



COMUNE DI VICENZA



PROGETTO: Modifica dell'accordo ex art. 6 L.R. 11/04 Noaro Costruzioni SRL e adeguamento della convenzione urbanistica nel rispetto della scheda urbanistica non variata

**ALLEGATO
ex E**

OGGETTO : RELAZIONE TECNICA (ex E)

SCALA -
DATA MARZO 2018

COMMITTENTE : NOARO COSTRUZIONI s.r.l.
Viale Ippodromo 7/A - 36066 Sandrigo (VI)
P.I. 00903920247

NOARO COSTRUZIONI Srl
Viale Ippodromo, 7/A
36066 SANDRIGO (VI)
C.F. 00903920247
Mauro

**COORDINAMENTO
PROGETTAZIONE ARCHITETTONICA**
Gruppo Progettazione "Habitat"
C.trà S.S.Apostoli 51- 36100 VICENZA tel. 0444/544770 fax 0444/325125
e-mail studiohabitat@witcom.com c.f. e P.IVA 01431280245
ARCH. CARTA SERGIO ARCH. OSVALDO TRETTI

Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori Provincia di Vicenza
SERGIO CARTA
n° 265

PROG. RETE METEO E MITIGAZIONE RILIEVI TOPOGRAFICI E INDAGINI CATASTALI PROG. VIABILITA'

CROSARA BALLERINI
INGEGNERI
Viale Verona, 120 - 36100 Vicenza
Tel. 0444/ 541888 Fax. 0444/1833898
info@crosaraballerini.it
ING. G. CROSARA - ING. R. BALLERINI

STEA
SISTEMI TERRITORIALI AVANZATI
Via Btg. Val Leogra, 38/R 36100 VICENZA
tel. 0444 543710 fax 0444 283084
E-mail: info@steav.it website: www.steav.it

FRANCHETTI
Piazzale della Vittoria, 7
36071 Arzignano (VI)
Tel. 0444 671443 Fax 0444 456336
info@studiofranchetti.com

CODICE PROG. PONTE ALTO - NOARO - ACCORDO_marzo 2018 - PB12		N. PRATICA 195U	CODICE ELAB. Allegato ex E
ESEG. G.D.P. - R.C.		CONTR. O.T. - S.C.	APPR. O.T. - S.C.
REVISIONE	DATA	MOTIVO	



RELAZIONE TECNICA
(Riferimento Relazione ex E)

La presente relazione richiama la precedente, quella dell'Accordo ex art. 6 L.R. 11/04 dove si confermano gli elementi del PAT.

Nessun vincolo emerge dall'analisi della pianificazione sovracomunale sia per quanto riguarda il P.T.C.P.

- Carta dei Vincoli;
- Carta delle Fragilità;
- Sistema Ambientale;
- Sistema del Paesaggio;
- Sistema Infrastrutturale

E neppure per il P.A.I. non è stata introdotta alcuna prescrizione, né sono presenti vincoli sugli immobili esistenti.

1) Disciplina Urbanistica del P.I. Vigente

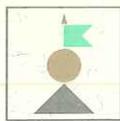
Il P.I. vigente ha individuato l'area oggetto del presente Accordo, ex art. 6 L.R. 11/04 al n. 05, come area con rilevante interesse pubblico.

Inoltre l'area fa parte delle aree dismesse e degradate. L'area classificata quale zona di degrado è stata classificata anche come ambito per la grande struttura di vendita, anche se l'intervento che qui si propone si ferma alla realizzazione di una media struttura di vendita del settore merceologico alimentare.

Confronto tra stato di fatto e precedente Accordo sottoscritto e attuale proposta di modifica dell'Accordo

Stato di fatto

Lotto	mq. 12.531	Superficie Territoriale
	mc. 16.883	Volume Attuale
	ml. 10,00	Altezza Fabbricato esistente
	mq. 3.431	Superficie utile attuale
	mq. 3.004	Superficie coperta



Scheda precedente Accordo di cui alla Delibera n. 36 del luglio 2012 di Consiglio Comunale

Lotto	mq. 12.531	Superficie Territoriale
	mq. 11.422	Superficie Fondiaria
	mq. 10.000	Superficie Utile
	mq. 6.265,50	Superficie Coperta (50% del lotto)
	mc. 156.638	Volume massimo edificabile
	mq. 3.133 (min 25% St)	Superficie permeabile
	ml. 25,00	Altezza massima degli edifici

Destinazione commerciale 60% e 40% direzionale

Modifica dell'Accordo e non della scheda urbanistica n. 05.

Lotto	mq. 12.531	Superficie Territoriale
	mq. 11.422	Superficie Fondiaria
	mq. 10.000	Superficie Utile
	mq. 6.265,50	Superficie Coperta
	mq. 6.000	Superficie Commerciale
	mq. 4.000	Superficie Direzionale
	ml. 25,00	Altezza massima
	mq. 3.132,75	Superficie permeabile
	mq. 12.705,00	Parcheggi

2) Il Progetto alla scala edilizia – Dati Tecnici

All'interno della Scheda Urbanistica che viene in toto confermata, si andrà a realizzare un fabbricato commerciale per attività merceologica alimentare.

- Lotto Sup. Territoriale	mq. 12.531
- Superficie Fondiaria	mq. 11.422
- Superficie Utile commerciale	mq. 6.000
- Superficie Coperta	mq. 5.300
- Volume	mc. 37.000
- Superficie permeabile	mq. 4.527
- Altezza dell'intervento di progetto	ml. 12,00 indicativa (veletta perimetrale)
	ml. 14,50 indicativa (veletta sul fronte)



- Parcheggi

Interrati	mq. 10.812
A raso p.terra	mq. 1.540
<u>da monetizzare</u>	<u>mq. 860</u>
	mq. 13.212

3) Valutazione della convenienza pubblica del progetto qui proposto

Occorre considerare, seguendo lo schema proposto dall'Amministrazione Comunale, riprendere l'analisi già eseguita per il precedente Accordo, a cui si rimanda.

Ricordo per semplicità che il valore dell'area dismessa, (assumendo allora i parametri urbanistici del vecchio P.R.G. – zona I/bis) assumeva un valore di € 2.063.705,54, desunto come differenza tra ricavi (stimati in € 16.139.928,00) e i costi presunti (stimati in € 14.076.222,46).

Valore post Accordo ipotizzato nella precedente ipotesi

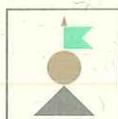
Si ipotizzava di costruire 10.000 mq di superficie utile di cui mq. 6.000 commerciali e mq. 4.000 direzionali. Il valore desunto dell'area sempre calcolato come differenza tra ricavi e costi /ricavi € 19.600.000,00 – costi € 16.501.436,84) dava un valore di € 3.098.563,16.

Valore post Accordo dell'attuale proposta

All'interno della Scheda Urbanistica che viene riconfermato, la proposta di Accordo si concretizza sulla realizzazione di mq. 6.000 di commerciale, con due piani di parcheggi interrati di complessivi mq. 10.812 oltre a quelli a livello di piano di mq. 1.540. Rimanendo confermato, anche se non attuato in questa fase, la previsione urbanistica di poter edificare i mq. 4.000 di direzionale, il cui valore economico viene inserito nel calcolo dei potenziali ricavi.

Ricavi di vendita attesi (fabbricato + terreno)

- Commerciale € 2.400,00/mq x mq. 6.000 =	€ 14.400.000,00
- Direzionale € 1.800,00/mq x mq. 4.000 =	€ 7.200.000,00
<u>- Parcheggi € 400/mq x mq. 10.812 =</u>	<u>€ 4.324.800,00</u>
Totale ricavi	€ 25.924.800,00



Calcolo dei costi

Costi C = cid + cc + st + oc + l + onfin + u + sc

Assumendo quale parametro per la demolizione degli edifici esistenti, gli stessi del precedente

Accordo e cioè € 10/mc per demolizione e € 30/mq per eventuale intervento di bonifica, e cioè:

- € 10/mc x mc. 16.883 = € 168.830,00

- € 30/mq x mq. 12.531 = € 375.930,00

- c.c. commerciale € 1.200/mq = € 7.200.000,00

- c.c. direzionale € 1.200/mq = € 4.800.000,00

- c.c. parcheggi interrati € 300/mq = € 3.243.600,00

Totale € 15.788.360,00

- st (spese tecniche) 6% = € 947.301,60

Totale € 16.735.661,60

- oneri 1° fuori terra € 31,74 x mq. 10.000 = € 317.400,00

- oneri 2° fuori terra € 21,56 x mq. 10.000 = € 215.600,00

- costo di costruzione 10%

fueri terra commerciale (€ 1.200 x 6.000 x 10%) = € 720.000,00*

- costo di costruzione 10%

fueri terra direzionale (€ 1.200 x 4.000 x 10%) = € 480.000,00*

- oneri 1° interrati € 31,74 x mq 7.612,00 = € 241.604,88

- oneri 2° interrati € 21,56 x mq 7.612,00 = € 164.114,72

- costo di costruzione interrato 10%

€ 300,00xmq7.612x10% = € 228.360,00

Totale oneri € 2.367.079,60

Totale costi di costruzione+oneri+spese tecniche € 19.102.741,20

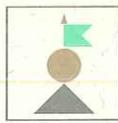
- l (imprevisti) 1,5% € 286.541,11

- Oneri finanziari 4% € 775.571,29

- U (utile del soggetto promotore) 8% € 1.613.188,28

- SC 1,5% (spese di commercializzazione) € 388.872,00

Totale costi € 22.166.913,88



Valore di mercato dell'area post nuovo Accordo

$$V_t = R - C$$

$$I = € 25.924.800 - € 22.166.913,88 = € 3.757.886,12$$

Diconsi tremilionisettecentocinquantasettemilaottocentoottantasei, 12 Euro

* Calcolo del costo di costruzione

Si assumono i medesimi valori riportati nel costo di realizzazione, nel cantiere, e cioè:

- € 1.200,00 /mq per il commerciale e il direzionale.
- commerciale mq. 6.000 x € 1.200,00 x 10% = € 720.000,00
- direzionale mq. 4.000 x € 1.200,00 x 10 % = € 480.000,00

Parcheggi interrati su cui si calcolano gli oneri di urbanizzazione

Si assume la differenza tra i parcheggi pertinenziali calcolati ai sensi dell'art.28 delle N.T.O. del P.I. vigente – 0,8 mq/mq di sup. di vendita mq 2.500 x 0,8 = 2.000 mq .

Per il direzionale si è applicato l'art. 19 delle N.T.O. del P.I. comma 9 che stabilisce il 30% della SU per parcheggi pubblici.

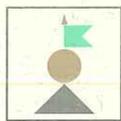
Determinazione del valore economico del beneficio pubblico, confronto tra il precedente Accordo e quello che qui si va a modificare

Precedente Accordo

Il precedente Accordo prevedeva opere consistenti in realizzazione di una rotatoria e sistemazione dell'asse viario sino alla rotatoria di Via fermi (zona Pomari) per un costo totale a favore del Comune di € 689.842,39 (comprensivo di spese tecniche e di imprevisti) e portava ad un valore perequativo del 66,7% superiore a quello minimo determinato con la Delibera di G.C. del 14/12/2011 che caratterizzava l'area per:

- localizzazione: 3 punti
- dimensione: 3 punti
- funzioni: 1 punto
- sostenibilità: 1 punto

Portando così il valore perequativo minimo del 40%



Nuovo Accordo

Il Progetto come si vede, prevede la realizzazione e cessione di opere e manufatti di interesse collettivo in particolare:

- Realizzazione di due rotatorie e connessione con la viabilità esistente, oltre alla creazione di un'area per la fermata del bus lungo la nuova linea di collegamento tra Vicenza Ovest e la stazione di Viale Roma.

Inoltre viene mantenuto l'intervento di sistemazione dell'asse dell'ex Strada Statale Padania, dalle rotatorie sino alla rotatoria che troviamo, verso il centro città, all'altezza di Viale Fermi (zona Pomari).

Costo di costruzione

- Rotatoria e sistemazione viaria conseguente € 1.650.443,27 (vedi preventivo Studio Ing. Franchetti);

- Sistemazione viaria (spartitraffico, illuminazione pubblica) dalla rotatoria di Ponte Alto a quella di Via Fermi 261.275,20 (valore confermato dal precedente Accordo)

Totale costi € 1.911.718,47

- Spese tecniche 8% € 152.937,47

- Imprevisti 2% € 38.234,36

Totale costi € 2.102.890,30

In questo caso, pur coinvolgendo opere fuori ambito, che hanno un beneficio sia privato che pubblico, che si valuta correttamente in base ai rami stradali pubblici 14 e quelli privati 2.

Indice del beneficio pubblico delle rotatorie, che interessano n. 14 rami stradali.

Indice del beneficio pubblico delle rotatorie:

$$14 - 2 : 14 = 12 : 14 = 85,71\%$$

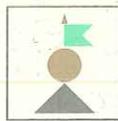
Determinazione del plusvalore del precedente Accordo

Risultava del 66,7% superiore a quello minimo calcolato del 40%.

Determinazione del plusvalore dell'attuale Accordo

Plusvalore = Valore mercato post-accordo - valore mercato ante accordo = € (3.757.886,12 - € 2.063.705,54) = € 1.694.180,58

Valore perequativo minimo (€ 1.694.180,58 x 40%) = € 677.672,23



Beneficio pubblico

- Rotatoria € 1.650.443,27 x 85,71% =	€ 1.414.594,92
- Altre opere di sistemazione viaria € 261.275,20 x 100% =	€ 261.275,20
- Spese tecniche rotatorie 8% x € 1.414.594,92=	€ 113.167,59
- Spese tecniche per altre opere 6% x € 261.275,20 =	€ 15.676,51
- Imprevisti	€ 38.234,36
Totale beneficio pubblico	€ 1.842.948,58

Valore perequativo = beneficio pubblico/plusvalore 108%
Valore perequativo minimo 40%

Opere di urbanizzazione da scomputare

Si allega il computo metrico estimativo per la realizzazione di un parcheggio vincolato ad uso pubblico, realizzato in asfalto drenante. Il valore da scomputare somma € 145.877,00 (diconsi centoquarantacinquemilaottocentosettantasette,00 euro).

Quota parcheggi pubblici da monetizzare

L'obbligatorietà di realizzare in base alla normativa del P.R.G. all'art.9 – comma 1 lett.b parcheggi pubblici del 40% della sup. lorda di pavimento, essendo l'accordo del 2012 realizzato sulle norme del precedente P.R.G., si è calcolata la cessione di mq (6000x40%) = mq 2.400.

Considerando che di questi, fuori terra a raso, ne vengono realizzati mq 1540 i rimanenti mq 860 saranno oggetto di monetizzazione.

La somma dei parcheggi (interrati, fuori terra e quelli monetizzati) in totale di mq 13.212, sono superiori a quelli stabiliti dalla scheda urbanistica di mq 12.705.

Vicenza 20/03/2018

Il Tecnico Incaricato

Arch. Sergio Carta



Archh. Sergio Carta, Roberto Ronda, Osvaldo Tretti