

COMUNE DI PADOVA

ACCORDO PUBBLICO PRIVATO

VIA RUBALTELLI - VIA BOCCACCIO/VIA ZACCONI
AI SENSI DELL'ART.6 DELLA LEGGE REGIONALE
23 APRILE 2004 N°11 E S.M.I. IN VARIANTE AL P.I.

ALL.
N°

B

VALUTAZIONE DEL VOLUME COMPENSATIVO

PROPONENTI:

PROGETTO:

ARCH. ANGELO BARBATO
via Dante, 61 – 30035 MIRANO (VE)
Tel. 041 5703021
studiobarbato.a@gmail.com
p.e.c.: angelo.barbato@archiworldpec.it

MENEGAZZI MENEGON
ARCHITETTI ASSOCIATI
via Fornace Morandi, 18/4 – 35133 PADOVA (PD)
Tel. 049 8649367
mail@menegazzimichelon.it

ARCH. GIANFRANCO ZULIAN
via Savonarola, 256
35100 PADOVA (PD)
Tel. 049 8721524
e-mail arch.gfz@gmail.com

REDATTO IL

OTTOBRE 2023

AGG.

AGG.

AGG.

AGG.

DETERMINAZIONE DEL VOLUME _____, NEL CASO DI TRASPOSIZIONE DEL CREDITO EDILIZIO DA VIA RUBALTELLI A VIA BOCCACCIO - ZACCONI.

La presente relazione ha lo scopo di illustrare le modalità mediante le quali è stato determinato il credito edilizio generato dalla trasposizione del volume urbanistico di proprietà _____, dall'area di decollo in Via Rubaltelli all'area di atterraggio prevista all'interno dell'ambito dell'accordo di pianificazione proposto

Nonché di illustrare le modalità mediante le quali è stato calcolato l'ulteriore credito generato dalle opere di urbanizzazione che _____ dovrà realizzare nell'ambito di atterraggio per renderlo funzionale all'edificazione.

Per determinare il credito edilizio ottenuto mediante trasposizione si è tenuto conto delle "Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica" del Comune di Padova, ovvero della *matrice di conversione per il trasferimento dei diritti edificatoria destinazione residenziale*. Mediante questo strumento è stato determinata la consistenza volumetrica del credito trasposto.

Per calcolare il credito complessivo si è tenuto anche conto dei costi di urbanizzazione e dei servizi che il proponente dovrà sostenere per adeguare l'area di atterraggio.

Questo per il fatto che mentre l'area di decollo risulta perfettamente urbanizzata, con opere collaudate e cedute al Comune di Padova, l'area di atterraggio risulta dotata dei principali servizi a rete, ma è carente degli standard urbanistici e di alcune dotazioni impiantistiche.

Tali costi sono sinteticamente rappresentati dalle seguenti due categorie:

a) I costi per la realizzazione di opere di urbanizzazione.

Si precisa *in primis* che il volume urbanistico afferente la quota di proprietà rappresenta il 72% del volume urbanistico contemplato nell'Accordo di Pianificazione; conseguentemente alcune tipologie di costi/opere sono state computate al 72% degli importi dei lavori; questo nel caso in cui esse risultino essere afferenti anche all'altro soggetto attuatore; diversamente invece – ove motivato – sono state computate al 100%.

Nell'analizzare i costi di urbanizzazione da riconoscere come credito edilizio vi è da tenere presente che l'area di atterraggio risulta di fatto quasi urbanizzata per la presenza di reti per servizi lungo le vie Boccaccio e Zacconi, in particolare per quanto attiene telefonia, acqua, gas, fognatura.

A seguito di un approfondimento svolto per comprendere la disponibilità di potenza elettrica nell'area, è emersa invece la necessità di realizzare una cabina elettrica MT/BT. Tale cabina, sulla base di informazioni assunte presso il tecnico di zona di E-Distribuzione (Perito Grigolin), sarebbe stata realizzata in ogni caso per la sola volumetria afferente _____, mentre per quanto attiene la quota distanza, essa è stata computata ai fini della determinazione del credito volumetrico per la parte afferente _____.

L'importo relativo alla fornitura e posa in opera della cabina e di tutti i servizi accessori sono stati definiti sulla base di una offerta economica, mentre l'importo della quota distanza è stato assunto sulla base di informazioni assunte tramite E-Distribuzione.

Le stesse considerazioni sono state effettuate per la parte relativa all'invarianza idraulica; infatti mentre il costo del bacino è stato quantificato pro quota per la parte di spettanza di _____, il costo dell'impianto – previsto con tubature \varnothing 600 – \varnothing 800 - è stato considerato per l'intero a carico di _____; questo in considerazione del fatto che

tale rete sarebbe stata comunque realizzata, indipendentemente, dalla quota di invarianza generata dal soggetto terzo.

Nel novero dei costi che generano credito edilizio per rientrano anche le aree per standard; esse sono state computate al 100% relativamente alle dotazioni di stretta spettanza. Nel novero dei costi sono state computate anche le ulteriori opere richieste direttamente dalla P.A. (allargamento dei marciapiedi fino alla larghezza di ml. 2,50) nonché i costi conseguenti le particolari caratteristiche del terreno; infatti le aree ove realizzare le opere di urbanizzazione e l'allargamento ciclo pedonale sono affossate rispetto al piano stradale di almeno 80 cm e dovranno essere conseguentemente rialzate mediante rilevati.

b) I costi per spese accessorie

Rientrano nel novero dei costi che generano credito edilizio a favore di le spese accessorie (spese tecniche); esse sono state determinate, sulla base di situazioni analoghe sostenute dal Comune di Padova, nella percentuale del 12% dell'importo dei lavori di urbanizzazione.

DETERMINAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO OTTENUTO PER TRASPOSIZIONE.

Il volume urbanistico a destinazione residenziale del PUA di Via Rubaltelli/Avanzo/Perosi di proprietà ancora da edificare, afferente i lotti 1, 2, 3, 4 è pari a mc 9.645, da erigersi su di una superficie fondiaria di mq. 5.626, oltre a disporre di un'area condominiale di mq. 5.319.

La porzione dell'Immobile corrispondente al mappale 640 della superficie di mq. 5.800 è soggetto a vincolo espropriativo in seguito alla approvazione del progetto definitivo da parte del Comune di Padova dell'ampliamento del limitrofo Parco Milcovich, come da comunicazione di avvio del procedimento del 28/07/2022 prot. 354071.

Ai fini della determinazione del valore dell'area soggetta a procedimento espropriativo, il Settore Patrimonio aveva stimato, come da comunicazione del 17/03/2022 prot. 129211 inviata alla Proponente , un'indennità di €/mq 33,00, per un controvalore di esproprio complessivo pari a € 191.400,00 € (mq. 5.800 x 33,00 €/mq).

Con PEC del 8/09/2022 la Proponente aveva proposto un accordo per l'attivazione di un procedimento di compensazione urbanistica alternativo all'espropriazione coattiva in forza del quale alla Proponente sarebbe stata riconosciuta una cubatura aggiuntiva di 1.531 mc (191.400,00 € / 125,00 €/mc), per un volume complessivo di mc 11.176, a fronte della cessione bonaria dell'area oggetto di procedimento ablativo.

Tenendo conto del volume edificabile di mc 11.176 in disponibilità da parte di e dell'indice di conversione 0,66 indicato nel richiamato disciplinare che si deve utilizzare per trasporre tale volume nell'area di Via Boccaccio/Zacconi, la Società avrà a disposizione un volume urbanistico di **mc 7376**.

DETERMINAZIONE DEL CREDITO EDILIZIO OTTENUTO MEDIANTE IL RICONOSCIMENTO DEI COSTI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE E PER SERVIZI.

DESCRIZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE E IDENTIFICAZIONE DEI COSTI

Le opere che contribuiscono alla determinazione del credito edilizio a favore di sulla base del progetto sviluppato sono composte da:

1. un parcheggio da realizzare al fine di soddisfare la dotazione a standard urbanistico, completo di marciapiede, verde di arredo ed illuminazione pubblica;
2. un'area che comprendente una fascia di verde ed una cabina elettrica Mt/Bt;
3. un impianto da idraulico finalizzato alla mitigazione mediante bacino di laminazione e rete in tubature;
4. l'ampliamento del marciapiede lungo le Vie Zacconi e Boccaccio;
5. altre opere di stretta pertinenza del lotto (fornitura elettrica, allacci dalla rete stradale al lotto).

Di seguito è rappresentata una descrizione sommaria dei lavori ed una analisi – dove possibile – dei costi.

1. AREA PER PARCHEGGIO, ACCESSO E MARCIAPIEDI

Sede stradale

- Scotico del terreno per la formazione del cassonetto e per la regolarizzazione della sagoma, con asporto e riutilizzo del materiale di scavo nel sito di edificazione.
- Strato di sottofondo in materiale arido di cava (tout-venant) o arido riciclato certificato, ben costipato, dello spessore necessario a raggiungere la corretta quota in relazione al piano stradale esistente (min. cm 40).
- Sigillatura della massiciata con uno strato di base in misto granulare di cava stabilizzato, dello spessore di cm 12/20 cm.
- Formazione della pavimentazione stradale con strato di conglomerato bituminoso (binder), granulometria 0 – 20 mm, confezionato a caldo, con emulsione bituminosa di ancoraggio, stesa e cilindatura con macchina vibro finitrice e a mano, dello spessore di cm 7.
- Tappeto d'usura formato da conglomerato bituminoso con granulometria 0-4 mm, dello spessore di cm.3 e completamento con spolvero di sabbia bituminosa (filler), da realizzare prima del collaudo definitivo.

I parcheggi

- Scotico del terreno per la formazione del cassonetto e per la regolarizzazione della sagoma, con asporto e riutilizzo del materiale di scavo nel sito di edificazione.
- Strato di sottofondo in materiale arido di cava (tout-venant) o arido riciclato certificato, ben costipato, dello spessore necessario a raggiungere la corretta quota in relazione al piano stradale esistente (min. cm 40).
- Strato separante costituito da stesa di geo tessuto
- Letto in graniglia (sp. 4 cm)
- Finitura con masselli prefabbricati in cls autobloccanti tipo Dry beton

- Micheletto (sp. 8 cm) e cordolo di separazione con la corsia di manovra in cls 8x25 cm, posti in opera con pendenza al 2%, forma e colori a scelta della D.L., Il posto auto per portatori di handicap verrà realizzato sul sottofondo in tout venante o materiale arido di cava, con finitura in conglomerato bituminoso (binder), granulometria 0 – 20 mm, confezionato a caldo, con emulsione bituminosa di ancoraggio, stesa e cilindatura con macchina vibro finitrice e a mano, dello spessore di cm 7, e successivo tappeto d'usura formato da conglomerato bituminoso con granulometria 0-4 mm, dello spessore di cm.3 e completamento con spolvero di sabbia bituminosa (filler).
L'area sarà dotata di illuminazione pubblica secondo le indicazioni e le caratteristiche del gestore del servizio, da collegare alla rete IP esistente.

Marciapiede

- Scotico del terreno, con asporto e riutilizzo del materiale di scavo nel sito di edificazione
- fondazione in tout-venant o materiale arido riciclato certificato, dello spessore necessario a raggiungere la corretta quota in relazione alla quota dei marciapiedi esistenti (min. cm 20);
- realizzazione di massetto in calcestruzzo armato con rete elettro- saldata dello spessore di cm.10, dotato di adeguati giunti di dilatazione
- manto di asfalto dello spessore cm 3.
- I marciapiedi saranno delimitati, verso le aree pubbliche o ad uso pubblico, con cordonata in calcestruzzo prefabbricata, ad elementi pieni di dimensioni cm.15/18x30 ad incastro posati su sottofondo e rinfianchi in calcestruzzo.

mq. 697 * 130,00 €/mq

€ 90.610,00

2. AREA A VERDE

- Fresatura dell'area, stesa di terreno vegetale, semina di manto erboso e piantumazione di essenze arboree indicate dal competente Settore del Comune di Padova

mq. 85 * 50,00 €/mq

€ 4.250,00

3. IMPIANTO DI LAMINAZIONE E CONDOTTE FOGNARIE

Le opere idrauliche necessarie a garantire l'invarianza idraulica sono di due tipi:

il bacino di laminazione, che è costituito da un'area depressa della profondità media di circa 80 cm da realizzare su area pubblica della superficie di 2000 mq, il costo a carico di è costituito dal 72% del costo complessivo.

mq. 2000 * 18,00 €/mq *72%

€ 25.920,00

La seconda opera necessaria a garantire l'invarianza idraulica del sito è costituita dalla rete in tubature di calcestruzzo ø 800 che dall'area procedendo in direzione nord, si collega alla rete pubblica delle acque meteoriche posta in Via Zacconi; un ramo della rete, mediante un manufatto di controllo, scaricherà le acque meteoriche in eccesso nel bacino di

laminazione; tale rete, venendo realizzata anche in pendenza dell'area Gironda, è prevista con costo a totale carico di

ml 150 ø 800 * 150,00 €/ml

€ 22.500,00

4. CABINA ELETTRICA

Si tratta della fornitura e posa in opera di una cabina di trasformazione Mt/Bt. Nel prezzo sono compresi, oltre alla fornitura, lo scavo di sbancamento, la platea, le tubature di collegamento attorno alla cabina e di consegna fino all'area . Essendo la cabina comunque necessaria anche per la sola potenza richiesta da (9500 mc circa /380 mc/alloggio x 6 kW, oltre alle parti comuni ed ascensore = 150 kWh) non essendo disponibile la potenza richiesta nell'area, essa viene computata con costo al 100% a carico di

Cabina 2,50 ml x 3,50 ml

€ 53.200,00

La quantificazione sommaria della quota distanza è stata assunta sulla base di informazioni da parte del tecnico di zona di E-Distribuzione. L'importo indicato è riferito all'intera potenza richiesta e pertanto è stato preso in carico nel presente computo per la sola quota riferita alla parte di spettanza di (72%).

Quota potenza € 50.000,00 (72% quota parte a carico)

€ 36.000,00

5. CONSEGNE

I costi computati per realizzare i collegamenti necessari tra le reti presenti lungo via Boccaccio Zacconi e le consegne all'interno del lotto per fibra, acqua, gas, fognatura , per la sola parte afferente l'area sono stati stimati forfettariamente e comprendono sia i costi da riconoscere al gestore sia quelli da sostenere direttamente per scavi, ripristini, forniture.

€ 37.000,00

6. ALLARGAMENTO DEL MARCIAPIEDE

E' previsto l'allargamento dei marciapiedi esistenti lungo le Vie Boccaccio e Zacconi; in particolare di 1 ml su via Boccaccio e di 0,50 ml su via Zacconi. Le opere necessarie per realizzare tali adeguamenti sono le seguenti:

- Scotico del terreno, con asporto e riutilizzo del materiale di scavo nel sito di edificazione
- fondazione in tout-venant o materiale arido riciclato certificato, dello spessore necessario a raggiungere la corretta quota in relazione alla quota dei marciapiedi esistenti (min. cm 80);
- realizzazione di massetto in calcestruzzo armato con rete elettro- saldata dello spessore di cm.10, dotato di adeguati giunti di dilatazione
- manto di asfalto dello spessore cm 3
- su via Giovanni Boccaccio è previsto il lievo dei masselli in cls e del letto in graniglia esistenti, e la saturazione dello spessore così ottenuto con uno strato di binder da cm 7 ed un manto di usura da cm 3.

€ 30.200,00

**7. RIPORTO IN QUOTA DELLE AREE IN CESSIONE AL COMUNE DI PADOVA
(SOLO AREE)**

Le aree da attrezzare per standard e per opere di urbanizzazione, oltre al costo proprio di attrezzamento, necessitano di un ulteriore costo che è stato calcolato separatamente e che è afferente il fatto che le aree da attrezzare risultano depresse di circa 80 cm rispetto al piano stradale.

E' quindi previsto il rialzo del terreno alla quota stradale del parcheggio e di accesso (697mq), dell'area verde e dell'area afferente la cabina elettrica (149 mq) – per complessivi mq. 846 (solo aree).

Di seguito i costi recuperati dal Preziario Regionale del Veneto:

Preparazione del piano di posa con materiali riciclati

€/mq 6,98 * 846 mq **€ 5.905,00**

Materiali provenienti da cave di prestito per la formazione di rilevati, compattato in opera

€/mc 20,00* 0,80 * 846 mq **€ 13.536,00**

TOTALE COSTI OPERE 1 - 7 € 318.671,00

QUANTIFICAZIONE DELL'INCIDENZA DEI COSTI PER SERVIZI

Le spese accessorie (spese tecniche) sono state determinate, sulla base di situazioni analoghe sostenute dal Comune di Padova, nella percentuale del 12% dell'importo dei lavori di urbanizzazione.

318.671,00 * 12% **€ 38.240,52**

COSTO TOTALE DI OPERE E SERVIZI € 356.911,52

DETERIMAZIONE DEL VOLUME A FAVORE DI OPERE E SERVIZI NELL'AREA DI ATTERRAGGIO GENERATO DAI COSTI PER

TOTALE COSTI € 356.911,52 €/mc 155,00 mc 2303

* * * * *

DETERIMAZIONE DEL VOLUME A FAVORE DI

In conclusione, il volume totale di cui potrà beneficiare per effetto della trasposizione del volume urbanistico e del riconoscimento dei costi per opere di urbanizzazione e per servizi ad esse afferenti, è determinato dalla seguente somma:

- | | | |
|---|------------|-------------|
| 1. Volume del credito per trasposizione | mc. | 7376 |
| 2. Volume del credito per opere e servizi | mc. | 2303 |
| 3. <u>VOLUME COMPLESSIVO</u> | MC. | 9679 |

Padova, 23 novembre 2023.

Arch. Fabio Michelin