

Allegato sub 1)

Repertorio n.

Raccolta n.

ATTO DI ACCORDO PUBBLICO / PRIVATO

ai sensi dell'art 6 Legge Regionale del Veneto

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 202_(duemilaventi_____) il giorno __

del mese di _____ .in _____,

via _____

ove espressamente richiesto..

Davanti a me, notaio in, con studio

in....., iscritto nel ruolo del collegio notarile del

....., sono presenti:

A) da una parte il

COMUNE DI ALBIGNASEGO

sede in Albignasego, Via Milano n. 7, Codice Fiscale

80008790281 e Partita IVA 00939330288, in persona del

Responsabile del Settore 5° del Comune di Albignasego

dott. Filippo Tombolato, nato a Camposampiero (PD) il 21

marzo 1977, domiciliato per il presente atto presso la

sede municipale di cui sopra, il quale interviene nel

presente atto in base al decreto legislativo 18.08.2000

n. 267, art. 107, comma 3, lettera C e successive

modificazioni ed integrazioni nonché dal Decreto del

Sindaco n° 5 del 30/01/2026 di nomina di Responsabile

REGISTRATO A

Il

al N.

serie

Esatti €

del 5° Settore "Governò del territorio, mobilità e transizione ambientale" dal 01/02/2026 al 15/09/2026;

Comune di Albignasego che di seguito verrà indicato anche soltanto come "il Comune";

b) dall'altra:

- la Sig.ra Polato Nicoletta, nata a Padova il 24 agosto 1967 e residente a Albignasego in Via Santa Monica n. 2 C.F. PLTNLT67M64G224L, di seguito congiuntamente indicata come "parte privata".

Detti signori, della cui identità personale e poteri io notaio sono certo,

Premesso

- che la parte privata è proprietaria esclusiva dell'immobile, in forza dell'atto del Notaio Elena Bressan di Conselve Rep n. 36.455 Racc n. 21.159, situato nel Comune Censuario di Albignasego, in Via Visentin (laterale di Via Marconi) individuato dai seguenti dati catastali:

In Comune di ALBIGNASEGO

sezione censuaria

Catasto **Terreni**, Foglio 4 (**quattro**) mappali n. 15 di mq. **477**; n. 540 di mq **1550**;

Catasto **Fabbricati**, Foglio 4 (**quattro**) mappale n. 15 Categoria **A/4**, **cl 2**, Consistenza vani 3,5 della superficie catastale di 82 mq rendita euro 198,84;

- che la legge regionale (L.R.) n. 11 del 23 aprile 2004 prevede che la pianificazione comunale si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di assetto del Territorio (P.A.T.), e in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi (P.I.), che insieme costituiscono il Piano Regolatore Comunale (P.R.C.);

- che l'art. 6 della citata L.R. 11/2004 prevede che:

1. I Comuni possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, al fine di determinare 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 (vd. commi 1-2).

2. 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 (vd. comma 3).

3. Per quanto non disciplinato dalla L.R. 11/2004, trovano applicazione le disposizioni di cui l'art. 11 commi 2 e seguenti della legge 7 agosto 1990, n. 241 "Nuove norme sul procedimento amministrativo e di diritto

di accesso ai documenti amministrativi" e successive
modificazioni (vd. Comma 4);

- che il Comune di Albignasego ha aderito al P.A.T.I.
tematico della "Comunità Metropolitana di Padova",
adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 7
dell'8.4.2009, approvato nella conferenza dei servizi del
18.7.2011, ratificato con Deliberazione di Giunta
Provinciale n. 50 del 22.02.2012 e pubblicato sul B.U.R.
Veneto n. 21 del 16.3.2012;

- che il P.A.T. del Comune di Albignasego è stato
approvato con Decreto del Presidente della Provincia di
Padova n.4 del 16.01.2015, modificato con successiva
Variante n.1, approvata con Decreto del Presidente della
Provincia di Padova n. 60 del 29.04.2019, e con Variante
n. 2 approvata, ai sensi della LR n.14/2017 e smi, con
Deliberazione di Consiglio Comunale n.10 del 28.02.2022;

- che la tav. 4 del P.A.T. classifica le aree oggetto del
presente Accordo, come Immobili di valore monumentale,
testimoniale e Ville Venete e relative aree di pertinenza
di cui all'art. 25.4 delle Norme Tecniche;

- che a seguito dell'approvazione del P.A.T., il P.R.G.
vigente è diventato, per le parti compatibili con il
P.A.T., il primo Piano degli Interventi, ai sensi
dell'articolo 48, 5° comma bis, della L.R. n. 11/2004;

- che sono state successivamente approvate varianti al

Piano degli interventi ai sensi dell'articolo 18 della LR 11/2004, in coerenza ed attuazione del P.A.T.;

- che tali aree sono attualmente classificate dal vigente Piano degli Interventi quale zona A2/10 - Immobili di valore monumentale, testimoniale e Ville Venete esterni ai centri storici, identificata come area a verde privato, assoggettata alle attuali N.T.O. agli articoli 13.3, 54.3;

- che nella seduta del Consiglio comunale del 30.09.2019 (DCC n. 47/2019) è stato presentato il "Documento programmatico preliminare del Sindaco relativo alla Variante n. 14 al Piano degli Interventi" prot. n. 32263 del 20.9.2019 con il quale sono stati indicati i contenuti della variante urbanistica tra i quali la selezione di proposte di accordo pubblico-privato e di richieste abitative;

- che in data 02.10.2020 prot. 33620 è stato pubblicato l'avviso pubblico per la formulazione di proposte di accordo pubblico-privato finalizzate alla selezione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione in conformità alle scelte strategiche del P.A.T. e del P.A.T.I. della Comunità Metropolitana;

- che è avvenuta la concertazione della variante n. 14 al P.I., ai sensi degli articoli 5 e 18 della L.R. n.

11/2004 e smi, mediante pubblicazione del Documento Programmatico all'albo pretorio e nel sito internet comunale ed a seguito di incontro pubblico tenutosi in data 22.10.2019 presso la sede comunale di via Milano 7, i cui esiti sono stati riportati nel verbale prot. 36333 del 24.10.2019;

- che, in considerazione del numero delle istanze pervenute e la relativa complessità delle stesse, al fine di garantire tempistiche ragionevoli per l'accoglimento delle richieste, è stato deciso di suddividere operativamente la variante 14 in due parti come segue:

- la variante 14.1 con le richieste per esigenze abitative e/o limitate modifiche, conclusasi con l'approvazione del Consiglio Comunale nella seduta del 14.11.2022;
- la variante 14.2 con le richieste di accordo pubblico-privato;

- che in data 15.12.2020 prot. Comunale n. 44395 l'allora proprietario dell'immobile summenzionato ha presentato la domanda relativa alla proposta preliminare di conclusione di accordo pubblico/privato, ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004, affinché venga assegnato un incremento volumetrico pari a mc 150 in aggiunta al volume esistente, in modo da soddisfare le esigenze abitative dell'unità immobiliare esistente;

- che con deliberazione del Consiglio comunale n. 25 del 08.06.2023 sono state approvate le nuove "Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica" che costituiscono i criteri a cui deve uniformarsi l'attività dell'Amministrazione nel calcolo e nell'applicazione della perequazione urbanistica prevista dall'art. 35 della L.R. 11/2004 e smi, nonché nell'istruttoria ed elaborazione degli accordi pubblico-privato previsti dall'art. 6 della L.R. 11/2004 e smi.;

- che in osservanza alla procedura individuata dal Consiglio Comunale nelle "linee guida" approvate, la Giunta comunale con deliberazione n. 182 del 24.10.2023 ha dichiarato, in via preliminare di rilevante interesse pubblico, la suddetta proposta di accordo pubblico-privato, ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 e smi (comunicazione prot. 2930 del 23.01.2024), con i seguenti indirizzi progettuali: "La proposta dovrà approfondire l'aspetto dell'efficientamento energetico dell'edificio e garantire interventi di mitigazione in relazione agli spazi verdi; inoltre, come evidenziato nella proposta, il riconoscimento del volume del sottotetto non dovrà comportare la creazione di nuove unità abitative oltre a quella esistente";

- in considerazione della complessità e la diversità di funzioni delle istanze selezionate, la Variante 14.2 è

stata scomposta in ulteriori Varianti, rispettivamente:
la variante 14/2A con n. 4 proposte di accordo pubblico-privato relative al sistema residenziale e dei servizi;
la variante 14/2B con una proposta di accordo pubblico-privato relative al sistema produttivo; la variante 14/2C con la modifica di uno schema di accordo pubblico-privato volto all'attribuzione di volumi residenziali a fronte di opere e strutture per il tennis; la variante 14/2D con una proposta di accordo pubblico-privato relativa al sistema produttivo e la proposta di cui al presente accordo;

- preso atto che con atto del Notaio Elena Bressan di Conselve Rep n. 36.455 Racc n. 21.159, la Sig.ra Polato Nicoletta è diventata proprietaria dell'immobile di cui al presente accordo;

- che per il proseguo dell'iter procedurale finalizzato alla predisposizione degli elaborati di variante da approvare ai sensi articolo 18 della L.R. 11/2004 e smi, è stata redatta dall'Ing. Giuliano Marella una perizia di stima asseverata prot. 27318 del 07.08.2025 per la determinazione del plusvalore economico così come stabilito dalle nuove "Linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica" approvate con deliberazione del Consiglio comunale n. 25 del 08.06.2023;

- il proponente a garanzia delle successive fasi ha restituito in data 18.09.2025 prot. 31407 la perizia di stima sottoscritta per accettazione;

- che il professionista incaricato ha depositato in data 16.03.2026 al n. 9463 di protocollo la "SCHEDA URBANISTICA" (Elaborato 18.bis "Accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art.6 della LR n.11/2004 e smi") allegata al presente accordo, che disciplina gli interventi e ne definisce i dispositivi di attuazione, oltre che le prescrizioni e vincoli, parte integrante della variante al P.I. n. 14.2/D al Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Albignasego, ai sensi dell'articolo 18, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i., adottata con deliberazione di Consiglio comunale n. _____ del _____ da sottoporre alla definitiva approvazione del Consiglio Comunale;

- che il proponente ha depositato per accettazione a garanzia dei successivi adempimenti lo schema di accordo sottoscritto in ogni sua pagina acquisito al protocollo comunale al n. 10951 del 25.03.2026;

- che il professionista incaricato ha depositato in data 27.03.2026 al n. 11219 di protocollo la proposta di variante al P.I. n. 14.2/D al Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Albignasego, ai sensi dell'articolo

18, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i.;

- che con delibera di Consiglio Comunale n. ____ del _____ è stato approvato lo schema di accordo e adottata la variante al P.I. n. 14.2/D al Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Albignasego, ai sensi dell'articolo 18, comma 2, della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i., da sottoporre alla definitiva approvazione del Consiglio Comunale;

- questo accordo costituirà un allegato al P.I. e recepito nello strumento pianificatorio con l'approvazione della variante urbanistica;

TUTTO CIÒ PREMESSO

quale parte integrante e sostanziale del presente atto, hanno convenuto e stipulano quanto segue:

ART. 1 - Premesse. Allegati

1.1. Le premesse di cui sopra hanno natura di pattuizione e costituiscono ad ogni effetto parte sostanziale ed integrante del presente accordo.

1.2. La documentazione di seguito elencata presentata dalla Parte Privata e depositata in atti del Comune, è parte integrante e sostanziale del presente accordo:

- Tavola 3: Elaborato allegato al permesso di costruire n. 14 del 07.03.2019 ;

- Tavola U: Ipotesi di recupero sottotetto con permesso

di costruire n. 14 del 07.03.2019, prot. 4713/2025;

- Tavola progetto. Ipotesi di recupero sottotetto ai fini abitativi in variante al permesso di costruire n. 14 del 07.03.2019 , prot. 4713/2025;

1.3. Si allega al presente atto, formandone conseguentemente parte integrante e sostanziale, debitamente sottoscritta anche dalla Parte Privata, sotto la lettera "A" la seguente documentazione in un unico plico:

- Allegato 1: "SCHEMA URBANISTICA" (Elaborato 18.bis "Accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art.6 della LR n.11/2004 e smi") che disciplina gli interventi e ne definisce i dispositivi di attuazione, oltre che le prescrizioni e vincoli, prot. n. 9463 del 16.03.2026;

- Allegato 2: perizia di stima asseverata che ha determinato il plusvalore economico, prot. 27318 del 07.08.2025;

- Allegato 3: Proposta architettonica di recupero sottotetto ai fini abitativi in variante al permesso di costruire n. 14 del 07.03.2019 , prot. 4713/2025;

- Allegato 4: studio di impatto viabilistico ai sensi dell'art. 7bis delle NTO del Piano degli Interventi (PI), prot. n. 27236 del 07.08.2025;

ART. 2 - Il "Rilevante interesse pubblico" della Proposta

2.1. L'Amministrazione Comunale, con deliberazione di Giunta Comunale n. 182 del 24.10.2023, ha dichiarato di rilevante interesse pubblico la proposta di Accordo Pubblico privato in oggetto in quanto rispondente ai seguenti obiettivi, come definiti nelle "linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica" approvate con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 25 del 08.06.2023:

- incentiva la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché promuove ed agevola la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, anche con interventi di demolizione e ricostruzione;
- consegue gli obiettivi definiti all'art. 3 della LR 14/2017.

2.2. La proposta, pertanto:

- a) determinerà il miglioramento del decoro urbano in un'area con valenza storica;
- b) garantirà un impulso alla crescita economica del territorio;
- c) darà attuazione ai principi urbanistici e di governo

del territorio stabiliti dalla Regione Veneto con la Legge regionale n. 11/2004 [art. 2 comma 1 lett. a) b) d) e) f) e di contenimento di consumo di suolo stabiliti dalla Legge regionale n. 14/2017 in quanto si consente di ricostruire un edificio esistente all'intervento dell'ambito consolidato;

2.3. La proposta, sottoposta alla perizia di stima dell'ing. Giuliano Marella prot. 27318 del 07.08.2025, ha determinato un corrispettivo economico per l'interesse pubblico, stabilito con i criteri di calcolo individuati nelle linee guida per l'applicazione della perequazione urbanistica, pari a 7.481,25 euro (settemilaquattrocentoottantauno/25) e corrispondente al 50% del plusvalore economico.

ART. 3 Obblighi del Comune

3.1. Giusto il disposto dell'art. 6 della Legge regionale del Veneto n. 11/2004 il presente Accordo di pianificazione costituirà parte integrante del P.I. del "COMUNE DI ALBIGNASEGO".

3.2. Il Comune, ritenuto che la proposta formulata dalla "Parte Privata" rivesta rilevante interesse pubblico e che essa incida solo sui contenuti discrezionali della pianificazione urbanistica comunale, con deliberazione di Consiglio comunale n. _____ del _____ ha approvato lo

schema di accordo e adottato la variante al P.I. di recepimento dello stesso, e pertanto si impegna, come sopra rappresentato, a sottoporre la variante al P.I. alla definitiva approvazione del Consiglio comunale.

3.2. La variante urbanistica, come meglio descritta nella "SCHEDA URBANISTICA" (Elaborato 18.bis "Accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art.6 della LR n.11/2004 e smi"), documento integrante della Variante urbanistica stessa, che, come richiamato al precedente punto 1.3., disciplina gli interventi e ne definisce i dispositivi di attuazione, oltre che le prescrizioni e vincoli, prevede per l'ambito di cui trattasi quanto segue: incremento volumetrico pari a 150 mc, al fine di garantire il recupero di un edificio esistente con destinazione residenziale. L'intervento dovrà approfondire il miglioramento dell'efficiamento energetico dell'edificio e garantire interventi di mitigazione in relazione agli spazi verdi; inoltre, come evidenziato nella proposta, il riconoscimento del volume del sottotetto non dovrà comportare la creazione di nuove unità abitative oltre a quella esistente.

3.3. L'intervento si attuerà mediante "Intervento Edilizio diretto" (IED) con permesso di costruire, previo l'ottenimento delle autorizzazioni e dei nulla osta /

pareri previsti dalla normativa vigente.

La Proposta architettonica di cui all'Allegato 3 è da intendersi non vincolante in ordine all'impianto tipologico e compositivo, nonché ai caratteri architettonici e alle scelte stilistiche generali.

La "Parte privata" si riserva la facoltà di indicare anche un nominativo diverso a cui intestare il titolo edilizio.

3.4. La variante al Piano degli Interventi verrà sottoposta al consiglio comunale per la definitiva approvazione a seguito della stipula del presente accordo nonchè acquisiti i pareri competenti sulla variante urbanistica.

ART. 4 - Obblighi della "Parte Privata"

4.1. La parte privata ha corrisposto al Comune mediante PagoPa IUV _____ del _____, un contributo perequativo a titolo di "Beneficio pubblico" della somma di Euro 7.481,25 (settemilaquattrocentoottantauno/25) pari al 50% (cinquanta per cento) del plusvalore economico determinato dalla modifica dello strumento urbanistico oggetto del presente accordo stimato nella perizia di stima allegata al presente accordo come sopra richiamata.

4.2. Successivamente e condizionatamente all'approvazione della Variante urbanistica di recepimento dell'accordo, avente durata di anni 5 (cinque) dalla data di approvazione ai sensi della L.R. n.11/2004 e s.m.i., la "Parte Privata" si obbliga a richiedere il Permesso di Costruire per la costruzione dell'intervento edificatorio previsto entro la scadenza temporale del Piano degli Interventi che ha introdotto la variazione urbanistica pena la decadenza della variante e dell'accordo stesso.

ART. 5.- Norme integrative

5.1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della Legge regionale del Veneto n. 11/2004, oltre alle disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della Legge n. 241/1990 e s.m.i..

5.2. La realizzazione degli interventi secondo i parametri previsti dall'accordo rimane subordinata all'acquisizione delle prescritte autorizzazioni e/o nulla osta, comunque denominati, di cui alle norme vigenti.

Il Proponente dichiara di essere consapevole che l'entrata in vigore di nuove o diverse previsioni urbanistiche, da chiunque disposte, comportano la decadenza (o se possibile) la modificazione/adeguamento,

del presente Accordo.

Anche in tal caso il Proponente, rinuncia ad ogni indennizzo o risarcimento o ristoro o al rimborso delle somme già versate e delle fidejussioni eventualmente già escusse.

ART. 6 - Obblighi ulteriori

6.1. Il presente Accordo deve ritenersi vincolante non solo per la "Parte Privata", che, come sopra rappresentata, sottoscrive, ma anche per i suoi eventuali successori ed aventi causa a qualsiasi titolo.

A tal proposito in relazione a quanto stabilito al comma che precede, la "Parte Privata" si impegna, come sopra rappresentata, ad inserire le previsioni del presente Accordo negli eventuali atti di cessione delle aree di Sua proprietà interne all'ambito interessato dall'Accordo stesso.

ART. 7 - Spese

7.1. Tutte le spese, le imposte e le tasse, inerenti e conseguenti al presente Atto, sono a carico della Parte privata, che, come sopra rappresentata, dichiara di assumerle.

7.2. Le Parti autorizzano la trascrizione del presente atto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari anche ai fini della opponibilità dello stesso ai propri

aventi causa e ad ogni terzo ai sensi dell'art. 2645
quater c.c.

Si richiede ogni beneficio di legge applicabile alla
presente convenzione ed in particolare dei benefici della
L. 28.01.1977 n. 10 e successive modifiche e art. 1 comma
88 L. 27.12.2017 n. 205.

ART. 8 - Diritti dei terzi

8.1. Il presente Accordo non pregiudica i diritti di
terzi ed è sospensivamente condizionato alla conferma
delle sue previsioni nel P.I., senza possibilità di
rivalsa o pretesa alcuna nei confronti del "COMUNE DI
ALBIGNASEGO".

ART. 9 - Controversie

9.1. Le controversie in materia di formazione,
conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal
presente accordo sono riservate, a norma dell'art. 133,
D.Lgs. n. 104/2010 e s.m.i., alla giurisdizione esclusiva
del Giudice amministrativo.

ART. 10 - Recesso, revoca e decadenza

10.1 Per le motivazioni previste dall'art. 21-quinquies
della legge 241/90, il Comune può revocare o recedere
unilateralmente dal presente accordo mediante la modifica
delle previsioni urbanistiche prima del rilascio dei
titoli abilitativi edilizi; in tal caso le parti

stabiliscono pattiziamente e consensualmente che l'importo massimo dell'indennizzo eventualmente riconoscibile da parte del Comune di Albignasego al soggetto attuatore, in relazione agli eventuali pregiudizi da quest'ultimo dimostrati ed in quanto non rientranti nelle limitazioni di cui al comma 1-bis, non può superare la somma versata e/o spesa sostenuta per gli obblighi assunti.

10.2 Le previsioni operative che verranno recepite nella variante al PI conformemente a quanto previsto nel presente accordo, decadranno automaticamente se, decorsi cinque anni dall'entrata in vigore del PI a cui accedono, il titolo abilitativo edilizio non è rilasciato e assentito.

10.3 Nell'ipotesi di decadenza che precede, fino all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica, si applicano le disposizioni del PI regolativo;

ART. 11 - Dati personali

11.1. Il legale rappresentante della "Parte Privata", con la sottoscrizione del presente Atto, autorizza il trattamento dei dati personali che lo riguardano, nei limiti degli obblighi e delle formalità derivanti dal presente atto.

11.2. Il legale rappresentante della "Parte Privata"

dichiara di essere a conoscenza che il trattamento di detti dati avverrà presso l'Amministrazione comunale di Albignasego, con l'utilizzo di procedure anche informatiche, nei modi e nei limiti necessari per perseguire le finalità istituzionali, anche in caso di eventuale comunicazione a terzi, nel caso di richiesta di accesso e/o controllo.

11.3. Il legale rappresentante della "Parte Privata" dichiara altresì di essere informato che sono riconosciuti i diritti di cui all'art. 7 D.Lgs. n. 196/2003 e s.m.i. e che il titolare del trattamento cui possono rivolgersi per l'esercizio dei loro diritti è il Dirigente dell'Area Urbanistica del Comune di Albignasego.

ART. 12 - Condizioni

12.1. La "Parte Privata", come sopra rappresentata, dichiara di conoscere ed espressamente approva, ai sensi e per gli effetti degli artt. 1341 e 1342 del Codice civile, tutte le clausole e condizioni di cui agli artt. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 e 11 del presente Accordo.

ART. 13 - Allegati.

I comparenti mi dispensano dalla lettura di quanto allegato e richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto che viene da me letto ai comparenti i quali

dichiarano di approvarlo.

L'atto è scritto parte da me e parte dattiloscritto da
persona di mia fiducia sotto la mia direzione in

_____ fogli dei quali occupa _____

facciate intere e fino a questo punto di questa

_____ facciata e sottoscritto alle ore _____

(ore _____ e minuti _____).

F.to: _____

F.to: Filippo Tombolato

F.to: _____ Notaio

COMUNE DI ALBIGNASEGO
Provincia di Padova

P.I.
variante 14/2 D

Elaborato

18

bis

Schede urbanistiche
 (Accordi tra soggetti pubblici e privati,
 ai sensi dell'art.6 della LR n. 11/2004 e smi)

ADOZIONE

APPROVAZIONE



VICE SINDACO
 REGGENTE

Gregori Bottin

ASSESSORE
 ALL'URBANISTICA

arch. Valentina Luise

RESPONSABILE
 SETTORE
 PIANIFICAZIONE
 TERRITORIALE

urb. Filippo Tombolato

PROGETTISTA

amarantostudio
 urb. Antonio Visentin

MRNT
 amarantostudio

PIANO DEGLI INTERVENTI VAR 14.2 D

COMUNE DI ALBIGNASEGO (PD)

ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO

SCHEDA n.14

D.C.C. n. del

ATO n. 3 Mandriola

INDIRIZZO: Via Ettore Majorana

FOGLIO: 4

PARTICELLE: 15, 540 (parte)

SINTESI

E' previsto un incremento volumetrico pari a 150 mc, al fine di garantire il recupero di un edificio esistente con destinazione residenziale. L'intervento dovrà approfondire il miglioramento dell'efficiamento energetico dell'edificio e garantire interventi di mitigazione in relazione agli spazi verdi; inoltre, come evidenziato nella proposta, il riconoscimento del volume del sottotetto non dovrà comportare la creazione di nuove unità abitative oltre a quella esistente.



Ortofoto Veneto 2021

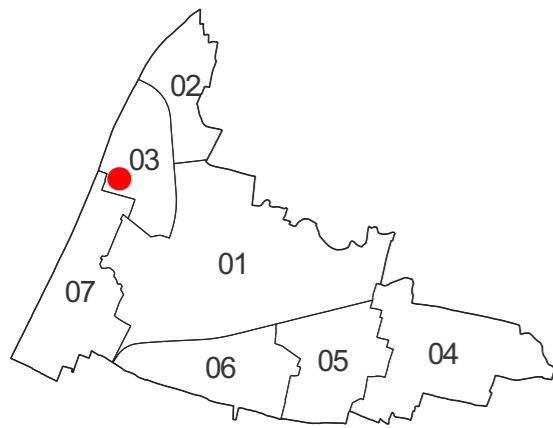
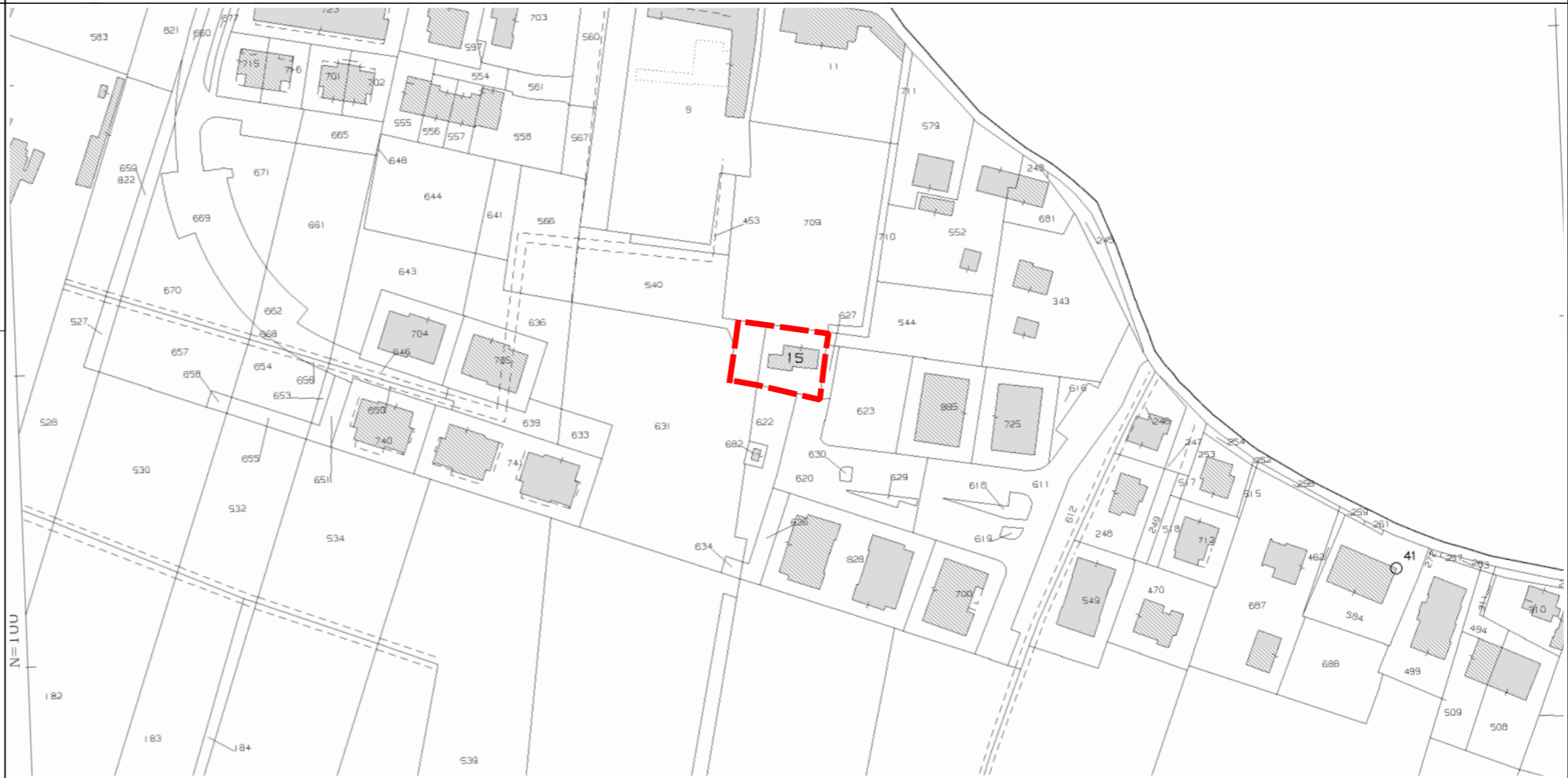
OBIETTIVI DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

D.C.C. n.25 del 08.06.2023

- Incentivare la razionalizzazione del patrimonio edilizio esistente, nonché promuovere ed agevolare la riqualificazione di aree urbane degradate con presenza di funzioni eterogenee e tessuti edilizi disorganici o incompiuti nonché di edifici a destinazione non residenziale dismessi o in via di dismissione ovvero da rilocalizzare, anche con interventi di demolizione e ricostruzione;
- il conseguimento degli obiettivi definiti all'art. 3 della LR 14/2017.

VALUTAZIONE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

Con D.G.C. n.182 del 24.10.2023 la proposta di accordo pubblico-privato acquisita è stata valutata positivamente e dichiarata in via preliminare di rilevante interesse pubblico.



SCALA
1:2.000

COMUNE DI ALBIGNASEGO - c_a161 - REG_UFF_PROT - 0009463 - Ingresso - 16/03/2026 - 11:34

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale: 688,00 mq

Superficie fondiaria: 688,00 mq

Indice di edificabilità territoriale (It): non superiore a quello esistente

Indice massimo di copertura: ---

Volume (V): 400,00 mc

Superficie lorda di pavimento (s.l.p.): ---

Altezza massima (H): non superiore all'altezza massima degli edifici esistenti

Standard urbanistici primari: ---

Standard in cessione: ---

Superfici permeabili: 580,00 mq

Superfici impermeabili: 108,00 mq

Consumo di suolo: NO

Opere fuori ambito: NO

DISPOSITIVI DI ATTUAZIONE

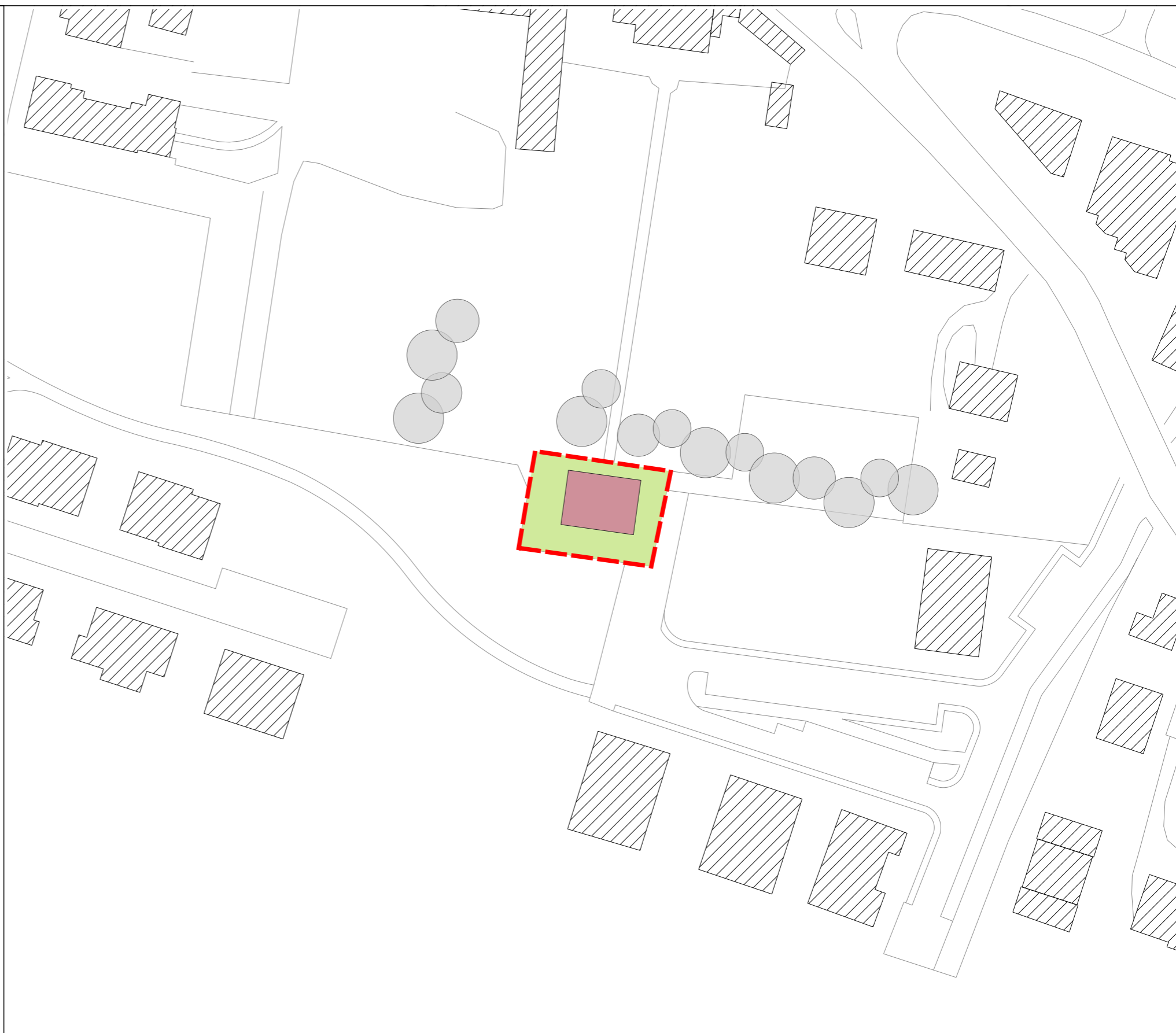
Modalità di intervento: Intervento edilizio diretto

Destinazioni d'uso: Residenziale

Tipologia edilizia: Unifamiliare

Prescrizioni particolari e vincoli:

- dovranno essere mantenuti i caratteri architettonici e testimoniali dell'edificio preesistente, al fine di garantire un corretto inserimento nel tessuto storico esistente;
 - le opere di urbanizzazione, così come indicate nella presente scheda norma, e le opere di salvaguardia idraulica e di mitigazione ambientale dovranno essere realizzate secondo quanto previsto dalla normativa vigente previo nulla osta e/o parere favorevole degli enti o uffici competenti;
 - per quanto non disciplinato nella presente scheda, si fa riferimento a quanto previsto dalle NTO vigenti per le zone A;
 - eventuali prescrizioni e vincoli derivanti dallo studio del traffico, redatto ai sensi dell'art.7Bis delle NTO;
 - sono fatte salve eventuali indicazioni stabilite nell'accordo sottoscritto;
 - l'intervento dovrà preservare l'assetto attuale del contesto, salvaguardando le aree verdi esistenti e garantendo la conservazione delle alberature presenti;
 - la pratica edilizia (RIF Pdc/SCIA.....) dovrà approfondire l'aspetto dell'efficiamento energetico dell'edificio e garantire interventi di mitigazione in relazione agli spazi verdi.
- Inoltre il riconoscimento del volume del sottotetto non dovrà comportare la creazione di nuove unità abitative oltre a quella esistente.



SCALA
1:1.000



Ambito oggetto di
accordo



Ingombro nuovo
fabbricato



Area verde



Alberature
esistenti

PROF. ING. GIULIANO MARELLA

Professore Associato di Estimo

Università degli Studi di Padova – Dipartimento di Ingegneria Civile Edile ed Ambientale

CORSO VITTORIO EMANUELE II, 150 – 35123 PADOVA • TEL. 049 8805173 • studio.giuliano.marella@gmail.com

COMUNE DI ALBIGNASEGO

VALUTAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO RELATIVO AD UNA PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004

DITTA NICOLETTA POLATO

1. Premessa e quesito.....	2
2. Quadro normativo di riferimento	3
3. Contenuti dell'istanza	5
4. Procedimento di stima	6
5. Analisi di mercato.....	10
6. Stima del contributo straordinario.....	14
7. Definizioni, limiti, assunzioni.....	18
8. Considerazioni conclusive.....	19

PROF. ING. GIULIANO MARELLA

1. PREMessa E QUESITO

Il Responsabile Governo del territorio, mobilità e transizione ambientale del Comune di Albignasego, con Determinazione N.R.G 231 del 23.04.2024, ha affidato allo scrivente Prof. Ing. Giuliano Marella, con studio in Padova, Corso Vittorio Emanuele II n. 150, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 2933 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 1655, l'incarico di redazione di perizie di stima e valutazioni economiche sulla quantificazione del contributo straordinario generato da interventi oggetto di Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

In particolare, la presente relazione tecnica si riferisce alla proposta di Accordo Pubblico Privato avanzata dalla ditta Nicoletta Polato, finalizzata a una variante al vigente Piano degli Interventi per consentire il recupero del sottotetto di un edificio residenziale di nuova realizzazione, sito in via Visentin, laterale di via Marconi.

Esaminata la documentazione messa a disposizione dal Comune, compiuti i sopralluoghi esterni e acquisiti i valori espressi dal mercato immobiliare locale, ad assolvimento dell'incarico ricevuto, è stato maturato il giudizio di stima che è esposto ed argomentato nel presente rapporto estimale.

2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Il presente elaborato ha l'obiettivo di valutare il contributo straordinario (beneficio pubblico) riferito alla proposta di variante allo strumento urbanistico generale presentata al Comune di Albignasego, così come indicata in premessa.

A tale riguardo, si deve ricordare che, nell'ambito della disciplina sul contributo di costruzione contenuta nel Testo Unico dell'Edilizia, e in particolare all'articolo 16, è stata definita (per effetto delle modifiche-integrazioni operate dal Decreto Legge n. 133 del 12 settembre 2014 detto "Sblocca Italia" e successivamente dalla Legge 120/2020) la modalità di calcolo del contributo straordinario.

In particolare, all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001 è espressamente previsto che gli oneri di urbanizzazione devono essere determinati anche in relazione *«alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.»*. Al comma 4-bis dell'art. 16 è specificato inoltre che in merito a tale contributo *«[...] sono fatte salve le*

diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali».

Il Comune di Albignasego nel capitolo “Linee guida per l’attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati (art. 6 della L.R. 11/2004 e s.m.i.)” contenuto nel documento “Linee guida per l’applicazione della perequazione urbanistica”, approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 25 del 08.06.2023, ha affrontato il tema della definizione del maggior valore generato da interventi oggetto di Accordo Pubblico Privato.

Le linee guida sopra richiamate al punto 5.4 “Modalità di valutazione della convenienza pubblica” stabiliscono infatti che per gli accordi pubblico privati le modalità di valutazione della componente finanziaria del beneficio pubblico avviene *mediante una quantificazione del plusvalore economico derivante dalla trasformazione dell’area e cioè, della differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste, compresi quelli di eventuale bonifica dell’area. L’analisi del plusvalore conseguente ai programmi proposti implica la determinazione del valore dei terreni allo stato attuale ed il valore degli stessi a trasformazione urbanistica avvenuta. Tale “maggior valore” e la relativa procedura di calcolo, dovranno essere definiti mediante perizia di stima asseverata e sottoscritta da tecnico abilitato incaricato dal Comune con spese a carico del richiedente. Ai fini perequativi, la soglia di convenienza pubblica ragguagliata al plusvalore fondiario determinato dalla trasformazione urbanistica di un’area, che*

rappresenta il beneficio per l'Amministrazione Comunale, viene fissata in una percentuale del 50%. Nel calcolo del plusvalore non sono computabili le opere di urbanizzazione prescritte dalla disciplina vigente.

3. CONTENUTI DELL'ISTANZA

Il soggetto promotore ha avanzato la richiesta di Accordo Pubblico Privato finalizzata a una variante al vigente Piano degli Interventi per consentire il recupero del sottotetto di un edificio residenziale di nuova realizzazione.

Nel dettaglio, il proponente privato richiede l'assegnazione di un incremento volumetrico pari a mc 150, in aggiunta al volume già assentito, al fine di trasformare parte del sottotetto praticabile in superficie abitabile, così da soddisfare le esigenze dell'unità immobiliare residenziale.

Il bene oggetto dell'accordo è ubicato in via sito in via Visentin, laterale di via Marconi, nel quartiere di Mandriola, zona urbana sviluppatosi tra la SS16- Strada battaglia e la Strada Regionale 47 – Corso Boston.

Il bene di proprietà oggetto di variazione è identificato catastalmente al Catasto Terreni del Comune di Albignasego al Foglio 4, Particelle 15 e 540.

Sotto il profilo urbanistico, l'area è classificata dal Piano degli Interventi vigente del Comune di Albignasego come ZTO A2. Inoltre, l'intera proprietà è identificata come contesto figurativo.

Si precisa che oggetto della presente relazione è la sola valutazione dell'ammontare contributo dovuto, mentre spetta all'Amministrazione l'individuazione delle eventuali opere extra standard da cedere e del loro valore.

4. PROCEDIMENTO DI STIMA

Considerata la peculiarità della proposta pervenuta, si è provveduto a svolgere una disamina analitica dei valori di mercato.

Il calcolo del contributo straordinario è stato determinato come aliquota pari al 50% del plusvalore derivante dalla variante urbanistica richiesta. Tale plusvalore è stato individuato come differenza tra il valore del bene successivo alla variazione urbanistica (post accordo) ed il valore del bene antecedente alla variazione urbanistica (ante accordo), adottando approcci sintetici comparativi e, ove necessario, modelli di valutazione “per valore di trasformazione” nella forma dell’analisi dei flussi di cassa attualizzati (Discounted Cash Flow - DCF).

La formula adottata per la determinazione del contributo straordinario è quindi la seguente:

$$Cs = 50\% * (\text{Valore post accordo} - \text{Valore ante accordo})$$

Il modello di valutazione “per valore di trasformazione” nella forma dell’analisi dei flussi di cassa attualizzati (Discounted Cash Flow - DCF) si articola essenzialmente nelle seguenti fasi logiche:

PROF. ING. GIULIANO MARELLA

- definizione dell'arco di sviluppo temporale dell'intervento;
- stima dei ricavi di vendita e dei costi di trasformazione per ciascun anno;
- calcolo del flusso di cassa generato dall'investimento;
- stima del tasso di attualizzazione;
- calcolo del Valore attuale netto (VAN) dell'investimento, che rappresenta il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima.

L'**arco temporale** di sviluppo – meglio precisato in ciascuna delle tabelle di calcolo – è espressione di tutte le fasi di progettazione, sviluppo e vendita del prodotto edilizio finito. Si è previsto dunque una fase preliminare per la predisposizione delle pratiche amministrative, urbanistiche e progettuali, il rilascio del permesso di costruire, l'affidamento dei lavori; una seconda fase dedicata alla cantierizzazione, alla realizzazione dell'intervento e una terza fase che corrisponde alla vendita del prodotto edilizio realizzato.

Per quanto concerne i **ricavi di vendita**, si è fatto riferimento alle fonti informative più attendibili che indicano valori per unità immobiliari ubicate nell'area di riferimento, ovvero all'istituto di ricerca Nomisma, al database "Real Value" di Scenari Immobiliari, all'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate e alla piattaforma Borsino Pro. Ai dati provenienti dalle fonti suddette sono state accostate e ponderate

le rilevazioni dirette, fondate sulla personale conoscenza del mercato locale e su colloqui con esperti del settore, in relazione alla destinazione d'uso, alla tipologia e alla microzona di riferimento del bene oggetto di analisi. Si rimanda al capito successivo che riepiloga le ricerche di mercato effettuate.

Per la stima del **costo di costruzione** sono state utilizzate due fonti. La prima è costituita dai "Costi parametrici" della Regione Veneto, a cura dell'Osservatorio Regionale degli Appalti, aggiornati al 2021 con DGR n. 918 del 05/07/2021. Il documento regionale precisa che i costi ivi riportati non includono *"tutte le somme a disposizione della stazione appaltante quali I.V.A., spese tecniche di progettazione, direzione lavori e collaudi, acquisizioni terreni, eccetera"*. La seconda fonte è rappresentata dalla pubblicazione "Prezzi tipologie edilizie" del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, edizione 2024, edita dalla Tipografia del Genio Civile. "Prezzi tipologie edilizie", ove espressamente si dichiara che i costi indicati *"rappresentano i costi di costruzione e sono comprensivi di spese generali e utili delle imprese. Sono esclusi solamente i seguenti costi: terreno; oneri professionali; oneri di urbanizzazione; oneri di allacciamento"*. Dette fonti sono state comunque adattate e ponderate anche in relazione alle effettive caratteristiche costruttive delle unità immobiliari ordinariamente reperibili in Albignasego, differenziate in relazione delle destinazioni d'uso, e agli incrementi dei prezzi intervenuti dalla data di riferimento dei listini ad oggi.

Le voci di costo indirette considerate nel modello estimativo sono: a) **gli onorari e le spese tecniche**, che includono progettazione edilizia, strutturale ed impiantistica, direzione lavori, collaudi, agibilità, accatastamento, ecc., stimati come percentuale sul costo di costruzione; b) **gli oneri concessori**, che comprendono il contributo sul costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione determinati secondo parametri tabellari in relazione alle differenti destinazioni d'uso; c) **il profitto del promotore**, come remunerazione del capitale proprio investito e del rischio d'impresa, stimato come percentuale sui ricavi di vendita; d) **le spese di commercializzazione**, stimate come percentuale sui ricavi di vendita.

Considerato che è stato imputato come voce di costo il profitto del promotore, da intendere come remunerazione del capitale proprio investito e compenso per l'assunzione del rischio, per quanto riguarda il **tasso di attualizzazione** si è considerato un tasso di riferimento "risk free", ovvero un rendimento a medio-lungo termine dei Titoli di Stato (Rendistato) coerente con la durata temporale dell'intervento.

Il modello adottato è quello dei flussi di cassa attualizzati, secondo la formula per il calcolo del Valore Attuale Netto, che esprime il valore di mercato attuale del bene (Va):

$$Va = \sum_{i=0}^n \frac{Vi}{(1+r)^i}$$

nella quale V_i è il flusso di cassa netto dato dalla differenza tra i ricavi di vendita e i costi di trasformazione, r è il tasso di attualizzazione e i l'anno di riferimento.

5. ANALISI DI MERCATO

Un'analisi dei valori immobiliari locali non può prescindere da un più ampio cenno all'attuale congiuntura generale dei mercati nazionali.

Nel primo semestre del 2025, il mercato immobiliare italiano ha registrato segnali di ripresa, con volumi complessivi di investimento pari a circa 3,5 miliardi di euro, in crescita del +54% su base annua rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente. L'attività si è concentrata prevalentemente nei segmenti considerati più resilienti o strategici, riflettendo una selettività crescente da parte degli investitori in un contesto ancora influenzato da dinamiche macroeconomiche complesse.

Il comparto residenziale ha mantenuto una dinamica positiva, sostenuta sia dalla domanda interna che dall'interesse degli investitori internazionali, soprattutto nel segmento delle abitazioni di pregio e seconde case. Le compravendite sono aumentate del +15,8%, mentre i prezzi medi hanno registrato un incremento del +7,8%, segnalando una progressiva valorizzazione degli immobili situati in aree urbane centrali e ben collegate.

Nel settore logistico, gli investimenti hanno sfiorato i 550 milioni di euro, in linea con il primo semestre 2024 e pari a circa il 15% del totale. La domanda

PROF. ING. GIULIANO MARELLA

si è confermata solida, con particolare interesse per asset di nuova generazione, posizionati in location strategiche e conformi ai criteri ESG. L'e-commerce e l'efficienza delle catene di distribuzione continuano a rappresentare i principali driver di sviluppo per il comparto.

Anche il retail ha mostrato segnali di ripresa, dopo anni di contrazione. Le operazioni si sono concentrate soprattutto su high-street assets in primarie location e su centri commerciali ristrutturati, beneficiando della ritrovata fiducia dei consumatori e della stabilizzazione dell'inflazione. I rendimenti prime sono rimasti stabili, a testimonianza di un rinnovato interesse per questa asset class, sebbene in forma ancora selettiva.

Infine, il settore healthcare ha continuato ad attrarre capitali, confermandosi tra i più resilienti. L'interesse si è concentrato su strutture sanitarie moderne e integrate con servizi assistenziali, in linea con le tendenze demografiche e l'evoluzione dei modelli di cura. Gli investimenti si sono diretti prevalentemente verso cliniche, RSA e residenze medicalizzate, contribuendo a diversificare ulteriormente il mercato.

Nel complesso, il primo semestre 2025 ha evidenziato un mercato in fase di consolidamento, con dinamiche positive nei segmenti residenziale, logistico e sanitario, e segnali di ripresa nel retail.

*

Il mercato immobiliare di Albignasego ha mostrato un'alta dinamicità negli ultimi anni, con il 3% delle abitazioni vendute su un totale di 12.715 unità

PROF. ING. GIULIANO MARELLA

nel 2024. Le quotazioni medie per gli immobili residenziali permangono in linea rispetto all'anno precedente (+ 2,04%), ma superano del 2,54% la media provinciale. Invece, per i locali commerciali si è assistito ad un aumento del 7,83% rispetto alla media provinciale.

Nel 2024, le vendite residenziali sono diminuite del 11,7% rispetto al 2023, con previsione di un aumento nel 2025 del 10,59%, con una ripartizione che vede una maggiore concentrazione di unità vendute tra i 115 mq e i 145 m² (29,8% delle vendite). La situazione riflette una tendenza di mercato che favorisce la commercializzazione di unità di dimensioni maggiori.

Le vendite non residenziali hanno registrato aumenti del 38,63% e del 19,58% tra il 2023 e il 2024, con una previsione di un incremento del 7,47%.

Nel 2024, la piattaforma di valutazione immobiliare BorsinoPro, ha evidenziato una predominanza di appartamenti tra le offerte immobiliari, rappresentando il 54,2% del totale. Le ville e villini seguono con il 35,5%, mentre gli spazi commerciali come locali e uffici rappresentano solo il 9,9%. I box e garage costituiscono l'0,4% delle inserzioni. Riguardo le dimensioni degli immobili residenziali messi in vendita, le unità oltre i 145 mq sono le più presenti, mentre quelle sotto gli 50 mq sono relativamente scarse. Il tempo medio di permanenza sul mercato varia in relazione alla dimensione dell'immobile: gli spazi fino a 50 mq rimangono annunciati per circa 90 giorni, mentre quelli tra 115 e 145 mq per circa 96 giorni.

*

PROF. ING. GIULIANO MARELLA

Al fine di fornire un'approfondita indagine sui valori di mercato in relazione alla destinazione d'uso residenziale sono state analizzate le seguenti fonti di informazione immobiliare che indicano valori per unità immobiliari ubicate nell'area di riferimento nel Comune di Albignasego

1. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, che è fonte di emanazione pubblica le cui quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, dei valori unitari di mercato e di locazione, articolati per tipologia immobiliare e stato di conservazione.
2. Il BorsinoPro è una piattaforma che fornisce quotazioni medie suddivise per ogni delimitata zona territoriale omogenea di ciascun comune, per le destinazioni residenziale, commerciale, direzionale e industriale. I valori censiti sono riferiti ad immobili di dimensione media ed in medio stato di conservazione.
3. L'istituto di ricerca Nomisma, società indipendente che realizza attività di ricerca e consulenza economica per imprese, associazioni e pubbliche amministrazioni, a livello nazionale e internazionale. Nomisma provvede semestralmente ad aggiornare un database, relativamente ad indicatori medi del mercato immobiliare (residenziale e d'impresa) in tutti i Comuni italiani. Per ciascuna localizzazione individuata, la banca dati contiene, in relazione ad ogni tipologia d'interesse, i valori unitari

PROF. ING. GIULIANO MARELLA

minimi, medi e massimi, relativi a compravendite e locazioni delle tipologie censite.

4. Il database "Real Value" di Scenari Immobiliari, istituto indipendente di studi e ricerche immobiliari, censisce a livello nazionale valori unitari nelle diverse destinazioni d'uso, con dati aggiornati semestralmente.

Si riportano in tabella le quotazioni di mercato reperite per il Comune di Albignasego dalle fonti di informazione immobiliare sopracitate.

Valore di mercato delle unità a destinazione residenziale							
Fonte	Data	Zona	Tipologia	Stato	Valore €/mq		
					min	med	max
Scenari Immobiliari - R.V.	Luglio 2025	Territorio comunale	Abitazioni	Nuovo	700	2.075	3.450
Nomisma	1 sem. 2025	Territorio comunale	Abitazioni civili	Nuovo	1.310	1.514	1.717
OMI Agenzia delle Entrate	2 sem. 2024	D1 - Mandriola, Sant'Agostino	Abitazioni civili	Ottimo	1.550	1.775	2.000
Borsino Pro	Ultimi 12 mesi	D1 - Mandriola, Sant'Agostino	Abitazioni	Media	1.209	1.419	1.628

Ai dati provenienti dalle fonti suddette sono state accostate e ponderate le rilevazioni dirette, fondate sulla personale conoscenza del mercato locale e su colloqui con esperti del settore, in relazione alla destinazione d'uso, alla tipologia e alla microzona di riferimento del bene oggetto di analisi.

6. STIMA DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Il contributo straordinario è stato determinato come 50% del maggior valore derivante dalla variante urbanistica richiesta.

Si riporta nelle tabelle che seguono il calcolo del contributo straordinario, con le seguenti avvertenze ed ipotesi estimative:

PROF. ING. GIULIANO MARELLA

- (1) Il valore unitario della volumetria a destinazione residenziale è stato determinato applicando il metodo del valore di trasformazione (Discounted Cash Flow), come illustrato nel capitolo 4. Il modello di stima utilizzato è riportato nella tabella 2. Poiché nel caso in esame si prevede la trasformazione di una porzione di sottotetto praticabile in superficie abitabile, mediante un intervento di aumento dell'altezza interna, al valore ottenuto con il modello DCF è stato applicato un coefficiente di sconto. Tale riduzione, pari al 25%, tiene conto della natura accessoria della porzione di immobile oggetto di trasformazione, che inizialmente non possiede abitabilità. Il fattore di sconto riflette quindi la differenza di valore tra una superficie residenziale già abitabile e una superficie accessoria adibita a sottotetto praticabile.
- (2) Volume desunto dalla documentazione fornita dal proponente.

Tab. 1 – Determinazione del contributo straordinario

Valore di mercato unitario post variante (dest. residenziale)	99,75 €/mc
Volume richiesto dal proponente	150,00 mc
PLUSVALORE	14.962,50 €
CONTRIBUTO STRAORDINARIO DOVUTO (50% del PV)	7.481,25 €

PROF. ING. GIULIANO MARELLA

Per quanto concerne la stima del valore unitario della destinazione residenziale, il calcolo è esposto nella tabella 2 ed è basato sulle ipotesi qui elencate:

- a. I ricavi di vendita sono stati stimati facendo riferimento ai dati provenienti da banche dati istituzionali e di enti di ricerca (OMI dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio di Nomisma, "Real Value" di Scenari Immobiliari, ecc.) e dalle rilevazioni dirette, fondate sulla personale conoscenza del mercato locale e su colloqui con esperti del settore, in relazione alla destinazione d'uso, alla tipologia e alla microzona di riferimento del bene oggetto di valutazione (cfr. il precedente paragrafo "Valori unitari di mercato").
- b. costi di costruzione dell'intervento, stimati parametricamente in relazione alla tipologia e alla destinazione d'uso mediante la consultazione di listini prezzi (cfr. paragrafo "Costi di costruzione").
- c. oneri concessori, che comprendono il contributo sul costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primari e secondari, determinati secondo parametri tabellari in relazione alla specifica destinazione d'uso;
- d. onorari e spese tecniche, che includono la progettazione edilizia, strutturale ed impiantistica, direzione lavori, collaudi, agibilità, accatastamento, ecc., stimati pari al 9% sul costo di costruzione;

PROF. ING. GIULIANO MARELLA

- e. il profitto o utile del promotore, come remunerazione del capitale proprio investito e del rischio d'impresa, stimato pari al 10% dei ricavi di vendita.
- f. il tasso di attualizzazione impiegato è pari al 3,5%: considerato che è stato imputato come voce di costo il profitto del promotore, da intendere come remunerazione del capitale proprio investito e compenso per l'assunzione del rischio, il tasso deve quindi essere considerato "risk free".

Tabella 2 – Valore unitario destinazione residenziale

Periodi	0	1	2	totale
Ricavi di vendita		0%	100%	
		0,00	2.150,00	2.150,00
Costi di costruzione	50%	50%	0%	
	625,00	625,00	0,00	1.250,00
Oneri concessori	100%			
	36,65			36,65
Spese tecniche e organizzative	50%	50%	0%	
	56,25	56,25	0,00	112,50
Spese commercializz.		0%	100%	
		0,00	32,25	32,25
Utile		0%	100%	
		0,0	215,0	215,00
Flusso netto	-717,90	-681,25	1.902,75	503,60
Flusso netto attualizz.	3,5%	-717,90	-658,21	1.776,24
Valore unitario (arrotondato)			€/mc	133,00

7. DEFINIZIONI, LIMITI, ASSUNZIONI

Il parere è stato svolto assumendo le seguenti ipotesi.

- La presente relazione si basa esclusivamente sul materiale fornito dal committente.
- Le consistenze sono state desunte dall'istanza dai proponenti e dai materiali forniti dal committente. Si precisa che, qualora le superfici assentite dalla variante fossero diverse da quanto riportato, anche l'ammontare del contributo straordinario dovrà essere rideterminato.
- Qualora il proponente abbia indicato la consistenza esatta dei fabbricati che intende realizzare, il contributo straordinario è stato calcolato su tale base (anche qualora il prodotto dell'indice di fabbricabilità per la superficie dell'area avrebbe condotto ad una maggior consistenza edilizia). Pertanto, sarà cura degli uffici comunali indicare in sede di accoglimento dell'istanza che detta consistenza esatta non potrà essere aumentata, indipendentemente dall'indice.
- Non sono stati compiuti ulteriori approfondimenti amministrativi, urbanistici o tecnici, oltre all'analisi critica dei documenti sopra citati e allo svolgimento delle ricerche di mercato. Non sono state condotte ricerche esaustive in merito all'eventuale presenza di vincoli, servitù, contratti, gravami o diritti di godimento del bene, né alla regolarità edilizia dei fabbricati e alla conformità a norme vigenti degli impianti e delle strutture.

PROF. ING. GIULIANO MARELLA

- La relazione è finalizzata alla stima economica del beneficio pubblico. Nel caso il proponente intenda assolvere al pagamento del contributo mediante realizzazione e cessione di opere, la verifica dell'effettivo interesse da parte dell'Amministrazione per le opere proposte, e della congruità economica del relativo costo di costruzione indicato, non rientra nello scopo della presente relazione, in quanto sarà oggetto di controllo da parte degli uffici comunali preposti.
- La stima degli oneri concessori, ovvero degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione, si deve intendere indicativa poiché le proposte avanzate dai proponenti fanno riferimento a progetti di massima. L'effettiva determinazione sarà compiuta dagli uffici comunali preposti.
- Eventuali costi di bonifica indicati dal proponente privato non sono oggetto di verifica da parte dell'autore, in quanto necessitano di verifica tecnico specialistica.
- L'autore declina ogni responsabilità in merito ad eventuali dati erronei o non attendibili indicati dai proponenti.

8. CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Sulla base delle analisi e delle considerazioni sopra esposte, riscontrando il quesito posto, il **contributo straordinario dovuto**, con riferimento alla

PROF. ING. GIULIANO MARELLA

normativa attualmente vigente, è pari a **7.481,25 Euro**
(settemilaquattrocentottantuno/25 euro).

Padova, 07/08/2025

Il tecnico

Prof. Ing. Giuliano Marella



IPOSTESI DI VARIANTE P.d.C. IN VARIANTE AL P.d.C. 14/19: EDIFICIO RESIDENZIALE IN VIA G. MARCONI

PROGETTO DEFINITIVO

DATI GENERALI: Provincia di Padova
Comune di Albignasego
Via G. Marconi



COMMITTENTE: POLATO NICOLETTA

PROGETTISTA: Dott. Per. Ind. Francesco Pistollato
Ordine periti industriali e periti industriali laureati
della Provincia di Treviso, n. 1009

VALUTAZIONE SEMPLIFICATA DI IMPATTO VIABILISTICO DELLA PROPOSTA NELL'AMBITO DELLA VARIANTE 14-2 SUGLI ACCORDI PUBBLICO – PRIVATO

COMMESSA: 250711

TIPOLOGIA: GN

ELABORATO: RL

NUMERO: 01

REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
0	11.07.2025	PRIMA EMISSIONE	A.C.	F.P.	A.C.

Elitec S.r.l.

TREVISO
ROMA
PADOVA

Sede operativa
Sede operativa
Sede legale

Via Cesare Battisti, 155 - 31028 Vazzola (TV)
Via degli Olmetti, 46 - 00060 Formello (RM)
Via della Croce Rossa, 42 - 35129 Padova (PD)

+39 0422 1832425
info@elitec.it
P.IVA 04819970288

www.elitec.it
SDI KRRH6B9



COMUNE DI ALBIGNASEGO - c_a161 - REG_UFF_PROT - 0027236 - Ingresso - 07/08/2025 - 11:28

INDICE DEI CONTENUTI

1. PREMESSA	2
2. INTERVENTO PROPOSTO	2
3. METODO DI VALUTAZIONE	4
4. ANALISI	4
5. CONCLUSIONI	4

Elitec S.r.l.

TREVISO
ROMA
PADOVA

Sede operativa
Sede operativa
Sede legale

Via Cesare Battisti, 155 - 31028 Vazzola (TV)
Via degli Olmetti, 46 - 00060 Formello (RM)
Via della Croce Rossa, 42 - 35129 Padova (PD)

+39 0422 1832425
info@elitec.it
P.IVA 04819970288

www.elitec.it
SDI KRRH6B9



1. PREMESSA

La presente valutazione è effettuata in conformità a quanto previsto dall'art.7Bis delle N.T.O. del Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Albignasego per quanto concerne le proposte di accordo tra Pubblico e Privato.

2. INTERVENTO PROPOSTO

L'intervento richiesto dalla proponente consiste nel recupero di un sottotetto di abitazione unifamiliare con variante al progetto concessionato per un volume complessivo pari a mc. 150,00.

Si riportano nel seguito gli estratti della documentazione esaminata e delle tavole progettuali allegate all'istanza.

COMUNE DI ALBIGNASEGO - c_a161 - REG_UFF_PROT - 0027236 - Ingresso - 07/08/2025 - 11:28

Elitec S.r.l.

TREVISO
ROMA
PADOVA

Sede operativa
Sede operativa
Sede legale

Via Cesare Battisti, 155 - 31028 Vazzola (TV)
Via degli Olmetti, 46 - 00060 Formello (RM)
Via della Croce Rossa, 42 - 35129 Padova (PD)

+39 0422 1832425
info@elitec.it
P.IVA 04819970288

www.elitec.it
SDI KRRH6B9

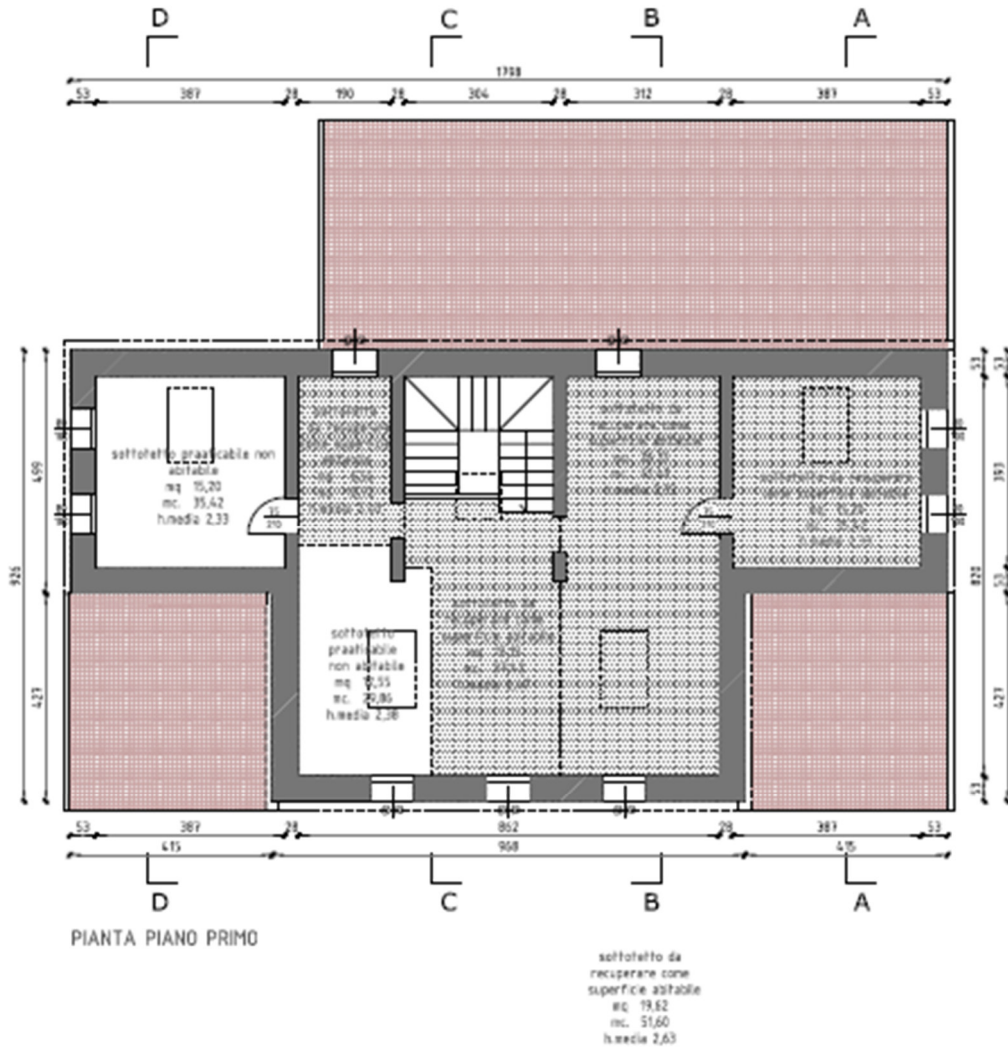
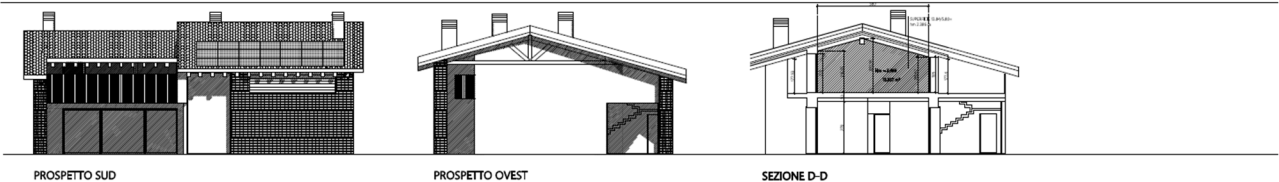


Fig. 2.1 Estratto della tav.U di gennaio 2025 dell'arch. Sandro Garengo.

VARIANTE AL PDC 14/2019 DI PROSSIMA PRESENTAZIONE



RECUPERO SOTTOTETTO AI FINI ABITATIVI CON INCREMENTO DI CUBATURA

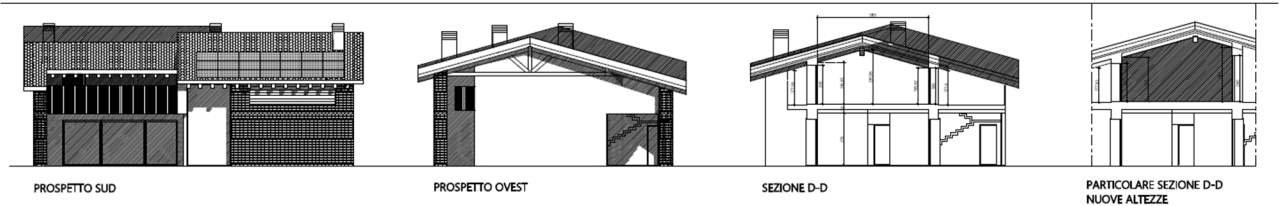




Fig. 2.2 Estratto della di dimostrazione utilizzo volume per recupero sottotetti abitativi.

3. METODO DI VALUTAZIONE

Per la proposta in oggetto, valutati gli interventi come minimali, poco o per nulla significativi per quanto riguarda l'assetto viario, si è convenuto, d'accordo con l'ufficio dell'Ente competente, di procedere ad una valutazione semplificata che attesta la compatibilità degli interventi sulla base della semplice analisi documentale degli stessi.

4. ANALISI

La proposta avanzata dalla sig.ra Polato Nicoletta consiste in un ampliamento di spazi abitabili in edificio unifamiliare.

Gli interventi proposti non risultano avere alcun impatto sulla viabilità esistente che rimarrebbe inalterata non generando volumi di traffico aggiuntivi rispetto all'esistente e non comportando modifiche ai flussi ed ai percorsi già presenti nell'area di interesse.

5. CONCLUSIONI

Si dichiara che la proposta analizzata non produce effetti sull'assetto viario e sul traffico veicolare. Risulta pertanto accettabile sotto il profilo dell'impatto viabilistico.