

COMUNE DI SAN BIAGIO DI CALLALTA
Provincia di Treviso



VALUTAZIONE TECNICA DELLE PROPOSTE DI ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 - Articolo 6
“Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio”

Deliberazione di Giunta Comunale n. 9 del 17.01.2022
“Approvazione delle linee guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11 /2004, e della modulistica per la formulazione delle istanze di variante al P.I.”

PROPOSTA DI ACCORDO n. 2022/09

Proponente:
Bauservice Srl

Dott. Michele Saccon
Pianificatore Territoriale

Settembre 2022

Proposta di Accordo n. 2022/09

Proponenti

Vrenazi Elmi in qualità di amministratore unico della società "Bauservice Srl" di seguito denominata anche "ditta".

La proposta è stata depositata dalla ditta con prot. n. 6028 del 18.03.2022 e successivamente integrata con prot. n. 14019 del 29.06.2022 e prot. n. 19816 del 15.09.2022.

La ditta ha dichiarato di avere titolo alla presentazione della proposta in qualità di proprietario in via preliminare dell'ambito oggetto di istanza.

1. Descrizione dell'area

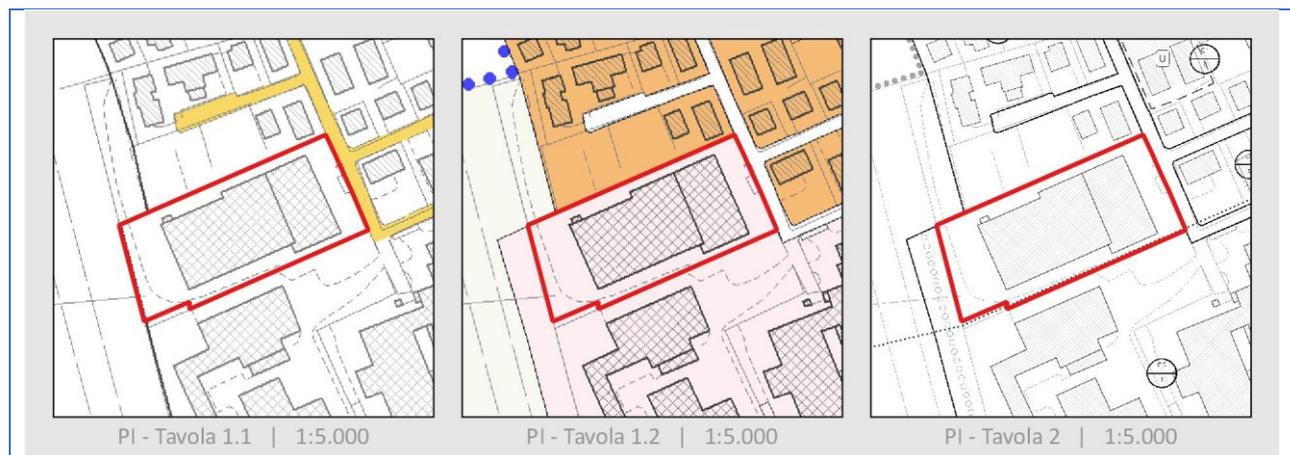
L'area oggetto di proposta di accordo si colloca al margine ovest del tessuto urbano della frazione di Olmi in comune di San Biagio di Callalta, all'interno del tessuto urbano consolidato, catastalmente identificato alla Sezione F, Foglio n. 2, Mappale n.35, subalterni n. 2 e 3.



La proposta interessa un ambito classificato dal vigente PI come ZTO D.5/1 *produttiva di riconversione* (art. 35 delle NTO) per una superficie pari a mq. 11.096 mq su cui insiste un opificio produttivo delle dimensioni di 5.830 mq di superficie lorda per un volume complessivo fuori terra di 36.000 mc.

Tali zone sono caratterizzate dall'esistenza di insediamenti produttivi artigianali o industriali, dismessi o in essere, talora in concomitanza con insediamenti residenziali, per i quali si riconosce la presenza di un degrado urbanistico e si prevede una graduale sostituzione con attività di tipo residenziale, commerciale, direzionale e proprie del terziario avanzato oltre che servizi, come puntualmente specificate nell'allegato 3 "*schedatura delle aree e strutture dismesse o degradate*".

Il cambio di destinazione d'uso è subordinato all'approvazione di un S.U.A., volto al reperimento degli spazi a parcheggio e a verde secondo le quantità minime di legge; devono in ogni caso essere rispettate le superfici a parcheggio e le aree libere minime previste dall'Art. 20 delle NTO.



Sull'area oggetto di proposta di accordo gravano i vincoli legati alla viabilità ed alle relative fasce di rispetto stradale.

Gli interventi in questa zona dovranno essere sottoposti a verifica di assoggettabilità VAS in quanto ricadente nelle aree di riconversione e riqualificazione del PAT.

2. Sintesi della proposta di Accordo

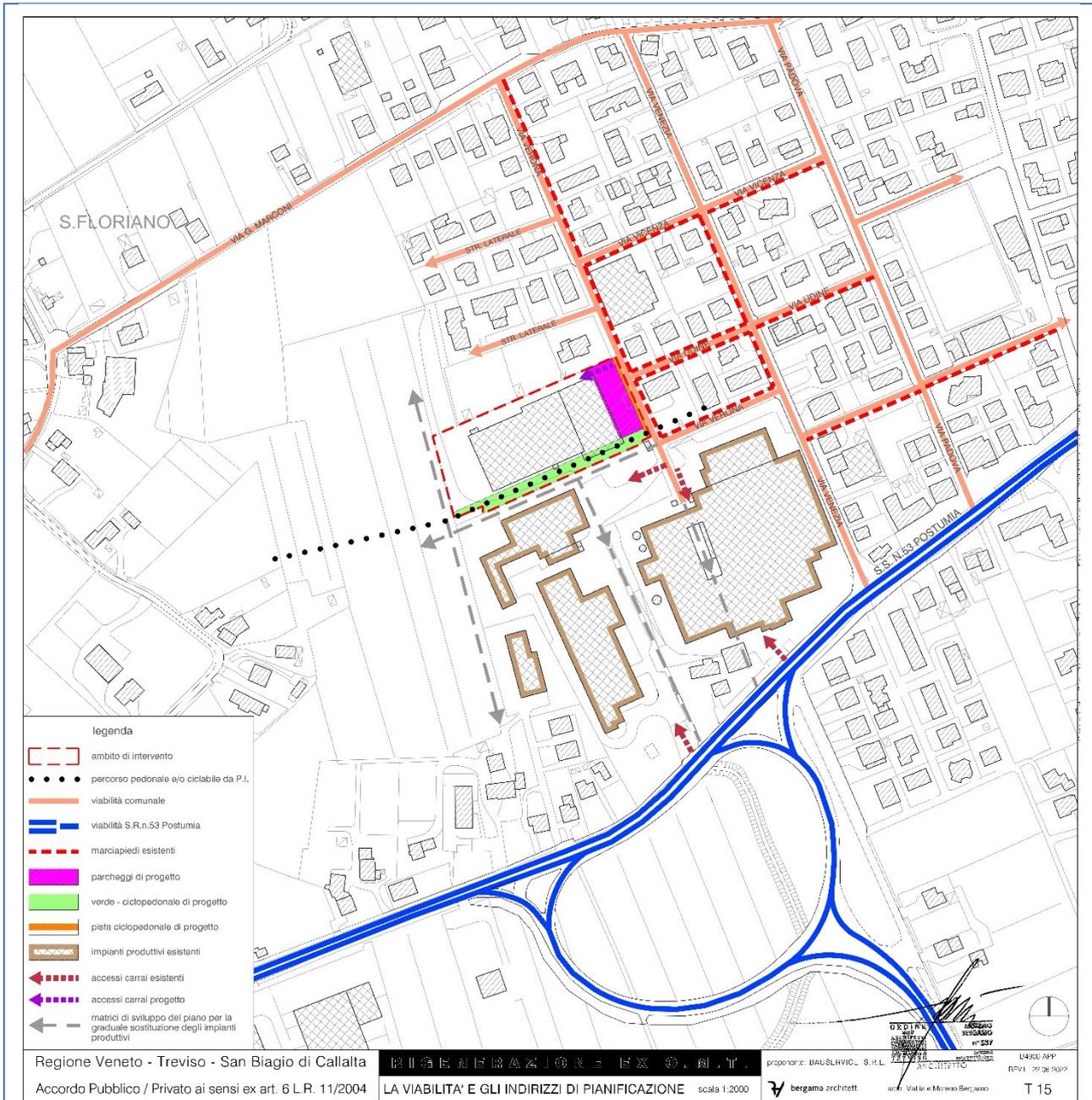
La proposta di accordo avanzata dalla ditta prevede la demolizione della struttura edilizia esistente e la sostituzione con un'unica area residenziale di tipo protetto "borgo", dove, all'interno si potranno edificare edifici residenziali a tre livelli per palazzine di 8/10 unità abitative da due a tre camere con attenzione alla qualità del costruito e standard prestazionali d'eccellenza.

L'intervento viene proposto a mezzo di un titolo edilizio "flessibile", quale permesso di costruire o superscia, con contestuale presentazione di un progetto esecutivo di interesse pubblico per le opere di urbanizzazione primaria ed una convenzione urbanistica approvati dalla Giunta Comunale.

I principali parametri urbanistici dell'intervento prevedono la destinazione d'uso residenziale con un volume ammesso di 17.000 mc (inferiore alla densità territoriale prevista per tali zone dal P.I.) con un'altezza massima dei fabbricati di ml 9,50, per un numero massimo di tre piani (inferiore all'altezza prevista per tali zone dal P.I.) per un totale di n. 114 abitanti insediabili e standard urbanistici come da art. 20 delle N.T.O. vigenti.

La proposta è stata successivamente integrata con una relazione a dimostrazione che l'intervento non pregiudica l'attuazione delle previsioni di piano sulla restante zona D.5/1.

Infine, facendo seguito agli incontri intercorsi tra l'Amministrazione comunale e la ditta proponente, quest'ultima ha rivisto il piano finanziario originariamente presentato, con l'obiettivo di migliorare la proposta di accordo e incrementando il contributo straordinario per un valore complessivo pari a € 235.000,00 a favore dell'Amministrazione comunale da corrispondere in opere pubbliche.



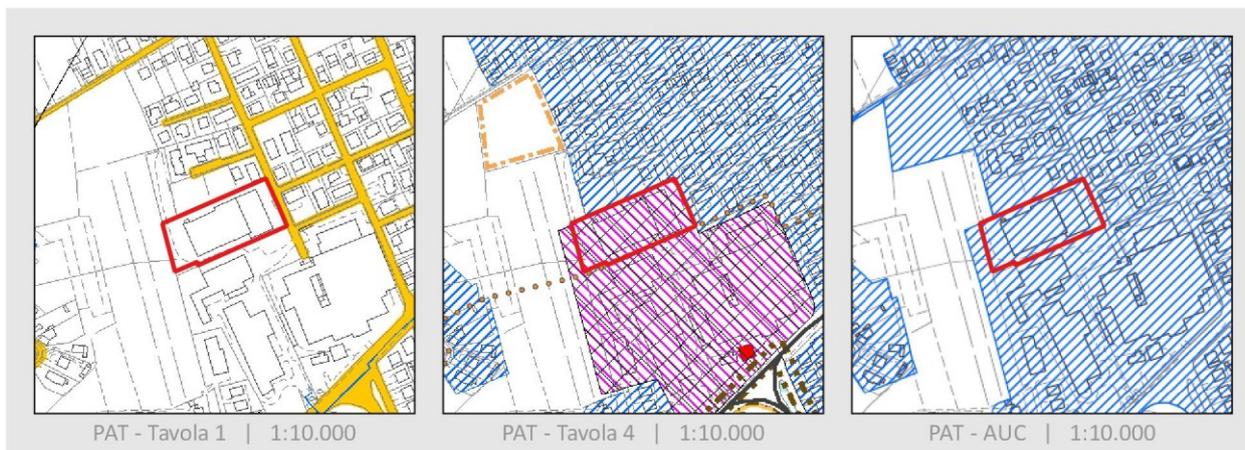
3. Compatibilità con i contenuti del Piano di Assetto del Territorio

L'intervento ricade all'interno delle *aree di urbanizzazione consolidata* individuate dal Piano di Assetto del Territorio quali porzioni urbane già previste come tali dalla pianificazione vigente e attuate o in corso di attuazione.

In queste aree il PAT ammette il completamento edilizio delle parti non ancora attuate demandando al PI la riqualificazione edilizia e funzionale dei tessuti consolidati attraverso interventi di recupero, ampliamento sopraelevazione e completamento del patrimonio edilizio esistente, riqualificando i bordi dell'urbanizzazione consolidata, attraverso un'utilizzazione più razionale dei lotti ancora liberi, il miglioramento della viabilità interna, la dotazione di servizi e la rimozione di fattori di degrado oltre che dei volumi o strutture improprie o non compatibili. A tal fine viene dato mandato allo stesso PI di specificare le potenzialità edificatorie dei lotti con l'obiettivo di densificare i tessuti esistenti; densificazione che potrà attuarsi anche attraverso specifici disegni di riqualificazione degli isolati che consentano adeguate altezze e distanze dai confini e dalle strade.

La Variante n. 1 al PAT, redatta ai sensi dell'art. 14 della L.r. 14 del 06/06/2017, riconferma l'area in oggetto tra gli *ambiti di urbanizzazione consolidata* ai sensi dell'art. 2 lett. e) della legge medesima, configurando pertanto la presente proposta di intervento come non determinante consumo di suolo.

L'area fa parte di un più ampio *ambito di riconversione e riqualificazione* individuata dal PAT con la finalità di operare la rigenerazione di parti dell'insediamento che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale.



4. Coerenza con il Documento programmatico del P.I., illustrato dal Sindaco nella seduta del Consiglio comunale del 18/10/2021

La proposta risulta coerente con il principio di contenimento del consumo di territorio, più volte richiamato nel Documento del Sindaco quale obiettivo principale della Variante al PI n. 5 di prossima redazione; in particolare la proposta si configura quale intervento all'interno del tessuto urbano consolidato di cui al p.to 3.2. Inoltre la proposta prevede la riconversione e la riqualificazione di un'area così vocata dallo strumento urbanistico comunale.

5. Congruità con le Linee Guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui alla DGC n. 9 del 17/01/2022

La proposta risulta coerente con gli obiettivi e le finalità dell'Amministrazione comunale per la selezione delle proposte di cui la p.to 1 delle Linee Guida in quanto prevede una trasformazione urbanistico-edilizia all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata che non comportano consumo di suolo, nel rispetto delle disposizioni di cui all'art.3 comma 2 e 3 della L.R. 14/2017; la proposta si inserisce armonicamente nel contesto di tipo residenziale.

La proposta risulta rilevante sotto il profilo dell'interesse pubblico di cui al p.to 3 delle Linee guida in quanto persegue i seguenti obiettivi definiti all'art.3 comma 3 della L.R. 14/2017:

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;

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.

La proposta persegue i principi di cui al p.to 4 delle Linee Guida in termini di riordino e riqualificazione del tessuto urbano consolidato, oltre che di miglioramento della viabilità. Infine la proposta viene inquadrata in un prospetto di fattibilità e sostenibilità economica, la quale prevede un contributo straordinario.

6. Equità in termini di beneficio pubblico

In prima istanza, la ditta ha presentato un piano economico finanziario finalizzato alla determinazione del plusvalore ed alla conseguente definizione del contributo straordinario quantificato in € 208.418,37 da corrispondersi quali opere pubbliche da definire con l'Amministrazione Comunale per un importo complessivo definito pari a € 210.000,00 oltre a benefici non valutabili in termini economici quali:

- a) la dismissione con demolizione della struttura produttiva, manufatto che ha esaurito il suo ciclo vitale nel centro urbano;
- b) la ricucitura tra destinazione residenziale e le attività produttive presenti;
- c) la rigenerazione e valorizzazione di un'area già per sé compromessa.

Negli incontri intercorsi tra l'Amministrazione comunale e la ditta proponente, è emerso che la proposta avanzata presenta benefici pratici non strettamente quantificabili secondo le modalità di calcolo definite dalle Linee Guida allegate alla DGC n. 9 del 17.01.2022: l'istanza propone infatti di escludere le aree oggetto di intervento dall'ambito della più vasta zona produttiva di riconversione D5/1, nonché la variazione della modalità di esecuzione mediante intervento edilizio diretto con conseguenti ricadute in termini di riduzione dei tempi di attuazione. Preso atto di tali considerazioni, la ditta ha rivisto il piano finanziario originariamente proposto con l'obiettivo di migliorare la proposta, prevedendo un incremento di € 25.000,00 del contributo straordinario per un valore complessivo pari a € 235.000,00 da corrispondere all'Amministrazione comunale in opere pubbliche.

Viene dato atto che, in linea generale, la modalità di calcolo per la definizione del plusvalore risulta coerente con quanto riportato nelle Linee Guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui alla DGC n. 9 del 17.01.2022, con specifico riferimento alle note operative in calce al suddetto documento.

In particolare:

- per la determinazione del valore finale (Vf) è stato fatto riferimento alle quotazioni immobiliari OMI per il primo semestre 2021 ricondotto allo stato "ottimo" riferito alla zona E1; il valore è stato distinto tra la parte residenziale, per la quale è stato assunto un valore OMI intermedio considerata la localizzazione dell'intervento, e la parte accessoria (garage-vani scala). La ditta ha incrementato il valore del 30% con la finalità di renderlo maggiormente consona all'attuale stato del mercato immobiliare;
- il costo dell'area (Ca) viene determinato a partire dal valore dell'opificio esistente, secondo valori OMI incrementati del 30% in coerenza con quanto operato per la stima del valore finale, considerando un'incidenza del valore del terreno sul totale del valore del bene pari al 30%.
- le spese tecniche (St) sono computate nella misura del 10% del costo di costruzione;
- gli oneri concessori (On) prevedono la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione mentre il contributo legato al costo di costruzione risulta sostanzialmente in linea con le tabelle comunali;
- l'utile normale del promotore (Unp) viene quantificato nel 15% delle spese e dei costi sostenuti.

La ditta ha inoltre previsto un incremento del contributo straordinario pari a € 25.000,00, aggiuntivo rispetto alla definizione del plusvalore definito in ottemperanza alle Linee Guida allegate alla DGC n. 9 del 17.01.2022, conseguente a benefici pratici non strettamente quantificabili secondo le modalità di calcolo definite dalle stesse.

Preso atto del piano economico finanziario presentato dalla ditta, valutata la modalità di definizione del plusvalore e del conseguente contributo straordinario e considerate le ricadute non quantificabili sotto il profilo economico della proposta, la stessa viene considerata complessivamente equa sotto il profilo del beneficio pubblico proposto secondo le Linee Guida approvate con Deliberazione della Giunta comunale n. 9 del 17.01.2022.

7. Valutazione tecnica della proposta

La presente proposta risulta coerente con gli obiettivi ed i principi della pianificazione vigente di carattere strategico, con particolare riferimento al tema del contenimento del consumo di suolo, la riqualificazione

del tessuto insediativo consolidato e la rigenerazione di parti dell'insediamento che necessitano o sono di fatto interessate da processi di dismissione, trasformazione o evoluzione dell'assetto fisico e funzionale.

La proposta di accordo è coerente con le previsioni legate alla pianificazione strategica in termini di completamento edilizio delle parti non ancora attuate all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata operando la riqualificazione edilizia e funzionale del tessuto consolidato attraverso un intervento di recupero del patrimonio edilizio esistente e la rimozione di volumi e strutture non compatibili con il contesto di tipo residenziale.

Con la proposta di accordo viene inoltre data attuazione alle previsioni dello strumento urbanistico comunale il quale prevede una graduale sostituzione delle attuali consistenze edilizie di carattere produttivo con attività di tipo residenziale. L'eventuale accoglimento della proposta comporta la riqualificazione di parte di un'area più estesa, per la quale il PI prevede un SUA unitario volto al reperimento degli spazi a parcheggio e a verde secondo le quantità minime di legge; tuttavia l'area oggetto di proposta di accordo non pregiudica l'attuazione delle previsioni di piano su la restante zona D5/1, così come dimostrato dalla ditta con integrazione della proposta avente prot. n. 14019 del 29.06.2022 con le seguenti motivazioni:

- non genera alcuna interferenza con il "costruito" produttivo presente a sud dell'area interessata;
- si sviluppa ai margini del sito produttivo (nord), separata da una fascia "tampone" con verde attrezzato (pista ciclopedonale, panchine, ecc.);
- consente il mantenimento della viabilità esistente senza interferenze e/o modifiche, in quanto l'area produttiva è già servita e dotata di accessi carrai autonomi;
- consente di ampliare la viabilità comunale in direzione est/ovest senza interferire con l'area interessata dalla proposta di accordo;
- consente di ampliare la viabilità comunale in direzione nord/sud, dalle laterali di via Verona interessando le aree produttive da dismettere nel tempo con destinazione residenziale, commerciale, ecc..

Dato atto delle valutazioni riportate nella presente scheda, la proposta risulta coerente con gli obiettivi e le finalità definite dalle Linee Guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati di cui alla Deliberazione della Giunta comunale n. 9 del 17.01.2022, ivi compresa l'equità sotto il profilo del beneficio pubblico proposto, ivi comprese le ricadute non strettamente quantificabili sotto l'aspetto economico.