



COMUNE DUE CARRARE  
Provincia di Padova

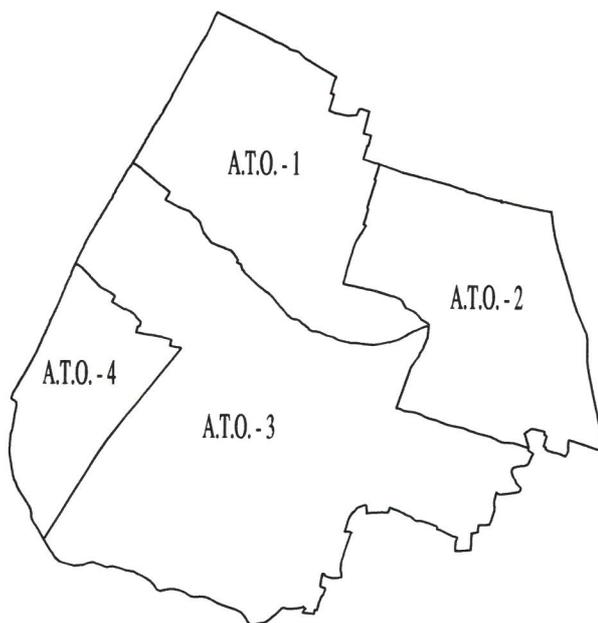
P.I.  
Variante Parziale

Elaborato

6

Variante al P.I. - Z.T.O. D.6 Centro Commerciale Integrato - Accordo di Programma Pubblico-Privato ai sensi dell'art.6 L.R. 11/2004

## Relazione tecnica valutazione plusvalore e beneficio economico pubblico



Sindaco

Davide MORO

Segretario Comunale

Annalisa MERLO

Responsabile Servizio Urbanistico

geom. Duilio FASOLATO

Progettista

ing. Carlo FORTINI

Elaborato: Adottato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° del

Novembre 2017



**Oggetto: Accordo pubblico-privato ex Art. 6 LR 11/2004 ZTO “D6 Centro Commerciale Integrato-DEDA srl.  
Relazione tecnica sulla valutazione economica del plusvalore rispetto alla disciplina previgente.**

Facendo riferimento all'accordo ex art. 6 della L.R. 11/2004 proposta dalla ditta Deda srl in data 23/10/2017, e valutato e trasmesso dal legale, incaricato dal comune, il 16/11/2017 prot. 14557 , necessita la redazione di una relazione tecnica di cui all'oggetto in quanto facente parte integrante di detto accordo.

Dall'esame dell'accordo proposto è emersa la necessità di modificare talune Norme Tecniche Operative del P.I. vigente relativamente alla zona ZTO D6 Centro Commerciale Integrato, per le quali necessita la valutazione economica del plusvalore derivante.

Si riscontra che le norme del P.I. vigente ZTO D6 centro commerciale integrato, derivano dall'approvazione di specifico accordo pubblico-privato ex art. 6 LR 11/2004, approvato con delibera del CC 40/2011.

Dato atto che l'accordo in esame costituisce variante a quello approvato nel 2011, tutt'ora vigente, necessita, su indicazione del legale del comune, procedere alla valutazione del complessivo plusvalore derivante dalla variazione delle norme urbanistiche di detta area tra quelle vigenti PRG 1994 e quelle di cui all'odierno accordo prodotto.

Oltre alle norme tecniche proposte si prende atto anche dell'ipotesi progettuale proposta allegata alla presente in cui sono indicate le superfici commerciali e quelle relative agli standard da cui deriverà la presente valutazione.

Al fine della determinazione del plusvalore si applicano i riferimenti di cui alla LR 11/2004 nonché quanto previsto dall'art. 59 – “Perequazione urbanistica” e dall'art 62 “Accordi tra soggetti pubblici e privati” del P.I. in vigore.

Per comodità di esposizione il presente documento è suddiviso in due parti.

Nella prima parte si esegue una valutazione relativa alle plusvalenze che la Società proponente ottiene con le variazioni proposte alle N.T.O.

La seconda parte espone le quantità perequative “opere e contributi” tendenti a compensare il plusvalore della convenienza pubblica, derivante e ottenuta dalle NTO proposte, che ai sensi dell'art. 59.2 delle norme del P.I. deve essere orientativamente quantificato nella misura del 50%.

### **Parte prima – Valutazione delle plusvalenze ottenute dalla Società proponente.**

- Con riferimento alla variazione proposta all'Art. 27.1 delle NTO si evidenzia quanto segue:  
relativamente a questo articolo la Società Proponente ha richiesto l'introduzione di una ulteriore destinazione possibile: "*p) Attrezzature di interesse collettivo*".  
Tale introduzione, a detta dello scrivente, non comporta plusvalore in seno alla Società Proponente, in quanto tali eventuali superfici di interesse collettivo potrebbero comportare certamente un beneficio dovuto ad un ipotizzabile aumento di persone frequentanti il Centro Commerciale, ma comporterebbero conseguentemente una riduzione delle superfici commerciali con minusvalore per la società proponente, atteso che le superfici commerciali hanno un valore immobiliare maggiore di quello delle superfici destinate ad interesse collettivo.
- Con riferimento alla variazione proposta all'Art. 27.2 delle NTO: "*tipologia edilizia*".  
La possibilità di realizzare un edificio a blocco compatto, come richiesto dalla Società Proponente, era già presente nelle norme del P.R.G. del '94, in quanto esisteva già la possibilità di realizzare edifici isolati, ed il blocco compatto è certamente una tipologia di edificio isolato. Nella sostanza sembra che la Società Proponente abbia voluto eliminare la possibilità di realizzare edifici separati e connessi, stile "outlet", a fronte di una maggiore chiarezza esplicativa della norma. Le ulteriori modificazioni proposte, rispetto a quanto previsto nelle norme del P.R.G. del '94 e del 2011, sono essenzialmente di natura architettonica e pertanto senza generare alcun plusvalore a favore del privato.  
La modifica proposta ed in particolare la previsione dell'obbligo della realizzazione di un terrapieno posto ad ovest del fabbricato, costituisce un beneficio ambientale di rilevante interesse pubblico, mentre per il privato costituisce un maggiore impegno economico soggetto alla seguente valutazione sinteticamente stimata come segue:  
Superficie derivante dalla lunghezza di circa m. 300, una altezza media di circa 7/8 metri è pari a circa mq. 2.300 per un costo di euro 150/mq ne deriva un costo di euro 345.000,00 a cui va aggiunto il costo di una struttura prevista a mascheramento del complesso edilizio avente un lunghezza di circa m. 300 e una altezza di circa 3-4 metri che si stima a corpo in euro 200.000,00 circa e così per un totale arrotondato di **euro 550.000,00**.
- Con riferimento alla variazione proposta all'Art 27.3.1 delle NTO: "*Rapporto massimo di copertura e di volume*".  
Le richieste oggetto dell'ultimo accordo proposto a modificazione di questo articolo, alla fine sembrano tutte poter essere ricomprese in una maggiore libertà espressiva di carattere architettonico, essendo tutte quante rinunciabili dalla Proponente senza per questo creare alla stessa alcun danno economico. Il mantenimento del volume massimo concesso con le precedenti norme del P.R.G. del '94 non comporta alcun plusvalore economico, mentre la riduzione a 38.500 mq della superficie massima coperta ammissibile rappresenta una minusvalenza per la Società proponente, che può essere così valutata:

Il volume invariato tra 1994 e 2017 mc 433.500

Dati anno 1994: altezza  $H=9\text{m}$  e Superficie coperta massima 48.172 mq, che consente una superficie commerciale su 2 piani pari a 96.344 mq.

Dati anni 2011 e 2017: altezza  $H=12\text{m}$  e Superficie coperta max 36.125 mq ( $433500/12$ ), che consente una superficie commerciale su 2 piani pari a 72.250 mq.

Per differenza la variante proposta riduce potenzialmente la superficie commerciale di 24.094 mq ( $96344 - 72250$ ).

Tenuto conto del valore attuale di mercato dell'area di espansione commerciale in argomento e dell'incidenza dello stesso sulla potenzialità della superficie commerciale realizzabile, ne deriva la seguente valutazione:

$24.094 \text{ mq} \times 75 \text{ €/mq} = \text{€ } 1.807.050,00$  arrotondati a **€ 1.800.000,00**

- Con riferimento alla variazione proposta all'Art.27.3.3 delle NTO: "*Altezza massima*".
- Il progetto presentato come *concept* dalla Società Proponente prevede la realizzazione di un centro commerciale su due piani caratterizzato dalla galleria centrale avente un'altezza di 12 m, pari all'altezza massima consentita. Poiché la scelta dei due piani potrebbe essere conseguita anche utilizzando l'altezza massima prevista dalle norme del P.R.G. del '94, pari a 9 m, l'altezza dei 12 m, approvata e vigente dal 2011, non influenza la potenziale capacità edificatoria della superficie commerciale, tenuto conto dell'invariabilità del volume massimo consentito.
- Rientra in questi ragionamenti sull'eventuale plusvalore economico, legato alla modifica dell'altezza, il mantenimento del volume massimo previsto con le norme del P.R.G. del 1994. Volendo la Società Proponente utilizzare queste maggiori altezze, dovrà necessariamente ridurre le superfici commerciali, poiché il volume totale finale deve risultare uguale. La maggiore altezza diminuisce di fatto le superfici commerciali possibili, senza pertanto benefici per la società proponente.
- Inoltre le variazioni relative all'altezza massima, non potranno comunque essere realizzate superfici coperte superiori ai 38.500 mq, pertanto senza benefici della Società proponente.
- Complessivamente le nuove norme diminuiscono la possibilità per la Società Proponente di realizzare superfici commerciali; con la nuova normativa la società proponente potrebbe realizzare una superficie complessiva su 2 piani pari a 72.250 mq. Con le precedenti norme del P.R.G. del '94 avrebbe potuto realizzare circa  $48.000 \text{ mq} \times 2 = 96.000 \text{ mq}$  di superficie commerciale distribuiti su 2 piani.

Alla luce di queste considerazioni possiamo quindi concludere che le modifiche richieste relative all'aumento dell'altezza dalla Società Proponente non comportino per la stessa nessun plusvalore economico, e presumibilmente sono conseguenti a una migliore soluzione architettonica a discapito della superficie commerciale totale.

- In riferimento alla modifica normativa sulla quantificazione degli standard tra le norme del PRG 1994 e quelle previste dall'art. 27.3.4 del P.I. vigente (2011), si quantificano gli stessi sulla base della bozza progettuale (allegato1) facente parte dell'accordo pubblico-privato:

SLP (sup. lorda di pavimento)	65.500 mq
SV (sup. vendita)	30.500 mq
Sup Acc. (sp. accessoria)	35.000 mq

Effettuando il calcolo degli standard necessari in base alla normativa di PRG 1994 si ottengono i seguenti risultati:

$$\begin{aligned}
 \text{Parcheggi necessari} \quad 300/100 \text{ SV} &= 30.500 \text{ mq} \times 3 = 91.500 \text{ mq} \\
 40/100 \text{ S Acc} &= 35.000 \text{ mq} \times 0,4 = 14.000 \text{ mq} \\
 &\text{Totale } 105.500 \text{ mq}
 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned}
 \text{Verde Attrezzato} \quad 17\% \text{ St} &= 145.977 \text{ mq} \times 0,17 = 24.816 \text{ mq} \\
 \text{Impianti Sportivi} \quad 10\% \text{ St} &= 145.977 \text{ mq} \times 0,10 = 14.598 \text{ mq} \\
 &\text{Totale } 39.414 \text{ mq}
 \end{aligned}$$

Il concept progettuale proposto basandosi sulla normativa in vigore, prevede i seguenti valori di Standard urbanistici:

$$\begin{aligned}
 \text{Parcheggi} &58.700 \text{ mq} \\
 \text{Verde Attrezzato} &47.500 \text{ mq}
 \end{aligned}$$

Dal confronto quindi fra i valori di calcolo in base al PRG del 1994 ed al PI del 2011 emerge quanto segue.

La quantità prevista di verde attrezzato e per impianti sportivi è superiore a quella richiesta dal PRG 1994 e pertanto non risultano benefici.

La quantità dei parcheggi ora necessari è inferiore a quella richiesta dalla norma PRG 1994 e la differenza è pari a:

$$105.500 \text{ mq} - 58.700 \text{ mq} = \mathbf{46.800 \text{ mq}}$$

Si evidenzia tuttavia che l'eccedenza di verde attrezzato (con riferimento alla definizione di superficie a verde desunta dal PRG del 1994), che è pari a "47.500 mq - 39.414 mq = 8.086 mq" potrebbe venire utilizzata come parcheggio di superficie, con un costo di realizzazione uguale a quelle del verde attrezzato, con ciò riportando la differenza di fabbisogno ulteriore di parcheggi pari a:

$$(46.800 \text{ mq} - 8.086 \text{ mq}) = \mathbf{38.714 \text{ mq}}$$

La differenza pertanto tra la richiesta di parcheggi riferiti al PRG del 1994 e la proposta individuata nel concept progettuale potrebbe essere risolta con la realizzazione di parcheggi ospitati in aree interrate con un costo presumibile di 220 €/mq tenuto conto dell'impossibilità di realizzare i parcheggi in superficie.

Il beneficio per la Società Proponente che corrisponde alla mancata esecuzione di detti parcheggi è quindi così quantificabile:

$$38.714 \text{ mq} \times 220 \text{ €/mq} = \text{€ } 8.517.080,00 \text{ arrotondato a } \text{€ } \mathbf{8.500.000,00}$$

=====

Si evidenzia che a seguito dell'entrata in vigore della legge regionale sul commercio la maggior parte dei Comuni Veneti ha adeguato la normativa in materia di parcheggi senza nessuna richiesta di indennizzo e ciò per evitare consumo del territorio.

La cancellazione dell'ultimo comma dell'art. 27.3.4 non comporta alcun plusvalore economico per la Società Proponente, anzi per avere lo scomputo della superficie e del volume degli impianti sportivi, la società è obbligata a convenzionare tali impianti con l'Amministrazione Comunale.

- Con riferimento alla variazione proposta all'Art 27.3.5 delle NTO: *"Indici ecologici"* si ritiene che tale modifica non comporta plusvalore per la Società Proponente.
- "Norme di tipo generale"
  - Per quanto riguarda la Norma di tipo generale: lettera a), relativamente all'altezza virtuale pari a m. 3,50 fissata al fine di determinare il volume di cui alla Legge 122/1989, la stessa deve configurarsi di adeguamento alla corretta applicazione della normativa sul calcolo dei parcheggi privati applicata alle attività produttive. Pertanto detta modifica non comporta alcun vantaggio per la Deda srl, trattandosi di applicazione di norma a carattere prettamente edilizio.
  - Le "Norme di tipo Generale lettere b) e c) vanno a meglio specificare alcuni aspetti di dettaglio che non comportano plusvalore per la Società proponente perché il concept proposto rispetta gli standard regionali in materia.

E' stato riscontrato dall'esame degli accordi e convenzioni riferite alla normativa del 1994, ed in particolare dalla convenzione definitiva relativa al PUA vigente, che nel preventivo sommario di spesa delle opere previste a carico della ditta lottizzante, Deda srl, è previsto l'onere della realizzazione di un impianto sportivo valutato in **€ 1.300.000,00** come previsto dalla D.C.C. n.43 del 27/10/2009

“Approvazione PUA D4 Centro Commerciale integrato”. Detta opera di fatto non viene più prevista creando un vantaggio alla Deda srl di pari importo.

In estrema sintesi si presenta il seguente quadro economico:

	descrizione	Vantaggi a favore Deda	Svantaggi/Maggiori oneri a carico Deda
1	Terrapieno		550.000,00
2	Riduzione superficie commerciale		1.800.000,00
3	Parcheggi standard	8.500.000,00	
4	Mancata realizzazione impianti sportivi (DCC n.43 del 27/10/2009)	1.300.000,00	
		<b>9.800.000,00</b>	<b>2.350.000,00</b>

Si calcola che il plusvalore complessivo per la Società proponente sia pari a **€ 7.450.000,00**, derivante dalla differenza tra i vantaggi e gli svantaggi economici delle parti.

Pertanto il corrispettivo che spetterebbe all'Amministrazione quale beneficio pubblico risulta pari ad **€ 3.725.000,00** corrispondente al 50% del sopracitato plusvalore (art. 59.2 delle NTO del PI vigente).

**Parte seconda: contributi riferiti alle modalità con cui la società proponente compensa le plusvalenze ottenute dalle variazioni delle NTO.**

Dalla proposta dell'accordo pubblico-privato si riscontra dall'art. 3, che l'importo complessivo di quanto spettante al comune è pari ad € 3.840.000,00 ed è stato così suddiviso:

a) Contributo da versare al comune	€ 2.000.000,00
b) Esecuzione opere pubbliche	€ 1.000.000,00
c) Rotatoria incrocio SP 17 con ss16	€ 840.000,00
<b>Totale</b>	<b>€ 3.840.000,00</b>

Inoltre ai sensi dell'atto unilaterale d'obbligo, allegato all'accordo pubblico-privato, vengono previste ulteriori opere, quali:

- Percorso ciclabile a collegamento della pista ciclabile di via Chiodare con la pista all'interno dell'ambito dell'area del Centro Commerciale;
- Una pista ciclabile lungo la SS16 dalla rotonda incrocio via Mincana con SS16 passando di fronte al ponte antistante il castello del Catajo, con realizzazione di impianto semaforico a chiamata per attraversamento pedonale della SS16 e proseguimento della pista verso la località Chiodare fino a collegarsi alla pista "Ciclovía del Sale".
- Dette opere vengono stimate in **€ 200.000,00**

Per quanto sopra si da atto che l'importo complessivo del plusvalore è pari ad **€ 4.040.000,00**.

**Pertanto il beneficio pubblico offerto rispetta quanto previsto dalla normativa vigente, art. 59.2 delle NTO del P.I. vigente.**

### **Conclusioni**

Concludendo si vuole evidenziare che altri benefici di interesse pubblico sono previsti nell'accordo pubblico-privato, meglio descritti nell'atto unilaterale d'obbligo agli Art. 1 "Parte ambientale", Art. 3 "Parte sindacale", Art. 4 "Interventi favore del commercio e del turismo", Art. 5 "Codice etico", precisando che tali benefici sono di difficile se non impossibile valutazione/quantificazione economica.





## LEGENDA



perimetro area di intervento P.U.A.  
(modificato come da prescrizione  
delibera C.C. n. 43 del 27/10/2009)



fabbricati esistenti



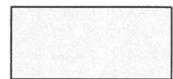
sagoma limite fabbricato



sagoma limite parcheggi piano primo



verde attrezzato = 47.500 mq.  
(comprese attrezzature Fun)



parcheggio = 58.620 mq.



coni visuali



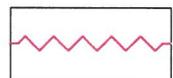
limite fascia di rispetto autostradale  
di "non edificazione" (60 mt. da recinzione)



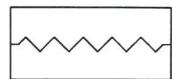
limite fascia di rispetto autostradale  
di "non edificazione" (60 mt. da recinzione)  
su futuro ampliamento terza corsia



limite fascia di rispetto autostradale  
di "non impermeabilizzazione" (30 mt. da recinzione)



linea aerea AT esistente



fascia spostamento aereo AT con procedura semplificata (60 mt.)



percorso ciclopedonale

SLP Totale = mq 65.500

SV Totale = mq 30.500

SAcc Totale = mq 35.000