



COMUNE DI CAMPOSAMPIERO

Provincia di Padova

VALUTAZIONE TECNICA DELLE PROPOSTE DI ACCORDO PUBBLICO – PRIVATO PER VARIANTI AL PIANO DEGLI INTERVENTI

DITTE PROPONENTI:

- MORESSA GIOVANNI, PERIN MARCO, PERIN BASTIANO, PERIN MARIA, PERIN GIOVANNI, PERIN MARZIA E PERIN KATIA
- NOVOFERM SCHIEVANO SRL

Il progettista pianificatore



1 - PREMESSA

Il Comune di Camposampiero è dotato di 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 11/2004, successivamente approvato dalla Conferenza di Servizi in data 22/01/2007, ai sensi dell'art. 15 comma 6 della LR 11/2004 e ratificato dalla Giunta Regionale con deliberazione n° 1164 del 24/04/2007 (BUR n° 45 del 15/05/2007).

Con deliberazione di Consiglio Comunale n° 38 del 23/09/2014 è stata adottata la variante parziale n°1 al PAT riguardante le Norme Tecniche, successivamente approvata con Decreto del Vicepresidente della Provincia di Padova n° 105 del 12/08/2015 (BUR n° 83 del 28/08/2015).

Con conferenza dei servizi dell'11/04/2014 è stato approvato il PATI tematico del "Camposampierese" ai sensi dell'art. 16 della legge regionale n° 11 del 2004 e ratificato con delibera della Giunta Provinciale n° 94 del 29/05/2014.

Dopo l'approvazione del PAT l'Amministrazione comunale ha avviato la procedura di cui all'art. 18 comma 1, LR n° 11/2004, per la formazione del primo Piano degli Interventi. A tal fine è stato approvato dal Consiglio comunale con Delibera n°27 del 20/06/2007 il documento programmatico preliminare. Con delibera n° 28 del 20/06/2007, sono state approvate le linee guida per la formazione di accordi pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 e relativo schema di atto unilaterale d'obbligo.

Con delibera del Consiglio Comunale n° 1 del 09/01/2009 è stato adottato il primo Piano degli Interventi (PI) ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n° 11/2004, successivamente approvato con delibere di Consiglio Comunale n° 24 del 16/04/2009, n° 55 del 28/10/2009 e n° 13 del 29/04/2010.

Dopo l'approvazione del primo PI l'Amministrazione comunale ha avviato la procedura di cui all'art. 18 comma 1, LR n° 11/2004, per introdurre alcune varianti parziali. A tal fine con delibera di Consiglio Comunale n° 40 del 20/10/2011 è stato approvato il nuovo documento preliminare, nuove linee guida e criteri generali su alcune tematiche da trattare nel piano e pubblicato un apposito avviso per invitare chiunque ne abbia interesse a presentare le proprie istanze volte ad ottenere la modifica del PI. In particolare, per quanto riguarda gli accordi pubblico - privato di cui all'art. 6 della LR 11/2004, con la medesima delibera sono stati approvate ulteriori linee guida e un nuovo schema di atto unilaterale d'obbligo integrativi di quelli approvati precedentemente con DCC n° 28 del 20/06/2007.

Il procedimento di modifica del PI avviato si è concluso con l'approvazione delle varianti parziali dalla n° 1 alla n° 7, già entrate in vigore.

Dopo la conclusione di questa fase la nuova Amministrazione comunale ha avviato una nuova procedura, ai sensi dell'art. 18 comma 1, LR n° 11/2004, per introdurre ulteriori variazioni al PI vigente, approvando con la deliberazione del CC n° 39 del 23/09/2014 il Documento Preliminare per la formazione della variante al PI per l'adeguamento alla LR n° 50/2012 e Regolamento di attuazione n° 1/2013 e con la deliberazione del CC n° 40 del 23/09/2014, il Documento Preliminare per la

formazione della variante al PI per la disciplina delle aree non pianificate e per la valutazione di eventuali manifestazioni di interesse all'attuazione delle scelte di pianificazione delineate dal PAT che dovessero pervenire da parte dei cittadini o già depositate agli atti del Comune.

Con le stesse deliberazioni si è dato avvio alle fasi di concertazione e partecipazione dei cittadini, ai sensi degli artt. 5-18 della LR n° 11/2004.

Per favorire la partecipazione l'Amministrazione comunale ha approvato con deliberazione della Giunta Comunale n°109 del 22/10/2014 uno schema di avviso pubblico e la modulistica per la presentazione delle richieste di modifica del PI. L'avviso è stato pubblicato (prot. n° 17256 del 29/10/2014) in data 29/10/2014.

A seguito dell'avviso sopra citato, sono pervenute al Comune varie proposte di modifica del PI, tra cui alcune proposte di accordo pubblico-privato.

Per la definizione dei contenuti delle proposte di accordo sono state svolte presso la sede comunale varie riunioni con i richiedenti e con i loro consulenti tecnici (come risulta dalle varie lettere di convocazione e dai verbali delle riunioni) al fine di addivenire a soluzioni che presentano un rilevante interesse pubblico, condivise dai proponenti e rispettose delle indicazioni del PAT.

Le proposte di accordo presentate devono quindi essere valutate al fine di selezionare quelle che possono essere incluse nella prossima variante al Piano degli Interventi ed assoggettate alle medesime forme di pubblicità e partecipazione, fermo restando che il recepimento di ogni accordo sarà condizionato alla conferma delle sue previsioni nella variante approvata.

In attuazione delle linee guida e criteri generali approvati, le attività di concertazione sulle proposte di accordo dei privati e la successiva valutazione della presenza del rilevante interesse pubblico è stata demandata alla Giunta Comunale, previa istruttoria del progettista pianificatore incaricato dal Comune.

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

Dopo l'entrata in vigore dell'art. 17 DL 133/2014, convertito con Legge 164/2014 (legge sblocca Italia), che ha modificato l'art. 16 del DPR n° 380/2001, il Comune di Camposampiero è tenuto a determinare il contributo straordinario in favore del Comune nei casi di interventi in variante urbanistica.

Tale contributo integra quello già stabilito dal comma 4 dell'art. 16 del testo unico il quale prevede che *"l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce"* in relazione a una serie di criteri indicati nello stesso comma.

A tali criteri l'art. 17 DL 133/2014 ne ha aggiunto uno nuovo, contrassegnato dalla lettera d ter) e costituito dalla *"valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso."*

Lo stesso lettera d ter) specifica inoltre che " 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."

Allo stesso articolo 16 del testo unico è stato poi aggiunto il comma 4-bis che stabilisce che "Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali."

Ed inoltre il successivo comma 5 che recita "Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis."

Alla data di redazione della presente relazione istruttoria la Regione Veneto non ha ancora provveduto all'emanazione delle tabelle parametriche per cui la determinazione del contributo straordinario dovrà essere eseguita, in via provvisoria, attraverso deliberazione del Consiglio Comunale, secondo i parametri stabiliti al comma 4 dell'art. 16 testo unico, ferma restando la possibilità di mantenere salve le diverse disposizioni già impartite in materia dallo strumento urbanistico generale comunale.

A tal proposito si evidenzia che il Piano di assetto del Territorio di Camposampiero aveva già dato indicazioni in materia di perequazione e di accordi pubblico-privato prevedendo, nelle proprie Norme Tecniche all'art. 16 che *"L'urbanizzazione e l'edificazione vengono attuate mediante strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica e/o privata e accordi di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04, e successive modificazioni. Gli accordi potranno prevedere anche cessioni di aree, impegni a realizzare interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi"*.

Inoltre, nelle Linee Guida approvate con la delibera della GC n° 40/2011, è stato previsto che *"Presupposto per la formazione degli accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi, indipendentemente dall'entità dell'intervento proposto, in funzione:*

- a) della qualità dell'intervento proposto, sotto i profili urbanistico, architettonico, della sostenibilità energetica (utilizzo di energie alternative e contenimento dei consumi energetici) e ambientale (contributo alla costruzione della rete ecologica, realizzazione di bacini di laminazione, inserimento del verde privato con funzione ecologica, sicurezza e salubrità dell'insediamento);*
- b) convenienza pubblica in termini di quota percentuale di plusvalore economico a favore del Comune."*

Per la determinazione del contributo straordinario il Comune di Camposampiero ha comunque deliberato, con DCC n°11 del 09/03/2016, l'approvazione della disciplina provvisoria da applicarsi

nelle more delle determinazioni regionali. Tale deliberazione prevede, per la valutazione degli aspetti di natura economica, che vengano utilizzati i valori determinanti ai fini IMU negli allegati A1) e A2) della delibera di Giunta Comunale n° 13 del 10/02/2016 e loro eventuali successive modifiche ed integrazioni, riferiti alla scansione temporale dell'intervenuta approvazione della variante, integrati dalle precisazioni applicative allegate alla medesima deliberazione.

3 - PROPOSTE PERVENUTE AL COMUNE A SEGUITO DELL'AVVISO PUBBLICO

A seguito dell'avviso pubblicato dal Comune sono pervenute alcune proposte di accordo.

Tra le proposte pervenute, quelle delle ditte Novoferm Schievano srl e Moressa-Perin, hanno già concluso la fase di concertazione tra l'Amministrazione Comunale e i privati proponenti e presentano un sufficiente livello di approfondimento e definizione tecnica ed economica dei contenuti tale da consentire la loro istruttoria.

PROPONENTI	DATA RICHIESTA/ INTEGRAZIONE	N° PROTOCOLLO
Moressa Giovanni, Perin Marco, Perin Bastiano, Perin Maria, Perin Giovanni, Perin Marzia e Perin Katia	18/07/2016	14.803
	27/12/2017	26.090
	21/06/2018	14.192
Novoferm Schievano srl	31/07/2017	15.326
	12/06/2018	13.566

Le due proposte valutate trattano ambiti territoriali diversi e non presentano elementi tra loro concorrenti o conflittuali per cui possono essere valutate separatamente.

4 - VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA DELLA DITTA MORESSA GIOVANNI, PERIN KATIA, PERIN MARZIA, PERIN GIOVANNI, PERIN GIOVANNI, PERIN MARCO, PERIN BASTIANO E PERIN MARIA

4.1 - Sintesi della proposta

Per la presentazione della proposta di accordo pubblico-privato i richiedenti hanno seguito le linee guida approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n° 40/2011, depositando la documentazione al protocollo del comune in data 18/07/2016 n° 14.803 e successive integrazioni del 27/12/2017 n° 26.090 e del 21/06/2018 n° 14.192.

I contenuti della proposta di accordo sono stati approfonditi e perfezionati attraverso varie fasi di confronto tra i proponenti, il progettista pianificatore, l'Ufficio Tecnico e l'Amministrazione comunale, addivenendo ad una soluzione tecnica e progettuale condivisa.

I contenuti della proposta di accordo, nella sua versione definitiva, vengono descritti nella sottostante tabella e meglio rappresentati, anche graficamente, nella scheda normativa "SK-APP

06" che verrà allegata all'atto d'obbligo ed integrata nella variante urbanistica di recepimento dell'accordo.

PROPONENTE	PREVISIONI A FAVORE DEL PROPONENTE
Ditta: Moressa Giovanni, Perin Marco, Perin Bastiano,	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).
Perin Maria, Perin Giovanni, Perin Marzia e Perin Katia	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 contributo straordinario, non dovrà essere inferiore ad € 126.448,80 ovvero al 50% del plusvalore.
	PREVISIONI A FAVORE DEL COMUNE
	Cessione al Comune delle seguenti aree ed opere e monetizzazioni per un valore minimo complessivo di € 126.448,80: <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).

La valutazione del plusvalore e del contributo straordinario connesso all'intervento è illustrata nel successivo capitolo 4.3 e nella allegata tabella APP-06.

La cessione delle aree ed opere potrà avvenire contestualmente alla cessione delle opere di urbanizzazione previste nel PUA.

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

I contenuti della proposta risultano coerenti con il PAT, con il Documento Programmatico Preliminare del PI e con le Linee Guida e Criteri Generali approvate.

La riclassificazione urbanistica delle aree oggetto di accordo non trova controindicazioni nel PAT in quanto:

- Nella tav. 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale e la tav. 2 - Carta delle invarianti, l'area non è interessata da vincoli o invarianti che ne impediscano la sua trasformazione ad uso edificabile o per servizi.
- Nella tav. 3 – Carta delle fragilità, l'area è considerata (ai fini edificatori) idonea rischio geologico idraulico: zona non esposta;

- Nella tav. 4 – Carta delle trasformabilità, l'ambito ricade in area con destinazione agricola a margine di un'area consolidata;
- L'espansione dell'insediamento residenziale è ammesso dal PAT sulla base di quanto disposto dall'art.14.2 delle Norme Tecniche, di cui si riporta un estratto *"Il PAT individua (tav. 4.b), rispetto alle aree di urbanizzazione consolidata, le linee preferenziali di sviluppo insediativo, ossia le direzioni di sviluppo degli insediamenti più opportune, da preferire a vantaggio di altre direzioni comunque consentite";*
- L'intervento proposto rientra nei limiti di Superficie Agricola Utilizzata (SAU) trasformabile (art. 19.2 NT del PAT);
- L'intervento proposto rientra nei limiti di capacità edificatoria stabilita dal dimensionamento urbanistico del PAT per l'Ambito Territoriale Omogeneo "R2.3 San Marco" (art. 29 NT).

La proposta presenta contenuti di rilevante interesse pubblico in quanto rientra nelle condizioni preferenziali indicate nelle Linee guida approvate dalla Giunta Comunale (prevede la realizzazione e cessione di un'area boscata pubblica e la realizzazione della viabilità necessaria per migliorare il collegamento tra via Zanella e la SP 22.

L'intervento oggetto della proposta sarà sottoposto alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.

L'intervento oggetto della proposta sarà soggetto a valutazione di compatibilità idraulica VCI, che dovrà ottenere il parere del Consorzio di Bonifica e del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste - settore Genio Civile competenti per territorio prima dell'approvazione della variante di recepimento dell'accordo.

4.3 – Valutazione del plusvalore

Nella tabella APP-06, allegata alla presente, è riportato l'elenco dei terreni interessati dall'accordo con gli identificativi e le intestazioni catastali di ogni singola particella ed inoltre con il valore delle singole aree necessario per il calcolo del plusvalore connesso all'intervento.

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"*.

I dati relativi alle superfici territoriali interessate dall'accordo sono stati desunti in parte dalle risultanze delle visure catastali ed in parte con metodo grafico. Tali dati potranno essere oggetto di precisa identificazione e quantificazione attraverso rilievo topografico in sede di definizione del piano urbanistico attuativo e/o del progetto degli interventi.

4.4 – Conclusioni

A fronte di quanto sopra esposto la proposta di accordo pubblico-privato presentata dai proponenti Moressa - Perin, può essere accolta dal punto di vista tecnico ed urbanistico in quanto rispetta i contenuti e le procedure stabilite dall'art. 6 LR n° 11/2004, dal Piano di Assetto del Territorio e dalle linee guida del Piano degli Interventi per gli accordi pubblico-privato approvati dal Comune di Camposampiero.

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 la presente determinazione.

5 - VALUTAZIONE DELLA PROPOSTA DELLA DITTA NOVOFERM SCHIEVANO SRL

5.1 - Sintesi della proposta

Per la presentazione della proposta di accordo pubblico-privato i richiedenti hanno seguito le linee guida approvate con deliberazione del Consiglio Comunale n° 40/2011, depositando la documentazione al protocollo del comune in data 31/07/2017 n° 15.326 e successiva integrazione del 12/06/2018 n° 13.566.

I contenuti della proposta di accordo sono stati approfonditi e perfezionati attraverso varie fasi di confronto tra i proponenti, il progettista pianificatore, l'Ufficio Tecnico e l'Amministrazione comunale, addivenendo ad una soluzione tecnica e progettuale condivisa.

I contenuti della proposta di accordo, nella sua versione definitiva, vengono descritti nella sottostante tabella e meglio rappresentati, anche graficamente, nella scheda normativa "SK-APP 07" che verrà allegata all'atto d'obbligo ed integrata nella variante urbanistica di recepimento dell'accordo.

PROPONENTE	PREVISIONI A FAVORE DEL PROPONENTE
Ditta: Novoform Schievano srl	Sub-ambiti 1.3 e 1.6 Riclassificazione da zona non pianificata e zona C1 residenziale a zona D1 insediamenti artigianali – industriali con indice di copertura mq/mq 0,50. Attuazione con intervento diretto convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR n°380/2001.
	CONTRIBUTO STRAORDINARIO
	La riclassificazione urbanistica delle aree private comporta un plusvalore di € 772.739,00 per cui la quota a favore del comune, a titolo di contributo straordinario, non dovrà essere inferiore ad € 386.369,50 ovvero al 50% del plusvalore.
	PREVISIONI A FAVORE DEL COMUNE

Cessione al Comune delle seguenti aree ed opere e monetizzazioni per un valore minimo complessivo di € 386.369,50:

- Cessione al Demanio dello Stato o al Comune dell'argine del torrente Muson dei Sassi (sub-ambito 1.1);
- Realizzazione e cessione area a servizi per 3.234 mq (a verde pubblico - area boscata) all'interno dei sub-ambito 1.2, 1.4 e 1.5;
- Realizzazione e cessione area a servizi per 453 mq (a parcheggio) all'interno dei sub-ambito 1.7 e 1.8;
- Cessione aree a viabilità (sub-ambito 1.9).

La valutazione del plusvalore e del contributo straordinario connesso all'intervento è illustrata nel successivo capitolo 5.3 e nella allegata tabella APP-07.

I tempi di attuazione delle previsioni a favore del Comune potranno essere i seguenti:

- L'esecuzione di opere e la cessione di aree potrà avvenire entro 30 (trenta) giorni dal collaudo delle opere, che a sua volta potrà avvenire entro 60 (sessanta) giorni dall'ultimazione dei lavori di costruzione dell'edificio produttivo nell'area privata oggetto di riclassificazione urbanistica;
- Il versamento finanziario di quota del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter) DPR n° 380/2001, a conguaglio del valore delle aree ed opere oggetto di scomputo, potrà avvenire entro i termini concordati con l'Amministrazione Comunale.

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

I contenuti della proposta risultano coerenti con il PAT, con il Documento Programmatico Preliminare del PI e con le Linee Guida e Criteri Generali approvate.

La riclassificazione urbanistica delle aree oggetto di accordo non trova controindicazioni nel PAT in quanto:

- Nella tav. 1 - Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale e la tav. 2 - Carta delle invarianti, l'area non è interessata da vincoli o invarianti che ne impediscano la sua trasformazione ad uso edificabile o per servizi.
- Nella tav. 3 – Carta delle fragilità, l'area è considerata (ai fini edificatori) idonea rischio geologico idraulico: zona non esposta;
- Nella tav. 4 – Carta delle trasformabilità, l'ambito ricade in area di urbanizzazione consolidata prevalentemente produttive ed è indicata come ambito per direttrici preferenziali per l'organizzazione degli spazi a verde, dei servizi, delle reti di connessione ciclopedonali (Direttrice B – Muson dei Sassi);
- L'intervento proposto rientra nei limiti di Superficie Agricola Utilizzata (SAU) trasformabile (art. 19.2 NT del PAT);

- L'intervento proposto rientra nei limiti di capacità edificatoria stabilita dal dimensionamento urbanistico del PAT per l'Ambito Territoriale Omogeneo "R3.1 Polo Produttivo" (art. 32 NT).

Sul Piano degli Interventi l'area è classificata zona D1/16 insediamenti artigianali – industriali, per l'attuazione della quale è stato approvato il Piano Particolareggiato "Muson - 2° stralcio", decaduto per decorrenza dei termini di validità. All'interno del PP "Muson – 2° stralcio" l'area oggetto di accordo è stata classificata a verde pubblico per cui, essendo trascorsi i termini di validità di cui all'art. 18 comma 7 LR n°11/2004 detta previsione è decaduta e sull'area va applicato il regime previsto per le aree non pianificate di cui all'art. 33 LR n°11/2004.

La proposta presenta contenuti di rilevante interesse pubblico in quanto rientra nelle condizioni preferenziali indicate nelle Linee guida approvate dalla Giunta Comunale in quanto prevede la cessione di aree per la realizzazione di servizi pubblici. La proposta prevede infatti la cessione al Comune e la realizzazione di aree a verde pubblico boscata.

L'intervento oggetto della proposta sarà sottoposto alla verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica.

L'intervento oggetto della proposta sarà soggetto a valutazione di compatibilità idraulica VCI, che dovrà ottenere il parere del Consorzio di Bonifica e del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste - settore Genio Civile competenti per territorio prima dell'approvazione della variante di recepimento dell'accordo.

5.3 – Valutazione del plusvalore

Nella tabella APP-07, allegata alla presente, è riportato l'elenco dei terreni interessati dall'accordo con gli identificativi e le intestazioni catastali di ogni singola particella ed inoltre con il valore delle singole aree necessario per il calcolo del plusvalore connesso all'intervento.

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*".

I dati relativi alle superfici territoriali interessate dall'accordo sono stati desunti in parte dalle risultanze delle visure catastali ed in parte con metodo grafico. Tali dati potranno essere oggetto di precisa identificazione e quantificazione attraverso rilievo topografico in sede di definizione del piano urbanistico attuativo e/o del progetto degli interventi.

5.4 – Conclusioni

A fronte di quanto sopra esposto la proposta di accordo pubblico-privato presentata dalla ditta Novoferm Schievano srl, può essere accolta dal punto di vista tecnico ed urbanistico in quanto rispetta i contenuti e le procedure stabilite dall'art. 6 LR n° 11/2004, dal Piano di Assetto del Territorio e dalle linee guida del Piano degli Interventi per gli accordi pubblico-privato approvati dal Comune di Camposampiero.

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 la presente determinazione.

Il progettista pianificatore



A circular professional stamp for Roberto Cavallin, an architect in the Province of Padova, with registration number 814. The stamp is partially crossed out by a vertical line. To the right of the stamp is a handwritten signature.

Allegati:

- SK-APP06: Scheda normativa accordo pubblico – privato
- tabella app-06: prospetto dei valori immobiliari della ditta: Moressa - Perin
- SK-APP07: Scheda normativa accordo pubblico – privato
- tabella app-07: prospetto dei valori immobiliari della ditta: Novoferm Schievano srl

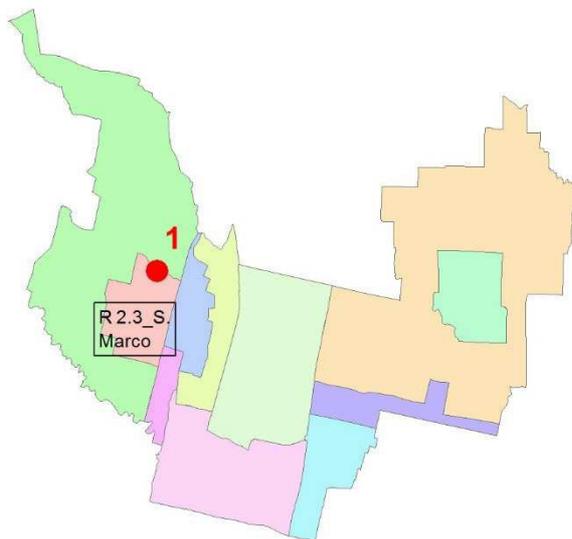
SCHEMA NORMATIVA ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO ART. 6 LR n°11/2004

SK – APP 06

Inquadramento

Località: Camposampiero

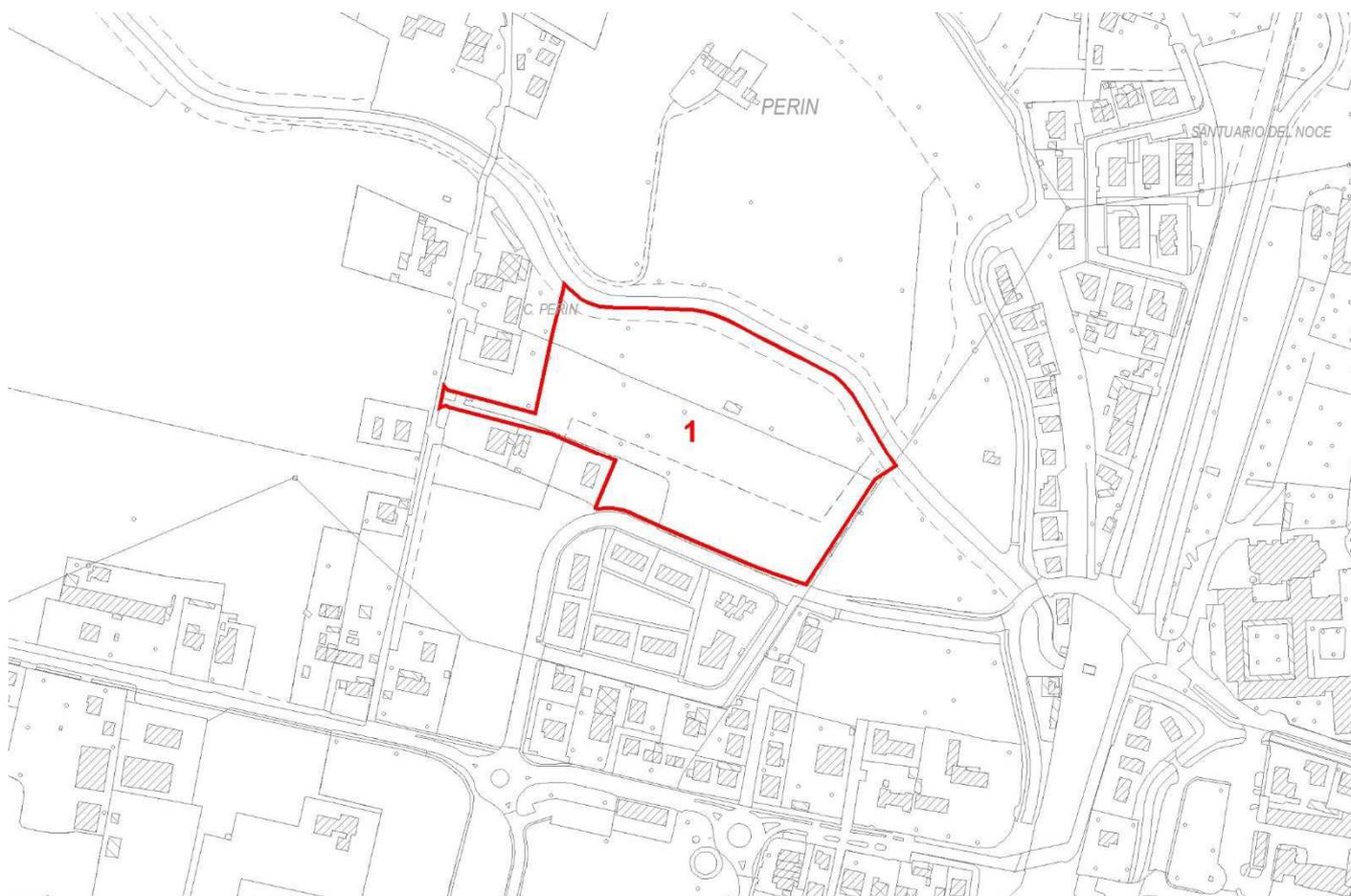
Indirizzo dell'immobile: Via P. Girolamo Biasi



Data Base Geotopografico

scala 1:5.000

 Ambito oggetto di accordo pubblico - privato

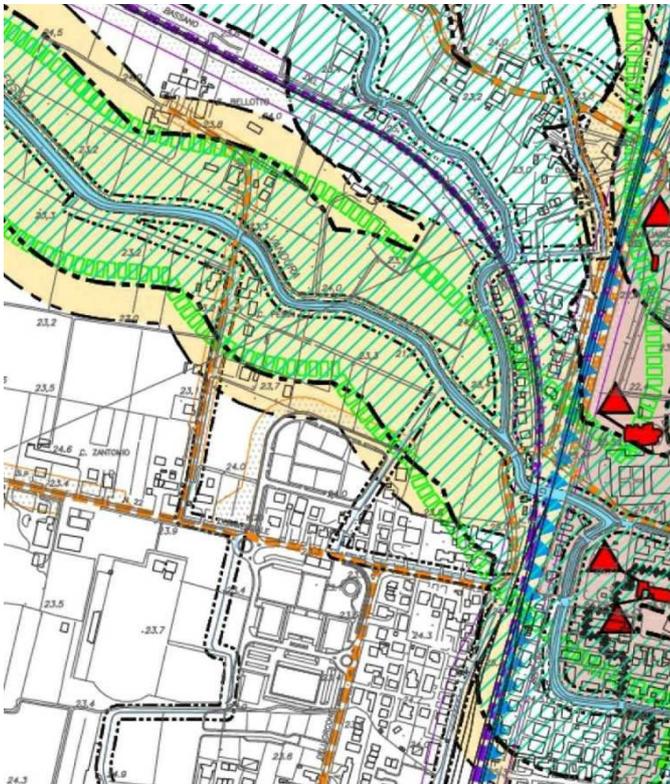


SCHEDA NORMATIVA ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO ART. 6 LR n°11/2004

SK – APP 06

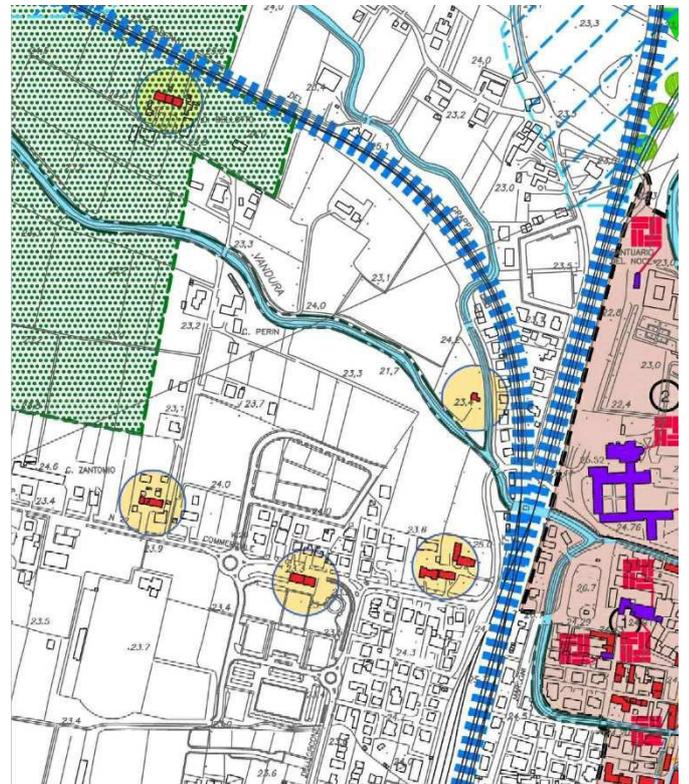
PAT - Tav. 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

scala 1:10.000



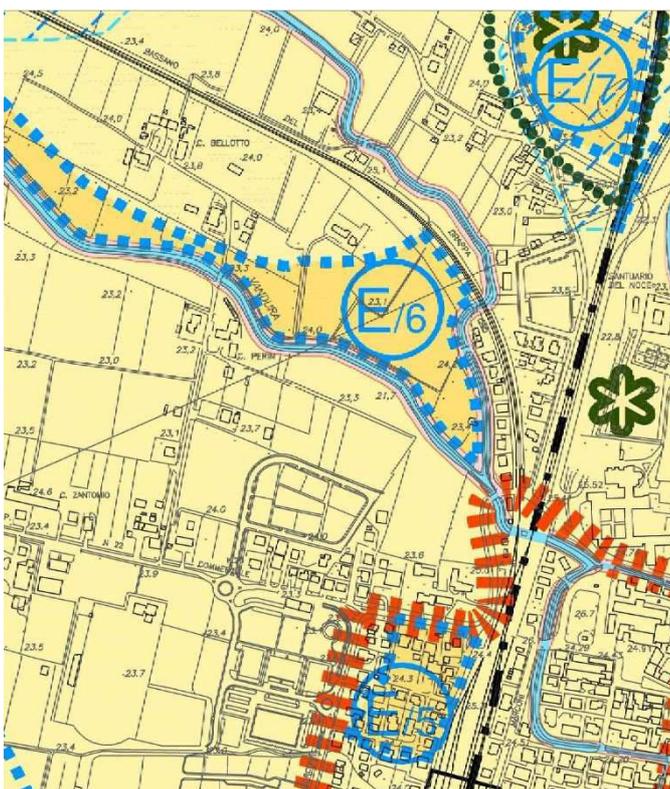
PAT - Tav. 2 Carta delle Invarianti

scala 1:10.000



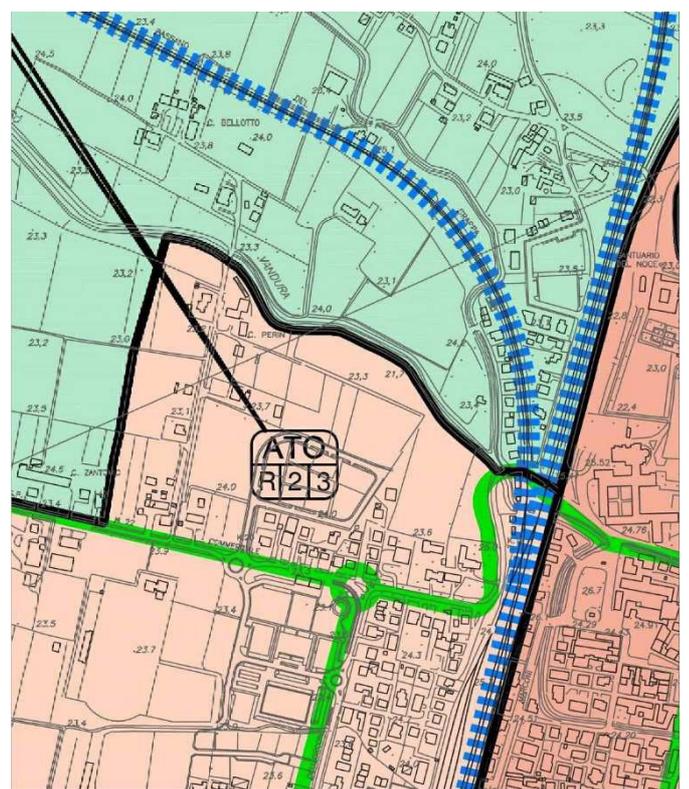
PAT - Tav. 3 Carta delle Fragilità

scala 1:10.000



PAT - Tav. 4a Carta delle Trasformabilità
Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)

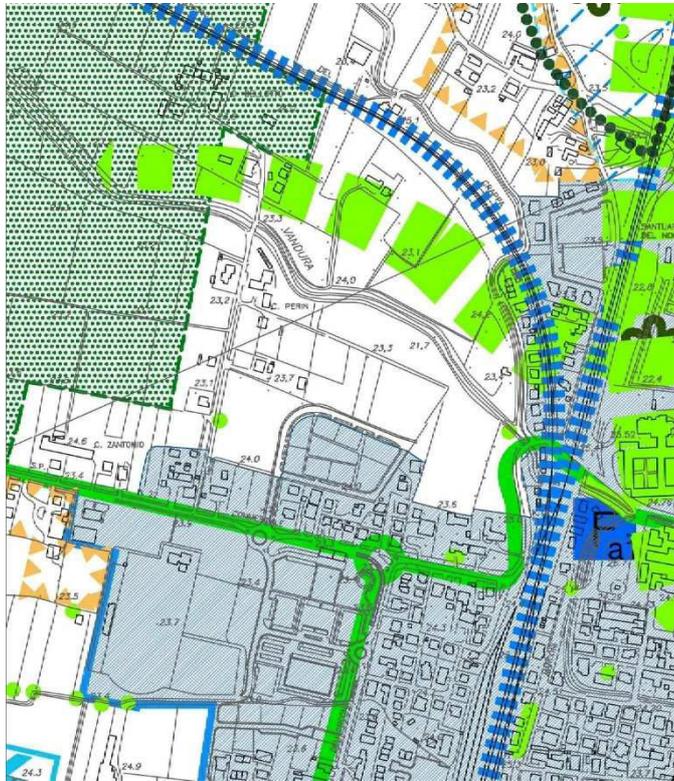
scala 1:10.000



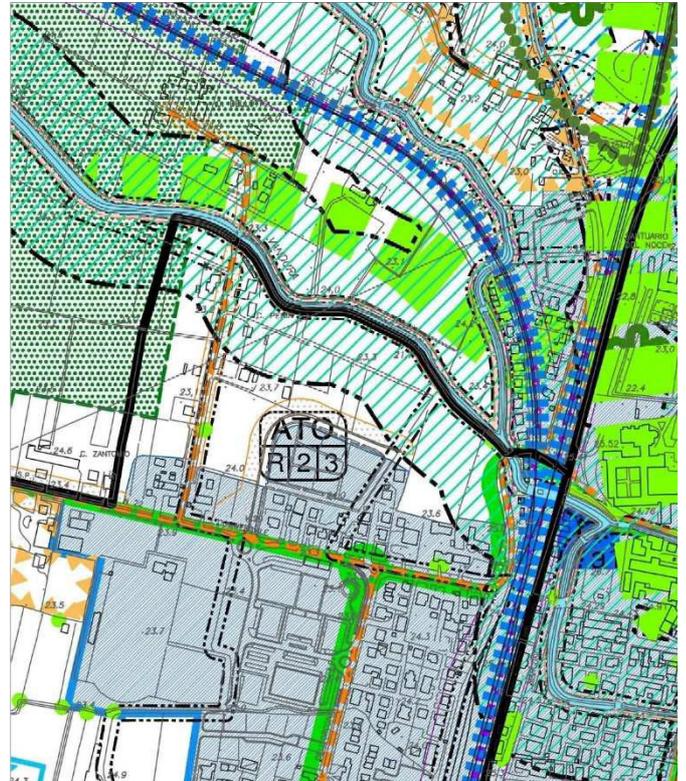
SCHEDA NORMATIVA ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO ART. 6 LR n°11/2004

SK – APP 06

PAT - Tav. 4b Carta delle Trasformabilità
Azioni di tutela e Azioni strategiche scala 1:10.000



PAT - Tav. 4c Carta di sintesi della disciplina scala 1:10.000



PI vigente – Elaborato 2.1: zone significative

scala 1:2.000



**SCHEMA NORMATIVA
ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO ART. 6 LR n°11/2004**

SK – APP 06

Mappa Catastale

scala 1:2.000

Foglio n°9 Mappale n° 46 (parte), 48, 230, 224, 182, 183, 228, 505, 507, 301 (parte), 302 (parte), 304 (parte), 226 (parte), 387 (parte), 503 (parte),

-  Ambito oggetto di accordo pubblico - privato
-  Sub-ambiti oggetto di accordo pubblico - privato



**SCHEMA NORMATIVA
ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO ART. 6 LR n°11/2004**

SK – APP 06

Ortofoto 2015

scala 1:2.000

 Ambito oggetto di accordo pubblico - privato

 Sub-ambiti oggetto di accordo pubblico - privato



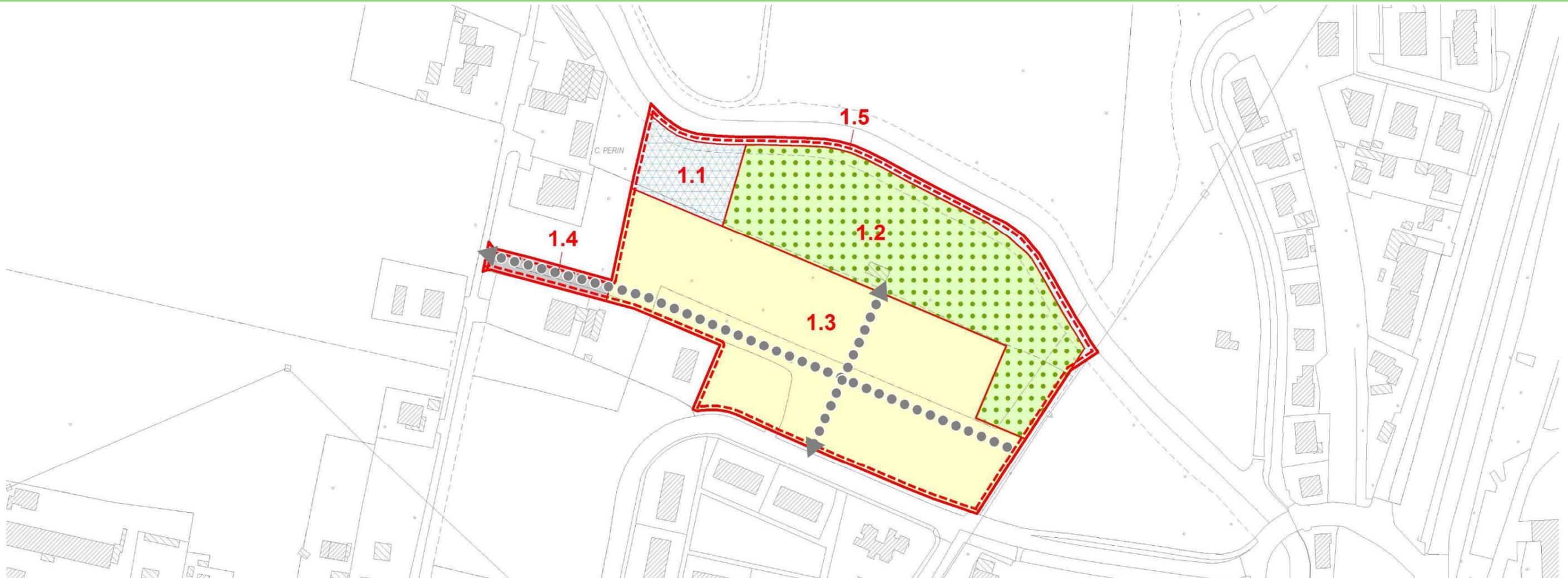
SCHEMA NORMATIVA

ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO ART. 6 LR n°11/2004

SK – APP 06

Planimetria

scala 1:2.000



Sintesi dell'intervento

L'area oggetto di accordo ricade nell'ATO R23 Residenziale integrato – S. Marco ed è classificata zona E agricola PI vigente.

Previsioni a favore del proponente:

- 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).

Previsioni a favore del Comune:

- 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).

Legenda

- Ambito oggetto di accordo pubblico - privato
- Sub-ambiti oggetto di accordo pubblico - privato
- Ambito intervento soggetto a PUA
- Zona PU perequazione urbanistica
- Spazi pubblici attrezzati a parco, gioco, sport
- Zona F2 a servizi tecnologici (bacino di laminazione)
- Viabilità
- Viabilità di collegamento
- Idrografia

Parametri urbanistici e prescrizioni puntuali

Volume di progetto:

- Sub-ambito 1.3 indice di edificabilità territoriale mc/mq 0,40.

Altezza degli edifici:

- Sub-ambito 1.3 m 6,5.

Destinazione d'uso:

- Sub-ambito 1.1 zona a servizi tecnologici (bacino di laminazione);
- Sub-ambito 1.2 area attrezzata a parco per il gioco e lo sport (area boscata);
- Sub-ambito 1.3 residenziale ed usi compatibili;
- Sub-ambito 1.4 viabilità di collegamento;
- Sub-ambito 1.5 idrografia.

Prescrizioni puntuali:

- 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 del sub-ambito 1.3;
 - Il verde primario (mq 300) all'interno del sub-ambito 1.2;
- 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 (sub-ambiti 1.3 e 1.4).

In fase di definizione del PUA o comunque prima del rilascio del titolo abilitativo all'intervento edilizio il comune verificherà la corrispondenza tra i dati metrici derivanti dal rilievo dello stato di fatto e quelli riportati nella presente scheda. Le opere di urbanizzazione, comprese le opere di salvaguardia idraulica e di mitigazione ambientale, vengono definite in sede di pianificazione attuativa. La presente scheda normativa non sostituisce eventuali verifiche di compatibilità previste per legge.

TABELLA APP-06 signori: MORESSA - PERIN

PROSPETTO DEI VALORI IMMOBILIARI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO A FAVORE DEL COMUNE

DATI CATASTALI

INTESTATARIO	SUB-AMBITO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	DESTINAZIONE DI ZONA PI VIGENTE
	n°	n°	n°	m ²	
PERIN KATIA, PERIN MARZIA	1.1 - 1.5	9	46 (parte)	1.557	zona agricola
PERIN GIOVANNI	1.1 - 1.2 - 1.5	9	48	3.920	zona agricola
PERIN MARCO	1.2 - 1.5	9	230	6.520	zona agricola
PERIN BASTIANO	1.1 - 1.3	9	224	549	zona agricola
PERIN BASTIANO	1.4	9	301 (parte)	179	zona agricola
PERIN BASTIANO	1.4	9	302 (parte)	260	zona agricola
PERIN BASTIANO	1.4	9	304 (parte)	33	zona agricola
PERIN BASTIANO	1.1 - 1.3	9	182	2.295	zona agricola
PERIN BASTIANO	1.2 - 1.3	9	183	2.580	zona agricola
PERIN MARIA	1.2 - 1.3	9	228	1.940	zona agricola
MORESSA GIOVANNI	1.2 - 1.3	9	505	1.252	zona agricola
MORESSA GIOVANNI	1.2 - 1.3	9	507	7.187	zona agricola
PERIN MARIA	1.3	9	503 (parte)	2.356	zona agricola
PERIN MARIA	1.3	9	387 (parte)	92	zona agricola
PERIN MARIA	1.3 - 1.4	9	226 (parte)	209	zona agricola

30.929

VALORE INIZIALE CON PREVISIONI PI VIGENTE

DESCRIZIONE	SUB-AMBITO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE	INDICE	VOLUME	VALORE	VALORE	VALORE
	n°	n°	n°	m ²	m ³ /m ²	m ³	€/m ²	€/m ³	€
AREE DA CEDERE AL COMUNE									
Zona agricola	1.2	9	48 (parte)	3.553	-	-	€ 10,00	-	€ 35.530,00
Zona agricola		9	230 (parte)	5.950	-	-	€ 10,00	-	€ 59.500,00
Zona agricola		9	183 (parte)	100	-	-	€ 10,00	-	€ 1.000,00
Zona agricola		9	228 (parte)	60	-	-	€ 10,00	-	€ 600,00
Zona agricola		9	505 (parte)	20	-	-	€ 10,00	-	€ 200,00
Zona agricola		9	507 (parte)	1.314	-	-	€ 10,00	-	€ 13.140,00
Zona agricola	1.4	9	301 (parte)	152	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00
Zona agricola		9	302 (parte)	258	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00
Zona agricola		9	304 (parte)	39	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00
Zona agricola	1.5	9	226 (parte)	269	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00
Zona agricola		9	46 (parte)	215	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00
Zona agricola		9	48 (parte)	316	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00
Zona agricola		9	230 (parte)	570	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00
totale				12.816					€ 109.970,00

AREE PRIVATE

Zona agricola	1.3	9	224 (parte)	522	-	-	€ 10,00	-	€ 5.220,00
Zona agricola		9	182 (parte)	2.188	-	-	€ 10,00	-	€ 21.880,00
Zona agricola		9	183 (parte)	2.480	-	-	€ 10,00	-	€ 24.800,00
Zona agricola		9	228 (parte)	1.880	-	-	€ 10,00	-	€ 18.800,00
Zona agricola		9	505 (parte)	1.232	-	-	€ 10,00	-	€ 12.320,00
Zona agricola		9	507 (parte)	5.873	-	-	€ 10,00	-	€ 58.730,00
Zona agricola		9	503 (parte)	2.364	-	-	€ 10,00	-	€ 23.640,00
Zona agricola		9	387 (parte)	67	-	-	€ 10,00	-	€ 670,00
Zona agricola		9	226 (parte)	32	-	-	€ 10,00	-	€ 320,00
totale				16.638					€ 166.380,00

VALORE CON NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE IN VARIANTE AL PI

DESCRIZIONE	SUB-AMBITO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	INDICE TERRITORIALE	VOLUME	VALORE UNITARIO	VALORE UNITARIO	VALORE
	n°	n°	n°	m ²	m ³ /m ²	m ³	€/m ²	€/m ³	€
AREE PRIVATE									
Zona PU perequazione urbanistica	1.3	9	224 (parte)	522	0,4	209	-	€ 63,00	€ 13.154,40
Zona PU perequazione urbanistica		9	182 (parte)	2.188	0,4	875	-	€ 63,00	€ 55.137,60
Zona PU perequazione urbanistica		9	183 (parte)	2.480	0,4	992	-	€ 63,00	€ 62.496,00
Zona PU perequazione urbanistica		9	228 (parte)	1.880	0,4	752	-	€ 63,00	€ 47.376,00
Zona PU perequazione urbanistica		9	505 (parte)	1.232	0,4	493	-	€ 63,00	€ 31.046,40
Zona PU perequazione urbanistica		9	507 (parte)	5.873	0,4	2.349	-	€ 63,00	€ 147.999,60
Zona PU perequazione urbanistica		9	503 (parte)	2.364	0,4	946	-	€ 63,00	€ 59.572,80
Zona PU perequazione urbanistica		9	387 (parte)	67	0,4	27	-	€ 63,00	€ 1.688,40
Zona PU perequazione urbanistica		9	226 (parte)	32	0,4	13	-	€ 63,00	€ 806,40
totale				16.638		6.655			€ 419.277,60

PLUSVALORE CONSEGUENTE ALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

€ 252.897,60

QUOTA MINIMA 50% DEL PLUS VALORE DA DESTINARE AL COMUNE

€ 126.448,80

CONTRIBUTO STRAORDINARIO A FAVORE DEL COMUNE: AREE / OPERE / VERSAMENTO FINANZIARIO									
DESCRIZIONE	AMBITO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	INDICE TERRITORIALE	VOLUME	VALORE UNITARIO	VALORE UNITARIO	VALORE
	n°	n°	n°	m ²	m ³ /m ²	m ³	€/m ²	€/m ³	€
Area a verde pubblico	1.2	9	48 (parte)	3.553	-	-	€ 10,00	-	€ 35.530,00
Area a verde pubblico		9	230 (parte)	5.950	-	-	€ 10,00	-	€ 59.500,00
Area a verde pubblico		9	183 (parte)	100	-	-	€ 10,00	-	€ 1.000,00
Area a verde pubblico		9	228 (parte)	60	-	-	€ 10,00	-	€ 600,00
Area a verde pubblico		9	505 (parte)	20	-	-	€ 10,00	-	€ 200,00
Area a verde pubblico		9	507 (parte)	1.314	-	-	€ 10,00	-	€ 13.140,00
Area a verde pubblico primario della zona PU (sub-ambito 1.3)		-	-	-300	-	-	€ 10,00	-	-€ 3.000,00
Area di circolazione	1.4	9	301 (parte)	152	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00
Area di circolazione		9	302 (parte)	258	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00
Area di circolazione		9	304 (parte)	39	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00
Area di circolazione		9	226 (parte)	269	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00
Idrografia	1.5	9	46 (parte)	215	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00
Idrografia		9	48 (parte)	316	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00
Idrografia		9	230 (parte)	570	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00
totale aree da cedere		-	-	-	-	-	-	-	€ 106.970,00
Realizzazione delle opere		-	-	-	-	-	-	-	€ 19.478,80
Monetizzazione a conguaglio della cessione di aree e realizzazione di opere		-	-	-	-	-	-	-	€ 0,00
CONTRIBUTO STRAORDINARIO A FAVORE DEL COMUNE									€ 126.448,80
PERCENTUALE QUOTA PLUSVALORE A FAVORE DEL COMUNE									50,00

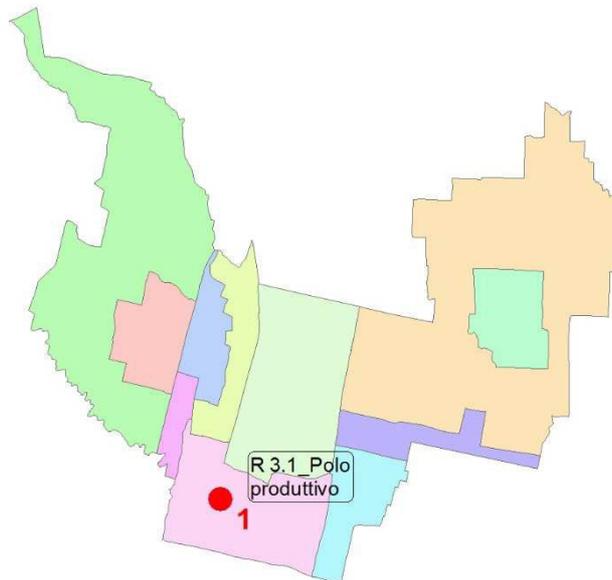
**SCHEDA NORMATIVA
ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO ART. 6 LR n°11/2004**

SK – APP 07

Inquadramento

Località: Camposampiero

Indirizzo dell'immobile: Via Mario Visentin



Data Base Geotopografico

scala 1:5.000

 Ambito oggetto di accordo pubblico - privato

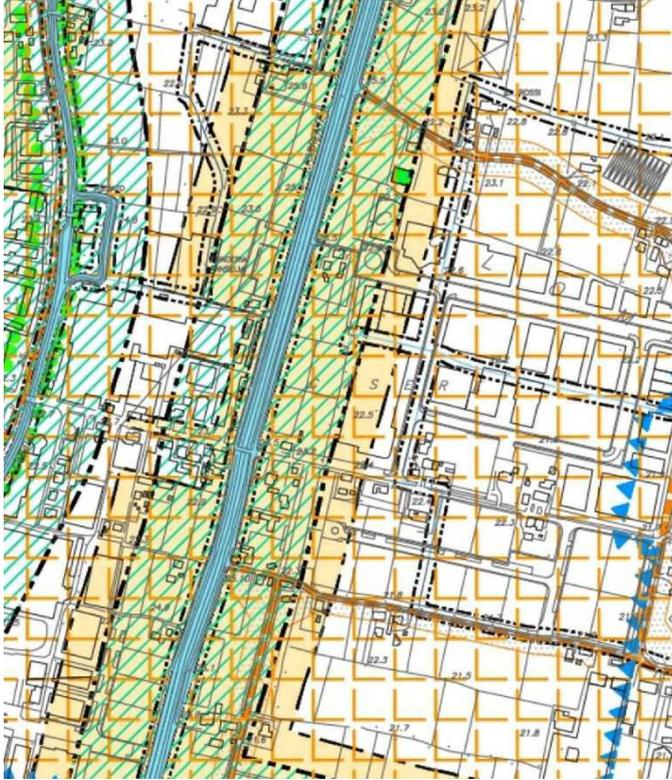


**SCHEDA NORMATIVA
 ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO ART. 6 LR n°11/2004**

SK – APP 07

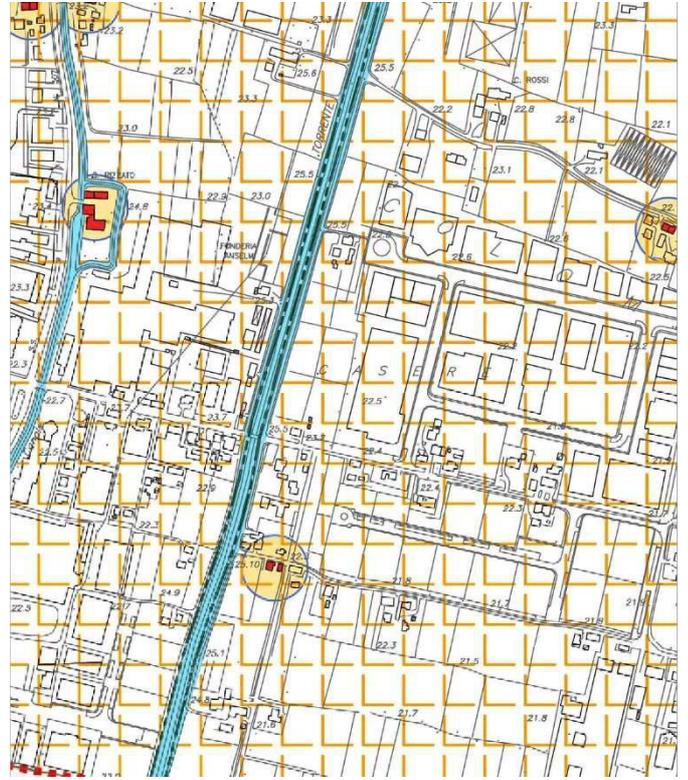
PAT - Tav. 1 Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale

scala 1:10.000



PAT - Tav. 2 Carta delle Invarianti

scala 1:10.000



PAT - Tav. 3 Carta delle Fragilità

scala 1:10.000



**PAT - Tav. 4a Carta delle Trasformabilità
 Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)**

scala 1:10.000

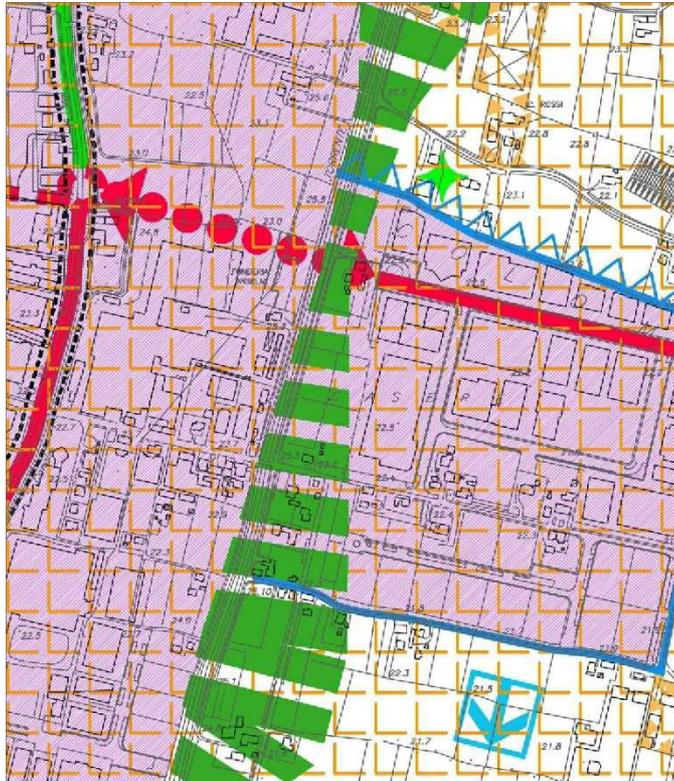
A.T.O. R 3.1		Standard urbanistici (primari + secondari)	
		mq	
Residenti	613	7480	27709
Abitanti teorici aggiuntivi	227		
Tot. abitanti teorici	840		

A.T.O. R 3.1	Carico insediativo aggiuntivo	Standard urbanistici servizi aggiuntivi	
		mq	
Residenza	Volumi (mc) 34000	10+23 mq/ab.	7480
Commercio direzionale	S.I.p. (mq) 60000	100 mq/100 mq S.I.p.	6000
Industria artigianato	Superf. zona (mq) 130000	10 mq/100 mq Sup. zona	13000

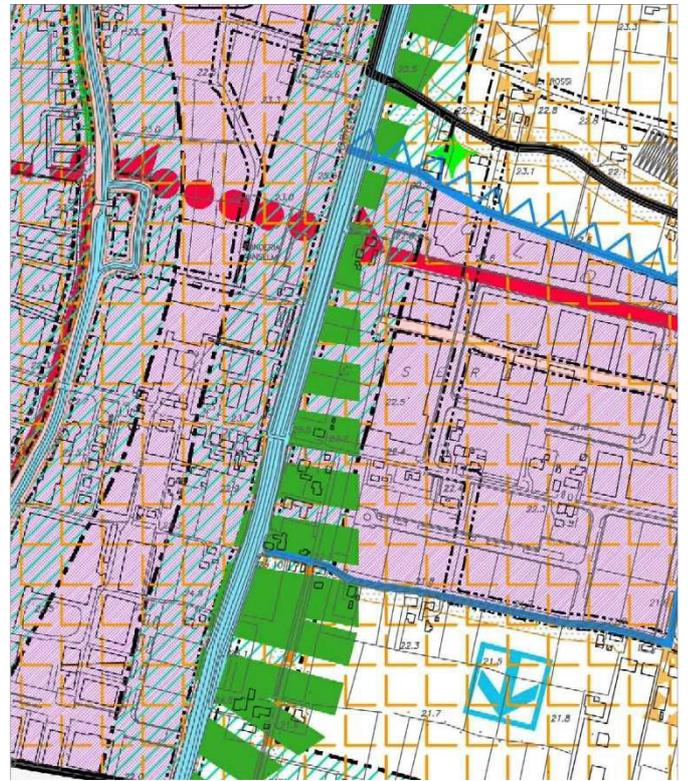
SCHEMA NORMATIVA ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO ART. 6 LR n°11/2004

SK – APP 07

PAT - Tav. 4b Carta delle Trasformabilità
Azioni di tutela e Azioni strategiche scala 1:10.000

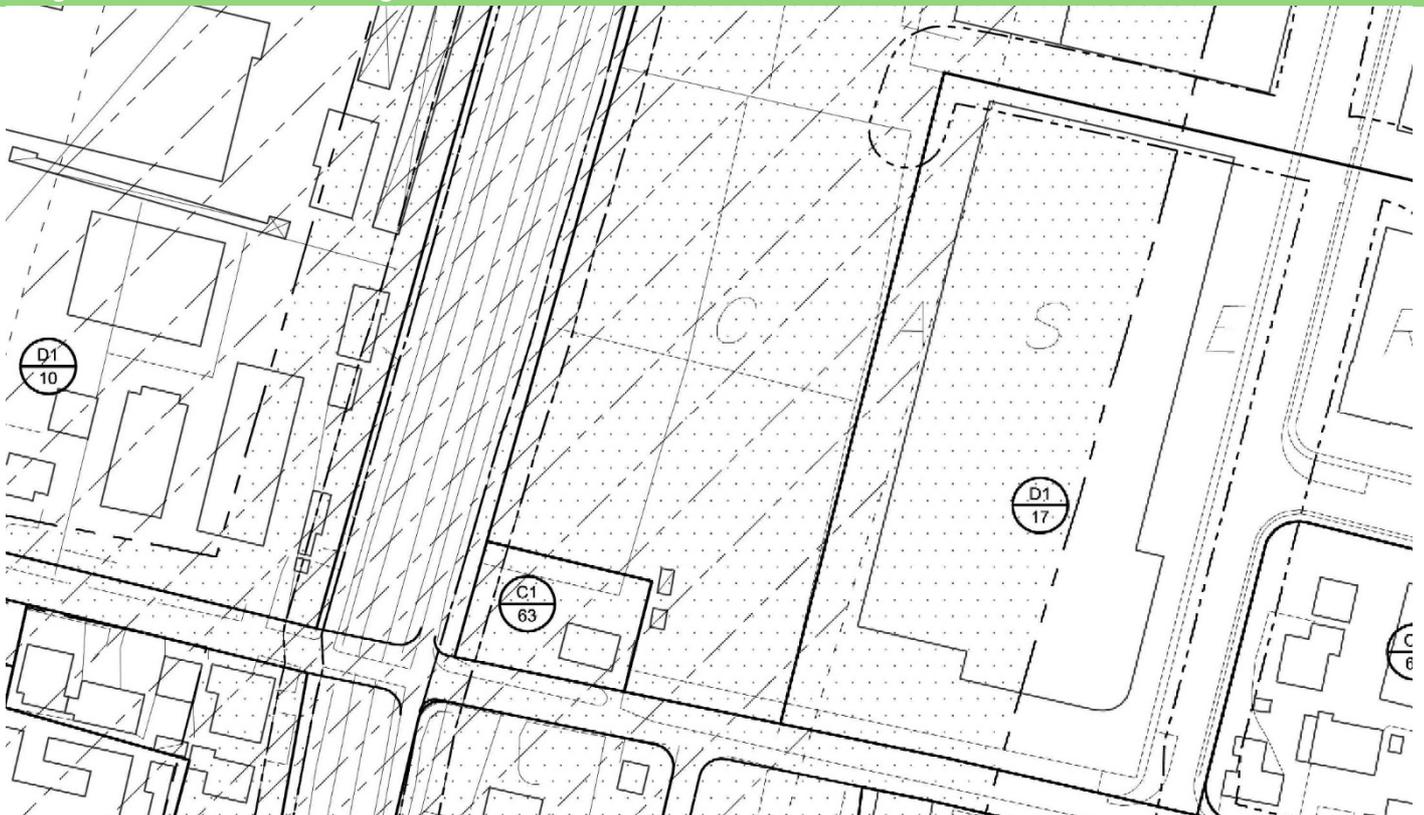


PAT - Tav. 4c Carta di sintesi della disciplina scala 1:10.000



PI vigente – Elaborato 2.3: zone significative

scala 1:2.000



**SCHEDA NORMATIVA
ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO ART. 6 LR n°11/2004**

SK – APP 07

Ortofoto 2015

scala 1:2.000

 Ambito oggetto di accordo pubblico - privato

 Sub-ambiti oggetto di accordo pubblico - privato



SCHEDA NORMATIVA ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO ART. 6 LR n°11/2004

SK – APP 07

Planimetria

scala 1:1.000



Sintesi dell'intervento

Le aree oggetto di accordo ricadono nell'ATO R3.1 Polo produttivo ed è soggetta alle seguenti previsioni nel PI vigente:

- Sub-ambito 1.1 idrografia;
- Sub-ambiti 1.2, 1.3, 1.5, 1.8 e 1.9 area non pianificata (ex zona D1, ex viabilità);
- Sub-ambito 1.4, 1.6 e 1.7 zona C1 residenziale;

Previsioni a favore del proponente:

- Riclassificazione da zona non pianificata e zona C1 residenziale a zona D1 insediamenti artigianali – industriali con indice di copertura mq/mq 0,50. Attuazione con intervento diretto convenzionato di cui all'art. 28 bis del DPR n°380/2001.

Previsioni a favore del Comune:

- Cessione al Demanio dello Stato o al Comune dell'argine del torrente Muson dei Sassi (sub-ambito 1.1);
- Realizzazione e cessione area a servizi per 3.234 mq (a verde pubblico - area boscata) all'interno dei sub-ambito 1.2, 1.4 e 1.5;
- Realizzazione e cessione area a servizi per 453 mq (a parcheggio) all'interno dei sub-ambito 1.7 e 1.8;
- Cessione aree a viabilità (sub-ambito 1.9).

Legenda

- Ambito oggetto di accordo pubblico - privato
- Sub-ambiti oggetto di accordo pubblico - privato
- Zona D1 insediamenti artigianali - industriali
- Spazi pubblici attrezzati a parco, gioco, sport
- Zona a parcheggio
- Idrografia (argine del torrente Muson dei Sassi)
- Viabilità

Parametri urbanistici e prescrizioni puntuali

Indice di copertura sub-ambito 1.3 e 1.6: 1.1 mq/mq 0,50.

Altezza degli edifici m 10.

Destinazione d'uso:

- Sub-ambito 1.1 idrografia;
- Sub-ambito 1.2, 1.4 e 1.5 area attrezzata a parco per il gioco e lo sport (area boscata);
- Sub-ambiti 1.3 e 1.6 zona D1 insediamenti artigianali - industriali;
- Sub-ambito 1.7 e 1.8 parcheggio pubblico;
- Sub-ambito 1.9 viabilità.

Prescrizioni puntuali:

- All'interno dei sub-ambiti 1.3 e 1.6 vanno realizzate aree per parcheggio pari al 10% della superficie fondiaria;
- Per l'edificazione dei sub-ambiti 1.3 e 1.6 è prescritta una distanza minima dall'area a verde pubblico (sub-ambiti 1.2 e 1.4) di m 10,00. Sul fronte sud il nuovo edificio non potrà sovrappassare rispetto all'allineamento preconstituito nel capannone esistente sul lotto ad est;
- L'area boscata può essere parzialmente utilizzata per la mitigazione idraulica dell'area edificabile e dell'area a parcheggio adiacente e dovrà essere progettata con funzione di mitigazione ambientale e paesaggistica. Il progetto, a firma di un tecnico abilitato, va approvato contestualmente al rilascio del titolo abilitativo all'edificazione.

Prima del rilascio del titolo abilitativo all'intervento edilizio il comune verificherà la corrispondenza tra i dati metrici derivanti dal rilievo dello stato di fatto e quelli riportati nella presente scheda.

Le opere di urbanizzazione, comprese le opere di salvaguardia idraulica e di mitigazione ambientale, vengono definite in sede di definizione del titolo abilitativo.

La presente scheda normativa non sostituisce eventuali verifiche di compatibilità previste per legge.

TABELLA APP-07 ditta: NOVOFERM SCHIEVANO SRL

PROSPETTO DEI VALORI IMMOBILIARI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO A FAVORE DEL COMUNE

DATI CATASTALI

PROPONENTE	SUB-AMBITO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	DESTINAZIONE DI ZONA PI VIGENTE
	n°	n°	n°	m ²	
NOVOFERM SCHIEVANO SRL	1.1	19	110	200	Idrografia
NOVOFERM SCHIEVANO SRL	1.1	19	124	376	Idrografia
NOVOFERM SCHIEVANO SRL	1.1	19	141	488	Idrografia
NOVOFERM SCHIEVANO SRL	1.1-1.2	19	495	458	Idrografia/Area non pianificata (ex zona D1)
NOVOFERM SCHIEVANO SRL	1.2	19	496	90	Area non pianificata (ex zona D1)
NOVOFERM SCHIEVANO SRL	1.1-1.4	19	501	302	Idrografia/Zona C1 residenziale
NOVOFERM SCHIEVANO SRL	1.1-1.5	19	502	40	Idrografia/Area non pianificata (ex viabilità)
NOVOFERM SCHIEVANO SRL	1.1	19	505	184	Idrografia
NOVOFERM SCHIEVANO SRL	1.1	19	506	50	Idrografia
NOVOFERM SCHIEVANO SRL	1.5-1.8	22	324	250	Area non pianificata (ex zona D1 ed ex viabilità)
NOVOFERM SCHIEVANO SRL	1.1	22	378	295	Idrografia
NOVOFERM SCHIEVANO SRL	1.1-1.2-1.3	22	379	4.854	Idrografia/Area non pianificata (ex zona D1)
NOVOFERM SCHIEVANO SRL	1.2-1.3	22	380	175	Area non pianificata (ex zona D1)
NOVOFERM SCHIEVANO SRL	1.3-1.8-1.9	22	384	6.150	Area non pianificata (ex zona D1 ed ex viabilità)
NOVOFERM SCHIEVANO SRL	1.8-1.9	22	385	110	Area non pianificata (ex zona D1 ed ex viabilità)
NOVOFERM SCHIEVANO SRL	1.3-1.4-1.6-1.7-1.8	22	558	1.734	Zona C1 residenziale/Area non pianificata (ex zona D1 ed ex viabilità)

VALORE INIZIALE CON PREVISIONI PI VIGENTE

DESCRIZIONE	SUB-AMBITO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE	INDICE	VOLUME	VALORE	VALORE	VALORE	
	n°	n°	n°	m ²	m ³ /m ²	m ³	€/m ²	€/m ³	€	
AREE DA CEDERE AL COMUNE O AL DEMANIO PUBBLICO DELLO STATO										
Idrografia	1.1	19	110	200	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00	
Idrografia		19	124	376	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00	
Idrografia		19	141	488	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00	
Idrografia		19	495 (parte)	444	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00	
Idrografia		19	501 (parte)	235	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00	
Idrografia		19	502 (parte)	33	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00	
Idrografia		19	505	184	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00	
Idrografia		19	506	50	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00	
Idrografia		22	378	295	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00	
Idrografia		22	379 (parte)	25	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00	
Area non pianificata (ex zona D1)		1.2	19	495 (parte)	14	-	-	€ 10,00	-	€ 140,00
Area non pianificata (ex zona D1)			19	496	90	-	-	€ 10,00	-	€ 900,00
Area non pianificata (ex zona D1)			22	379 (parte)	2.312	-	-	€ 10,00	-	€ 23.120,00
Area non pianificata (ex zona D1)		1.4	22	380 (parte)	74	-	-	€ 10,00	-	€ 740,00
Zona C1 residenziale	19		501 (parte)	67	-	-	€ 10,00	-	€ 670,00	
Zona C1 residenziale	1.5	22	558 (parte)	581	-	-	€ 10,00	-	€ 5.810,00	
Area non pianificata (ex viabilità)		19	502 (parte)	7	-	-	€ 10,00	-	€ 70,00	
Area non pianificata (ex viabilità)	1.7	22	324 (parte)	161	-	-	€ 10,00	-	€ 1.610,00	
Zona C1 residenziale		22	384 (parte)	40	-	-	€ 10,00	-	€ 400,00	
Area non pianificata (ex viabilità)		22	385 (parte)	22	-	-	€ 10,00	-	€ 220,00	
Area non pianificata (ex zona D1)		22	558 (parte)	74	-	-	€ 10,00	-	€ 740,00	
Area non pianificata (ex zona D1)	1.8	22	384 (parte)	168	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00	
Area non pianificata (ex viabilità)		22	385 (parte)	88	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00	
totale				6.273					€ 36.870,00	
AREE PRIVATE										
Area non pianificata (ex zona D1)	1.3	22	379 (parte)	2.517	-	-	€ 10,00	-	€ 25.170,00	
Area non pianificata (ex zona D1)		22	384 (parte)	5.942	-	-	€ 10,00	-	€ 59.420,00	
Area non pianificata (ex zona D1)		22	558 (parte)	316	-	-	€ 10,00	-	€ 3.160,00	
Area non pianificata (ex zona D1)		22	380 (parte)	101	-	-	€ 10,00	-	€ 1.010,00	
Zona C1 residenziale	1.6	22	558 (parte)	607	1,1	668	-	€ 130,00	€ 86.801,00	
totale				9.483					€ 175.561,00	

VALORE CON NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE IN VARIANTE AL PI

DESCRIZIONE	SUB-AMBITO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	INDICE TERRITORIALE	VOLUME	VALORE UNITARIO	VALORE UNITARIO	VALORE
	n°	n°	n°	m ²	m ³ /m ²	m ³	€/m ²	€/m ³	€
AREE PRIVATE									
Zona D1 insediamenti artigianali - industriali	1.3	22	379 (parte)	2.517	-	-	€ 100,00	-	€ 251.700,00
Zona D1 insediamenti artigianali - industriali		22	384 (parte)	5.942	-	-	€ 100,00	-	€ 594.200,00
Zona D1 insediamenti artigianali - industriali		22	558 (parte)	316	-	-	€ 100,00	-	€ 31.600,00
Zona D1 insediamenti artigianali - industriali		22	380 (parte)	101	-	-	€ 100,00	-	€ 10.100,00
Zona D1 insediamenti artigianali - industriali	1.6	22	558 (parte)	607	-	-	€ 100,00	-	€ 60.700,00
totale				9.483					€ 948.300,00

PLUSVALORE CONSEGUENTE ALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

€ 772.739,00

QUOTA MINIMA 50% DEL PLUS VALORE DA DESTINARE AL COMUNE

€ 386.369,50

CONTRIBUTO STRAORDINARIO A FAVORE DEL COMUNE: AREE / OPERE / VERSAMENTO FINANZIARIO									
DESCRIZIONE	AMBITO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	INDICE TERRITORIALE	VOLUME	VALORE UNITARIO	VALORE UNITARIO	VALORE
	n°	n°	n°	m ²	m ³ /m ²	m ³	€/m ²	€/m ³	€
Idrografia	1.1	19	110	200	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00
Idrografia		19	124	376	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00
Idrografia		19	141	488	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00
Idrografia		19	495 (parte)	444	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00
Idrografia		19	501 (parte)	235	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00
Idrografia		19	502 (parte)	33	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00
Idrografia		19	505	184	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00
Idrografia		19	506	50	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00
Idrografia		22	378	295	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00
Idrografia		22	379 (parte)	25	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00
Area a verde pubblico	1.2	19	495 (parte)	14	-	-	€ 10,00	-	€ 140,00
Area a verde pubblico		19	496	90	-	-	€ 10,00	-	€ 900,00
Area a verde pubblico		22	379 (parte)	2.312	-	-	€ 10,00	-	€ 23.120,00
Area a verde pubblico	1.4	22	380 (parte)	74	-	-	€ 10,00	-	€ 740,00
Area a verde pubblico		19	501 (parte)	67	-	-	€ 10,00	-	€ 670,00
Area a verde pubblico	1.5	22	558 (parte)	581	-	-	€ 10,00	-	€ 5.810,00
Area a verde pubblico		19	502 (parte)	7	-	-	€ 10,00	-	€ 70,00
Area a verde pubblico	1.7	22	324 (parte)	89	-	-	€ 10,00	-	€ 890,00
Area a parcheggio		22	558 (parte)	156	-	-	€ 10,00	-	€ 1.560,00
Area a parcheggio	1.8	22	324 (parte)	161	-	-	€ 10,00	-	€ 1.610,00
Area a parcheggio		22	384 (parte)	40	-	-	€ 10,00	-	€ 400,00
Area a parcheggio		22	385 (parte)	22	-	-	€ 10,00	-	€ 220,00
Area a parcheggio	1.9	22	558 (parte)	74	-	-	€ 10,00	-	€ 740,00
Area di circolazione		22	384 (parte)	168	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00
Area di circolazione		22	385 (parte)	88	-	-	€ 0,00	-	€ 0,00
totale aree da cedere									€ 36.870,00
Realizzazione di parcheggio pubblico di mq 480	1.7-1.8								€ 80.000,00
Realizzazione dell'area a verde pubblico di mq 3.234 di cui boscata mq 1.600	1.2-1.4-1.5								€ 20.000,00
Monetizzazione a conguaglio della cessione di aree e realizzazione di opere									€ 249.499,50
CONTRIBUTO STRAORDINARIO A FAVORE DEL COMUNE									€ 386.369,50
PERCENTUALE QUOTA PLUSVALORE A FAVORE DEL COMUNE									50,00