

COMUNE DI FONTANIVA

(PROVINCIA DI PADOVA)

PIANO REGOLATORE COMUNALE (P.R.C.)

PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)

ACCORDO PUBBLICO / PRIVATO
(L.R. 11/2004 – art. 6)

BRENTA LAVORI GROUP S.r.l. /
Comune di FONTANIVA
Proposta 11 Nov. 2016

PERIZIA DI STIMA
QUANTIFICAZIONE QUOTA PEREQUATIVA
(art. 4 N.T.O. – P.I.)



Ponte di Piave, 11 Novembre 2016



Studio Arch. Silvano De Nardi

Piazza Garibaldi, 80 - Ponte di Piave (TV)
Tel. 0422 759440 - Fax 0422 859847
cod.fisc.: DNRSVN43P10H706V
Part. IVA 00460060262

PERIZIA DI STIMA

QUANTIFICAZIONE QUOTA PEREQUATIVA

(art. 4 N.T.O. – P.I.)

Premessa:

La Società BRENTA LAVORI GROUP S.r.l. con sede in via Boschi, 62 – Fontaniva (PD) più avanti indicata nella presente perizia come “Parte privata”, (proprietaria degli immobili in Via Boschi, 62 censiti come di seguito: fg. 11 mapp. 296).

In data 11/11/2016 presentava una proposta operativa intesa all’acquisto all’A.C. di Fontaniva dei seguenti immobili:

C.T. fg 11 mapp. 472	
C.T. fg 11 mapp. 473	
C.T. fg 11 mapp. 475	(porzione)
C.T. fg 11 mapp. 474	(porzione)
C.T. fg 11 mapp. 479	
C.T. fg 11 mapp. 354	
C.T. fg 11 mapp. 470	
C.T. fg 11 mapp. 516	(porzione)

ali aree oggetto di acquisto risultano classificate dal P.R.C. come segue:

Aree di edificazione consolidata:	mq. 1.860
Aree trasformabili (PATI)	mq. 6.100
Area agricola	mq. 13.700

La proposta può essere così riassunta:

- acquisto delle aree di proprietà del Comune di Fontaniva (mq. 20.660) (come individuate nella planimetria allegata);
- costituzione di un compendio immobiliare unitario comprendente anche le aree di proprietà della parte privata per un totale complessivo di mq. 23.810;
- costruzione (sulle aree “trasformabili” e “consolidate”), inserite nel succitato compendio, delle seguenti strutture edilizie:
 - edificio ad uso uffici (superficie lorda di pavimento non superiore a 800 mq. distribuita su due piani);
 - costruzione di un edificio ad uso esclusivo ricovero mezzi operativi della ditta (camions – macchine operatrici ecc..) della superficie coperta non superiore a mq. 2100, (altezza massima mt. 10);
 - riqualificazione edilizia /urbanistica della struttura esistente denominata “Vaglio Vaccari”.

Il Comune ha ritenuto la proposta meritevole di accoglimento, purché nel rispetto degli obblighi di cui all'art. 35 L.R. 11/2004 così come codificati nel P.R.C. (art. 6 N.T. – P.A.T.I., art. 4 N.T.O. – P.I.) (perequazione) e nel quadro della verifica del "rilevante interesse pubblico" (art. 6 L.R. 11/2004).

Tutto ciò premesso,

al fine di quantificare la "quota perequativa" da corrispondere in ordine alla proposta della parte privata, il Comune di Fontaniva ha incaricato il sottoscritto di valutare il plus-valore delle aree di cui sopra, plusvalore derivante dalle nuove destinazioni d'uso conseguenti alla variante di P.I. oggetto dell'accordo a cui la presente perizia accede.

PERIZIA DI STIMA

Al fine di dar seguito all'incarico, il sottoscritto ha proceduto prendendo in dovuta considerazione i seguenti punti:

1. ha acquisito la proposta della parte privata di cui sopra, inserita nel contesto degli atti della pianificazione comunale vigente;
2. ha valutato sulla base di quanto sopra il plus-valore derivante dalle nuove destinazioni d'uso conseguenti alla citata proposta 11/11/2016;
3. ha infine verificato i presupposti di cui all'art. 6/1 L.R. 11/2004 – ("*proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico*").

PUNTO 1 – ACQUISIZIONE PROPOSTA - Riferimento al P.R.C.

Il Comune di Fontaniva:

- è dotato di Piano di Assetto del Territorio Intercomunale (P.A.T.I.), approvato nella Conferenza di Servizi del 27/05/2009;
- è dotato di P.I. approvato con del. c.c. n° 29 del 16/12/2011;
- (Ultima variante al P.I. approvazione del. c.c. n. 27 del 14/06/2016).

PUNTO 2 - (Perequazione: Criteri di applicazione) – art. 4 N.T.O. di P.I.

Dall'esame dell'art. 4 delle N.T.O. di P.I. si desume quanto segue:

- a) l'ambito interessato dalle nuove previsioni urbanistiche rientra tra gli ambiti assoggettati a perequazione, in quanto gli stessi si configurano in parte come "*aree trasformabili*" (aree di nuova urbanizzazione);
- b) rientrano tra gli "ambiti di programmazione negoziata" e di accordi (art. 4.1 N.T.O. di P.I.).

PUNTO 3 – ACQUISIZIONE PROPOSTE "PARTE PRIVATA" 11/11/2016

La "Parte privata" in data 11 nov. 2016 ha inoltrato una proposta operativa così riassumibile,

proprietà comunale, acquisto delle seguenti aree:

- *edificazione consolidata: 1460 mq. x(85+15) =* € 146.000,00

- *edificazione consolidata (aree elettrodotto):* $400mq \times (60+15) = € 30.000,00$
- *aree trasformabili :* $5500mq \times (45+15) = € 330.000,00$
- *aree trasformabili: (are elettrodotto)* $600mq \times (32+15) = € 28.200,00$
- *area agricola:* $13.700 mq \times 8€ = € 109.600,00$

proprietà Brenta Lavori Group srl

- *aree trasformabili:* $3150mq \times 15€ = € 47.250,00$

La proposta di parte privata quantifica il valore finale delle aree, oggetto di accordo, come segue:

- aree di edificazione consolidata € 85,00/mq;
- aree di edificazione consolidata interessate all'elettrodotto di bt. € 60,00/mq;
- aree trasformabili di PAT (edificabili in P.I.) € 45,00/mq;
- aree trasformabili di PAT (edificabili in P.I. interessate dall'elettrodotto bt.) € 32,00/mq.;
- aree agricole € 8,00/mq.

A tali valori la "parte privata" aggiunge forfettariamente la corresponsione di € 15,00/mq. su tutte le aree edificabili di P.I., quale quota parte del plusvalore acquisito dagli immobili (aree) a seguito della Variante di P.I.

La presente perizia si propone di verificare se tale proposta risulti coerente con le modalità di applicazione della perequazione così come definita all'art. 4 delle N.T.O. del P.I..

PUNTO 4 – DETERMINAZIONE DEL PLUS-VALORE

La perequazione si applica nel nostro caso su aree in parte già trasformate (in quanto già inserita in aree edificabili) – urbanizzazione consolidata e in parte in aree trasformabili ..

Per queste aree occorre – ai fini dell'applicazione della perequazione - una preliminare puntualizzazione metodologica, basata su due fattispecie di considerazioni.

- **Dal punto di vista giuridico:**
 - le aree di trasformazione urbanistica possono derivare da una pianificazione precedente (P.I. vigente) su aree già dotate di capacità edificatorie,
 - ovvero da aree agricole divenute "trasformabili" nel PATI ed "edificabili" nel P.I..
- **Dal punto di vista economico:**

il valore delle aree, a parità di capacità edificatoria, sarà condizionato da molteplici fattori: (vedasi art. 4 N.T.O. di P.I.)

 - dalla presenza delle OO. di UU.,
 - dalla vicinanza ai servizi pubblici, (Municipio, scuole, aree sportive ecc..)
 - dalla presenza di un sistema stradale di supporto efficiente,
 - dalla vicinanza ad aree di pregio ambientale ecc.;
 - dalla fruizione dei servizi commerciali nelle immediate vicinanze ecc..

Incrociando le suddette valutazioni giuridiche ed economiche possiamo giungere ad una quantificazione del “plus-valore” dell’area in oggetto.

Va da sé che il percorso di carattere generale appena prospettato è, comunque, non privo di approssimazione: per giungere ad una definizione rigorosa della perequazione, i criteri sovraesposti debbono essere applicati ad ogni singola area di trasformazione urbanistica, considerando le variabili che inevitabilmente sfuggono ad una valutazione basata su criteri generali.

Cosa quest’ultima che ci accingiamo a fare nel prosieguo della presente perizia.

• **Determinazione dei valori**

La proposta è corredata dall’accordo ex art. 6 L.R. 11/2004 in cui la “parte privata” si impegna alla esecuzione (quale “quota perequativa”) delle seguenti opere:

- O.P. 03/2017 – manutenzione straordinaria presso scuola primaria “C. Battisti”;
- O.P. 05/2017 – lavori di realizzazione di un impianto sportivo in loc.tà “Casoni”.

La parte privata, ai fini della corresponsione al Comune della quota di plusvalore derivante dalla variante urbanistica di cui all’Accordo P.P. in oggetto, quantifica i seguenti valori:

Proprietà Comune di Fontaniva

	Sup. mq	destinazione	Valore iniziale €/mq	Quota plusvalore €/mq	Valore	Note
F.11mapp 479	1460	edificabile	85,00	15,00	146.000,00	
F.11mapp 479	400	edificabile	60,00	15,00	30.000,00	Riduzione prezzo unitario per presenza canaletta irrigazione
F.11mapp.469 470 516	5.500	trasformabile	45,00	15,00	330.000,00	
F.11mapp 469	600	trasformabile	32,00	15,00	28.200,00	Riduzione prezzo unitario per presenza linea elettrica
F.11mapp.472 473	13.700	agricola	8,00	-----	109.600,00	
Proprietà Brenta Lavori Group srl						
F.11mapp 296	3.150	trasformabili	---	15,00	47.250,00	
					691.050,00	

CALCOLO PLUS - VALORE ex art. 4 N.T.O. del P.I.

a) **Valore finale dell’area :**

La presente perizia ha proceduto alla determinazione del plusvalore delle aree sulla base della metodologia acquisita dall’art. 4 N.T.O. del P.I.

Il valore finale delle aree edificabili così come risultanti dalla variante di P.I. è valutato pari a € 100,00/mq.

Tale valore è riferito alle seguenti aree:

Aree di urbanizzazione consolidata:	mq. 1.460
Aree trasformabili (nel P.I. edificabili):	<u>mq. 8.650</u>
Sommano	mq. 10.100

Si avrà, quindi, il seguente valore finale

$$€ 10.110 \times 100 = € 1.011.000,00$$

b) Valore iniziale dell'area:

Il valore iniziale dell'area è riferito ai valori di mercato ricavati da un'indagine per aree simili in zona, nonché sui valori dichiarati ai fini I.C.I.

Si considerano i seguenti valori, :

Aree di urbanizzazione consolidata:	(mq. 1460):	€ 60,00/mq
Aree trasformabili di PATI:	(mq. 8.650):	€ 20,00/mq

Si avranno i seguenti valori iniziali:

Aree di urbanizzazione consolidata:	mq. 1.460 x 60,00 =	€ 87.600,00
Aree trasformabili (nel P.I. edificabili):	mq. 8.650 x 20,00 =	<u>€ 173.000,00</u>
Sommano		€ 260.600,00

ONERI DETRAIBILI

Oneri detraibili – criteri di applicazione

Gli oneri detraibili dal valore finale dell'immobile, ai fini della determinazione del "plus-valore" (su cui dovrà essere quantificata la percentuale perequativa) sono sostanzialmente, nel nostro caso, riconducibili ai costi di trasformazione che possono così essere sinteticamente elencati:

- 1) costi di demolizione/sistemazione aree;
- 2) costi opere di urbanizzazione - (parcheggi ad uso pubblico);
- 3) spese tecniche OO. Urbanizzazione, progetti urbanistici;
- 4) oneri ex art. 16 DPR 380, (quota parte);
- 5) oneri finanziari.

Vediamoli in dettaglio.

1) Costi per demolizione/sistemazione aree.

Debbono risultare da specifico computo metrico estimativo (meglio se redatti sulla base del prezzario Opere Edili della Regione Veneto).

Non sono stati presentati costi di demolizione/sistemazione di aree (in quanto non contemplati nell'accordo ex art. 6 – L.R. 11/2004).

2) Costi opere di urbanizzazione OO.UU.

Debbono risultare dal computo estimativo basato sul prezzario Opere Edili della Regione Veneto.

Nella presente perizia, in assenza di tale computo estimativo, (che dovrà, comunque, essere prodotto in sede di convenzione definitiva) sono stati

valutati costi unitari per OO.UU primaria., forfettariamente pari a € 30,00 mq della superficie fondiaria.

3) Spese tecniche relative al progetto OO.UU primarie.

(Sono previste pari al 17% su 2) oltre le spese tecniche di variante al P.I. e alle spese tecniche di predisposizione accordo.

4) Quota afferente al costo di costruzione ex art. 16 DPR 380

Si fa riferimento ai valori tabellari riferiti esclusivamente al “costo di costruzione” delle nuove volumetrie (eccedenti l’importo di € 15.000,00).

(Si valuta un importo di ulteriori € 15.000,00).

5) Oneri finanziari:

è il “costo del denaro” applicato ai costi tabellari delle opere di urbanizzazione, al “costo di costruzione”, il tutto riferito ai tempi stabiliti in convenzione.

Nella presente perizia si considera forfettariamente una percentuale del 10% sui precedenti punti 2 – 3 – 4. (considerando un tempo di esecuzione delle opere di cinque anni).

Quantificazione degli oneri detraibili

Sulla base dei suesposti criteri valutiamo ora i singoli costi:

1) Costi di demolizione/sistemazione aree

2) Costi opere di OO.UU primaria:

area fondiaria: mq. (1460+8650) = mq. 10.110

si considera un costo unitario di € 30,00/mq.

e quindi 10.110 x € 30,00 = € 303.300,00

• Costo di costruzione (art. 16 DPR 380) quota parte

Si considera un importo forfettizzato di € 15.000,00

(quota eccedente l’importo di € 15.000,00 di convenzione)

• Spese tecniche OO.UU

Progettazione urbanistica:

si considera un importo di € 50.000,00

Sommano = € 368.300,00

• Oneri finanziari:

10% su 368.300,00 € 36.830,00

Sommano detrazioni: € 405.130,00

• **Calcolo del plus-valore:**

valore iniziale € 260.600,00

valore finale € 1.011.000,00

differenza € 750.400,00

detrazioni € 405.130,00

plusvalore € 345.270,00

- **Quota perequativa:** (art. 4 N.T.O. del P.I.)
(*“la quota del plus-valore da corrispondere al comune non potrà essere inferiore al 50% del plus-valore stesso....”*)

Si avrà quindi:

€ 345.270,00 x 0,50 = € **172.635,00**

(diconsi € centosettantaduemilaseicentotrentacinque/00)

Raffronto con la proposta “parte privata” dell’11/11/2016

Proposta “parte privata”

F.11 mapp. 479	Mq. 1860x15,00	27.900,00
F.11 mapp. 469 470 510	Mq. 6.100 x 15,00	91.500,00
F.11 mapp. 296	Mq. 3.100x 15,00	47.250,00
sommano		166.650,00

Quota perequativa di cui alla presente perizia € **172.635,00**

La presente perizia quantifica, quindi, una quota perequativa superiore a quella proposta dalla parte privata pari a € (172.635,00 – 166.650,00) = € 5.985,00 superiore agli importi proposti. Pur tuttavia si prende atto che la presente perizia ha considerato le aree (mq 400+600) interessate dalla presenza dell’elettrodotto b.t. dello stesso valore finale delle restanti aree oggetto di accordo.

Si ritiene che la corresponsione di una quota perequativa inferiore a quella derivante dalla presente perizia (- € 5.985,00) sia compensata dall’oggettivo minor valore delle aree sopra individuate.

Punto 5 – Valutazione in ordine alla verifica del “rilevante interesse pubblico” – (art. 6/1 L.R. 11/2004)

Il Comune di Fontaniva è proprietario delle aree lungo via Boschi meglio descritte nella presente perizia e nella convenzione preliminare ex art. 6 L.R. 11/2004.

Alcune di tali aree figurano classificate come aree trasformabili del PATI altre come aree agricole.

Allo stato attuale tutte queste aree risultano improduttive.

La proposta della ditta Brenta Lavori Group srl è stata, quindi, accolta con favore dalla Amministrazione comunale.

Gli interventi edificatori proposti dalla ditta Brenta Lavori Group. Srl interessano esclusivamente le aree trasformabili di PAT e le aree edificabili di P.I., individuate tutte al di fuori del vincolo paesaggistico (L. 1497/1939) apposto lungo il fiume Brenta.

La corresponsione delle quote perequative appare sostanzialmente coerente con le risultanze della presente perizia elaborata ai sensi dell'art. 4 delle N.T.O. del Piano degli Interventi.

L'accordo di pianificazione, da concretizzarsi nelle forme dell'accordo pubblico privato ex art. 6 L.R. 11/2004, cui la presente perizia costituisce un necessario supporto, si configura, quindi, come un atto concertato che comporta sicuramente, per il comune di Fontaniva, un rilevante interesse pubblico.

Il Tecnico
(arch. *Silvano De Nardi*)



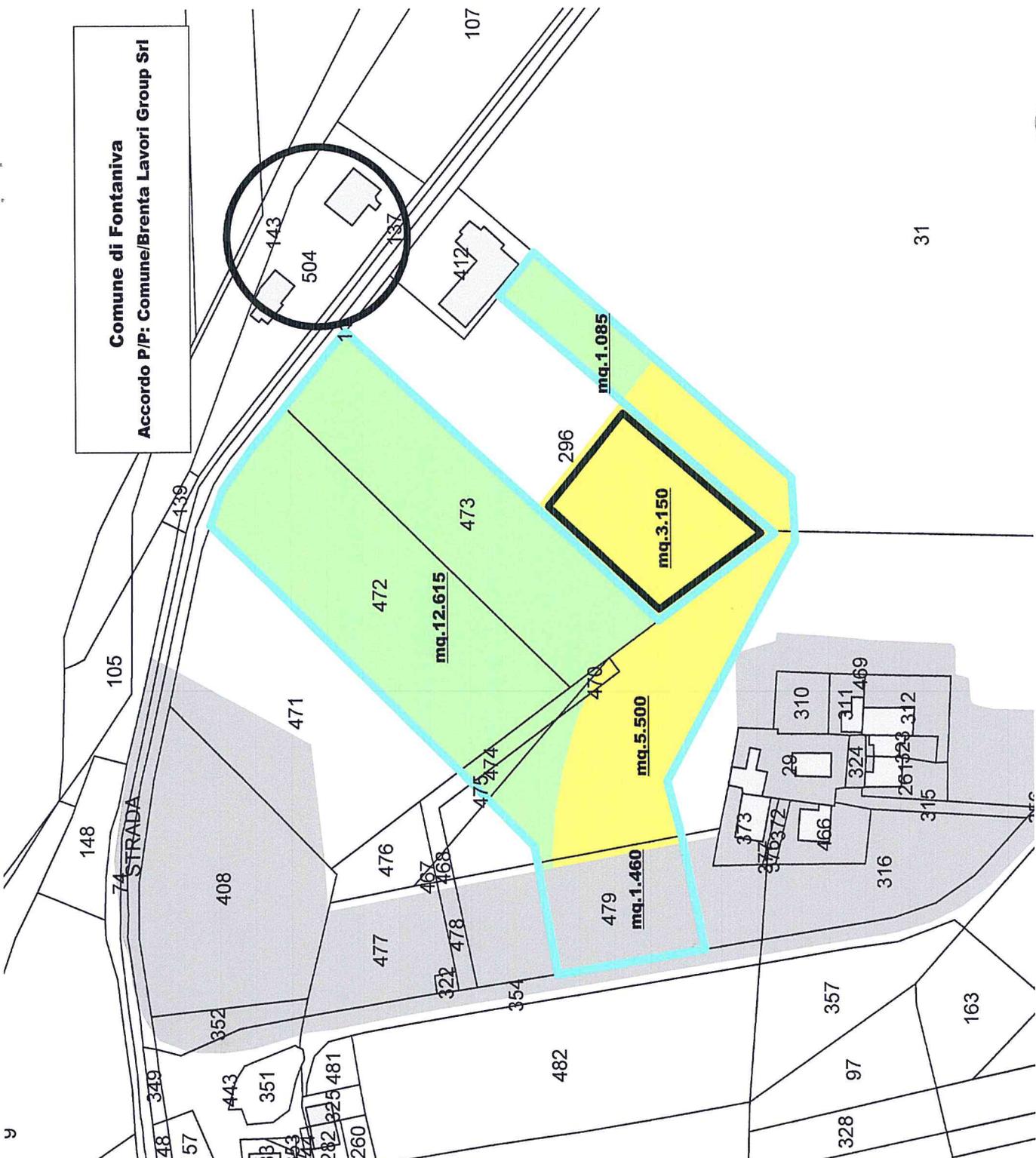
Allegato:

- Estratto mappa catastale su zonizzazione P.I.
- Accordo P.P. convenzione preliminare

**Allegato alla Perizia di stima - (calcolo
quota perequativa art.4 N.T.O.).**

Estratto su base catastale

**Comune di Fontaniva
Accordo P/P: Comune/Brenta Lavori Group Srl**



LEGENDA DETERMINAZIONE PLUS-VALORE ART.4 N.T.O.

-  Proprietà Brenta Lavori Group Srl MQ.3.150
-  Proprietà Comune di Fontaniva MQ.20.660
-  Zona di Urbanizzazione Consolidata
-  Area Trasformabile
-  Zona Agricola

ESTRATTO CATASTO SCALA 1:2.000

Data: 11/11/2016.

