



COMUNE DI LORIA

PROVINCIA DI TREVISO

UFFICIO URBANISTICA

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

DITTE PROPONENTI:

- EDIL BESSICA SRL
- NUSSIO MARCO, LUCA E GINESIO
- CANIL KATTY E LISA
- SOCIETA' AGRICOLA MARINA SS DI SARTORE MARINA PIA & C.
- FAVRETTO STEFANO
- TORRESAN MIRELLA
- SABBADIN RENATO
- GIANCARLO VIDALE
- ANDRETTA DINO

Loria, **13.04.2017**

IL RESPONSABILE UFFICIO URBANISTICA
geom. Fabio Pellizzari

1 - PREMESSA

Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Loria è stato approvato con la Conferenza di servizi decisoria del 13/12/2013, ratificata con delibera della giunta provinciale n° 555 del 23/12/2013 ed è entrato in vigore il 08/02/2014.

Il Piano degli Interventi (PI) vigente del Comune di Loria è costituito dal Piano Regolatore Generale (PRG) che alla data di entrata in vigore del PAT è diventato, come previsto dall'art. 48 comma 5 bis LR n° 11/2004, per le sole parti compatibili con il PAT, il Piano degli Interventi.

Per dare avvio alla formazione del nuovo Piano degli Interventi, di recepimento dei contenuti strutturali e strategici del PAT, il Sindaco ha illustrato al Consiglio Comunale, nella seduta del 30/04/2013 (DCC n° 7/2013), il Documento Programmatico Preliminare alla redazione del Piano degli Interventi di cui all'art. 18 comma 1 della Legge Regionale n° 11/2004.

Con deliberazioni della Giunta Comunale n° 73, 74, 75 e 76 del 22/06/2013 sono stati approvati gli schemi tipo di avviso pubblico e le linee guida e criteri generali per la raccolta delle manifestazioni d'interesse propedeutiche alla formazione del Piano degli Interventi, dando così formalmente avvio alle attività di consultazione, di partecipazione e di concertazione di cui all'art. 18 comma 2 della LR n° 11/2004.

Nelle linee guida approvate con delibera della Giunta Comunale n° 73/2013 sono stati previsti, per le proposte di interventi di rilevante interesse pubblico, i criteri generali e le procedure da applicare per la formalizzazione degli accordi pubblico-privato di cui all'art. 6 della LR n° 11/2004 e all'art. 5 delle Norme Tecniche del PAT.

Con le linee guida sono inoltre stati approvati la modulistica per la presentazione delle proposte ed uno schema tipo di convenzione.

Durante la fase di pubblicazione dell'avviso e fino alla data odierna, sono pervenute al Comune varie proposte di accordo pubblico-privato.

Tra le varie proposte pervenute, quella presentata dalla ditta Stangherlin Augusto e Bertolo Anna Maria è già stata valutata dalla Giunta Comunale con deliberazione n° 25 del 22/03/2014 e successivamente recepita nella variante tematica al PI n° 1, adottata con DCC n° 09/2014 ed approvata con DCC n° 29/2014.

Le altre proposte di accordo presentate dovranno 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 competente settore urbanistica comunale.

L'art. 5 delle Norme Tecniche del PAT stabilisce che il contenuto di rilevante interesse pubblico delle proposte di accordo va valutato in funzione:

- a) degli obiettivi di sostenibilità ambientale della proposta;
- b) della riqualificazione, del miglioramento della qualità urbana, del recupero del patrimonio storico-architettonico, della realizzazione di infrastrutture pubbliche, dell'ammodernamento/ rinnovo delle urbanizzazioni, delle mitigazioni/compensazioni ambientali e paesaggistiche ecc, derivanti dall'intervento proposto;
- c) dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del plusvalore che la proposta determina.

Il punto 2 delle Linee Guida approvate con la deliberazione della GC n° 73/2013 stabilisce che *"Il presupposto fondamentale per la formazione degli accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi, indipendentemente dall'entità dell'intervento proposto, principalmente in termini di aree e/o opere da cedere al Comune, e/o contributi per la loro realizzazione, in misura non inferiore al 40% del plusvalore economico conseguente alla modifica della previsione urbanistica."* ed inoltre che *"Tra gli interventi di opere pubbliche o di interesse pubblico che l'Amministrazione Comunale ritiene possano trovare attuazione in seno agli accordi di cui al presente articolo, si possono individuare, senza pretesa di completezza:*

- *Realizzazione di opere incluse nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche;*
- *Cessione di immobili finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche o al collocamento di crediti edilizi conseguenti ad operazioni di compensazione urbanistica;*
- *Realizzazione di edilizia residenziale pubblica*
- *Riordino, ammodernamento e rinnovo degli insediamenti esistenti."*

Il punto 4 delle Linee Guida approvate stabilisce che la valutazione da parte del Comune delle proposte di accordo sarà effettuata anche *"in relazione a criteri qualitativi e prestazionali, alla rispondenza dell'intervento agli obiettivi del PAT e sulle sue ricadute in termini di miglioramento della qualità della vita:*

1. *Risanamenti e bonifiche ambientali;*
2. *Riqualificazione dell'ambiente sociale;*
3. *Riduzione dei rischi idrogeologici;*
4. *Interventi di compensazione/mitigazione idraulica e ambientale indicati rispettivamente dalla VCI e dalla VAS;*
5. *Allontanamento di sorgenti di inquinamento e/o di rischio di incidente rilevante;*
6. *Qualità urbanistica ed architettonica degli interventi;"*

ed inoltre che "la valutazione delle proposte di accordo verrà effettuata anche tenendo conto della necessità di assicurare un'attuazione graduale delle previsioni urbanistiche di sviluppo e trasformazione previste dal PAT. A tal fine, la priorità delle proposte di accordo sarà valutata sulla base ai seguenti criteri:

1. Salvaguardia e valorizzazione di preesistenze culturali e naturalistiche significative;
2. Integrazione degli interventi nel più ampio ambito insediativo, culturale e naturalistico;
3. Tutela delle componenti della rete ecologica eventualmente prevista nel sito o nel più ampio ambito di riferimento;
4. Minore impatto dal punto di vista infrastrutturale e ambientale;
5. Riqualficazione e recupero di aree degradate e/o da riconvertire."

L'ultimo comma del punto 4 delle medesime Linee Guida stabilisce inoltre che: "Nell'esame delle proposte di accordo pubblico/privato si terrà conto anche della quantità di SAU che si prevede di trasformare con l'intervento proposto, favorendo un consumo contenuto della stessa, nel rispetto comunque della superficie massima di zona agricola trasformabile assegnata dal PAT ed indicata nel Documento Programmatico Preliminare del PI.

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 n° 133/2014, convertito con Legge 164/2014 (legge sblocca Italia), che ha modificato l'art. 16 del DPR n° 380/2001, il Comune di Loria 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 in cui si 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.

Il Comune di Loria, prima dell'entrata in vigore della legge "sblocca Italia", si era già dotato di disposizioni in materia, contenute nel PAT approvato ed inoltre anche nei primi atti propedeutici alla formazione del nuovo Piano degli Interventi.

Il Piano di assetto del Territorio aveva infatti già previsto, nelle proprie Norme Tecniche:

- All'art. 4 – Attuazione del PAT: che "Le previsioni del PAT che comportano trasformazioni territoriali di consistenza urbanisticamente significativa dovranno essere di norma attuate dal PI attraverso la conclusione di accordi pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 e sottoposte a pianificazione attuativa o a equivalenti strumenti convenzionali";
- All'art. 5 - Accordi tra soggetti pubblici e privati: che il presupposto per la formazione degli accordi è il contenuto di rilevante interesse pubblico degli stessi, da valutarsi in funzione anche "dell'equilibrio tra interessi pubblici e privati nella ripartizione del plusvalore che la proposta determina."
- Ed ancora all'art. 5: che il plusvalore conseguente alle previsioni urbanistiche è "determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alle nuove destinazioni urbanistiche attribuite dal PI ed il valore degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e con la destinazione urbanistica precedente".

A fronte di quanto sopra premesso si ritiene che, per l'applicazione del contributo straordinario di cui all'art. 16, c.4, lett. d-ter) DPR n° 380/2001, si possa fare riferimento alle disposizioni già determinate dal Comune di Loria nei propri atti di pianificazione, come espressamente previsto dal comma 4-bis dell'art. 16 testo unico edilizia, adeguando però la percentuale minima del plusvalore a favore del Comune dal 40% al 50% in coerenza con le nuove disposizioni legislative nazionali.

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

A seguito dell'avviso pubblicato dal Comune sono pervenute varie proposte di accordo, alcune delle quali sono già state valutate nella precedente deliberazione della giunta comunale n° 25 del 22/03/2014.

Le proposte che rimangono da valutare, alla data odierna, sono quelle riportate nella sottostante tabella e riguardano insediamenti di tipo residenziale.

PROPONENTI	DATA RICHIESTA	N° PROTOCOLLO
Edil Bessica srl (ex Marte srl)	23/08/2013	8.066
	15/01/2014	378
	03/04/2017	3.334
Nussio Marco, Luca e Ginesio	25/08/2015	8.221
Canil Katty e Lisa	14/10/2016	10.509
Società Agricola Marina ss di Sartore Marina Pia & C	18/10/2016	10.696
Favretto Stefano	24/11/2016	12.208
Torresan Mirella	11/01/2017	296
Sabbadin Renato	17/01/2017	498
Giancarlo Vidale	09/03/2017	2.455
Andretta Dino	11/03/2017	2.530

Le proposte di accordo pervenute sono state così valutate:

- Le proposte delle ditte Edil Bessica Srl e Canil Katty e Lisa hanno già concluso la fase di concertazione tra la Giunta 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;
- La proposta della ditta Nussio Marco, Luca e Ginesio è stata annullata con richiesta pervenuta in data 15/10/2016 prot. 10569;
- La proposta della ditta Società Agricola Marina ss di Sartore Marina Pia & C è stata sospesa con richiesta pervenuta in data 11/04/2017 prot. 3571;
- La proposta delle ditte Favretto Stefano, Torresan Mirella, Sabbadin Renato e Andretta Dino non presentano elementi di rilevante interesse pubblico per cui verranno valutate nella fase ordinaria di progettazione della variante generale del PI;
- La proposta della ditta Giancarlo Vidale, per come formulata, non rispetta le indicazioni del piano di assetto del territorio vigente che non prevede l'espansione degli insediamenti sull'area oggetto della proposta; per quanto concerne la contestuale richiesta di suddivisione della UMI esistente in zona A, si ritiene che la stessa non presenti elementi di rilevante interesse pubblico, per cui verrà valutata nella fase ordinaria di progettazione della variante generale del PI.

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 EDIL BESSICA SRL

4.1 - Sintesi della proposta

Per la presentazione della proposta di accordo pubblico-privato la ditta Edil Bessica srl ha seguito le linee guida ed ha utilizzato la modulistica approvata con deliberazione della Giunta Comunale n° 73/2013, depositando la documentazione al protocollo del comune in data 23/08/2013 n° 8066 e successiva integrazione del 15/01/2014 prot. n° 378.

I contenuti della proposta di accordo sono stati approfonditi e perfezionati attraverso varie fasi di confronto tra la ditta proponente, l'Ufficio Tecnico e l'Amministrazione comunale, addivenendo ad una soluzione tecnica e progettuale condivisa, aggiornando conseguentemente gli elaborati tecnici sopra elencati.

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 02" che verrà allegata alla convenzione ed integrata nella variante urbanistica di recepimento dell'accordo.

<p>PROPONENTE Ditta: Edil Bessica srl</p>	<p>PREVISIONI A FAVORE DEL PROPONENTE</p> <p>Ambito 1</p> <ul style="list-style-type: none"> - Sub-ambito 1.2: Riclassificazione da zona agricola a zona residenziale priva di capacità edificatoria; - Sub-ambiti 1.2 e 1.3: Ridefinizione con estensione del perimetro dell'UMI 5/28 prevista nel piano del centro storico vigente in modo da comprendere le aree interne agli sub-ambiti 1.2 e 1.3 sui quali viene confermata la capacità edificatoria del PI vigente. Obbligo di attuazione attraverso PUA. <p>Ambito 2: Riclassificazione da zona Fe/6 per attrezzature ed impianti di interesse generale (impianti – protezione civile) a zona residenziale C di espansione con indice di edificabilità territoriale di 0,7 mc/mq. Obbligo di attuazione attraverso PUA.</p> <p>L'attuazione delle previsioni urbanistiche è soggetta alle seguenti prescrizioni puntuali:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ambito 2 <ul style="list-style-type: none"> - nel PUA della zona residenziale C di espansione vanno realizzate le aree a servizi primari pari a 10 mq/ab e secondari pari a 20 mq/ab; - esecuzione delle opere di mitigazione verso il territorio agricolo, ad est e a sud (PAT art. 108 – Barriere infrastrutturali e opere di mitigazione); ▪ Realizzazione del percorso ciclopedonale di collegamento tra la SR 245 e via F. Petrarca. <p>CONTRIBUTO STRAORDINARIO</p> <p>La riclassificazione urbanistica delle aree private comporta un plusvalore di €766.517,00 per cui la quota a favore del comune, a titolo di contributo straordinario, non dovrà essere inferiore ad € 383.258,50 ovvero al 50% del plusvalore.</p>
	<p>PREVISIONI A FAVORE DEL COMUNE</p> <p>Cessione al Comune delle seguenti aree ed opere e monetizzazioni per un valore minimo complessivo di € 383.258,50:</p> <ul style="list-style-type: none"> - cessione area di 1.520 mq da destinare a servizi per verde pubblico (sub-ambito 1.1); - realizzazione del percorso ciclopedonale di collegamento tra la SR 245 e via F. Petrarca; - realizzazione e cessione area a servizi secondari per 2.080 mq (50% a verde e 50% a parcheggio) all'interno dell'ambito 2, da localizzare e definire in sede di pianificazione urbanistica attuativa; - monetizzazione a conguaglio della cessione delle aree e realizzazione delle opere sopra elencate, fino all'importo del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter) DPR n° 380/2001 e smi.

La valutazione del plusvalore e del contributo straordinario connesso all'intervento è illustrata nel successivo capitolo 4.3 e nella allegata tabella APP-02.

I tempi di attuazione delle previsioni a favore del Comune potranno essere precisati all'interno delle convenzioni, da predisporre sulla base dello schema tipo approvato con Delibera della Giunta Comunale n° 73 del 22/06/2013, e che potranno prevedere:

- Per l'esecuzione di opere e la cessione di aree che vengano eseguite nei medesimi tempi previsti per le trasformazioni delle aree private;
- Per il versamento finanziario di quota del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter) DPR n° 380/2001 entro una scadenza da fissare da parte della Giunta o del Consiglio Comunale.

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:

- Nelle tavole P1a, P1b e P2 le aree (ambiti 1 e 2) non sono interessate da vincoli o invarianti che ne impediscano la sua trasformazione ad uso edificabile. È presente un corso d'acqua con servitù idraulica da considerare in sede di pianificazione attuativa;
- Nella tavola P3 le aree (ambiti 1 e 2) sono considerate idonee ai fini edificatori;
- Nella tavola P4, le aree (ambiti 1 e 2) fanno parte di un ambito trasformabile per la presenza di una "linea preferenziale di sviluppo insediativo" per l'espansione delle aree urbanizzate ad uso residenziale e per servizi alla residenza. Rispetto a tali indicazioni l'accordo prevede l'ampliamento delle aree per impianti sportivi esistenti ed una nuova area di espansione residenziale sviluppata con una morfologia regolare senza sfrangiature prevedendo la contestuale realizzazione di idonee mitigazioni verso il territorio agricolo;

- L'intervento proposto rientra nei limiti di Superficie Agricola Utilizzata (SAU) trasformabile (art. 121 NT del PAT);
- L'intervento proposto rientra nei limiti di capacità edificatoria stabilita dal dimensionamento urbanistico del PAT per l'Ambito Territoriale Omogeneo "IR4 – Castione" (art. 135 NT).

La proposta presenta contenuti di rilevante interesse pubblico in quanto rientra nelle condizioni preferenziali indicate al punto 2 delle Linee guida approvate dalla Giunta Comunale in quanto prevede la cessione di aree e la realizzazione di opere pubbliche. La proposta prevede infatti la cessione al Comune di aree e la realizzazione di opere che:

- possono essere considerate d'interesse pubblico in quanto sono coerenti con gli obiettivi generali del PAT di potenziare il sistema del verde pubblico;
- risultano funzionali all'ampliamento degli impianti sportivi esistenti;
- permettono il collegamento ciclo pedonale in sede propria del centro storico di Castione, degli impianti sportivi e dei quartieri residenziali esistenti.

L'intervento oggetto della proposta è coerente con gli obiettivi di sostenibilità indicati nella Valutazione Ambientale Strategica redatta in sede di PAT la quale ha valutato le previsioni del PAT stesso, comprese le azioni strategiche previste per l'ambito oggetto dell'accordo.

L'intervento oggetto della proposta è coerente con la Valutazione di Compatibilità Idraulica redatta in sede di PAT e sarà comunque soggetto a specifica valutazione VCI assoggettata al parere del Consorzio di Bonifica e del Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste - settore Genio Civile competenti per territorio prima dell'adozione, da parte del Consiglio Comunale, della variante di recepimento dell'accordo.

L'intervento è coerente con l'obiettivo stabilito al punto 4 delle Linee Guida approvate, di "assicurare un'attuazione graduale delle previsioni urbanistiche di sviluppo e trasformazione previste dal PAT" in quanto la proposta di accordo pubblico privato della ditta Edil Bessica srl è l'unica pervenuta al Comune che riguarda l'espansione di aree residenziali nella frazione di Castione e rientra nel limite del 70% della capacità edificatoria che il Documento Preliminare (capitolo 4.5) approvato con DC n° 7/2014, ha stabilita di poter impegnare con il primo PI.

4.3 – Valutazione del plusvalore

Nella tabella APP-02, 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, come indicato dall'art. 5 NT del PAT, "dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alle nuove destinazioni urbanistiche attribuite dal PI ed il valore degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e con la destinazione urbanistica precedente".

Per la determinazione dei valori delle singole aree con le varie destinazioni urbanistiche, ante e post intervento, si è fatto riferimento ai valori medi di mercato riferiti alla zona in cui si opera.

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 – Determinazione

A fronte di quanto sopra esposto la proposta di accordo pubblico-privato presentata dalla ditta Edil Bessica 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 Loria.

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 CANIL KATTY

5.1 - Sintesi della proposta

Per la presentazione della proposta di accordo pubblico-privato la sig. Canil Katty e Lisa ha seguito le linee guida ed ha utilizzato la modulistica approvata con deliberazione della Giunta Comunale n° 73/2013, depositando la documentazione al protocollo del comune in data 14/10/2016 n° 10509.

I contenuti della proposta di accordo sono stati approfonditi e perfezionati attraverso varie fasi di confronto tra la ditta proponente, l'Ufficio Tecnico e l'Amministrazione comunale, addivenendo ad una soluzione tecnica e progettuale condivisa, aggiornando conseguentemente gli elaborati tecnici sopra elencati.

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 03" che verrà allegata alla convenzione ed integrata nella variante urbanistica di recepimento dell'accordo.

PROPONENTE	PREVISIONI A FAVORE DEL PROPONENTE
Ditta: CANIL KATTY e CANIL LISA	Riclassificazione dell'ambito da zona agricola a zona residenziale C di espansione con indice di edificabilità territoriale di 0,5 mc/mq. Obbligo di attuazione attraverso PUA. L'attuazione delle previsioni urbanistiche è soggetta alle seguenti prescrizioni puntuali: <ul style="list-style-type: none"> - nel PUA vanno realizzate le aree a servizi primari pari a 10 mq/ab e secondari pari a 20 mq/ab e le eventuali opere di sistemazione di via Monte Antelao; - l'urbanizzazione dell'area residenziale dovrà prevedere obbligatoriamente la realizzazione della viabilità di distribuzione fino al confine di zona a sud per consentire l'accesso alle eventuali future espansioni previste dal PAT.
	CONTRIBUTO STRAORDINARIO
	La riclassificazione urbanistica delle aree private comporta un plusvalore di €60.434,00 per cui la quota a favore del comune, a titolo di contributo straordinario, non dovrà essere inferiore ad € 30.217,00 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 € 30.217,00: <ul style="list-style-type: none"> - realizzazione e cessione area a servizi secondari per verde e parcheggio di mq 200; - monetizzazione a conguaglio della cessione delle aree e realizzazione delle opere sopra elencate, fino all'importo del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter) DPR n° 380/2001 e smi.

La valutazione del plusvalore e del contributo straordinario connesso all'intervento è illustrata nel successivo capitolo 5.3 e nella allegata tabella APP-03.

I tempi di attuazione delle previsioni a favore del Comune potranno essere precisati all'interno delle convenzioni, da predisporre sulla base dello schema tipo approvato con Delibera della Giunta Comunale n° 73 del 22/06/2013, e che potranno prevedere:

- Per l'esecuzione di opere e la cessione di aree che vengano eseguite nei medesimi tempi previsti per le trasformazioni delle aree private;
- Per il versamento finanziario di quota del contributo straordinario di cui all'art. 16 comma 4 lettera d-ter) DPR n° 380/2001 entro una scadenza da fissare da parte della Giunta o del Consiglio 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:

- Nelle tavole P1a, P1b e P2 l'area non è interessata da vincoli o invariants che ne impediscano la sua trasformazione ad uso edificabile;
- Nella tavola P3 l'area è considerata (ai fini edificatori) idonea a condizione per il rischio di esondazione contenuta;
- Nella tavola P4, l'area fa parte di un ambito trasformabile per la presenza di una "linea preferenziale di sviluppo insediativo" per l'espansione delle aree urbanizzate ad uso residenziale e per servizi alla residenza. Rispetto a tali indicazioni l'accordo prevede una nuova area di espansione residenziale di modeste dimensioni. L'attuazione di quest'area consentirà di realizzare la viabilità di accesso necessaria a preordinare il futuro sviluppo dell'intero ambito trasformabile previsto dal PAT.
- L'intervento proposto rientra nei limiti di Superficie Agricola Utilizzata (SAU) trasformabile (art. 121 NT del PAT);
- L'intervento proposto rientra nei limiti di capacità edificatoria stabilita dal dimensionamento urbanistico del PAT per l'Ambito Territoriale Omogeneo "IR2 – Bessica" (art. 130 NT).

La proposta presenta contenuti di rilevante interesse pubblico in quanto rientra nelle condizioni preferenziali indicate al punto 2 delle Linee guida approvate dalla Giunta Comunale in quanto prevede la cessione di aree e la realizzazione di opere pubbliche. La proposta prevede infatti la cessione al Comune di aree e la realizzazione di opere che possono essere considerate d'interesse pubblico in quanto sono coerenti con gli obiettivi generali del PAT di potenziare il sistema di parcheggi pubblici in un'area scarsamente attrezzata.

L'intervento oggetto della proposta è coerente con gli obiettivi di sostenibilità indicati nella Valutazione Ambientale Strategica redatta in sede di PAT la quale ha valutato le previsioni del PAT stesso, comprese le azioni strategiche previste per l'ambito oggetto dell'accordo.

L'intervento oggetto della proposta è coerente con la Valutazione di Compatibilità Idraulica redatta in sede di PAT e sarà comunque soggetto a specifica valutazione VCI assoggettata al parere del Consorzio di Bonifica e del

Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste - settore Genio Civile competenti per territorio prima dell'adozione, da parte del Consiglio Comunale, della variante di recepimento dell'accordo.

L'intervento è coerente con l'obiettivo stabilito al punto 4 delle Linee Guida approvate, di "assicurare un'attuazione graduale delle previsioni urbanistiche di sviluppo e trasformazione previste dal PAT" in quanto la proposta di accordo pubblico privato della ditta Canil Katty e Lisa rientra nel limite del 70% della capacità edificatoria che il Documento Preliminare (capitolo 4.5) approvato con DC n° 7/2014, ha stabilita di poter impegnare con il primo PI.

5.3 – Valutazione del plusvalore

Nella tabella APP-03, 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, come indicato dall'art. 5 NT del PAT, "dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alle nuove destinazioni urbanistiche attribuite dal PI ed il valore degli stessi nel loro stato di effettiva consistenza e con la destinazione urbanistica precedente".

Per la determinazione dei valori delle singole aree con le varie destinazioni urbanistiche, ante e post intervento, si è fatto riferimento ai valori medi di mercato.

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 – Determinazione

A fronte di quanto sopra esposto la proposta di accordo pubblico-privato presentata dalla ditta Canil Katty e Canil Lisa può essere accolta dal punto di vista tecnico ed urbanistico in quanto rispetta i contenuti e le procedure stabilite dall'art. 6 L.R. 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 Loria.

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

IL RESPONSABILE UFFICIO URBANISTICA
geom. Fabio Pellizzari

Allegati:

- Tabella APP-02 ditta: Edil Bessica srl
- Tabella APP-03 ditta: Canil Katty e Lisa

DATI CATASTALI					
INTESTATARIO	SUB-AMBITO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	DESTINAZIONE DI ZONA PI VIGENTE
	n°	n°	n°	mq	
EDIL BESSICA SRL con sede in Castelfranco Veneto	1.1	27	547	590	Ed zone agricole periurbane di ammortizzazione e transizione
EDIL BESSICA SRL con sede in Castelfranco Veneto	1.1		619	751	Ed zone agricole periurbane di ammortizzazione e transizione
EDIL BESSICA SRL con sede in Castelfranco Veneto	1.1-1.2		621	3.508	Ed zone agricole periurbane di ammortizzazione e transizione
EDIL BESSICA SRL con sede in Castelfranco Veneto	2	28	481	22.260	Zona Fe/06 aree per attrezzature ed impianti di interesse

VALORE INIZIALE CON PREVISIONI PI VIGENTE									
DESCRIZIONE	SUB-AMBITO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	INDICE TERRITORIALE	VOLUME	VALORE UNITARIO	VALORE UNITARIO	VALORE
	n°	n°	n°	mq	mc/mq	mc	€/mq	€/mc	€
AREE DA CEDERE AL COMUNE									
zona agricola Ed	1.1	27	547	590	-	-	€ 12,00	-	€ 7.080,00
			619	751	-	-	€ 12,00	-	€ 9.012,00
			621	179	-	-	€ 12,00	-	€ 2.148,00
zona per servizi Fe	2	28	481	2.080	-	-	€ 16,00	-	€ 33.280,00
totale	-	-	-	3.600	-	-	-	-	€ 51.520,00
AREE PRIVATE									
zona agricola Ed	1.2	27	621	3.329	-	-	€ 12,00	-	€ 39.948,00
zona per servizi Fe	2	28	481	20.180	-	-	€ 16,00	-	€ 322.880,00
totale	-	-	-	23.509	-	-	-	-	€ 362.828,00

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°	mq	mc/mq	mc	€/mq	€/mc	€
AREE PRIVATE									
zona C	1.2	27	621	3.329	-	-	€ 35,00	-	€ 116.515,00
zona C di espansione	2	28	481	22.260	0,7	15.582	-	€ 65,00	€ 1.012.830,00
totale	-	-	-	25.589	-	15.582	-	-	€ 1.129.345,00

PLUSVALORE CONSEGUENTE ALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE € 766.517,00

QUOTA MINIMA 50% DEL PLUS VALORE DA DESTINARE AL COMUNE € 383.258,50

CONTRIBUTO STRAORDINARIO A FAVORE DEL COMUNE: AREE / OPERE / VERSAMENTO FINANZIARIO									
DESCRIZIONE	SUB-AMBITO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	INDICE TERRITORIALE	VOLUME	VALORE UNITARIO	VALORE UNITARIO	VALORE
	n°	n°	n°	mq	mc/mq	mc	€/mq	€/mc	€
cessione area da destinare a servizi verde pubblico	1.1	27	547	590	-	-	€ 12,00	-	€ 7.080,00
			619	751	-	-	€ 12,00	-	€ 9.012,00
			621	179	-	-	€ 12,00	-	€ 2.148,00
cessione area da destinare a servizi secondari	2	28	481	2.080	-	-	€ 16,00	-	€ 33.280,00
realizzazione di opere da scomputare (standard secondari su 104 abitanti)*	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 124.800,00
realizzazione del percorso ciclopeditonale di collegamento tra la SR 245 e via F. Petrarca (scomputabile dal contributo straordinario la parte esterna all'ambito 1)	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 55.000,00
monetizzazione a conguaglio della cessione di aree e realizzazione di opere	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 152.000,00

CONTRIBUTO STRAORDINARIO A FAVORE DEL COMUNE € 383.320,00

PERCENTUALE QUOTA PLUSVALORE A FAVORE DEL COMUNE 50,01

Abitanti teorici su mc 15.582 (15.582/150) =	104
* Opere standard secondari a parcheggio scomputabili dal contributo straordinario (10 mq/ab.)	€ 100,00
* Opere standard secondari a verde scomputabili dal contributo straordinario (10 mq/ab.)	€ 20,00
Totale	€ 124.800,00

DATI CATASTALI

INTESTATARIO	SUB-AMBITO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	DESTINAZIONE DI ZONA PI VIGENTE
	n°	n°	n°	mq	
CANIL LISA, nata a MONTEBELLUNA (TV) il 13/08/1992 CANIL KATTY, nata a MONTEBELLUNA (TV) il 20/08/1983	1	3	1.330	2.948	Ed zone agricole periurbane di ammortizzazione e transizione

VALORE INIZIALE CON PREVISIONI PI VIGENTE

DESCRIZIONE	SUB-AMBITO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	INDICE TERRITORIALE	VOLUME	VALORE UNITARIO	VALORE UNITARIO	VALORE
	n°	n°	n°	mq	mc/mq	mc	€/mq	€/mc	€
AREE DA CEDERE AL COMUNE									
zona agricola Ed	1	3	1.330	200	-	-	€ 12,00	-	€ 2.400,00
totale	-	-	-	200	-	-	-	-	€ 2.400,00
AREE PRIVATE									
zona agricola Ed	1	3	1.330	2.948	-	-	€ 12,00	-	€ 35.376,00
totale	-	-	-	2.948	-	-	-	-	€ 35.376,00

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°	mq	mc/mq	mc	€/mq	€/mc	€
AREE PRIVATE									
zona C di espansione	1	3	1.330	2.948	0,5	1.474	-	€ 65,00	€ 95.810,00
totale	-	-	-	2.948	-	1.474	-	-	€ 95.810,00

PLUSVALORE CONSEGUENTE ALLE NUOVE PREVISIONI URBANISTICHE

€ 60.434,00

QUOTA MINIMA 50% DEL PLUS VALORE DA DESTINARE AL COMUNE

€ 30.217,00

CONTRIBUTO STRAORDINARIO A FAVORE DEL COMUNE: AREE / OPERE / VERSAMENTO FINANZIARIO

DESCRIZIONE	SUB-AMBITO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICIE CATASTALE	INDICE TERRITORIALE	VOLUME	VALORE UNITARIO	VALORE UNITARIO	VALORE
	n°	n°	n°	mq	mc/mq	mc	€/mq	€/mc	€
cessione area da destinare a servizi secondari	1	3	1.330	200	-	-	€ 12,00	-	€ 2.400,00
realizzazione di opere da scomputare (standard secondari su 10 abitanti)*	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 12.000,00
monetizzazione a conguaglio della cessione di aree e realizzazione di opere	-	-	-	-	-	-	-	-	€ 16.000,00

CONTRIBUTO STRAORDINARIO A FAVORE DEL COMUNE

€ 30.400,00

PERCENTUALE QUOTA PLUSVALORE A FAVORE DEL COMUNE

50,30

Abitanti teorici su mc 1.474 (1.474/150) =

10

* Opere standard secondari a parcheggio scomputabili dal contributo straordinario (10 mq/ab.)				100			€ 100,00		€ 10.000,00
* Opere standard secondari a verde scomputabili dal contributo straordinario (10 mq/ab.)				100			€ 20,00		€ 2.000,00
Totale				200					€ 12.000,00