

SCHEMA DI ACCORDO EX ART. 6 L.R. 11/04

tra

IL COMUNE DI VICENZA

e

Sig.ri De Bon e DBA s.r.l.

Il sottoscritto Achille Variati, nato a Vicenza il 19/1/1953, domiciliato per la carica in Vicenza, presso la sede comunale, che interviene ed agisce in rappresentanza del Comune di Vicenza (codice fiscale e partita I.V.A. 00516890241) nella sua qualità di Sindaco, in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Vicenza, giusta deliberazione del Consiglio comunale n. del, di qui in avanti indicato come "il Comune", da una parte;

e

Il Signor De Bon Giovanni in qualità di proprietario e **legale rappresentante della ditta DBA s.r.l. con sede in Vicenza, via Remondini**, di qui in avanti indicata anche come "la Ditta", dall'altra parte;

PREMESSO

- che il Comune, con Delibera del Consiglio Comunale n° 84 dell'11 dicembre 2009, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, di qui in avanti denominato "PAT", ai sensi dell'Art. 15 della LR 11/04;
- che il PAT, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.84 dell'11 dicembre 2009, in data 26 agosto 2010 è stato approvato dalla Conferenza di Servizi di cui all'art. 15 comma 6 LR 11/04;
- che la Giunta Regionale con Deliberazione n. 2558 del 2 novembre 2010 ha ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della LR 11/04 l'approvazione del PAT del Comune di Vicenza di cui alla Conferenza dei Servizi del 26 agosto 2010;
- che in data 15 dicembre 2010 il PAT del Comune è divenuto efficace essendo decorsi i quindici giorni dalla pubblicazione nel BUR n° 88 del 30 novembre 2010 del provvedimento di approvazione e del relativo atto di ratifica della Giunta Regionale;
- che il PAT è strutturato come piano orientato e finalizzato alla costruzione della Città Pubblica e come strumento per integrare e coordinare le risorse private negli investimenti necessari per conseguire quell'obiettivo insieme a quelli di natura privatistica;

- che a tal fine nel PAT sono state indicate le cosiddette Azioni di riqualificazione e riconversione, recependo le intese preliminari presentate da soggetti privati ritenendole compatibili e sinergiche al perseguimento degli obiettivi di pubblico interesse;
- che dette azioni sono disciplinate dall'art. 25 delle NTA che prevede che dette azioni siano oggetto di apposita proposta di convenzione per l'inserimento nel Piano degli Interventi (di seguito "PI");
- che tra le azioni di cui sopra è stata inclusa l'intesa preliminare presentata dalla Ditta in data _____ e acquisita al P.G. n. _____ ;¹
- che con atto del Consiglio Comunale P.G. n. 51501 del 25 luglio 2011 è avvenuta l'illustrazione del Documento del Sindaco che contiene, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi con il Piano degli Interventi;
- che a seguito dell'illustrazione del Documento del Sindaco, e in linea con l'atto, la Ditta ha presentato in data **31/10/2011** acquisita al P.G. n. _____ una proposta di progetto/iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel PI del Comune.
- che, come previsto nel PAT la Ditta e il Comune hanno definito i contenuti di dettaglio che il PI dovrà recepire;
- che la suddetta proposta, come rappresentato negli elaborati allegati prevede quanto segue:
realizzazione di un area residenziale ;
- che il rilevante interesse pubblico si sostanzia in:
realizzazione di un parcheggio, parco pubblico, viabilità di PRG e viabilità secondaria a servizio del quartiere ;
- che la proposta di progetto/iniziativa risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- che la Ditta si è fatta carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta acquisendo pareri preliminari o facendo ulteriori verifiche;²
- che la proposta di progetto/iniziativa non reca pregiudizio ai diritti di terzi.

VISTI

- la LR 11/04, che attribuisce al PAT la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e al PI la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;

¹ Nei casi in cui il PAT ha recepito intese preliminari presentate da privati. Negli altri casi dovrà essere descritto l'interesse pubblico e dimostrata la compatibilità con il PAT.

² Nel caso per esempio di vincoli, fasce di rispetto, particolari condizioni ambientali.

- l'art. 6 della LR 11/04, che prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede.

DATO ATTO CHE

1. La Ditta **De Bon – DBA s.r.l.** è proprietaria piena ed esclusiva degli immobili – di qui in avanti indicati come “Immobili” - siti in Comune di Vicenza aventi una superficie catastale complessiva di circa **34.000** mq e identificata catastalmente al foglio n. **11**, mapp.li **15 – 333 – 334 – 1178 – 1179 – 1182**;
2. che per i suddetti Immobili il PAT prevede quanto segue:
Linea preferenziale di sviluppo;
3. che la proposta presentata dalla Ditta contiene quanto segue:
 - a) indicazione e dati individuativi della Ditta e dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta;
 - b) individuazione degli ambiti di intervento su stralcio tav. 4 del PAT in scala 1:10.000, su PRG/PI vigente in scala 1:5000 e su planimetria catastale in scala 1:2.000;
 - c) documentazione fotografica con planimetria indicante i punti di ripresa;
 - d) rilievo topografico di dettaglio dell'area oggetto di accordo esteso alle aree circostanti significative, con particolare attenzione alla rappresentazione degli edifici, dei manufatti, del patrimonio arboreo, dei vincoli e delle servitù presenti, nonché delle reti tecnologiche e sopra e sottoservizi;
 - e) relazione tecnica contenente:
 - l'analisi della pianificazione comunale con particolare riferimento al PAT e ad eventuali piani di settore;
 - l'analisi della pianificazione sovracomunale (quali ad esempio *il PTCP e il Piano di Assetto Idrogeologico - P.A.I.*, etc.);
 - l'analisi dei vincoli presenti;
 - la descrizione urbanistica ed edilizia esistente e dell'intervento di progetto con la contestualizzazione con l'immediato intorno e con il contesto territoriale e il quadro degli interventi in corso e pianificati nell'area dove si inserisce;
 - la tabella dei dati di progetto (superficie territoriale, superficie utile, superficie coperta, altezze, destinazioni, ecc.);
 - la sintesi dello studio di impatto sulla mobilità nei casi previsti dal regolamento viario (intesa come insieme di tutte le componenti: traffico privato/viabilità, trasporto pubblico, bici, pedone) di cui al successivo punto n), riportante l'analisi dell'esistente, il traffico

- aggiuntivo indotto dall'insediamento e le proposte di intervento per la compensazione degli effetti provocati sulla mobilità, nonché le correlazione tra l'analisi sulla mobilità e le scelte urbanistiche effettuate;
- lo stato delle eventuali procedure di bonifica in corso;
 - descrizione dei principali effetti sull'ambiente degli interventi proposti (sia positivi che negativi), con particolare riferimento alle matrici suolo, acqua e aria. La relazione dovrà evidenziare se l'intervento è soggetto alle procedure VIA ex LRV n.10/1999;
 - la sintesi dello studio di compatibilità idraulica, con relativa indicazione di eventuali interventi compensativi;
 - i costi di realizzazione degli interventi (demolizioni, bonifiche, urbanizzazioni, realizzazione degli edifici, valori delle aree in caso di cessioni o trasferimenti di proprietà) distinti tra pubblici e privati valutati sulla base del prezzario approvato ed aggiornato periodicamente dalla Regione Veneto ai sensi dell'art. 12, comma 2 della LR 27/2003;
 - la valutazione delle convenienze del programma proposto e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato. Il quadro darà conto della comparazione delle convenienze economiche che rispettivamente realizzano il soggetto pubblico ed il soggetto privato a seguito dell'attuazione degli interventi secondo la metodologia fornita dal Comune;
- f) schema di assetto generale (*masterplan*) al fine di mostrare i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere, con l'indicazione delle tipologie edilizie e dell'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza dell'edificazione proposta, l'individuazione delle aree a standard e delle opere da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale;
- g) planimetria e profili quotati contenenti la dimostrazione del rispetto delle distanze (da strade, edifici, confini, aree pubbliche) estesa anche fuori ambito;
- h) profilo del terreno ante e post operam;
- i) principali profili longitudinali e trasversali degli interventi previsti;
- j) descrizione sommaria degli spazi scoperti sia pubblici che privati;
- k) sintesi delle principali caratteristiche infrastrutturali (strade, parcheggi, aree verdi, sottoservizi);
- l) ove necessario progetto planivolumetrico almeno in scala 1:500 con viste aree di inserimento ambientale;
- l) elaborato a dimostrazione della qualità delle soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecnologiche ed ambientali con rispetto della normativa vigente in materia;
- m) indagine preliminare di caratterizzazione delle aree (matrici suolo e acqua) nel caso di siti potenzialmente inquinati (ad esempio sede di attività artigianali-industriali-commerciali, presenza di cisterne interrato ecc.) per verificare la situazione esistente e l'eventuale necessità di presentazione del piano di bonifica prima dell'attuazione degli interventi;

- n) studio di impatto sul sistema della mobilità nei casi previsti dal regolamento viario (inteso come insieme delle diverse componenti: traffico privato (auto, moto, veicoli leggeri, merci), trasporto pubblico (autobus urbano ed extraurbano e treno, se necessario), bicicletta, pedone, che si articola nei seguenti punti:
- rappresentazione dello stato di fatto dell'offerta di mobilità nel settore interessato dall'intervento (rete stradale, sosta, linee di trasporto pubblico comprensiva di fermate, rete ciclabile e pedonale), e rappresentazione dei flussi di traffico esistenti nella viabilità principale nei momenti più significativi della giornata; la documentazione deve essere presentata mediante relazioni descrittive e tavole grafiche in scale adeguate;
 - valutazione d'impatto: stima della domanda di mobilità generata e attratta dall'insediamento per tutti i tipi di destinazione urbanistica, definizione dell'ambito di influenza dell'insediamento sul sistema della mobilità, valutazione degli effetti qualitativi e quantitativi sulla mobilità, valutazione funzionale degli effetti (flussi/capacità, analisi delle intersezioni, simulazioni mediante modelli statici e dinamici, nei casi più rilevanti); la documentazione deve essere presentata mediante relazioni descrittive e tavole grafiche in scale adeguate;
 - proposte di intervento per la compensazione degli effetti provocati sulla mobilità: eventuale descrizione delle alternative di progetto; descrizione del funzionamento interno all'ambito dell'insediamento dal punto di vista della mobilità e del funzionamento esterno all'ambito (almeno nei riguardi della viabilità principale), rappresentazione della nuova offerta di mobilità proposta in tutte le sue componenti e verifiche funzionali per la dimostrazione della sua capacità di assorbire il traffico indotto, anche mediante l'ausilio di modelli di simulazione (statici o dinamici); la documentazione deve essere presentata mediante relazioni descrittive e tavole grafiche in scale adeguate;
- o) valutazione d'incidenza ambientale ai sensi del DGR 3173 del 10 ottobre 2006 (o dichiarazione di non incidenza);
- p) altre eventuali indagini connesse alle specifiche caratteristiche della proposta;
- q) valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi del DGR 1322 del 10 maggio 2006, e successive modifiche o integrazioni, completa di elaborati grafici e/o descrittivi della situazione idrogeologica ante e post intervento, con particolare riferimento al regime idraulico e ai criteri progettuali tesi a evitare inconvenienti dovuti alla nuova urbanizzazione;
- r) elaborato con l'indicazione delle aree oggetto di eventuale trasferimento di proprietà: planimetria e dimostrazione aree;
- s) cronoprogramma contenente: i tempi d'attuazione sia degli interventi di interesse pubblico sia di quelli privati (in ogni caso da attuare nei 5 anni di validità del PI);
4. che nella fase successiva, in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato, la ditta si impegna:

a) a presentare:

- l'indagine geologica dell'area, completa di prove penetrometriche per verificare le caratteristiche idrauliche e geotecniche;
- il prontuario di mitigazione ambientale contenente:
- relazione di fattibilità relativa al ricorso a fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo;
- relazione contenente le prescrizioni sulla progettazione degli involucri edilizi, finalizzate alla riduzione dei carichi di riscaldamento e di raffrescamento;
- una breve analisi del sito in relazione alle caratteristiche del terreno, vincoli presenti sul territorio, caratteristiche climatiche, venti, precipitazioni ed umidità, emissioni elettromagnetiche, contesto antropico del sito.
- la documentazione o previsione di impatto acustico, nei casi previsti dall'art. 8, commi 2 e 4, della L. 447/95;
- la valutazione previsionale del clima acustico, nei casi previsti dall'art. 8, comma 3, della L. 447/95;
- i progetti esecutivi in conformità alle direttive dei competenti uffici e gestori delle infrastrutture e delle reti .

b) a uniformarsi nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione a quanto stabilito dal codice dei contratti;

5. che l'esatta definizione delle opere e delle differenti funzioni cui esse saranno destinate sarà rimessa a una fase successiva, in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato, una volta eseguiti gli approfondimenti di dettaglio, nel rispetto della normativa in materia di LL.PP. per quanto applicabile;

6. che le Parti danno atto che in sede di approvazione del PI l'accordo mantiene la sua validità nel caso vengano introdotte variazioni e modificazioni, anche a seguito di prescrizioni derivanti da pareri necessari per legge, sulle modalità attuative senza modificare le caratteristiche urbanistiche generali.

CONSIDERATO INOLTRE

- che il Comune ritiene che la proposta della Ditta rivesta un rilevante interesse pubblico, in quanto:
 - a) dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT in quanto **inserita nelle linee preferenziali di sviluppo**;
 - b) dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi in quanto **risolve problematiche connesse alla viabilità generale e migliora gli standard di zona**;

- c) dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione gratuita da parte del Comune di aree per € 156.536,49, per un valore economico significativo;
 - d) realizzazione e cessione di opere, escluse quelle di urbanizzazione primaria, per € 506.989,80 di perequazione (IVA esclusa);
- che il presente accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione del PI ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato;

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Art. 1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

Art. 2 – Finalità

Le Parti si impegnano con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto del presente Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

a) la Ditta si impegna:

- a realizzare e a cedere le seguenti opere di urbanizzazione:
 - strade;
 - fognature acque bianche e nere;
 - reti tecnologiche;
 - aree verdi;
 - parcheggi.

E le seguenti opere di perequazione:

- parcheggi oltre gli standard;
- aree verdi oltre gli standard;
- viabilità di PRG (variante Bertessinella – parte della bretella);
meglio identificate negli allegati grafici di progetto ;
- a rispettare i tempi per l'attuazione delle opere sono stimati in 500 gg a partire dal rilascio del permesso di costruire delle stesse;
- a realizzare secondo le direttive del Comune e cedere in proprietà al Comune l'immobile e/o l'area meglio identificato negli allegati tav.07 ;
- che i costi di esercizio delle opere ad uso pubblico sono così ripartiti:
le opere alla fine dei lavori saranno cedute in proprietà al comune ;
- che eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire

convenzionato di cui al punto 5 delle premesse sono a carico della Ditta e non incidono nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato di cui al presente accordo.

- a realizzare fabbricati residenziali in classe energetica A e di perseguire obiettivi di risparmio energetico degli edifici e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.
- altro: _____ meglio identificato negli allegati _____;

b) il Comune si impegna:

- a recepire nella proposta di PI i contenuti urbanistici della proposta presentata dalla Proponente;
- altro _____.

Art. 3 – Obiettivi

Gli obiettivi che i soggetti raggiungono con il presente accordo sono i seguenti:

a) La Ditta:

valorizzazione di un area definita nel PAT come linea preferenziale di sviluppo insediativo

b) Il Comune

Attuazione degli indirizzi del PAT e realizzazione di opere come standard di zona previste dalla Variante Bertesinella, acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione della convenzione tra privato e Comune per il piano Lodi, realizzazione parziale della bretella via A. Moro – strada Della Paglia.

Art. 4 – Termini per la sottoscrizione della convenzione attuativa

Entro **30 gg** dall'entrata in vigore del PI la Ditta si impegna a sottoscrivere la convenzione attuativa secondo lo schema allegato al PI .

Art. 5 – Bonifiche dei suoli e degli immobili

La Ditta si impegna a eseguire a propria cura e spese le opere delle eventuali bonifiche ambientali, al fine di rendere compatibile la destinazione d'uso dell'area in oggetto con la qualità dei suoli e delle acque oggetto di indagine ambientale, in conformità al progetto che verrà approvato con atto del Direttore del Settore Ambiente, Tutela del Territorio e Igiene a seguito della Conferenza di Servizi.

Il relativo piano delle bonifiche costituisce integrazione alla convenzione attuativa di cui al precedente articolo.

Art. 6 – Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire.

Entrambi i casi saranno subordinati alla stipula, a cura e spese della Ditta, tra il Comune e la Ditta, della convenzione attuativa di cui all'art.4, da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari.

In sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

Art. 7 - Validità dell'accordo

La validità del presente accordo cessa in caso di mancato inserimento nel PI dei contenuti previsionali urbanistici entro il termine di mesi 12 dalla sottoscrizione.

Detti contenuti si intendono inseriti nel PI all'atto dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

Art. 8 - Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 come modificata dalla L. 15/2005 nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 9 - Obbligazioni di carattere generale

La Ditta assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora alla Ditta dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

Art. 10 - Controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono disciplinate dal D.Lgs 2.7.2010 n. 104 allegato 1 art.7.

Si allega:

progetto come da invio in data 31/10/2011 e successive integrazioni

Vicenza,

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

per il Comune
Il Sindaco

per la Ditta
Sig.
Carandello Antonella
De Bou Giovanni
De Bou Sabrina
Emilio

DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE

X	Documentazione con l'indicazione e i dati individuativi della Ditta e la dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta
X	Individuazione degli ambiti di intervento su stralcio tav. 4 del PAT in scala 1:10.000, su PRG/PI vigente in scala 1:5000 e su planimetria catastale in scala 1:2.000
X	Documentazione fotografica con planimetria indicante i punti di ripresa
	Rilievo topografico di dettaglio dell'area oggetto di accordo esteso alle aree circostanti significative, con particolare attenzione alla rappresentazione degli edifici, dei manufatti, del patrimonio arboreo, dei vincoli e delle servitù presenti
X	Relazione tecnica con i contenuti di cui al punto 4 lettera e) della premessa dello schema di accordo
X	Schema di assetto generale (<i>masterplan</i>) al fine di mostrare i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere, con l'indicazione delle tipologie edilizie e dell'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza dell'edificazione proposta, l'individuazione delle aree a standard e delle opere da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale
X	Planimetria e profili quotati contenenti la dimostrazione del rispetto delle distanze (da strade, edifici, confini, aree pubbliche) estesa anche fuori ambito
	Profilo del terreno ante e post operam
X	Principali profili longitudinali e trasversali degli interventi previsti
X	Descrizione sommaria degli spazi scoperti sia pubblici che privati
X	Sintesi delle principali caratteristiche infrastrutturali (strade, parcheggi, aree verdi, sottoservizi)
	Ove necessario progetto planivolumetrico almeno in scala 1:500 con viste aree di inserimento ambientale
	Elaborato a dimostrazione della qualità delle soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecnologiche ed ambientali
	Indagine preliminare di caratterizzazione delle aree (matrici suolo e acqua) nel caso di siti potenzialmente inquinati (ad esempio sede di attività artigianali-industriali-commerciali, presenza di cisterne interrate ecc.) per verificare la situazione esistente e l'eventuale necessità di presentazione del piano di bonifica prima dell'attuazione degli interventi
	Studio di impatto sul sistema della mobilità nei casi previsti dal regolamento viario
	Valutazione d'incidenza ambientale ai sensi del DGR 3173 del 10 ottobre 2006 (o dichiarazione di non incidenza)
	Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi del DGR 1322 del 10 maggio 2006 e successive modifiche o integrazioni
X	Eventuale elaborato con l'indicazione delle aree oggetto di trasferimento di proprietà: planimetria e dimostrazione aree
	Cronoprogramma contenente: i tempi d'attuazione sia degli interventi di interesse pubblico sia di

	quelli privati (in ogni caso da attuare nei 5 anni di validità del PI)
	Pareri acquisiti: parere Settore Mobilità, parere Settore Infrastrutture Comune di Vicenza
	Altro:

Barrare con una X la documentazione prodotta

Come esposto in relazione tecnica l'accordo viene attuato tramite Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.).

In tale sede verranno prodotti gli elaborati non trasmessi in questa fase.

Donatello Antonetto
De Bou Gioacchino
De Bou Sabrina
Emilio

CARLO LORO INGEGNERE
Viale Roma, 16
36100 VICENZA

cell. 3491294425
e-mail: loro.carlo@libero.it
C.F. LROCRL49E 05L840Y
P.I. 01217370244

COMUNE DI VICENZA
Protocollo Generale
N.42108.....
Data...1.2.6.IU...2012.....

Ill. Sig. .
SINDACO
del comune di
VICENZA

Alla cortese attenzione dell' Assessore Francesca Lazzari

Vicenza 12/06/2011

OGGETTO: DBA srl e Giovanni De Bon - Proposta urbanistica per redazione di accordo pubblico privato ai sensi dell' art. 6 della L.R. 11/2004

RELAZIONE TECNICA

Premesso che:

- Con Delibera del C.C. n. 80 del 30/ 11/2009 . il Consiglio Comunale di Vicenza adottava una variante parziale al PRG vigente per inserimento di nuove previsioni viabilistiche da Via della Paglia a Via Aldo Moro e individuazione di nuove zone destinate ad uso pubblico e di interesse generale per parcheggi , attrezzature di interesse collettivo e zone a verde naturale ed attrezzato;
- Con delibera del C.C. n.84 del 3/12"009 è stato adottato il P.A.T. contenente le linee di indirizzo generale per la variante al P.R.G vigente, divenuto efficace in data 15/12/2010 ;
- Che in data 4/09/09 ed in data 16/02/2010 la proprietà ha presentato osservazioni alla variante al PRG di cui alle delibere del C.C 45/09 e 80/09
- Che in data 16/02/2010 la proprietà ha presentato osservazioni al PAT inerenti aspetti urbanistici e di viabilità
- Che il PAT ha individuato nelle aree di proprietà della DBA srl e Giovanni de Bon un possibile sviluppo urbanistico (vedi PAT tav n° 4 " tav. delle trasformabilità)
- Che il sindaco ha redatto un documento di indirizzo generale per la seconda fase della , variante al PRG, Piano degli Interventi , ai sensi dell' Art. 18 della L.R. 11/2004

la soc. DBA srl e il sig. De Bon intendono proporre all' Amministrazione comunale di Vicenza un accordo ex art. 6 come indicato nel documento del Sindaco inerente le aree inserite nella variante al PRG " Piano Bertessinella "secondo le indicazioni già inviate a codesta Amministrazione in sede di osservazioni

Individuazione catastale

Con riferimento all' allegata planimetria catastale l' ambito di intervento riguarda i seguenti mappali:

FG, 15 mapp. N° 14- 15-331- 333- 334-1177- 1178- 1182

Le aree sopra elencate si trovano nella piena disponibilità dei richiedenti

Nell' allegata tav n° 2 è individuata la perimetrazione delle aree oggetto della proposta

L' attuale utilizzo è di tipo agricolo

Descrizione dell' area

L' area ha caratteristiche pianeggianti con lievi variazioni dovute alla baulatura della superficie a causa dell' utilizzo agricolo , utilizzo che risulta essere stato l' unico per le aree in questione.

L' accesso avviene tramite strada bianca di proprietà da via Remondini, che consente di raggiungere la residenza dei proprietari sig. De Bon situata a margine dei mappali oggetto di richiesta di variante urbanistica, sul lato nord (mappale 911).

L' area possiede spiccate caratteristiche di completamento in quanto posta a contatto a sud con l' edificato di via Remondini , a ovest con la proprietà Lodi oggetto di piano attuativo con destinazione residenziale e a est con la cortina dei fabbricati residenziali prospicienti Via della Paglia .

La zona si presenta con leggera pendenza con andamento sud- ovest verso la strada di accesso da via Remondini. dove a margine del mappale 15, si trova il pozzetto di partenza della condotta delle acque meteoriche che attraversa la proprietà Lodi e convoglia le acque piovane di corrivazione superficiale alla roggia Caveggiara.

L' area si trova attualmente aperta verso via della Paglia attraverso la proprietà agricola confinante di proprietà Trevisan (mapp. 1156.) , essendo presenti solo una recinzione verso la proprietà Lodi ad ovest e le recinzioni delle abitazioni di via Remondini a sud.

Indirizzi della pianificazione comunale sull' area

Il piano approvato con delibera del C.C. n° 80 del 30/11/2009 prevede sulle aree oggetto della presente richiesta le seguenti infrastrutture e destinazioni d' uso :

- creazione di una bretella di collegamento fra via Aldo Moro e via della Paglia
- creazione di una strada a lato dell' area 8 " LODI " di collegamento fra via Remondini e la nuova bretella
- la creazione di un' area a parcheggio pubblico , SP6 ; posta a Nord dell' area del PUA Lodi
- creazione di un' area a servizi per attrezzature di interesse collettivo , SP2, e di un' area a verde naturale attrezzato SP4

Le principali motivazioni della variante Piano Bertesinella , citate nella delibera, sono le seguenti :

- redistribuzione dell' ingresso dei veicoli nelle aree residenziali esistenti e in quelli di nuova previsione , PUA Eredi Marotti e PUA Lodi, sgravando gli assi di penetrazione urbana strada della Caveggiara , via Baschelet , via Fina e via Remondini

- riduzione dei problemi viabilistici del quartiere costituiti da congestione, parcheggi, discontinuità dei percorsi pedonali e ciclabili cercando una soluzione al di fuori delle aree a più densa urbanizzazione ad una scala territoriale

Le osservazioni della proprietà al piano Bertesinella

In sede di approvazione al Piano Bertesinella la proprietà ha formulato le seguenti osservazioni così riassunte in modo sintetico:

- le motivazioni della variante Bertesinella con particolare riferimento alle aree SP, sono da individuare in modo preponderante nell' approvazione del Piano Lodi che si inserisce su un tessuto urbano di quartiere già gravemente carente di infrastrutture viabilistiche e di standard urbanistici
- il piano Lodi non risolve al suo interno le problematiche da esso stesso generate in termini di adeguata viabilità e standard generando un impatto dirompente sul quartiere circostante
- la proprietà ha rilevato la possibilità di una revisione dei contenuti del piano Lodi in modo da renderlo più consono alle caratteristiche della zona in quanto il Comune è in fase di elaborazione del Pat in variante al PRG vigente
- il piano Bertesinella viene giustificato con la necessità di riequilibrare un intero quartiere in termini di viabilità e standard facendo ricadere su di un unico proprietario tale onere mentre standard aggiuntivi sono da valutarsi in sede di variante allo strumento generale ripartendoli fra tutte le aree che a vari livelli e stadi andranno a trasformarsi nella nuova pianificazione
- manca un qualsiasi dimensionamento delle aree che vengono trasformate in SP2 ed SP4, per una superficie di ben 32000 mq, in relazione alle esigenze del quartiere risultando in modo evidente una trasformazione ad esclusivo vantaggio del confinante Piano Lodi
- non sono state considerate adeguatamente le caratteristiche idrauliche dell' area trascurando l' attuale sistema di deflusso verso la roggia Caveggiara e introducendo soluzioni di laminazione dei flussi ulteriormente penalizzanti per l' area.

Malgrado ciò la proprietà ha tuttavia sempre manifestato la sua disponibilità nei confronti dell' Amministrazione proponendo una soluzione che contempera le esigenze di carattere pubblico con l' interesse avanzando una proposta così articolata:

- cessione dell' area per la realizzazione della bretella di collegamento via della Paglia - via Aldo Moro
- cessione di un' area per totali mq. 10.000 da adibire a standard per verde e parcheggi

- trasformazione delle aree residue in edificabili a bassa densità edilizia
- sul piano viabilistico si è indicata un' alternativa al collegamento da via Remondini alla nuova bretella proponendo l' uscita diretta dalla lottizzazione Lodi verso nord attraverso la proprietà De Bon che consentirebbe di unire le aree verdi proposte con quelle della lottizzazione Lodi formando un interessante parco di quartiere accessibile tramite percorsi ciclo-pedonali da nord e tramite l' attuale accesso alla proprietà De Bon da sud trasformato in pista ciclabile

Contenuto della proposta di accordo ex Art. 6 della L.R. 11/04

Dopo attenta valutazione delle caratteristiche del comparto si è deciso di sottoporre all' attenzione del Comune un progetto preliminare con i seguenti contenuti:

- la perimetrazione di piano viene assunta sulla base dei mappali coinvolti dal piano Bertesinella per la realizzazione della bretella via Aldo Moro e Via della Paglia e le zone SP per un totale di mq 34607
- individuazione di un' area a parcheggio pubblico di mq 3532
- individuazione di un' area verde a servizio del quartiere di mq. 5580
- l' area necessaria alla realizzazione del collegamento via Aldo Moro – via Paglia è di mq 5380 circa, che viene prevista in cessione gratuita
- l' area rimanente di circa mq. 20.115 , al lordo della viabilità interna , viene individuata come area di sviluppo edilizio con individuazione di tre macro lotti rispettivamente di superficie netta pari a mq 4010, mq 4685 e mq. 4325
- le tipologie previste sono villini e case a schiera con altezza massima di mt,7 e palazzine con altezza massima 12 mt

Aspetti viabilistici

Su richiesta degli Uffici la proposta di viabilità è stata progettata per consentire l'accesso alle aree De Bon e DbA dalla bretella con sbocco della stessa verso Via Della Paglia.

Contestualmente la soluzione consente l' accesso sia alla zona posta a confine ovest (area Piano Lodi) sia alle aree confinanti a est proprietà Trevisan.

L' accesso alla proprietà Lodi avviene tramite rotatoria che gestisce anche l' accesso all' area parcheggio.

La viabilità interna di lottizzazione si prolunga verso sud fino all' area a verde pubblico di mq 5580 che costituisce un polmone verde per l' intero comparto.

Il parco è dotato di autonomo parcheggio di mq. 675

Aspetti idraulici

L' area presenta una naturale pendenza verso sud- ovest e le acque piovane confluiscono naturalmente verso un pozzetto che attraverso una tubazione interrata che attraversa la proprietà Lodi le convoglia alla roggia Caveggiara.

Il progetto prevede di mantenere tale sistema di smaltimento introducendo una vasca di laminazione a ridosso del pozzetto di sgrondo il cui dimensionamento sarà effettuato in sede di progetto esecutivo sulla base delle caratteristiche delle superfici scolanti che risulteranno dal piano urbanistico attuativo

Al fine di limitare la superficie d' invaso ubicata nel parco le fognature per le acque meteoriche sono surdimensionate in diametro 80-100 ottenendo così un ulteriore volume di invaso

Caratteristiche degli edifici

Si prevedono edifici delle seguenti caratteristiche:

Villini uni- bi-tri famigliari

Case a schiera

Palazzine h max . 12 mt

La distribuzione degli edifici è illustrata nell' allegato planivolumetrico con sezioni

Gli edifici saranno tutti in classe A con impiantistica volta al risparmio e alla sostenibilità energetica

Dati urbanistici della proposta

Perimetrazione di piano	superficie	mq. 34.607
Area di occupazione bretella Via Paglia – Via Aldo Moro		mq 5380
Viabilità interna		mq 3685
Parcheggi ad uso pubblico		mq 985+675+2547
Area verde parco di quartiere		mq 5580
Superficie lotti privati		mq 13020
Aree ad uso pubblico (62,38%)		mq 21587

Indice di edificabilità I = 0,24 mq/mq

Opere di urbanizzazione primaria

$$\text{Indice } I = 8157/34607 = 0,24 \text{ mq/mq}$$

$$\text{Sup. territoriale} = \text{mq. } 34.607$$

$$\text{Sup. Utile } 0,24 \times 34607 = 8305,70 \text{ mq}$$

Verifica degli standard

Abitanti previsti

$$8305,70 \times 3 / 150 = n^\circ 166$$

Superficie totale standard - Monte S

$$166 \times 40 \text{ mq/ ab.} = \text{mq } 6640$$

$$\text{Superficie a parcheggio} \quad \text{mq } 166 \times 5 = 830$$

$$\text{Superficie a verde primario} \quad \text{mq } 166 \times 5 = 830$$

$$\text{Superficie verde secondario} \quad \text{mq } 166 \times 20 = 3320 \text{ (sport , gioco, parco)}$$

$$166 \times 5 = 830 \text{ mq parco}$$

$$166 \times 5 = 830 \text{ mq parcheggio}$$

$$\text{Totale verde pubblico} \quad \mathbf{4980 \text{ mq}}$$

$$\text{Totale parcheggi pubblici} \quad \mathbf{1660 \text{ mq}}$$

$$\left. \begin{array}{l} (7580 \text{ mq totali} \\ (4207 \text{ mq totali} \end{array} \right\}$$

Parcheggi privati

Mq 15 / 100 mq di superficie utile

$$\text{Mq } 8306 \times 0,15 = 1246 \text{ mq}$$

Viabilità e parcheggi

La proposta realizza un tratto della bretella di collegamento Via Paglia – Via Aldo Moro con uscita su Via Paglia della larghezza di 20 mt comprendente marciapiedi e pista ciclabile.

Le strade di lottizzazione hanno larghezza di mt 12,2 prevedono marciapiede e pista ciclabile

I parcheggi sono ripartiti in due aree la maggiore di mq 3532 come da indicazione di Piano Regolatore e una di mq 675 a servizio della zona verde del parco

Fognature per acque meteoriche e acque nere

Sono previste fognature separate per le acque meteoriche e per le acque nere

Il sistema delle acque meteoriche riguarda tutte le aree sia pubbliche che private e comprende un sistema di laminazione con scarico sulla condotta esistente verso la roggia Seriosa

Come sopra menzionato si prevede di surdimensionare le condotte in cls al fine di ottenere un maggior volume di invaso per la laminazione

Le acque nere fanno capo ad una fognatura in Pvc serie pesante in Diametro 300 confluyente in un impianto di sollevamento con recapito al collettore di via Paglia

Sottoservizi

Sono previste nelle opere di urbanizzazione primaria:

- rete elettrica con cabine di trasformazione
- rete gas
- rete telefonica
- acquedotto
- rete di pubblica illuminazione

Le caratteristiche delle opere di urbanizzazione saranno meglio definite in sede di PUA e nel successivo progetto esecutivo

Aspetti perequativi

La proposta contiene un rilevante interesse pubblico in quanto :

- **rispetta gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT**
- **dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni e agli interessi della comunità locale in termini di miglioramento degli standard generali in quanto realizza un significativo incremento alle aree verdi realizzando un parco di quartiere della superficie di mq 5580 di superficie eccedente lo standard di lottizzazione e un parcheggio pubblico di mq 3352 di cui mq 2547 oltre il dovuto**

- **cede gratuitamente al comune l'area necessaria alla realizzazione della bretella via Paglia - via Moro per la superficie di mq 5380**

contribuisce a risolvere problematiche riguardanti la viabilità dell'intera zona secondo le previsioni del Piano Bertesinella

- **dal punto di vista patrimoniale comporta l'acquisizione gratuita di opere di urbanizzazione primaria per circa € 1.300.000, di un parco di quartiere di circa 6000**

mq , la realizzazione per un tratto della nuova bretella Via Della Paglia – Via Aldo Moro oltre alla cessione gratuita di aree per mq 21587 comprese le strade di lottizzazione.

In fede

Il progettista

Ing. Carlo Loro

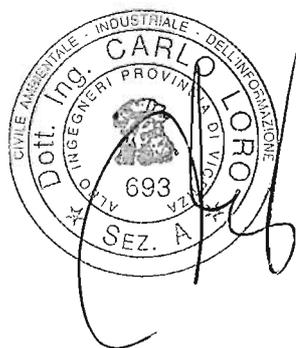


Valutazione Economica degli Accordi Pubblico-Privato per il Comune di Vicenza

Linee Guida per il proponente

Zorantorello Autismo
De Bou Giovanni
De Bou Sabine
Emilio

REAG S.p.A.



21 OTTOBRE 2011

Sommario

1	Premessa e obiettivo del documento	2
2	Valutazione economica degli accordi	3
2.1	<i>Valore di mercato ante accordo.....</i>	4
2.2	<i>Valore di mercato post accordo.....</i>	4
2.3	<i>La determinazione del Plusvalore e la sua ripartizione</i>	4
3	La determinazione del valore di mercato ante accordo	6
3.1	<i>Determinazione del valore di mercato delle aree agricole.....</i>	7
3.2	<i>Aree destinate a servizi pubblici</i>	12
3.3	<i>Aree edificabili o dismesse</i>	18
3.4	<i>Immobili</i>	22
4	Determinazione del Valore di mercato post accordo	25
5	Determinazione del valore economico del beneficio pubblico	27
5.1	<i>Area da destinare alla realizzazione di servizi da parte dell'amministrazione comunale .</i>	28
5.2	<i>Realizzazione e cessione di opere e manufatti di interesse collettivo.....</i>	30
5.3	<i>Gestione di servizi</i>	32

1 Premessa e obiettivo del documento

L'amministrazione comunale ha adottato delle linee guida di carattere metodologico e operativo al fine di valutare, sotto il profilo economico, le proposte di Accordo pubblico – privato ai sensi dell'art. 6 della Lr 11/2004 che saranno recepite nel redigendo Piano degli Interventi.

L'articolo 6 stabilisce:

- 1. 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.*
- 2. Gli accordi di cui al comma 1 sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi.*
- 3. L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato.*
- 4. Per quanto non disciplinato dalla presente legge, trovano applicazione le disposizioni di cui all'articolo 11, commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi" e successive modificazioni.*

Il presente documento illustra le linee guida metodologiche e operative adottate dall'amministrazione comunale al fine di valutare, sotto il profilo economico, i contenuti delle proposte di Accordo pubblico – privato, con particolare riferimento alla valutazione economica del beneficio pubblico generato e alla congruità dello stesso rispetto agli obiettivi perseguiti dall'amministrazione stessa.

2 Valutazione economica degli accordi

Nell'ambito dell'attuazione degli strumenti negoziali, tra i quali è possibile ricondurre lo strumento dell'accordo ex art. 6, riveste una rilevanza importante individuare e quantificare i benefici dei soggetti coinvolti generati dalle scelte dell'amministrazione comunale.

Una differente normativa urbanistica, che regola la trasformazione di un'area, determina un maggior valore della stessa. Nell'ambito dell'urbanistica negoziata, i soggetti privati che beneficiano di tale valorizzazione sono chiamati a condividere i benefici attraverso la "restituzione" di parte del plusvalore; tale restituzione può avvenire mediante la realizzazione di opere e/o cessione di aree e/o erogazione di servizi oltre gli standard già previsti dalla normativa nazionale e regionale.

Sotto il profilo economico, la determinazione del plusvalore fondiario determinato dalle scelte dell'amministrazione è data dalla differenza del valore di mercato¹ di un immobile successivamente alla modifica della normativa urbanistica ed il valore di mercato dello stesso bene prima di tale variazione.

Tale formulazione può essere così schematizzata:

$$\text{Plusvalore} = Vm_{\text{post}} - Vm_{\text{ante}}$$

Il plusvalore generato rappresenta l'oggetto di negoziazione tra il soggetto pubblico e il soggetto privato coinvolti nella trasformazione.

Parte del plusvalore, sarà "restituito" al soggetto pubblico e alla collettività, attraverso la realizzazione di opere e servizi di interesse collettivo secondo le regole di prelievo stabilite dall'amministrazione stessa. Tale valore ha natura diversa ed aggiuntiva rispetto alle dotazioni (oneri, standard, contributi) prescritti dalla normativa vigente.

¹ **"Valore di Mercato"** indica "(...) l'ammontare stimato a cui una proprietà può essere ceduta e acquistata, alla data di valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un' adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, con cautela e senza coercizioni". (Standard di valutazione RICS, ed. italiana, 1 Marzo 2009).

2.1 Valore di mercato ante accordo

La determinazione del valore di mercato prima della sottoscrizione dell'accordo muove dall'analisi delle condizioni di fatto e diritto che caratterizzano il bene oggetto dell'accordo.

Sotto il profilo delle condizioni di diritto, l'analisi dovrà considerare:

1. La destinazione urbanistica del bene prevista dallo strumento urbanistico vigente (Piano regolatore comunale);
2. Il sistema dei vincoli determinati dalla pianificazione locale e sovraordinata vigente;

Sotto il profilo delle caratteristiche di fatto, dovranno essere analizzate le seguenti caratteristiche:

1. localizzazione ed accessibilità;
2. dimensione e destinazione d'uso;
3. grado di urbanizzazione del contesto.

La stima di tale valore di mercato non deve considerare le rendite di attesa determinate dalla possibilità di cambi di destinazioni d'uso del bene che possono essere generate dai contenuti strategici del Piano di Assetto del Territorio o tramite altri strumenti, che ne accrescano il valore di mercato.

2.2 Valore di mercato post accordo

La determinazione del valore di mercato del bene a seguito dell'accordo dovrà essere determinato considerando le nuove regole, con esclusione delle opere previste a beneficio della collettività.

Nell'ambito della valutazione andranno considerati:

- Il mixtè di destinazioni d'uso previste;
- La localizzazione dell'area;
- Le caratteristiche generali dell'intervento proposto;
- le superfici previste per le varie destinazioni.

2.3 La determinazione del Plusvalore e la sua ripartizione

La differenza tra il valore di mercato del bene post accordo e il valore di mercato ante accordo determina l'ammontare del plusvalore generato dall'approvazione dello stesso. **Tale ammontare viene ripartito tra il soggetto pubblico e soggetto privato secondo regole stabilite dall'amministrazione stessa.**

Le modalità di corresponsione di tale beneficio è rappresentata dalla cessione di beni o servizi da destinare alla collettività. Le esperienze di attuazione di strumenti di concertazione pubblico – privato condotte in ambito regionale, consentono di individuare le seguenti fattispecie di opere cedute a titolo di beneficio pubblico:

- cessione di aree che l'amministrazione impiegherà per la realizzazione di opere di interesse collettivo;
- realizzazione e cessione di opere di interesse collettivo;
- gestione di un servizio.

Un'ulteriore modalità di restituzione della quota del beneficio pubblico può essere rappresentata da forme di contribuzione in moneta che saranno utilizzate dall'amministrazione per la realizzazione di interventi collettivi.

3 La determinazione del valore di mercato ante accordo

I procedimenti per la determinazione del valore di mercato dei beni oggetto di accordo sono differenti a seconda della tipologia di immobili che sono oggetto di analisi.

L'analisi delle caratteristiche di fatto e di diritto del bene oggetto di analisi consentono di individuare la tipologia del bene da valutare e, conseguentemente, il procedimento di valutazione da adottare.

In linea generale, la tipologia dei beni oggetto di accordo possono essere ricondotti alle seguenti fattispecie:

1. aree agricole;
2. aree destinate a servizi;
3. aree edificabili e aree dismesse e degradate.
4. Immobili.

I paragrafi seguenti definiscono le linee operative per la determinazione del valore di mercato delle varie fattispecie di immobili e le informazioni richieste a tal fine.

A parte proponente viene richiesta l'implementazione della tabella di seguito riportata, la quale rappresenta una sintesi delle tipologie di beni oggetto di proposta di Accordo oltre a fornire le prime indicazioni dimensionali.

Tipologia immobile	Unità di Misura	Quantità
Area agricola	Mq di superficie territoriale	31'075
Area destinate a servizi	Mq di superficie territoriale	3'532
Aree edificabili o dismesse	Mq di superficie territoriale/fondiarìa	
Immobili	Mq di superficie lorda	

3.1 Determinazione del valore di mercato delle aree agricole

Dati identificativi del bene oggetto di accordo:

Localizzazione	
quartiere	BERTESI NECA
via	

Mapa localizzazione
ALLEGATO 1

Identificativi catastali				
<i>Catasto terreni</i>				
Sezione	Foglio 11	Mappale	Cultura	
	15 - 333 - 334		SEMINATIVO	
<i>Catasto fabbricati</i>				
Sezione	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria catastale

Estratto di mappa
ALLEGATO 2

Urbanistica		
zto	E2.2	
Articolo NTA	47-55	

Estratto Prg
ALLEGATO 5

Determinazione del valore di mercato

La tabella sotto riportata deve essere compilata per ogni tipologia di coltura praticata.

Dati dimensionali e valutazione	
Coltura praticata	SEMINATIVO
Superficie territoriale - St - (mq)	30'013
Valore agricolo medio unitario (euro/mq di St) – vedi tabella	12,38
Valore di mercato (euro)	371.560,94

I valori di mercato di riferimento adottati dall'amministrazione comunale sono i seguenti:

COLTURE	Valore Agricolo Medio con cessione volontaria (euro/mq)
Bosco ceduo	4,22
Canneto	2,37
Castagneto	4,55
Frutteto intensivo	20,43
Frutteto media intensivita	15,30
Incolto	4,13
Orto	18,15
Orto specializzato	18,84
Pascolo	4,32
Pioppeto	9,08
Prato	12,53
Prato irriguo	15,41
Seminativo	12,38
Seminativo irriguo	14,43
Uliveto	13,34
Vigneto	16,26
Vigneto doc	23,54
Vivaio	13,77

Qualora il proponente non sia concorde sull'ammontare del valore agricolo adottato dall'amministrazione comunale può proporre un valore di mercato differente, supportato da idonea documentazione a supporto del valore di mercato che ritiene congruo.

In particolare, dovranno essere reperite e documentate dati di compravendite recenti (fino a 3 anni), di aree simili per localizzazione, dimensione e coltura. In alternativa dovrà essere redatta una relazione di stima.

3.1 Determinazione del valore di mercato delle aree agricole

Dati identificativi del bene oggetto di accordo:

Localizzazione	
quartiere	BERTESINELLA
via	

Mappa localizzazione
ALLEGATO 3

Identificativi catastali				
<i>Catasto terreni</i>				
Sezione	Foglio 11	Mappale	Cultura PRATO	
1177-1178-1182				
<i>Catasto fabbricati</i>				
Sezione	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria catastale

Estratto di mappa
ALLEGATO 4

Urbanistica		
zto	E2.2	
Articolo NTA	47-55	

Estratto Prg
ALLEGATO 5

Determinazione del valore di mercato

La tabella sotto riportata deve essere compilata per ogni tipologia di coltura praticata.

Dati dimensionali e valutazione	
Coltura praticata	PRATO
Superficie territoriale - St - (mq)	1.062
Valore agricolo medio unitario (euro/mq di St) – vedi tabella	12,53
Valore di mercato (euro)	13.305,56

I valori di mercato di riferimento adottati dall'amministrazione comunale sono i seguenti:

COLTURE	Valore Agricolo Medio con cessione volontaria (euro/mq)
Bosco ceduo	4,22
Canneto	2,37
Castagneto	4,55
Frutteto intensivo	20,43
Frutteto media intensivita	15,30
Incolto	4,13
Orto	18,15
Orto specializzato	18,84
Pascolo	4,32
Pioppeto	9,08
Prato	12,53
Prato irriguo	15,41
Seminativo	12,38
Seminativo irriguo	14,43
Uliveto	13,34
Vigneto	16,26
Vigneto doc	23,54
Vivaio	13,77

Qualora il proponente non sia concorde sull'ammontare del valore agricolo adottato dall'amministrazione comunale può proporre un valore di mercato differente, supportato da idonea documentazione a supporto del valore di mercato che ritiene congruo.

In particolare, dovranno essere reperite e documentate dati di compravendite recenti (fino a 3 anni), di aree simili per localizzazione, dimensione e coltura. In alternativa dovrà essere redatta una relazione di stima.

Presenza di manufatti

Mappa localizzazione manufatti

--

Documentazione fotografica (inserire almeno 6 foto dell'interno e esterno dell'edificio) :

Foto 1	Foto 2
Foto 3	Foto 4
Foto 5	Foto 6

Attuale destinazione (residenza, annesso, etc) ¹	
Numero piani	
entro terra	
fuori terra	
Anno costruzione/ultima ristrutturazione integrale	

Stato manutentivo	
ottimo	
buono	
sufficiente	
mediocre	
pessimo	

Consistenza ² :	
superficie lorda vani principali (mq)	
ENTRO TERRA	
superficie lorda vani accessori (mq)	
- magazzini	
- autorimesse	
- vani tecnici	
FUORI TERRA	
superficie lorda vani accessori (mq)	
- magazzini	
- autorimesse	
- vani tecnici	
- terrazzi	
Totale	0

Valore unitario di mercato (euro/mq sl)	
Valore di mercato (euro)	0

¹ nel caso l'immobile presente in zona agricola sia destinato ad usi particolari (ristorante, officina, etc) dovrà essere presentata idonea documentazione che attesti la regolarità di tale funzione. La distinta della documentazione da presentare sarà definita dall'amministrazione comunale.

² La consistenza dovrà essere determinata secondo il seguente criterio:

Superficie lorda: espressa in mq. è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzera delle murature confinanti verso terzi.

3.2 Aree destinate a servizi pubblici

Dati identificativi del bene oggetto di accordo:

Localizzazione	
quartiere	BERTESINELLA
via	

Mapa localizzazione
ALLEGATO 6

Identificativi catastali				
<i>Catasto terreni</i>				
Sezione	Foglio	Mappale	Cultura	
	11	15	SEMINATIVO	
<i>Catasto fabbricati</i>				
Sezione	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria catastale

Estratto di mappa
ALLEGATO 7

Urbanistica	
zto	SP 6-F
Articolo NTA	

Estratto Prg
ALLEGATO 5

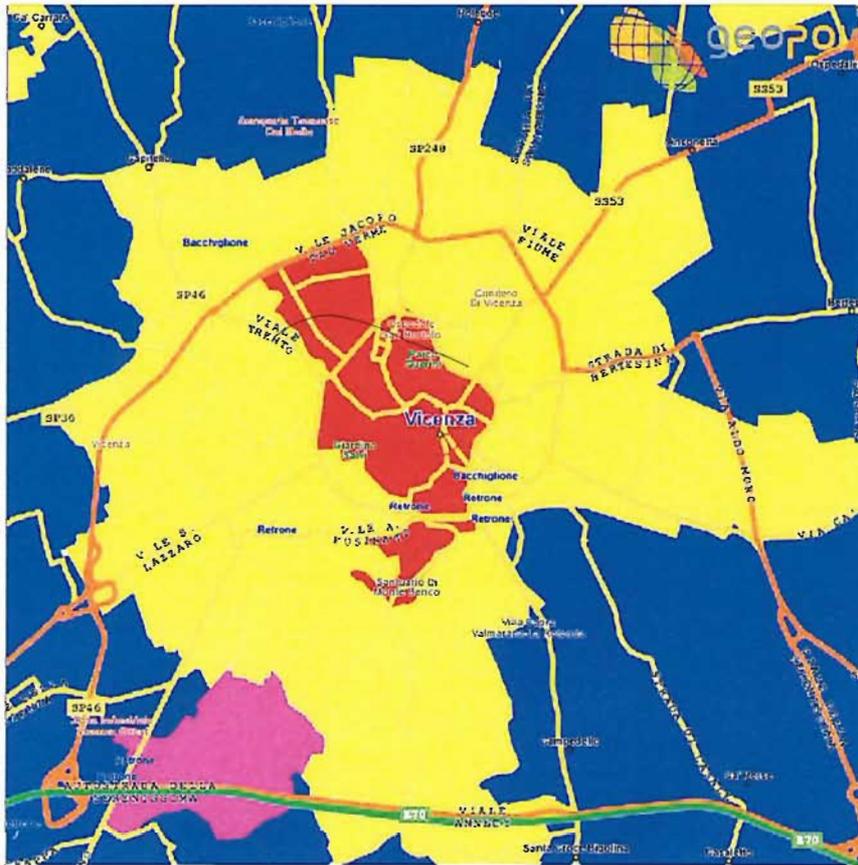
Determinazione del valore di mercato

La tabella di seguito riportata deve essere compilata per ognuna delle tipologie di servizio a cui è destinata l'area. Per esempio: area di superficie territoriale di 1.000 mq, di cui 800 mq destinata a Sp2 e 200 mq a F2, compilare due tabelle di valutazione.

Dati dimensionali e valutazione	
Localizzazione ¹	SEMICENTRALE
Superficie territoriale - St - (mq)	3532
Valore di mercato unitario da tabella (euro/mq) ²	90,00
Valore di mercato (euro)	317'980,00

¹ Localizzazione: la determinazione della localizzazione centrale, semicentrale e periferica deve essere effettuata sulla base dei criteri adottati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (servizio Geopoi http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/geopoi/avvia_geopoi_at.htm)

- centrale: individuato con colore rosso;
- semicentrale: individuato con colore giallo;
- periferico: individuato con colore blu e magenta (zona industriale).



Estratto microzone comune di Vicenza desunta dal servizio GEOPOI – Agenzia del Territorio.

² I valori di mercato adottati dall'amministrazione comunale sono riportati in tabella

Zto	SP2/F1/F5/F6/F9/F13/F16	F4	SP1/SP5/SP6/F8/F10/F11	SP3/F2	F3/F12/F14	F7/F15/SP4
Centro	150,00	120,00	112,50	75,00	30,00	18,58
Semicentro	120,00	96,00	90,00	60,00	24,00	14,87
Periferia	100,00	80,00	75,00	50,00	20,00	12,39

Qualora il proponente non sia concorde sull'ammontare del valore di mercato delle aree a servizi adottato dall'amministrazione comunale può proporre un valore di mercato differente.

In tal caso dovrà essere prodotta idonea documentazione a supporto del valore di mercato che ritenuto congruo. In particolare, dovranno essere reperiti e documentati dati di compravendite recenti (fino a 3 anni), di aree simili per localizzazione, dimensione e destinazione territoriale.

In alternativa, dovranno essere fornite informazioni relative ai ricavi e costi generati dalla gestione del servizio che si ipotizza di ubicare sull'area. Gli elementi che dovranno essere forniti per la valutazione del servizio sono:

- descrizione della tipologia servizio;
- numero di giorni all'anno di erogazione del servizio;
- tipologia e numero di utenti a cui è rivolto il servizio;

- tariffe applicate;
- eventuali finanziamenti di tipo regionale e comunitario erogabili;
- anni di gestione del servizio.

	Determinazione del valore economico del beneficio pubblico nel caso di erogazione di un servizio	
	<i>Determinazione ricavi gestione servizio</i>	
a	tariffa unitaria	
b	numero potenziale utenti	
c	periodo di erogazione servizio (n giorni)	
d	ricavi potenziali massimi (a*b*c)	0
e	Tasso di occupazione/utilizzo (%)	
f	Ricavi effettivi (d*e)	0
g	Costi gestionali	
	- personale	
	- utenze	
	- amministrazione	
	- approvvigionamenti	
	- altri costi	
	totale costi	0
	Margine lordo operativo (f – g)	0

Presenza di manufatti

Mappa localizzazione manufatti

Documentazione fotografica (inserire almeno 6 foto dell'interno e esterno dell'edificio) :

Foto 1	Foto 2
Foto 3	Foto 4
Foto 5	Foto 6

Attuale destinazione (residenza, annesso, etc)	
Numero piani	
entro terra	
fuori terra	
Anno costruzione/ultima ristrutturazione integrale	

Stato manutentivo	
ottimo	
buono	
sufficiente	
mediocre	
pessimo	

Consistenza ¹ :	
superficie lorda vani principali (mq)	
ENTRO TERRA	
superficie lorda vani accessori (mq)	
- magazzini	
- autorimesse	
- vani tecnici	
FUORI TERRA	
superficie lorda vani accessori (mq)	
- magazzini	
- autorimesse	
- vani tecnici	
- terrazzi	
Totale	0

Valore unitario di mercato (euro/mq sl)	
Valore di mercato (euro)	0

¹ La consistenza dovrà essere determinata secondo il seguente criterio:

Superficie lorda: espressa in mq. è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzera delle murature confinanti verso terzi.

3.3 Aree edificabili o dismesse

Dati identificativi del bene oggetto di accordo:

Localizzazione	
quartiere	
via	

Mapa localizzazione

Identificativi catastali				
<i>Catasto terreni</i>				
Sezione	Foglio	Mappale	Cultura	
<i>Catasto fabbricati</i>				
Sezione	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria catastale

Estratto di mappa

Urbanistica		
zto		
Articolo NTA		

Estratto Prg

Documentazione fotografica (inserire almeno 6 foto dell'interno e esterno dell'edificio) :

Foto 1	Foto 2
Foto 3	Foto 4
Foto 5	Foto 6

Determinazione del valore di mercato

Tabella di valutazione per un'area edificabile libera

Dati dimensionali e valutazione		
superficie territoriale (St)/fondiaria (Sf) area (mq) ¹		
Indice di edificabilità (mq/mq)		
Superficie edificabile (mq)		
<i>Mix funzioni possibili</i>	%	Sup (mq)
- residenziale:		
- direzionale		
- commerciale		
- artigianale/industriale		-
Totale	100%	
<i>Ricavi di vendita attesi (euro/mq)</i>		
- residenziale:		
- direzionale		
- commerciale		
- artigianale/industriale		
<i>Costi di costruzione edifici (euro/mq)</i>		
- residenziale:		
- direzionale		
- commerciale		
- artigianale/industriale		
<i>Costi particolari a carico del privato ²</i>		
Valore unitario di mercato (euro/mq St o Sf)		
Valore di mercato totale dell'area (euro)		

¹ specificare, eliminando la dicitura non corretta, il parametro tecnico (territoriale o fondiario) in cui viene espressa la superficie dell'area. Per esempio: la superficie è espressa in mq di superficie territoriale. La dicitura dovrà essere così modificata superficie territoriale/fondiaria area (mq).

² tali voce fa riferimento ad eventuali costi di bonifica delle aree o degli immobili oggetto d'intervento. L'indicazione di tali costi dovrà essere supportata da idonea documentazione relative alle analisi ambientali condotte e alla relativa stima dei costi delle bonifiche.

Tabella di valutazione per un'area dismessa

Dati dimensionali e valutazione		
superficie territoriale (St)/fondiaria /(Sf) area (mq) ¹		
<i>Superficie lorda mix funzioni esistenti</i> ²	%	Superficie lorda (mq)
- residenziale:		
- direzionale		
- commerciale		
- artigianale/industriale		
- altro (specificare)		
Totale	100%	
<i>Durata totale iniziativa (anni, semestri)</i>		
<i>Ricavi di vendita attesi (euro/mq)</i>		
- residenziale:		
- direzionale		
- commerciale		
- artigianale/industriale		
<i>Costi di ristrutturazione/costruzione edifici (euro/mq)</i>		
- residenziale:		
- direzionale		
- commerciale		
- artigianale/industriale		
<i>Costi particolari a carico del privato</i> ³		
<i>Valore unitario di mercato (euro/mq St o Sf)</i>		
<i>Valore di mercato totale dell'area (euro)</i>		

¹ specificare, eliminando la dicitura non corretta, il parametro tecnico (territoriale o fondiario) in cui viene espressa la superficie dell'area. Per esempio: la superficie è espressa in mq di superficie territoriale. La dicitura dovrà essere così modificata superficie territoriale/fondiaria area (mq).

² La consistenza dovrà essere determinata secondo il seguente criterio:

Superficie lorda: espressa in mq. è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzera delle murature confinanti verso terzi.

³ tali voce fa riferimento ad eventuali costi di bonifica delle aree o degli immobili oggetto d'intervento. L'indicazione di tali costi dovrà essere supportata da idonea documentazione relativa alle analisi ambientali condotte e alla relativa stima dei costi delle bonifiche.

3.4 Immobili

Dati identificativi del bene oggetto di accordo:

Localizzazione	
quartiere	
via	

Mappa localizzazione

Identificativi catastali				
<i>Catasto terreni</i>				
Sezione	Foglio	Mappale	Cultura	
<i>Catasto fabbricati</i>				
Sezione	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria catastale

Estratto di mappa

Urbanistica	
zto	
Articolo NTA	

Estratto Prg

Documentazione fotografica (inserire almeno 6 foto dell'interno e esterno dell'edificio) :

Foto 1	Foto 2
Foto 3	Foto 4
Foto 5	Foto 6

Determinazione del valore di mercato

Destinazione d'uso	
<i>Numero piani</i>	
entro terra	
fuori terra	
Anno costruzione/ultima ristrutturazione integrale	
<i>Stato manutentivo</i>	
ottimo	
buono	
sufficiente	
mediocre	
pessimo	
<i>Consistenza ¹</i>	
superficie lorda vani principali (mq)	
ENTRO TERRA	
superficie lorda vani accessori (mq)	
- magazzini	
- autorimesse	
- vani tecnici	
FUORI TERRA	
superficie lorda vani accessori (mq)	
- magazzini	
- autorimesse	
- vani tecnici	
- terrazzi	
Totale	0
Valore unitario di mercato (euro/mq sl)	
Valore di mercato (euro)	

¹ La consistenza dovrà essere determinata secondo il seguente criterio:

Superficie lorda: espressa in mq. è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzeria delle murature confinanti verso terzi.

4 Determinazione del Valore di mercato post accordo

La stima del valore di mercato dei beni a seguito dell'approvazione dell'accordo ha lo scopo di determinare il valore della proprietà determinato dalle scelte dell'amministrazione comunale di consentire nuove regole di trasformazione.

Appare opportuno precisare che la valutazione del bene successivamente l'approvazione dell'accordo NON deve considerare le opere previste a titolo di beneficio pubblico.

Gli elementi che dovranno essere forniti riguardano:

- grado di urbanizzazione del contesto e presenza di servizi;
- la capacità edificatoria prevista dall'accordo;
- destinazioni d'uso previste ed eventuali mix di funzioni stabilite dall'accordo (ad es. commerciale max 20% della superficie utile edificabile);
- caratteristiche generali dell'intervento e standing qualitativo;
- modalità attuative: intervento edilizio diretto o piano urbanistico attuativo;
 - o nel caso l'attuazione sia demandata alla redazione di un piano urbanistico attuativo dovranno essere determinate le aree e le opere a standard che il soggetto privato deve realizzare;
- tempi di esecuzione degli interventi.

Determinazione del valore di mercato

Dati dimensionali e valutazione		
superficie territoriale (St)/fondiaria (Sf) area (mq) ¹	34.607	
Indice di edificabilità (mq/mq) ²	0,24	
Superficie edificabile (mq)	8.305,68	
<i>Mix funzioni possibili</i>	%	Sup (mq)
- residenziale:	100	8305,68
- direzionale		
- commerciale		
- artigianale/industriale		
Totale	100%	8305,68
Durata totale iniziativa (anni, semestri)	5	
Ricavi di vendita attesi (euro/mq) (Vedi allegato n° 9)		
- residenziale:	2300	
- direzionale	/	
- commerciale	/	
- artigianale/industriale	/	
Costi di costruzione edifici (euro/mq) (Vedi allegato n° 9)		
- residenziale: (medio)	1.366,89	
- direzionale	/	
- commerciale	/	
- artigianale/industriale	/	
Costi particolari a carico del privato ³	/	
Valore unitario di mercato (euro/mq St o Sf)	51,05	
Valore di mercato totale dell'area (euro) (attuali e zzoato)	1.766.514,84	

¹ specificare, eliminando la dicitura non corretta, il parametro tecnico (territoriale o fondiario) in cui viene espressa la superficie dell'area. Per esempio: la superficie è espressa in mq di superficie territoriale. La dicitura dovrà essere così modificata superficie territoriale/fondiaria area (mq).

² da indicare se previsto dall'accordo.

³ tali voce fa riferimento ad eventuali costi di bonifica delle aree o degli immobili oggetto d'intervento. L'indicazione di tali costi dovrà essere supportata da idonea documentazione relative alle analisi ambientali condotte e alla relativa stima dei costi delle bonifiche.

Inoltre, nel caso di presenza di manufatti da demolire si richiedono i seguenti dati dimensionali:

Superficie coperta(mq)	altezza edificio (mt)	Volume (mc)
		0

5 Determinazione del valore economico del beneficio pubblico

Ogni proposta di accordo si caratterizza per la presenza di interventi, nella più ampia accezione del termine, che la parte privata si impegna a realizzare e a cedere a beneficio del pubblico e della collettività eccedenti gli standard già dovuti per legge.

Al fine di determinare la congruità sotto il profilo del valore del beneficio pubblico è necessario procedere all'individuazione della tipologia di opere cedute al soggetto pubblico e procedere alla determinazione del valore economico dello stesso.

L'amministrazione comunale ha individuato le seguenti macro tipologie di beni che possono essere cedute a titolo di beneficio pubblico:

1. Area da destinare alla realizzazione di servizi da parte dell'amministrazione comunale;
2. realizzazione e cessione di manufatti di interesse collettivo;
3. gestione di un servizio;
4. corresponsione di contributi che l'amministrazione comunale impiegherà a finanziare parte della realizzazione di opere e/o servizi alla collettività.

5.1 Area da destinare alla realizzazione di servizi da parte dell'amministrazione comunale

La cessione dell'area a favore dell'amministrazione comunale per la realizzazione di servizi pubblici, effettuata dalla stessa, viene considerata priva di diritti edificatori di natura privata. Ne consegue che le aree cedute sono considerate sostanzialmente come aree non edificabili. In particolare, l'amministrazione comunale assimila tali aree alle aree destinate a servizi previsti per le zone F7/F15/SP4.

Determinazione del valore di mercato

Localizzazione area ¹ (Segnalare con una X):	
Centrale	
Semicentrale	X
Periferica	

Valore area ceduta		
Superficie area eccedente gli standard (mq)	Valore unitario (euro/mq) ²	Valore totale (euro)
10'527,00	Vm per zto F15/F16/F17 14,87	156'536,49

Da compilare solo qualora sull'area oggetto di cessione sia prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Valore opere di urbanizzazione		
Superficie area eccedente gli standard (mq)	Costo unitario opere urbanizzazione (euro/mq)	Costo opere urbanizzazione (euro)
7'087 0	71,54	506'989,80 0

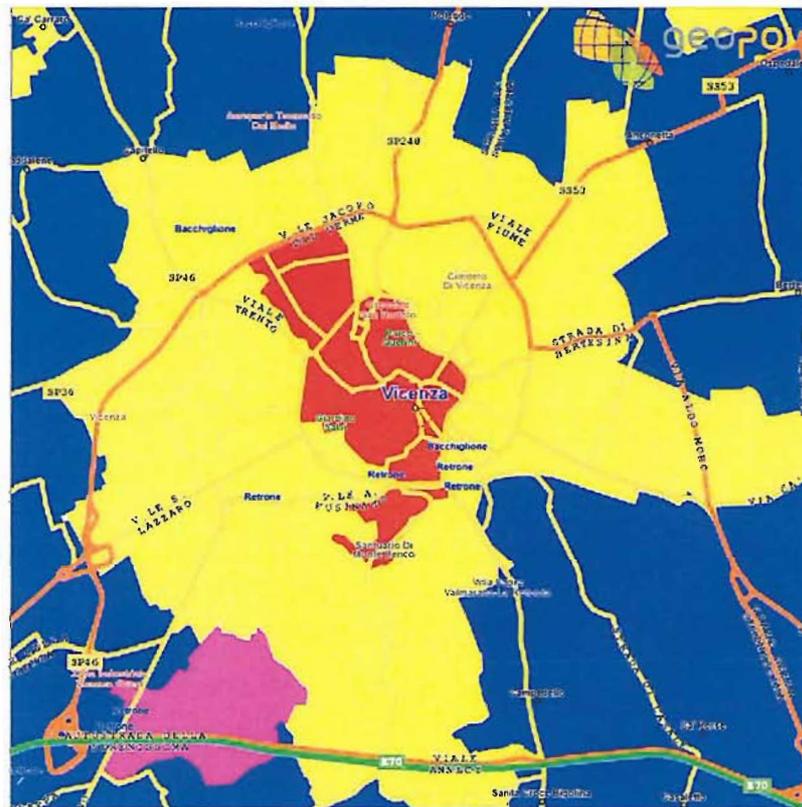
Spese tecniche		
Costo opere urbanizzazione	Incidenza (%)	Costo totale (euro)
506'989,80 0	10	50'698,98 0

Valore economico cessione area	
Valore area	156'536,49
Valore opere di urbanizzazione	506'989,80 0
Spese tecniche	50'698,98 0
Totale	714'225,27

¹ Localizzazione: la determinazione della localizzazione centrale, semicentrale e periferica deve essere effettuata sulla base dei criteri adottati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare

dell'Agenzia del Territorio (servizio Geopoi
http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/geopoi/avvia_geopoi_at.htm)

- centrale: individuato con colore rosso;
- semicentrale: individuato con colore giallo;
- periferico: individuato con colore blu e magenta (zona industriale).



Estratto microzone comune di Vicenza desunta dal servizio GEOPOI – Agenzia del Territorio.

² I valori di mercato adottati dall'amministrazione comunale sono riportati in tabella

Localizzazione	Zto	F7/F15/SP4
Centro		18,58
Semicentro		14,87
Periferia		12,39

Qualora il proponente non sia concorde sull'ammontare del valore di mercato delle aree a servizi previsti per le zone F7/F15/SP4 adottato dall'amministrazione comunale può indicare un valore di mercato differente.

A parte proponente viene richiesto di produrre idonea documentazione a supporto del valore di mercato che ritiene congruo. In particolare, dovranno essere reperite e documentate dati di compravendite recenti (fino a 3 anni), di aree simili per localizzazione, dimensione e destinazione territoriale.

5.2 Realizzazione e cessione di opere e manufatti di interesse collettivo

Nel caso di realizzazione e cessione di un'opera pubblica il valore economico della cessione viene determinato come sommatoria dei costi sostenuti – costi diretti ed indiretti – ed il valore dell'area che viene ceduto con l'opera.

Ai fini della determinazione del valore economico sono richiesti:

1 – localizzazione area¹

2 – descrizione di massima della tipologia e delle caratteristiche tecniche dell'opera:

ad esempio: realizzazione di un asilo nido atto ad ospitare xx bambini. L'edificio si svilupperà su un piano fuori terra. Le strutture portanti saranno realizzate in c.a.. le dotazioni impiantistiche saranno:

- impianto elettrico secondo norma;
- impianto antincendio;
- riscaldamento a pavimento etc;

La struttura sarà realizzata in classe energetica A e secondo i requisiti stabiliti dalla normativa vigente in materia (Uni XXXX).

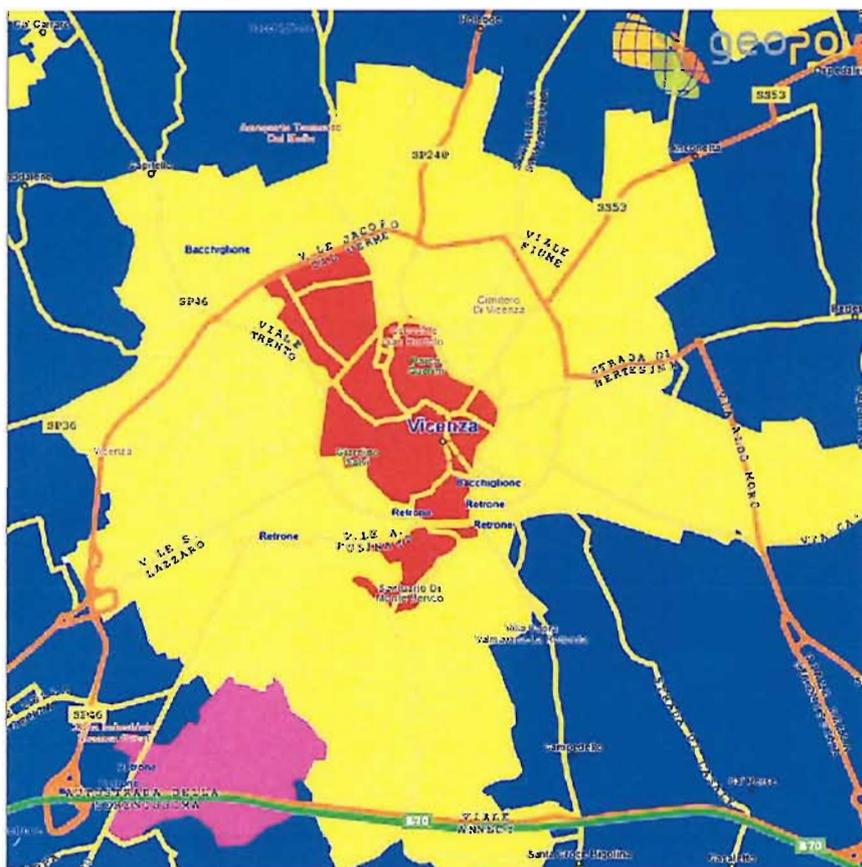
etc

Valutazione economica

	Unità di misura	Quantità	Valore unitario	Valore totale
<i>Valore di mercato area ceduta (euro)</i> ²	mq			0
<i>costo opere di urbanizzazione: sottoservizi</i>	mq			0
<i>costo di costruzione</i>				
- immobile ³	mq superficie lorda			0
- sistemazioni esterne	mq			0
- strada	ml			0
- piazza	mq			0
totale				0
<i>Spese tecniche</i>	% su Costo di costruzione edificio e opere urbanizzazione	0		0
<i>Imprevisti</i>	% su Costo di costruzione edificio e opere urbanizzazione	0		0
Totale valore beneficio pubblico				0

¹ Localizzazione: la determinazione della localizzazione centrale, semicentrale e periferica deve essere effettuata sulla base dei criteri adottati dall'Osservatorio del Mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio (servizio Geopoi http://www.agenziaterritorio.it/servizi/osservatorioimmobiliare/geopoi/avvia_geopoi_at.htm)

- centrale: individuato con colore rosso;
- semicentrale: individuato con colore giallo;
- periferico: individuato con colore blu e magenta (zona industriale).



Estratto microzone comune di Vicenza desunta dal servizio GEOPOI – Agenzia del Territorio.

² I valori di mercato adottati dall'amministrazione comunale sono riportati in tabella

Localizzazione/zto	F7/F15/SP4
Centro	18,58
Semicentro	14,87
Periferia	12,39

³ La consistenza dovrà essere determinata secondo il seguente criterio:

Superficie lorda: espressa in mq. è quella misurata al filo esterno dei muri perimetrali del fabbricato, alla mezzera delle murature confinanti verso terzi.

5.3 Gestione di servizi

Il valore economico del beneficio pubblico è dato dalla somma attualizzata dei flussi di cassa netti generati dalla gestione del servizio.

Gli elementi necessari alla valutazione del servizio sono:

- descrizione della tipologia servizio;
- numero di giorni all'anno di erogazione del servizio;
- tipologia e numero di utenti a cui è rivolto il servizio;
- tariffe applicate;
- eventuali finanziamenti di tipo regionale e comunitario erogabili;
- anni di gestione del servizio.

	Determinazione del valore economico del beneficio pubblico nel caso di erogazione di un servizio	
	<i>Determinazione ricavi gestione servizio</i>	
a	tariffa unitaria	
b	numero potenziale utenti	
c	periodo di erogazione servizio (n giorni)	
d	ricavi potenziali massimi (a*b*c)	0
e	Tasso di occupazione/utilizzo (%)	
f	Ricavi effettivi (d*e)	0
g	Costi gestionali	
	- personale	
	- utenze	
	- amministrazione	
	- approvvigionamenti	
	- altri costi	
	- Profitto gestore	
	totale costi	0
	Margine lordo operativo (f – g)	0

Valore economico del servizio (euro)	
--------------------------------------	--

CARLO LORO INGEGNERE
Viale Roma, 16
36100 VICENZA

cell. 3491294425
C.F. LROCRL49E 05L840Y
P.I. 01217370244

Comune di Vicenza

Provincia di Vicenza

OGGETTO: Piano degli interventi. Proposta urbanistica per convenzione
pubblico-privata.
Ex Articolo n° 6.

PROPRIETARI: Sig. Giovanni De Bon.
Società DBA s.r.l.

**ALLEGATI ALLA SCHEDA DI
VALUTAZIONE ECONOMICA**

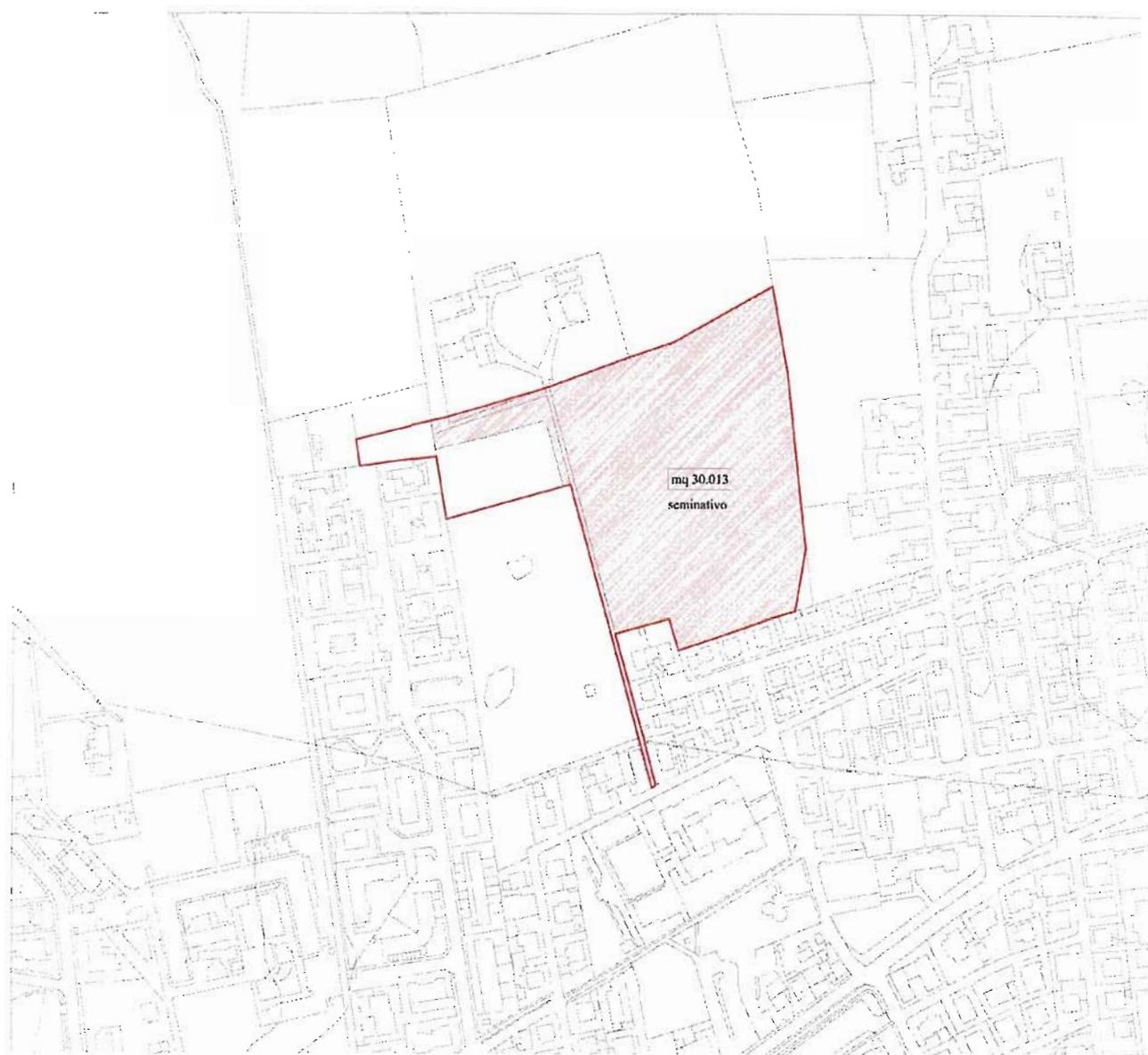
*De Bon Giovanni
Lorant nello Zucchi
De Bon Sabrina
Emilio*

Vicenza, giugno 2012

Il Progettista:

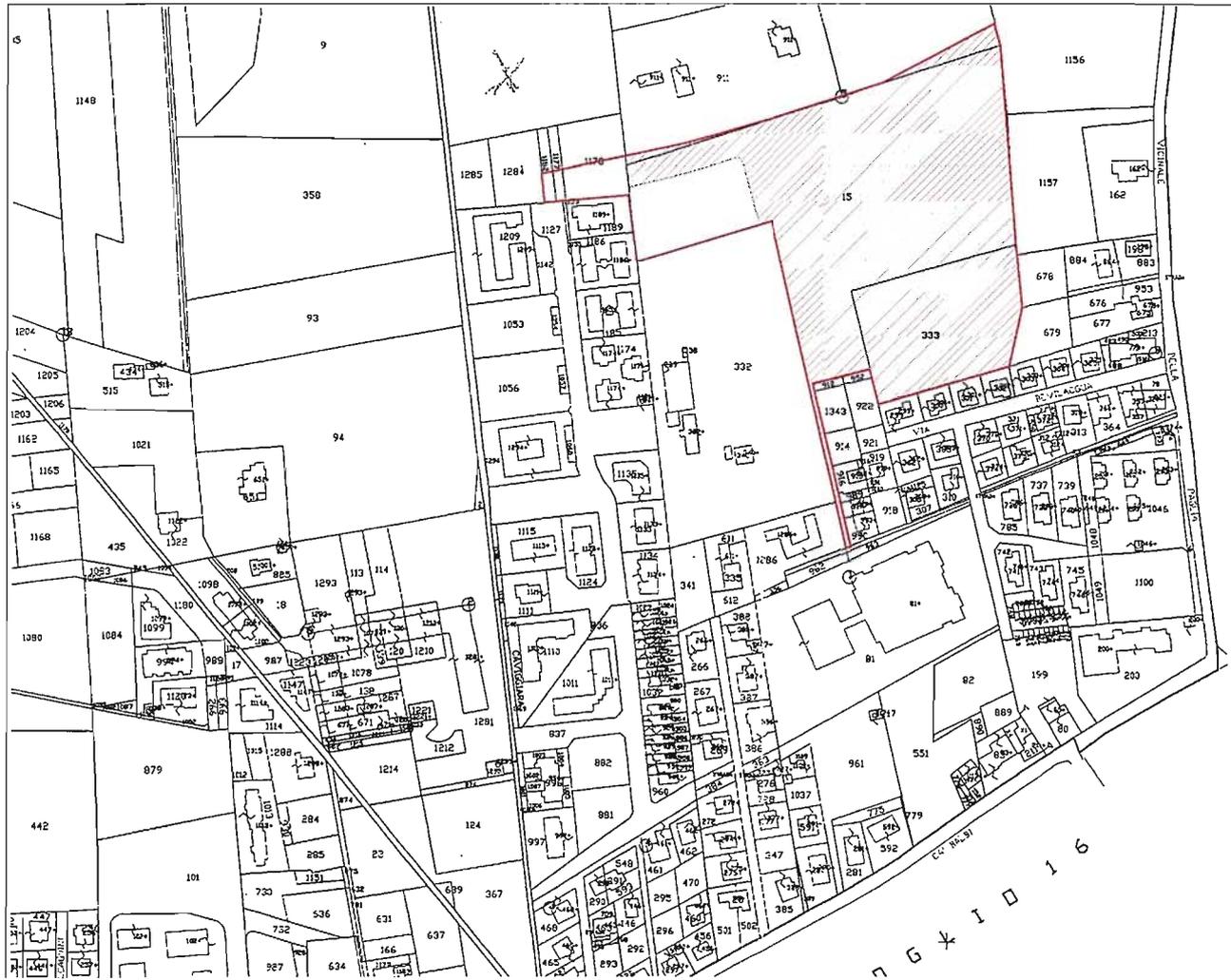


Allegato n° 1



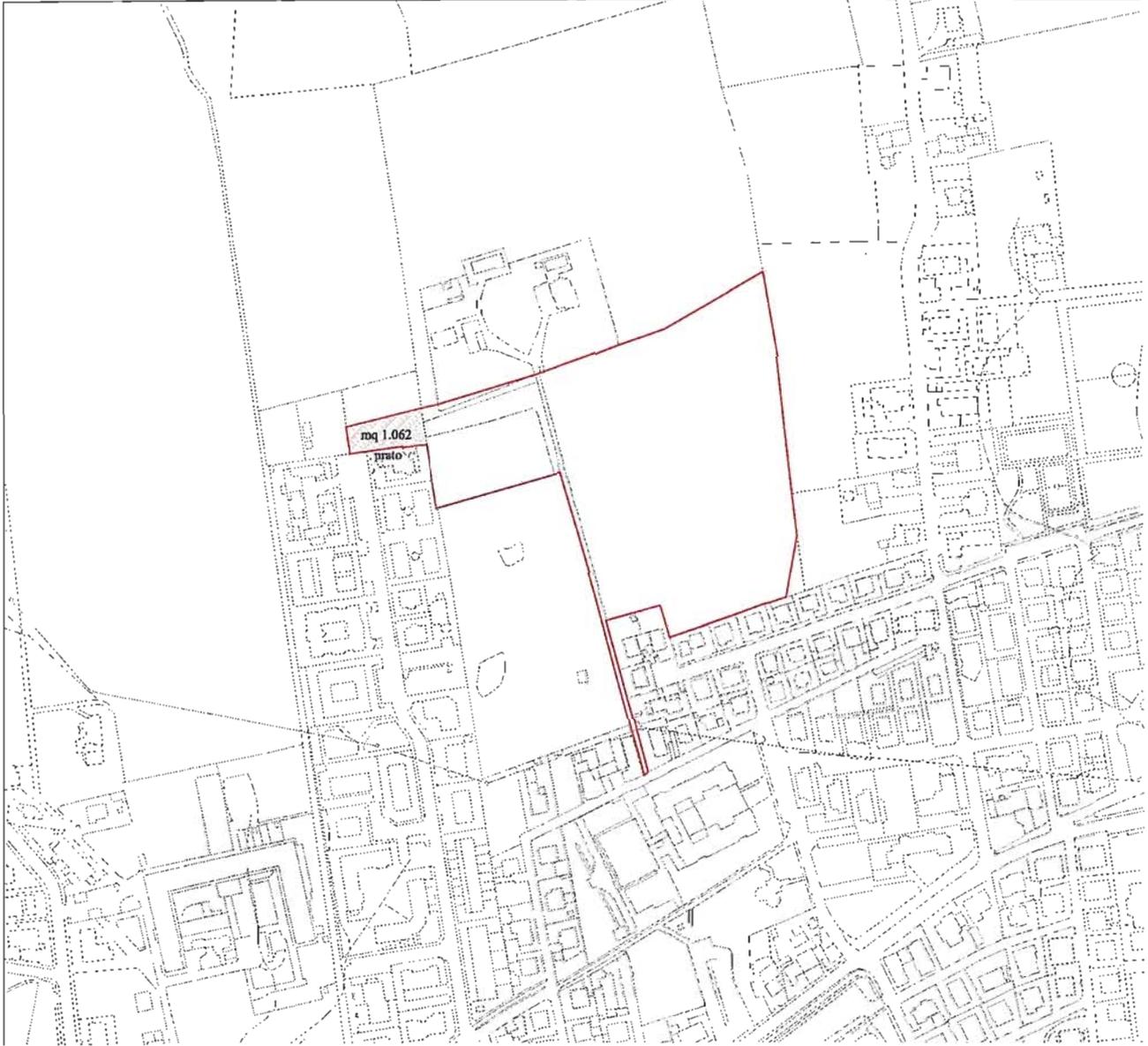
Individuazione dell'area

Allegato n° 2



Estratto di mappa catastale

Allegato n° 3



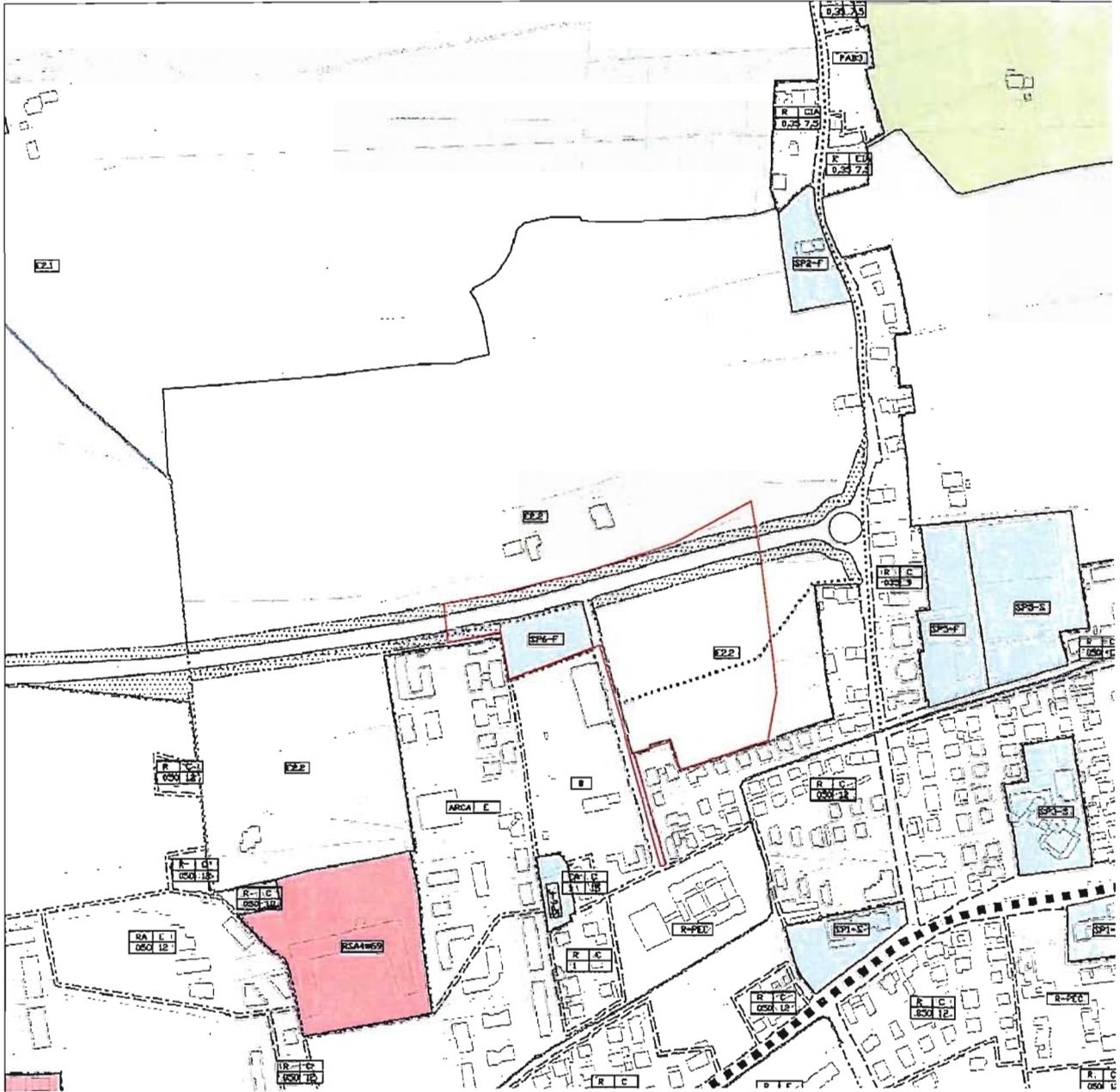
Individuazione dell'area

Allegato n° 4



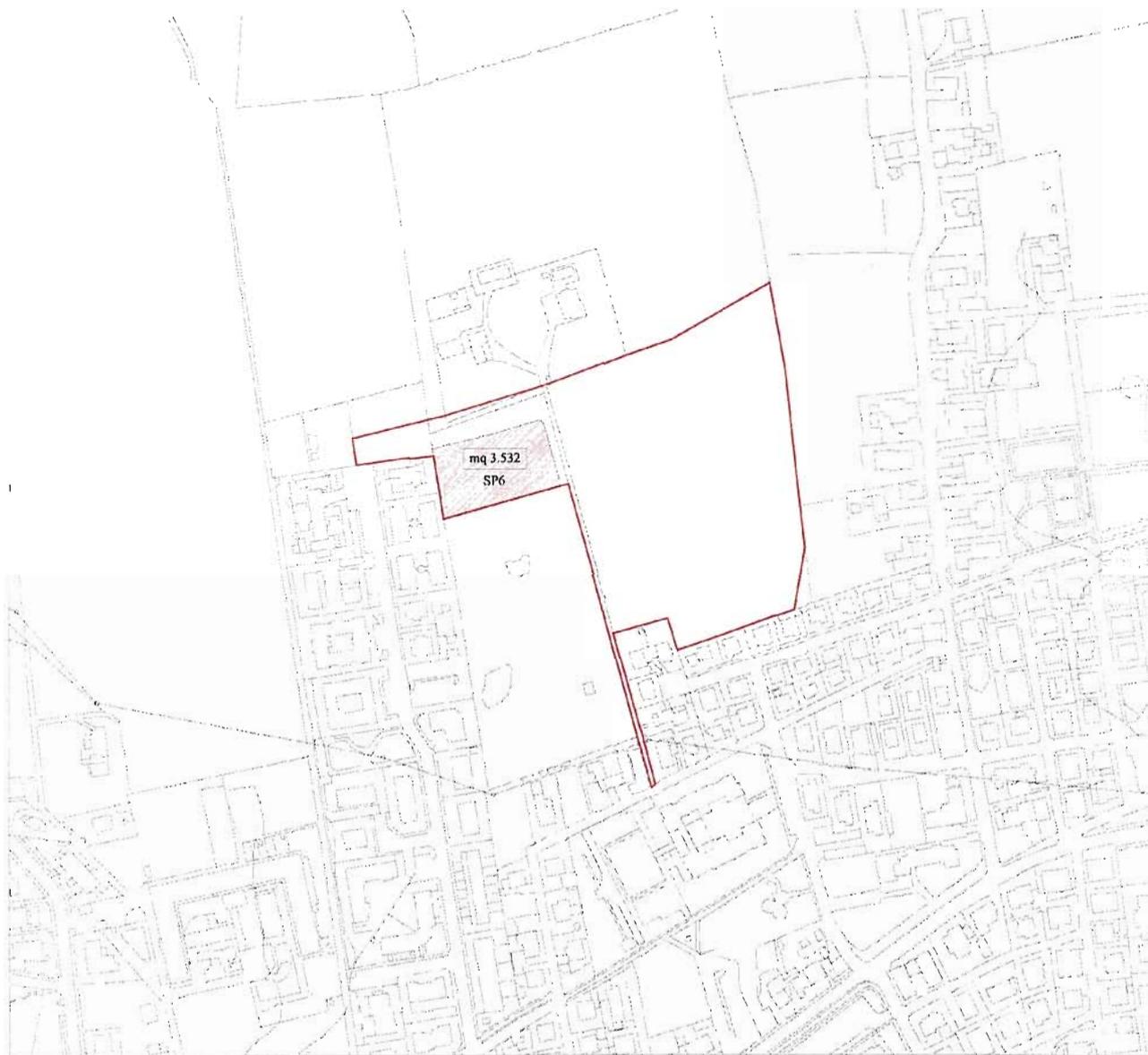
Estratto di mappa catastale

Allegato n° 5



Estratto PRG con individuazione dell'area di intervento

Allegato n° 6



Individuazione dell'area

Allegato n° 7



Estratto di mappa catastale

ALLEGATO N°8

CALCOLO VALORE MEDIO DELLE AREE ANTE ACCORDO

	TIPOLOGIA AREA	SUPERFICIE (mq)	PREZZO (Euro/mq)	IMPORTO
A	AGRICOLA - SEMINATIVO	30.013,00	12,38	€ 371.560,94
B	AGRICOLA - PRATO	1.062,00	12,53	€ 13.306,86
C	SP6-F	3.532,00	90	€ 317.880,00
	TOTALE	34.607,00		€ 702.747,80
	INCIDENZA: 702.747,80 Euro/34.607 mq = 20,31 Euro/mq		20,31	

ALLEGATO N°9 COSTO DI REALIZZAZIONE, RICAVI E UTILE DEI BENI						
RIF.	DESCRIZIONE	TOT	U.M.	PREZZO	IMPORTO	NOTE
A	COSTO DI COSTRUZIONE EDIFICI IN CLASSE "A"					
A.1	Appartamenti	3685	mq	€ 1.200,00	€ 4.422.000,00	
A.2	Villette	4620	mq	€ 1.500,00	€ 6.930.000,00	
					€ 11.352.000,00	
B	SPESE TECNICHE SU EDIFICI COSTRUITI					
B.1	Spese tecniche	€ 11.352.000,00	€	10,00%	€ 1.135.200,00	
					€ 1.135.200,00	
C	OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO					
C.1	Opere di urbanizzazione				€ 1.241.976,93	
					€ 1.241.976,93	
D	SPESE TECNICHE OPERE DI URBANIZZAZIONE					
D.1	Spese tecniche	€ 1.241.976,93		10,00%	€ 124.197,69	
					€ 124.197,69	
E	ONERI DI CONCESSIONE EDILIZIA					
E.1	Urbanizzazione primaria				scomputati	
E.2	Urbanizzazione secondaria	8305,68	mq	€ 32,67	€ 271.346,57	
E.3	Costo di costruzione Superficie fiscale = 8305,68 - 10% = 7475,11 mq Importo base = 222,38 €/mq + 30% = 289,09 Oneri = 289,09 x 5% = 14,45 €/mq	7475,11	mq	€ 14,45	€ 108.015,34	
					€ 379.361,91	
F	IMPREVISTI					
F.1	5% di A + B + C + D + E	€ 14.232.736,53	€	5,00%	€ 711.636,83	
					€ 711.636,83	
G	ONERI FINANZIARI					
G.1	5% di A + B + C + D + E	€ 14.232.736,53	€	5,00%	€ 711.636,83	
					€ 711.636,83	
H	SPESE DI COMUNICAZIONE E MARKETING					
H.1	2% di A + B + C + D + E + F + G	€ 15.656.010,18	€	2,00%	€ 313.120,20	
I	GUADAGNO DEL COSTRUTTORE					
I.1	20% di A + B + C + D + E + F + G + H	€ 15.969.130,38	€	20,00%	€ 3.193.826,08	
					€ 3.506.946,28	
L	SPESE TECNICHE PER VARIANTE URBANISTICA (PUA)					
L1			€		€ 60.000,00	
					€ 60.000,00	
	TOTALE COSTI (da A a H)				€ 19.222.956,46	
	INCIDENZA SU SUP. UTILE: 19.222.956,38 Euro/8.305,68 mq = 2.314,43 Euro/mq		€/MQ		2314,43	
	INCIDENZA SU SUP.TERRITORIALE: 19.222.956,38 Euro/34.607 mq = 555,46 Euro/mq		€/MQ		555,46	

**ALLEGATO N°9
COSTO DI REALIZZAZIONE, RICAVI E UTILE DEI BENI**

RIF.	DESCRIZIONE	TOT	U.M.	PREZZO	IMPORTO	NOTE
M	RICAVI					
M.1	Abitazioni	8305,68	mq	€ 2.300,00	€ 19.103.064,00	
M.2	Autorimesse	108	n	€ 20.000,00	€ 2.160.000,00	
					€ 21.263.064,00	
	TOTALE RICAVI				€ 21.263.064,00	
	INCIDENZA SU SUP.UTILE: 21.263.064,00 Euro/8.305,68 mq = 2.560,06Euro/mq			€/MQ	2560,06	
	INCIDENZA SU SUP.TERRITORIALE: 21.263.064,00 Euro/34.607 mq = 614,41Euro/mq			€/MQ	614,41	
N	UTILE					
N.1	Ricavi - Costi = 21.204.000 - 15.930.788,39 = 5.273.211,61 Euro				€ 2.040.107,54	
					€ 2.040.107,54	
	TOTALE UTILE				€ 2.040.107,54	
	INCIDENZA SU SUP.UTILE: 2.040.107,54 Euro/8.305,68 mq = 245,63 Euro/mq			€/MQ	245,63	
	INCIDENZA SU SUP.TERRITORIALE: 2.040.107,54 Euro/34.607 mq = 58,95 Euro/mq			€/MQ	58,95	

ALLEGATO N°9 COSTO DI REALIZZAZIONE, RICAVI E UTILE DEI BENI						
RIF.	DESCRIZIONE	TOT	U.M.	PREZZO	IMPORTO	NOTE
A	COSTO DI COSTRUZIONE EDIFICI IN CLASSE "A"					
A.1	Appartamenti	3685	mq	€ 1.200,00	€ 4.422.000,00	
A.2	Villette	4620	mq	€ 1.500,00	€ 6.930.000,00	
					€ 11.352.000,00	
B	SPESE TECNICHE SU EDIFICI COSTRUITI					
B.1	Spese tecniche	€ 11.352.000,00	€	10,00%	€ 1.135.200,00	
					€ 1.135.200,00	
C	OPERE DI URBANIZZAZIONE DI PROGETTO					
C.1	Opere di urbanizzazione				€ 1.241.976,93	
					€ 1.241.976,93	
D	SPESE TECNICHE OPERE DI URBANIZZAZIONE					
D.1	Spese tecniche	€ 1.241.976,93		10,00%	€ 124.197,69	
					€ 124.197,69	
E	ONERI DI CONCESSIONE EDILIZIA					
E.1	Urbanizzazione primaria				scomputati	
E.2	Urbanizzazione secondaria	8305,68	mq	€ 32,67	€ 271.346,57	
E.3	Costo di costruzione Superficie fiscale = 8305,68 - 10% = 7475,11 mq Importo base = 222,38 €/mq + 30% = 289,09 Oneri = 289,09 x 5% = 14,45 €/mq	7475,11	mq	€ 14,45	€ 108.015,34	
					€ 379.361,91	
F	IMPREVISTI					
F.1	5% di A + B + C + D + E	€ 14.232.736,53	€	5,00%	€ 711.636,83	
					€ 711.636,83	
G	ONERI FINANZIARI					
G.1	5% di A + B + C + D + E	€ 14.232.736,53	€	5,00%	€ 711.636,83	
					€ 711.636,83	
H	SPESE DI COMUNICAZIONE E MARKETING					
H.1	2% di A + B + C + D + E + F + G	€ 15.656.010,18	€	2,00%	€ 313.120,20	
I	GUADAGNO DEL COSTRUTTORE					
I.1	20% di A + B + C + D + E + F + G + H	€ 15.969.130,38	€	20,00%	€ 3.193.826,08	
					€ 3.506.946,28	
L	SPESE TECNICHE PER VARIANTE URBANISTICA (PUA)					
L1			€		€ 60.000,00	
					€ 60.000,00	
TOTALE COSTI (da A a H)					€ 19.222.956,46	
	INCIDENZA SU SUP.UTILE: 19.222.956,38 Euro/8.305,68 mq = 2.314,43 Euro/mq		€/MQ		2314,43	
	INCIDENZA SU SUP.TERRITORIALE: 19.222.956,38 Euro/34.607 mq = 555,46 Euro/mq		€/MQ		555,46	

**ALLEGATO N°9
COSTO DI REALIZZAZIONE, RICAVI E UTILE DEI BENI**

RIF.	DESCRIZIONE	TOT	U.M.	PREZZO	IMPORTO	NOTE
M	RICAVI					
M.1	Abitazioni	8305,68	mq	€ 2.300,00	€ 19.103.064,00	
M.2	Autorimesse	108	n	€ 20.000,00	€ 2.160.000,00	
					€ 21.263.064,00	
	TOTALE RICAVI				€ 21.263.064,00	
	INCIDENZA SU SUP.UTILE: 21.263.064,00 Euro/8.305,68 mq = 2.560,06Euro/mq			€/MQ	2560,06	
	INCIDENZA SU SUP.TERRITORIALE: 21.263.064,00 Euro/34.607 mq = 614,41Euro/mq			€/MQ	614,41	
N	UTILE					
N.1	Ricavi - Costi = 21.204.000 - 15.930.788,39 = 5.273.211,61 Euro				€ 2.040.107,54	
					€ 2.040.107,54	
	TOTALE UTILE				€ 2.040.107,54	
	INCIDENZA SU SUP.UTILE: 2.040.107,54 Euro/8.305,68 mq = 245,63 Euro/mq			€/MQ	245,63	
	INCIDENZA SU SUP.TERRITORIALE: 2.040.107,54 Euro/34.607 mq = 58,95 Euro/mq			€/MQ	58,95	

PIANO ATTUATIVO DE BON - DBA s.r.l.

Allegato 10 - TAB.A

TOTALE AREE CEDUTE

	TIPOLOGIA AREA	SUPERFICIE (mq)	PREZZO (Euro/mq)	IMPORTO
A	AREA PER BRETTELLA	5.380,00		
A.1	coltura a seminativo	4.429,00	12,38	€ 54.831,02
A.2	coltura a prato	951,00	12,53	€ 11.916,03
B	AREA PER PARCHEGGIO	4.207,00		
B.1	SP4 SP6-F	3.532,00	90,00	€ 317.880,00
B.2	coltura a seminativo	675,00	12,38	€ 8.356,50
C	AREE VERDI	7.580,00	12,38	€ 93.840,40
	TOTALE	17.167,00		€ 486.823,95

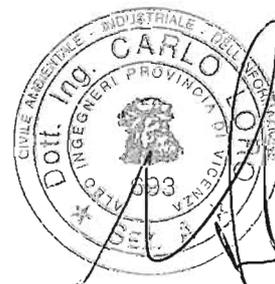
corrisponde a SP6

SUPERFICIE A STANDARD = 6.640,00 mq

AREE CEDUTE IN PEREQUAZIONE = $17.167,00 - 6.640,00 = 10.527,00$ mq

Non c'è la VIABILITÀ INTERNA!

COMUNE DI VICENZA
 Protocollo Generale
 N. 42108
 Data 1.2.6IU.2012



PIANO ATTUATIVO DE BON - DBA s.r.l.

Allegato 11 - TAB.B

OPERE DI PEREQUAZIONE

(realizzazione di opere eccedenti gli standard)

		SUPERFICE (mq)	IMPORTO (Euro)
A	STRADA DI COLLEGAMENTO VERSO EST (solo realizzazione opere)	1.940,00	€ 331.980,00
B	PARCHEGGIO PUBBLICO	2.547,00	€ 136.009,80
C	PARCO AD USO PUBBLICO	2.600,00	€ 39.000,00
TOTALE COSTI DI URBANIZZAZIONE		7.087,00	€ 506.989,80

INCIDENZA: 506.989,80 Euro/ 7.087 mq = 71,54 Euro/mq

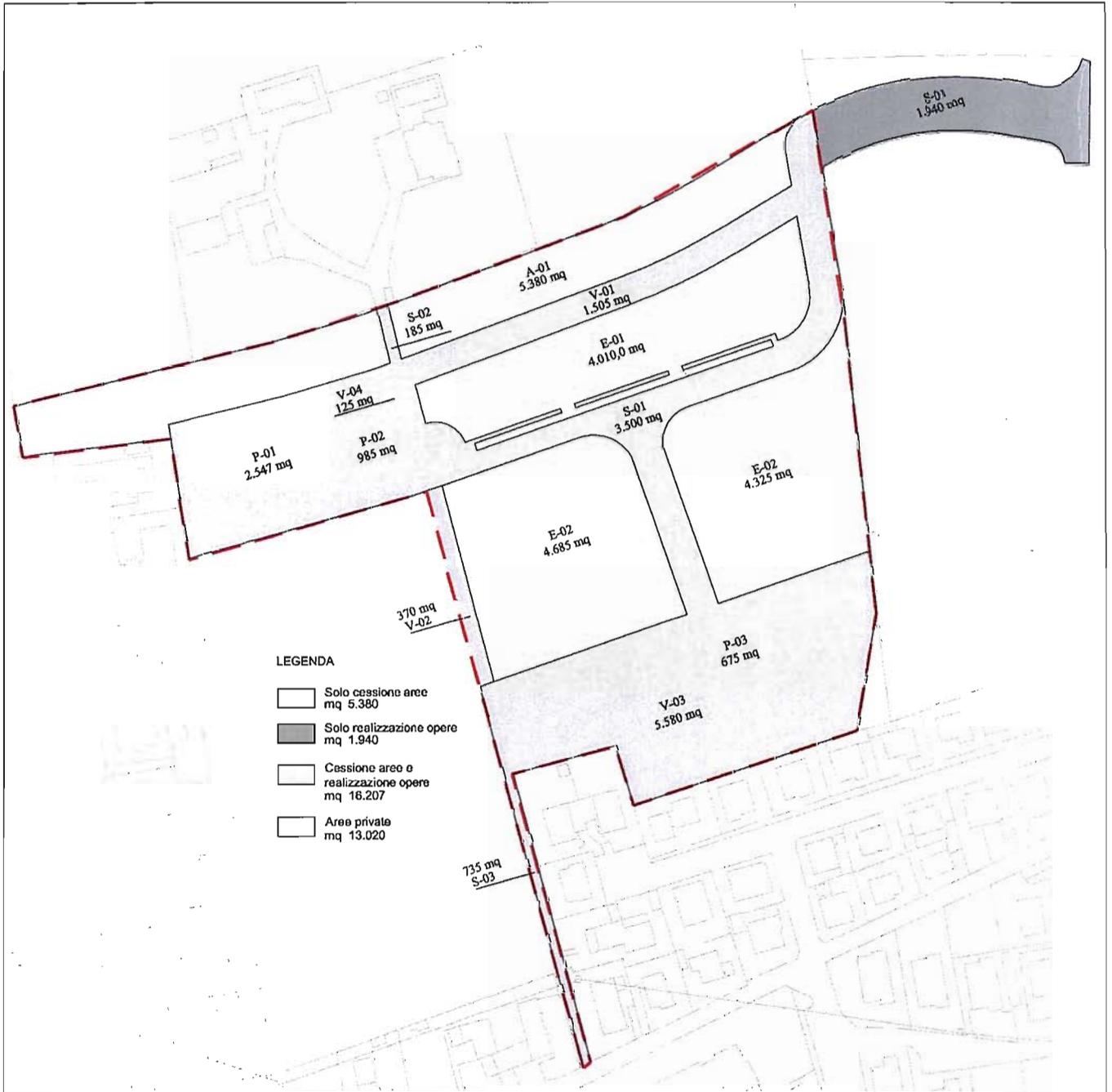
N.B. Gli importi indicati nella tabella sono dettagliatamente calcolati nel Computo Metrico

COMUNE DI VICENZA
Protocollo Generale
N. 42108
Data 1.2.2012



Schema di riferimento all'allegato n°10

COMUNE DI VICENZA
Protocollo Generale
N. 62108
Data 12 GIU. 2012



Aree e opere di perequazione



Schema di riferimento all'allegato n°10



Suddivisione aree





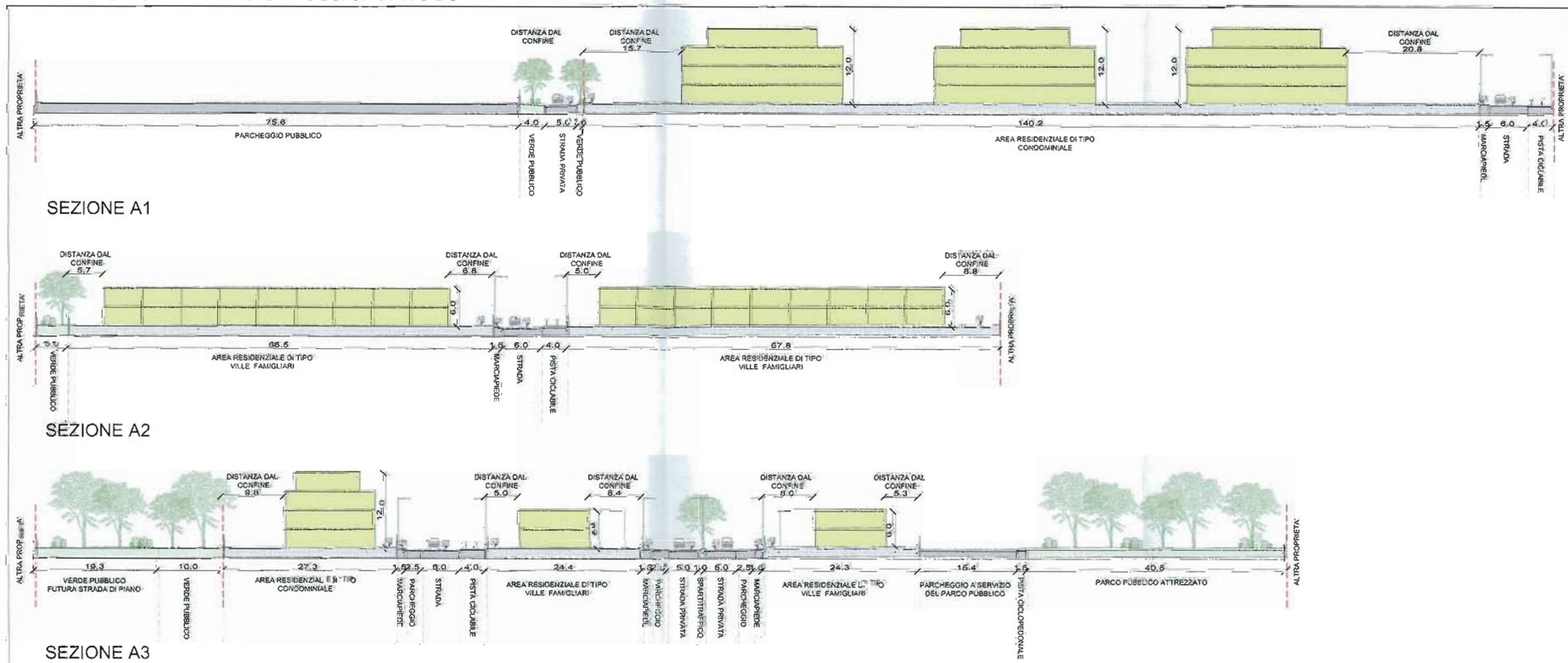
Tav. n°	del
06-07	ottobre 2011
06	febbraio 2012

Gruppo di Lavoro
 Progettista: ing. Carlo Loro

COMMITTENTE
 Sig. Giovanni De Bon *Giovanni De Bon*
 Via Remondini, 31
 36100 Vicenza
 Società DBA s.r.l. *De Bon Fabrice*
 Via Remondini, 31
 36100 Vicenza



PLANIVOLUMETRICO - scala 1:1.000



COMUNE DI VICENZA

PIANO DEGLI INTERVENTI
 PROPOSTA URBANISTICA PER CONVENZIONE PUBBLICO - PRIVATA
 EX ARTICOLO n° 6

TAVOLA
07
 SCALA 1:1.000

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - scala 1:1.000
 AREE DESTINATE A PEREQUAZIONE - scala 1:1.000

DATA
 giugno 2012
 PLOT
 1:10

PROGETTISTA
LORO CARLO
 INGEGNERE
 Viale Roma, 16
 36100 - VICENZA

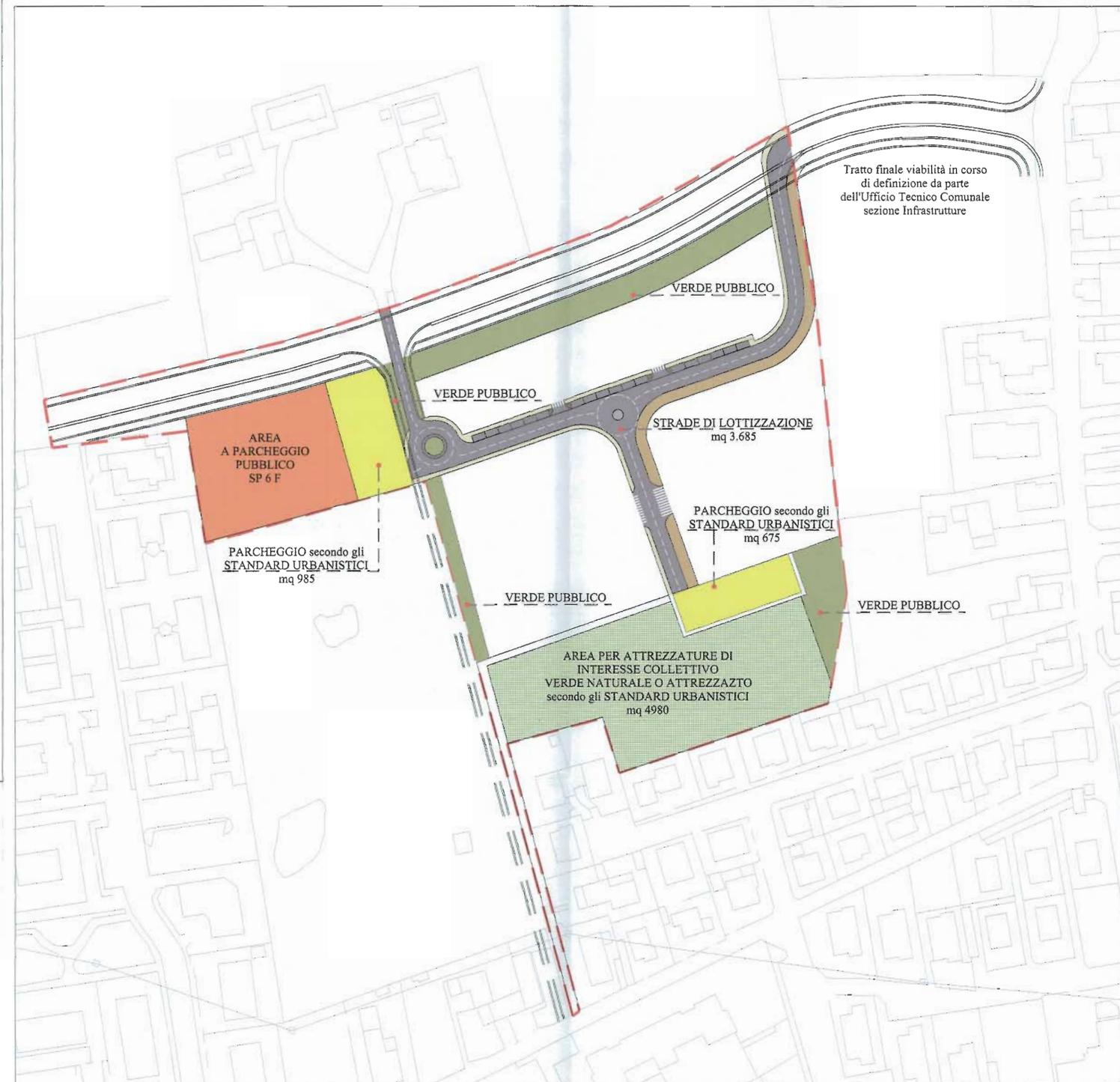


Tav. n° del
 07 febbraio 2012

GRUPPO DI LAVORO
 Progettista: ing. Carlo Loro

COMITENTE
 Sig. Giovanni De Bon
 Via Remondini, 31
 36100 Vicenza
 Società DBA s.r.l.
 Via Remondini, 31
 36100 Vicenza

TEL 0444 1803245 CEL 349 1294425 loro.carlo@libero.it
 E' VIETATA LA RIPRODUZIONE O LA TRASMISSIONE A TERZI SENZA LA NOSTRA AUTORIZZAZIONE SCRITTA



OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA - scala 1:1.000



AREE DESTINATE A PEREQUAZIONE - scala 1:1.000