8 - Art. 70 NTO
Viabilità di progetto - Artt. 72 73 NTO
 - Servitù idraulica RD 368/1904 e RD 523/1904 - Art. 18 NTO
 - Idrografia principale / Zone di tutela art.41 LR n° 11/2004 "a" – "b" - Art. 19 NTO
rif. Scolo Vandura; Canaletta Balestra, Canale San Marco (fuori ambito), scolo/fosso Allegri;
 - Ambito soggetto a tutela paesaggistica art.142 DLgs. 42/2004 Vincolo archeologico agro-centuriato e corso d'acqua Art. 7-8 NTO;
 - Corsi d'acqua arginati - Art. 18 NTO
 - Vincolo sismico: Zona 3 (intero territorio comunale) - OPCM n° 327/2003 - Art. 11 NTO

- Aree a pericolosità idraulica moderata P1 – media P2 (PGRA Distretto idrografico delle Alpi Orientali) - Art. 23 NTO
- Ambiti naturalistici di livello regionale (PTRC) - Art. 21 NTO
- PAT vigente:
 - ATO R2.3 S. Marco - Art. 29 NT
 - Aree esterne agli ambiti di urbanizzazione consolidata ex LR 14/2017 (tav 4d);
- PGRA 2021-2027:
 - Aree a pericolosità idraulica P1 (parte) e P2 (parte)
 - Classi di rischio previste inferiori o uguali a R2 (si richiama l'attestato di rischio acquisito con Prot.5692 del 07-03-2025 prat. 24/URB25 **che dovrà necessariamente essere aggiornato alla luce delle intervenute modifiche alle mappe del pericolo e del rischio rif. GU Serie Generale n.16 del 21-01-2026)**

CONSIDERATO che per l'ambito di progetto il repertorio normativo del PI vigente prevede in particolare quanto segue (rif. **zona PU/19- estratto**):

TIPO ZONA	NUMERO ZONA	DESTINAZIONE DI ZONA	INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE	INDICE DI EDIFICABILITA' FONDARIA	INDICE DI COPERTURA TERRITORIALE	INDICE DI COPERTURA FONDARIA	INDICE ATTERRAGGIO CE	ALTEZZA GRONDA	SUPERFICIE TOTALE TERRITORIALE	SUPERFICIE TOTALE FONDARIA	MODO DI ATTUAZIONE	RICHIAMO ALLE NORME TECNICHE OPERATIVE
			MC./MQ.	MC./MQ.	% PROG.	% PROG.	MC./MQ.	m.	% PROG.	% PROG.	Intervento diretto o PUA	
PU	19	RC	0,40				0,30	6,50			PUA	art. 59

NOTE	riferimento variante al PI
<p>Accordo pubblico privato APP 06 - Parere preliminare favorevole della Giunta Comunale con Deliberazioni n. 68 del 25/06/2018</p> <p>Previsioni a favore del Comune:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cessione delle aree ed opere per parco gioco e sport - area boscata zona SC/41; - Cessione gratuita delle aree ed opere per la viabilità di collegamento con via Zanella; - Cessione gratuita al Comune o al Demanio dello Stato dell'area arginale del fiume Vandura . <p>Prescrizioni puntuali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tipologie edilizie ammesse: edifici unifamiliari o a schiera; - Le aree per servizi primari (10 mq/ab) della zona PU vanno ricavate: i parcheggi all'interno della zona PU/18; il verde primario (mq 300) all'interno della zona SC/41; - L'area boscata dovrà essere progettata con funzione di mitigazione ambientale e paesaggistica. Il progetto, a firma di un tecnico abilitato, va approvato contestualmente all'approvazione del PUA; - Obbligo di realizzazione della viabilità di collegamento tra via Zanella e via P. Girolamo Biasi. <p>Il Consiglio Comunale può consentire la diversa localizzazione e/o la parziale monetizzazione delle aree a servizi previste a titolo perequativo nel rispetto del dimensionamento del PI.</p> <p>In sede di attuazione delle previsioni urbanistiche dovrà essere garantito il non superamento del rischio idraulico medio R2 (comma 5 art. 13 NT del PGRA) anche mediante concentrazione dell'edificabilità in ambiti/aree idonee a seguito dell'esito della verifica di compatibilità.</p> <p>Ripianificata con var. 24</p>	<p>Var. 17 variaz. 3</p> <p>Var. 24 variaz. 28</p> <p>Var. 24 variaz. 39</p>

CONSIDERATO che per l'ambito di progetto il repertorio normativo del PI vigente prevede in particolare quanto segue (rif. zona **SC/41 - estratto**):

TIPO ZONA	NUMERO ZONA	DESTINAZIONE DI ZONA	INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE	INDICE DI EDIFICABILITA' FONDARIO	INDICE DI COPERTURA TERRITORIALE	INDICE DI COPERTURA FONDARIA	INDICE ATTERRAGGIO CE	ALTEZZA GRONDA	SUPERFICIE TOTALE TERRITORIALE	SUPERFICIE TOTALE FONDARIA	MODO DI ATTUAZIONE	RICHIAMO ALLE NORME TECNICHE OPERATIVE
			MC./MQ.	MC./MQ.	% PROG.	% PROG.	MC./MQ.	m.	% PROG.	% PROG.	Intervento diretto o PUA	
SC	41	VERDE PUBBLICO									PUA	art. 68

NOTE	riferimento variante al PI
------	----------------------------

Accordo pubblico privato APP 06 - Parere preliminare favorevole della Giunta Comunale con Deliberazioni n. 68 del 25/06/2018
In sede di attuazione delle previsioni urbanistiche dovrà essere garantito il non superamento del rischio idraulico medio R2 (comma 5 art. 13 NT del PGRA) anche mediante concentrazione dell'edificabilità in ambiti/aree idonee a seguito dell'esito della verifica di compatibilità.
Ripianificata con var. 24

Var. 24 variaz. 28

CONSIDERATO che per l'ambito di progetto il repertorio normativo del PI prevede in particolare quanto segue (rif. zona **F2/8 - estratto**):

TIPO ZONA	NUMERO ZONA	DESTINAZIONE DI ZONA	INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE	INDICE DI EDIFICABILITA' FONDARIO	INDICE DI COPERTURA TERRITORIALE	INDICE DI COPERTURA FONDARIA	INDICE ATTERRAGGIO CE	ALTEZZA GRONDA	SUPERFICIE TOTALE TERRITORIALE	SUPERFICIE TOTALE FONDARIA	MODO DI ATTUAZIONE	RICHIAMO ALLE NORME TECNICHE OPERATIVE
			MC./MQ.	MC./MQ.	% PROG.	% PROG.	MC./MQ.	m.	% PROG.	% PROG.	Intervento diretto o PUA	
F2	8	SERVIZI									PUA	art. 70

NOTE	riferimento variante al PI
------	----------------------------

Bacino di laminazione
Accordo pubblico privato APP 06 - Parere preliminare favorevole della Giunta Comunale con Deliberazioni n. 68 del 25/06/2018
In sede di attuazione delle previsioni urbanistiche dovrà essere garantito il non superamento del rischio idraulico medio R2 (comma 5 art. 13 NT del PGRA) anche mediante concentrazione dell'edificabilità in ambiti/aree idonee a seguito dell'esito della verifica di compatibilità.
Ripianificata con var. 24

Var. 17 variaz. 3
Var. 24 variaz. 28

VISTO il parere espresso con prot 11026 del 15.05.2026 dal Settore Lavori Pubblici in merito alla proposta di cui all'oggetto, con il quale è stato espresso parere favorevole; segnalando la criticità connessa agli aspetti manutentivi delle aree verdi a nord in ragione della notevole dimensione delle stesse che dovrà essere approfondita in sede di piano attuativo e relativa convenzione

Richiamate le previsioni di interesse pubblico e di contributo straordinario a favore del Comune, come previste dalla vigente scheda ACC PP n. 06 valutata con Delibera GC. n. 68 del 25-06-2018:

PROPONENTE	PREVISIONI A FAVORE DEL PROPONENTE
Ditta: Moressa Giovanni, Perin Marco, Perin Bastiano, Perin Maria, Perin Giovanni, Perin Marzia e Perin Katia	Riclassificazione da zona E agricola a zona PU perequazione urbanistica (sub-ambito 1.3). Obbligo di attuazione attraverso PUA; Riclassificazione da zona E agricola a F2 zona per servizi tecnologici - bacino di laminazione idraulica (sub-ambito 1.1).
	CONTRIBUTO STRAORDINARIO
	La riclassificazione urbanistica delle aree private comporta un plusvalore di € 252.897,60 per cui la quota a favore del comune, a titolo di <u>contributo straordinario, non dovrà essere inferiore ad € 126.448,80</u> ovvero al 50% del plusvalore.
	PREVISIONI A FAVORE DEL COMUNE <u>Cessione al Comune delle seguenti aree ed opere e monetizzazioni per un valore minimo complessivo di € 126.448,80:</u> <ul style="list-style-type: none"> - Cessione delle aree ed opere per parco gioco e sport - area boscata (sub-ambito 1.2); - Cessione gratuita delle aree ed opere per la viabilità di collegamento con via Zanella (sub-ambito 1.4); - Cessione gratuita al Comune o al Demanio dello Stato dell'area arginale del fiume Vandura (sub-ambito 1.5).

Ricordato che l'ACC PP 06 di cui sopra è stato sottoscritto in data 20/07/2018, con relativa polizza fidejussoria a garanzia dell'importo suddetto (Unipolsai Agenzia di Treviso 59078 polizza 96/162950719 del 19/07/2018).

Si ricorda altresì che il Comune di Camposampiero è dotato di:

- Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (PATI) tematico del "Camposampierese" ai sensi dell'art. 16 della Legge Regionale n° 11/2004, approvato con Conferenza dei Servizi del 11/04/2014 e ratificato con delibera della Giunta Provinciale n° 94 del 29/05/2014 (BUR n° 61 del 20/06/2014);
- Piano di Assetto del Territorio (PAT), adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 20 del 28/06/2006 ai sensi dell'art. 15 comma 5 della LR n° 11/2004, successivamente approvato dalla Conferenza di Servizi in data 22/01/2007, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della LR n° 11/2004 e ratificato dalla Giunta Regionale con deliberazione n° 1164 del 24/04/2007 (BUR n° 45 del 15/05/2007); e successive n.2 varianti parziali approvate (Variante parziale n.1, alle Norme Tecniche, BUR n. 83 del 28/08/2015; Variante parziale n.2, ai sensi art.14 LR. 14/2017 in adeguamento alle disposizioni per il contenimento del consumo suolo, approvata con Delibera di C.C. 61 del 23/12/2019);
- Piano degli Interventi (PI), adottato con deliberazione di Consiglio Comunale n° 1 del 09/01/2009 ai sensi dell'art. 18 della L.R. n° 11/2004, approvato con deliberazioni di Consiglio Comunale n° 24 del 16/04/2009, n° 55 del 28/10/2009 e n° 13 del 29/04/2010; e successive 25 varianti parziali approvate (ultima variante di riferimento, n 24 approvata con delibera CC. 41 del 24/09/2024);
- Regolamento Edilizio (adeguato al RET) approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 36 del 29/07/2021.

2 –VARIANTE AL PI DI RIFERIMENTO (N. 24)

L'ultima variante al PI di riferimento (n. 24) è stata approvata con delibera CC. 41 del 24/09/2024 (vigente dal 29-10-2024).

La stessa è stata preceduta dall'avvio del procedimento di formazione della variante e dall'avvio della fase di concertazione e partecipazione dei cittadini, ai sensi degli artt. 5 e 18 della LR. 11/2004, mediante approvazione con Delibera CC n.19 del 28/07/2022 del Documento Programmatico Preliminare, comprensivo degli schemi di avviso pubblico, delle linee guida e modulistica per la presentazione delle istanze e proposte di variante. In particolare per gli interventi di trasformazione e/o riqualificazione di rilevante interesse pubblico ai sensi art. 6 LR n° 11/2004 sono state approvate le linee guida, lo schema di convenzione e la modulistica per la presentazione di proposte di accordo pubblico privato.

3 – LE VARIANTI DA DEFINIRE MEDIANTE ACCORDO DI PIANIFICAZIONE

3.1 - I requisiti delle proposte di accordo di pianificazione.

Si richiamano integralmente:

- le indicazioni riportate nella Delibera di Giunta Comunale n. 68 del 25-06-2018 in merito alle positive determinazioni rispetto alla Scheda dell'Accordo PP n. 06 (ditte Moressa – Perin), con relativi allegati;
- nonché le successive valutazioni preventive sulla modifica dell'Accordo PP espresse dalla Giunta Comunale con Delibera n. 60 del 28-05-2025 (prat. 24/URB25).

La proposta di modifica dell'Accordo PP 06 prevede ulteriori opere di rilevante interesse pubblico in relazione a quanto richiesto ad integrazione / modifica dei contenuti già recepiti nel PI vigente; fatta salva la necessità di confermare il soddisfacimento del contributo straordinario dovuto in relazione alle previsioni originarie e già sottoscritte con l'Accordo PP 06 in questione.

Si richiama altresì quanto indicato ai seguenti capitoli delle Linee Guida di riferimento per gli Accordi Pubblico Privato, approvate con la Delibera CC n.19/2022:

- capitolo 2 (gli obiettivi di rilevante interesse pubblico)
- capitolo 3 (requisiti delle proposte di accordo)
- capitolo 4 (criteri di valutazione delle proposte)

3.2 – Verifica ai sensi dell'art. 17 commi 4 e 4bis LR n° 11/2004.

Si richiama integralmente quanto già indicato nell'ambito delle precedenti valutazioni effettuate dalla Giunta Comunale con la Delibera n. 68 del 25-06-2018 e relativi allegati, specificando che la proposta riguarda il medesimo ambito di trasformazione, con integrazioni / modifiche rispetto alle vigenti previsioni di PI.

La valutazione tecnica della proposta di accordo di pianificazione, integrativa e in modifica alla proposta di cui alla precedente Scheda Normativa "SK-APP 06", è riportata nei successivi capitoli.

La Scheda come aggiornata sarà denominata "SK-APP 06-bis".

4 - APPLICAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (art. 16 comma 4 lett. d-ter DPR n° 380/2001)

Si richiama integralmente quanto già indicato nell'ambito delle precedenti valutazioni effettuate dalla Giunta Comunale con la Delibera n. 68 del 25-06-2018 e relativi allegati, specificando che il contributo straordinario originariamente previsto in misura non inferiore ad € 126.448,80 (in

relazione alle previsioni di trasformazione dell'Accordo PP 06 già sottoscritto) dovrà essere integrato con riferimento alle integrazioni / modifiche previste dalla proposta qui oggetto di valutazione, **secondo un importo non inferiore a euro 120.000** in relazione a quanto di seguito riportato.

5 - PROPOSTE PERVENUTE AL COMUNE

L'istanza di modifica dell'ACC PP 06 è stata acquisita al prot. prot 4356 del 24/02/2026 e successive integrazioni.

6 - VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA

6.1 - Sintesi della proposta

Per la presentazione della proposta di accordo pubblico-privato i richiedenti / proponenti hanno seguito le linee guida approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n° 19/2022, depositando la documentazione al protocollo del Comune con la dichiarazione della disponibilità di tutte le aree interessate dall'accordo.

Gli elaborati tecnici allegati alla richiesta di accordo pubblico-privato, depositati agli atti del Comune e acquisiti al prot. Prot 4356 del 24-02-2026 e successive integrazioni prot. 7283 del 27-03-2026, prot. 7931 del 07-04-2026, prot. 11345 del 20-05-2026 includendo in particolare "modulo domanda", relazione, documentazione fotografica, n.3 elaborati grafici e schema d'atto d'obbligo. La documentazione include anche visure catastali ed elenco proprietari.

I contenuti della proposta di accordo sono stati approfonditi e perfezionati attraverso varie fasi di confronto tra i proponenti, gli Uffici Tecnici e l'Amministrazione Comunale, addivenendo ad una soluzione tecnico-progettuale ed economica condivisa.

I contenuti della proposta di accordo sono di seguito descritti e in ogni caso sono rappresentati anche graficamente nella citata documentazione agli atti del Comune che verrà allegata alla convenzione / atto d'obbligo ed integrata nella variante urbanistica al PI di recepimento dell'Accordo in questione.

Si specifica inoltre che, una volta valutati positivamente, tali contenuti determineranno la **necessaria sottoscrizione di Accordo PP n. 06-bis integrativo / sostitutivo in termini di contenuti e previsioni dell'Accordo PP n. 06 già sottoscritto**; in particolare sarà necessario integrare la polizza correlata al valore del contributo straordinario aggiuntivo di cui alle previsioni qui oggetto di integrazione secondo **l'importo aggiuntivo di euro 120.000,00**; ovvero potrà essere presentata una nuova polizza complessiva relativa all'intero valore del contributo straordinario pari alla somma di euro 126.448,80 (come da atto sottoscritto in data 20/07/2018 e relativa polizza fidejussoria a garanzia dell'importo suddetto, Unipolsai Agenzia di Treviso 59078 polizza 96/162950719 del 19/07/2018) e di euro 120.000,00 per un totale di euro 246.448,80.

La proposta di modifica / integrazione dell'Accordo PP prevede in estrema sintesi quanto segue, rispetto anche a quanto già previsto dall'Accordo PP 06 sottoscritto per l'ambito principale di trasformazione PU/19 e aree connesse F2/8 e SC/41; evidenziando sin d'ora che in sede di Variante al PI di recepimento dell'Accordo PP potranno essere previste modifiche alla vigente "zonizzazione" ove e se necessario, fermi restando obiettivi e contenuti progettuali di riferimento:

- variazione della localizzazione del bacino di laminazione (rif. variante area sub 1.1);

- incremento della volumetria realizzabile per ulteriori 2.200 mc da sommare a quelli già previsti secondo l'indice territoriale vigente (mc 6.655) per un totale di mc 8.855 (rif. variante area sub 1.3);
- rispetto alle aree a verde in cessione, il proponente prevede a proprio carico la manutenzione di alcune aree indicate nella tavola 3 con apposito tratteggio, mantenendo in capo al Comune la manutenzione dell'area a verde denominata "bosco" (rif. variante area sub 1.2) posta a nord e del verde di contorno al parcheggio pubblico da realizzare (rif. variante area sub 1.6); finalità realizzative e modalità di progettazione dell'area boscata rimangono invariate
- previsione di tipologia a blocco in sostituzione di quelle vigenti (unifamiliari e schiera) per le nuove edificazioni (rif. variante area sub 1.3);
- incremento dell'altezza massima da mt 6,50 a mt 10,00 per le nuove edificazioni (rif. variante area sub 1.3);
- collegamento ciclo pedonale con via Zanella in sostituzione del collegamento "viario" con la stessa previsto dal PI vigente (rif. variante area sub 1.4);
- quale beneficio pubblico, a copertura del contributo straordinario dovuto per l'incremento volumetrico richiesto, per la modifica delle tipologie e l'incremento dell'altezza massima degli edifici, è proposta la realizzazione di un parcheggio pubblico "al finito", aggiuntivo rispetto a quello dovuto quale standard primario (rif. variante area sub 1.6).

La proposta prevede quindi quanto segue, a favore del Comune, con adeguato confronto rispetto alle precedenti previsioni a favore del Comune:

- Cessione delle aree ed opere per parco gioco e sport - area boscata (rif. variante area sub 1.2) per una superficie complessiva stimata di mq 9.100, comprensiva di area a Verde primario nella misura stimata di 300 mq ove realizzata in tale sub 1.2 e pertanto per complessivi mq 8.800 ai fini del contributo straordinario; il valore dell'area è quindi determinato in euro 88.000,00 (8.800 mq x 10 euro/mq); il valore delle opere da realizzare è confermato, in continuità con l'Accordo sottoscritto, in euro 19.478,00; il valore totale ammonta quindi a euro 107.478,00 euro (- 18.970 euro rispetto all'Accordo sottoscritto, anche in ragione della diminuzione della superficie prevista per tale ambito sub 1.2). Il valore di euro 18.970 in diminuzione è compensato dalle maggiori opere previste nell'ambito del parcheggio pubblico da realizzare (euro 120.000 rif. variante area sub 1.6) rispetto al contributo minimo dovuto (euro 60.675,75) per le modifiche integrative dell'Accordo qui in valutazione;
- Cessione gratuita delle aree ed opere per la "viabilità di collegamento ciclopeditonale" con via Zanella (variante area sub.1.4). La cessione è gratuita. Il collegamento di variante è previsto solo di tipo ciclo-pedonale.
- Cessione gratuita al Comune o al Demanio dello Stato dell'area arginale del fiume Vandura (variante area sub 1.5). La cessione è gratuita. In sede di recepimento dell'Accordo nella Variante al PI potrà in ogni caso essere considerato anche il mantenimento in proprietà al privato dell'area arginale per la parte prospiciente l'area "privata" sub.1.3. È opportuno che la tematica di cui sopra sia approfondita nell'ambito del PUA e della relativa Convenzione, anche in relazione alle relative manutenzioni
- Cessione gratuita di area, con opere (euro 120.000) per realizzare parcheggio pubblico (variante area sub. 1.6), ad integrazione degli standard minimi necessari, correlato alla volumetria aggiuntiva di mc 2.200 e alle modifiche al PI di carattere "non volumetrico" (tipologia, altezza): il costo di realizzazione del parcheggio è indicato in 120.000 euro e garantisce la copertura del contributo straordinario minimo di euro 60.675,75: l'eccedenza consente adeguata copertura in termini di valore finanziario (euro) correlata alla minor valore dell'area di cui al sub.1.2 ("area boscata") **senza alcuna eccedenza / differenza a favore del proponente.**

In sintesi:

PROMOTORE	PREVISIONI A FAVORE DEL PROMOTORE
Richiedente: - Perin Maria e altri	Sub. 1.3 Conferma riclassificazione da zona E agricola a zona PU edificabile di perequazione urbanistica, con obbligo di attuazione attraverso PUA, con parziale modifica dell'estensione di tale area rispetto alle vigenti previsioni (ACC PP 06); Area edificabile di complessivi Mq 16.489 determinante una volumetria max totale di mc 8.855; altezza max fabbricati mt 10,00; tipologia edilizia a blocco
	CONTRIBUTO STRAORDINARIO
	La variazione derivante dalla proposta di modifica di Accordo PP, oltre a confermare il precedente contributo straordinario già dovuto e garantito (126.448,80), determina ulteriore contributo straordinario dovuto non inferiore a euro 60.675,75 (50% del plusvalore delle modifiche in variante in questione) in ogni caso verificato grazie alla realizzazione di opere nella misura di euro 120.000 (parcheggio pubblico sub 1.6, importo aggiuntivo da garantire) senza alcuna eccedenza / differenza a favore del proponente.
	PREVISIONI A FAVORE DEL COMUNE, IN PARTE A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO Sub. 1.1 Zona a servizi tecnologici (Bacino di laminazione) Cessione gratuita al Comune, senza alcuna incidenza sul contributo straordinario Sub. 1.2 Area attrezzata a parco per il gioco e lo sport (area boscata) superficie complessiva stimata di mq 9.100, comprensiva di area a Verde primario nella misura stimata di 300 mq ove realizzata in tale sub 1.2 Cessione al Comune: valore area euro 88.000,00 valore opere euro 19.478,00 valore totale euro 107.478,00 Sub. 1.4 Viabilità di collegamento ciclo pedonale Cessione gratuita al Comune Sub. 1.5 Idrografia Cessione a Comune e/o Demanio dell'area arginale del Fiume Vandura (anche in forma parziale), con possibilità di considerare anche il parziale mantenimento in proprietà privata; la tematica di cui sopra sarà approfondita

	<p>nell'ambito del PUA e della relativa Convenzione, anche in relazione alle relative manutenzioni</p> <p>Cessione gratuita</p> <p>Sub. 1.6</p> <p>Zona a parcheggio pubblico, mq 1.650</p> <p>Cessione al Comune, valore area euro 0,00 (cessione gratuita), valore opere euro 120.000,00 valore totale euro 120.000,00</p> <p>La somma dei valori sopra indicati (euro 107.478,00 + euro 120.000,00 = totale euro 227.478,00) supera l'importo minimo del contributo straordinario determinato (euro 126.448,80 + euro 60.675,75 = totale euro 187.124,55) senza alcuna "differenza / eccedenza" a favore del proponente.</p>
--	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Si evidenzia che ai fini della redazione della Variante al PI tutto l'ambito potrà eventualmente essere inquadrato come zona tipo "PU/19" ferme restando le singole previsioni urbanistiche e/o edificatorie per ciascuna area "sub. 1.x".

I tempi e le modalità di attuazione con particolare riferimento anche alle previsioni a favore del Comune, saranno i seguenti:

- il collaudo e la cessione di aree e opere previste, ai fini del contributo straordinario, dovranno essere espletati prima dell'agibilità del primo nuovo fabbricato da realizzare; analoga scadenza sarà da applicare anche per le necessarie opere di urbanizzazione primaria

Resta fermo e/o si prescrive quanto segue:

- l'obbligo di realizzazione degli standard primari (a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria) connessi ai lotti edificabili (sub 1.3) che dovranno essere realizzati nell'area di cui al medesimo sub. 1.3 (parcheggio) mentre il verde pubblico potrà essere conteggiato sia nell'area sub.1.3. sia nell'area sub.1.2;
- Le opere di urbanizzazione, comprese le opere di laminazione idraulica (area sub 1.1) e di mitigazione ambientale ove previste e/o necessarie, saranno meglio definite in sede di PUA e di permesso di costruire / scia alternativa al permesso per l'esecuzione dei lavori;
- La presente non sostituisce eventuali verifiche di compatibilità previste per legge

In sede di attuazione dell'intervento (PUA) dovranno inoltre essere recepite tutte le condizioni indicate nel parere prot 11026 del 15.05.2026 espresso dal Settore Lavori Pubblici (parere favorevole; segnalando la criticità connessa agli aspetti manutentivi delle aree verdi a nord in ragione della notevole dimensione delle stesse che dovrà essere approfondita in sede di piano attuativo e relativa convenzione).

6.2 – Valutazione della coerenza con la programmazione e la pianificazione comunale

Si richiamano integralmente le indicazioni già riportate nella Delibera di Giunta Comunale n. 68/2018 e relativi allegati con particolare riferimento alla coerenza con la strumentazione urbanistica sovraordinata al PI; rilevando che non risultano modificati PATI e PAT a far data da tale precedente valutazione.

Si evidenzia tuttavia che rispetto al PGRA dovranno essere redatti idonei attestati di rischio mediante Herolite sia in sede di Variante al PI di recepimento sia in sede attuativa (PUA) / realizzativa (PdC), rimandando alle norme tecniche vigenti in materia al momento di adozione / approvazione dei relativi strumenti (PI, PUA, permesso di costruire ecc).

Si evidenzia inoltre che rispetto al maggior volume assegnato (+2.200 mc) lo stesso può così essere definito:

- variazione ex. art. 20 comma 8 bis LR. 11/2004 = 6.655 mc (Volume massimo ex ACC PP 06 sottoscritto) x 15 % = 998 mc (variazione densità territoriale massima senza comportare “Variante al PI”)
- 2.200 mc – 998 mc = 1.202 mc in detrazione all’ATO R2.3 “San Marco” che presenta sufficiente disponibilità residua (mc 6.046)

Rispetto all’attuale normativa vigente in materia di VAS (in particolare il Regolamento regionale 3/2025 attuativo in materia di VAS) si specifica che l’Accordo PP è “attualmente” da escludere da procedura di VA / VAS in applicazione dell’art. 5 comma 4-5 di tale Regolamento, anche in considerazione del precedente parere già espresso dalla Commissione regionale per la VAS n. 208 del 20.12.2018 (fatte salve eventuali modifiche normative successive alla presente istruttoria).

L’intervento oggetto della proposta sarà soggetto a valutazione di compatibilità idraulica (VCI), che dovrà ottenere il parere del Consorzio di Bonifica e del Genio Civile competenti per territorio, prima dell’approvazione della variante al PI di recepimento dell’Accordo.

6.3 – Valutazione del plusvalore e del contributo straordinario

Nelle tabelle precedentemente riportate sono quindi stati adeguatamente determinati superfici e valori di aree ed opere (**totale euro 227.478,00**) a copertura del contributo straordinario minimo dovuto (**totale euro 187.124,55**) **senza alcuna differenza / eccedenza a favore del proponente.**

Si evidenzia in ogni caso quanto segue.

Il plusvalore è stato determinato dalla differenza tra il valore degli immobili conseguente alle nuove destinazioni urbanistiche attribuite dal PI ed il valore degli stessi con la destinazione urbanistica precedente.

Per la determinazione dei valori delle singole aree con le varie destinazioni urbanistiche, ante e post, si è fatto riferimento ai valori determinanti ai fini IMU negli allegati A1) e A2) della delibera di Giunta Comunale n° 13 del 10/02/2016, come previsto nella DCC n°11 del 09/03/2016 “*art. 16 comma 4 lett. d) ter del DPR 380/2001 - disciplina provvisoria del contributo straordinario nelle more delle determinazioni regionali*” opportunamente “adeguati” ove ritenuto necessario.

I dati relativi alle superfici territoriali interessate dall’accordo sono desunti dalla documentazione trasmessa dal promotore, con verifica mediante gli strumenti a disposizione dell’ufficio ove e se / per quanto possibile. Tali dati potranno essere oggetto di precisa identificazione e quantificazione attraverso eventuale rilievo topografico in sede di definizione del progetto degli interventi (PUA, PdC, ecc); senza alcuna variazione del contributo straordinario qui determinato.

L'assolvimento del Contributo straordinario di costruzione di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter) DPR n° 380/2001 avviene attraverso la cessione di aree e l'esecuzione di opere **e non prevede somme a conguaglio a favore del proponente.**

L'importo complessivo del Contributo straordinario di costruzione proposto dal "promotore", pari ad un totale di euro **227.478,00** va coperto, a spese del promotore, da idonea garanzia fidejussoria complessiva, ovvero anche solo aggiuntiva per l'importo di euro 120.000,00 ferma restando la necessaria validità della polizza già in essere per l'importo di euro 126.448,80.

In sede di variante al PI di recepimento potranno essere previste diverse modalità "attuative" del contributo straordinario qui previsto (monetizzazione, altre opere ecc), in ogni caso di importo complessivo non inferiore a quello sopra indicato (totale euro 246.448,80).

6.4 – Conclusioni

A fronte di quanto sopra esposto la proposta di accordo pubblico-privato presentata può ritenersi accoglibile dal punto di vista tecnico, urbanistico ed economico in quanto rispetta i contenuti e le procedure stabilite dall'art. 6 LR n° 11/2004, dal PAT/PATI e dalle linee guida del Piano degli Interventi per gli accordi pubblico-privato approvati dal Comune di Camposampiero, fatto salvo tutto quanto evidenziato e/o richiesto nei capitoli precedenti e/o ogni altra verifica di legge da effettuarsi in sede di variante al PI di recepimento dell'Accordo, nonché in sede attuativa nell'ambito del PUA e successivi permessi di costruire / scia alternative al permesso (ove previste).

Si ricorda inoltre la necessità di adeguare lo "Schema di convenzione – atto d'obbligo di Accordo pubblico - privato art. 6 LR. 11/2004" agli atti, prima della sottoscrizione dello stesso, recependo ogni necessaria indicazione della presente e/o della delibera di Giunta Comunale di valutazione della proposta in questione.

Per quanto riguarda il contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter) DPR n° 380/2001 e smi, qualora emergessero elementi nuovi o diversi rispetto alla proposta presentata, dovrà essere valutata la necessità di rivedere eventualmente la presente determinazione.

Il Responsabile del
Settore Urbanistica Edilizia Privata Ambiente Patrimonio
Arch. Mirko Zampieri