

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. 2022/24

Proponenti:

Lucchetta Afra Rita

Lucchetta Clorinda

Lucchetta Mariarosa

Mestriner Sergio

Mestriner Elvio

Collavo Dino

Dott. Michele Saccon  
*Pianificatore Territoriale*

*Settembre 2022*

## Proposta di Accordo n. 2022/24

### Proponenti

1. Lucchetta Afra Rita
2. Lucchetta Clorinda
3. Lucchetta Mariarosa
4. Mestriner Sergio
5. Mestriner Elvio
6. Collavo Dino

di seguito denominati anche "ditta".

La proposta è stata depositata dalla ditta con prot. n. 6175 del 21.03.2022 e successivamente integrata con prot. n. 14556 del 05.07.2022.

I soggetti facenti parte la ditta hanno presentato l'istanza in qualità di soggetti avente titolo in quanto comproprietari dell'area.

### 1. Descrizione dell'area

L'area oggetto di proposta di accordo è ubicata nella frazione di Olmi in Comune di San Biagio di Callalta, lungo la via Postumia ovest ed è catastalmente identificata nel NCT al Foglio n. 47, mappali n. 634, 635, 643, 644, 647, 654.



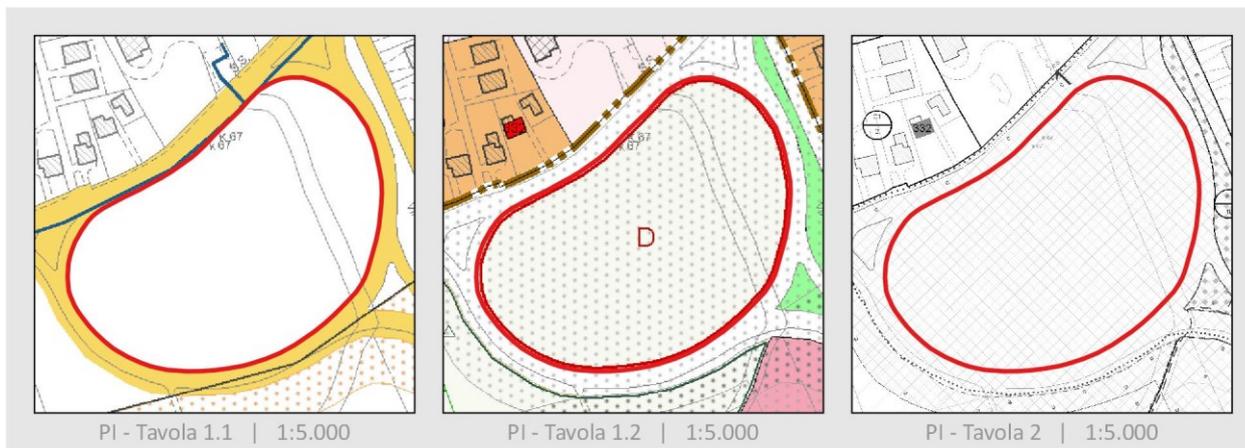
La proposta interessa un ambito della superficie di 24.088 mq classificato dal vigente PI quale *area strategica di intervento* contraddistinta negli elaborati di Piano con la lettera "D" e normata dall'art. 19 delle NTO.

La previsione del PRG previgente all'interno della rotatoria di Olmi risultava in contraddizione con gli obiettivi perseguiti dal PAT di sviluppo organico e sostenibile della frazione. Inoltre l'attuale conformazione del sistema viario male si presta a collocare un carico insediativo all'interno della rotatoria esistente con conseguenti problematiche inerenti la fluidità del traffico; dato atto delle suddette considerazioni, il PI individua la zona quale area agricola non integra.

Tale ambito è inoltre oggetto di tutela al fine di garantire la possibilità di interventi di rinaturalizzazione volti alla soluzione di criticità di carattere idraulico del più ampio bacino d'area.

Rilevate le previsioni edificatorie del PRG previgente all'interno di tale area, il PI riconosce un credito edilizio pari al 20% della volumetria prevista nella previgente zona del quale potrà essere richiesta l'iscrizione nel registro dei crediti edilizi. In alternativa, qualora sia presentato un accordo ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/2004 nel quale sia definito anche l'ambito di atterraggio della volumetria da riconoscere, tale quota percentuale potrà essere aumentata di un ulteriore 5%.

La capacità edificatoria oggetto di credito edilizio ammonta a 11.200 mc, pari al 20% dei 56.000 mc attribuiti dal PRG previgente con destinazione commerciale, direzionale ed artigianale di servizio.



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

## 2. Sintesi della proposta di Accordo

La proposta presentata dalla ditta prevede la trasformazione degli attuali 11.200 mc di credito edilizio con destinazione commerciale, direzionale ed artigianale di servizio attribuiti dal PI in 11.200 mc di credito edilizio con destinazione totalmente residenziale. A fronte di tale mutazione viene proposta la cessione gratuita al Comune di San Biagio di Callalta dell'area interna alla rotatoria di Olmi, per un valore dichiarato pari a € 192.704,00.

La proposta è stata successivamente integrata con la precisazione del computo relativo al beneficio pubblico conseguente l'accordo.

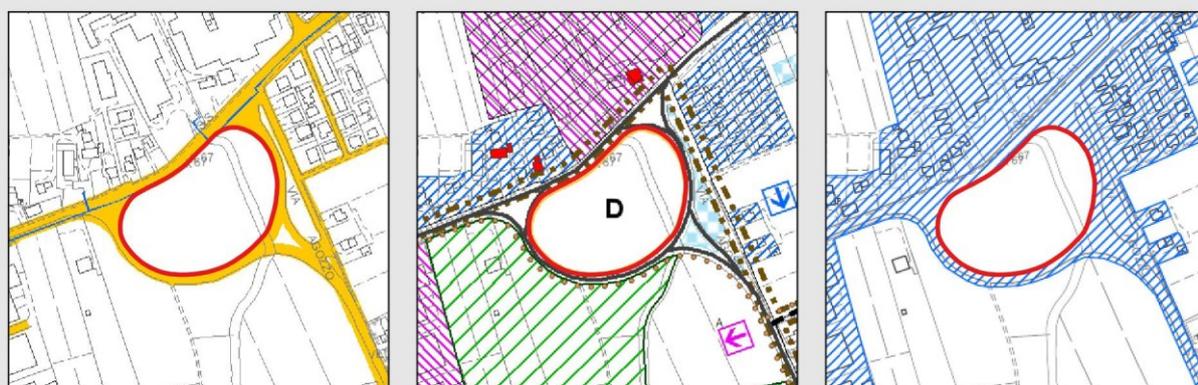
## 3. Compatibilità con i contenuti del Piano di Assetto del Territorio

L'ambito viene individuato dal PAT quale area strategica di intervento, così come riportato nell'elaborato Tav. 4 - Carta della Trasformabilità; la previsione di inserimento di una destinazione edificabile all'interno della rotatoria di Olmi viene dichiarata in contraddizione con gli obiettivi di sviluppo organico e sostenibile della frazione perseguiti dal Piano. Inoltre l'attuale conformazione del sistema viario male si presta a collocare un carico insediativo all'interno della rotatoria esistente e comporterebbe conseguenti problematiche inerenti la fluidità del traffico.

Rilevati i diritti edificatori pre-esistenti attribuiti dal PRG, il PAT demanda al PI la definizione delle modalità per il trasferimento delle stesse, anche mediante credito edilizio, previo accordo pubblico/privato, all'interno di altre aree compatibili.

Per l'area il PAT riconosce la vocazione ad ospitare funzioni a verde pubblico comprensive di integrati interventi volti alla soluzione di criticità di carattere idraulico del più ampio bacino d'area, demandando al PI uno specifico progetto congiunto di rinaturalizzazione dell'ambito.

L'area viene esclusa dagli ambiti di urbanizzazione consolidata definiti dalla Variante n. 1 al PAT di adeguamento alle disposizioni in materia di contenimento del consumo di suolo di cui alla L.r. 14/2017.



PAT - Tavola 1 | 1:10.000

PAT - Tavola 4 | 1:10.000

PAT - AUC | 1:10.000

#### 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 quanto riportato nel Documento del Sindaco relativamente agli interventi sul tessuto urbano consolidato (p.to 3.2) laddove viene enunciato che *“il PI potrà prevedere il riconoscimento di crediti edilizi per il recupero di potenzialità edificatoria negli ambiti di urbanizzazione consolidata.”*

#### 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

L’intervento riguarda le aree strategiche di cui all’art. 19 delle N.T.O. allegate al P.I. vigente, con la corrispondente attribuzione di crediti edilizi da iscrivere nell’apposito registro o da collocare in ambiti opportunamente individuati, così come definito al p.to 2 delle Linee Guida.

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:

a) *ridurre progressivamente il consumo di suolo non ancora urbanizzato per usi insediativi e infrastrutturali, in coerenza con l’obiettivo europeo di azzerarlo entro il 2050;*

b) *individuare le funzioni eco-sistemiche dei suoli e le parti di territorio dove orientare azioni per il ripristino della naturalità, anche in ambito urbano e periurbano;*

d) *individuare le parti di territorio a pericolosità idraulica e geologica, incentivandone la messa in sicurezza secondo il principio di invarianza idraulica e valutandone, ove necessario, il potenziamento idraulico e favorendo la demolizione dei manufatti che vi insistono, con restituzione del sedime e delle pertinenze a superficie naturale e, ove possibile, agli usi agricoli e forestali; nonché disciplinando l’eventuale riutilizzo, totale o parziale, della volumetria o della superficie, dei manufatti demoliti negli ambiti di urbanizzazione consolidata o in aree allo scopo individuate nel Piano degli interventi (PI), mediante riconoscimento di crediti edilizi o altre misure agevolative;*

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 sostenibilità ambientale, anche mediante la limitazione del consumo di suolo e la preservazione e valorizzazione della qualità ambientale. Infine la proposta viene inquadrata in un prospetto di fattibilità e sostenibilità economica, la quale prevede, come contributo straordinario, la cessione di un’area vocata ad ospitare funzioni a verde pubblico comprensive di eventuali interventi integrati volti alla soluzione di criticità di carattere idraulico del più ampio bacino d’area e la rinaturalizzazione dell’ambito.

## 6. Equità in termini di beneficio pubblico

Il beneficio pubblico proposto dalla ditta consiste nella cessione al Comune di San Biagio di Callalta a titolo gratuito dell'area interna alla rotatoria di Olmi, avente una superficie di 24.088 mq. Sulla base dei valori OMI, la ditta ha determinato in 8,00 €/mq il valore del terreno all'interno della rotonda Olmi che, moltiplicato per la superficie di mq. 24.088, attesta il Valore complessivo dell'area da cedere al Comune in € 192.704,00.

La ditta, con documentazione integrativa presentata con prot. n. 14556 del 05.07.2022, dichiara la non possibilità di una applicazione fedele delle modalità di calcolo definite dalla Linee Guida per la determinazione del plusvalore, considerata la particolarità della proposta. La quantificazione del plusvalore avviene pertanto per raffronto dei valori OMI relativo ad immobili presenti nella frazione di Olmi.

La ditta dichiara un valore residenziale di 78,00 €/mc ed un valore direzionale di 54,00 €/mc; tali valori moltiplicati per gli 11.200 mc portano a:

- valore complessivo di cubatura residenziale pari a € 873.200,00
- valore complessivo di cubatura direzionale pari a € 604.800,00

che determina un plusvalore pari a € 268.800,00 ed un beneficio a favore del Comune di San Biagio di Callalta pari al 50% del plusvalore ovvero € 134.400,00 < € 192.704,00 quale valore complessivo dell'area interna alla rotonda di Olmi, oggetto di cessione.

Viene dato atto che la modalità di calcolo per la definizione del plusvalore, nel caso di specie, risulta di particolare applicazione; la ditta, a partire dai valori OMI, ha assunto delle modalità di determinazione del valore della cubatura con destinazione residenziale e con destinazione direzionale, definendone successivamente la differenza sulla quale è stato determinato l'ammontare del contributo straordinario; ad ogni modo il valore dell'area oggetto di cessione risulta essere ben più elevato rispetto al valore così determinato.

Tutto ciò premesso, viene appurato che la determinazione del plusvalore applicando pedissequamente 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 conducono ad un valore comunque inferiore a quello dell'area offerta dalla ditta in cessione gratuita quale contributo straordinario.

Preso atto delle integrazioni presentate dalla ditta alla proposta finalizzata alla conclusione di un accordo pubblico-privato ex art. 6 della L.r. 11/2004, valutata la modalità di definizione del plusvalore e del conseguente contributo straordinario, la stessa viene considerata complessivamente equa sotto il profilo del beneficio pubblico proposto in coerenza con quanto definito dalle Linee Guida approvate con Deliberazione della Giunta comunale n. 9 del 17.01.2022.

## 7. Valutazione tecnica della proposta

La proposta di accordo presentata dalla ditta risulta coerente con le disposizioni del Piano di Assetto del Territorio e del Piano degli Interventi di cui si chiede una variazione nella definizione della destinazione d'uso relativa al credito edilizio già maturato. Pertanto la proposta non introduce un incremento del carico insediativo, bensì ne chiede la modifica della tipologia da commerciale, direzionale ed artigianale di servizio a residenziale.

Complessivamente la proposta risulta attuativa delle disposizioni introdotte dal PAT e specificate dal PI, proponendo quale contributo straordinario per la variazione della destinazione d'uso la cessione di un'area avente un valore stimato complessivamente maggiore al 50% del plusvalore generato dall'intervento. Infine l'acquisizione dell'area da parte dell'Amministrazione comunale consentirebbe alla stessa di operare interventi di tutela al fine di garantire la possibilità di interventi di rinaturalizzazione volti alla soluzione di criticità di carattere idraulico del più ampio bacino d'area, qualora le stesse fossero accertate con relativo studio di approfondimento. In alternativa, considerata la localizzazione e la dimensione dell'area oggetto di acquisizione, la stessa potrebbe rivestire una varietà di funzioni di pubblica utilità.

Dato atto delle valutazioni riportate nella presente scheda, la proposta risulta coerente con gli obiettivi e le finalità definite dallo strumento urbanistico comunale e 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.