Comune di Spinea
Città Metropolitana di Venezia

PROPOSTA ACCORDO PUBBLICO PRIVATO ART.6 LR 11/04

INTERVENTO DI RIGENERAZIONE URBANA

RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE E FUNZIONALE | NUOVO ACCESSO AL PARCO DELLE GEMME

Proponenti
Bertoldo Pietro

Saorin Gino

Saorin Annalisa

Zamengo Elvira

eredi Saorin Luigi:

Favaron Alba

Saorin Moreno

Saorin Annalisa

Saorin Cinzia

Progettazione

sistemiterritoriali srl

Via Piave 15/1 30031 DOLO (VE)

Dott. Urb Marina Pacchiani
firmato digitalmente

Premessa

La presente proposta si inserisce nell'ambito delle nuove esperienze di concertazione, tra soggetti pubblici e privati, rivolte ad operazione di riqualificazione urbana e adeguamento delle infrastrutture utilizzate per fare interagire esigenze ed interessi diversi in un'ottica di integrazione di funzioni, di sussidiarietà e di ottimizzazione degli investimenti, con particolare riferimento al possibile apporto di risorse private per la realizzazione di opere di interesse pubblico.

In particolare ci si riferisce alle possibilità previste dall'art. 6 della LR 11/2004 che prevede che *" I comuni, le province e la Regione,nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico."*

La legge n.14/2017 "Disposizioni per il consumo di suolo" ha ulteriormente rafforzato tali strumenti laddove all'art.3 tra gli obiettivi indica la necessità di "*m) attivare forme di collaborazione pubblico-privato che contribuiscano alla riqualificazione del territorio e della città, su basi di equilibrio economico-finanziario e di programmazione temporale dei procedimenti e delle iniziative in un contesto di prevedibilità, certezza e stabilità della regolazione*" e di "*f) incentivare il recupero, il riuso, la riqualificazione e la valorizzazione degli ambiti di urbanizzazione consolidata, favorendo usi appropriati e flessibili degli edifici e degli spazi pubblici e privati, nonché promuovendo la qualità urbana ed architettonica ed, in particolare, la rigenerazione urbana sostenibile e la riqualificazione edilizia ed ambientale degli edifici*;

La proposta riguarda infatti la riqualificazione di una zona di urbanizzazione consolidata posta a nord est del centro abitato, in via Pascoli che presenta elementi di degrado conseguenti alla presenza di un edificio in stato di degrado ed abbandono, un " ex bocciodromo", di proprietà dei proponenti, nelle cui vicinanze sono sorte in modo disorganico alcune attrezzature pubbliche quali l'Ecocentro e un vasto parcheggio mal organizzato che contribuiscono ad aumentare la scarsa attrattività del contesto.

La contiguità con il Parco delle Gemme che rappresenta una delle principali risorse ambientali della città, suggeriscono nuove opportunità per l'ambito che può assumere la configurazione di nuova porta di ingresso al Parco ripensando, sviluppando e valorizzando la presenza dell'Ecocentro e le possibili relazioni con il Parco.

La proposta ha pertanto considerato il contesto urbano in cui è collocato l'ex bocciodromo avanzando delle proposte anche sulle aree pubbliche limitrofe a quelle di proprietà dei proponenti proponendosi pertanto una riqualificazione complessiva del sito.

L'intervento prevede la demolizione dell'ex bocciodromo, edificio in stato di degrado e privo di interesse architettonico o documentale, prevedendo la realizzazione nel lotto di pertinenza di un nuovo edificio con destinazione residenziale che appare la destinazione più idonea considerati i caratteri del contesto, da posizionare fuori della fascia di rispetto dell'elettrodotto e la cessione di circa 1.000 mq da sistemare a parcheggio pubblico.

Dal punto di vista dell'impatto ambientale ed urbanistico la proposta non prevede aumento volumetrico significativo e aumento di consumo di suolo anzi un complessivo miglioramento ambientale con la piantumazione di alberature, aumento di superfici permeabili, messa in sicurezza e sviluppo dei percorsi ciclopedonali e un miglioramento complessivo dell'impatto visivo e della percezione del contesto.

Trattasi di un edificio che si sviluppa ad "elle" aprendosi a sud ovest con garage e ingressi al piano terra e residenze nei tre piani superiori per complessivi circa 12 appartamenti caratterizzati da ampie terrazze che si affacciamo su un giardino privato.

L'intervento determina per i proponenti una valorizzazione della proprietà immobiliare soprattutto in termini di destinazione considerato che attualmente l'area è destinata dal PRG vigente ad "attrezzature di interesse comune" che appare coerente e compatibile con il contesto urbano e che consente di reperire le risorse per una operazione di riqualificazione urbana più complessiva di rilevante interesse pubblico.

Il progetto in particolare ha considerato le aree pubbliche limitrofe evidenziando le criticità presenti:

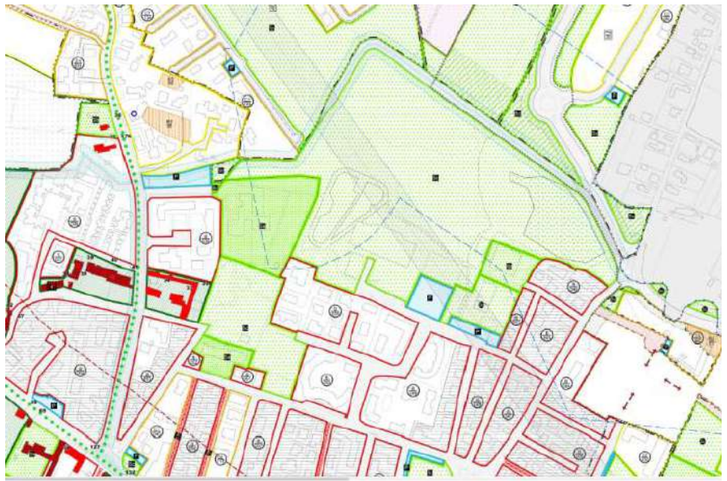
- la mancanza di tratti di marciapiedi nel lato nord di via Pascoli
- la conformazione e le esigenze di sviluppo dell'Ecocentro
- lo stato di degrado del parcheggio con i pannelli fotovoltaici
- la mancanza di accesso al Parco delle Gemme da via Pascoli

proponendo interventi per migliorare e riorganizzare l'assetto delle aree limitrofe al ex bocciodromo superando le criticità evidenziate.

DESCRIZIONE DELL'AMBITO DI INTERVENTO: TEMI E CRITICITA'

L'ambito di Intervento è collocato a nord est del centro abitato di Spinea a nord di via Pascoli ai margini dell'Oasi naturalistica del Parco Nuove Gemme.

Il PI destina l'area di proprietà dei proponenti (ex bocciodromo) ad "attrezzature di interesse comune" e le aree pubbliche limitrofe sempre ad aree di interesse comune e parcheggio e verde pubblico.



Estratto TAV 13.3.4 Pianto interventi vigente

Non è finora maturato alcuna particolare e significativa destinazione d'uso di interesse pubblico riguardante l'ex bocciodromo che pertanto oggi versa in stato di degrado ed abbandono mentre è presente il tema del necessario sviluppo e riqualificazione dell'Ecocentro posto in area limitrofa e gestito da Veritas Spa.

Il grande parcheggio, caratterizzato dalla presenza di un manufatto con pannelli fotovoltaici invasivo ed impattante e male organizzato contribuisce a determinare una scarsa attrattività del contesto e impedire relazioni con i vasti prati retrostanti posti ai margini della Oasi Naturalistica del Parco delle Gemme.

Via Pascoli, priva di marciapiedi e alberature, presenti invece in prossimità del pattinodromo, necessità di una riconfigurazione necessaria per la messa in sicurezza dei pedoni e riqualificare il contesto.

La presenza alle spalle dell'ambito del Parco delle Gemme pare difficilmente percepibile e accessibile mentre potrebbe rappresentare una importante risorsa per i residenti.

L'Ecocentro, in particolare, necessità non solo di un ampliamento e riorganizzazione ma di un migliore inserimento nel contesto urbano al fine di evidenziare e promuovere il suo importante ruolo per evitare inquinamento e per incentivare progetti di recupero e riciclo anche con iniziative di sensibilizzazione della popolazione sul tema dei rifiuti e dell'importanza del riciclo.

Il parcheggio posto a sud dell'ex bocciodromo non è delimitato e organizzato e attualmente l'area si presenta come una vasta zona asfaltata senza alcuna protezione per i pedoni nel lato nord di via Pascoli.

Dal punto di vista urbanistico l'area rappresenta quindi un nodo urbano significativo che oggi non esprime pienamente le sue potenzialità.

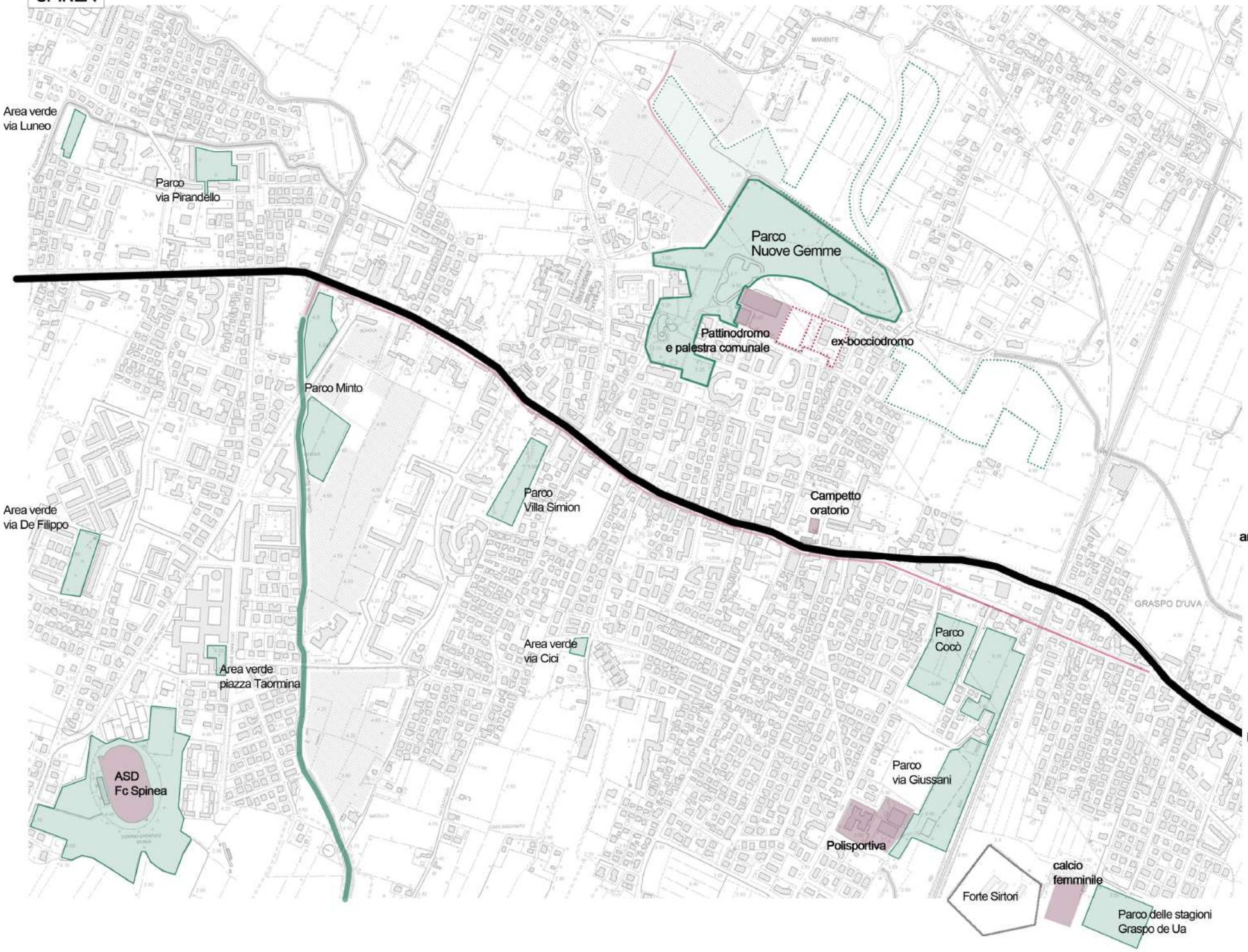
Un'area per la quale pare opportuno un intervento di "rigenerazione urbana" che superi gli elementi di criticità e individui nuove funzioni.

INQUADRAMENTO

GOOGLE MAPS

SPINEA

VERDE PUBBLICO E ATTREZZATURE SPORTIVE

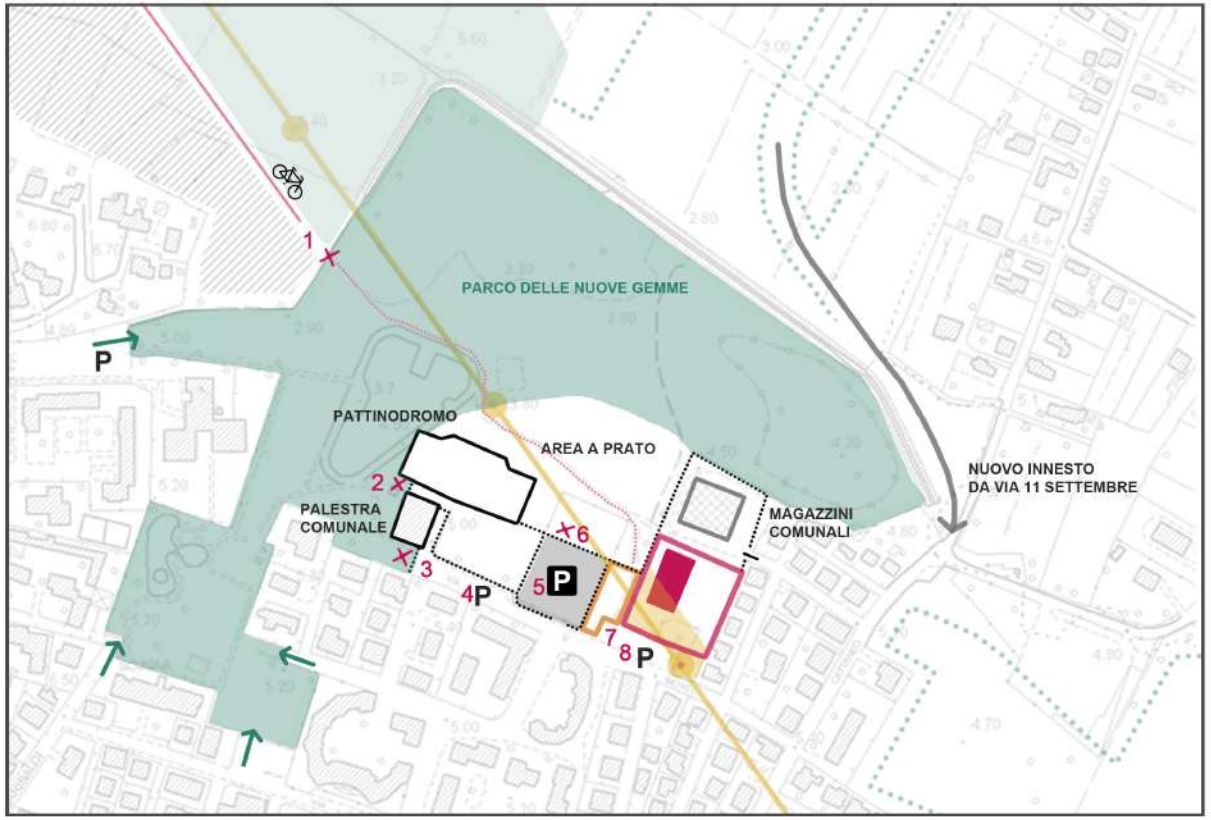


SCALA 1:10.000

- percorso ciclo-pedonale
- aree verdi attrezzate e parchi pubblici
- attrezzature sportive
- piste ciclabili
- area d'intervento
- zone di espansione
- ampliamento parco PRG

EX BOCCIODROMO

Via Pascoli



CRITICITA' - POTENZIALITA'

SCALA 1:5.000

accessi principali parco delle gemme

aree verdi attrezzate e parchi pubblici

lotto di pertinenza bocciodromo

ex bocciodromo

ecocentro

fascia di rispetto alta tensione

recinzioni

P parcheggi

P parcheggio fotovoltaico

cesure accesso al parco

1 INTERRUZIONE NUOVA PISTA CICLABILE

2 RECINZIONE PATTINODROMO LATO PARCO

3 CANCELLO RETRO PALESTRA

4 PARCHEGGIO ALBERATO

5 PARCHEGGIO FOTOVOLTAICO

6 RECINZIONE TRA PARCHEGGIO E PARCO

7 ECOCENTRO

8 AREA PARCHEGGIO DIFRONTE BOCCIODROMO

STATO DI FATTO | ATTACCO A TERRA

SCALA 1: 500

LA PROPOSTA

La proposta di Accordo non va pertanto letta solo in termini economici ovvero nel confronto tra interessi pubblici e interessi privati, ma come capace di proporre una reale integrazione di azioni rivolte al superamento delle criticità sopra descritte attraverso una riconsiderazione del ruolo urbano e paesaggistico del contesto considerato.

Si tratta principalmente di un ruolo relazionale e di servizio collocato in un quartiere residenziale densamente popolato attraverso la realizzazione di una serie di interventi rivolti a:

1. messa in sicurezza e riqualificazione di via Pascoli con la realizzazione di un tratto di marciapiede alberato nel lato nord che separa la strada dal parcheggio anch'esso ampliato, riordinato e migliorato;
2. sviluppo dell'ecocentro che viene ampliato a nord e ovest su area comunale per garantire misure standard necessarie per il funzionamento delle operazioni di conferimento dei rifiuti con incremento dei cassoni e spazio di manovra per automezzi;
3. realizzazione recinzione dell'Ecocentro lati nord, ovest e sud altezza ml 3 in grado di aumentare sicurezza dell'Ecocentro e migliorare inserimento nel contesto urbano e nel parco;
4. demolizione dell'ex bocciodromo e realizzazione nel lotto di proprietà di un edificio a "elle" con destinazione residenziale e sistemazione di un giardino privato alberato;
5. realizzazione nuovo accesso al parco delle Gemme con parcheggio bici;
6. realizzazione nuova area a parcheggio di circa 1.100 mq di proprietà dei proponenti al fine di integrare l'offerta dei parcheggi in considerazione delle modifiche sopra descritte al parcheggio esistente;
7. sistemazione con pavimentazione del parcheggio esistente P1

Complessivamente le aree destinate a parcheggio aumentano e soprattutto aumentano i posti:

P1	62 posti auto	2.100 mq
P2	50 posti auto	1.400 mq
P3	14 posti auto	350 mq
TOT	**126 posti auto**	**3.850 mq**

Il progetto presta particolare cura ai materiali impiegati al fine di aumentare il decoro urbano e l'attrattività del sito.

In particolare la recinzione dell'Ecocentro nei lati sud e ovest e nord e il cancello di ingresso verrà realizzata con lame di altezza variabile di circa 3 ml in ferro colorato con varie gradazioni di verde mentre tra la nuova residenza e l'Ecocentro verrà realizzata una mura intonacata sempre di ml 3.

La pavimentazione dei parcheggi 1, 2 e 3 e dei percorsi pedonali è pensata con masselli in cls autobloccanti di diverso colore per evidenziare i percorsi pedonali e di tipo drenante per gli stalli per garantire la permeabilità dei terreni e un corretto inserimento ambientale data la vicinanza al parco.

Le opere pubbliche previste dall'accordo e poste a carico dei proponenti comprendono pertanto la realizzazione di un insieme di **opere** come descritte negli elaborati grafici (vedi sezioni) che comprendono:
- il marciapiede lungo il lato nord di via Pascoli;
- il viale di accesso al Parco con la zona sosta bici;
- la sistemazione dell'area di accesso all'Ecocentro;
- la realizzazione del parcheggio alberato P2 e P3;
- l'adeguamento e riorganizzazione del parcheggio P1 esistente;

-la realizzazione della recinzione dell'Ecocentro escluso il tratto a confine con la proprietà che verrà realizzato a cura e spese dei proponenti e quindi non rientra nel calcolo del beneficio pubblico, la cui realizzazione avverrà comunque contestualmente agli altri lati.

Sono comprese la rete delle acque meteoriche e le sistemazioni a verde.

Le pavimentazione dei parcheggi P1, P2 e P3 sono previste in masselli autobloccanti di tipo drenante .

L'importo delle opere al netto di IVA previsto è pari a € 251.200,00 come di seguito descritto

In particolare l'intervento prevede:

➔ LAVORI DI RIMOZIONE, SCAVO E MOVIMENTO INERTI - fresatura a freddo delle pavimentazioni esistenti in conglomerato bituminoso (ca 1.400 mq); - scavo di sbancamento e la creazione della fondazione stradale (ca. 1.200 mq) compresi gli oneri del trasporto di materiale indiscarica per un totale di € 45.000,00

➔ REALIZZAZIONE DELLA RETE ACQUE METEORICHE - scavo a sezione ristretta compreso l'onere del trasporto di materiale in discarica; - fornitura e posa di manufatti in ghisa sferoidale quali chiusini e caditoie; - fornitura e posa in opera di tubi in cemento vibro compresso e la fornitura e posa di tubazioni in pvc-U rigido non plastificato; - fornitura e posa di pozzetti in CLS e l'esecuzione degli allacciamenti alla rete esistente per i parcheggi pavimentati con masselli autobloccanti P1 P2 e P3; per un totale di € 31.000,00

➔ PAVIMENTAZIONI E CREAZIONE AIUOLE - fornitura e posa in opera di pavimento in massetti autobloccanti in cls di diverse colorazione per evidenziale i percorsi pedonali da quelli carrai e per gli stalli con materiale drenante; - fornitura e posa di cordonate con finitura doppio strato per fascia spartitraffico, aiuole e simili per un totale di € 147.000,00

➔ RECINZIONE DELL'ECOCENTRO - realizzazione della recinzione (150 ml) altezza ml 3,00 con funzione di mitigazione visiva sui lati nord sud e ovest dell'Ecocentro compreso cancello, esclusa recinzione ad est in mura intonacata posta a confine con lotto edificabile che verrà realizzata a cura e spese dei proponenti; per un totale di € 19.500,00

➔ SISTEMAZIONI A VERDE E ARREDO URBANO - fornitura di terreno vegetale da porre sui rilevati o riempimenti; - fornitura e messa a dimora di ca. 30 alberi di media grandezza es. Acer platanoides (circonferenza 14/16 alt.4,00/4,50) compresa apertura buca e ancoraggi; - la semina di miscugli vari; - per un totale di € 8.700,00.

L'importo di tali opere è pertanto stimato in **€ 251.200,00** L'intervento prevede inoltre la cessione di un'area di ca 1.100 mq al Comune per l'ampliamento del parcheggio nell'area fronte bocciodromo.

Rimane a carico del Comune/Veritas, la sistemazione dell'area dell'Ecocentro (pavimentazione e rete fognaria e la installazione delle attrezzature quali cassoni e box servizi/guardiania.

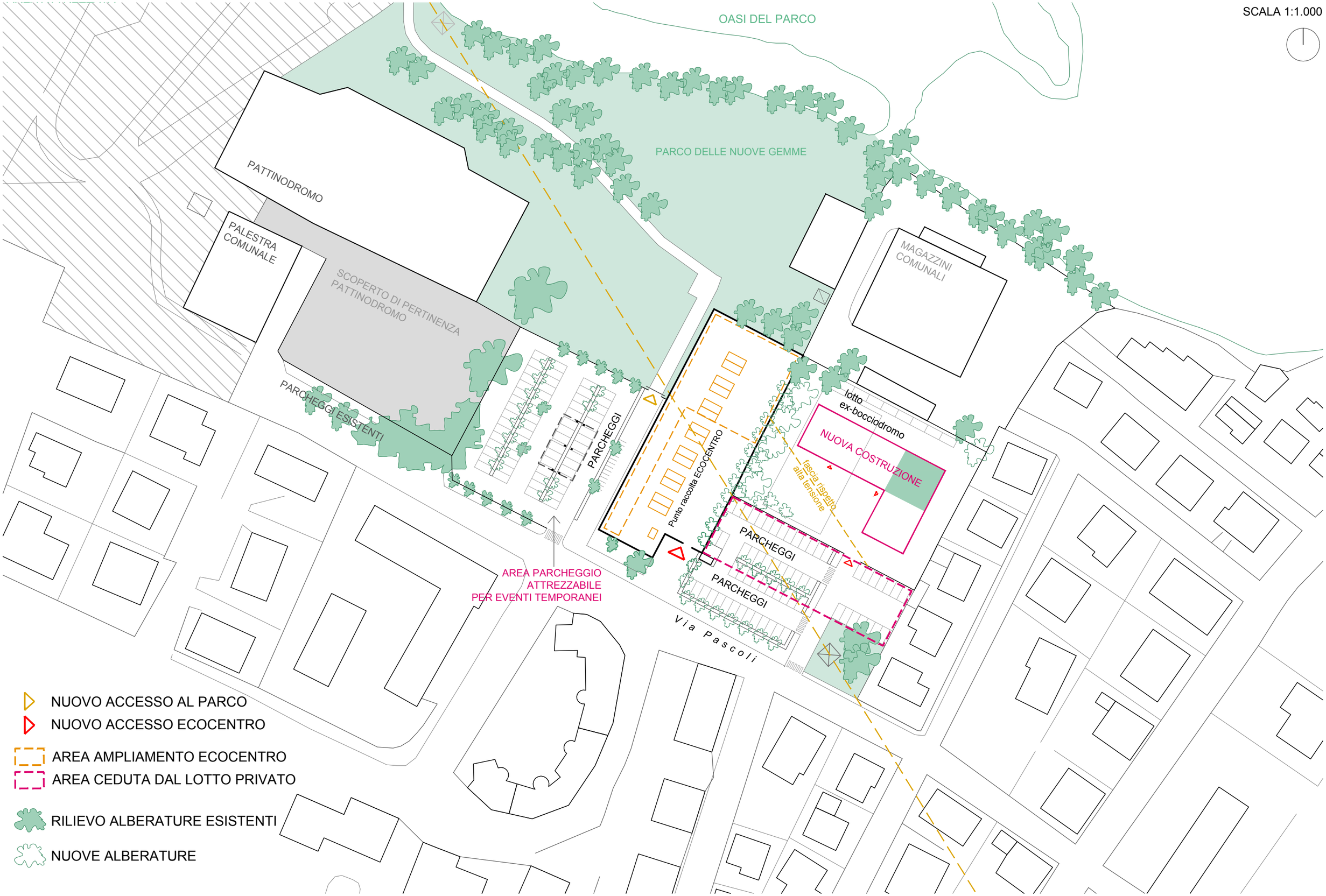
Per quanto riguarda l'intervento nel lotto di proprietà dei richiedenti (Foglio 6 mapp.le 106) di circa 3.000 mq (al netto cessione al Comune di 1.100 mq) si rinvia alle schede allegate in cui sono indicati anche gli aspetti dimensionali. Trattasi di un edificio previsto di 5.257 mc e 1693 mq di sc, quindi dal punto di vista volumetrico c'è un leggero incremento rispetto all'esistente

Maggiore è l'incremento in termini di superficie complessiva se confrontato con l'esistente ma va evidenziato che trattasi di un edificio "contenitore" con spazi a tutta altezza.

La variante urbanistica connessa all'Accordo, consente pertanto una valorizzazione che riguarda la nuova destinazioni d'uso residenziale e un recupero dei volumi attuali con un leggero incremento.

PROGETTO | INQUADRAMENTO AREA

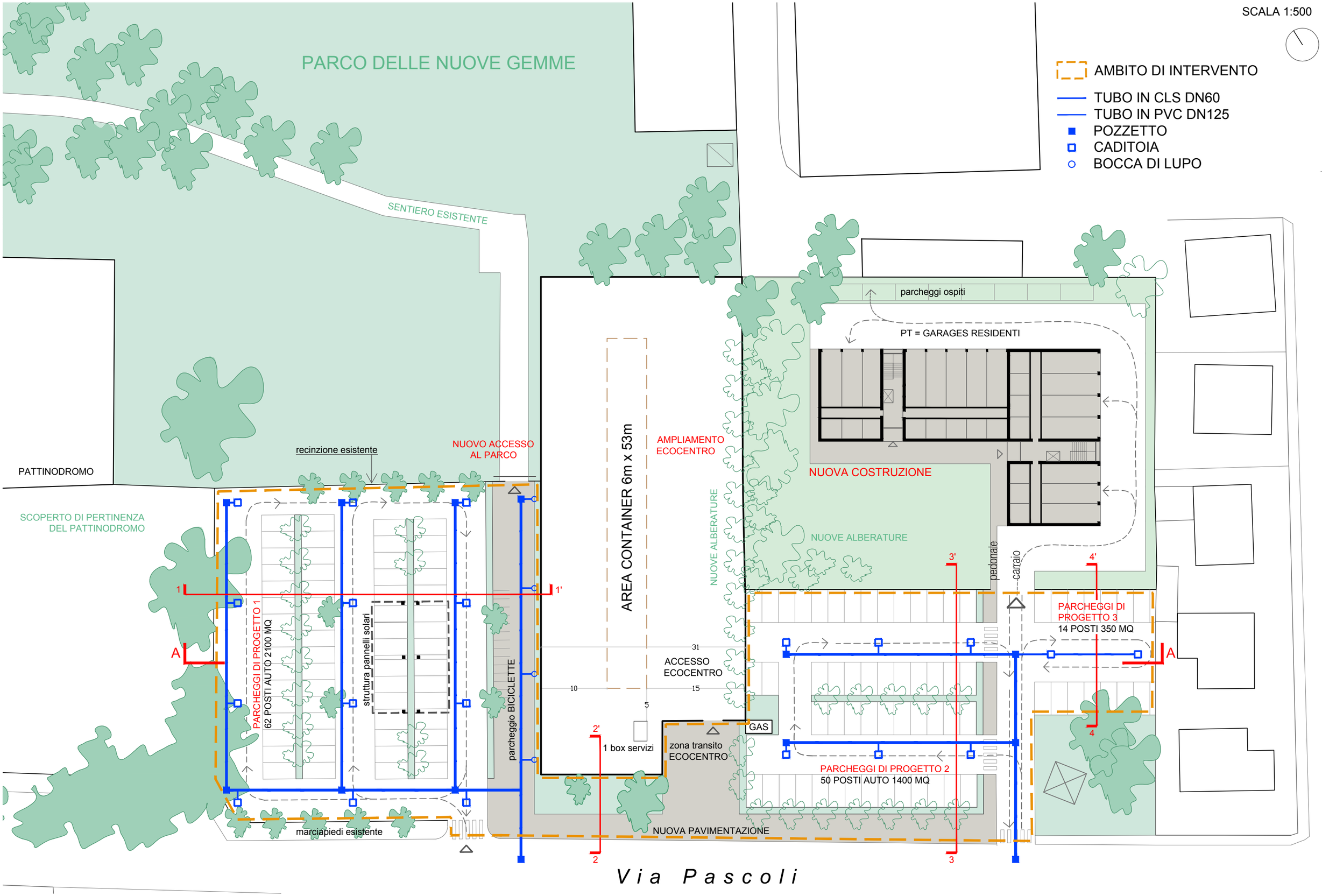
SCALA 1:1.000



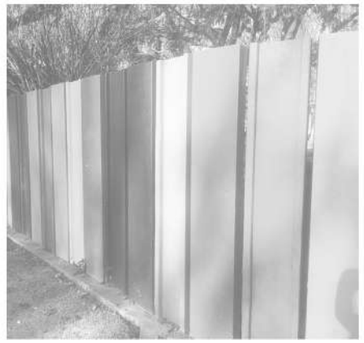
PROGETTO | OPERE PUBBLICHE

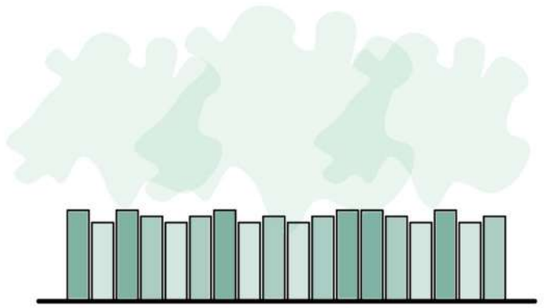
SCALA 1:500

AMBITO DI INTERVENTO
TUBO IN CLS DN60
TUBO IN PVC DN125
POZZETTO
CADITOIA
BOCCA DI LUPO



SCALA 1:500





MITIGAZIONE VISIVA ECOCENTRO:

elementi prefabbricati in cemento
colorati in diverse gradazioni di verde
e diposti secondo diverse altezze
a creare una barriera visiva
con effetto di movimento naturale

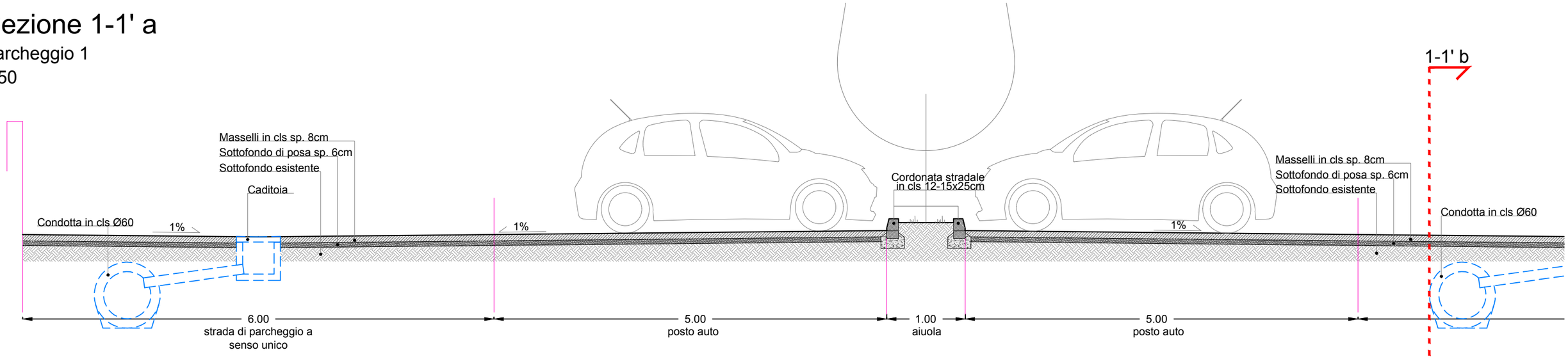
PROSPETTO SUD

SEZIONE AA

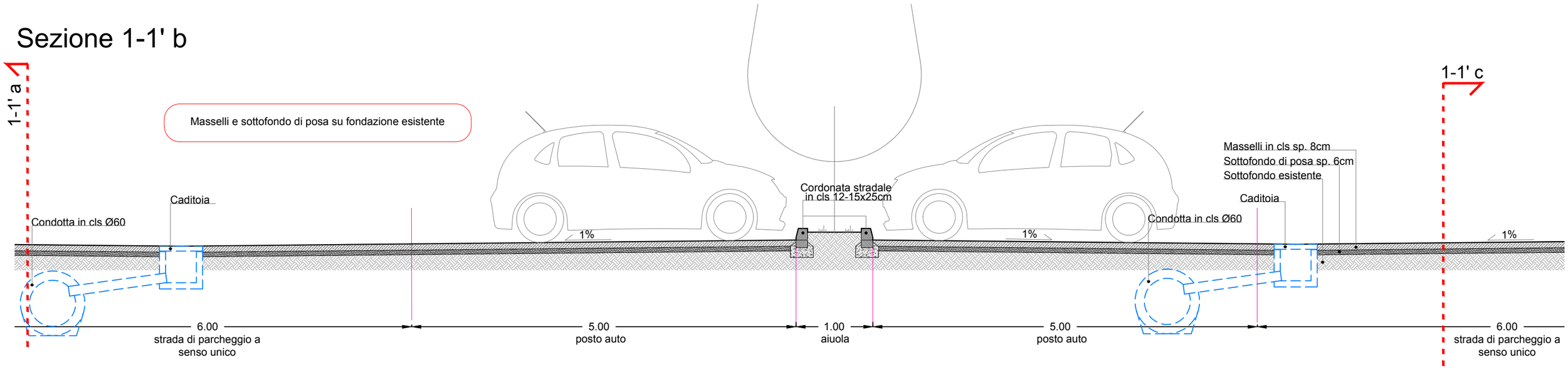
Sezione 1-1' a

Parcheggio 1

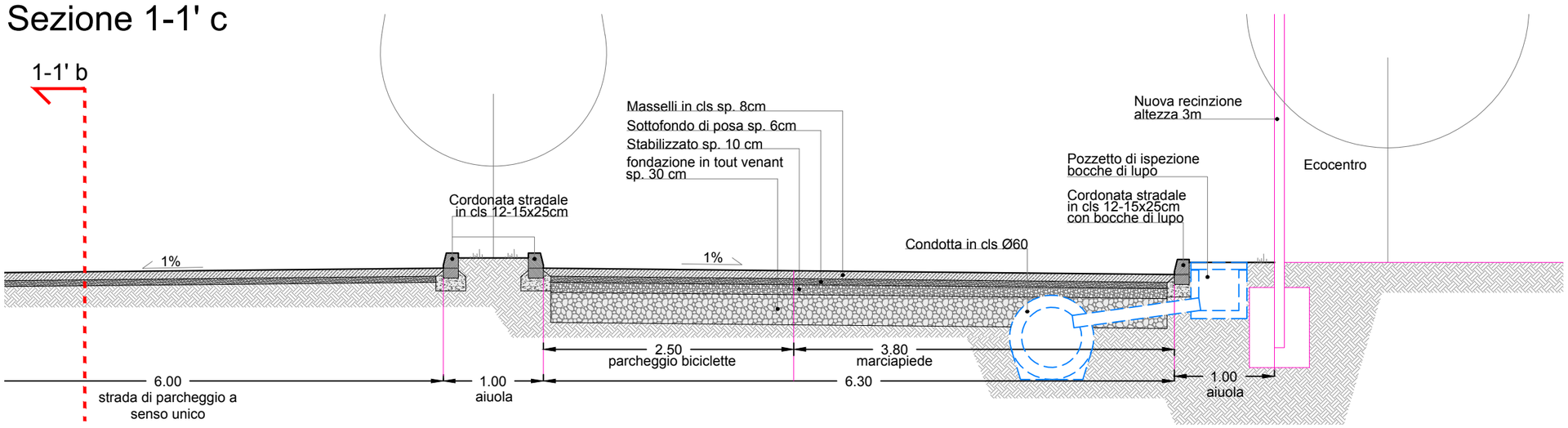
1:50



Sezione 1-1' b



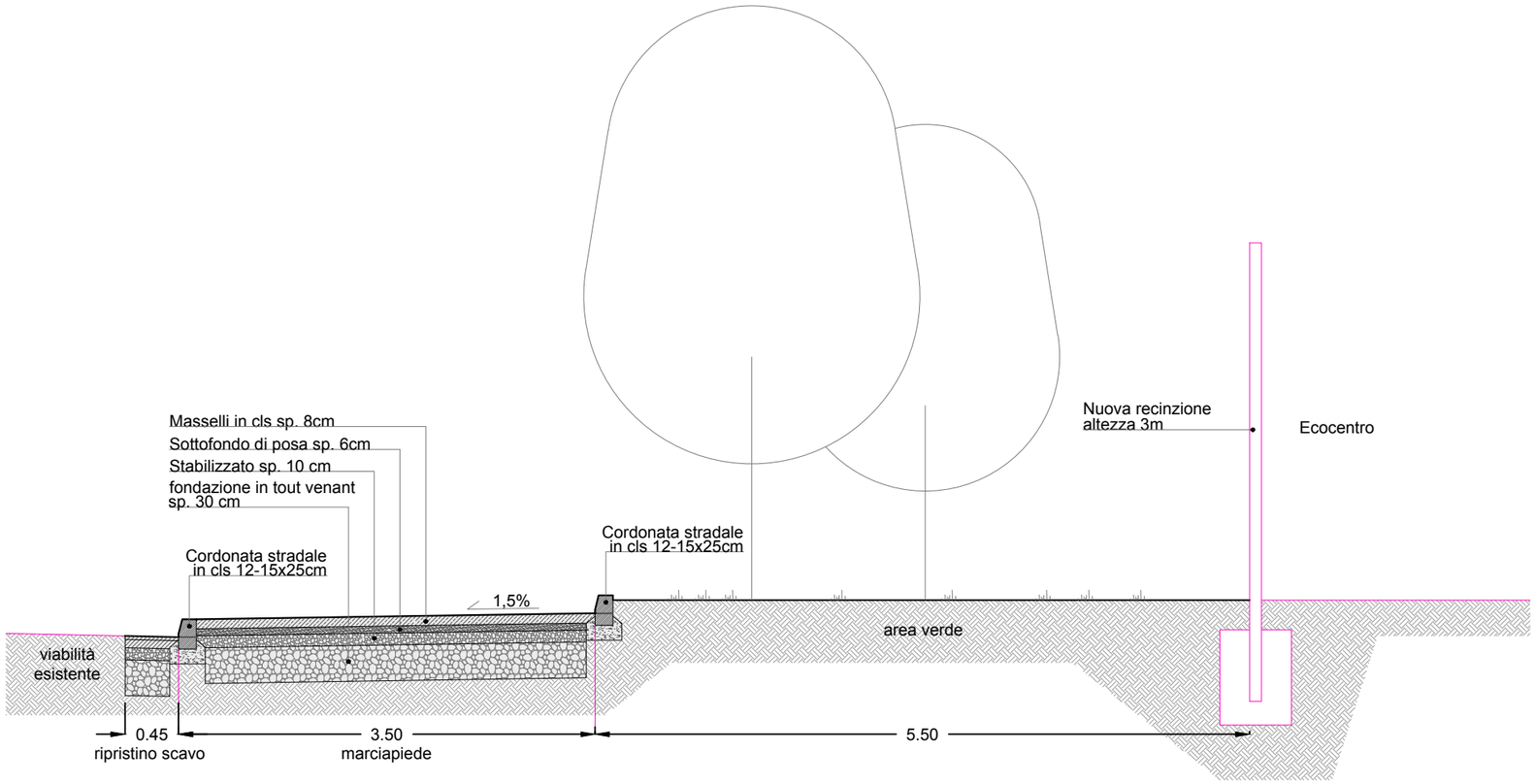
Sezione 1-1' c



Sezione 2-2'

Marciapiede

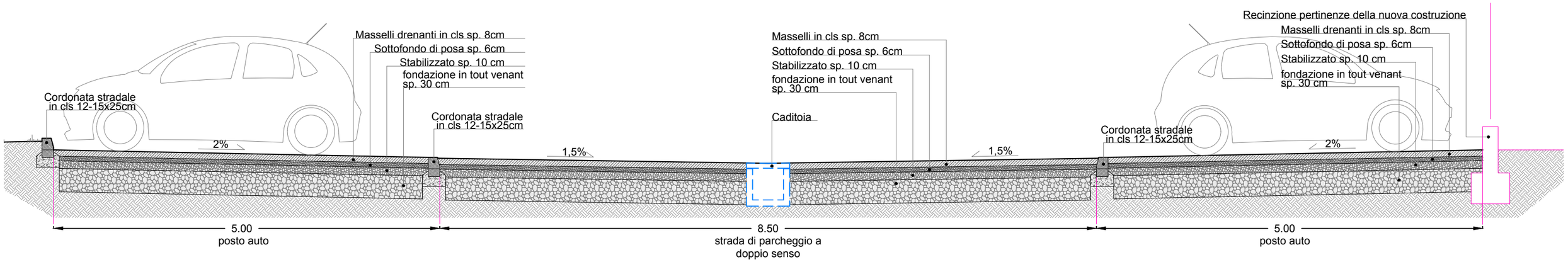
1:50



Sezione 4-4'

Parcheggio 3

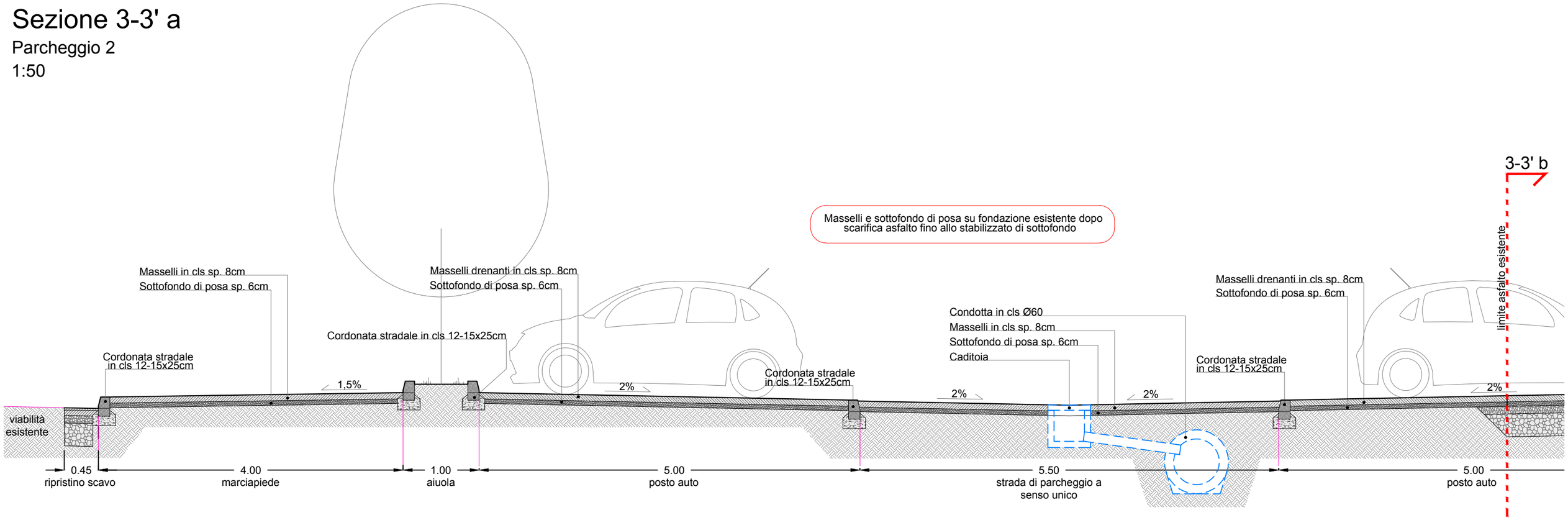
1:50



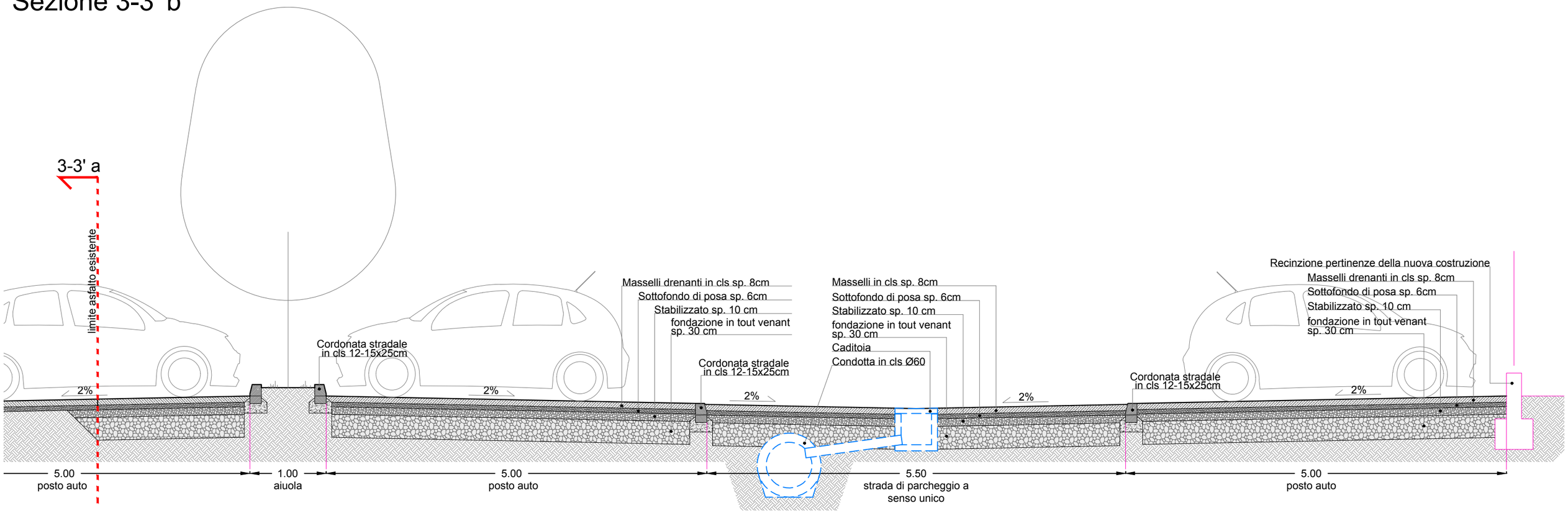
Sezione 3-3' a

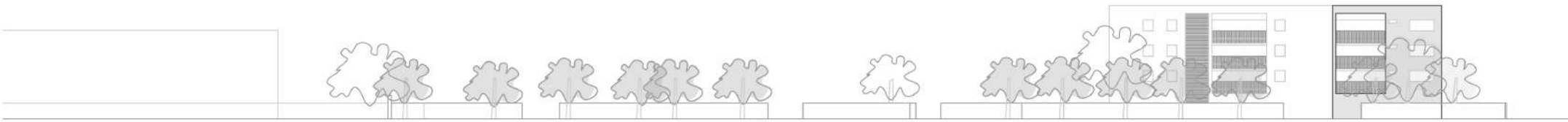
Parcheggio 2

1:50



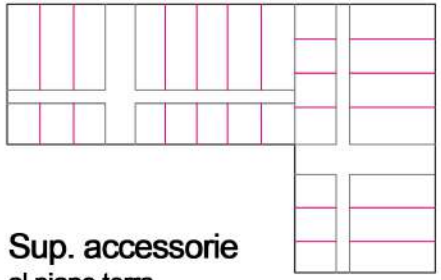
Sezione 3-3' b





SCALA 1:200

PIANO TIPO



Sup. accessorie

al piano terra

15 garages

15 magazzini

Piano tipo x3

tipologie di appartamenti:

A circa 105 mq | 3 camere

B circa 110 mq | 3 camere

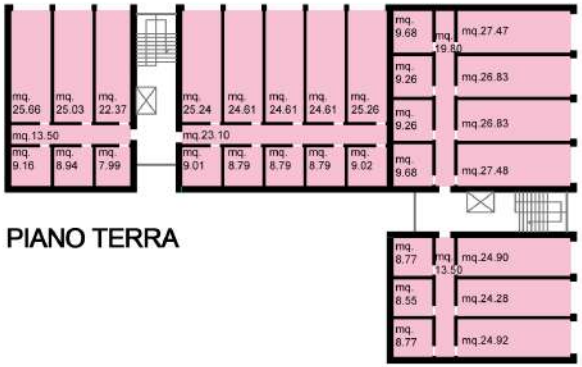
C circa 85 mq | 2 camere

PROSPETTO SUD

SCALA 1:200

DA COSTRUIRE

1693.33 mq
sup. complessiva



PIANO TERRA

PIANO TIPO

superficie utile

superficie accessoria

GARAGE-MAGAZZINI	S.A.(60%) mq.350.68
PIANO TIPO	
S.U. mq.402.93	S.A.(60%) mq.44.72
appartamento 1 S.U. mq.105.02	S.A.(60%) mq.11.52
appartamento 2 S.U. mq.108.41	S.A.(60%) mq.11.88
appartamento 3 S.U. mq.84.38	S.A.(60%) mq.9.80
appartamento 4 S.U. mq.105.02	S.A.(60%) mq.11.52

SUPERFICIE COMPLESSIVA PER PIANO mq. 447.55

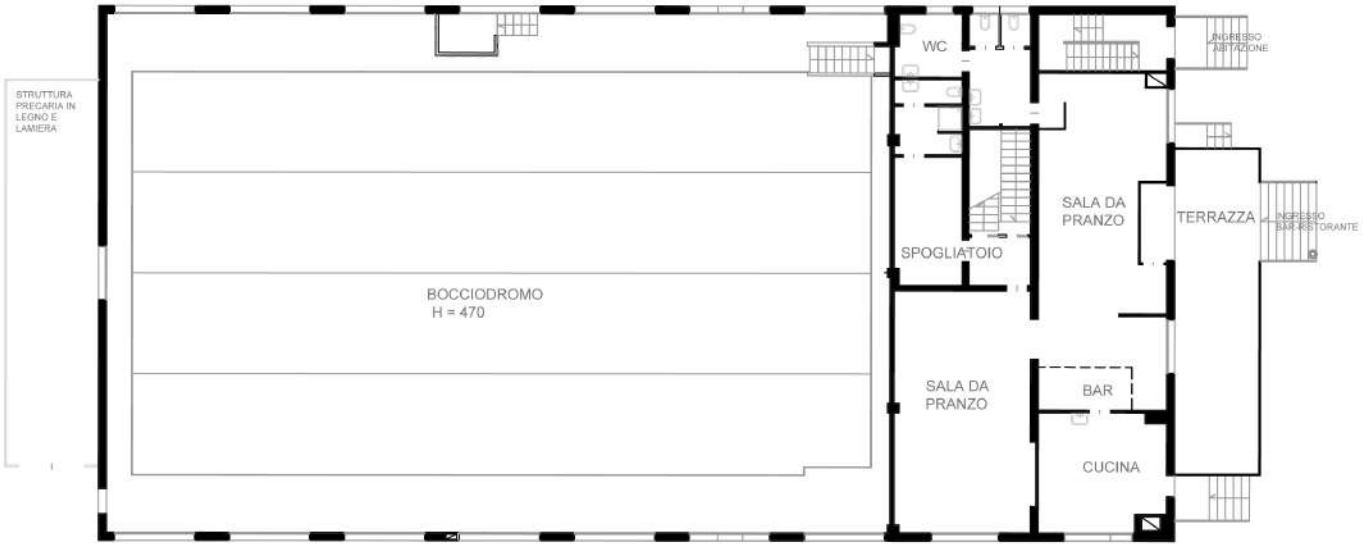
TOTALE EDIFICIO
SUPERFICIE COMPLESSIVA mq.1693.33

VOLUME TOTALE EDIFICIO mc. 5257.20

INTERRATO	S.C. mq.350.68 X H.L.3.25 = mc.1139.71
PIANO PRIMO	S.C. mq.447.55 X H.L.3.25 = mc.1454.55
PIANO SECONDO	S.C. mq.447.55 X H.L.3.25 = mc.1454.55
PIANO TERZO	S.C. mq.447.55 X H.L.2.70 = mc.1208.39

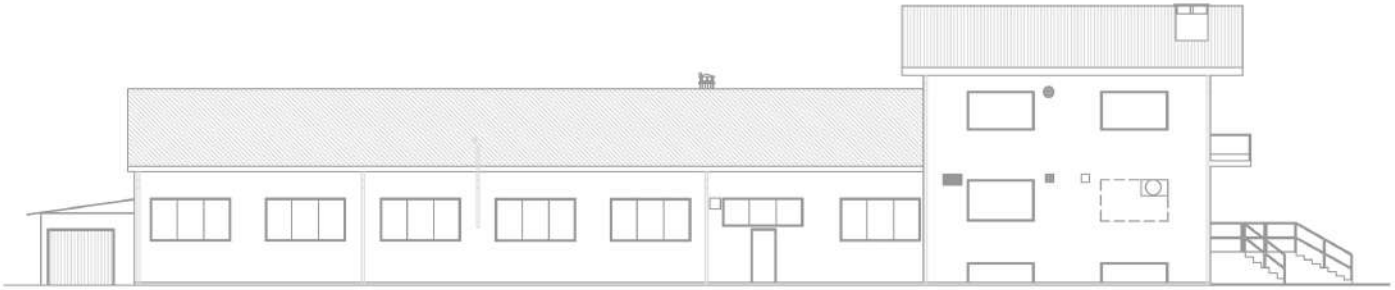
RILIEVO BOCCIODROMO

SCALA 1:200



PIANO TERRA

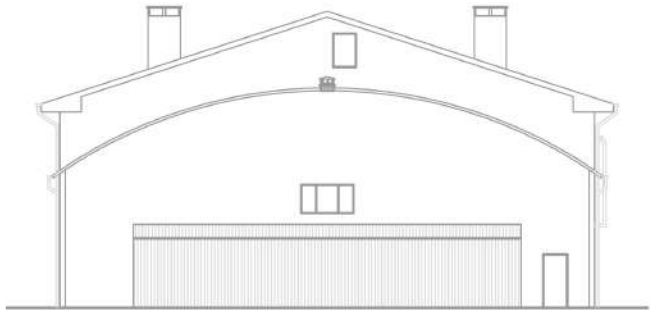
PIANO INTERRATO



PROSPETTO OVEST

PIANO PRIMO

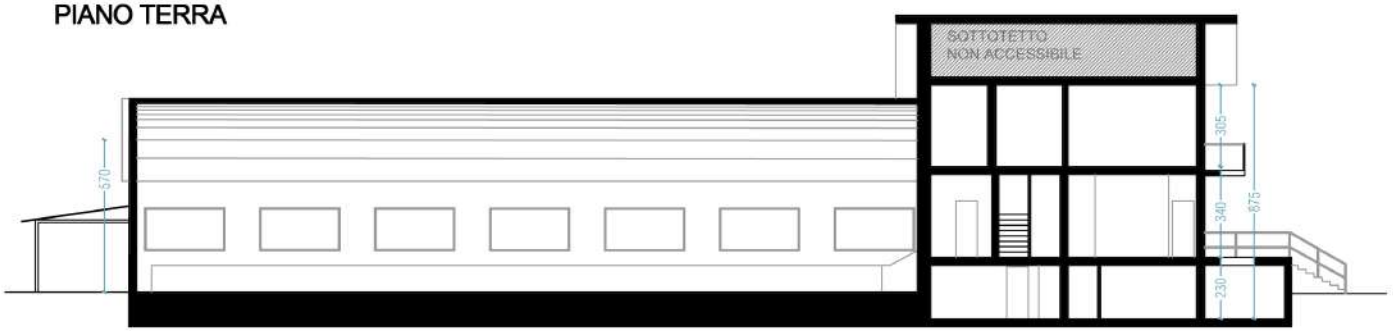
PROSPETTO SUD



PROSPETTO NORD

SCALA 1:200

PIANO TERRA



SUPERFICIE COMPLESSIVA mq.1130,82

INTERRATO
S.U. mq.86.82

PIANO TERRA
S.U. mq.721.87 S.A.(60%) mq.77.82
BOCCIODROMO S.U. mq.557.71 S.A.(60%) mq.6.12
RISTORANTE S.U. mq.164.16 S.A.(60%) mq.42.02
BARACCA S.A.(60%) mq.29.68

PIANO PRIMO
S.U. mq.161.38 S.A.(60%) mq.13.66

VOLUME TOTALE EDIFICIO mc. 4908.63

INTERRATO	S.C. mq.156.09 X H.L.2.30 = mc.359,01
BOCCIODROMO	S.C. mq.563,83 X H.L.5.70 = mc.3213.83
PIANO TERRA	S.C. mq.235.86 X H.L.3.40 = mc.801.92
PIANO PRIMO	S.C. mq.175,04 X H.L.3.05 = mc.533,87

superficie utile

superficie accessoria

PIANO FINANZIARIO E VERIFICA DELLA CONVENIENZA PUBBLICA

"La domanda di efficacia nel perseguimento degli obiettivi delle politiche urbane e la necessità di minimizzare i costi in un settore di attività ad alta intensità di capitale hanno portato a ritenere la strada del partenariato con i privati la strada privilegiata per soluzioni in grado di contemperare al doppio vincolo dell'efficacia e della scarsità delle risorse"[1].

Al fine di garantire la trasparenza nel negoziato tra amministrazione e privati si sono quindi sviluppati i cosiddetti programmi complessi o integrati tra cui si ritiene possano rientrare anche gli Accordi pubblico privato di cui all'art.6 della LR 11/04 che prevedano la partecipazione di soggetti privati e che generalmente utilizzano criteri oggettivi per la valutazione del beneficio pubblico in rapporto a quello privato.

Si evidenzia che in tali Accordi non è presente solo uno "scambio" di plusvalori ma è sostanziale anche una integrazione funzionale intrinseca del progetto/programma che determina vantaggi per entrambe le parti che agiscono in partenariato determinando una massimizzazione degli effetti degli investimenti.

Per il calcolo del beneficio pubblico derivante dalla presente proposta di Accordo Pubblico Privato, si propone di assumere come riferimento il confronto delle percentuali del beneficio privato e pubblico derivanti dall'Accordo che presenta esperienze e prassi oramai consolidate.

Attraverso la modifica apportata all'art. 16 del D.P.R. 380/2001 con la L.164/2014, il legislatore nazionale ha fissato nel 50% del plusvalore determinato dalla variante urbanistica la quota minima spettante all'amministrazione a titolo di contributo straordinario.

Già prima in Veneto, con gli Accordi ai sensi della LR 23/99 ed oggi con la LR 11/2004 e l'introduzione con i PAT dei crediti edilizi e dell'istituto della compensazione, sono stati sperimentati diversi metodi di calcolo che comunque si basano sempre sul principio del confronto tra il Beneficio Privato (Bpr) a seguito dell'Accordo /variante e del Beneficio Pubblico (Bpu) dato dal valore delle opere/cessioni di interesse pubblico realizzate dal privato extra strandard di legge.

Si parte pertanto dal presupposto che perché ci sia convenienza pubblica al concedere la variante urbanistica, bisogna necessariamente che sia soddisfatta l'interesse pubblico in relazione agli obiettivi strategici definiti dal Pat e dal PI, come specificato all'art. 17 comma 3 lettera f) delle Norme di Attuazione del PAT di Spinea e come da art. 12 comma 3 lettera f) delle Norme di Operative del PI del Comune di Spinea

Solitamente il beneficio privato può essere determinato come differenza tra il valore di mercato dei beni immobili che il programma consente di realizzare, detratti i costi necessari alla realizzazione di questi ultimi e il valore dell'area prima della trasformazione indotta dal nuovo strumento urbanistico.

A dal fine si definiscono:

Bpr **il** beneficio del soggetto privato

Bpu **il** beneficio del soggetto pubblico

Vm il valore di mercato dei beni immobili post variante

Vaa **i**l valore dell'area ante variante urbanistica;

Vap **il** valore post variante urbanistica = Vm - Ctot
Plus **il** Plusvalore complessivo post variante) = Vap – Vaa

Ctot rappresenta la somma dei costi necessari alla realizzazione del progetto.

Il costo di trasformazione Ctot è a sua volta articolato in più voci: Ctot = Ct + Ou + Of + St + Ui

dove:

Ct è il costo materiale di costruzione dell'edificio;

Ou rappresenta l'ammontare degli oneri concessori (oneri urb. primaria + oneri urb. Secondaria + costo di costruzione);

Of sono gli oneri finanziari dell'impresa dati dalla necessità di disporre di liquidità quindi utilizzo di finanziamenti

St è la voce relativa alle spese tecniche stimata nel 5%;

Ui rappresenta l'utile di impresa pari ad un aliquota del 10% come fornito dalla legge regionale n. 42/99 tabella 3

La convenienza pubblica sotto il profilo finanziario, nelle pratiche urbanistiche nel caso del Comune di Spinea è generalmente ritenuta soddisfacente quando il plusvalore complessivo viene assegnato al Comune in misura non inferiore al 60%, e al promotore privato in misura non superiore al 40%.

I contenuti dell'Accordo riguardano quindi la variazione di rendita determinata dalle scelte di pianificazione, e l'attività negoziale della pubblica amministrazione può essere considerata il percorso attraverso cui il soggetto pubblico recupera parte della rendita, differenziale e assoluta (**Plus)**, determinata dalle scelte di piano.

L'ipotesi alla base del negoziato è che il proprietario, attraverso il plusvalore generato, possa concorrere al finanziamento dei beni pubblici rappresentati da opere pubbliche e attrezzature collettive di carattere urbano.

1Vedi E. Micelli I diversi approdi al partenariato pubblico-privato: regole urbanistiche e regole economiche declinate nelle esperienze - Castelfranco Veneto 2011

Nella tabella allegata viene proposto un possibile calcolo del beneficio pubblico, applicando il sopra descritto metodo di calcolo e assumendo come Beneficio pubblico il valore delle opere realizzate a cura e spese de privato e, come Beneficio privato, la differenza tra il Vap (Vm-Ct- Vaa) meno il costo delle opere di interesse pubblico realizzate(Bpr).

Per la stima del Vaa (valore ante Variante) è assunto come riferimento il prodotto tra la superficie catastale del lotto ed il valore unitario attribuito alle aree edificabili in zona Sc, ovvero **€ 36,00 /mq.** (utilizzato anche ai fini calcolo IMU .

Mq 4.110 X € 36,00 = € 147.960, 00

arrotondato a € 148.000,00

Per la stima del Vm (valore di mercato), considerato che la proposta di edificazione sul lotto in oggetto prevede una superficie complessiva (SC) pari a mq. 1.693,00 e una volumetria pari a 5.257,20 mc., e, consultate le tabelle aggiornate delle banche dati dei valori immobiliari (valori OMI) pubblicate dall'Agenzia delle Entrate, che per la zona B1 capoluogo del centro di Spinea prevede, per la tipologia di abitazione civile in ottimo stato, un intervallo di valore di mercato compreso tra €. 1.400,00 e €. 1.900,00 al mq (superficie lorda intesa come sommatoria di murature interne, vani scala, corridoi, escludendo balconi, terrazze, porticati e passaggi coperti ecc) pressoché equiparabile alla SC data dalla sommatoria della Superficie utile e del 60% della superficie accessoria); vista dunque la tipologia edilizia prevista dalla nuova costruzione e considerata la posizione centrale rispetto al centro abitato del Comune, si è ritenuto ragionevole considerare il valore di **€. 1.700,00/mq** per il calcolo del valore post intervento, in considerazione di due penalizzazioni rilevanti presenti ovvero la contiguità con l'Ecocentro e la presenza dell'elettrodotto ad alta tensione che denominano un deprezzamento rispetto al possibile valore massimo ma comunque superiore ai valori minimi.
Mq 1.693 X € 1.700,00 **= € 2.878.100,00**

Per la stima dei costi sostenuti per la realizzazione del progetto proposto che sono ricavati dalla sommatoria di tutti i tipi di costi intervenuti nel ciclo produttivo: costo di costruzione, oneri di costruzione (dati dalla sommatoria degli oneri di urbanizzazione primaria, secondaria e costo di costruzione), utile d'impresa, oneri finanziari e spese tecniche:

Ctot = ∑ Ct + Ou + Ui + Of+St

Dove:

per la stima dei Ct, ovvero Il costo materiale dell'edificazione è stato assunto sulla base di una ricerca di mercato sul territorio veneto, il valore di **€. 1.100,00 al mq**
Mq 1.693 X € 1.100 = **€ 1.862.300,00**

per la stima degli Ou (oneri urb. primaria + oneri urb. Secondaria + costo di costruzione) come da DCC n. 26 del 31/05/2017 (5257,20 mc x €. 6,00/mq)+ (5257,20 mc x €. 7,50/mq)+ (693,00 mq x €. 250,59) x 6,5% = 31.543,20 + 39.429,00 + 27.576,00

= € 98.548,00

per la stima dell'Ui (utile impresa) il 10% del Vm come fornito dalla legge regionale n. 42/99 tabella 3

10%2.878.100,00 = **€ 287.810,00**

per la stima degli Of (oneri finanziari) sono stati considerati gli oneri finanziari dell'impresa dati dalla necessità di disporre di liquidità quindi utilizzo di finanziamenti i cui tassi di interesse EURIBOR indicativi, stimato nel 2018 del – 0,25%, maggiorati di una unità come previsto dalla legge regionale n. 42/99 tabella 3 punto 6 e **quindi** sono stati calcolati assumendo Ct x (tasso euribor +1) x 1.096 gg (pari a 3 anni di durata del permesso di costruire)

= **€. 42.522,52**

per la Stima delle spese tecniche Cp si è assunto il valore del **5% sul ct** (costo delle opere)

5% 1862.300,00 = **€ 93.115,00**

Per un totale di Ctot di € 2.384.296,00

Il Vap (valore post variante) è pari a Vm – Ctot = €. 2.878.100,00 – 2.384.296,00 = €**. 493.804,00**

Il Plus (Plusvalore complessivo post variante) = Vap – Vaa = €.493.804,00 - €. 148.000,00 **= €.345.804,00**

Il Plusvalore viene quindi suddiviso in percentuali differenti tra beneficio pubblico e beneficio privato nel seguente modo:

Bpu (beneficio pubblico)= 60% Plus = 60% €.207.482,40 c**he si arrotonda a €. 207.482,00**

Bpr (beneficio privato) = 40% Plus = 40% €.138.322,60 c**he si arrotonda a €. 138.322,00**

<u>Si evidenza che la proposta presentata supera i valori minimi del Beneficio Pubblico e pertanto si chiede che la differenza sia scomputata dagli oneri di urbanizzazione primaria .</u>

	Unità di Misura	quantità	Valore unitario	Importo
Vaa			€	€
EX BOCCIODROMO	mq	4.110	36,00	148.000,00
TOT				**148.000,00**
Vm				
EDIFICI RESIDENZIALI	SC	1.693	1.700,00	2.878.100,00
TOT				**2.878.100,00**
Ctot costi				
Ct Costo costruzione residenziale	mq	1.693	1.100,00	1.862.300,00
Ou	mc	5.257		98.548,00
U.i 10%				287.810,00
Of				42.522,52
Cp 5%				93.115,00
TOT				**2.384.296,00**
Vap (Vm - Ct)				**493.804,00**
Plusvalore complessivo				**345.804,00**
Bpu %			**60**	**207.482,00**
Bpr %			**40**	**138.322,00**
TOTALE			**100,00**	**345.804,00**