

Valutazione del maggior valore generato dall'intervento di costruzione di un nuovo deposito di Cereal Docks S.p.a. in variante al PI e con modifica della convenzione urbanistica già sottoscritta

1. Ai sensi dell'art. 16 comma 4 lett. D ter del D. Lgs. 380/2001 l'edificazione in variante urbanistica, ovvero la deroga ai parametri urbanistici attualmente vigenti genera un maggior valore fondiario da suddividersi in misura non inferiore al 50 per cento tra il Comune e la parte privata.

Nell'intervento proposto risultano in Variante Urbanistica, rispetto allo Strumento Urbanistico generale approvato:

- il minore dimensionamento di aree a servizi (Strade);
- il parametro urbanistico di altezza dell'edificio.

Come chiarito nel corso dell'incontro conferenza 12/02/2021 non vengono in considerazione, con riferimento al contributo straordinario ex art. 16 c. 4 lett. D ter del D. Lgs. 380/2001, gli scostamenti rispetto al dimensionamento del verde alla variante n. 1 del PUA approvata con DGC n. 238 del 12.12.2018 (mq 14.424 di cui 8.850 in cessione e 5.574 in asservimento) – non trattandosi di variante allo strumento urbanistico generale, che vengono invece computati, al successivo paragrafo relativo alla invarianza degli standard quantitativi convenzionati. Si precisa che il verde di progetto, pari a complessivi mq 11.387 risulta è previsto in cessione per mq 6820 e in asservimento per mq 4.567 (bacino + fascia lungo confini roggia Thiene e Delta Coils).

1.1. Per quanto riguarda il dimensionamento di Strade e Marciapiedi:

| Dimensionamento di Strade e Marciapiedi rispetto allo Strumento Urbanistico vigente | | | |
|---|-----------|----------|------------|
| | Progetto | PI | Differenza |
| Strada e Marciapiedi - (m ²) | 5.035,00 | 6.001,26 | -966,26 |
| Verde - (m ²) | 11.387,00 | 9.408,00 | 1.979,00 |

Tabella n. 1: Dimensionamento di Strade e Marciapiedi rispetto allo Strumento Urbanistico vigente

Con riferimento alla deroga correlata al (minore) dimensionamento delle aree per servizi (strade) previste nel PRG, il calcolo del maggior valore viene effettuato sulla base del valore di mercato delle aree quale determinato in forza dei criteri recentemente approvati dal Comune di Camisano Vicentino con deliberazione n. 60 del 24/09/2020 che, per le aree edificabili, prescrivono di fare riferimento ai valori venali delle aree fabbricabili ai fini dell'applicazione dell'imposta municipale propria (IMU) delle rispettive aree omogenee in cui esse ricadono. Da ultimo il valore delle aree da urbanizzare ricomprese nelle ZTO D1.b della frazione Mancamento risulta stabilito, con DGC n. 103 del 06/06/2018, in euro 59,00.

| Calcolo del Contributo Straordinario #1 | | |
|---|---------|---------------|
| | (€/mq) | Importo (50%) |
| Strada e Marciapiedi (mq 966,26) | € 59,00 | € 28.504,67 |

Tabella n. 2: Calcolo del maggiore Contributo di Costruzione / Strade e Marciapiedi

1.2 Quanto alla deroga al parametro dell'altezza del fabbricato, che nel Progetto risulta pari a mt 13,79 dal piano di calpestio del marciapiede all'intradosso della copertura (e pertanto maggiore di mt 1,79 rispetto ai mt 12 previsti dalle vigenti NT) si individua la modalità di calcolo di seguito indicata precisandosi tuttavia che tale maggiore altezza non comporta un incremento della superficie utile del fabbricato (non realizzandosi piani ulteriori) ma è destinata all'operatività delle tecnologie di stoccaggio di cui sopra¹.

La maggiore altezza di mt 1,79 (anziché di mt 2.13 è quella risultante dagli elaborati di progetto presentati in sede di integrazione in data 19/03/2021).

¹ Con riferimento agli edifici produttivi, i criteri per la determinazione del contributo straordinario ai sensi del D.P.R. 06/06/2001, n. 380 art. 16, comma 4, lett. d-ter approvati dal Comune di Camisano Vicentino con deliberazione del C.C. n. 60/2020, prevedono che il "maggior valore" sia correlato esclusivamente all'incremento della superficie utile.

| Deroga al Parametro Altezza | | |
|--|--------------|---------|
| | (€/mq) | (€/mq) |
| Superficie Coperta in Progetto - (m ²) | 18.990,96 | |
| Maggiore altezza - (mt) | 1,79 | |
| Maggiore Volume in Progetto - (m ³) | 33.993,82 | |
| Superficie Coperta <i>Teorica</i> - (Maggiore Volume in Progetto / 12) - (m ²) | 2.832,82 | |
| Maggiore Superficie del Lotto <i>Teorica</i> - (Superficie Coperta <i>Teorica</i> x 2) - (m ²) | 5.665,64 | € 59,00 |
| Contributo Straordinario (50%) - (€) | € 167.136,27 | |

Tabella n. 3: Contributo Straordinario per la Deroga al Parametro Altezza

@@@@@

2. Si ritiene inoltre di assicurare l'invarianza degli standard "qualitativi" il cui impegno alla realizzazione risulta già acquisito dal Comune di Camisano Vicentino in forza della convenzione urbanistica per l'attuazione del PUA della ZTO D.1.b/107 stipulata in data 25/05/2019.

Nell'intervento proposto risultano in variante rispetto alle previsioni convenzionate in data 24 maggio 2019:

- il minore dimensionamento dei Parcheggi;
- il minore dimensionamento dei Verde aggiuntivo rispetto alle quantità minime di PRG.

| Differenza del dimensionamento dei Parcheggi e del Verde rispetto al Piano Urbanistico D1b/107 (Convenzione 24 maggio 2019) | | | |
|--|-----------|-----------|------------|
| | Progetto | PUA | Differenza |
| Parcheggi - (m ²) | 5.153,00 | 5.307,00 | -154,00 |
| Verde - (m ²) | 11.387,00 | 14.424,00 | -3.037,00 |

Tabella n. 4: Dimensionamento di Parcheggi e Verde rispetto al Piano Urbanistico D1b/107

Con riferimento agli standard qualitativi previsti dal PUA il ristoro della diminuzione patrimoniale subita dal Comune viene calcolato sulla base del valore già utilizzato dal Comune di Camisano Vicentino per aree prive di edificabilità nel medesimo contesto territoriale (vd. SUAP COIMA *che fissava tale valore in € 39,00*) incrementato del costo di costruzione quale indicato nel prezzario regionale dei lavori pubblici (aggiornamento anno 2019), con riferimento alla sistemazione di aree verdi" (18,61 €/mq) e alla realizzazione di "parcheggi alberati" (53,72 €/mq); importi che vengono qui diminuiti del probabile ribasso d'asta del 15%.

| Calcolo indennizzo standards qualitativi #2 | | |
|--|---------|--------------|
| | (€/mq) | Importo |
| Parcheggi = € 39 + (53,72 - 15%) | € 84,66 | € 13.037,64 |
| Verde = € 39 + (18,61 - 15%) | € 54,81 | € 166.457,97 |

Tabella n. 5: Calcolo dell'indennizzo / Parcheggi e Verde

@@@@@

3. In considerazione della prevista realizzazione dell'intero bacino di laminazione di mq 2.414,00 00 sull'area verde prevista in cessione al Comune, con il reinserimento di mq. 1.529, che nella convenzione del 2019 erano stati localizzati su area privata, occorre quantificare l'asservimento conseguente a tale reinserimento. A tal fine si ritiene di utilizzare il parametro sopra indicato di euro 54,81 tuttavia ridotto del 50%.

| Calcolo reinserimento su area verde di mq. 1.529,00 destinati a bacino di laminazione di | | |
|---|-------------------|-------------|
| | (€/mq) | Importo |
| Superficie reinserita (mq 1.529,00) | 54,81/2 = € 27,40 | € 41.894,60 |

Tabella n. 6: Calcolo del maggiore Contributo di Costruzione / Parcheggi e Verde

@@@@@

4. Vengono altresì considerati nel calcolo di quanto dovuto gli importi “a credito” vantati da Cereal Docks S.p.a. in ragione di precorsi rapporti convenzionali, complessivamente pari ad euro 198.855,22 e più precisamente:

4.1 il credito di cui alla richiamata convenzione urbanistica in data 25/05/2019 considerato che all’art. 6 “Opere di urbanizzazione secondaria e oneri di urbanizzazione “si prevede un importo complessivo a conguaglio di euro 147.889,72 (*centoquarantasettemilaottocentottantadue virgola settantadue*), “che sarà recuperato con altre iniziative che la società CEREAL DOCKS attiverà nei prossimi 5 (cinque) anni, decorsi i quali il credito nei confronti del Comune decadrà”.

4.2 il credito derivante dalla mancata realizzazione dell’ampliamento in deroga, ai sensi dell’art.3 della L.r. 55/2012, nell’immobile di proprietà della stessa in via dell’Innovazione e di cui alla convenzione approvata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 4 del 27/04/2018 in atto a rogito del Segretario Comunale n. 869 in data 17 maggio 2018, che quantificava il contributo straordinario in euro 50.965,50 (cinquantamilanovecentosessantacinque virgola cinquanta), contributo già corrisposto da Cerealdocks sotto forma di opere pubbliche già tempestivamente realizzate (asfaltatura di alcune strade).

4.3 Al suindicato importo di euro 198.855,22 occorre detrarre l’importo di euro 15.668,59 derivante dal ricalcolo del contributo relativo all’urbanizzazione secondaria e contributo smaltimento rifiuti in ragione della diversa superficie coperta di progetto, come sotto determinato:

| Calcolo contributo urbanizzazione secondaria e smaltimento rifiuti sup. coperta mq. 18.990,00 | | |
|--|-------------------------|-------------|
| | (€/mq) | Importo |
| Superficie coperta di progetto mq 18.990 | | |
| Superficie coperta da convenzione 2019 mq 17.630 | | |
| Differenza mq. 1.360 | 11,521 (9,972+1,549) | € 15.668,56 |

Complessivamente quindi il credito del soggetto attuatore da considerare è pari ad euro 183.186,63 (198.855,22-15.668,59)

@@@@@

In conclusione:

| Calcolo del maggior valore complessivo dell’intervento da riconoscere al Comune | |
|--|---------------------|
| <i>A debito Cereal Docks S.p.a.</i> | Importo |
| 1.1 – Contributo straordinario per Strada e Marciapiedi | € 28.504,67 |
| 1.2 – Contributo Straordinario per deroga al Paramento Altezza | € 167.136,27 |
| 2.1 – Indennizzo diminuzione parcheggi | € 13.037,64 |
| 2.2 – Indennizzo diminuzione verde | € 166.457,97 |
| 3. - reinserimento bacino su area verde | € 41.894,60 |
| <i>A credito Cereal Docks S.p.a.</i> | |
| 4.1 - Credito convenzione urbanistica in data 25/05/2019 | € 147.889,72 |
| 4.2 – Credito convenzione SUAP n. 869 in data 17 maggio 2018 | € 50.965,00 |
| 4.3 – A dedurre differenza per ricalcolo oneri secondari | -€ 15.668,56 |
| Contributo Straordinario | € 233.844,99 |

Il maggior valore complessivo da riconoscere al Comune di Camisano Vicentino, depurato dei crediti vantati dalla società ammonta ad **€ 233.844,99**.

(anticipazione valutazione maggior valore da parere avv. Calegari)