



CITTA' DI ALBIGNASEGO

PROVINCIA DI PADOVA

VERBALE DI DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE

N. 23 del 08/04/2026

OGGETTO: PROPOSTE DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. N. 11/2004 PRESENTATE DAL SIG. C. F. (ORA SIG.RA P. N.) E DALLA SOCIETA' IMMOBILIARE EUGANEA DI BETTI ROSSELLA & C. S.A.S.. APPROVAZIONE SCHEMI DI ACCORDO E ADOZIONE VARIANTE N.14/2D 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, DI RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI CONTENUTE NEGLI SCHEMI DI ACCORDO MEDESIMI.

L'anno **duemilaventisei** addì **otto** del mese di **aprile** alle ore **20:00** convocato su determinazione del **Presidente del Consiglio** con avviso spedito nei modi e termini previsti dall'apposito regolamento, il Consiglio Comunale si è riunito all'interno di **Villa Obizzi**, in **Ordinaria seduta Pubblica di prima convocazione**. Alla seduta, risultano presenti il **Presidente del Consiglio** e i Consiglieri come di seguito riportato:
[presenti: 12 assenti: 4]

Nominativo	Ruolo	Presente	Assente	Da remoto
RAMPAZZO FEDERICO	Presidente del Consiglio	X		
BADO VALENTINA	Consigliere	X		
BERTAZZOLO MASSIMILIANO	Consigliere		X	
CANTON ANDREA	Consigliere	X		
CASOTTO MARCO	Consigliere		X	
FANTINATO LUISA	Consigliere		X	
GALLINARO MARIA TERESA	Consigliere	X		
GRANDI GAETANO	Consigliere	X		
MARAN DANIELE	Consigliere	X		
MASIERO ANNAMARIA	Consigliere	X		
MASIERO MATTIA	Consigliere	X		
NUVOLETTO MARIO	Consigliere		X	
RIGONI EMANUELA	Consigliere	X		
SAVIO RICCARDO	Consigliere	X		
SIINO SARAH	Consigliere	X		
PARDINI CRISTINA	Consigliere	X		

e pertanto complessivamente presenti n. 12 componenti del Consiglio su 16 componenti assegnati

Presiede il **Presidente del Consiglio Federico Rampazzo**;
Partecipa il **Segretario Generale Maria Angelucci**;
La seduta, diffusa in streaming, è legale.

Sono presenti il Vice Sindaco Reggente Gregori Bottin e gli assessori: Marco Mazzucato, Valentina Luise, Anna Franco e Davide Mauri.

Proposta di deliberazione su iniziativa della Giunta Comunale con atto n. 60 del 30/03/2026

Relazione:

L'Assessore Valentina Luise ricorda ai Consiglieri che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 47 del 30.09.2019 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 cui la selezione di proposte di accordo pubblico-privato e di richieste abitative.

A seguito di pubblicazione di avviso pubblico sono pervenute 21 proposte di accordo pubblico-privato che, in relazione alla loro complessità, ed al fine di garantire tempistiche ragionevoli per l'accoglimento delle richieste abitative, è stato deciso di suddividere operativamente la variante 14 in due parti: la variante 14.1 con le richieste per esigenze abitative e/o di limitate modifiche, conclusasi con l'approvazione del Consiglio Comunale nella seduta del 14.11.2022; e la variante 14.2 con le richieste di accordo pubblico-privato.

In osservanza alla procedura individuata dal Consiglio Comunale nelle "linee guida" approvate con deliberazione n. 25 del 08.06.2023, che costituiscono i criteri a cui deve uniformarsi l'attività dell'Amministrazione nel calcolo e nell'applicazione della perequazione urbanistica, nonché nell'istruttoria ed elaborazione degli accordi pubblico-privato, la Giunta comunale con deliberazione n. 182 del 24.10.2023 ha dichiarato, in via preliminare di rilevante interesse pubblico, n. 7 proposte di accordo pubblico-privato, ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 e smi.

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 ad un residuale caso residenziale ed una relativa al sistema produttivo di cui al presente provvedimento.

Gli schemi di accordo pubblico-privato che in questa seduta si propone di approvare sono quello tra il Comune di Albignasego e la Sig.ra Polato Nicoletta prot. 11309 del 27.03.2026 (Allegato sub. 1) e quello tra Comune di Albignasego e la Società Immobiliare Euganei di Betti Rossella & C. s.a.s. prot. 11310 del 27.03.2026 (Allegato sub. 2).

La variante parziale n. 14/2D al Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Albignasego di recepimento degli schemi di accordo pubblico/privato è formata dagli elaborati depositati dal professionista incaricato che verranno trasmessi al Genio Civile di Padova ed al Consorzio di Bonifica Bacchiglione per l'acquisizione del parere idraulico nonché all'ULSS n. 6 – Dipartimento di prevenzione per l'acquisizione del parere igienico sanitario. La variante sarà inoltre sottoposta prima dell'approvazione alla verifica di assoggettabilità della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) da parte dell'Unità Organizzativa Vas Vinca Nuvv della Regione del Veneto.

L'argomento è stato illustrato nella seduta della 4^a Commissione Consiliare tenutasi il giorno 02.04.2026 ed ha avuto il parere favorevole a maggioranza dei Consiglieri presenti.

L'Assessore conclude invitando i Consiglieri comunali a procedere con l'approvazione degli schemi di accordo pubblico/privato e all'adozione della variante n. 14/2D al Piano degli Interventi, di recepimento delle previsioni contenute negli schemi di accordo medesimi.

Viene ricordando inoltre che a decorrere dalla data di adozione si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11.

Si richiama infine l'attenzione del Consiglio Comunale sugli obblighi di astensione previsti dall'art. 78 del D.Lgs. 267/2000 "doveri e condizione giuridica degli Amministratori Locali", il quale dispone, al comma 2, che "Gli amministratori di cui all'articolo 77, comma 2 devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai provvedimenti nominativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado".

Per quanto sopra esposto si chiede al Consiglio Comunale di approvare la presente proposta di deliberazione.

Intervengono i consiglieri Grandi, Savio e l'assessore Luise

IL CONSIGLIO COMUNALE

PREMESSO che:

- il Comune di Albignasego è dotato di PAT, 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;
- 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;
- 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.;

VISTO 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)";

CONSTATATO che 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)";

DATO ATTO 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;
- 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;
- 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;
- 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;
- in osservanza alla procedura individuata dal Consiglio Comunale nelle "linee guida" approvate con deliberazione n. 25 del 08.06.2023, che costituiscono i criteri a cui deve uniformarsi l'attività dell'Amministrazione nel calcolo e nell'applicazione della perequazione urbanistica, nonché nell'istruttoria ed elaborazione degli accordi pubblico-privato, la Giunta comunale con deliberazione n. 182 del 24.10.2023 ha dichiarato, in via preliminare di rilevante interesse pubblico, n. 7 proposte di accordo pubblico-privato, ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 e smi;
- 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 ad un residuale caso residenziale e la proposta di cui al presente accordo;

RICHIAMATE le seguenti proposte di accordo pubblico-privato, ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004:

- prot. n. 44395/2020 e s.m.i. presentata dal Sig. Castellani Franco (ora Polato Nicoletta), per un incremento volumetrico di mc 150 in aggiunta al volume esistente, in modo da soddisfare le esigenze abitative dell'unità immobiliare esistente;
- prot. n. 42289/2020 e s.m.i. presentata dalla società Immobiliare Euganei di Betti Rossella & C. s.a.s., per la trasformazione dell'ambito mediante il suo riordino urbanistico ed edilizio, anche mediante la demolizione totale delle preesistenze, con

dotazione di adeguate aree a servizi primari (verde e parcheggi) e l'insediamento di funzioni commerciali e direzionali;

PRESO ATTO 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, le suddette proposte di accordo pubblico-privato, ai sensi dell'articolo 6 della L.R. n. 11/2004 e smi (comunicazione prot. 2261 del 17.01.2024 e prot. 13947 del 22.04.2025), con i seguenti indirizzi progettuali:
- 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, sono state redatte dall'Ing. Giuliano Marella le perizie di stima Immobiliare Euganei di Betti Rossella & C. s.a.s., prot. 41478 del 15.12.2025 e successivo addendum prot. 5853 del 16.02.2026, e Polato Nicoletta, 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, sottoscritte dai proponenti in ogni loro pagina in segno di accettazione;
- la Società Immobiliare Euganei di Betti Rossella & C. s.a.s. ha depositato in data 26.03.2026 prot. 11084 ulteriori elaborati architettonici integrativi per il perfezionamento della proposta di accordo pubblico privato;
- il professionista incaricato alla redazione della variante urbanistica di recepimento degli accordi ha depositato per la proposta presentata dalla Sig.ra Polato Nicoletta (prot. n. 9463 del 16.03.2026) e per la proposta della Società Immobiliare Euganei di Betti Rossella & C. s.a.s. (prot. 11086 del 26.03.2026) le "Schede urbanistiche" (Elaborato 18.bis "Accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art.6 della LR n.11/2004 e smi") che disciplinano gli interventi e definiscono i dispositivi di attuazione, oltre che le prescrizioni e vincoli;
- per le proposte di accordo pubblico-privato di cui trattasi sono stati redatti dallo studio di ingegneria Elitec srl, incaricata dal Comune di Albignasego con spese a carico del proponente, ai sensi dell'articolo 7 bis delle N.T.O. del P.I., gli studi del traffico e della viabilità in atti prot. 27234 del 07.08.2025 (accordo Società Immobiliare Euganei di Betti Rossella & C. s.a.s.) e prot. 27236 del 07.08.2025 (accordo Polato Nicoletta), al fine di verificare la compatibilità degli interventi con la situazione viabilistica e non produrre effetti negativi sul traffico veicolare;

VISTO lo schema di accordo pubblico-privato tra Comune di Albignasego e la Sig.ra Polato Nicoletta prot. 11309 del 27.03.2026 (Allegato sub. 1) sottoscritto preventivamente dal proponente, in ogni sua pagina, per accettazione degli impegni da assumere (prot. 10951 del 25.03.2026), che costituisce parte integrante del P.I. essendo lo stesso recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;

VISTO lo schema di accordo pubblico-privato tra Comune di Albignasego e la Società Immobiliare Euganei di Betti Rossella & C. s.a.s. prot. 11310 del 27.03.2026 (Allegato sub. 2) sottoscritto preventivamente dal proponente, in ogni sua pagina, per accettazione degli impegni da assumere (prot. 11122 del 27.03.2026), che costituisce parte integrante del P.I. essendo lo stesso recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;

PRESO ATTO che:

- allo schema di accordo pubblico-privato tra il Comune di Albignasego e la Sig.ra Polato Nicoletta è stata allegata la perizia di stima redatta dall'Ing. Giuliano Marella in atti prot. 27318 del 07.08.2025 che 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 (settemilaquattrocentoottantauno/25) e corrispondente al 50% del plusvalore economico;
- allo schema di accordo pubblico-privato tra il Comune di Albignasego e la Società Immobiliare Euganei di Betti Rossella & C. s.a.s. è stata allegata la perizia di stima redatta dall'Ing. Giuliano Marella in atti prot. 41478 del 15.12.2025 che 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 € 321.000,00 (trecentoventiunomilaeuro/00) e corrispondente al 50% del plusvalore economico;

DATO ATTO che all'art. 3 dei suddetti schemi di accordo, è stabilito che il Comune dovrà provvedere all'approvazione di una apposita variante urbanistica, finalizzata al recepimento nel Piano degli Interventi, delle previsioni contenute negli accordi medesimi, così come meglio esplicitate nelle Schede urbanistiche (Elaborato 18.bis "Accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art.6 della LR n.11/2004 e smi"), previa stipula degli accordi nonchè acquisiti i pareri competenti sulla variante urbanistica;

VISTI gli elaborati della variante parziale n. 14/2D al Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Albignasego di recepimento degli schemi di accordo pubblico/privato sopra richiamati, ai sensi dell'articolo 18 comma 2 della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i., depositati dall'urbanista Antonio Visentin dello studio Amaranto in atti prot. 11219/2026 come di seguito elencati:

ELABORATO	TITOLO ELABORATO	SCALA
Elab.01	tav. 1.1.1 - Intero territorio Comunale zona ovest (Estratto)	1:5.000
Elab.03	tav. 03.2.01 - Zona Significativa S. Agostino (Estratto)	1:2.000
Elab.04	tav. 2 - Foglio 02 - Zona Significativa Mandriola - Ferri (Estratto)	1:2.000
Elab.12 p	Relazione Tecnica variante 14/2D	---
Elab.12 p.1	Studio del traffico, redatto ai sensi dell'art.7Bis delle NTO	---
Elab.18 bis	Schede urbanistiche (Accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art.6 della LR n.11/2004 e smi)	---
Elab.21.1 ovest	Carta di verifica del consumo di suolo, ai sensi della LR n.14/2017	1:5.000
Elab.21 bis	Registro del consumo di suolo (ai sensi della LR n.14/2017)	---
CD-ROM	Elaborati su supporto digitale	---

PRECISATO che ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, gli schemi di Accordo allegati al presente provvedimento:

- costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione a cui accedono e sono soggetti alle stesse forme di pubblicità e partecipazione;
- sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato;

DATO ATTO che la presente variante parziale al P.I., sarà sottoposta prima dell'approvazione alla verifica di assoggettabilità della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) da parte dell'Unità Organizzativa Vas Vinca Nuvv della Regione del Veneto, ai sensi della Direttiva 2001/42/CE, del D.lgs. 152/2006, L.R. n. 12/2024 e del Regolamento Regionale n. 3 del 09/01/2025, pubblicato nel BUR Veneto n. 9 del 19/01/2025, contenente la nuova disciplina regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e correlata procedura di Valutazione d'Incidenza Ambientale (VInCA);

PRESO ATTO che le FAQ pubblicate dalla Regione del Veneto nel proprio portale prevedono tra le risposte ai quesiti frequenti al regolamento VAS il seguente: "Il Rapporto preliminare di assoggettabilità a VAS (RPA) è ordinariamente ricompreso nell'atto di adozione del piano o della variante. Laddove l'Autorità procedente lo dovesse redigere in un momento successivo, dovrà essere trasmesso alla struttura regionale a supporto della Commissione VAS copia dell'atto con cui è stato assunto";

DATO ATTO che gli elaborati 31.2 (VAS, Verifica di assoggettabilità a VAS) e 32.2 (VInCA, Livello I Screening) saranno inviati, dopo il loro deposito da parte del professionista incaricato, all'Unità Organizzativa Vas Vinca Nuvv della Regione del Veneto, insieme al provvedimento comunale che ne prende atto, dopo l'adozione della presente variante urbanistica. Allo stesso modo, anche l'elaborato 30.2 (VCI, Valutazione compatibilità idraulica) sarà trasmesso all'Ufficio regionale del Genio Civile e al Consorzio di bonifica Bacchiglione per l'acquisizione del relativo parere;

RITENUTO di confermare il rilevante interesse pubblico espresso dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 182 del 24.10.2023, delle proposte di Accordo pubblico/privato presentate dal Sig. Castellani Franco (ora Polato Nicoletta) e dalla società Immobiliare Euganei di Betti Rossella & C. s.a.s. e di approvare gli schemi di accordo pubblico/privato, allegati al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale Allegato sub 1) e 2);

RITENUTO di adottare ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004, la Variante al P.I. di recepimento degli schemi di accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 con la seguente condizione:

La variante al Piano degli Interventi verrà sottoposta al Consiglio comunale per la definitiva approvazione previa stipula dell'accordo;

DATO ATTO che dalla data di adozione della presente variante al Piano degli Interventi e fino alla sua approvazione, si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 29 della L.R. 11/2004 e successive modifiche ed integrazioni e che gli elaborati della variante sostituiranno quelli vigenti per le parti modificate e/o sostituite, a tutti gli effetti, dalla data di definitiva approvazione ed entrata in vigore, ossia il 16° giorno successivo alla prescritta pubblicazione nell'Albo Pretorio del Comune, come previsto dall' 18 comma 6 della L.R. 11/2004;

RICHIAMATO l'articolo 78, commi 2 e 4, del decreto legislativo 267/2000 il quale dispone:

"78. Doveri e condizione giuridica.

2. Gli amministratori di cui all'articolo 77, comma 2, devono astenersi dal prendere parte alla discussione ed alla votazione di delibere riguardanti interessi propri o di loro parenti o affini sino al quarto grado. L'obbligo di astensione non si applica ai

provvedimenti normativi o di carattere generale, quali i piani urbanistici, se non nei casi in cui sussista una correlazione immediata e diretta fra il contenuto della deliberazione e specifici interessi dell'amministratore o di parenti o affini fino al quarto grado";

RILEVATO che, ai fini della trasparenza dell'attività di pianificazione e governo del territorio, il presente provvedimento, unitamente agli elaborati costituenti la variante urbanistica, sarà pubblicato nel sito web del Comune nella sezione "Amministrazione Trasparente" ai sensi dell'art.39, comma1, lettera a) del D.Lgs. 33/2013;

VISTI:

- il vigente Statuto Comunale;
- il Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267 e ss.mm.ii.;
- la L.R. 23 aprile 2004 n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", meglio nota come Legge Urbanistica Regionale;
- la legge regionale 6 giugno 2017 n. 14 e s.mm.ii.;
- la deliberazione della Giunta Regionale n. 3178 del 08/10/2004, riguardante atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. n. 11/2004 "Norme per il governo del territorio";
- la Deliberazione della Giunta Regionale n. 668 del 15 maggio 2018 - Individuazione della quantità massima di consumo di suolo ammesso nel territorio regionale ai sensi dell'art. 4, comma 2, lett. a), della Legge Regionale 6 giugno 2017 n. 14 - Deliberazione n. 125/CR del 19 dicembre 2017;
- la Direttiva 2001/42/CE, del D.lgs. 152/2006, L.R. n. 12/2024 e del Regolamento Regionale n. 3 del 09/01/2025, pubblicato nel BUR Veneto n. 9 del 19/01/2025, contenente la nuova disciplina regionale in materia di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e correlata procedura di Valutazione d'Incidenza Ambientale (VIncA);

PRESO ATTO dei pareri riportati in calce, espressi sulla presente proposta di deliberazione ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

VISTO l'articolo 42 del Decreto Legislativo 18 Agosto 2000 n. 267 e s.m.i.;

PREMESSO tutto ciò;

Con n. 10 voti favorevoli e n. 2 astenuti (Canton, Savio), espressi con il sistema di votazione elettronico, dai 10 consiglieri votanti su 12 consiglieri presenti, il cui estio viene proclamato dal Presidente

DELIBERA

- 1) che le premesse, che qui si intendono integralmente riportate e trascritte, sono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
- 2) di confermare il rilevante interesse pubblico espresso dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 182 del 24.10.2023, relativo alle proposte di Accordo pubblico/privato presentate dal Sig. Castellani Franco (ora Polato Nicoletta) e dalla società Immobiliare Euganei di Betti Rossella & C. s.a.s.;
- 3) di approvare lo schema di accordo pubblico-privato tra Comune di Albignasego e la Sig.ra Polato Nicoletta prot. 11309 del 27.03.2026, allegato al presente

provvedimento per farne parte integrante e sostanziale Allegato sub 1), contenente i seguenti allegati:

- Allegato 1: "SCHEMA URBANISTICA" (Elaborato 18.bis "Accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art.6 della LR n.11/2004 e s.m.i.") 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;

4) di approvare lo schema di accordo pubblico-privato tra Comune di Albignasego e la Società Immobiliare Euganei di Betti Rossella & C. s.a.s. prot. prot. 11310 del 27.03.2026, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale Allegato sub 2), contenente i seguenti allegati:

- Allegato 1: "SCHEMA URBANISTICA" (Elaborato 18.bis "Accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art.6 della LR n.11/2004 e s.m.i.") che disciplina gli interventi e ne definisce i dispositivi di attuazione, oltre che le prescrizioni e vincoli, prot. n. 11086 del 26.03.2026;
- Allegato 2: perizia di stima asseverata che ha determinato il plusvalore economico, prot. 41478 del 15.12.2025;
- Allegato 3: Schema planivolumetrico vincolante per l'attuazione dell'intervento, prot. n. 11084 del 26.03.2026;
- Allegato 4: studio di impatto viabilistico ai sensi dell'art. 7bis delle NTO del Piano degli Interventi (PI), prot. n. 27234 del 07.08.2025;

5) di incaricare il Responsabile del Settore 5 alla stipula degli accordi che dovrà avvenire prima dell'approvazione definitiva della variante di cui trattasi;

6) di adottare, ai sensi dell'art. 18 comma 2 e seguenti della legge regionale 23 aprile 2004 n. 11, la Variante n. 14/2D al Piano degli Interventi (P.I.) del Comune di Albignasego, di recepimento degli schemi di accordo pubblico/privato come approvati nei precedenti punti 3) e 4), costituita dagli elaborati in atti prot. 11219/2026 richiamati in premessa a firma dall'urbanista Antonio Visentin;

7) di stabilire che a decorrere dalla data di adozione della variante in argomento si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R. 23 aprile 2004 n. 11 e s.m.i. e dall'art. 12, comma 3, del D.P.R. 06 giugno 2001 n. 380 e s.m.i.;

8) di precisare, come previsto dall'articolo 18 della L.R. n. 11/2004 e s.m.i., che:

2. Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati.

3. Entro otto giorni dall'adozione, il piano è depositato a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni. Dell'avvenuto deposito è data notizia mediante avviso pubblicato nell'albo pretorio del comune e su almeno due quotidiani a diffusione locale; il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna.

4. Nei sessanta giorni successivi alla scadenza del termine per la presentazione delle osservazioni il consiglio comunale decide sulle stesse ed approva il piano.

5. Copia integrale del piano approvato è trasmessa alla provincia ed è depositata presso la sede del comune per la libera consultazione.

5 bis. Il comune trasmette alla Giunta regionale l'aggiornamento del quadro conoscitivo di cui all'articolo 11 bis dandone atto contestualmente alla pubblicazione nell'albo pretorio; la trasmissione del quadro conoscitivo e del suo aggiornamento è condizione per la pubblicazione del piano. (36)

6. Il piano diventa efficace quindici giorni dopo la sua pubblicazione nell'albo pretorio del comune. (37)

9) di dare atto che gli elaborati 31.2 (VAS, Verifica di assoggettabilità a VAS) e 32.2 (VIncA, Livello I Screening) saranno inviati, dopo il loro deposito da parte del professionista incaricato, all'Unità Organizzativa Vas Vinca Nuvv della Regione del Veneto, insieme al provvedimento comunale che ne prende atto. Allo stesso modo, anche l'elaborato 30.2 (VCI, Valutazione compatibilità idraulica) sarà trasmesso all'Ufficio regionale del Genio Civile e al Consorzio di bonifica Bacchiglione per l'acquisizione del relativo parere;

10) di demandare al Responsabile del Settore 5° i successivi adempimenti del procedimento previsti ai commi 3 e seguenti dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004, ovvero che entro 8 giorni dall'adozione, la variante al Piano degli Interventi è depositata a disposizione del pubblico per trenta giorni consecutivi presso la sede del Comune decorsi i quali chiunque può formulare osservazioni entro i successivi trenta giorni;

11) di stabilire che la presente variante urbanistica di recepimento degli schemi di accordo pubblico/privato come approvati ai precedenti punto 3) e 4), verrà sottoposta al Consiglio comunale per la definitiva approvazione, acquisiti i pareri competenti e previa stipula degli accordi;

12) di dare atto che dell'avvenuto deposito sarà data notizia mediante avviso pubblicato all'albo pretorio del Comune e sul sito web comunale;

13) di incaricare il Responsabile del Settore 5° a provvedere agli adempimenti di pubblicazione previsti dall'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013 e s.m.i..

Quindi

Con successiva votazione con n. 10 voti favorevoli e n. 2 astenuti (Canton, Savio), espressi con il sistema di votazione elettronico, dai 10 consiglieri votanti su 12 consiglieri presenti il cui esito viene proclamato dal Presidente, la deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, co. 4 del D.Lgs. 267/2000.

Il Presidente del Consiglio

f.to Federico Rampazzo

Il Segretario Generale

f.to Maria Angelucci

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 "Governio 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 articoli 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: "SCHEDA 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 (settemilaquattrocentoottauno/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'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.

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 IUUV _____ 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'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.

OBIETTIVI DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

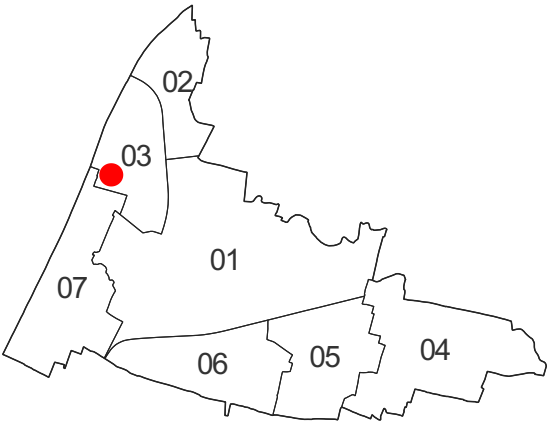
D.C.C. n.25 del 08.06.2023

- 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.

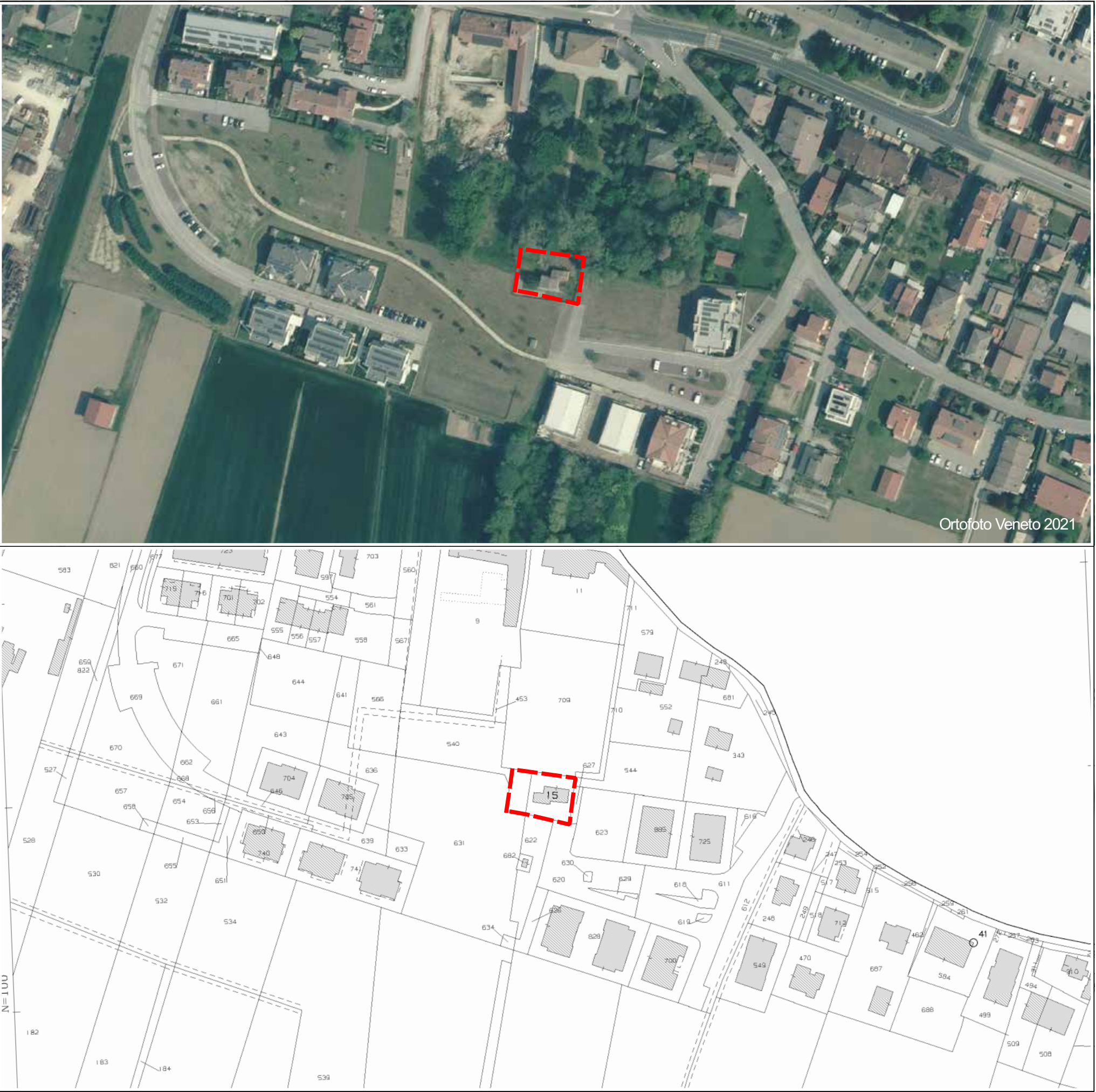
VALUTAZIONE DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

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



PIANO DEGLI INTERVENTI VAR 14.2 D

COMUNE DI ALBIGNASEGO (PD)

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

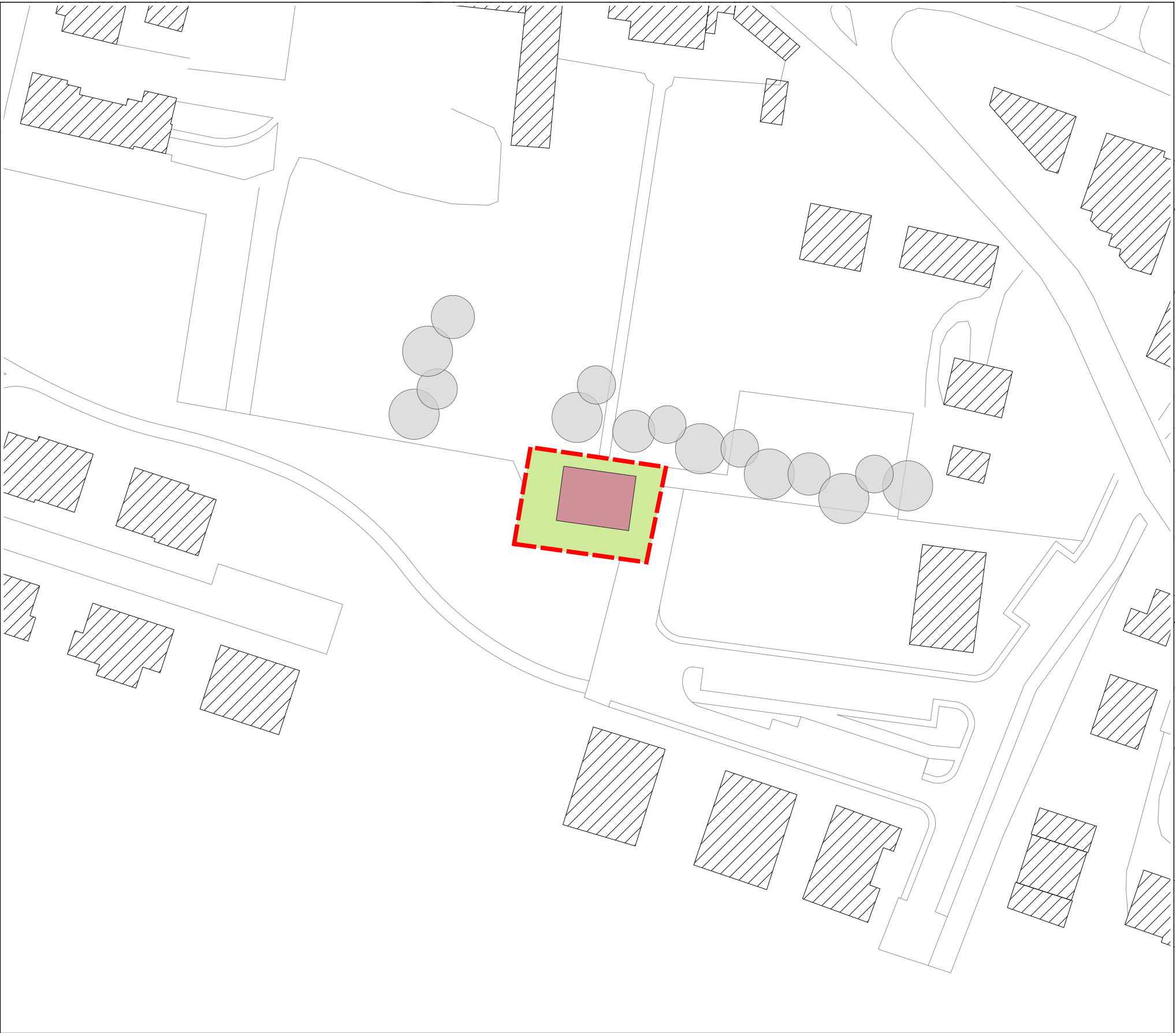
Prescrizioni particolari e vincoli:

- 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'efficientamento 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

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:

- 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

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

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.

*

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:

- (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 €

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;

- 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
				400,12
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.

- 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 erranei 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).

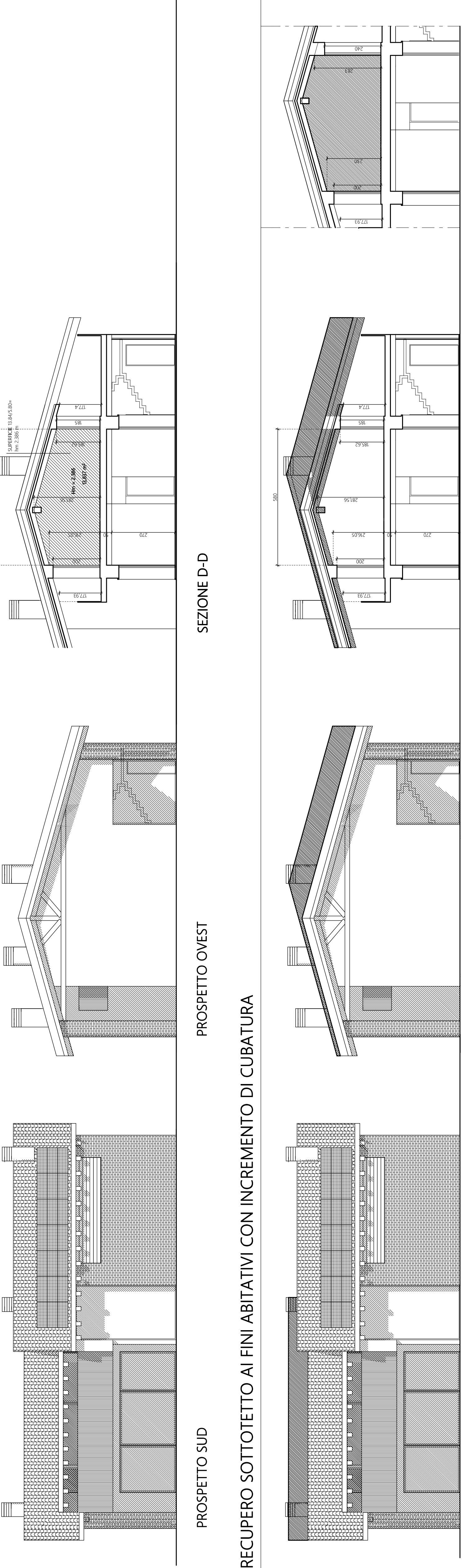
Padova, 07/08/2025

Il tecnico

Prof. Ing. Giuliano Marella

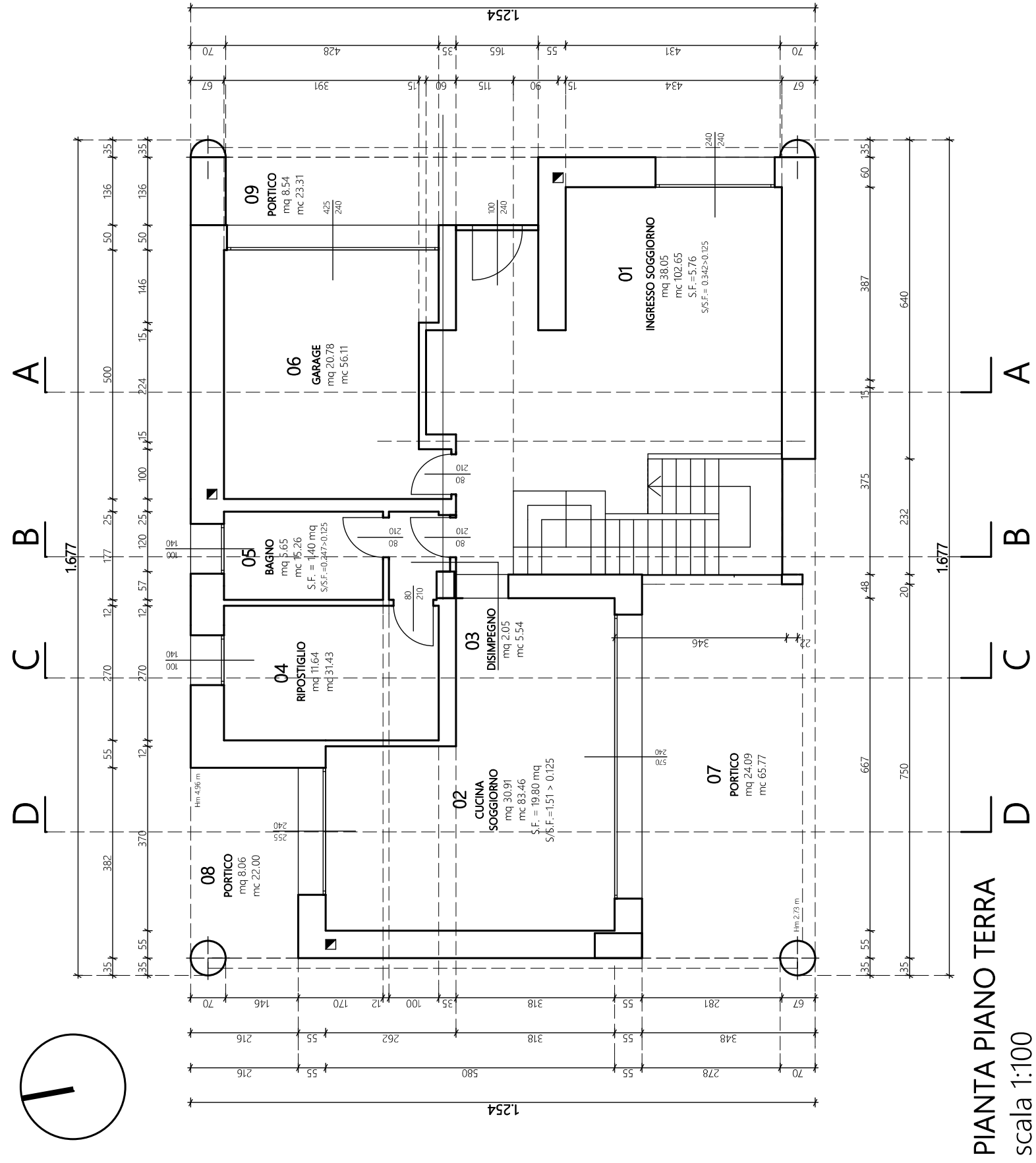


VARIANTE AL PDC 14/2019 DI PROSSIMA PRESENTAZIONE

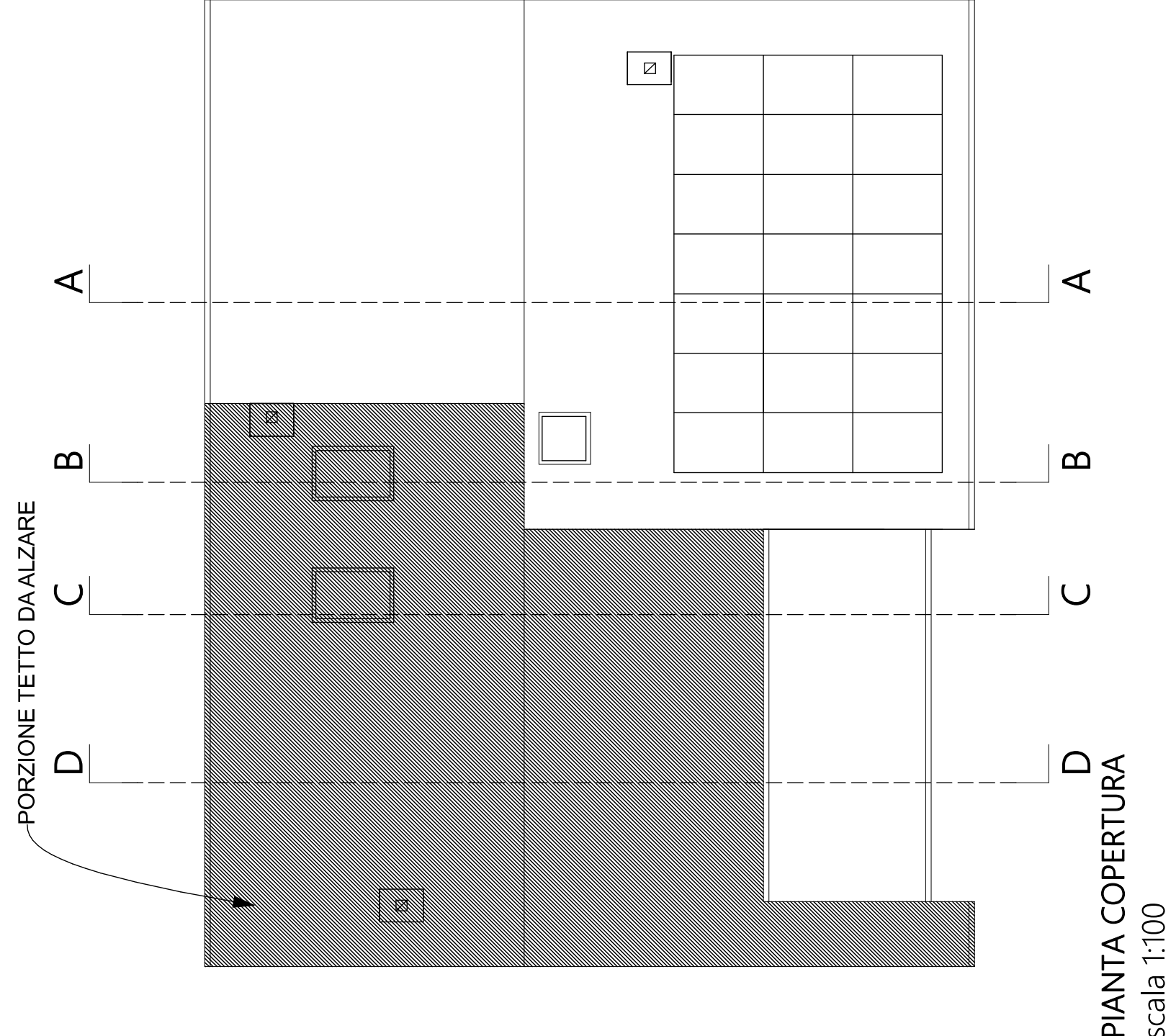
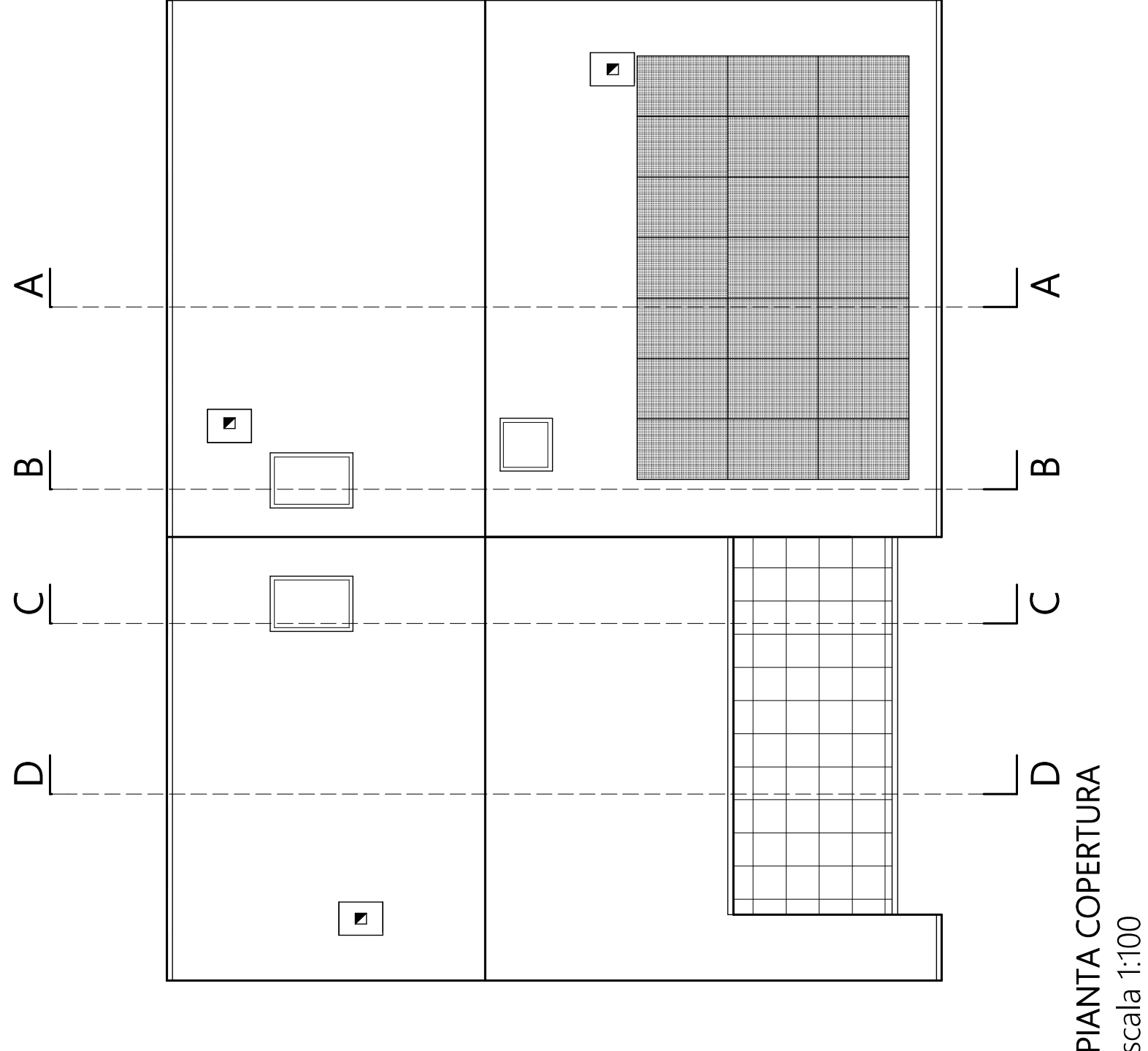
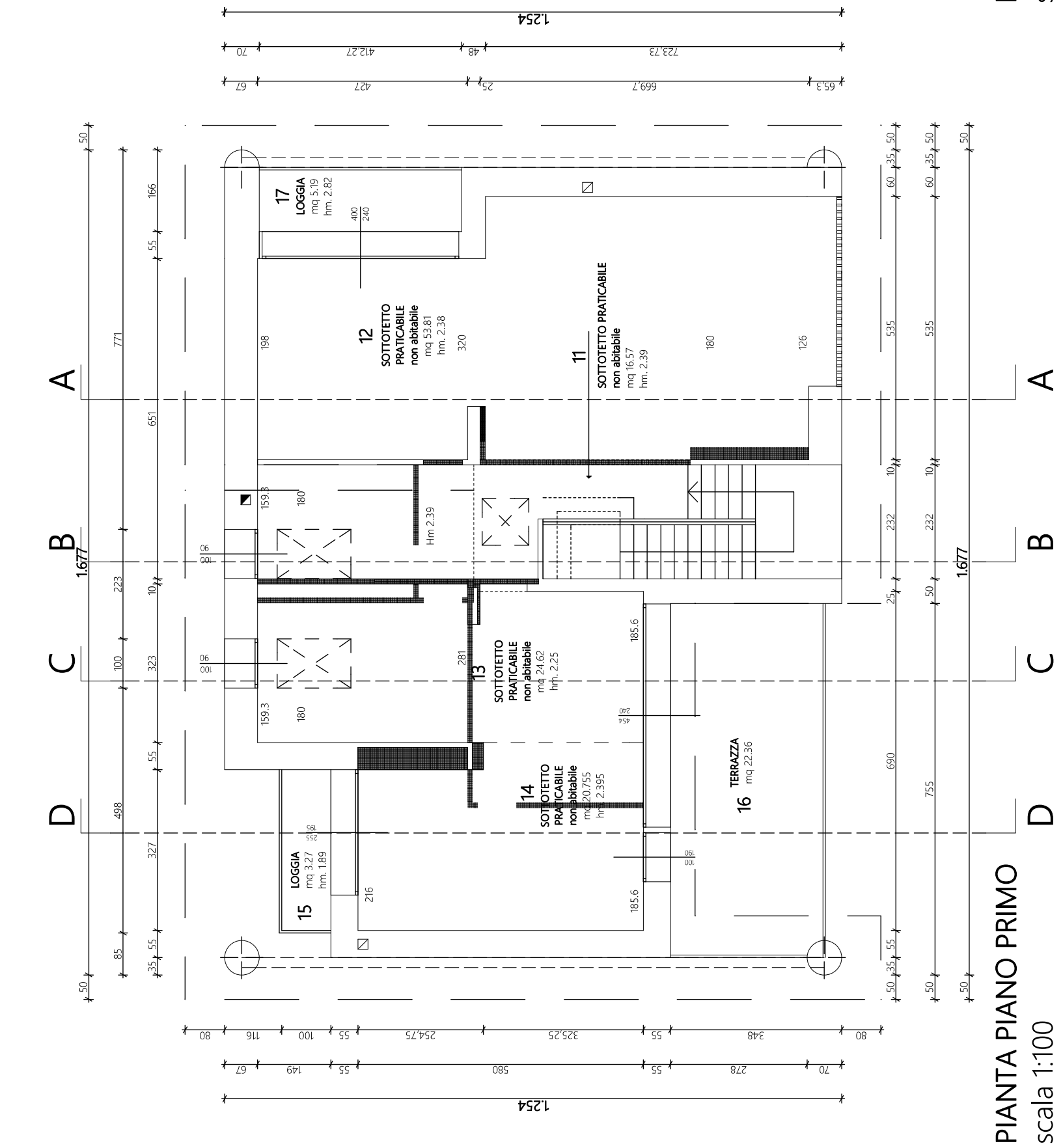
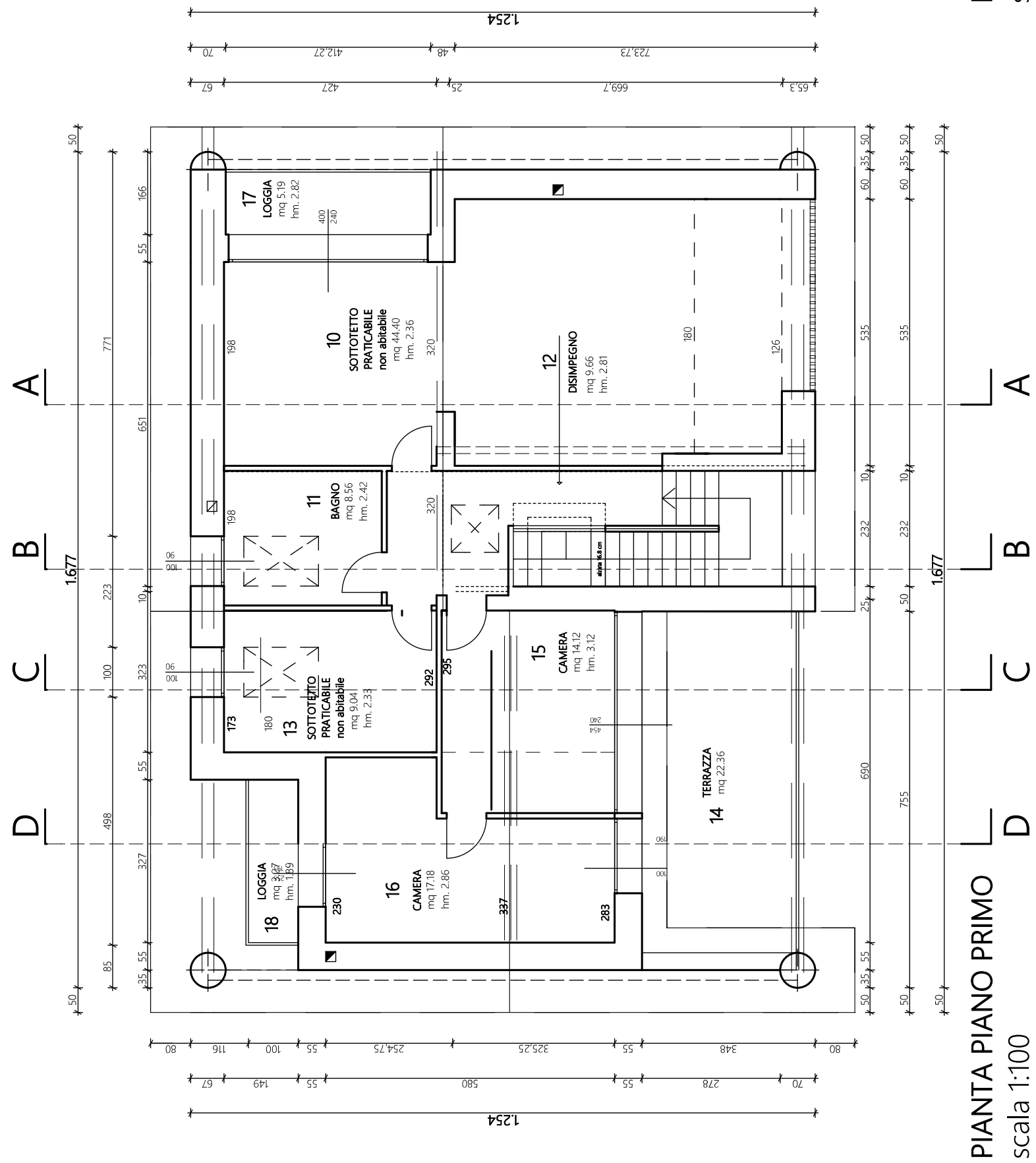
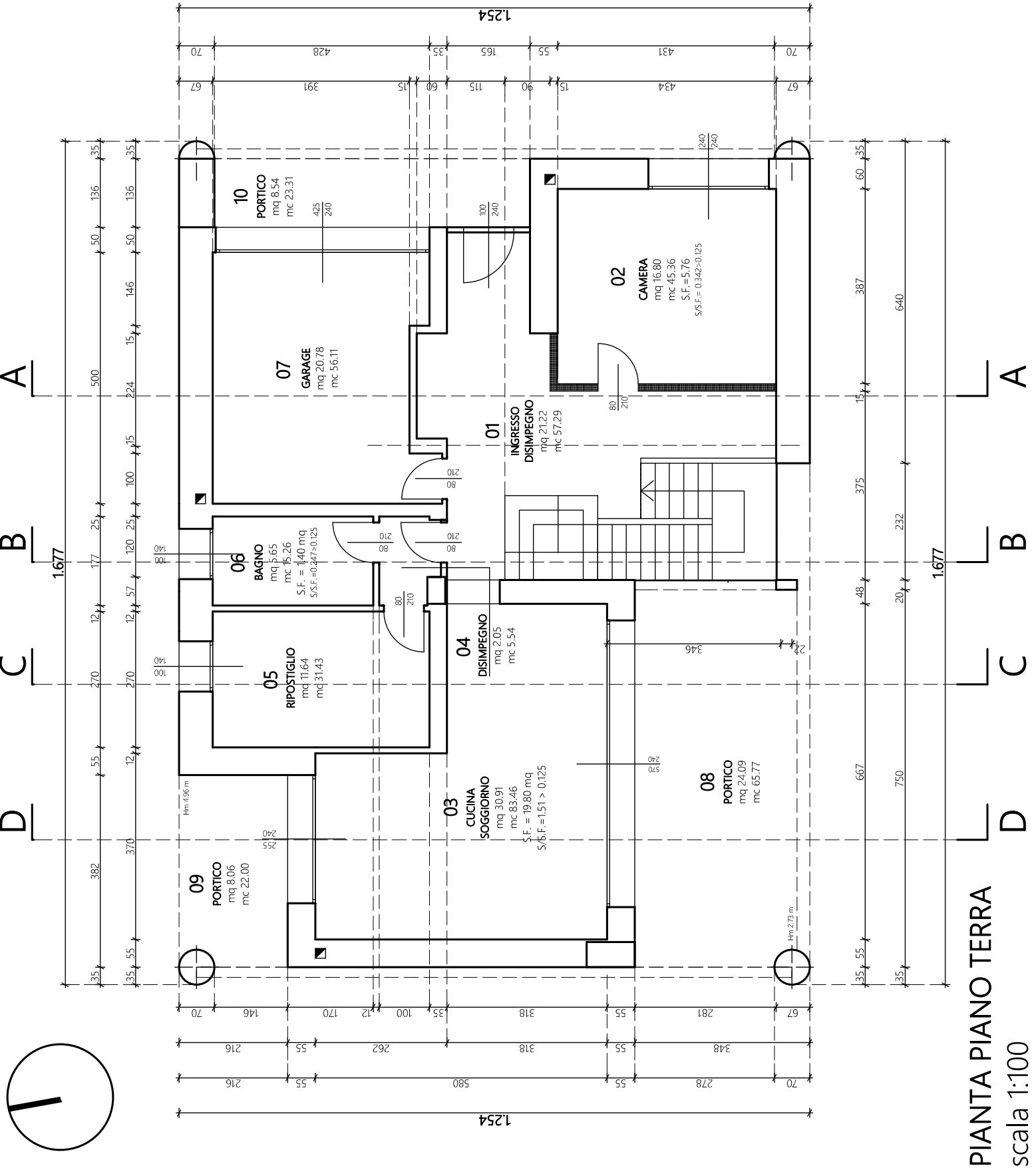


RECUPERO SOTTOTETTO AI FINI ABITATIVI CON INCREMENTO DI CUBATURA

VARIANTE AL PDC 14/2019 DI PROSSIMA PRESENTAZIONE



RECUPERO SOTTOTETTO AI FINI ABITATIVI CON INCREMENTO DI CUBATURA



DATI METRICI LOCALI									
STATO DI PROGETTO - RENDIBILE									
ST	Descrizione	Superficie di progetto	Volume di progetto	Volume di progetto	Volume di progetto	Volume di progetto	Volume di progetto	Volume di progetto	Volume di progetto
01	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
02	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
03	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
04	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
05	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
06	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
07	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
08	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
09	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
10	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
11	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
12	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
13	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
14	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
15	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
16	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
17	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
18	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
19	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
20	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
21	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
22	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
23	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
24	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
25	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
26	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
27	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
28	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
29	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
30	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
31	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
32	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
33	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
34	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
35	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
36	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
37	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
38	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
39	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
40	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
41	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
42	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
43	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
44	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
45	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
46	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
47	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
48	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
49	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
50	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
51	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
52	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
53	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
54	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
55	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
56	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
57	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
58	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
59	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
60	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
61	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
62	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
63	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
64	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
65	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
66	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
67	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
68	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
69	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
70	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
71	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
72	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
73	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
74	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
75	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
76	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
77	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
78	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
79	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
80	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
81	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
82	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
83	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
84	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
85	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
86	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
87	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
88	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
89	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
90	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
91	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
92	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
93	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
94	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
95	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
96	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
97	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
98	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
99	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50
100	PARTELLI	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50	1.50

DEMOLIZIONE
RICOSTRUZIONE

DESCRIZIONE	1	2	3	4	5	6	7
1	Z.T.O. A/2						
2	SEZ. U fig. 4 mappali 15-540						
3	Superficie lotto						
4	Volume max realizzabile da Pdc n. 14/2019						
5	Volume urbanistico						
6	Superficie coperta						
7	Volume urbanistico						
STATO DI PROGETTO							
1	Z.T.O. A/2						
2	SEZ. U fig. 4 mappali 15-540						
3	Superficie lotto						
4	Volume max realizzabile da Pdc n. 14/2019						
5	Volume urbanistico						
6	Superficie coperta						
7	Volume urbanistico						
STATO ESISTENTE / AUTORIZZATO con Pdc n. 14/2019							
1	Z.T.O. A/2						
2	SEZ. U fig. 4 mappali 15-540						
3	Superficie lotto						
4	Volume max realizzabile da Pdc n. 14/2019						
5	Volume urbanistico						
6	Superficie coperta						
7	Volume urbanistico						
STATO DI PROGETTO							
1	Z.T.O. A/2						
2	SEZ. U fig. 4 mappali 15-540						
3	Superficie lotto						
4	Volume max realizzabile da Pdc n. 14/2019						
5	Volume urbanistico						
6	Superficie coperta						
7	Volume urbanistico						

COMUNE
ALBIGNASEGO - PD
PROGETTO

IPOTESI DI VARIANTE P.d.C. in variante al P.d.C. 14/19
DIMOSTRAZIONE UTILIZZO VOLUME
PER RECUPERO SOTTOTETTI AI FINI ABITATIVI

COMITENTE
POLATO NICOLETTA
CONTENUTO
PIANTA PIANO TERRA, PIANO PRIMO E COPERTURA
PROSPETTI E SEZIONI

IPOTESI 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



INDICE DEI CONTENUTI

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



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.

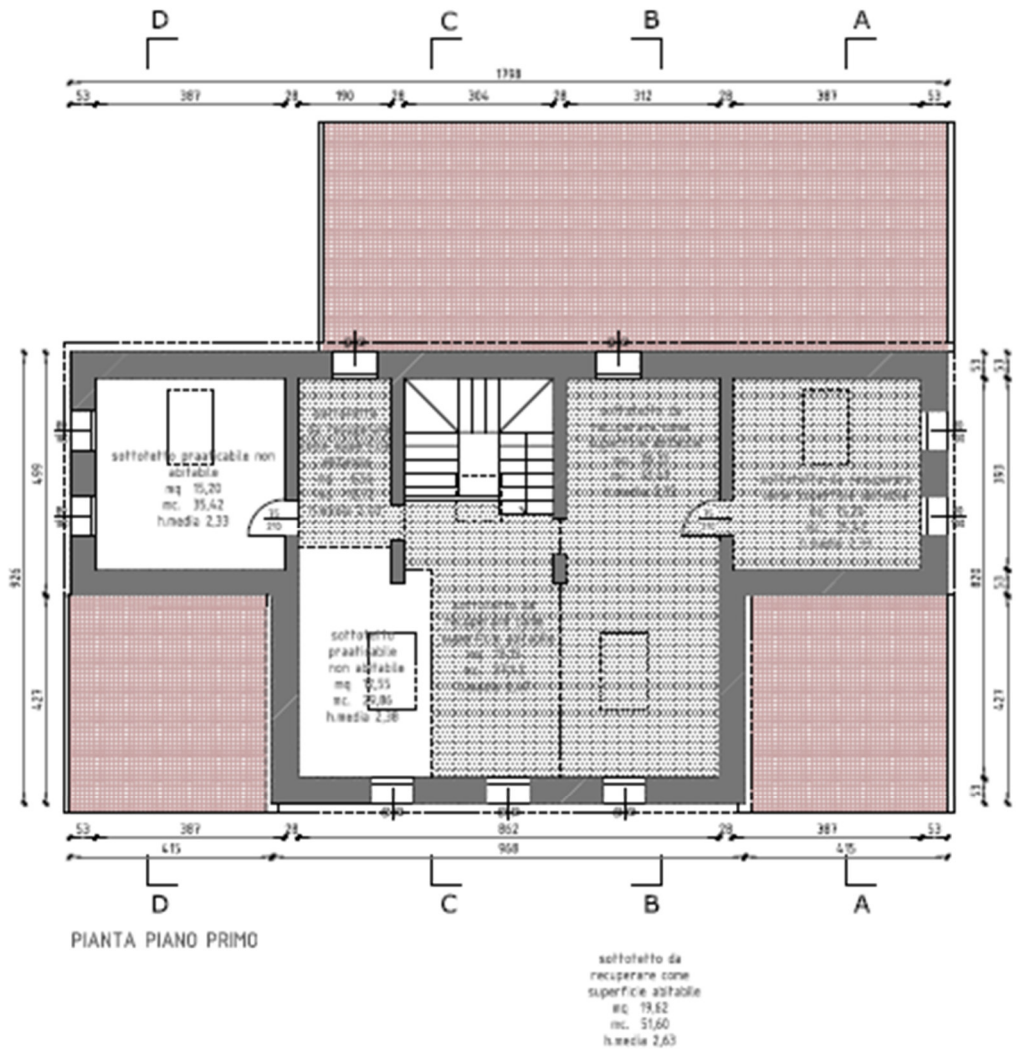
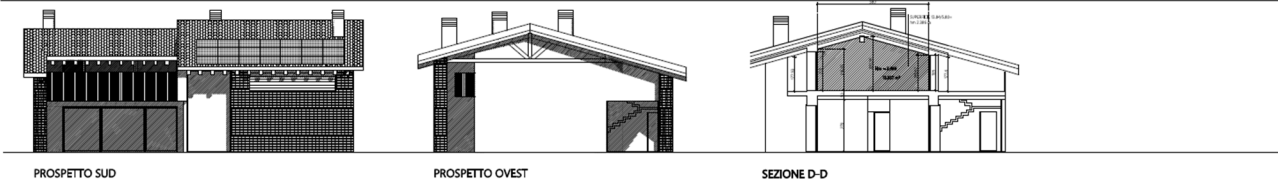


Fig. 2.1 Estratto della tav.U di gennaio 2025 dell'arch. Sandro Garengo.

VARIANTE AL PDC 14/2019 DI PROSSIMA PRESENTAZIONE



RECUPERO SOTTOTETTO AI FINI ABITATIVI CON INCREMENTO DI CUBATURA

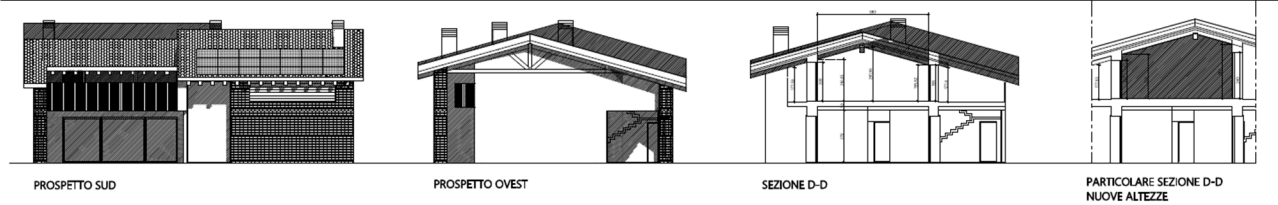




Fig. 2.2 Estratto della di dimostrazione utilizzo volume per recupero sottotetti abitativi.

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.

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 "Governo 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 Società Immobiliare Euganei di Pula Fabio & C. S.a.s. con sede a Rimini (RN) in Via G. Brancaleoni Soleri n. 6 C.F. e n. iscrizione presso il registro delle Imprese di Padova 03882240405 rappresentata dal Legale rappresentante Fabio Pula nato a _____

il _____, residente a _____

in Via _____ n. _____, C.F. _____,

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 notarile Rep n. 17183 Racc n. 5294, situato nel Comune Censuario di Albignasego, in Vicolo L. da Vinci (laterale di Via Battaglia) individuato dai seguenti dati catastali:

In Comune di ALBIGNASEGO

sezione censuaria

Catasto **Terreni**, Foglio 1 **(uno)** mappali n. 1530 di mq.

14528;

Catasto **Fabbricati**, Foglio 1 (**uno**) mappale n. 1530 sub 1,
(Categoria **D/8**, rendita euro 17.104), sub 3 (Categoria
D/1, rendita euro 92);

- che la legge regionale (L.R.) n. 11 del 23 aprile 2004
prevede che la pianificazione comunale si articoli 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 l'area oggetto del presente Accordo quale ambito di riqualificazione e riconversione e Servizi ed attrezzature di interesse comune di maggior rilevanza (n. 65 impianti di energia elettrica); di cui agli artt. 20.5 e 21 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 D11/4 - ambiti di riqualificazione e riconversione, e area destinata alla viabilità. assoggettata alle attuali N.T.O. agli articoli 32bis,43;

- 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 02.12.2020 prot. Comunale n. 42289 e successive modifiche e integrazioni la Società Immobiliare Euganei S.a.s. 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, per la trasformazione dell'ambito mediante il suo riordino urbanistico ed edilizio, anche mediante la demolizione totale delle preesistenze, con dotazione di adeguate aree a servizi primari (verde e parcheggi) e l'insediamento di funzioni commerciali e direzionali;

- 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. 2262 del 17.01.2024 e prot. 3698 del 30.01.2024), con i seguenti indirizzi progettuali:

"La proposta dovrà prevedere una soluzione condivisa con gli enti interessati al fine di garantire la sicurezza e scorrevolezza dell'innesto lungo strada Battaglia mediante redazione di apposito studio del traffico. Si propone alla giunta comunale che vengano adottati i seguenti accorgimenti:

- l'ambito sia assoggettato a PUA come disposto dall'art. 20.5 delle NTA del PAT;
- che non sia previsto nessun ingresso da via Donatello se non a carattere ciclabile;
- il parcheggio dovrà essere privato ad uso pubblico;
- l'area dovrà mantenere anche in futuro la destinazione di vendita non alimentare (non devono essere previsti ristoranti tipo fast food o con attività drive).";

- 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 ad un residuale caso residenziale e la proposta 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. 41478 del 15.12.2026 e successivo addendum prot. 5853 del 16.02.2026, 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 19.02.2026 prot. 6443 la perizia di stima sottoscritta per accettazione;

- al fine di sopperire alla mancanza di parcheggi dell'ambito urbanizzato, il proponente ha depositato con lo schema planivolumetrico dell'intervento una proposta di realizzazione di un parcheggio pubblico all'ingresso di vicolo Leonardo da Vinci volto al soddisfacimento delle necessità dei residenti;

- che il professionista incaricato ha depositato in data 26.03.2026 al n. 11086 di protocollo la "SCHEMA 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. 11122 del 27.03.2026;

- 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:

- Descrizione dell'intervento e stima dei costi di demolizione, prot. 11084/2026

- Rilievo fotografico, prot. 19857/2025;

- Stato di fatto: Estratto di mappa, planimetria e dati stereometrici, prot. 19857/2025 e prot. 11084/2026;

- Stato di progetto: Planimetria di progetto, dati stereometrici e dimensionamento, parametri urbanistici, planimetria comparativa di sedime, prot. 11084/2026;

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. 11086 del 26.03.2026;

- Allegato 2: perizia di stima asseverata che ha determinato il plusvalore economico, prot. 41478 del 15.12.2025;

- Allegato 3: Schema planivolumetrico vincolante per l'attuazione dell'intervento, prot. n. 11084 del 26.03.2026;

- Allegato 4: studio di impatto viabilistico ai sensi dell'art. 7bis delle NTO del Piano degli Interventi (PI), prot. n. 27234 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:

- persegue gli obiettivi individuati dal documento preliminare del P.A.T. della Città di Albignasego;
- 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;
- persegue il recupero e la riabilitazione delle aree urbane degradate e dismesse;
- favorisce interventi atti ad incentivare e realizzare progetti di forestazione urbana, sia di valenza pubblica che privata;
- consegue gli obiettivi definiti all'art. 3 della LR 14/2017.

2.2. La proposta, pertanto:

A) determinerà la realizzazione a cura e spese della "Parte Privata" delle opere di urbanizzazione consistenti

nella realizzazione di viabilità, incrocio, marciapiedi, aree verdi e parcheggi, da cedere e vincolare all'uso pubblico;

B) determinerà la realizzazione e cessione a cura e spese della "Parte privata", a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria, l'esecuzione del parcheggio pubblico aggiuntivo agli standard del P.U.A. ubicato all'ingresso di Via Leonardo da Vinci, comprensivo di illuminazione, segnaletica verticale e orizzontale, adeguamento dei sottoservizi e della rete delle acque bianche, come meglio evidenziato nella scheda urbanistica (Allegato 1) e nello schema planivolumetrico (Allegato 3).

C) determinerà la rivitalizzazione di un significativo comparto dismesso con riduzione della volumetria rispetto a quella massima prevista dal P.I. vigente;

C) garantirà un impulso alla crescita economica del territorio con l'insediamento di una struttura commerciale / direzionale con divieto di attività con destinazione alimentare e ristoranti;

D) attua i 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 l'intervento di
14360 mq non determina consumo di suolo;

2.3. La proposta, sottoposta alla perizia di stima
dell'ing. Giuliano Marella prot. 41478 del 15.12.2025, 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 321.000,00 euro
(trecentoventiunomilaeuro/00) e corrispondente al 50% del
plusvalore economico.

2.4. Trattandosi di accordo urbanistico di valore
superiore a Euro 150.000,00, ai sensi dell'art. 7bis
della LR 11/2004, è stata acquisita informazione
antimafia prot. _____ del _____ di cui
all'articolo 84, comma 3, del decreto legislativo 6
settembre 2011, n. 159 "Codice delle leggi antimafia e
delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in
materia di documentazione antimafia, a norma degli
articoli 1 e 2 della legge 13 agosto 2010, n. 136".

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 la trasformazione dell'ambito mediante il suo riordino urbanistico ed edilizio, anche mediante la demolizione totale delle preesistenze, con dotazione di adeguate aree a servizi primari (verde e parcheggi) e l'insediamento di funzioni commerciali (una media struttura del settore NON alimentare, fino a 2.500 mq di superficie di vendita) e direzionali/ricettive, provviste di standard adeguate. Il progetto prevede

altresì adeguate opere di mitigazione, coerenti con il contesto circostante, in primo luogo il vincolo paesaggistico correlato alla presenza del fiume. L'intervento prevede pertanto la riconversione di un ambito degradato; la previsione di una soluzione condivisa con gli enti interessati, al fine di garantire la sicurezza e scorrevolezza dell'innesto lungo strada Battaglia; la cessione al Comune di opere di urbanizzazione ed aree a standard.

3.3. L'intervento si attuerà mediante un unico "Piano Urbanistico Attuativo" (PUA) che prevede due stralci funzionali, previo il saldo del contributo straordinario dovuto e l'ottenimento delle autorizzazioni e dei nulla osta / pareri previsti dalla normativa vigente, nel rispetto dei limiti di superficie e volume di cui al presente accordo. La realizzazione e cessione del parcheggio pubblico ubicato all'ingresso di Via Leonardo da Vinci (comprensivo di illuminazione, segnaletica verticale e orizzontale, adeguamento dei sottoservizi e della rete delle acque bianche) è aggiuntiva agli standard del P.U.A. ed a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Nel caso in cui l'importo per la realizzazione/cessione del parcheggio pubblico da C.M.E. sia inferiore

all'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria sarà dovuta la differenza mentre nulla è dovuto in caso di maggiore importo.

La ditta lottizzante potrà sottoporre al Comune l'approvazione di certificati di collaudo parziale ad ultimazione dei lavori previsti per ogni singolo stralcio.

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, a garanzia dei successivi versamenti, ha provveduto al deposito della polizza fidejussoria bancaria / assicurativa n. _____ rilasciata da _____, di importo corrispondente al contributo straordinario dovuto di 321.000,00 euro (trecentoventiunomilaeuro/00), così come determinato dalla perizia di stima dell'ing. Giuliano Marella prot. 41478 del 15.12.2025, corrispondente al 50% del plusvalore economico.

4.2. Successivamente alla stipula del presente atto e prima dell'approvazione della Variante urbanistica di recepimento dell'accordo, acquisiti i pareri competenti sulla variante medesima, la parte privata si impegna versare al Comune il 1° acconto del contributo straordinario dell'importo di Euro 100.000,00 (centomilaeuro/00)

4.3. 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 smi, la "Parte Privata" si obbliga:

- a richiedere l'approvazione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) entro la scadenza temporale del Piano degli Interventi che ha introdotto la variazione urbanistica pena la decadenza della variante e dell'accordo stesso

- realizzare, contestualmente all'esecuzione delle opere di urbanizzazione del primo stralcio funzionale del PUA, a propria cura e spese, a scomputo parziale degli oneri di urbanizzazione secondaria e previa presentazione di idonea polizza fidejussoria a garanzia della corretta esecuzione, il parcheggio pubblico all'ingresso di Via Leonardo da Vinci, comprensivo di illuminazione,

segnaletica verticale e orizzontale, adeguamento dei sottoservizi e della rete delle acque bianche, nella scheda urbanistica (Allegato 1) e nello schema planivolumetrico (Allegato 3). La cessione al Comune di Albignasego dell'area a parcheggio dovrà avvenire con la cessione delle opere di urbanizzazione del primo stralcio funzionale del PUA, libera da ogni vincolo o gravata da vincoli, pesi, oneri reali e di altra natura, diritti di prelazione, ipoteche, trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, nonché da servitù passive, obbligandosi fin d'ora a garantire da evizione nei successivi atti di trasferimento.

- a versare al Comune entro trenta giorni dall'adozione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) da parte della Giunta comunale il 2° acconto del contributo straordinario dell'importo di Euro 100.000,00 (centomilaeuro/00);

- a versare al Comune all'atto della stipula della convenzione del P.U.A. il saldo del contributo straordinario dell'importo di Euro 121.000,00 (centoventunomilaeuro/00);

4.4. Ad avvenuta corresponsione del 100% del contributo straordinario pari a Euro 321.000,00, il Comune procederà con lo svincolo della polizza fidejussoria bancaria /

assicurativa n. _____ di cui al precedente punto 4.1.

4.5. Il mancato rispetto dei termini di cui sopra comporterà l'escussione della polizza da parte del Comune per le somme non versate.

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.

11.3 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

PIANO DEGLI INTERVENTI VAR 14.2 D

COMUNE DI ALBIGNASEGO (PD)

ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO

SCHEDA n.15

D.C.C. n. del

ATO n. 2 Sant'Agostino

INDIRIZZO: Via Battaglia, Via Donatello

FOGLIO: 1

PARTICELLE: 1530

SINTESI

La proposta prevede la trasformazione dell'ambito mediante il suo riordino urbanistico ed edilizio, anche mediante la demolizione totale delle preesistenze, con dotazione di adeguate aree a servizi primari (verde e parcheggi) e l'insediamento di funzioni commerciali (una media struttura del settore NON alimentare, fino a 2.500,00 mq di superficie di vendita) e direzionali/ricettive, provviste di standard adeguate. Il progetto prevede altresì adeguate opere di mitigazione, coerenti con il contesto circostante, in primo luogo il vincolo paesaggistico correlato alla presenza del fiume;

In merito alle modalità di conferimento della convenienza pubblica a favore del Comune, l'intervento prevede:

- la riconversione di un ambito degradato;
- la previsione di una soluzione condivisa con gli enti interessati, al fine di garantire la sicurezza e scorrevolezza dell'innesto lungo Strada Battaglia;
- la cessione al Comune di opere di urbanizzazione ed aree a standard.

Sarà integrato con la struttura urbana esistente, attraverso la proposizione delle dotazioni infrastrutturali e dei servizi, del sistema ecologico con particolare riferimento alla progettazione delle porzioni in ambito paesaggistico, agli spazi verdi di uso pubblico e privato, alle condizioni di permeabilità dei suoli, declinando possibili azioni finalizzate al raggiungimento del massimo livello di sostenibilità (ambientale, energetica, sociale, economica, etc...)

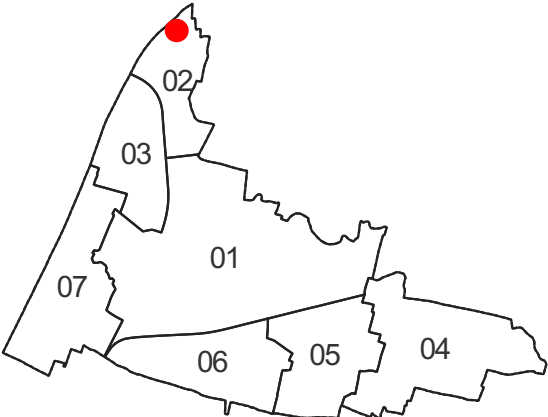
OBIETTIVI DI RILEVANTE INTERESSE PUBBLICO

D.C.C. 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;
- persegue il recupero e la riabilitazione delle aree urbane degradate e dismesse;
- favorisce interventi atti ad incentivare e realizzare progetti di forestazione urbana, sia di valenza pubblica che privata;
- consegue gli 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

PIANO DEGLI INTERVENTI VAR 14.2 D

COMUNE DI ALBIGNASEGO (PD)

COMUNE DI ALBIGNASEGO - c_a161 - REG_UFF_PROT - 0011086 - Ingresso - 26/03/2026 - 15:37

PARAMETRI URBANISTICI

Superficie territoriale: ---
Superficie fondiaria: A 8.860,00 mq; B 5.500,00 mq

Indice di edificabilità territoriale (It): ---
Indice massimo di copertura: 60% della superficie fondiaria

Volume (V): ---
Superficie lorda di pavimento (s.l.p.): A 3.000,00 mq; B 1.630,00 mq

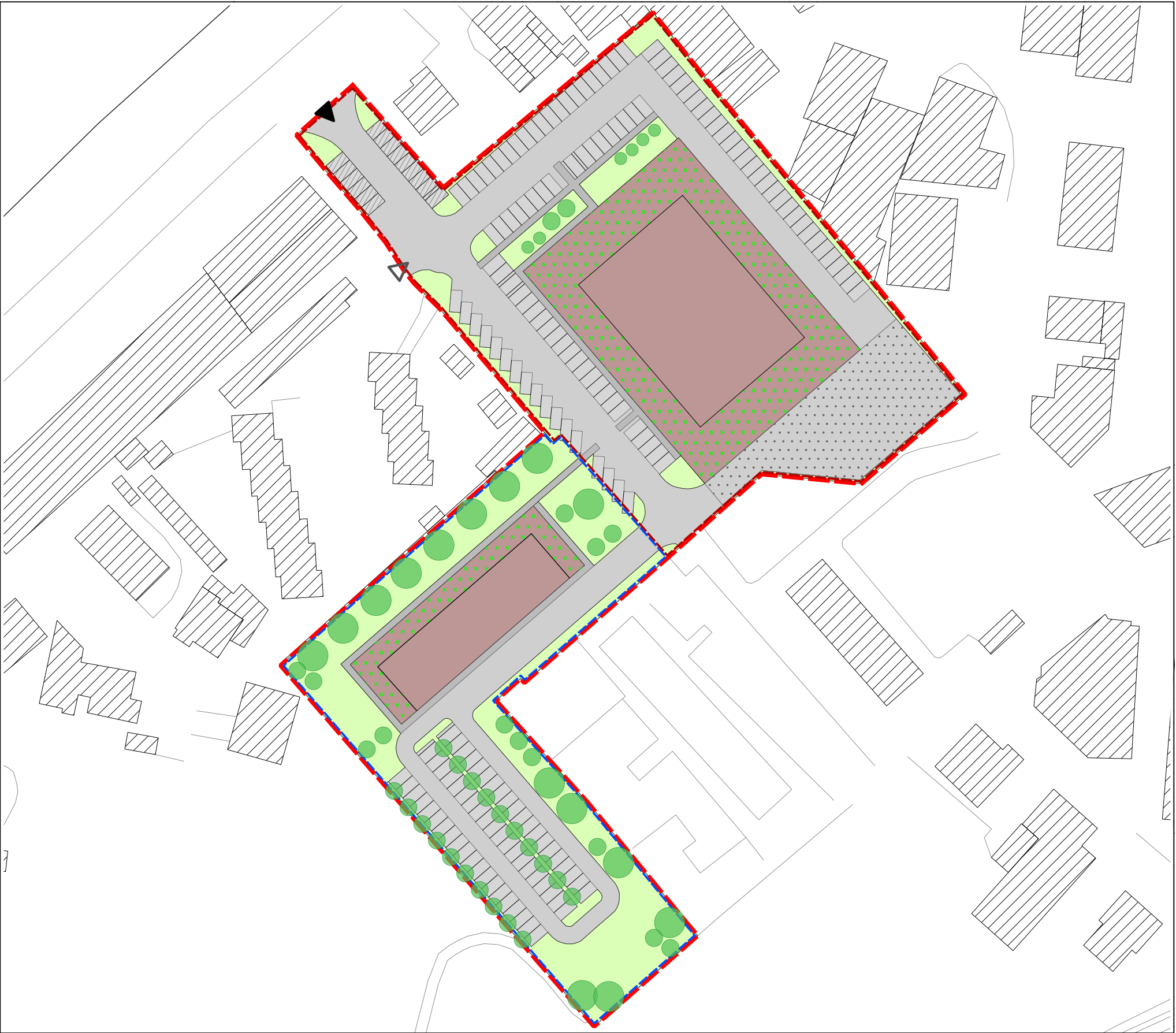
Altezza massima (H): A 9 ml; B 9 ml

Standard urbanistici primari: parcheggi 2.087,5 mq - verde 3.249 mq
Standard in cessione: 360,00 mq
Superfici permeabili: A 2.447,50 mq; B 3.374,5 mq
Superfici impermeabili: A 6.412,5 mq; B 2.125,5 mq

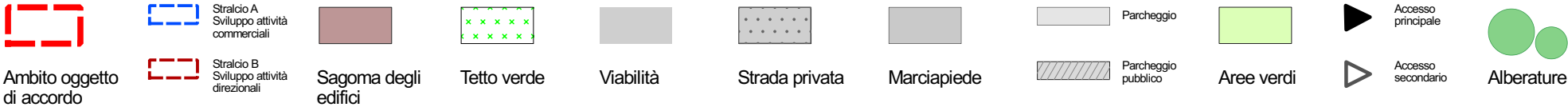
Consumo di suolo: NO
Opere fuori ambito: NO

DISPOSITIVI DI ATTUAZIONE

Modalità di intervento: Piano Urbanistico Attuativo
Destinazioni d'uso: Stralcio A (commerciale), Stralcio B (direzionale e artigianale di servizio)
Tipologia edilizia: Quanto previsto nell'accordo e nelle prescrizioni



SCALA
1:1.000



PIANO DEGLI INTERVENTI VAR 14.2 D

COMUNE DI ALBIGNASEGO (PD)

COMUNE DI ALBIGNASEGO - c_a161 - REG_UFF_PROT - 0011086 - Ingresso - 26/03/2026 - 15:37

DISPOSITIVI DI ATTUAZIONE

Prescrizioni particolari e vincoli:

- l'intervento è soggetto a Piano Urbanistico Attuativo, di cui alle modalità di intervento previste dall'articolo 19 della L.R. n. 11/2004 e art.7 della vigente normativa del PI, la cui attuazione può avvenire per stralci (A e B);
 - distanza da confini e fabbricati: si applicano le disposizioni di cui all'art.4 delle NTO;
 - per quanto non disciplinato nella presente scheda, si fa riferimento a quanto previsto nelle NTO vigenti (art. 22);
 - lo schema delle opere di urbanizzazione, nel rispetto delle quantità previste dalla normativa vigente, ha carattere indicativo e sarà definito in sede di progetto esecutivo. La viabilità, i marciapiedi, le aree verdi e i parcheggi saranno assoggettati a uso pubblico, fatta eccezione per la strada privata destinata alle operazioni di carico e scarico delle attività commerciali e direzionali;
 - al fine di sopperire alla carenza di dotazioni di sosta nell'ambito urbanizzato, è prevista la realizzazione, in cessione all'Amministrazione Comunale, di un parcheggio pubblico in corrispondenza dell'ingresso di Vicolo Leonardo da Vinci, destinato a soddisfare il fabbisogno dei residenti e a garantire l'accessibilità alla limitrofa area residenziale;
 - 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;
 - la sagoma degli edifici è vincolante. In fase di progettazione edilizia sono consentite limitate modifiche non sostanziali al perimetro della sagoma di PI, che non alterino e modifichino l'assetto urbanistico delle aree esterne ed architettonico degli edifici;
 - la proposta architettonica, come allegata all'accordo è da intendersi vincolante in ordine all'impianto tipologico e compositivo, nonché ai caratteri architettonici e alle scelte stilistiche generali. Sono tuttavia ammesse, in sede di progettazione esecutiva, variazioni di dettaglio e modifiche non sostanziali necessarie al perfezionamento tecnico-costruttivo e al corretto completamento dell'opera, purché non alterino in modo significativo l'assetto complessivo del progetto e rimangano coerenti con le previsioni urbanistiche ed edilizie di riferimento;
 - dovrà essere garantita attenzione all'aspetto dell'efficientamento energetico sugli edifici ed assicurare interventi di mitigazione in relazione agli spazi verdi;
 - è consentito l'insediamento di un'unica media struttura avente una superficie massima di mq 2.500 ed il divieto perentorio di attività con destinazione alimentare e ristoranti (anche tipo fast food o con attività drive);
 - dovranno essere attuate tutte le eventuali prescrizioni e vincoli derivanti dallo studio del traffico, redatto ai sensi dell'art.7 Bis delle NTO; dovranno essere realizzate, a carico del soggetto attuatore, le opere di adeguamento della viabilità esistente, al fine di prevedere una soluzione condivisa con gli enti interessati e previa acquisizione del preventivo parere favorevole degli stessi, per garantire la sicurezza e scorrevolezza dell'innesto lungo Strada Battaglia;
- le opere di adeguamento della viabilità esistente, comprensive della realizzazione di una corsia di decelerazione e/o immissione funzionale all'accesso al comparto a destinazione commerciale/direzionale, subordinatamente all'acquisizione del preventivo parere favorevole da parte dell'ente proprietario della strada;
- dovranno essere attuate tutte le eventuali prescrizioni definite dallo specifico studio di compatibilità idraulica, redatto ai sensi dell'art.47 delle NTO;
 - in fase di progettazione esecutiva dovrà essere redatto un progetto del verde con una dettagliata descrizione delle caratteristiche di tutti i materiali prescelti (vivi e non), degli aspetti tecnico agronomici e dell'inserimento paesaggistico ed ambientale. In particolare, si dovrà puntare all'inserimento paesistico dell'area e degli edifici di pertinenza. La relazione del progetto del verde dovrà elencare le tipologie arboree, arbustive ed erbacee tenendo conto delle caratteristiche degli esemplari arborei una volta giunti a maturità. Si dovrà produrre un elaborato che riporti le principali caratteristiche dell'opera e degli impianti, nonché viabilità, passi carrai e utenze attigui all'area di intervento. Le planimetrie di progetto dovranno altresì riportare l'indicazione delle zone di pertinenza delle alberature e degli arredi (secondo la normativa vigente per la sicurezza degli arredi) in relazione a tutti gli elementi e i manufatti presenti o previsti dal progetto;
 - le alberature messe a dimora dovranno essere a "pronto effetto"; al fine di ottenere le massime garanzie di attecchimento ed assicurare le condizioni ideali di sviluppo, le piante dovranno essere poste a dimora secondo le più avanzate tecniche agronomiche e arboricole;
 - sono fatte salve eventuali indicazioni stabilite nell'accordo sottoscritto;
 - eventuali modifiche non contemplate dalla presente scheda costituiscono variante al PI ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004.

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 UN ACCORDO PUBBLICO PRIVATO
EX ART. 6 DELLA LR 11/2004 E S.M.I.**

DITTA IMMOBILIARE EUGANEI DI ABATI EOLO & C. S.A.S.



INDICE

1. Premessa e quesito	3
2. Quadro normativo di riferimento	4
3. Contenuti dell'istanza.....	7
4. Procedimento di stima	11
5. Analisi di mercato.....	16
6. Stima del contributo straordinario	25
7. Definizioni, limiti, assunzioni.....	32
8. Considerazioni conclusive	34

1. PREMESSA E QUESITO

Il Responsabile del Settore "Governo del territorio, mobilità e transizione ambientale" del Comune di Albignasego, con Determinazione n. 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, l'incarico (CIG B13787F7BC) di redazione di una perizia di stima sulla quantificazione del plusvalore economico (e del conseguente contributo straordinario dovuto) in relazione ad una proposta di accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004.

La presente relazione tecnica si riferisce in particolare alla richiesta, avanzata dalla Ditta Immobiliare Euganei di Abati Eolo & C. S.A.S., di una variazione di destinazione d'uso con aumento di cubatura di un complesso edilizio cui si accede dalla S.S. n. 16 via Battaglia - Vicolo Leonardo da Vinci.

Esaminata la documentazione messa a disposizione dal Comune, compiuti i sopralluoghi dei beni 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.

PROF. ING. GIULIANO MARELLA

3. CONTENUTI DELL'ISTANZA

I soggetti promotori hanno avanzato una richiesta di accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 finalizzata alla riqualificazione di un complesso edilizio dismesso, con l'obiettivo di realizzare nuovi edifici a destinazione commerciale e direzionale.



Il complesso edilizio è ubicato in Vicolo Leonardo da Vinci, laterale della S.S. n. 16 "via Battaglia", poco prima del centro commerciale "Ipercity" per chi arriva da Padova. L'area non presenta fronte diretto su via Battaglia, ma si sviluppa verso l'interno con una conformazione irregolare, confinando sul lato sud-est con una centrale elettrica.

L'accesso principale, sia carrabile sia pedonale, ha luogo da Strada Battaglia, primo tratto della S.S. 16 Adriatica che collega Padova a Ferrara per procedere successivamente fino a Otranto.

Il contesto urbano circostante è eterogeneo e caratterizzato da edifici di diversa natura, tipologia e destinazione: si alternano fabbricati a uso commerciale, residenziale e artigianale.

Attualmente l'area è occupata da un fabbricato principale di notevoli dimensioni, un tempo adibito a magazzino e oggi in stato di disuso, sulla cui copertura è installato un impianto fotovoltaico, realizzato nel 2012. Sono inoltre presenti alcuni edifici minori: uno, nella parte sud del compendio, storicamente utilizzato come residenza del custode, e tre fabbricati localizzati nella zona est, destinati a magazzini dell'Enel e ad uffici.

Lo stato di conservazione del complesso si presenta non uniforme. In particolare, il fabbricato principale adibito a magazzino risulta dismesso da tempo e in condizioni scadenti, mentre i due corpi lineari paralleli destinati a uffici e magazzini sono attualmente in uso e conservati in discreto stato.

Dalle informazioni ricevute dalla proprietà, la superficie lorda complessiva dell'intero complesso edilizio è pari a 4.436 mq.

La proprietà risulta essere censita al Catasto Terreni del Comune di Albignasego al Foglio 1, Mappale 1530 con superficie catastale pari a 14.528 mq e al Catasto Fabbricati del Comune di Albignasego al Foglio 1, Mappale 1530, Subalterni 1, 2, 3, categoria D/8.

L'area, secondo l'attuale Piano degli Interventi, è ricompresa nella zona "D11 ambiti di riqualificazione e riconversione" disciplinata dall'art. 32bis delle NTO del P.I. L'art. 32 bis prevede che In tali ambiti, ai sensi dell'art. 20.5 delle N.T. del P.A.T.:

- la trasformabilità è condizionata all'adempimento di obblighi e/o impegni bilaterali tra pubblica amministrazione e soggetti proponenti, finalizzati alla riqualificazione e/o alla

riconversione, mediante P.U.A. perequato, dei contesti territoriali interessati;

- fino all’approvazione, ai sensi dell’art. 6 della L. R. 11/2004, dell’accordo pubblico-privato, non sono ammessi interventi diversi da quelli di cui alle lettere a), b), c), d), comma 1 dell’art. 3 del D.P.R. 380/2001, modifica delle destinazioni d’uso e aumento del numero delle unità immobiliari, fatti salvi gli interventi di mantenimento, adeguamento e/o messa a norma delle attività esistenti alla data di adozione del P.A.T., nel rispetto della normativa del P.I. vigente.

I parametri edificatori come indice di edificabilità, altezze, superficie coperta, caratteri degli interventi e tipologia edilizia sono demandati all’accordo pubblico privato.

Il privato proponente richiede di:

- suddividere l’ambito in due stralci denominati A e B;
- demolire tutti gli edifici attualmente presenti nell’ambito di intervento.

Nello stralcio A il proponente chiede la possibilità di realizzare un edificio commerciale di superficie coperta pari a 3.000 mq che si svilupperà su due piani fuori terra. Al piano terra prevede di

insediare una media struttura di vendita di superficie massima di 2.500 mq a carattere non alimentare ed un magazzino di 500 mq e al piano primo la realizzazione di una superficie destinata ad uffici.

Nello stralcio B è stato previsto un unico edificio a destinazione direzionale che si svilupperà su due piani fuori terra, per complessivi 1.630 mq.

Il proponente privato dunque richiede il cambio di destinazione d'uso da magazzini a funzioni commerciali e direzionali, nonché un incremento della superficie lorda di pavimento pari a 1.544 mq rispetto a quella attualmente sviluppata dagli edifici esistenti.

Si precisa che qualora le superfici o le destinazioni d'uso venissero modificate rispetto a quanto riportato nel presente elaborato, anche l'ammontare del contributo straordinario dovrà essere rideterminato.

4. PROCEDIMENTO DI STIMA

Considerata la rilevanza e la specificità della proposta pervenuta, si è provveduto a svolgere una disamina analitica dei valori espressi dal mercato locale.

Il calcolo del contributo straordinario è stato poi 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:

- 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 capitolo 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. Si tratta dell'ultima versione disponibile in quanto le successive non riportano dati utili. 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 indicazioni comunali; 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 Vi 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 mostra segnali di dinamismo e consolidamento. Gli investimenti istituzionali hanno raggiunto circa 2,7 miliardi di euro nel primo trimestre, con un incremento del 44% su base annua, trainati da

asset di qualità e con particolare attenzione al comparto hospitality. Forte anche l'interesse per il settore logistico, soprattutto in relazione a progetti di riqualificazione green, mentre il comparto office registra volumi stabili rispetto all'anno precedente.

Secondo Scenari Immobiliari, nel corso del 2025 il settore retail potrà arrivare a generare fino a 35 miliardi di euro di investimenti, favorito da una probabile riduzione dei tassi di interesse da parte della BCE, da un'inflazione allineata al target del 2% e da una maggiore capacità di spesa dei consumatori. Aumenta anche l'attenzione verso strategie value-add e mercati emergenti, per diversificare portafogli e rispondere a nuove esigenze tecnologiche e sociali.

Sul fronte residenziale, Nomisma e OMI evidenziano una fase di ripresa moderata ma costante: nel 2024 le compravendite hanno segnato un +1,3% (720.000 unità scambiate), con una forte accelerazione a fine anno (+7,6%) spinta dai mutui (+19,5% nell'ultimo trimestre). I prezzi tendono a stabilizzarsi, con prospettive di crescita sia nelle vendite che nelle locazioni (+2% per i contratti, +4% per i canoni).

Gli investitori stranieri hanno rafforzato il loro ruolo, raggiungendo il 67% del mercato nel 2024. Le previsioni stimano volumi annui di investimento in Italia tra i 10 e gli 11 miliardi di euro, sostenuti da condizioni macroeconomiche favorevoli.

Le principali tendenze del 2025 confermano la centralità di sostenibilità ed edifici green, l'avanzata del proptech e della digitalizzazione, la crescita degli affitti brevi nelle città turistiche e l'espansione degli spazi di co-working a scapito degli uffici tradizionali.

In sintesi, il mercato immobiliare italiano si avvia verso una fase di rinnovata attrattività, supportato da un quadro economico più stabile e da un crescente interesse internazionale.

Per ciò che concerne il settore commerciale, i centri commerciali in Italia mantengono fondamentali solidi, con footfall in crescita del +1,6% nel 2024 rispetto al 2023, pur restando inferiori ai livelli pre-Covid, e un fatturato in aumento dello 0,7%, superiore ai valori pre-pandemici. Nel primo trimestre 2025 emergono andamenti differenziati: forte crescita per i servizi (+5,5%) e la cura della persona (+2,9%), rallentamenti per abbigliamento, beni per la casa e tempo libero (-3,3%), stabilizzazione per la

ristorazione e contrazione più contenuta per l'elettronica di consumo (-7%). I centri commerciali rispondono alle nuove abitudini dei consumatori con revisioni del merchandising mix, adeguamenti dei format, resizing delle ancore alimentari e interventi ESG. Il comparto high-street conferma resilienza e buona attrattività, con espansione delle aperture non solo nelle principali città ma anche in destinazioni turistiche e leisure. Nonostante una lieve flessione nel lusso, il settore resta trainato da investitori e retailer internazionali, sostenuti dalla crescita dei flussi turistici.

Nel primo trimestre del 2025, la GDO italiana ha mostrato una crescita moderata a valore, con volumi in via di stabilizzazione rispetto al calo dello stesso periodo del 2024. I formati più dinamici sono stati i superstore (+12,2%) e i supermercati fino a 2.500 mq (+8,9%), mentre i discount hanno registrato una crescita più contenuta.

Lidl Italia ha consolidato la sua presenza nel mercato, raggiungendo una quota del 6% e aprendo 23 nuovi negozi nei primi due mesi dell'anno, con un investimento complessivo di 180 milioni di euro.

I consumatori continuano a mostrare attenzione alle promozioni e al rapporto qualità-prezzo, con una crescente preferenza per i prodotti a marchio del distributore e per quelli locali e sostenibili.

Per quanto riguarda il settore direzionale, I principali Osservatori di settore registrano una forte crescita dell'andamento del mercato immobiliare istituzionale italiano nel Q1 2025, il quale si è chiuso con circa 2.7 miliardi di euro di investimenti (+42% vs Q1 2024). Il comparto Uffici ha totalizzato circa 570 milioni di euro in investimenti nel primo trimestre, posizionandosi al terzo posto per volumi con una quota pari al 21% del totale, in linea con lo stesso periodo dell'anno precedente. Milano ha assorbito circa due terzi di questi volumi, mentre Roma si è attestata all'8%; infatti, quattro delle cinque principali operazioni concluse hanno riguardato il mercato milanese.

L'attività di investimento rimane concentrata nelle città di Milano e Roma, con un assorbimento complessivo per l'intero anno 2024 rispettivamente pari a 370.000 mq (-10% YoY) e 166.000 mq (-32% YoY).

Si consolida l'attenzione nei confronti di nuove esigenze dei tenant, che privilegiano la modernizzazione degli spazi interni e la creazione di ambienti di lavoro ibridi, anche a discapito della superficie complessiva dei propri uffici. Si parla di "flight-to-quality", la tendenza della maggior parte dei tenant a scegliere immobili che offrano servizi, amenities, eccellente location, efficienza energetica.

Nel settore, si rafforza inoltre l'interesse per le tematiche ESG legate alla transizione energetica degli edifici, un elemento chiave della domanda corporate, che ha riflessi sugli aspetti economici e reddituali degli investimenti (valori, canoni, rendimenti). Questo alimenta il ripensamento del layout degli spazi terziari, con l'obiettivo di soddisfare le nuove esigenze in termini di vivibilità e flessibilità.

La "posizione" continuerà a essere il fattore determinante per la domanda futura e l'offerta limitata dovrebbe spingere a un aumento dei canoni di locazione sia per gli spazi di fascia alta che per quelli secondari nelle aree centrali. Inoltre, ciò sta portando i locatari a considerare una strategia di "stay", ovvero a rimanere nelle sedi attuali dopo che i proprietari ristrutturano e ammodernano gli spazi, piuttosto che trasferirsi altrove.

*

Al fine di fornire un'approfondita indagine sui valori di mercato in relazione alla destinazione d'uso commerciale GDO e direzionale 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. 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 minimi, medi e massimi, relativi a compravendite e locazioni delle tipologie censite.

3. 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.
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 principali fonti di informazione immobiliare.

Valore di mercato delle unità a destinazione direzionale							
Fonte	Data	Zona	Tipologia	Stato	Valore €/mq		
					min	med	max
OMI Ag. delle Entrate	I sem 2025	Mandriola	Uffici	normale	1.150	1.275	1.400
Nomisma	I sem 2025	Comune	Uffici	nd	1.107	1.241	1.376
Scenari Immobiliari	luglio 2025	Comune	Uffici	nuovi	750	1.200	1.650
Borsino Pro	ultimi 12 m.	Mandriola	Uffici	medio	962	1.107	1.251

PROF. ING. GIULIANO MARELLA

Valore di mercato delle unità a destinazione commerciale							
Fonte	Data	Zona	Tipologia	Stato	Valore €/mq		
					min	med	max
OMI Ag. delle Entrate	I sem 2025	Mandriola	Negozi	normale	1.400	1.550	1.700
Nomisma	I sem 2025	Comune	Negozi	nd	1.321	1.561	1.800
Scenari Immobiliari	luglio 2025	Comune	GSC 1501-5000	nd	1.000	1.600	2.200
Borsino Pro	ultimi 12 m.	Mandriola	Negozi	medio	1.096	1.333	1.570

Valore di mercato delle unità a destinazione produttiva							
Fonte	Data	Zona	Tipologia	Stato	Valore €/mq		
					min	med	max
Nomisma	I sem 2025	Comune	Capannoni	nd	510	554	598
OMI Ag. delle Entrate	I sem 2025	Mandriola	Capannoni tipici	normale	510	555	600
Scenari Immobiliari	luglio 2025	Comune	Capannoni	nd	360	505	650
Borsino Pro	ultimi 12 m.	Mandriola	Capannoni	medio	339	457	574
Borsino Pro	ultimi 12 m.	Mandriola	Capannoni ind.	medio	300	439	578
Borsino Pro	ultimi 12 m.	Mandriola	Magazzini	medio	314	441	567
Borsino Pro	ultimi 12 m.	Mandriola	Laboratori	medio	365	512	659
Media					385	495	604

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, allo stato di conservazione e di manutenzione e alla microzona di riferimento dei beni oggetto di analisi.

6. STIMA DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Il contributo straordinario è stato determinato nella misura del 50% del maggior valore derivante dal mutamento di destinazione urbanistica richiesto. Tale plusvalore, come previsto dalla norma, è stato calcolato come differenza tra il valore dell'immobile a seguito della variazione urbanistica (Valore post) ed il valore dell'immobile antecedente la variazione urbanistica (Valore ante). Si riporta nelle tabelle che seguono il calcolo del contributo straordinario, con le seguenti avvertenze ed ipotesi estimative:

- Il valore unitario ante del compendio di stima è stato determinato secondo il metodo sintetico comparativo, in relazione alla destinazione d'uso e allo stato di conservazione dei beni. Si rimanda alle ricerche di mercato riportate in precedenza (cfr. il precedente paragrafo "Analisi di mercato").
- I costi di demolizione dei fabbricati sono stati assunti in conformità a quanto dichiarato dal proponente privato, in quanto ritenuti congrui.
- Nella valutazione complessiva del compendio è stato incluso anche il valore dell'impianto fotovoltaico installato in copertura. Per la stima si è fatto riferimento al costo di investimento sostenuto per la sua realizzazione, ridotto

attraverso l'applicazione di una percentuale di deprezzamento, volta a riflettere sia la vetustà fisica dell'impianto, sia l'obsolescenza funzionale. In particolare, poiché l'impianto è in esercizio dal 2012, esso ha già superato circa la metà della propria vita utile ordinaria (stimabile in 20-25 anni per impianti di questa tipologia), dunque la percentuale di deprezzamento applicata è pari al 50%.

- Il valore unitario relativo alla destinazione direzionale e alla media struttura di vendita è stato determinato adottando la metodologia per valore di trasformazione (DCF), che si riporta nelle tabelle 4 e 5.
- Il valore unitario attribuito alla zona soprastante la piastra commerciale stato calcolato assumendo come parametro di riferimento quello previsto per la destinazione direzionale. Su tale valore è stata applicata una decurtazione del 30%, dovuta ai maggiori costi di realizzazione derivanti dalla collocazione sommitale, quali ad esempio quelli per realizzazione di scale e ascensori e rafforzamenti strutturali.
- Le superfici lorde di pavimento pari a 3.000 mq per la media struttura di vendita, 1.350 mq per la zona direzionale

sommitale e i 1.630 mq per l'edificio direzionale è stata desunta dalla documentazione progettuale del proponente.

Tabella 1 – Determinazione del valore ante

	Valore	
Immobile	1.109.000,00	€
Valore di mercato unitario ante	250,00	€/mq
Superficie lorda complessiva	4.436,00	mq
Demolizioni	487.929,75	€
Impianto fotovoltaico	165.000,00	€
VALORE ANTE VARIANTE	1.761.929,75	€

Tabella 2 – Determinazione del valore post

	Valore	
Valore di mercato unitario post (GDO)	703,49	€/mq
Superficie richiesta dal proponente	3.000,00	mq
Valore post GDO	2.110.470,79	€
Valore di mercato unitario post (direzionale)	179,96	€/mq
Superficie richiesta dal proponente	1.630,00	mq
Valore post direzionale	293.334,61	€
Valore di mercato unitario post (direzionale sommitale)	125,97	€/mq
Superficie richiesta dal proponente	1.350,00	mq
Valore post direzionale sommitale	170.062,09	€
VALORE POST VARIANTE	2.573.867,49	€

Tabella 3 – Determinazione del contributo straordinario

	Valore	
VALORE ANTE VARIANTE	1.761.929,75	€
VALORE POST VARIANTE	2.573.867,49	€
PLUSVALORE (Vpost - Vante)	811.937,74	€
CONTRIBUTO STRAORDINARIO ARR. (50% del PV)	406.000,00	€

Per quanto concerne la stima del valore unitario nelle destinazioni media struttura di vendita e direzionale, il calcolo è esposto nelle tabelle 4 e 5 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. I costi di costruzione dell'intervento sono stati stimati parametricamente in relazione alla tipologia e alla destinazione

d'uso mediante la consultazione di listini prezzi (cfr. paragrafo "Costi di costruzione").

- c. Gli oneri concessori, che comprendono il contributo sul costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primari e secondari, sono stati determinati secondo parametri tabellari in relazione alle specifiche destinazioni d'uso.
- d. Gli onorari e le spese tecniche e organizzative, che includono la progettazione edilizia, strutturale ed impiantistica, direzione lavori, collaudi, agibilità, accatastamento, ecc., sono stati stimati pari al 9% (media struttura di vendita) e al 10% (direzionale) sul costo di costruzione.
- e. Le spese di commercializzazione sono valutate pari al 2% dei ricavi di vendita.
- f. 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.
- g. 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 4 – Valore unitario media struttura di vendita

Periodi	0	1	2	totale
Ricavi di vendita		0%	100%	
		0,00	2.700,00	2.700,00
Costi di costruzione	50%	50%	0%	
	615,00	615,00	0,00	1.230,00
Oneri concessori	100%			
	196,50			196,50
Spese tecniche e organizzative	50%	50%	0%	
	55,35	55,35	0,00	110,70
Spese commercializz.		0%	100%	
		0,00	54,00	54,00
Utile			100%	
			270,0	270,00
Flusso netto	-866,85	-670,35	2.376,00	838,80
Flusso netto attualizz.	3,5%	-866,85	-647,68	2.218,02
				703,49
Valore dell'area post				703,49

Tabella 5 – Valore unitario destinazione direzionale

Periodi	0	1	2	totale
Ricavi di vendita		0%	100%	
		0,00	2.250,00	2.250,00
Costi di costruzione	50%	50%	0%	
	675,00	675,00	0,00	1.350,00
Oneri concessori	100%			
	208,50			208,50
Spese tecniche e organizzative	50%	50%	0%	
	67,50	67,50	0,00	135,00
Spese commercializz.		0%	100%	
		0,00	45,00	45,00
Utile			100%	
			225,0	225,00
Flusso netto	-951,00	-742,50	1.980,00	286,50
Flusso netto attualizz.	3,5%	-951,00	-717,39	1.848,35
				179,96
Valore dell'area post				179,96

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 e/o le destinazioni assentite in 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.

- 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.

PROF. ING. GIULIANO MARELLA

- 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 normativa attualmente vigente, è pari a **406.000,00 Euro** (Euro).

Padova, data della firma digitale

Il tecnico

Prof. Ing. Giuliano Marella

Firmato digitalmente da:
GIULIANO MARELLA
Data: 15/12/2025 11:30:16

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 UN ACCORDO PUBBLICO PRIVATO

EX ART. 6 DELLA LR 11/2004 E S.M.I.

DITTA IMMOBILIARE EUGANEI DI ABATI EOLO & C. S.A.S.

ADDENDUM

Con riferimento alla perizia di stima in oggetto, con nota prot. 4578 del 09.02.2026, è pervenuta al Comune di Albignasego dalla ditta Immobiliare Euganei la richiesta di *«...stralcio ed eliminazione dell'intera superficie ad uso direzionale prevista sulla parte superiore del fabbricato ad uso commerciale di mq 2.500 del settore non alimentare (oltre 500 per magazzini), perché ne sia tenuto conto in decurtazione del valore della plusvalenza determinata dal perito nominato da Codesto Comune»*.

A tal fine, lo scrivente ha provveduto a rideterminare il contributo dovuto come da tabelle seguenti.

Tabella 1 – Determinazione del valore ante

	Valore	
Immobile	1.109.000,00	€
Valore di mercato unitario ante	250,00	€/mq
Superficie lorda complessiva	4.436,00	mq
Demolizioni	487.929,75	€
Impianto fotovoltaico	165.000,00	€
VALORE ANTE VARIANTE	1.761.929,75	€

Tabella 2 – Determinazione del valore post

Valore di mercato unitario post (GDO)	703,49	€/mq
Superficie richiesta dal proponente	3.000,00	mq
Valore post GDO	2.110.470,79	€
Valore di mercato unitario post (direzionale)	179,96	€/mq
Superficie richiesta dal proponente	1.630,00	mq
Valore post direzionale	293.334,61	€
Valore di mercato unitario post (direzionale sommitale)	125,97	€/mq
Superficie richiesta dal proponente	0,00	mq
Valore post direzionale sommitale	0,00	€
VALORE POST VARIANTE	2.403.805,40	€

PROF. ING. GIULIANO MARELLA

Tabella 3 – Determinazione del contributo straordinario

	Valore	
VALORE ANTE VARIANTE	1.761.929,75	€
VALORE POST VARIANTE	2.403.805,40	€
PLUSVALORE (Vpost - Vante)	641.875,65	€
CONTRIBUTO STRAORDINARIO ARR. (50% del PV)	321.000,00	€

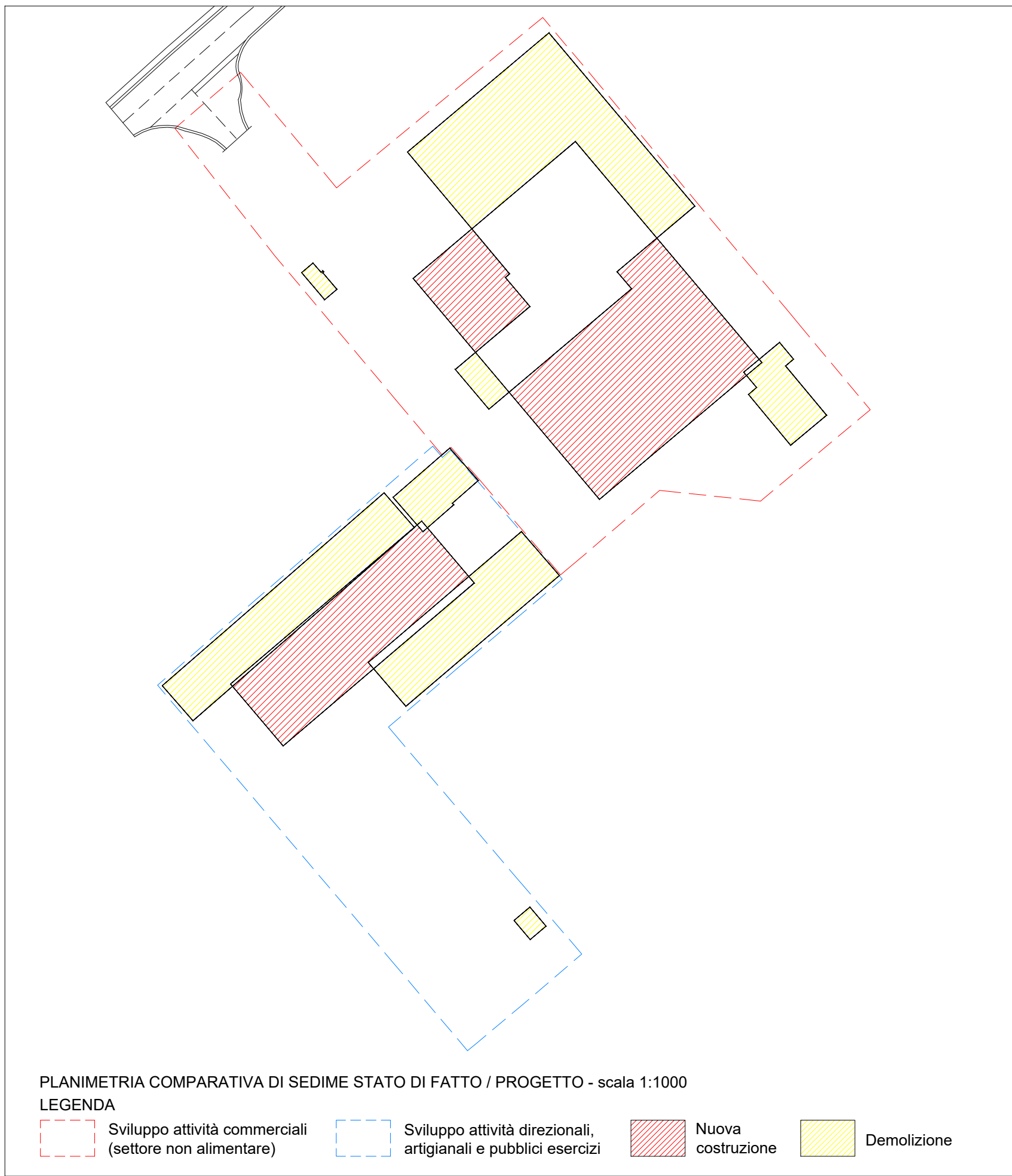
Pertanto, in caso di accoglimento della richiesta di riduzione della superficie, nei termini indicati dalla Ditta proprietaria, il contributo dovuto sarà rideterminato in **321.000,00 Euro**, ferme restando tutte le altre considerazioni espresse in perizia.

Padova, data della firma digitale

Il tecnico

Prof. Ing. Giuliano Marella

Firmato digitalmente da:
GIULIANO MARELLA
Data: 16/02/2026 13:00:36



DATI DA NORMA (art. 36.1 P.I. Vigente)				STANDARD RICHIESTI	
Rapporto di copertura	60% S.I.	mq		8.616	mq
Altezza massima	9	ml		9	ml
Parcheggio pubblico aggiuntivo agli standard di PUA	di cui per disabili 1 posto ogni 50 o frazione	mq		360	mq
Destinazione	STRALCIO A: Commerciale - media struttura di vendita non alimentare (max. 2.500 mq), magazzino (500 mq)			Commerciale (S.I.p.)	3000 mq
Superficie fondiaria		mq		8860	mq
Superficie coperta	60% S.I.	mq		3000 (< 5316)	mq
Parcheggi da asservire	0,8 mq/mq S.I.p.	mq		2400	mq
Verde da asservire	-	mq		815	mq
Verde da cedere	-	mq		-	mq
Superficie tetti verdi	-	mq		1650	mq
Viabilità da asservire	-	mq		-	mq
Percorsi pedonali semipermeabili	-	mq		235	mq
Indice di permeabilità fondiaria	> 30% S.I.	mq		2658	mq
Parcheggio permeabile	50%	mq		1337,5 (> 1200)	mq
Spazio di sosta e depositi bici	1 posto ogni 300 mq/S.I.p.			10	

Destinazione	STRALCIO B: Direzionale e artigianale di servizio	Direzionale (S.I.p.)	1630 mq
Superficie fondiaria		mq	5500 mq
Superficie coperta	60% S.I.	mq	1000 < 3300 mq
Parcheggi da asservire	100 mq/mq S.I.p.	mq	815 mq
Verde da asservire	-	mq	815 mq
Verde da cedere	-	mq	- mq
Superficie tetti verdi	-	mq	375 mq
Viabilità da asservire	-	mq	- mq
Percorsi pedonali semipermeabili	-	mq	250,5 mq
Indice di permeabilità fondiaria	> 30% S.I.	mq	1650 mq
Parcheggio permeabile	> 50%	mq	750 (>407,5) mq
Spazio di sosta e depositi bici	1 posto ogni 300 mq/S.I.p.		5

DATI DI PROGETTO:

STRALCIO A - Sup. coperta = mq 3.000
STRALCIO B - Sup. coperta = mq 1.000

Altezza = 9 ml

Parcheggi pubblici = mq 360 (n° 15 posti auto di cui 1 posto disabile ogni 50 o frazione)

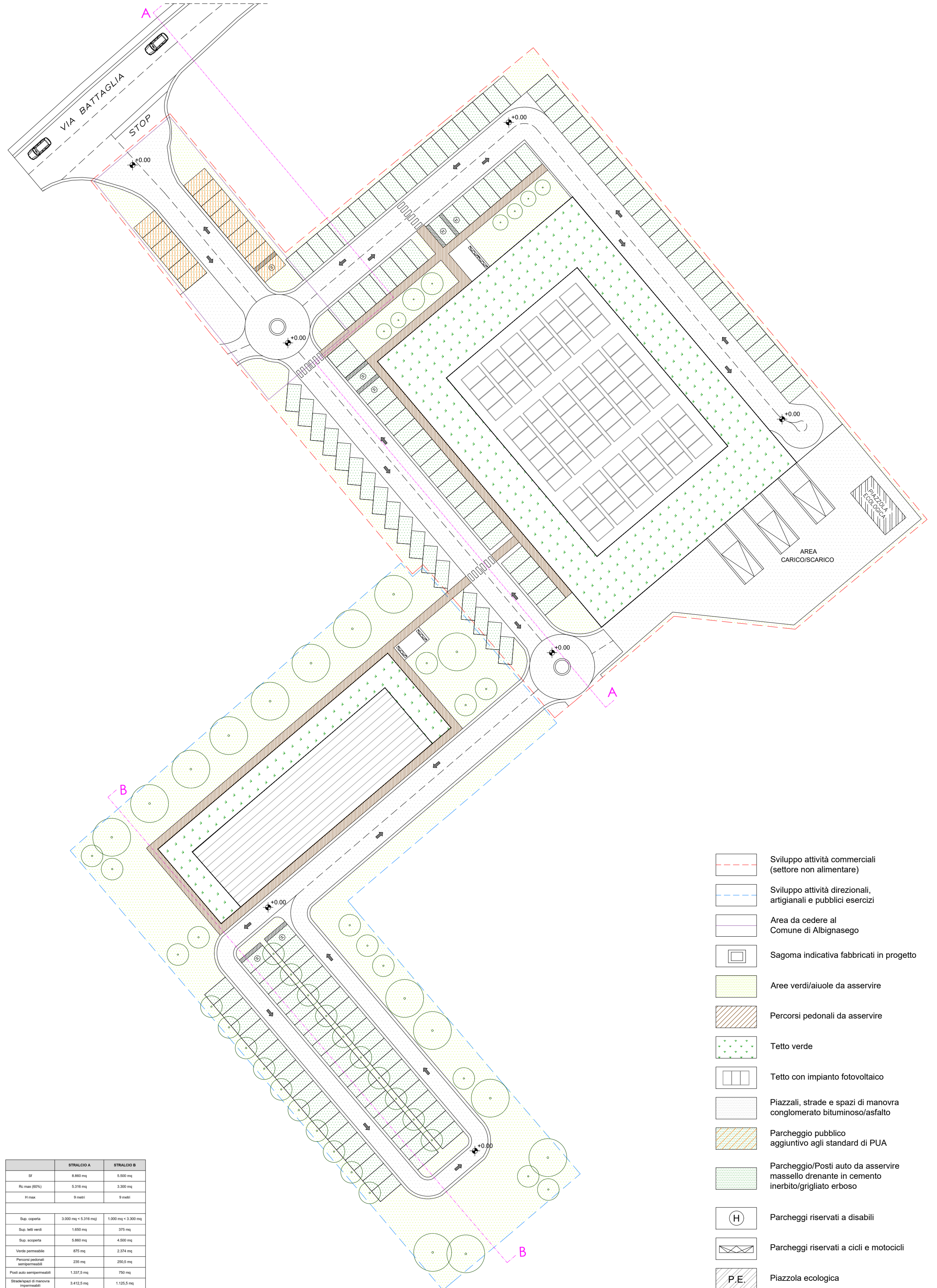
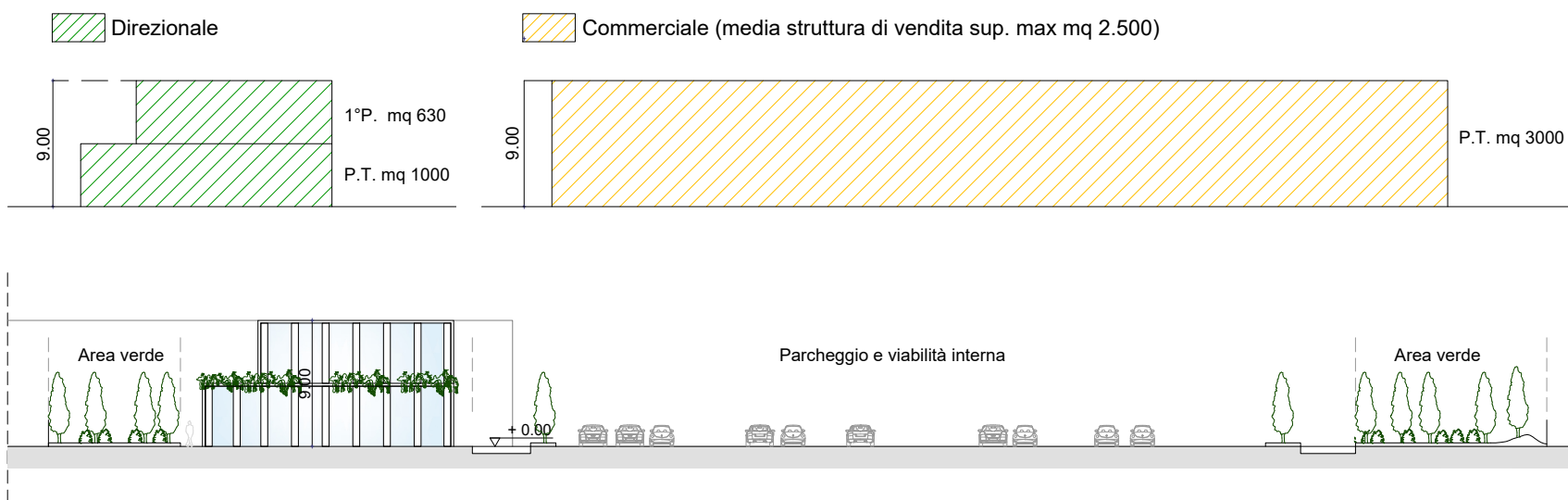
Parcheggi (privati ad uso pubblico) = mq 4.008 (n° 167 posti auto di cui 1 posto disabile ogni 50 o frazione) > mq 3.215 (2.400 + 815 mq)

Verde = mq 3.249 > mq 815

Indice di permeabilità fondiaria = mq 7.442 > mq 4.308

Parcheggio permeabile = mq 2.087,5 > mq 1.607,5 (1.200 + 407,5 mq)

Spazio di sosta e depositi bici = n° 30 > n° 15



	STRALCIO A	STRALCIO B
SI	8.860 mq	5.500 mq
Ri.maq (80%)	5.316 mq	3.300 mq
SI max	8 metri	8 metri
Sup. coperta	3.000 mq (+ 570 mq)	1.000 mq (+ 500 mq)
Sup. tetti verdi	1.650 mq	375 mq
Sup. impermeabile	5.860 mq	4.950 mq
Verde permeabile	675 mq	2.374 mq
Percorsi pedonali semipermeabili	235 mq	250,5 mq
Posti auto semipermeabili	1.337,5 mq	750 mq
Stralci di permeabilità	3.412,5 mq	1.125,5 mq

PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO - scala 1:500



Comune di Albignasego Provincia di Padova

Proposta di accordo pubblico - privato, art. 6 L.R. 11 / 2004
Variante n° 14.2 al P.I. del Comune di Albignasego

COMMITTENTE
IMMOBILIARE EUGANEI di Betti Rossella & C. S.a.s.
Via G. Brancaloni Soleri n. 6
47923 Rimini (RN)

REV	DATA
R_01	21 MARZO 2026

ELABORATO NUMERO

PLANIMETRIA DI PROGETTO,
DATI STEREOMETRICI E DIMENSIONAMENTO
PARAMETRI URBANISTICI,
PLANIMETRIA COMPARATIVA DI SEDIME

02

SCALA
varie

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA "EX ENEL"

PROGETTO DEFINITIVO

DATI GENERALI: Provincia di Padova
Comune di Albignasego
Quartiere Sant'Agostino



COMMITTENTE: IMMOBILIARE EUGANEI

PROGETTISTA: Dott. Pian. Marco Fasan
Ordine degli architetti, pianificatori e paesaggisti
della Provincia di Venezia, sez. A n. 3437

STUDIO DI IMPATTO VIABILISTICO

COMMESSA: 2507010

TIPOLOGIA: GN

ELABORATO: RL

NUMERO: 01

REVISIONE	DATA	DESCRIZIONE	REDATTO	VERIFICATO	APPROVATO
0	04.07.2025	PRIMA EMISSIONE	Dott. Pian. Marco Fasan	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

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL
STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

INDICE DEI CONTENUTI

PREMESSA	4
1. OGGETTO DELLA VALUTAZIONE: PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL.....	5
2. METODOLOGIA ED ORGANIZZAZIONE DELLO STUDIO	8
2.1. METODOLOGIA.....	8
2.2. STRUTTURA DEL DOCUMENTO	9
2.3. SCENARI DI ANALISI	9
PARTE A: AMBITO DI STUDIO	11
3. INQUADRAMENTO	12
3.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE.....	12
3.2. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLISTICO.....	12
4. ASSETTO VIABILISTICO ED INQUADRAMENTO INFRASTRUTTURALE.....	14
4.1. INQUADRAMENTO INFRASTRUTTURALE.....	14
4.2. ASSI VIARI	15
4.3. NODI VIARI.....	17
4.4. ACCESSIBILITA'	21
4.4.1 Rete di trasporto pubblico.....	21
4.4.2 Rete di trasporto privato	22
4.4.3 Rete di trasporto pedonale e ciclabile.....	23
PARTE B: STATO DI FATTO DEI FLUSSI VEICOLARI.....	24
5. RILIEVI DEL TRAFFICO VEICOLARE.....	25
5.1. METODOLOGIA DI INDAGINE	25
5.2. RISULTATI DELL'INDAGINE: RILIEVI DI TRAFFICO VEICOLARE IN CONTINUO	30
5.3. RISULTATI DELL'INDAGINE: RILIEVI DEL TRAFFICO VEICOLARE IN ORA DI PUNTA.....	34
5.3.1. Matrici O-D dei flussi veicolari ai nodi.....	36
PARTE C: TRIP GENERATION MODEL	41
6. METODOLOGIA DI STIMA.....	42
6.1. APPLICAZIONE DEL TRIP GENERATION MODEL AL CASO STUDIO – PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL	42
6.2. DIRETTRICI DI MOBILITA'	46
PARTE D: SCENARI DI STUDIO.....	51
7. SCENARIO 0 - STATO DI FATTO	52
7.1. LIVELLO DI SERVIZIO DEGLI ASSI VIARI – STATO DI FATTO.....	52
7.2. LIVELLO DI SERVIZIO DEI NODI – STATO DI FATTO.....	52

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL
STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

8. SCENARIO 1 - Realizzazione delle opere in progetto – PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL
57

8.1. LOS SCENARIO 1	57
---------------------------	----

9. VALUTAZIONI CONCLUSIVE **60**

APPENDICE A: definizioni ed elementi di tecnica della circolazione **62**

ALLEGATO 1: Tabulati e statistiche rilievi del traffico veicolare **66**

INDICE DELLE FIGURE

Figura 1 - Stralcio mappatura del progetto.	7
Figura 2 - Schema logico di sviluppo dello studio.....	8
Figura 3 - Inquadramento area di intervento.....	12
Figura 4 - Inquadramento urbanistico.....	13
Figura 5 - Dimensionamento dell'intervento	13
Figura 6 - Inquadramento infrastrutturale e regime di circolazione prossimo all'ambito di intervento.	14
Figura 7 - Individuazione sezioni assi viari di interesse.	15
Figura 8 - Individuazione nodi viari di interesse.	18
Figura 9 - Accessibilità alle fermate TPL	21
Figura 10 - Isocrone: Tempi di percorrenza accesso mezzo auto.....	22
Figura 11 - Isocrone: Tempi di percorrenza accesso mezzo bicicletta	23
Figura 12 - Sezioni stradali oggetto di monitoraggio.....	26
Figura 13 - Strumentazione utilizzata per le registrazioni video.	27
Figura 14 - Intersezioni stradali oggetto di monitoraggio.	28
Figura 15 - Immagini rilievo traffico con Drone – Nodi oggetto di monitoraggio	30
Figura 16 - Traffico giornaliero medio feriale rilevato lungo gli assi stradali in esame (maggio 2025).....	31
Figura 17 - Traffico giornaliero medio feriale (venerdì) rilevato lungo gli assi stradali in esame (maggio 2025).	32
Figura 18 - Traffico giornaliero medio prefestivo rilevato lungo gli assi stradali in esame (maggio 2025). ...	32
Figura 19 - Volumi di traffico rilevati in ora di punta lungo gli assi stradali in esame (18.00-19.00).....	33
Figura 20 - Volumi di traffico rilevati in ora di punta prefestiva (sabato) lungo gli assi stradali in esame (11.00-12.00).....	34
Figura 21 - Flussi veicolari ai nodi in ora di punta (18:00-19:00).	35
Figura 22 - Esercizi commerciali nell'area di studio analoghi a quello in progetto.....	47
Figura 23 - Itinerari di accesso e distribuzione percentuale dei flussi attratti/generati.	48
Figura 24 - Stralcio planimetria di progetto TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL. Accessi.....	49
Figura 25 - Rappresentazione distribuzione spaziale dei flussi incrementali stimati per direttrice di traffico.....	50
Figura 26 - Level of Service (LOS) - STATO DI FATTO.....	56
Figura 27 - Flussi veicolari scenario 1 - ora di punta sulla rete (18.00-19.00).....	57
Figura 28 - Level of Service (LOS) – SCENARIO 1.	59
Figura 29: Livello di servizio (LOS) in rapporto alla % di tempo perso	65

INDICE DELLE TABELLE

Tabella 1 - Sezioni oggetto di rilievo del traffico veicolare in continuo	25
Tabella 2 - Nodi oggetto di rilievo del traffico veicolare in ora di punta.....	27
Tabella 3 - Flussi veicolari area di studio: traffico giornaliero per sezione di rilievo	31

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL
STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

Tabella 4 - Flussi veicolari area di studio: ora di punta feriale della rete.....	33
Tabella 5 - Flussi veicolari area di studio: ora di punta della rete (sabato).....	33
Tabella 6 - Flussi veicolari al nodo nell'ora di punta	35
Tabella 7 - Scenario 1 di Progetto – Calcolo flussi veicolari indotti.....	46
Tabella 8 - Distribuzione % flussi indotti per Direttrice.....	47
Tabella 9 - Flussi di traffico veicolare orari stimati e distribuzione spaziale.	49
Tabella 10 - Scenario Stato di fatto – Calcolo LOS assi viari	52
Tabella 11 - Scenario Stato di fatto – Calcolo LOS aste e nodi	55
Tabella 12 - Scenario 1 di Progetto – Calcolo LOS assi viari	58
Tabella 13 - Scenario 1 di Progetto – Calcolo LOS intersezioni	58
Tabella 14 - Scenario 1 di Progetto – Sintesi LOS assi viari e intersezioni in esame	58
Tabella 15 - Sintesi LOS assi viari e intersezioni Confronto Stato di fatto e Progetto. INTERVALLO DI PUNTA 18:00-19:00	61

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL**STUDIO IMPATTO VIABILISTICO****PREMESSA**

Il presente rapporto costituisce lo studio di impatto viabilistico indotto dalle opere urbanistiche programmate nell'ambito di un'area posta a nord-ovest del Comune di Albignasego, nel quartiere Sant'Agostino, in prossimità della SS16 via Battaglia e del canale omonimo. L'ambito, oggi degradato e in stato di abbandono, è ubicato all'interno della zona produttiva/commerciale, a diretto contatto con insediamenti residenziali e attività terziarie.

L'area è classificata, dal P.A.T. e dal Piano degli Interventi, come ambito di riqualificazione e riconversione (Z.T.O. D11), con trasformabilità subordinata alla sottoscrizione di accordi pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, in coerenza con quanto disposto dall'art. 20.5 delle N.T.A. del P.A.T.

La proposta si pone l'obiettivo di riqualificare integralmente l'ambito mediante:

- demolizione dei manufatti esistenti in stato di abbandono;
- arretramento dei volumi edilizi e liberazione delle aree di margine verso i fronti residenziali;
- miglioramento della permeabilità visiva e ambientale dell'area;
- deimpermeabilizzazione delle superfici e incremento della vegetazione;
- realizzazione di parcheggi pubblici e privati a servizio delle funzioni insediate;
- implementazione della viabilità interna.

L'intervento è suddiviso in due stralci funzionali:

- **Stralcio A:**
Realizzazione di un edificio commerciale (3.000 mq coperti – H max 12 m) destinato a media struttura di vendita non alimentare (2.500 mq al piano terra) e ristorante al primo piano (escluso fast food/drive-in). L'edificio sarà arretrato rispetto alla sede stradale e dotato di verde pensile e pannelli fotovoltaici.
- **Stralcio B:**
Realizzazione di un edificio direzionale (1.200 mq coperti), sviluppato su due livelli, con piano superiore ridotto per ospitare coperture verdi. Prevista la piantumazione di alberature ad alto fusto lungo il confine nord-est in funzione di mitigazione ambientale.

La proposta costituisce un intervento organico di riqualificazione funzionale e paesaggistica, coerente con gli strumenti urbanistici vigenti e con gli indirizzi ambientali della Variante 14. La nuova struttura insediativa consente un miglior rapporto tra edificato e spazi aperti, un incremento degli standard pubblici e una maggiore compatibilità con i tessuti urbani limitrofi.

L'accesso all'area da via Battaglia sarà oggetto di successiva definizione in sede di accordo operativo con il competente settore comunale.



PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL

STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

1. OGGETTO DELLA VALUTAZIONE: PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL**AMBITO DI INTERVENTO**

L'ambito interessato riguarda un'area ubicata a ovest del comune di Albignasego, nel quartiere Sant'Agostino, a ridosso della strada SS16 via Battaglia e del canale Battaglia. L'area ospita alcuni edifici oggi dismessi. Si tratta, nel complesso, di un'area degradata situata all'interno della zona produttiva/commerciale, a ridosso di edifici residenziali e di alcune attività produttive e commerciali.

CARATTERIZZAZIONE URBANISTICA

Il P.A.T. individua l'area, nella tav. 4 "Carta della trasformabilità", come un ambito di riqualificazione e riconversione, così come il Piano degli Interventi. L'articolo 32 bis definisce per le Z.T.O. D11 - Ambiti di riqualificazione e riconversione: *"In tali ambiti, ai sensi dell'art. 20.5 delle N.T. del P.A.T., la trasformabilità è condizionata all'adempimento di obblighi e/o impegni bilaterali tra pubblica amministrazione e soggetti proponenti, finalizzati alla riqualificazione e/o alla riconversione, mediante P.U.A. perequato, dei contesti territoriali interessati; [...]"*

LA SCELTA PROGETTUALE

La proposta progettuale, in linea con gli indirizzi forniti dall'Amministrazione Comunale per la riqualificazione dell'area, può essere così sintetizzata:

- demolizione dei fabbricati esistenti che versano in condizioni di degrado e abbandono;
- demolizione dell'edificio posto al confine con l'edificio residenziale, al fine di liberare l'area e garantire una zona di rispetto verso l'insediamento residenziale esistente;
- arretramento del fronte costruito, al fine di dare maggior respiro e rendere possibile una permeabilità visiva verso l'interno dell'area;
- riqualificazione dell'area, rimuovendo la pavimentazione dalla maggior superficie possibile;
- inserimento di un significativo numero di alberi per ridurre le isole di calore;
- realizzazione di parcheggi a servizio sia della zona residenziale adiacente che delle attività commerciali presenti su via Battaglia, data la carenza attuale di spazi a parcheggio;
- realizzazione di una viabilità interna di distribuzione che consenta la circolazione all'interno del lotto.

IPOTESI PROGETTUALI

Considerando l'istanza depositata agli atti prot. n. 42289 del 02/12/2020 per la formulazione della Variante 14, la Committenza propone di poter eseguire un intervento diretto con accordo pubblico/privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, ai fini della riqualificazione dell'ambito, coerentemente con quanto disposto dallo strumento pianificatorio strategico (P.A.T.). La nuova ipotesi progettuale, anche alla luce della situazione socio-economica post-pandemica e delle attuali contingenze dovute alla generalizzata incertezza finanziaria, si configura come segue:

- suddivisione dell'ambito in due stralci, denominati A e B;
- demolizione di tutti gli edifici presenti nell'ambito d'intervento, così da liberare completamente l'area da tutte le costruzioni poste a ridosso dei confini;

Nello stralcio A:

- si propone la realizzazione di un edificio commerciale con superficie coperta pari a 3.000 mq e altezza massima di 12 m, sviluppato su due piani fuori terra: al piano terra sarà insediata una media struttura di vendita non alimentare con superficie massima di 2.500 mq, mentre al primo piano è prevista la realizzazione di un ristorante (non fast food e senza servizio drive);

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL**STUDIO IMPATTO VIABILISTICO**

- l'edificio sarà caratterizzato da un'architettura semplice e lineare, con prevalenza dell'uso del vetro; le coperture piane ospiteranno verde pensile e pannelli fotovoltaici;
- l'edificio sarà arretrato rispetto all'esistente, liberando il fronte su via Battaglia.

Nello stralcio B:

- si prevede un unico edificio direzionale con superficie coperta pari a 1.200 mq, sviluppato su due piani fuori terra; il piano superiore avrà dimensioni ridotte rispetto al piano terra per consentire la realizzazione di verde pensile;
- al fine di separare maggiormente l'edificio direzionale dal complesso residenziale, lungo il confine nord-est sarà messo a dimora un filare di alberi ad alto fusto.



In entrambi gli stralci saranno realizzate aree verdi che non saranno solo di arredo urbano, ma anche opere di mitigazione paesaggistica e ambientale, integrando la rete ecologica comunale.

Saranno ricavati adeguati spazi a parcheggio: in prossimità dell'ingresso da via Battaglia sarà realizzata un'area a parcheggio destinata all'uso degli edifici residenziali. Tutta l'area parcheggio sarà realizzata con materiali drenanti per le zone di sosta, mentre per le corsie di distribuzione si utilizzerà, ove possibile, asfalto drenante.

**SOSTENIBILITÀ DELL'INTERVENTO**

L'intervento è concepito per riqualificare completamente l'area, riordinando il costruito e integrando il progetto nel contesto urbano, caratterizzato da funzioni differenti.

La progettazione architettonica degli edifici ha come filo conduttore il verde pensile, inteso come elemento sia di decoro architettonico sia di valore ambientale, per la riduzione delle temperature e la raccolta delle acque.



Per garantire l'invarianza idraulica, sono previsti parcheggi con pavimentazione drenante e sistemi di recupero dell'acqua piovana da terrazze e coperture, che sarà incanalata in serbatoi di accumulo e utilizzata per l'irrigazione delle aree verdi.

Infine, l'intervento prevede, nella zona est, la creazione di un bosco urbano che avvii un progetto di forestazione urbana, in grado di "guidare" i successivi interventi di trasformazione urbanistica, creando una significativa area verde.

**CONCLUSIONI**

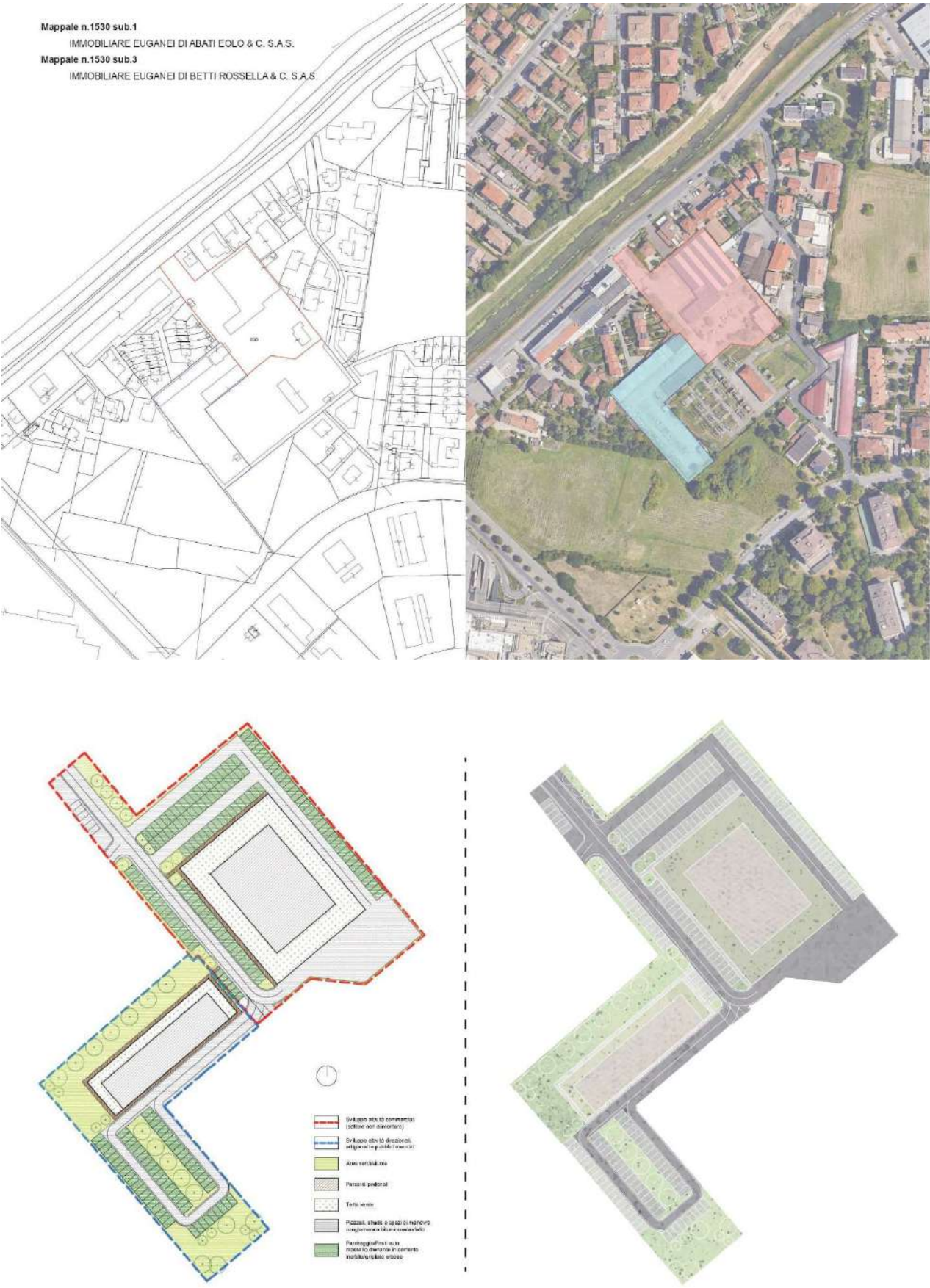
Nel complesso, come desumibile dagli schemi grafici allegati alla proposta progettuale, la nuova proposta riordina urbanisticamente l'ambito, integrando e valorizzando la progettazione del verde in coerenza con gli indirizzi di qualità ambientale e paesaggistica introdotti dalla Variante 14.

La struttura urbanistica dell'accordo consente inoltre di riordinare gli spazi per la sosta, attualmente carenti di standard a parcheggio. L'arretramento dell'edificio esistente rispetto al confine con il contesto residenziale a nord-ovest migliora l'armonizzazione con il tessuto urbano circostante.

In fase di definizione dell'accordo, saranno approfondite, con il settore preposto, le modalità di accesso all'area da via Battaglia.



PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL
STUDIO IMPATTO VIABILISTICO



PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL

STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

2. METODOLOGIA ED ORGANIZZAZIONE DELLO STUDIO

2.1. METODOLOGIA

L'impostazione metodologica dello studio si basa sui seguenti macro step procedurali:

- STEP A. Inquadramento e contestualizzazione dell'intervento rispetto all'assetto delle reti di trasporto che caratterizzano il contesto territoriale di studio, oltre che nel panorama di sviluppo urbanistico desumibile dagli strumenti urbanistici vigenti;
- STEP B. Ricostruzione della domanda di mobilità che interessa il sistema viario, e quindi territoriale, oggetto dello studio. La domanda di trasporto locale viene quantificata sulla base dei nuovi dati di traffico raccolti nel corso dell'indagine sviluppata ad hoc nell'intera area di studio;
- STEP C. Applicazione del *trip generation model* che consente di calcolare il traffico attratto e generato dal comparto urbanistico in esame. I flussi incrementali sono elementi di input per valutare l'impatto sulla rete viaria dei nuovi insediamenti;
- STEP D. Analisi trasportistica degli scenari evolutivi della domanda e dell'offerta di trasporto in relazione agli scenari in esame e alla stima del traffico indotto (STEP C), valutazione dei livelli di servizio attesi nei diversi scenari di studio, e confronto con lo stato di fatto.

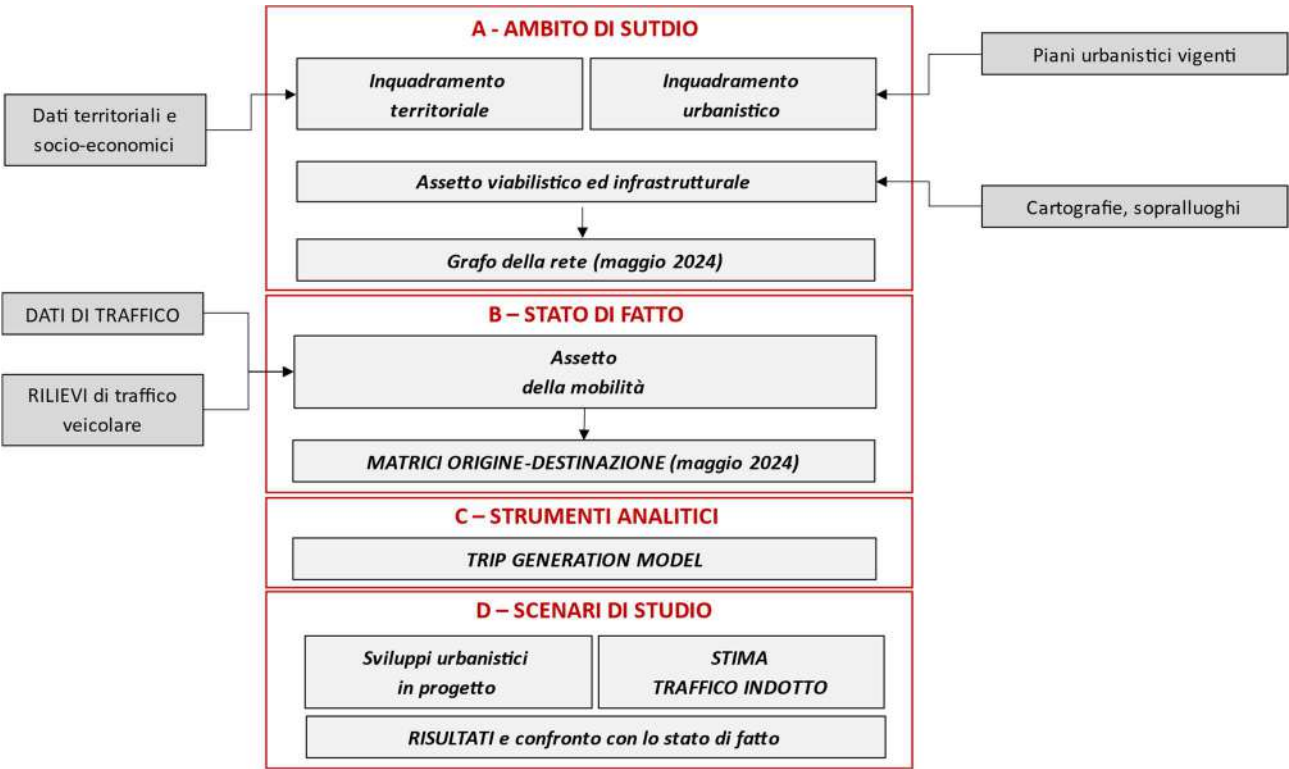


Figura 2 - Schema logico di sviluppo dello studio

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL**STUDIO IMPATTO VIABILISTICO**

Le risultanze dello studio sono costituite dalle seguenti elaborazioni e valutazioni di carattere trasportistico che consentono di caratterizzare gli effetti indotti dalle opere urbanistiche in progetto in termini di domanda di trasporto:

- Stima flussi veicolari in ora di punta, determinata sulla base dei rilievi di traffico effettuati, sulle principali infrastrutture del comparto, riferita alle componenti leggera e pesante;
- Stima dei livelli di servizio per ciascuno scenario di studio relativi ad aste e nodi viari nell'area in esame, e valutazioni in merito alla qualità del deflusso complessivo, con individuazione di eventuali nodi critici e accodamenti in corrispondenza degli stessi;
- Confronto tra scenari con valutazione delle eventuali criticità emergenti e di possibili scenari di intervento.



2.2. STRUTTURA DEL DOCUMENTO

Il documento si articola come segue:

- Oggetto della valutazione: viene descritto il progetto urbanistico in esame
- Metodologia e organizzazione del documento



• **PARTE A - AMBITO DI STUDIO**

Presenta il contesto in cui si inseriscono le opere urbanistiche in progetto, analizzando i seguenti aspetti:

- Inquadramento territoriale
- Inquadramento urbanistico
- Assetto viabilistico ed inquadramento infrastrutturale
- Accessibilità al comparto



• **PARTE B – STATO DI FATTO DEI FLUSSI VEICOLARI**

Analizza e rappresenta i flussi di traffico rilevati:

- Assetto della mobilità: analisi dei dati di traffico e di domanda disponibili
- Descrizione delle modalità di indagine e dei dati raccolti



• **PARTE C – TRIP GENERATION MANUAL**

- Descrizione del modello di calcolo;
- Stima del traffico attratto e generato dal comparto urbanistico in esame

• **PARTE D - SCENARI DI STUDIO**

- Valutazione scenario stato di fatto: calcolo LOS sulla rete viaria in esame
- Valutazione scenario di PROGETTO: calcolo LOS sulla rete viaria in esame, e confronto con i livelli di servizio dello stato di fatto
- Analisi e valutazione conclusive



2.3. SCENARI DI ANALISI

Al fine di valutare gli effetti sulla viabilità indotti dall'intervento urbanistico in progetto si è proceduto all'analisi dei seguenti scenari:

Codice elaborato: 25-17.ST.RE.02.0

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL**STUDIO IMPATTO VIABILISTICO****S 0. SCENARIO STATO DI FATTO: assetto della rete ante-operam**

Mediante apposito rilievo del traffico veicolare è stato ricostruito lo stato di fatto lungo i principali assi viari del comparto e alle intersezioni contermini all'area di intervento. La rete viaria nel raggio di influenza del comparto in oggetto è schematizzata attraverso alcuni parametri viabilistici:

- organizzazione e geometria della sede stradale;
- attuale regolamentazione della circolazione (sensi unici, svincoli, rotonde, ecc.);
- presenza di linee e collegamenti con la rete del trasporto pubblico.

I dati di traffico, utilizzati per la determinazione dello stato di fatto della viabilità contermini, sono stati ricavati da appositi rilievi di traffico.

S 1. SCENARIO 1: Progetto di trasformazione Area Ex Enel

Lo Scenario di progetto ricostruisce la domanda di trasporto futura nell'ambito territoriale oggetto di studio, e considera l'attivazione del nuovo insediamento urbanistico valutato nell'ipotesi cautelativa di attivazione di entrambi gli stralci in progetto (stralcio A + stralcio B), e delle infrastrutture di accesso allo stesso. La rete viabilistica dell'area di studio viene "caricata" con l'aggiunta dei flussi indotti dalla realizzazione del comparto urbanistico in esame, al fine di simulare lo scenario viabilistico che si andrà a configurare a progetto ultimato. In questo modo, è possibile stimare i carichi veicolari sugli assi principali ed alle intersezioni di maggior importanza.

La letteratura di riferimento per le valutazioni trasportistiche è riportata di seguito:

- **HCM (2016)**, "Highway Capacity Manual – 2016" TRB Transportation Research Board, Washington, D.C., 2016;
- **Trip Generation Manual** pubblicato dall'Institute of Transportation Engineers (ITE).



PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL
STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

COMUNE DI ALBIGNASEGO - c_a161 - REG_UFF_PROT - 0027234 - Ingresso - 07/08/2025 - 11:24

PARTE A: AMBITO DI STUDIO



PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL**STUDIO IMPATTO VIABILISTICO****3. INQUADRAMENTO****3.1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE**

L'area interessata dall'intervento urbanistico in parola è situata in Vicolo Leonardo da Vinci, in corrispondenza dell'intersezione tra lo stesso e Via Battaglia, una zona del territorio del Comune di Albignasego caratterizzata prevalentemente dalla presenza di insediamenti residenziali e commerciali; si colloca nel quadrante nord rispetto al centro urbano, nel punto più settentrionale del comune.

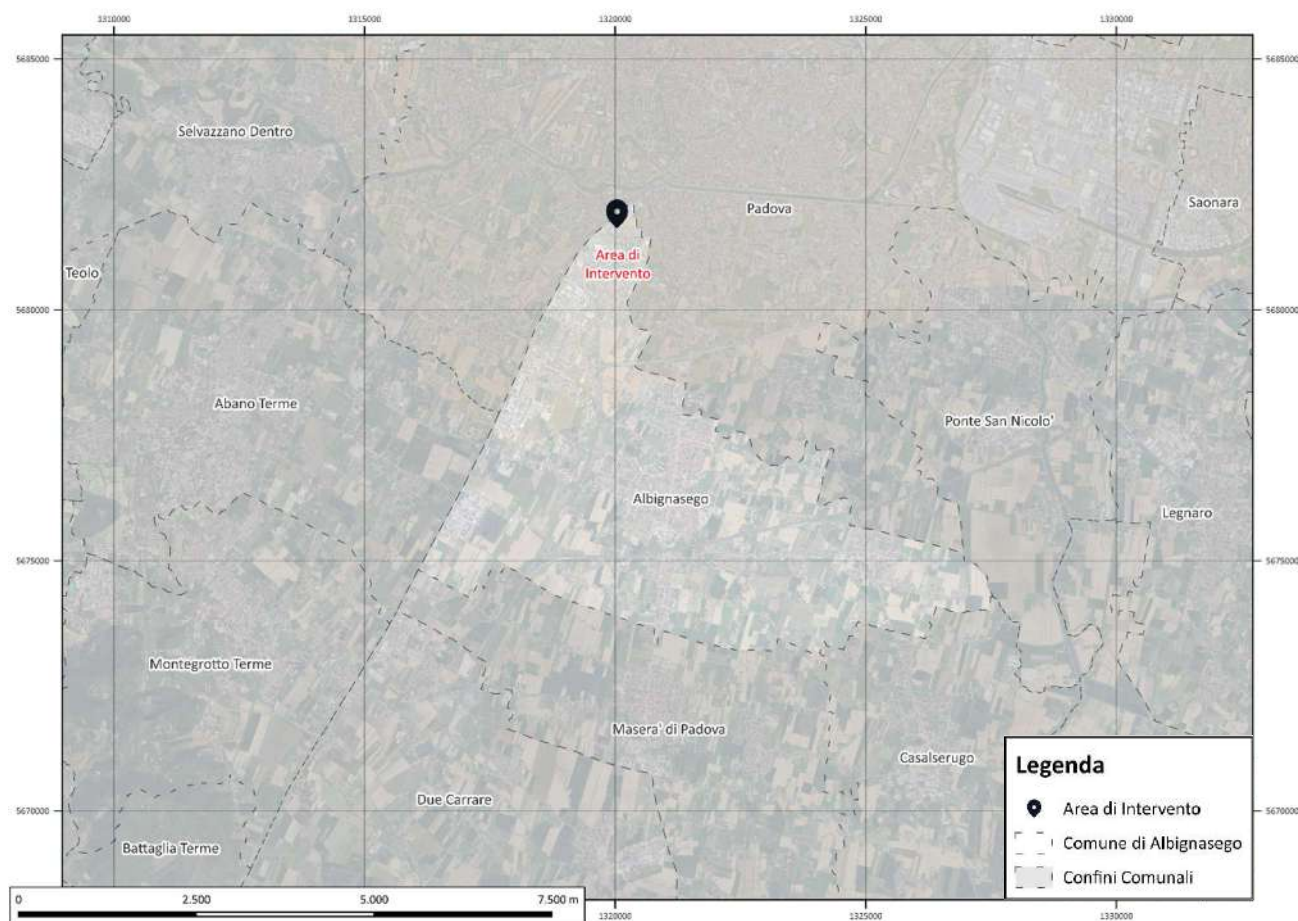


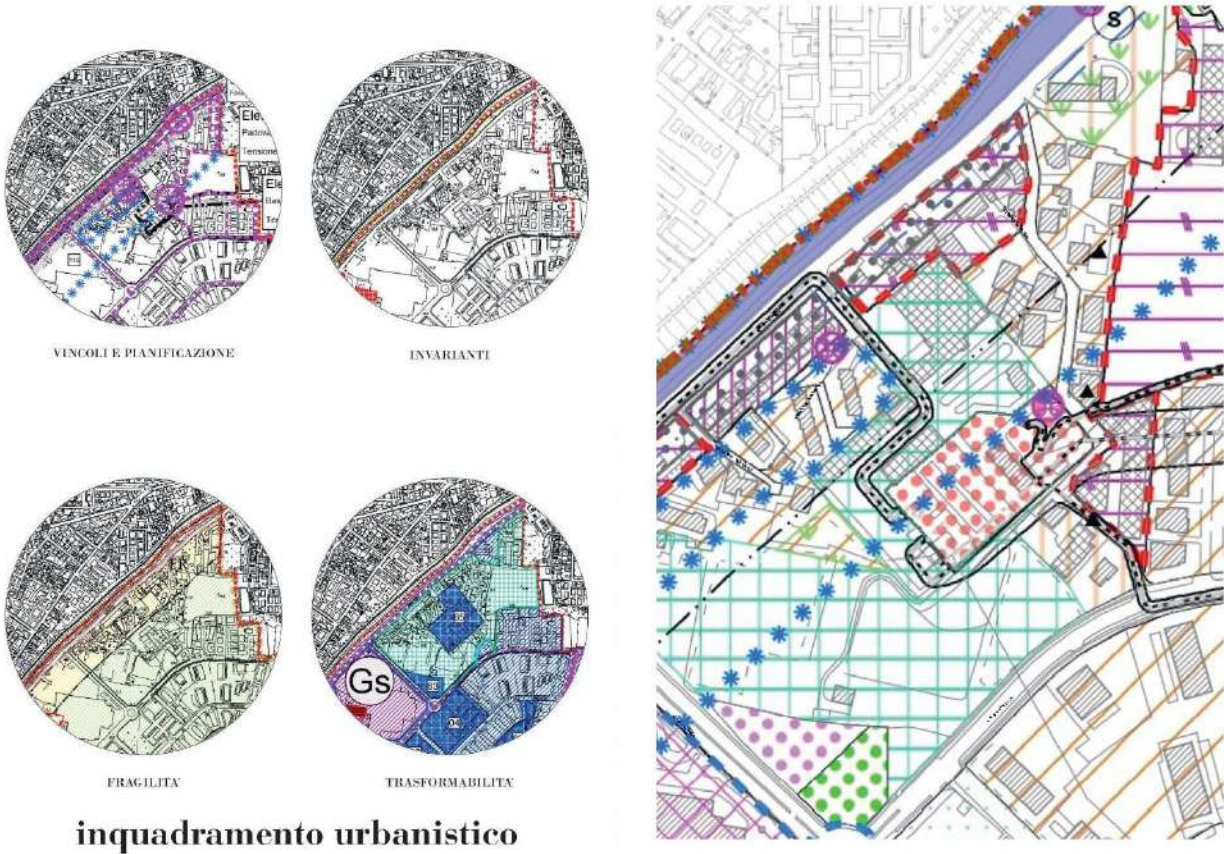
Figura 3 - Inquadramento area di intervento.

3.2. INQUADRAMENTO URBANISTICO E VINCOLISTICO

Il P.A.T. individua l'area, nella tav. 4 "Carta della trasformabilità", come un ambito di riqualificazione e riconversione, così come il Piano degli Interventi. L'articolo 32 bis definisce per le Z.T.O. D11 - Ambiti di riqualificazione e riconversione: *"In tali ambiti, ai sensi dell'art. 20.5 delle N.T. del P.A.T., la trasformabilità è condizionata all'adempimento di obblighi e/o impegni bilaterali tra pubblica amministrazione e soggetti proponenti, finalizzati alla riqualificazione e/o alla riconversione, mediante P.U.A. perequato, dei contesti territoriali interessati; [...]"*.

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL

STUDIO IMPATTO VIABILISTICO



inquadramento urbanistico

Figura 4 - Inquadramento urbanistico

parametri urbanistici
(ai sensi dell'art. 32 bis delle N.T.O. del P.I.)

Stato di fatto

SUPERFICIE FONDIARIA: 14.360 mq (circa), 15.000 mq (compreso mappale 1243)
VOLUME: 20.000 mc (circa)

STATO: edifici dismessi in stato di abbandono

Stato di progetto

INDICI STEREOMETRICI E URBANISTICI PROPOSTI

Rspporto di copertura: 60%
Altezza massima: 12 metri

SUPERFICIE FONDIARIA: 14.360 mq (circa)

Stalcio A

8.860 mq SF con RC 60%

Destinazione d'uso: commerciale (2.5000 mq non alimentare con ristorazione e 500 mq magazzino)

StalcioB

5.500 mq con RC 60%

Destinazione d'uso: direzionale e artigianale di servizio

Figura 5 - Dimensionamento dell'intervento

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL**STUDIO IMPATTO VIABILISTICO****4. ASSETTO VIABILISTICO ED INQUADRAMENTO INFRASTRUTTURALE****4.1. INQUADRAMENTO INFRASTRUTTURALE**

La viabilità principale nell'ambito di studio è rappresentata dalla "SS16 Adriatica - Via Battaglia", connessa in direzione nord al centro di Padova, e in direzione sud con il Raccordo Tangenziale Padova Sud. La stessa ha la funzione di accesso al comparto e di distribuzione dei flussi veicolari all'interno del territorio.

La rete secondaria che consente l'accesso alla futura area commerciale-direzionale è costituita da vicolo Leonardo da Vinci, che si attesta a nord su via Battaglia.

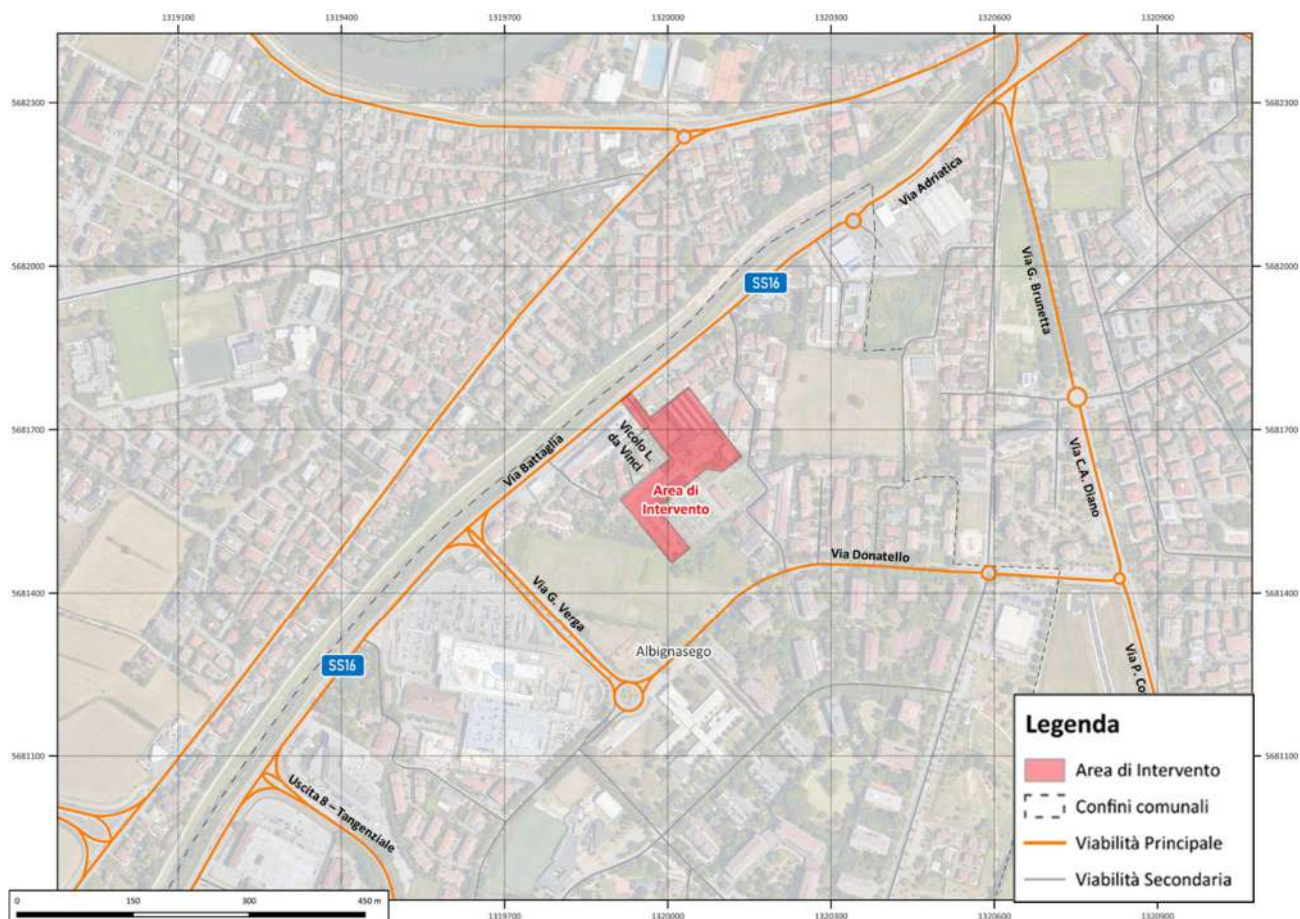


Figura 6 - Inquadramento infrastrutturale e regime di circolazione prossimo all'ambito di intervento.

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL**STUDIO IMPATTO VIABILISTICO****4.2. ASSI VIARI**

Nel contesto territoriale oggetto di analisi gli assi viari principali appartengono alla categoria C (via Battaglia), le strade urbane di scorrimento alla categoria D (via G. Verga) e la rete locale alla categoria F (vicolo L. da Vinci).

In particolare, gli assi di interesse ai fini delle verifiche tecniche di seguito condotte, e sui quali graviteranno i principali flussi veicolari diretti al comparto in valutazione, sono:

- ASSE 1: SS16 Via Battaglia;
- ASSE 2: Via G. Verga;
- ASSE 3: Vicolo L. da Vinci

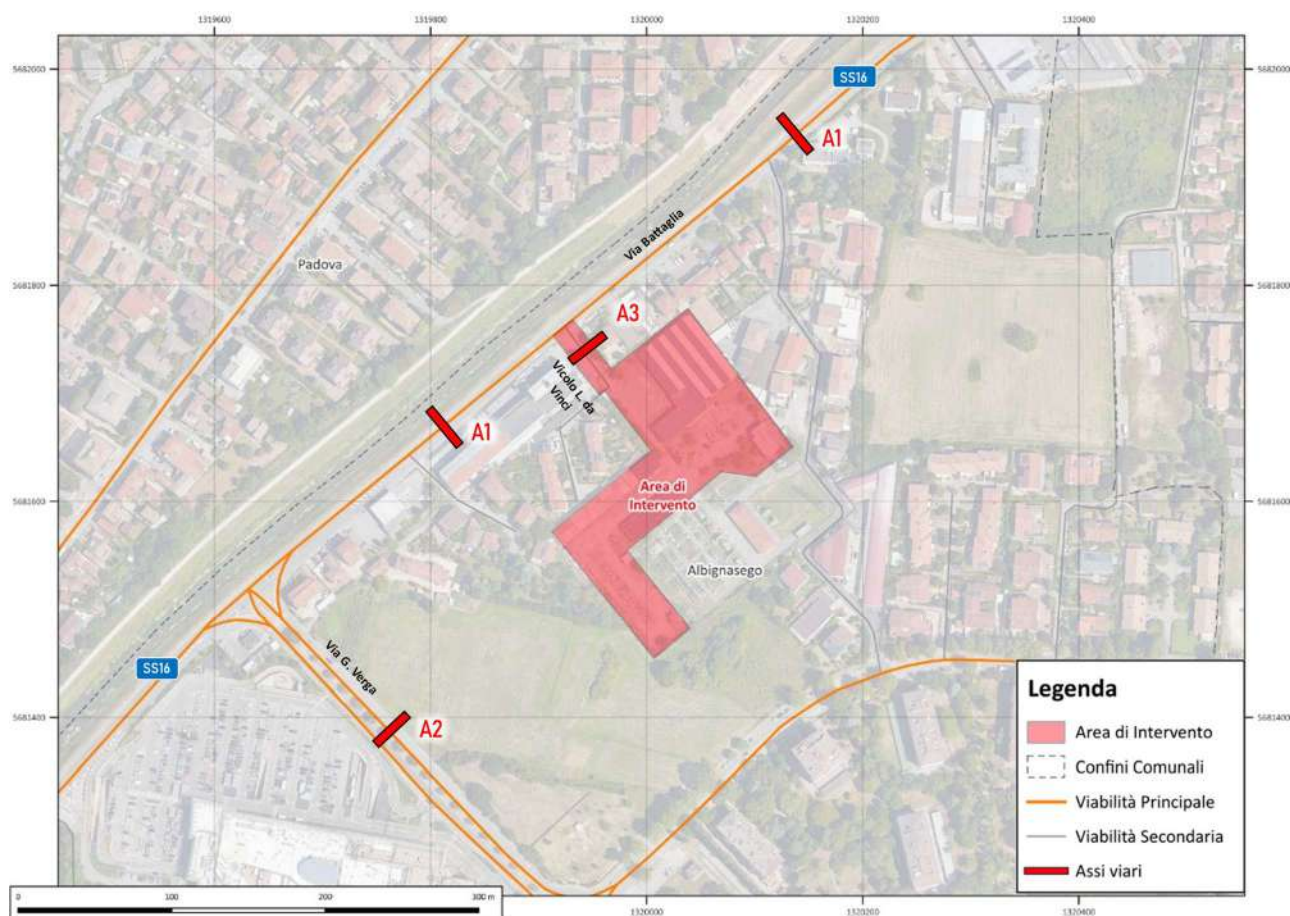


Figura 7 - Individuazione sezioni assi viari di interesse.

Di seguito alcune sintetiche schede descrittive delle tratte viarie prese a riferimento e che saranno potenzialmente interessate dai flussi veicolari da e per l'area di studio. I tratti stradali esaminati ricadono nell'intorno di circa 500m dall'area di studio. La classificazione proposta è riconducibile al DM 5.11.2001 n°6792 e ss.mm. che definisce i criteri per la gerarchizzazione delle strade.

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL

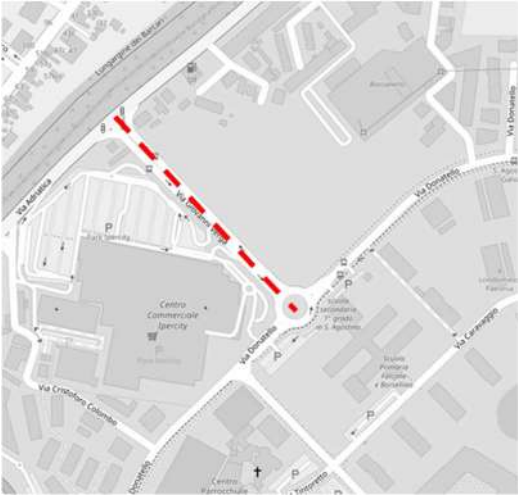
STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

ASSE 1 – Via Battaglia



Tipo strada (DM 5 nov. 2001)	C1
Larghezza complessiva	10.50 m
Carreggiata	Singola
Numero corsie	1+1
Larghezza corsie	3.75 m
Senso di circolazione	Doppio senso
Banchine laterali	1,5 m
Marciapiedi	No
Pista ciclabile	No
Illuminazione	Si
Presenza di sosta a margine	No
Fermate di trasporto pubblico	Si

ASSE 2 – Via G. Verga



Tipo strada (DM 5 nov. 2001)	D
Larghezza complessiva	16 m
Carreggiata	Doppia
Numero corsie	2+2
Larghezza corsie	3.50 m
Senso di circolazione	Doppio senso
Banchine laterali	-
Marciapiedi	Si
Pista ciclabile	No
Illuminazione	Si
Presenza di sosta a margine	No
Fermate di trasporto pubblico	Si

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL
 STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

ASSE 3 – Vicolo L. da Vinci



<i>Tipo strada (DM 5 nov. 2001)</i>	F
<i>Larghezza complessiva</i>	10.00 m ca
<i>Carreggiata</i>	Singola
<i>Numero corsie</i>	1+1
<i>Larghezza corsie</i>	-
<i>Senso di circolazione</i>	Doppio senso
<i>Banchine laterali</i>	-
<i>Marciapiedi</i>	No
<i>Pista ciclabile</i>	No
<i>Illuminazione</i>	Si
<i>Presenza di sosta a margine</i>	Si
<i>Fermate di trasporto pubblico</i>	No

4.3. NODI VIARI

Nel presente studio si considerano le seguenti intersezioni, interessate dalla realizzazione del nuovo comparto urbanistico in progetto:

- NODO 1 – Trivio Via Battaglia – Uscita 8 Tangenziale Padova Sud;
- NODO 2 – Trivio Via Battaglia – Via G. Verga;
- NODO 3 – Trivio Via Battaglia – Vicolo L. da Vinci;
- NODO 4 – Rotatoria Via Battaglia – Via Adriatica;
- NODO 5 – Intersezione Via Adriatica – Ponte Isonzo – Via G. Brunetta.

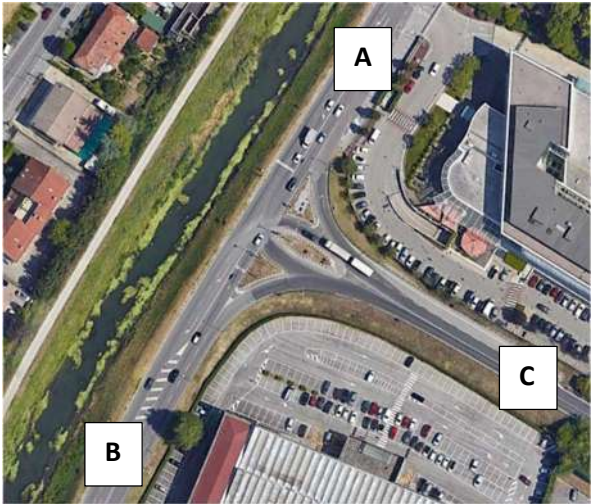
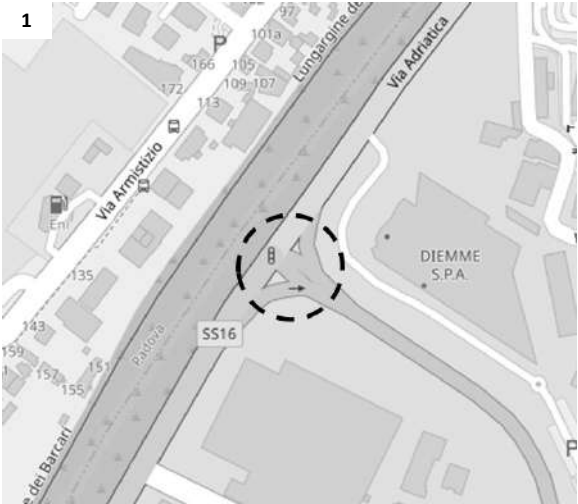
PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL

STUDIO IMPATTO VIABILISTICO



Figura 8 - Individuazione nodi viari di interesse.

NODO 1 – Trivio Via Battaglia – Uscita 8 Tangenziale Padova Sud



Regolamentazione

Rami

	Numero di corsie	Corsie specializzate	Svolte consentite
A: SS16 Via Battaglia nord	2	1	Dritto/Sinistra
B: SS16 Via Battaglia sud	2	1	Dritto/Destra
C: Uscita 8 Tangenziale	2	1	Destra/Sinistra

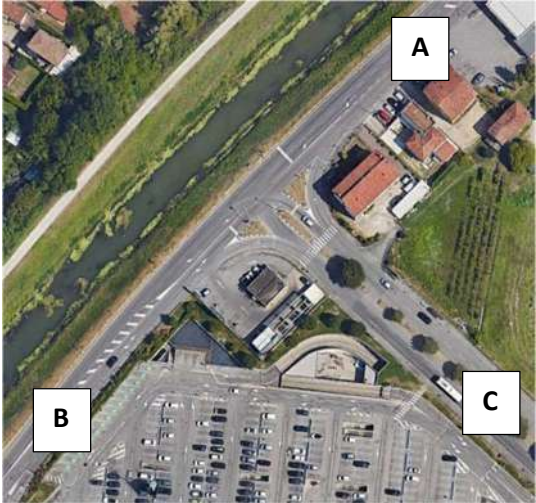
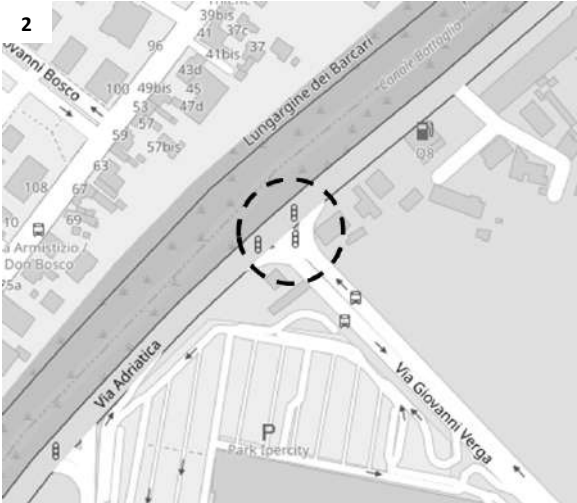
Attraversamenti

No

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL

STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

NODO 2 – Trivio Via Battaglia – Via G. Verga



Regolamentazione

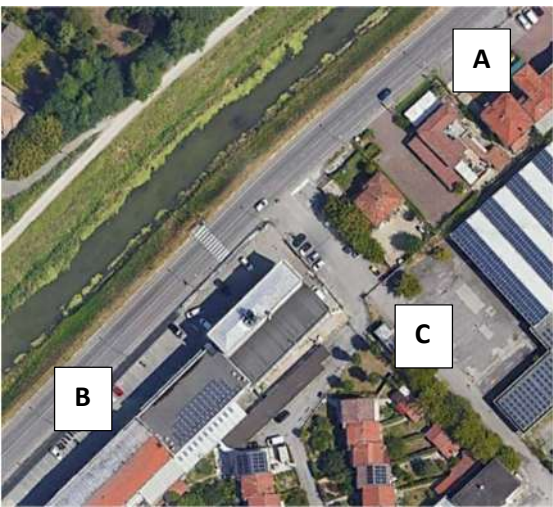
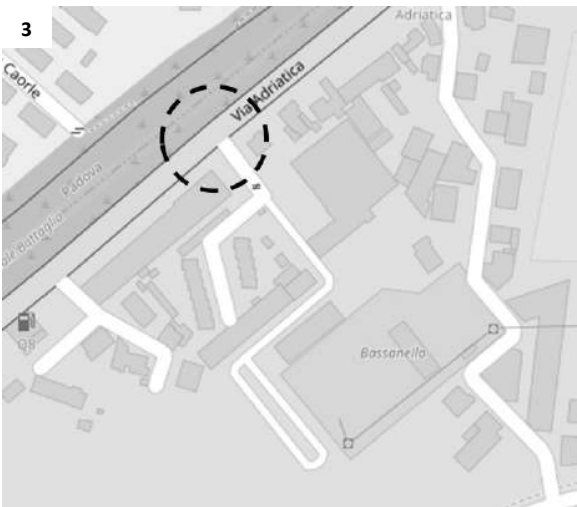
Incrocio semaforizzato

Rami	Numero di corsie	Corsie specializzate	Svolte consentite
A: SS16 Via Battaglia nord	2	1	Dritto/Sinistra
B: SS16 Via Battaglia sud	1	1	Dritto/Destra
C: Via G. Verga	2	1	Destra/Sinistra

Attraversamenti

Pedonale a raso su via G. Verga

NODO 3 – Trivio Via Battaglia – Vicolo L. da Vinci



Regolamentazione

Incrocio regolato da stop

Rami	Numero di corsie	Corsie specializzate	Svolte consentite
A: SS16 Via Battaglia nord	1	-	Dritto/Sinistra
B: SS16 Via Battaglia sud	1	-	Dritto/Destra
C: Vicolo L. da Vinci	1	-	Destra/Sinistra

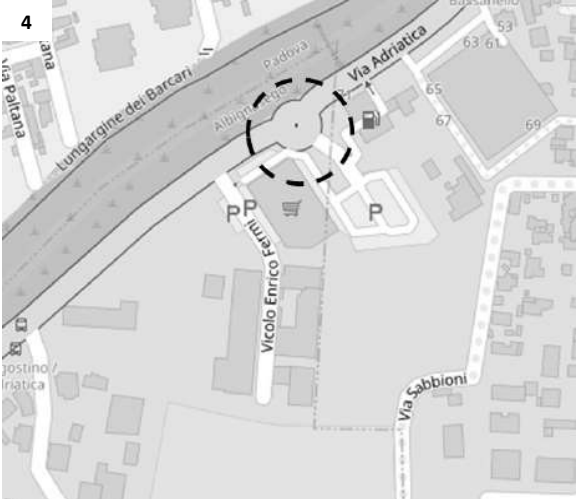
Attraversamenti

Pedonale a raso su via Battaglia sud

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL

STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

NODO 4 – Rotatoria Via Battaglia – Via Adriatica



Regolamentazione

Rotatoria

Rami

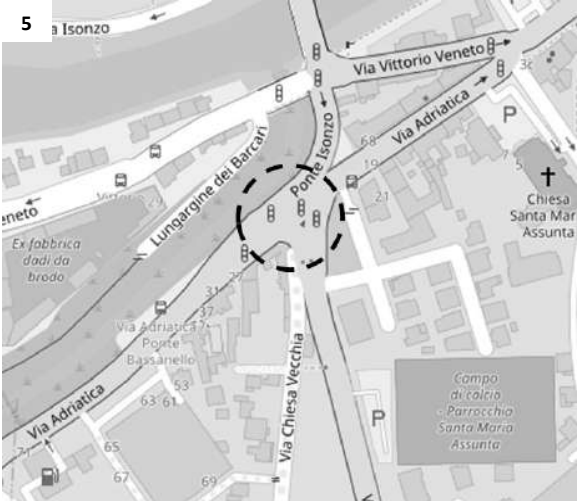
3

	Numero di corsie	Corsie specializzate	Svolta destra svincolata
A: SS16 Via Adriatica	1	-	No
B: SS16 Via Battaglia ovest	1	-	No
C: Via Battaglia sud	1	-	No

Attraversamenti

Pedonale a raso su via Battaglia sud

NODO 5 – Intersezione Via Adriatica – Ponte Isonzo – Via G. Brunetta



Regolamentazione

Incrocio semaforizzato

Rami

4

	Numero di corsie	Corsie specializzate	Svolte consentite
A: Ponte Isonzo	2	2	Dritto/Sinistra
B: SS16 Via Adriatica ovest	2	2	Dritto/Destra
C: Via G. Brunetta	1	-	Destra/Sinistra
D: SS16 Via Adriatica est	3	3	-

Attraversamenti

Pedonali a raso su tutti i rami, ciclopedonale a raso su via Adriatica est

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL**STUDIO IMPATTO VIABILISTICO****4.4. ACCESSIBILITA'**

Data la specificità dell'intervento in oggetto, l'analisi dell'accessibilità si riferisce a tre distinte modalità di trasporto: trasporto pubblico, trasporto privato con mezzo auto e mezzo bicicletta.

4.4.1 Rete di trasporto pubblico

Nell'area di studio opera *Busitalia S.p.A.*, azienda che offre servizi di trasporto pubblico nella provincia di Padova. L'area d'intervento è servita nelle immediate vicinanze sia dalle linee urbane U24 e U43 (fr. Statale Adriatica a 200m), collegate con la stazione di Padova, sia dalle linee extraurbane E007, E013-V e E0166 (fr. Officine Maniero a meno di 100m), che collegano Padova con Monselice, Este e Rovigo.

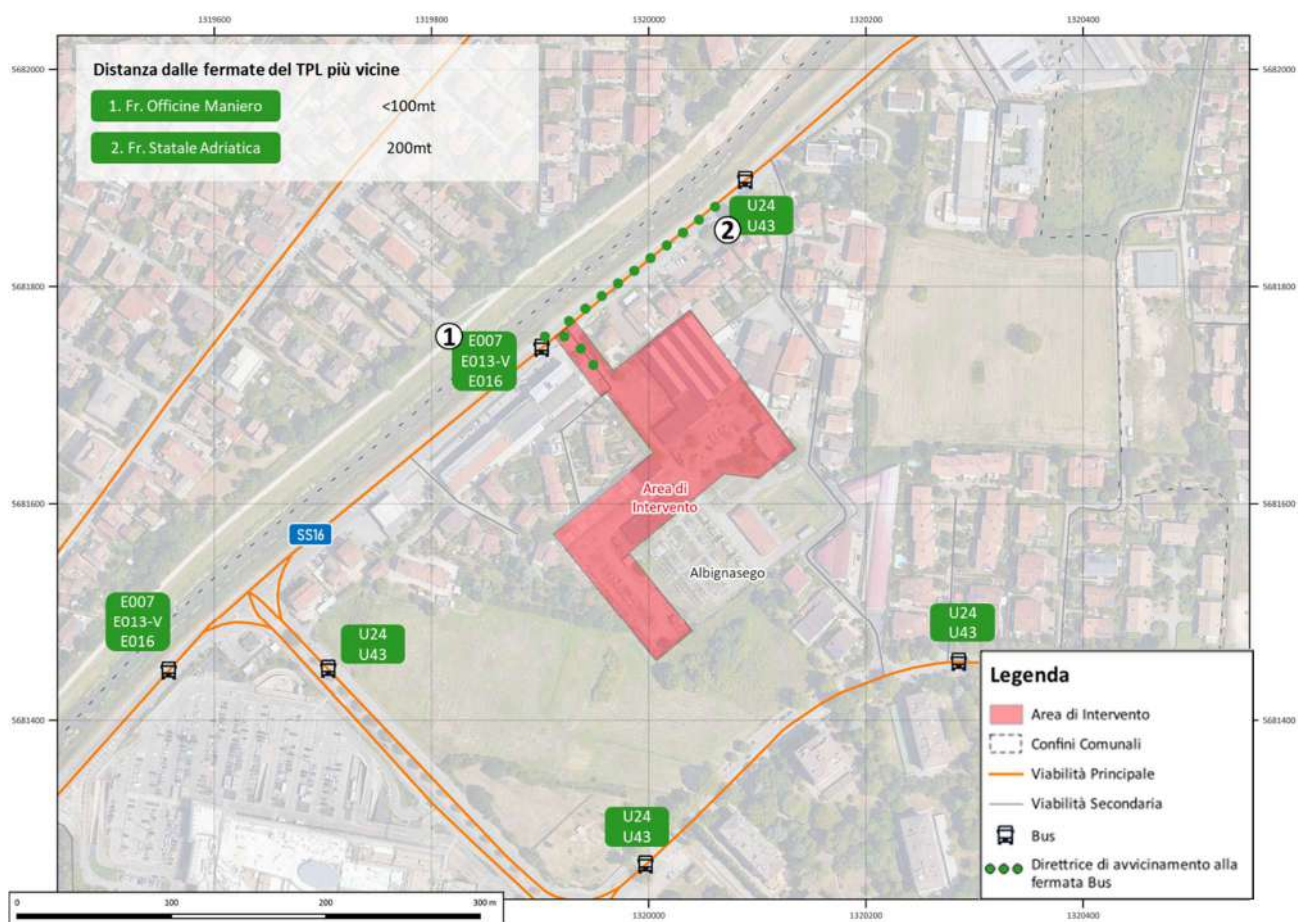


Figura 9 - Accessibilità alle fermate TPL

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL**STUDIO IMPATTO VIABILISTICO****4.4.2 Rete di trasporto privato**

L'ambito in esame è inserito in un contesto urbano.

La viabilità principale limitrofa alla zona di studio, la SS16 - Via Battaglia, è connessa alla viabilità provinciale e regionale rendendo poco dispendiosi in termini di tempo e consumi gli spostamenti da, e per, l'area di intervento.

La vicinanza al raccordo Tangenziale Sud di Padova consente di raggiungere in 10 minuti l'A4 e l'A13, oltre al centro di Padova.

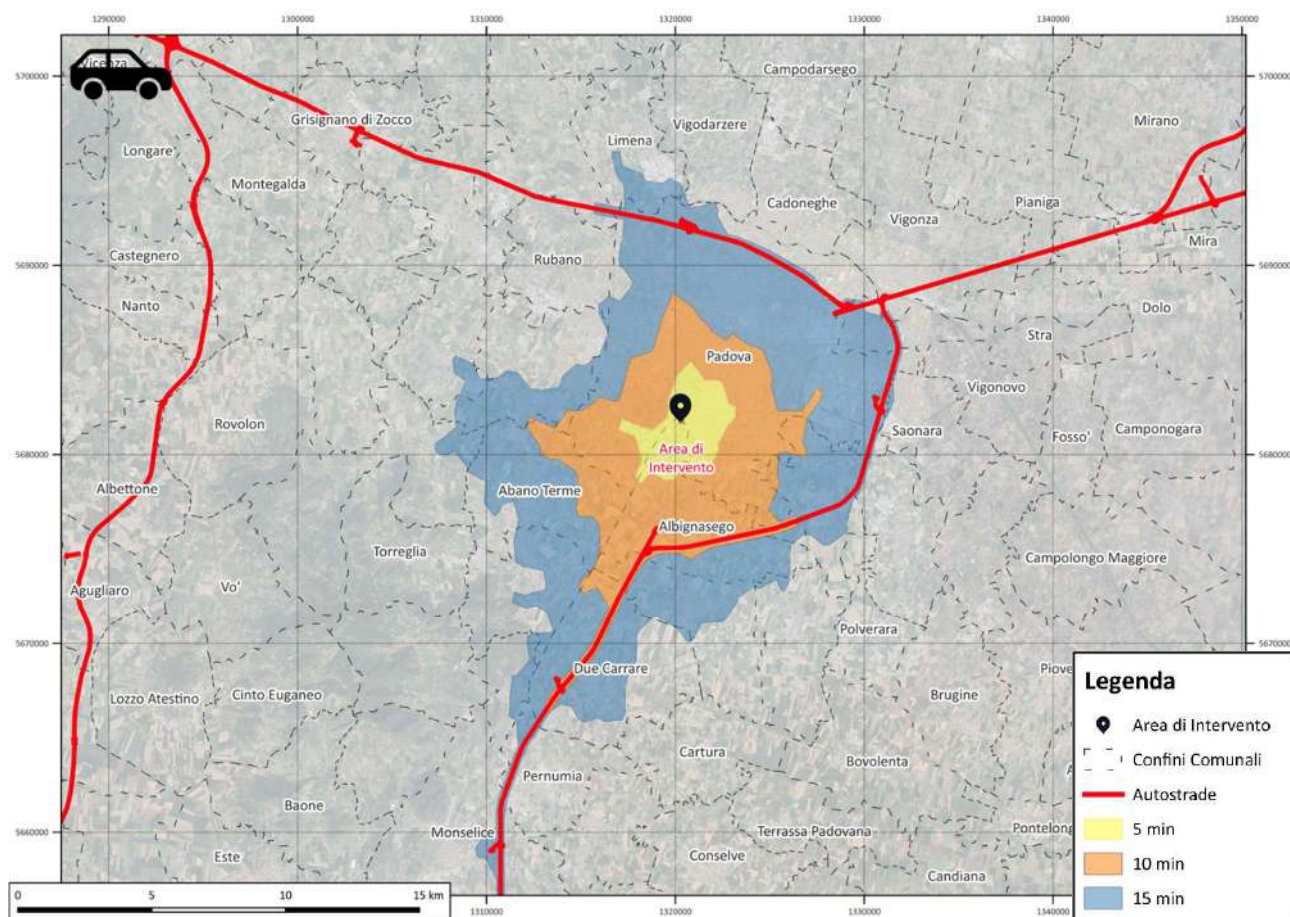


Figura 10 - Isocrone: Tempi di percorrenza accesso mezzo auto.

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL**STUDIO IMPATTO VIABILISTICO****4.4.3 Rete di trasporto pedonale e ciclabile**

L'area di studio è localizzata in un ambito scarsamente dotato di piste ciclabili, tuttavia, nonostante la carenza di infrastrutture, attraverso l'utilizzo di una bicicletta si può raggiungere in ca 10 minuti il centro di Padova.

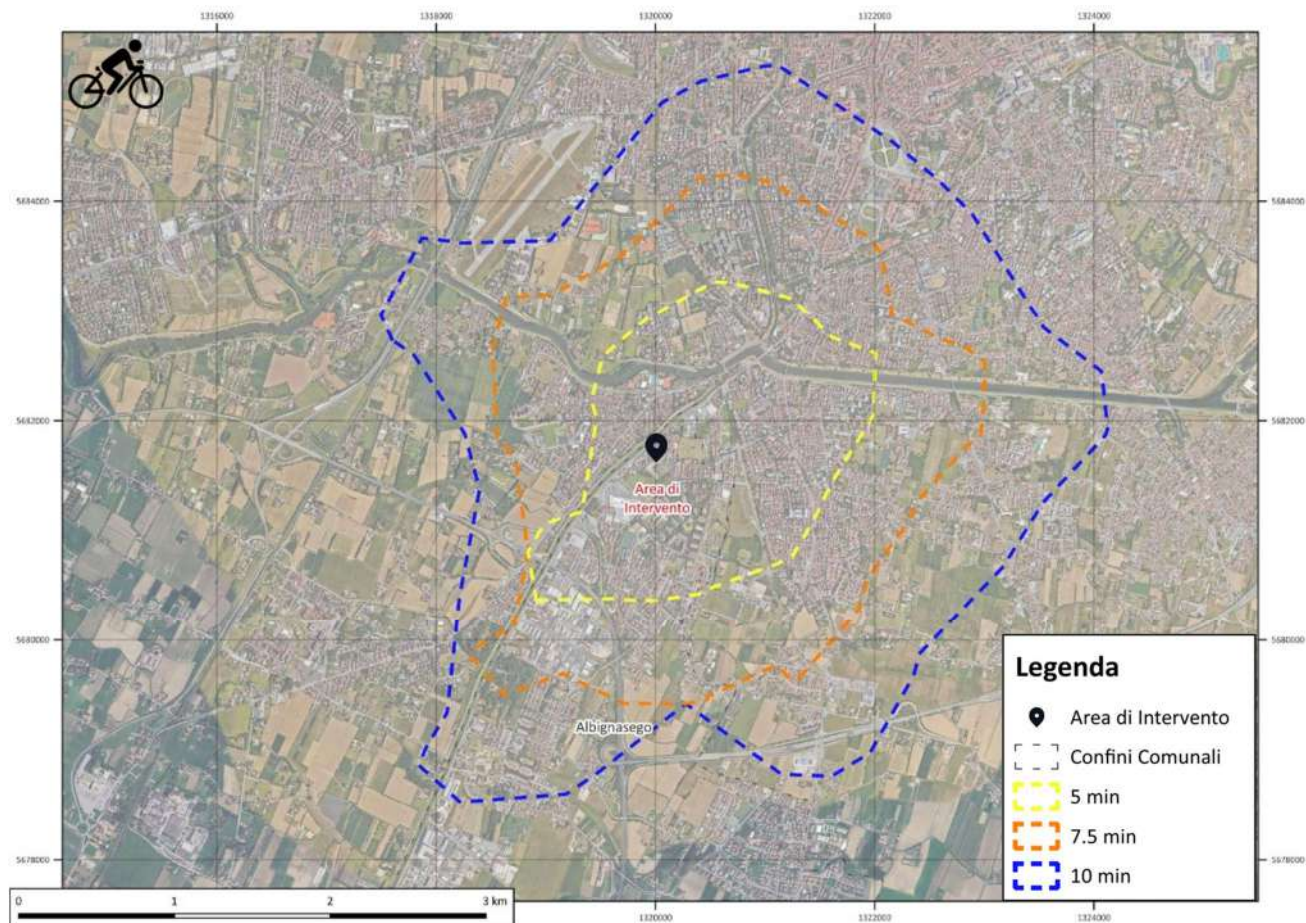


Figura 11 - Isocrone: Tempi di percorrenza accesso mezzo bicicletta

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL
STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

PARTE B: **STATO DI FATTO DEI FLUSSI VEICOLARI**



PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL

STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

5. RILIEVI DEL TRAFFICO VEICOLARE

5.1. METODOLOGIA DI INDAGINE

Al fine di caratterizzare le dinamiche di mobilità che interessano la rete viaria di adduzione all'area oggetto di studio sono stati svolti dei rilievi del traffico veicolare lungo le principali aste di adduzione.

I rilievi del traffico in continuo (24h su 24) per 7 giorni hanno permesso di individuare l'ora di punta sulla rete, che, nell'ambito di studio, ricade **nell'intervallo orario compreso tra le ore 18:00 e le 19:00**. Successivamente sono stati effettuati rilievi semiautomatici ai nodi individuati nelle ore di massimo afflusso.

Le fonti dei dati raccolti per la ricostruzione dell'assetto della mobilità su gomma sono dunque le seguenti:

- Rilievi di traffico veicolare in continuo su tre (3) sezioni stradali;
- Rilievi di traffico veicolare in ora di punta su cinque (5) intersezioni;
- Sopralluoghi dedicati alla "interpretazione delle condizioni di deflusso" della rete stradale durante l'ora di punta, così come ad una valutazione critica delle manovre alle intersezioni e lungo le aste viarie afferenti ai nodi, al fine di verificare e comprendere l'effettiva condizione di funzionamento e regolazione dei flussi (visibilità, velocità di approccio dei veicoli, corretto inserimento, corretta gestione delle precedenza ai nodi, ...).

○ **Rilievi del traffico SEZIONI STRADALI**

I **rilievi del traffico in continuo lungo le SEZIONI STRADALI** sono stati condotti da **giovedì 22 maggio 2025 a mercoledì 28 maggio 2025** per via automatica, mediante dispositivi tipo radar EasyDataBlue di proprietà della scrivente, al fine di determinare l'entità del flusso giornaliero medio e individuare l'ora di punta.

Le sezioni monitorate sono elencate in tabella.

Tabella 1 - Sezioni oggetto di rilievo del traffico veicolare in continuo

SEZ STRADALE	LOCALIZZAZIONE
SEZIONE 1	Via Battaglia
SEZIONE 2	Via Adriatica
SEZIONE 3	Via G. Brunetta

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL
STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

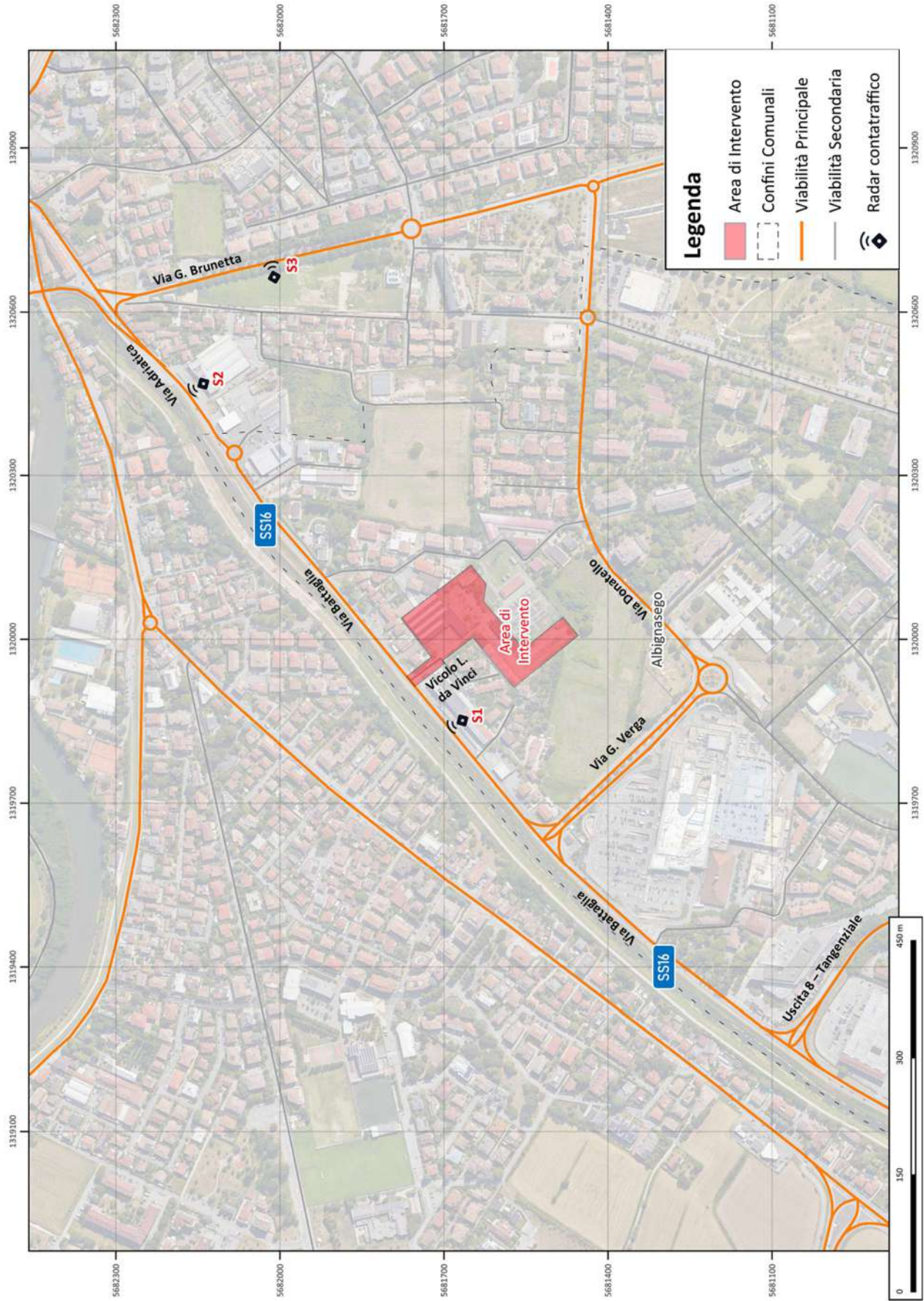


Figura 12 - Sezioni stradali oggetto di monitoraggio.

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL
STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

○ **Rilievi delle manovre di svolta**

Date le specifiche caratteristiche dell'indagine, al fine di raccogliere dati relativi ai flussi che impegnano la viabilità limitrofa all'ambito urbanistico oggetto di valutazione, e contemporaneamente quantificare i volumi di svolta, sono state monitorate tutte le manovre in corrispondenza delle intersezioni individuate mediante registrazioni video in ora di punta.

In funzione della dimensione e complessità dei nodi, si sono utilizzati più dispositivi per la registrazione video:

- 1 Drone;
- 10 Telecamere grandangolari.



Figura 13 - Strumentazione utilizzata per le registrazioni video.

Il flusso di attività per la raccolta dei dati è il seguente:

- Registrazione video in continuo per tutte le direzioni di marcia dalle 17.30 alle 19.30;
- Raccolta dati dall'esame delle registrazioni e determinazione di:
 - Flusso veicolare al nodo;
 - Flussi veicolari per ogni direzione e svolta.

La strumentazione di registrazione è posta in più punti dell'intersezione per una visione complessiva di tutte le manovre. Tutte le registrazioni hanno una durata limitata nel tempo (2h), e i dati raccolti sono utilizzati esclusivamente a fini statistici.

I nodi monitorati sono i seguenti:

Tabella 2 - Nodi oggetto di rilievo del traffico veicolare in ora di punta

NODO	LOCALIZZAZIONE
NODO 1	Trivio Via Battaglia – Uscita 8 Tangenziale Padova Sud
NODO 2	Trivio Via Battaglia – Via G. Verga
NODO 3	Trivio Via Battaglia – Vicolo L. da Vinci
NODO 4	Rotatoria Via Battaglia – Via Adriatica
NODO 5	Intersezione Via Adriatica – Ponte Isonzo – Via G. Brunetta

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL
STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

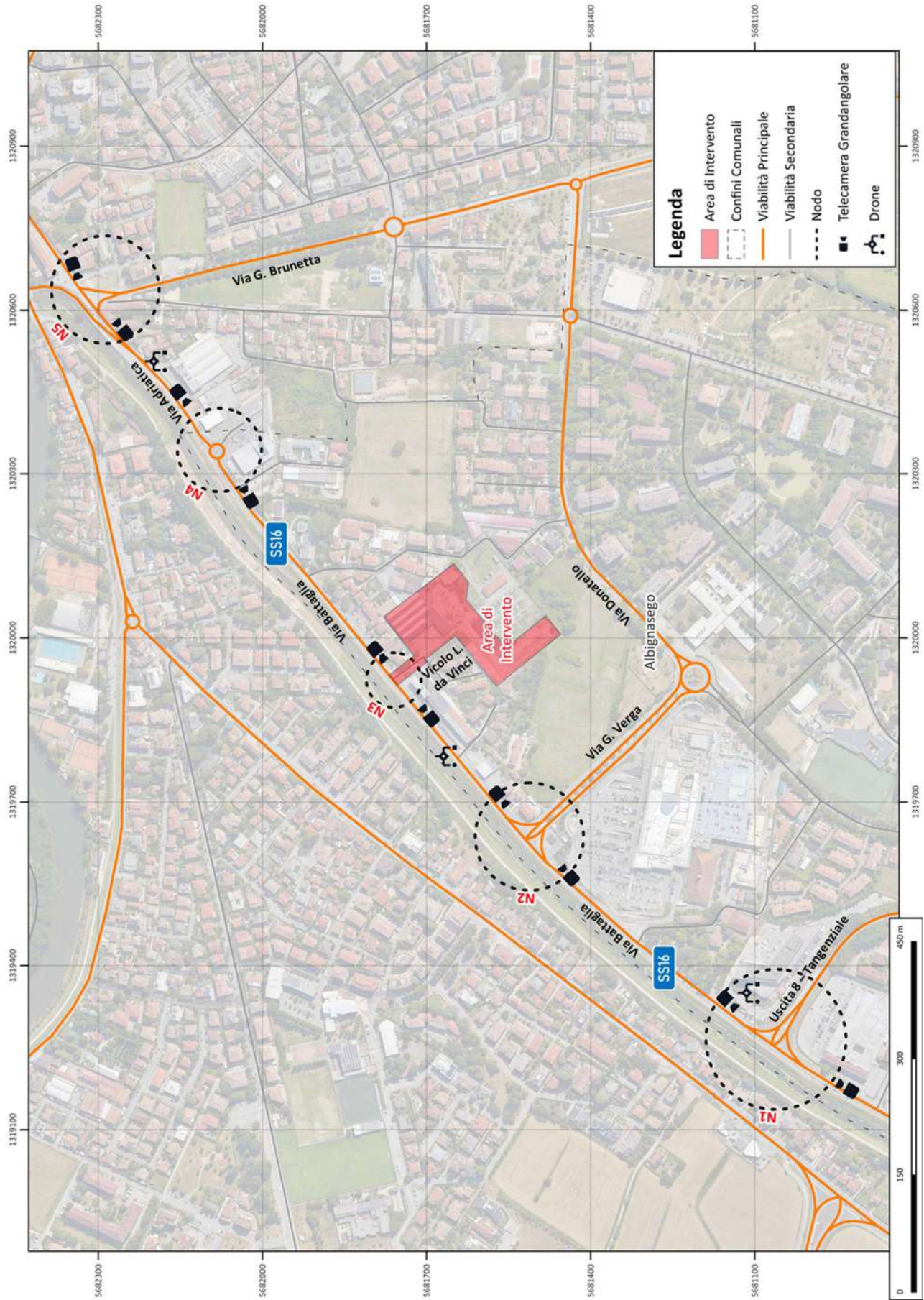


Figura 14 - Intersezioni stradali oggetto di monitoraggio.

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL

STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

COMUNE DI ALBIGNASEGO - c_a161 - REG_UFF_PROT - 0027234 - Ingresso - 07/08/2025 - 11:24



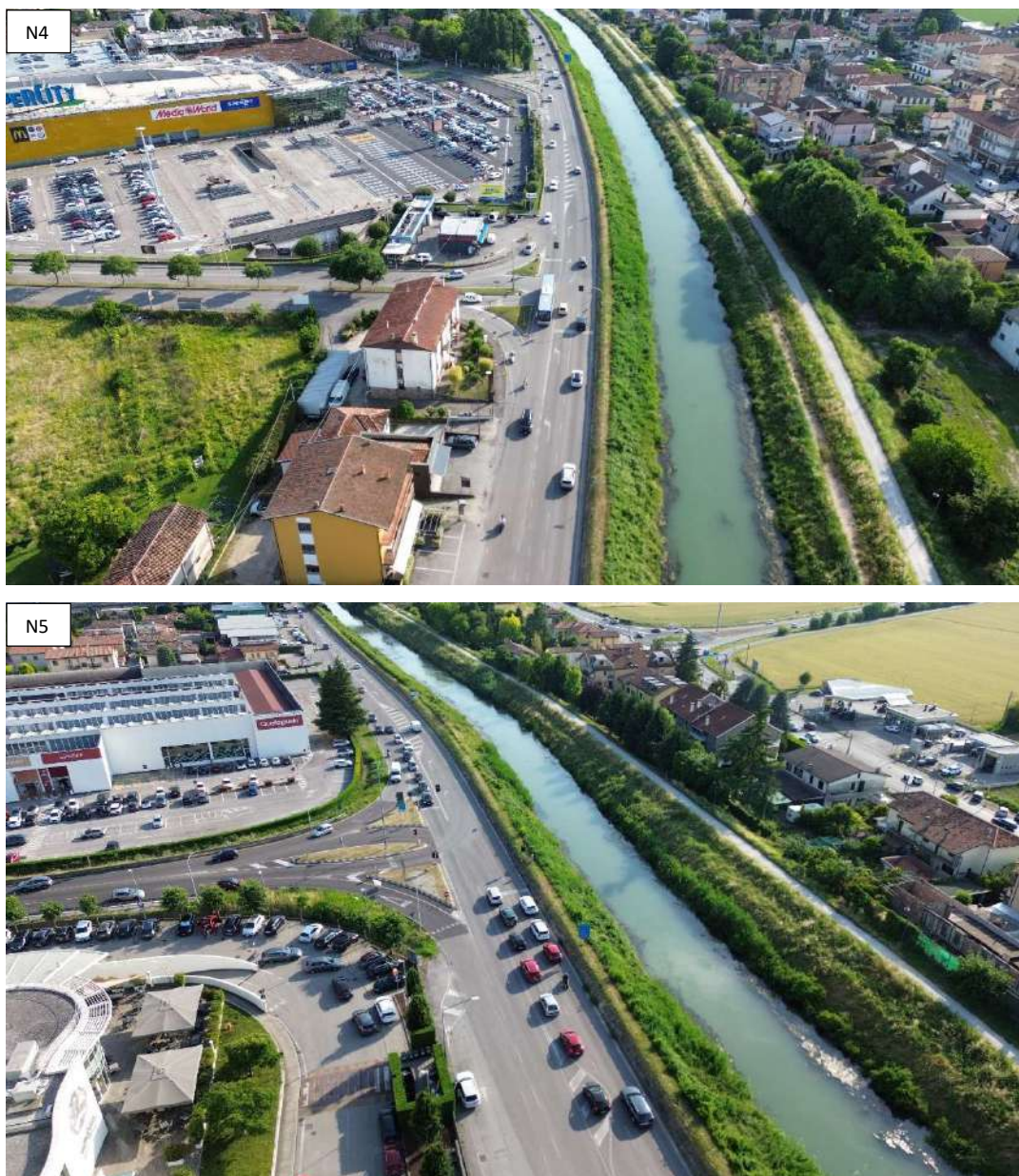
PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL**STUDIO IMPATTO VIABILISTICO**

Figura 15 - Immagini rilievo traffico con Drone – Nodi oggetto di monitoraggio

5.2. RISULTATI DELL'INDAGINE: RILIEVI DI TRAFFICO VEICOLARE IN CONTINUO

Sulla base dei dati raccolti ed in riferimento all'intervallo temporale di indagine, la portata dei flussi veicolari misurati lungo gli assi viari principali è stata quantificata come segue:

- La SS16, asse viario che collega Padova ad Albignasego nella tratta in esame, presenta una pressione veicolare tra i 14.300 e i 14.800 veicoli/giorno (gg feriali) e fino a 14.900 veicoli/giorno il sabato, con punte di circa 1.200 veicoli/ora e una percentuale di pesanti sul totale che si attesta mediamente intorno al 5,4-5,9%. Al sabato, nell'intervallo mattinale ricompreso tra le 11:00 e le 12:00, i flussi veicolari si attestano a valori leggermente inferiori rispetto al venerdì, seppur con scostamenti minimi.
- Via G. Brunetta, strada a est del comparto, ma non direttamente connessa allo stesso, ha registrato una pressione veicolare di circa 9.600 veicoli/giorno (gg feriali), con una quota di pesanti intorno al



PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL

STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

2,9% e punte di circa 750 veicoli/ora. Al sabato i valori giornalieri registrati sull’asta si attestano a circa 8.500 veicoli/giorno, con punte di circa 650 veicoli/ora bidirezionali nell’intervallo 11:00-12:00.

Tabella 3 - Flussi veicolari area di studio: traffico giornaliero per sezione di rilievo

Flussi veicolari area di studio – STATO DI FATTO maggio 2025 – Traffico Giornaliero					
Sezione / Postazione	Flusso feriale medio (lun-ve) [veic/24h]	Flusso feriale (venerdì) [veic/24h]	% veicoli pesanti	Flusso prefestivo (sabato) [veic/24h]	Flusso festivo (domenica) [veic/24h]
Sezione 1 – SS16 via Battaglia	14.302	14.930	5,9	14.033	10.203
Sezione 2 – SS16 via Adriatica	14.784	15.424	5,4	14.878	10.792
Sezione 3 - via G. Brunetta	9.630	10.120	2,9	8.415	6.018

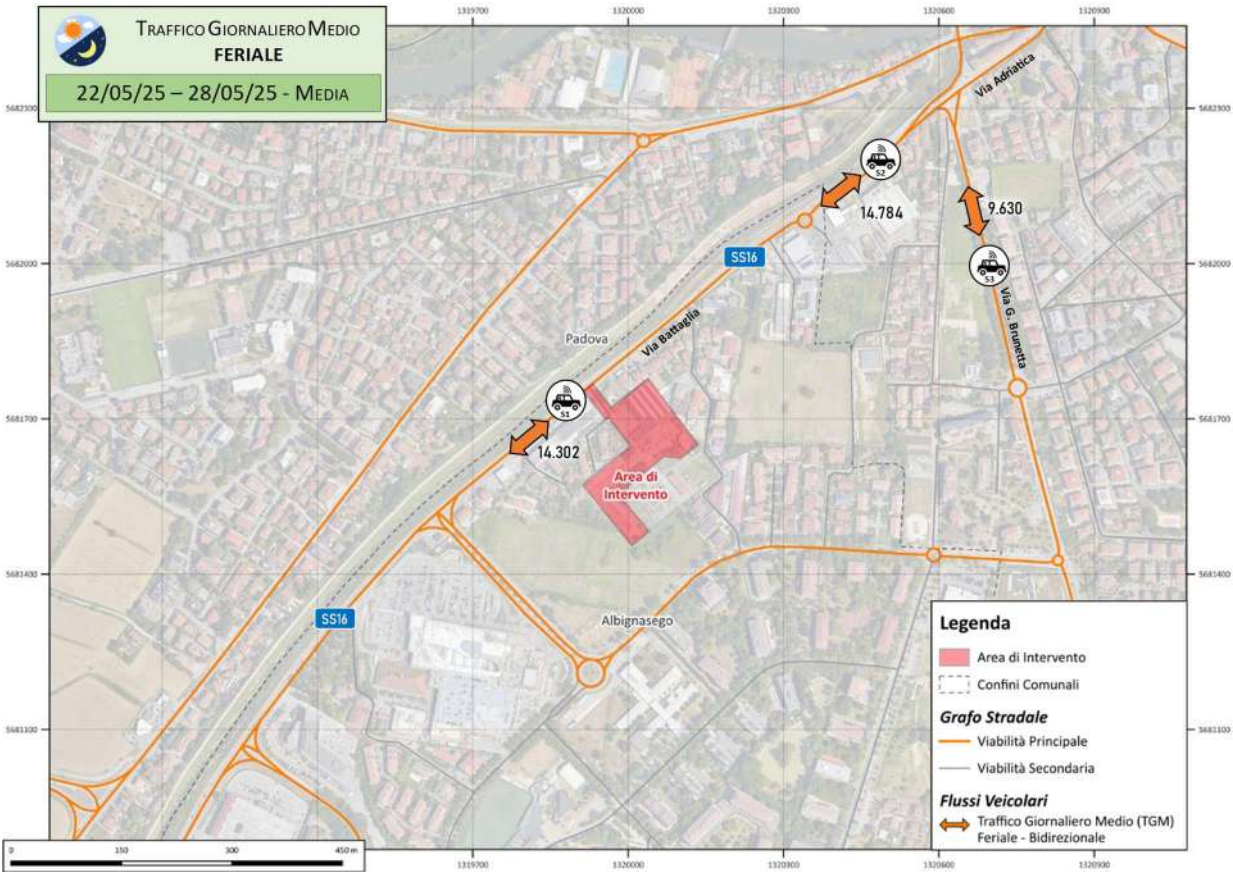


Figura 16 - Traffico giornaliero medio feriale rilevato lungo gli assi stradali in esame (maggio 2025).

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL

STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

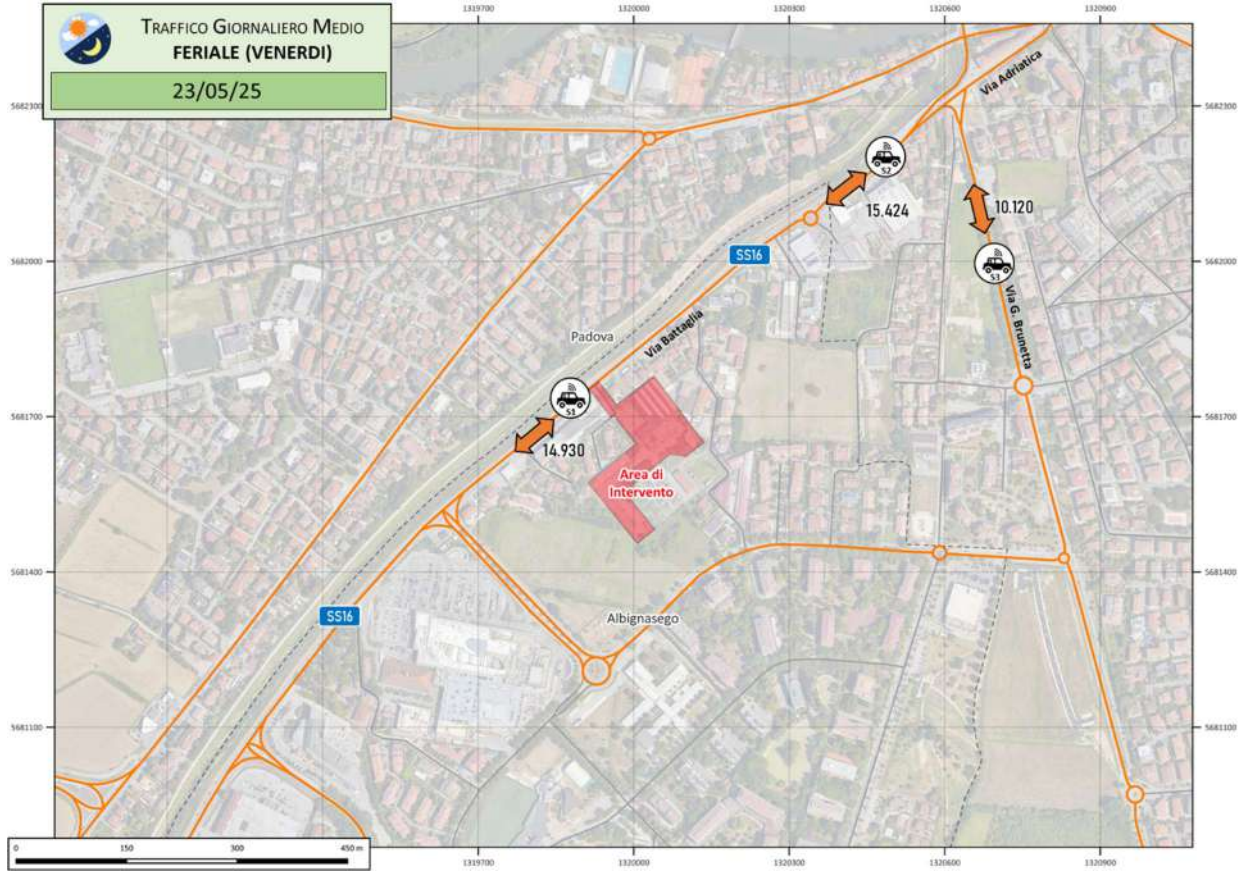


Figura 17 - Traffico giornaliero medio feriale (venerdi) rilevato lungo gli assi stradali in esame (maggio 2025).

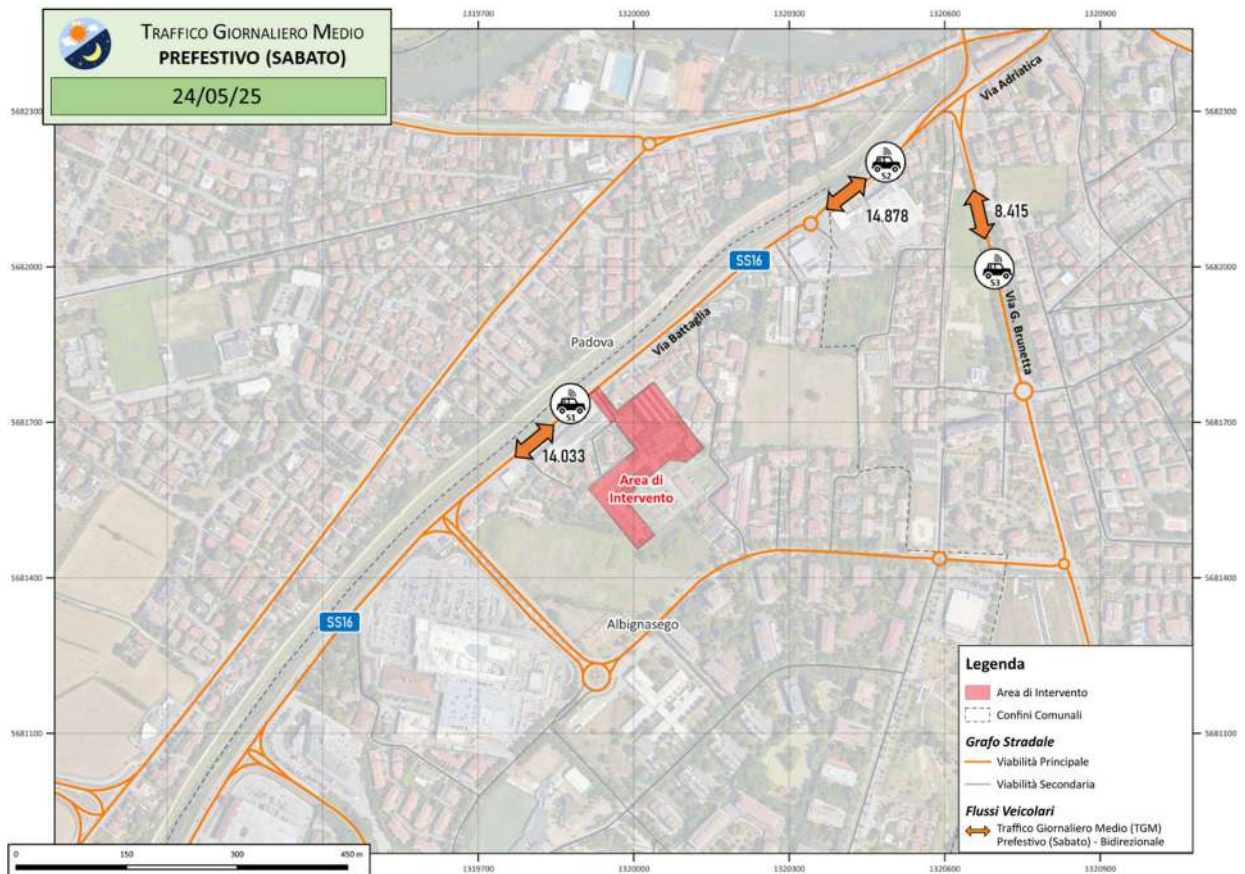


Figura 18 - Traffico giornaliero medio prefestivo rilevato lungo gli assi stradali in esame (maggio 2025).

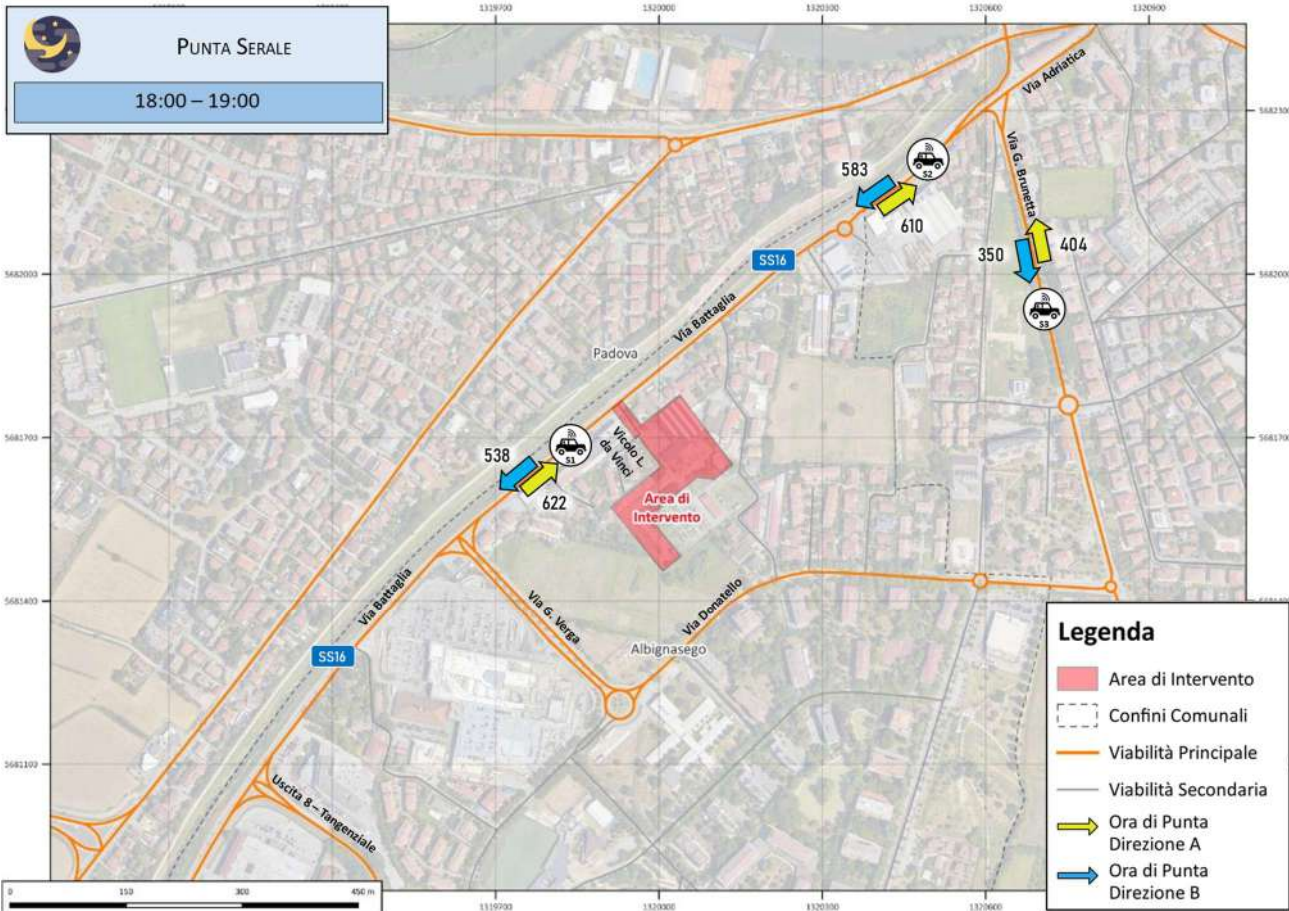
PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL

STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

I flussi veicolari misurati (alle sezioni) in ora di punta feriale allo stato di fatto maggio 2025 sono rappresentati in tabella e nell'immagine seguente.

Tabella 4 - Flussi veicolari area di studio: ora di punta feriale della rete

Flussi veicolari area di studio – STATO DI FATTO maggio 2025 – ora di punta feriale 18.00 - 19.00			
Sezione / Postazione	Dir. A	Dir. B	Totale flusso
Sezione 1 - Via Battaglia	622	538	1.160
Sezione 2 - Via Adriatica	610	583	1.193
Sezione 3 - Via G. Brunetta	404	350	754



I flussi veicolari misurati (alle sezioni) in ora di punta prefestiva (sabato) allo stato di fatto maggio 2025 sono rappresentati in tabella e nell'immagine seguente.

Tabella 5 - Flussi veicolari area di studio: ora di punta della rete (sabato)

Flussi veicolari area di studio – STATO DI FATTO maggio 2025 – ora di punta 11.00 - 12.00 (sabato)			
Sezione / Postazione	Dir. A	Dir. B	Totale flusso
Sezione 1 - Via Battaglia	555	534	1.089
Sezione 2 - Via Adriatica	576	598	1.174
Sezione 3 - Via G. Brunetta	306	346	652

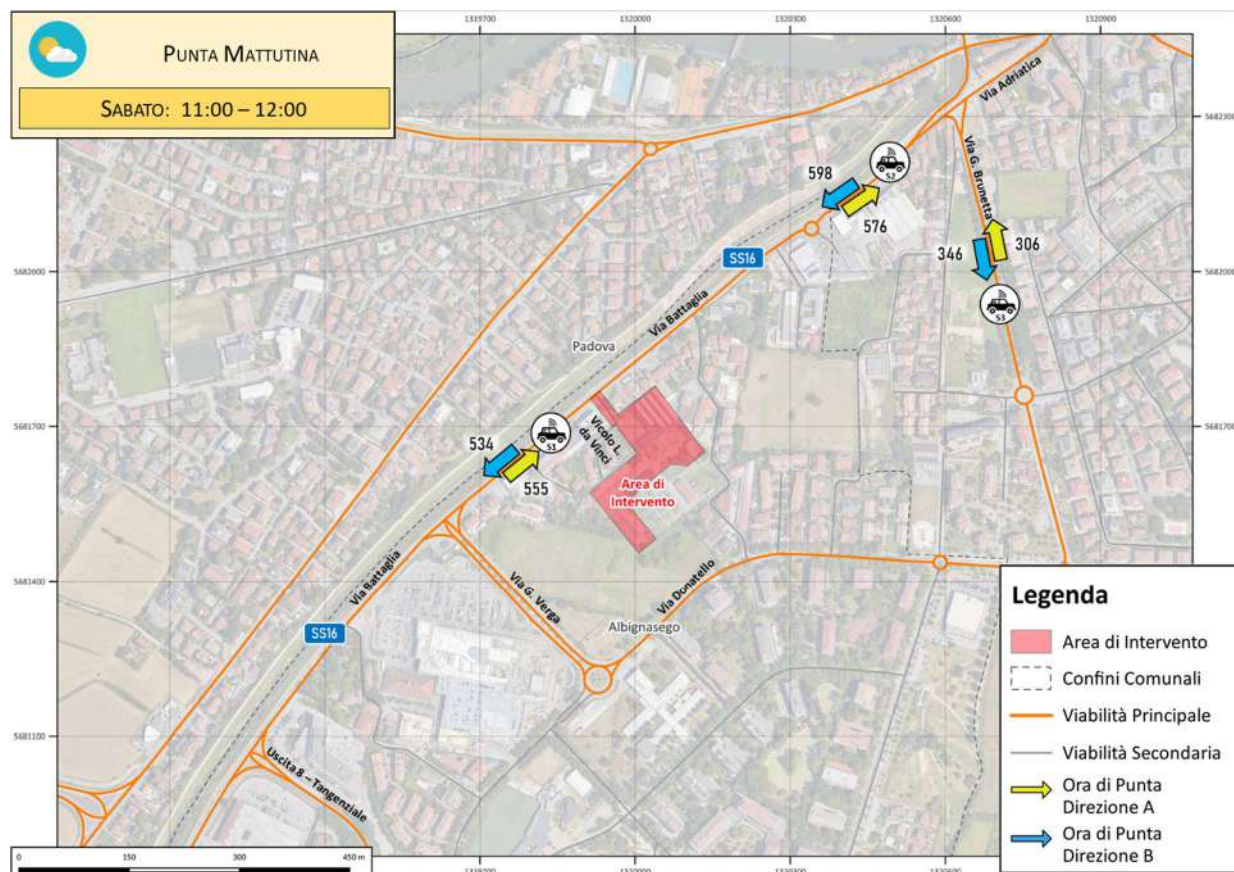
PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL**STUDIO IMPATTO VIABILISTICO**

Figura 20 - Volumi di traffico rilevati in ora di punta prefestiva (sabato) lungo gli assi stradali in esame (11.00-12.00).

Per i dettagli sui dati di traffico raccolti si rimanda all'allegato 1 della presente "Tabulati e statistiche rilievi del traffico veicolare".

5.3. RISULTATI DELL'INDAGINE: RILIEVI DEL TRAFFICO VEICOLARE IN ORA DI PUNTA

I rilievi semiautomatici hanno consentito di completare e dettagliare il quadro della mobilità nell'area di studio. Grazie ai dati raccolti con l'indagine in continuo è stato possibile individuare l'ora di massimo carico sulla rete che sarà presa a riferimento per le valutazioni analitiche riportate nei paragrafi seguenti, e ricostruire la distribuzione dei flussi di traffico veicolare ai nodi presi a riferimento ed elaborare e dettagliare la matrice Origine – Destinazione, dalle 18:00 alle 19:00 in un giorno feriale.

Sono stati oggetto di conteggio semi-automatico le intersezioni:

- N.1. Nodo 1: Trivio Via Battaglia – Uscita 8 Tangenziale Padova Sud;
- N.2. Nodo 2: Trivio Via Battaglia – Via G. Verga;
- N.3. Nodo 3: Trivio Via Battaglia – Vicolo L. da Vinci;
- N.4. Nodo 4: Rotatoria Via Battaglia – Via Adriatica;
- N.5. Nodo 5: Intersezione Via Adriatica – Ponte Isonzo – Via G. Brunetta.

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL
 STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

I valori dei flussi veicolari registrati ai nodi nell'intervallo orario preso a riferimento sono i seguenti:

Tabella 6 - Flussi veicolari al nodo nell'ora di punta

Flussi veicolari area di studio – STATO DI FATTO maggio 2025 – ora di punta 18.00 - 19.00		
INTERSEZIONE	TIPOLOGIA	Totale flusso al nodo
N.1: Trivio Via Battaglia – Uscita 8 Tangenziale Padova Sud	Trivio	2.314
N.2: Trivio Via Battaglia – Via G. Verga	Trivio	1.780
N.3: Trivio Via Battaglia – Vicolo L. da Vinci	Trivio	1.178
N.4: Rotatoria Via Battaglia – Via Adriatica	Rotatoria	1.290
N.5: Intersezione Via Adriatica – Ponte Isonzo – Via G. Brunetta	Inter. semaforizzata	1.897

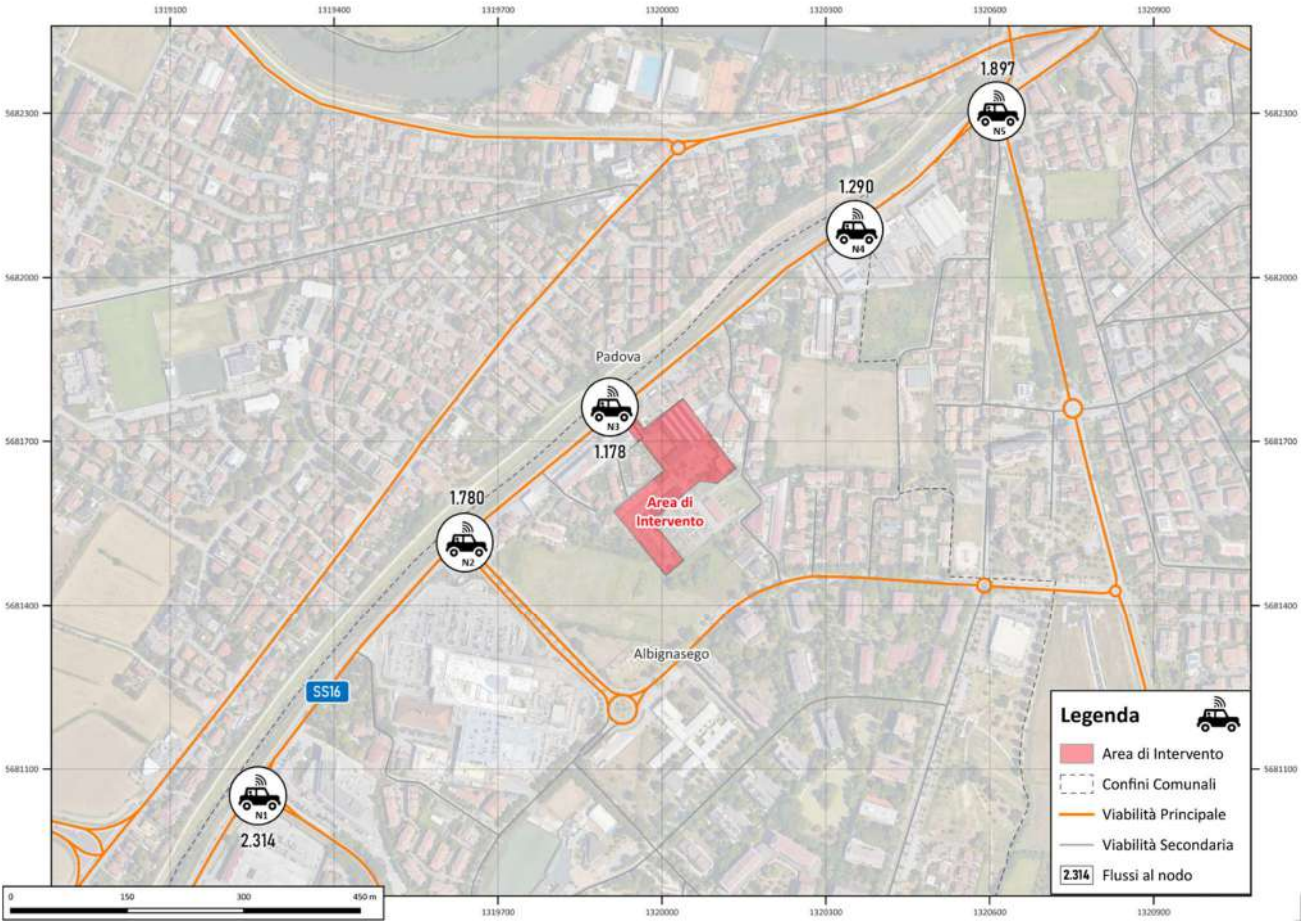


Figura 21 - Flussi veicolari ai nodi in ora di punta (18:00-19:00).

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL
 STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

5.3.1. *Matrici O-D dei flussi veicolari ai nodi*

Per i nodi della rete individuati come potenzialmente interessati dai principali itinerari di accesso al comparto in progetto, è stata determinata, nell’ora di punta la matrice origine/destinazione dei flussi veicolari.

I dati raccolti e di seguito schematicamente illustrati verranno utilizzati per determinare il livello di servizio – LOS – delle singole intersezioni prese a riferimento.

NODO 1

Trivio Via Battaglia – Uscita 8 Tangenziale Padova Sud
(ora di punta 18.00-19.00)



PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL
 STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

NODO 2

Trivio Via Battaglia – Via G. Verga
 (ora di punta 18.00-19.00)

MATRICE ORIGINE/DESTINAZIONE
 NODO 2 GIOVEDÌ POMERIGGIO 18:00 – 19:00

Ramo	A	B	C	Tot. IN
A	0	383	155	538
B	465	0	325	790
C	157	295	0	452
Tot. OUT	622	678	480	1.780



PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL
 STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

NODO 3

Trivio Via Battaglia – Vicolo L. da Vinci
 (ora di punta 18.00-19.00)

MATRICE ORIGINE/DESTINAZIONE
 NODO 3 GIOVEDÌ POMERIGGIO 18:00– 19:00

Ramo	A	B	C	Tot. IN
A	0	526	6	532
B	594	0	28	622
C	12	12	0	24
Tot. OUT	606	538	34	1.178



PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL
 STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

NODO 4

Rotatoria Via Battaglia – Via Adriatica
 (ora di punta 18.00-19.00)

MATRICE ORIGINE/DESTINAZIONE
 NODO 4 GIOVEDÌ POMERIGGIO 18:00– 19:00

Ramo	A	B	C	Tot. IN
A	0	493	90	583
B	569	20	46	635
C	41	31	0	72
Tot. OUT	610	544	136	1290



PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL
 STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

NODO 5

Intersezione Via Adriatica – Ponte Isonzo – Via G. Brunetta
 (ora di punta 18.00-19.00)

MATRICE ORIGINE/DESTINAZIONE NODO 5 GIOVEDÌ POMERIGGIO 18:00 – 19:00					
Ramo	A	B	C	D	Tot. IN
A	0	583	296	4	883
B	0	0	54	556	610
C	0	0	0	404	404
D	0	0	0	0	0
Tot. OUT	0	583	350	964	1.897





PARTE C: TRIP GENERATION MODEL

6. METODOLOGIA DI STIMA

Il Manuale "Trip Generation" pubblicato dall'Institute of Transportation Engineers, o ITE2, riporta una procedura di stima preliminare del traffico generato in presenza di differenti tipi di destinazione ed uso del suolo, o land use, che da tempo è diffusa sia negli Stati Uniti che in altri Paesi.

Questa procedura standardizzata si basa sull'utilizzo di funzioni generative e/o indici per categoria di destinazione ed uso del suolo parametrizzati su grandezze caratteristiche, come superficie di vendita (SLP), numero di addetti, numero di unità abitative, e così via.

La determinazione delle funzioni generative come degli indici per categoria è fatta sull'analisi statistica dei flussi di traffico rilevati per strutture analoghe.

La stima del traffico generato dalla particolare infrastruttura/comparto urbanistico è quindi ottenuta moltiplicando il valore tipico di uso del suolo preso a riferimento (es., i metri quadrati di superficie coperta destinata all'attività, il numero di addetti, la superficie dell'intera area, ecc.) per l'indice di generazione del corrispondente intervallo riportato dal Manuale ITE, ovvero sostituendo il valore specifico del parametro nella rispettiva equazione della curva di generazione.

6.1. APPLICAZIONE DEL TRIP GENERATION MODEL AL CASO STUDIO – PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL

Premesso che il progetto in esame prevede la realizzazione di un nuovo insediamento commerciale - direzionale che presenterà la seguente configurazione:

L'intervento è suddiviso in due stralci funzionali:

Stralcio A:

Realizzazione di un edificio commerciale (3.000 mq coperti – H max 12 m) destinato a media struttura di vendita non alimentare (2.500 mq al piano terra) e ristorante al primo piano (escluso fast food/drive-in). L'edificio sarà arretrato rispetto alla sede stradale e dotato di verde pensile e pannelli fotovoltaici.

Stralcio B:

Realizzazione di un edificio direzionale (1.200 mq coperti), sviluppato su due livelli, con piano superiore ridotto per ospitare coperture verdi. Prevista la piantumazione di alberature ad alto fusto lungo il confine nord-est in funzione di mitigazione ambientale.

Per il calcolo del traffico indotto dalle nuove superfici in programma è stato utilizzato il *Trip Generation Model*. In particolare sono state individuate le seguenti tipologie di insediamenti sulla base dei quali sono stati calcolati i flussi attratti e generati dal nuovo comparto urbanistico (Description CODE):

- **Small Office Building (712):** *A small office building houses a single tenant and is less than or equal to 5,000 gross square feet in size. It is a location where affairs of a business, commercial or industrial organization, or professional person or firm are conducted.*
- **Variety Store (814):** *A variety store is a retail store that sells a broad range of inexpensive items often at a single price. Items sold at these stores typically include kitchen supplies, cleaning products, home office supplies, food products, household goods, decorations, and toys.*
- **Quality Restaurant (931):** *This land use consists of high quality, full-service eating establishments with a typical duration of stay of at least one hour.*

Definita la tipologia insediativa, il software utilizzato esamina la variabile indipendente e il numero di iterazioni necessario per generare una curva di regressione, una equazione di regressione e un coefficiente

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL

STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

di determinazione (R2). Più il coefficiente R2 è vicino ad 1.00, migliore è l’attendibilità dell’equazione rispetto ai casi studiati. Di seguito si riporta la scheda utilizzata per il calcolo dei veicoli aggiuntivi per tipo di funzione individuata.

Small Office Building
(712)

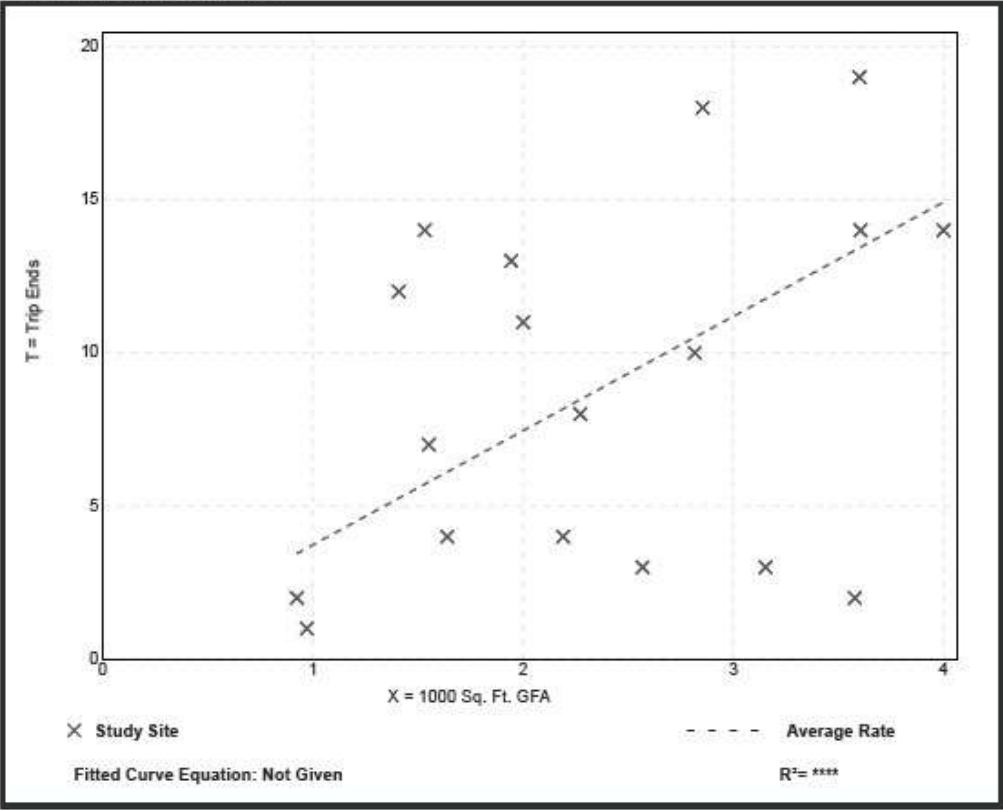
Vehicle Trip Ends vs: 1000 Sq. Ft. GFA
On a: Weekday,
PM Peak Hour of Generator

Setting/Location: General Urban/Suburban
Number of Studies: 18
1000 Sq. Ft. GFA: 2
Directional Distribution: 46% entering, 54% exiting

Vehicle Trip Generation per 1000 Sq. Ft. GFA

Average Rate	Range of Rates	Standard Deviation
3.73	0.56 - 9.14	2.37

Data Plot and Equation



Variety Store
(814)

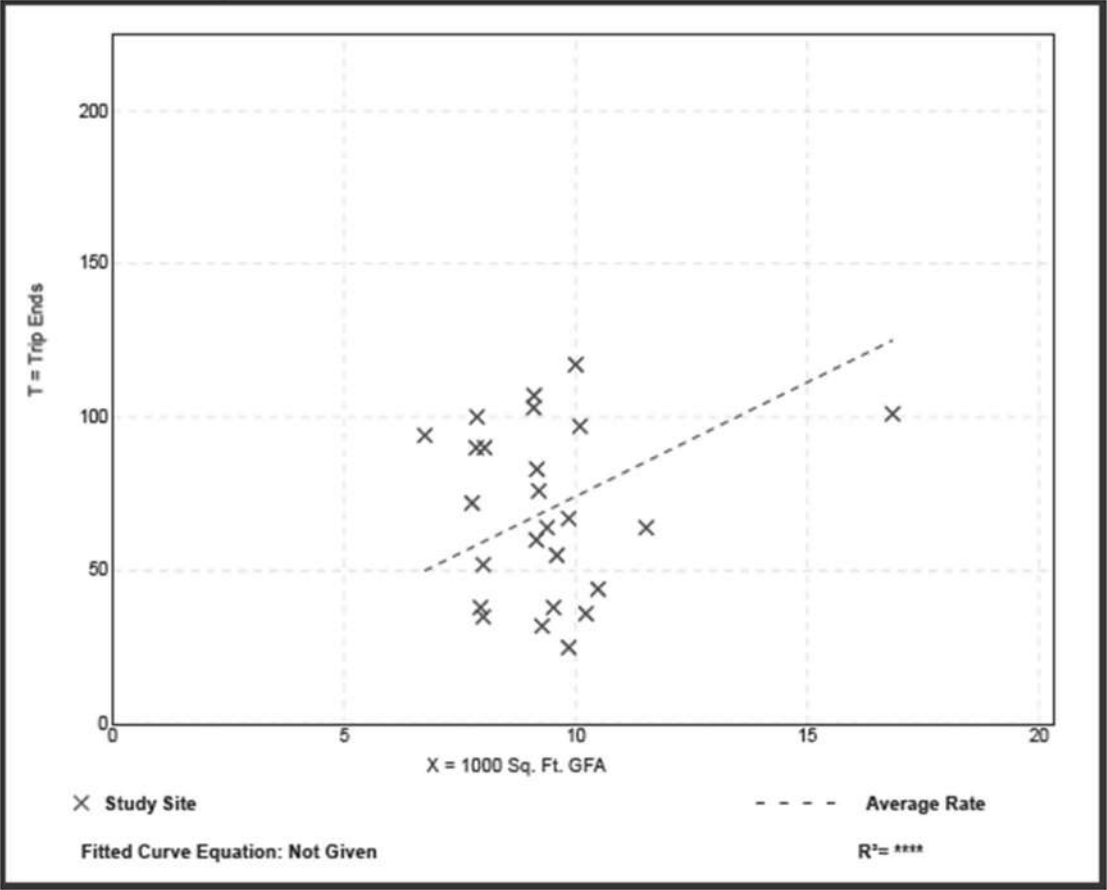
Vehicle Trip Ends vs: 1000 Sq. Ft. GFA
On a: Weekday,
PM Peak Hour of Generator

Setting/Location: General Urban/Suburban
Number of Studies: 25
1000 Sq. Ft. GFA: 9
Directional Distribution: 50% entering, 50% exiting

Vehicle Trip Generation per 1000 Sq. Ft. GFA

Average Rate	Range of Rates	Standard Deviation
7.42	2.54 - 13.95	3.24

Data Plot and Equation



PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL

STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

Quality Restaurant
(931)

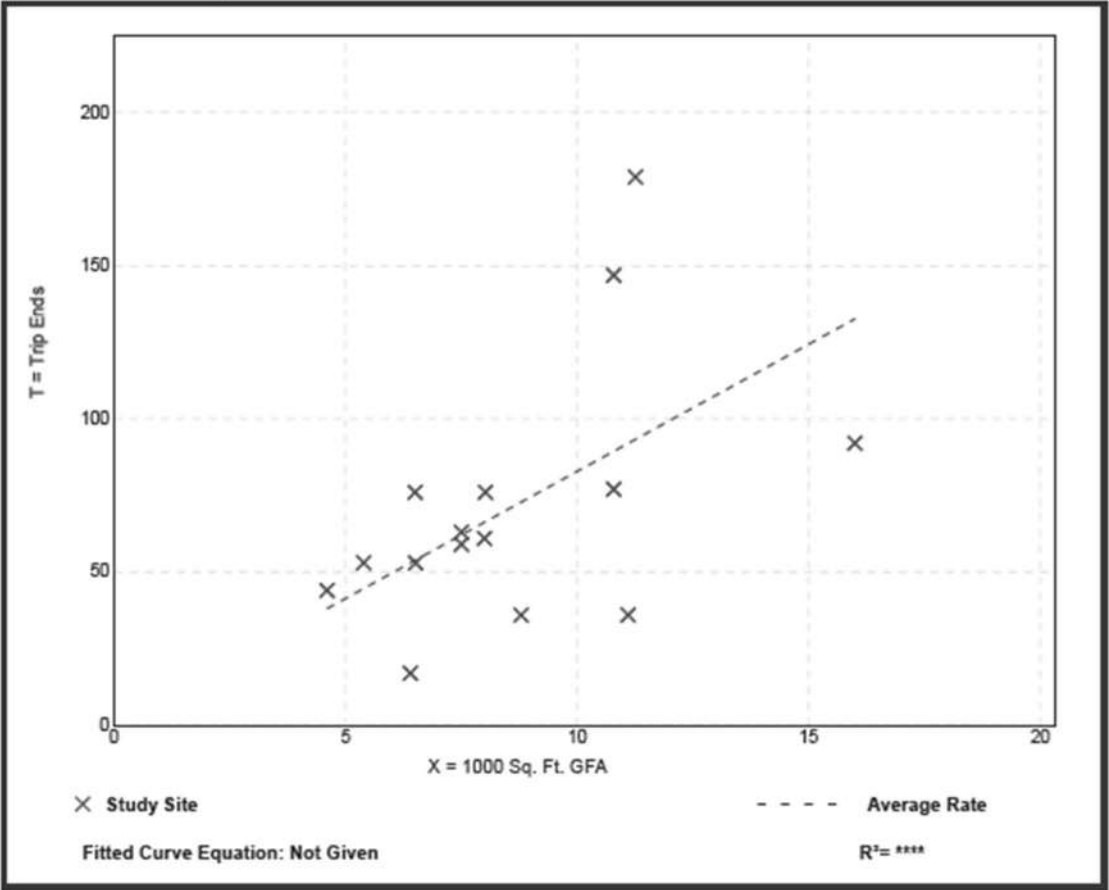
Vehicle Trip Ends vs: 1000 Sq. Ft. GFA
On a: Weekday,
PM Peak Hour of Generator

Setting/Location: General Urban/Suburban
Number of Studies: 15
1000 Sq. Ft. GFA: 9
Directional Distribution: 61% entering, 39% exiting

Vehicle Trip Generation per 1000 Sq. Ft. GFA

Average Rate	Range of Rates	Standard Deviation
8.28	2.66 - 15.90	3.89

Data Plot and Equation



PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL

STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

Le tabelle seguenti riportano il calcolo basato sulla distribuzione descritta e la stima del traffico calcolata mediante *Trip Generation Model*:

Tabella 7 - Scenario 1 di Progetto – Calcolo flussi veicolari indotti.

Description/ITE Code	Units	Expected Units	Total Generated Trips			Total Distribution of Generated Trips					
			Daily	AM Hour	PM Hour	AM In	AM Out	Pass-By	PM In	PM Out	Pass-By
Small Office Building (712)	KFS ²	21,5	237	34	32	30	4	0	5	27	0
Variety Store (814)	KFS ²	26,9	1.540	29	135	16	8	5	56	56	23
Quality Restaurant (931)	Seets	120	343	24	32	8	5	11	12	6	14



VOLUME DI TRAFFICO GENERATO SCENARIO 1 – OPERE URBANISTICHE IN PROGETTO					
DESTINAZIONE	DESCRIPTION (CODE)	KFS ²	STIMA FLUSSI VEICOLARE ATTRATTO/GENERATO		
			FLUSSO GIORNALIERO [veic/giorno]	PUNTA MATTUTINA [veic/ora]	PUNTA SERALE [veic/ora]
Nuovo comparto direzionale	Small Office Building (712)	21,5	237	34	32
Nuovo comparto commerciale	Variety Store (814)	26,9	1.540	29	135
Nuovo comparto ristorazione	Quality Restaurant (931)	120	343	24	32
TOTALI			2.120	87	199



L'applicazione del modello di generazione del traffico veicolare utilizzato ha permesso di calcolare i valori di traffico incrementali riassunti nella seguente tabella, che evidenziano come la punta dell'indotto ricada nell'intervallo orario serale. I flussi indotti stimati sono pari a 199 veicoli/ora di cui 73 in ingresso, 89 in uscita e 37 pass-by (ossia, veicoli già presenti nella corrente veicolare). Pertanto ai fini della presente, e come descritto in precedenza, tali dati saranno utilizzati per aggiornare i flussi sulle aste e le matrici O/D dei nodi, e per calcolare i LOS in configurazione *di progetto*.



6.2. DIRETTRICI DI MOBILITA'

Si è analizzata la dimensione del bacino di utenza e quindi la distribuzione dei veicoli lungo le principali direttrici di accesso alla struttura commerciale/direzionale in esame.

Stante l'entità della superficie di vendita e la natura del contesto, in cui sono presenti supermercati di analoghe dimensioni nel raggio di pochi chilometri, si assume che il bacino d'utenza sia limitato agli abitati del quadrante di Albignasego e una minima parte dell'area di Padova.



PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL

STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

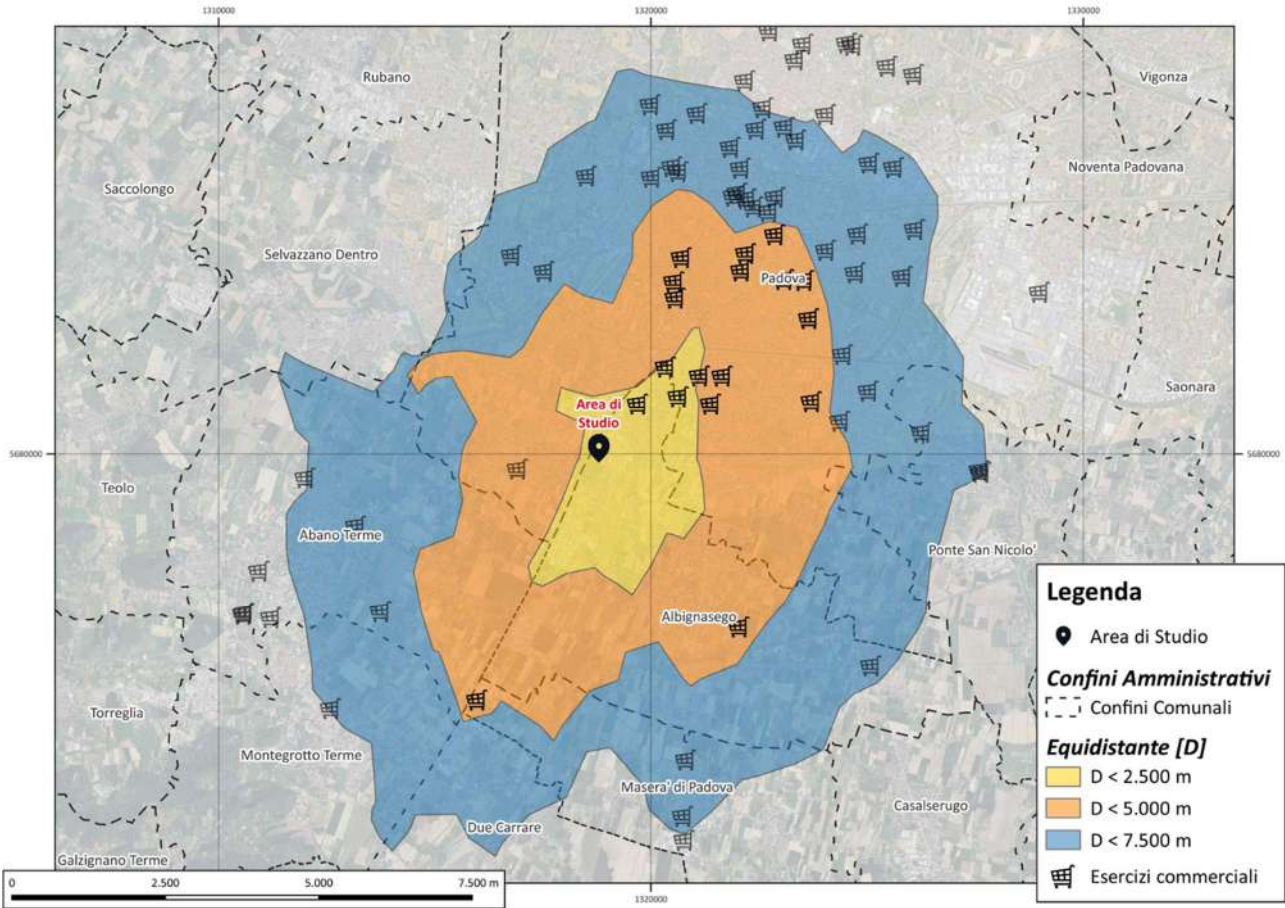


Figura 22 - Esercizi commerciali nell'area di studio analoghi a quello in progetto.

Analizzata la dispersione territoriale di strutture commerciali, si è definita la distribuzione dei flussi indotti dal comparto in esame. In particolare, in relazione alla tipologia di attività in fase di progettazione, destinazione commerciale-direzionale, e il contesto in cui è inserita, si sono assunti quali principali poli/servizi attrattori:

- il centro del comune di Albignasego, dove sono presenti scuole, servizi per la persona, alimentari, ecc, e la tangenziale sud di Padova che permette di raggiungere aree industriali e commerciali della provincia (direttrice Sud);
- Padova centro (direttrice Nord), capoluogo della provincia.

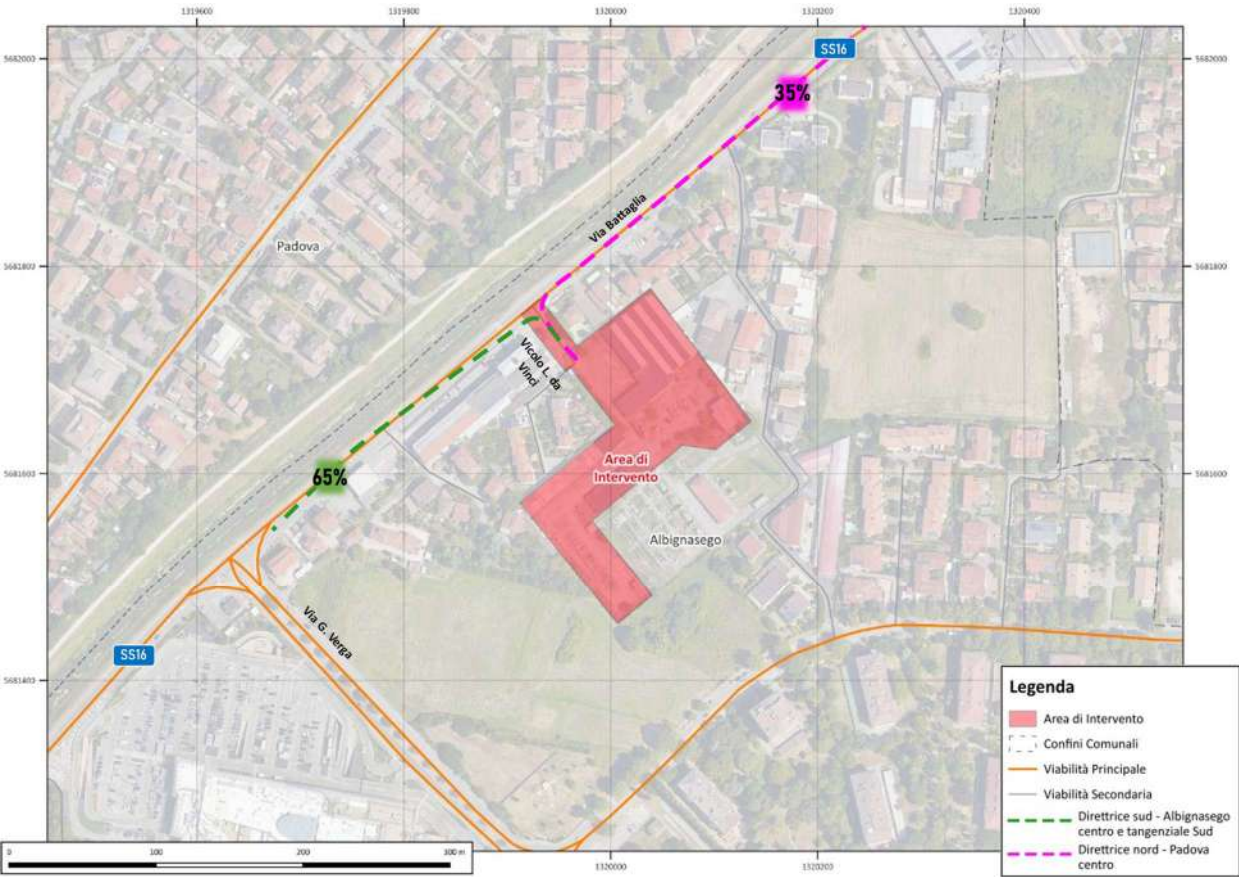
La seguente tabella descrive il peso stimato del traffico veicolare distribuito per ogni direttrice:

Tabella 8 - Distribuzione % flussi indotti per Direttrice.

DIRETTRICI	PESO sul totale dei flussi indotti (in %)
Nord – Centro di Padova	35
Sud – Centro di Albignasego e Tangenziale Sud	65
TOTALE	100

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL

STUDIO IMPATTO VIABILISTICO



PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL

STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

COMUNE DI ALBIGNASEGO - c_a161 - REG_UFF_PROT - 0027234 - Ingresso - 07/08/2025 - 11:24

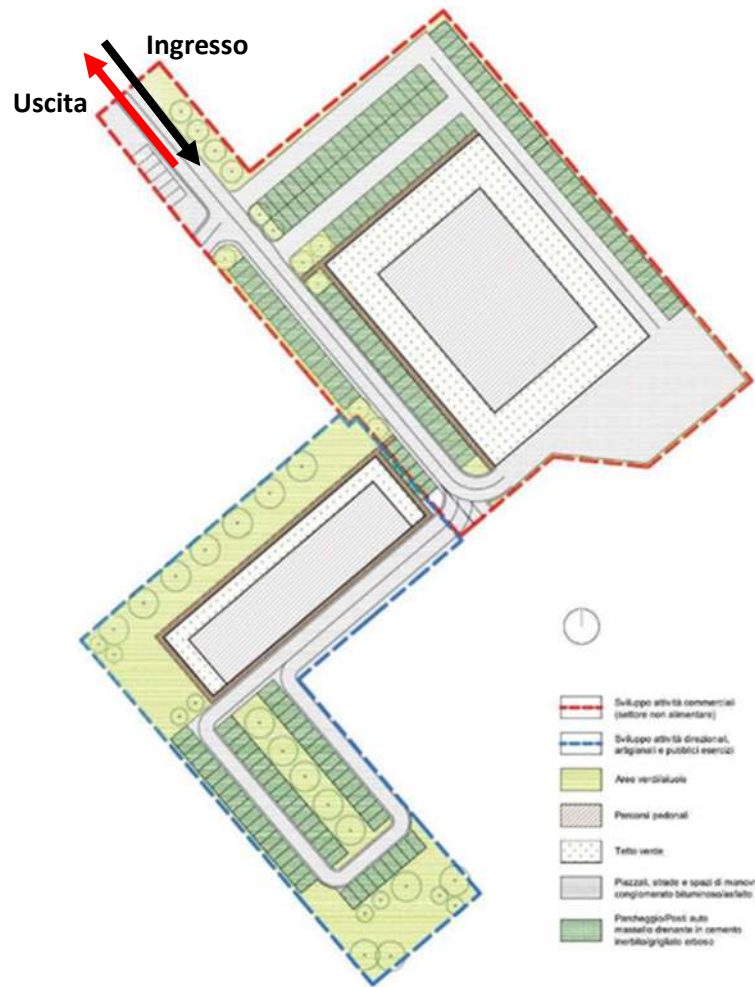


Figura 24 - Stralcio planimetria di progetto TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL. Accessi

Riassumendo, stimato il flusso veicolare attratto e generato dal nuovo comparto urbanistico e definite le principali direttrici di mobilità, è possibile definire gli itinerari di accesso/egresso ed il corrispondente flusso veicolare:

Tabella 9 - Flussi di traffico veicolare orari stimati e distribuzione spaziale.

DIRETTRICI	Flussi indotti IN INGRESSO (veic/ora)	Flussi INDOTTI IN USCITA (veic/ora)	Flussi PASS-BY (veic/ora)
Nord – Centro di Padova	26	31	13
Sud – Centro di Albignasego e Tangenziale Sud	47	58	24
TOTALE	73	89	37

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL
STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

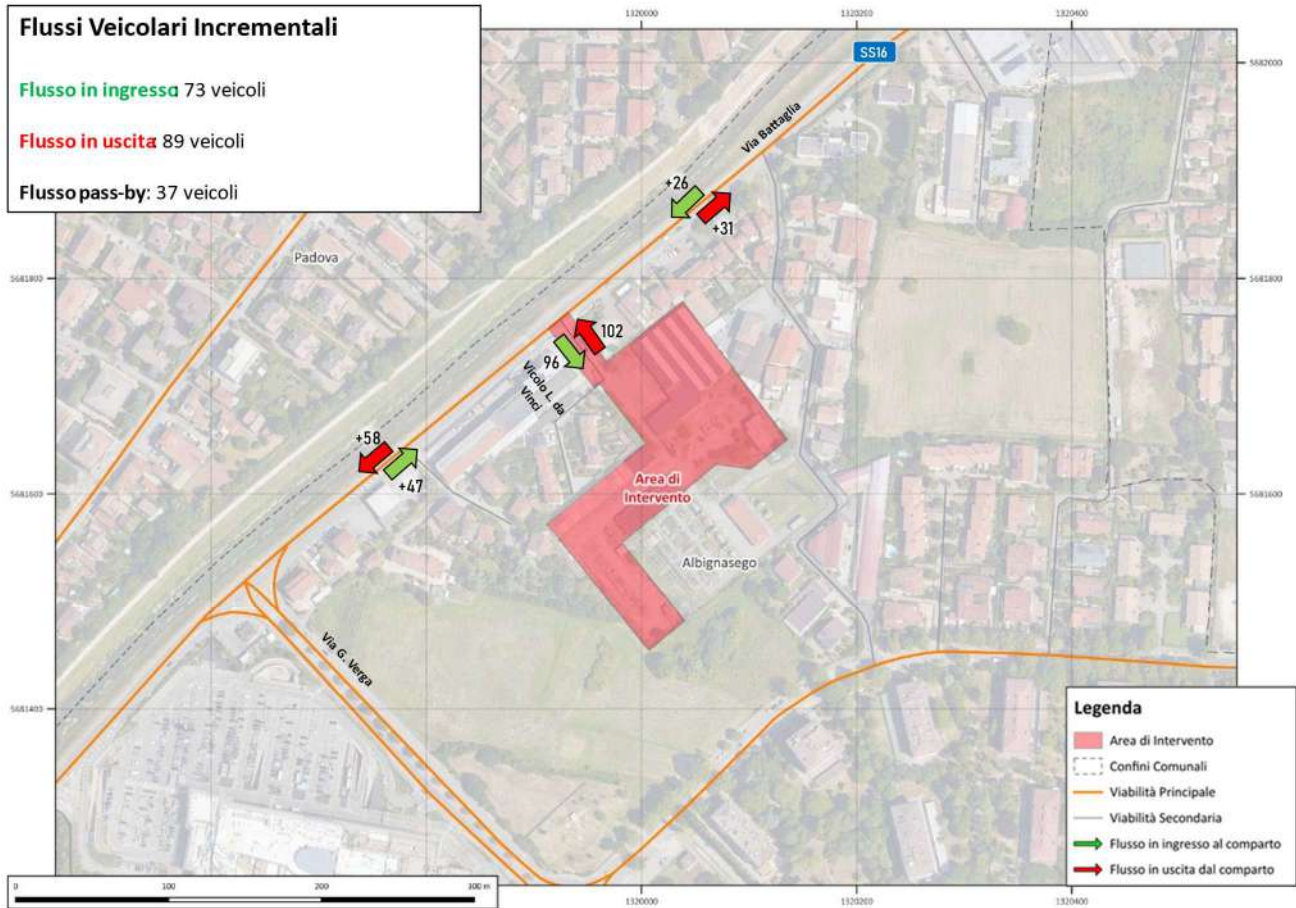


Figura 25 - Rappresentazione distribuzione spaziale dei flussi incrementali stimati per direttrice di traffico

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL
STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

COMUNE DI ALBIGNASEGO - c_a161 - REG_UFF_PROT - 0027234 - Ingresso - 07/08/2025 - 11:24

PARTE D: SCENARI DI STUDIO



PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL
STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

7. SCENARIO 0 - STATO DI FATTO

Ai fini della presente è opportuno valutare il rapporto tra la pressione veicolare e le geometrie di aste e nodi viari presi in esame ove ricadono le programmate opere urbanistiche descritte. Allo scenario 0 – ante operam – stato di fatto sono calcolati gli attuali livelli di servizio della rete (maggio 2025).

7.1. LIVELLO DI SERVIZIO DEGLI ASSI VIARI – STATO DI FATTO

La seguente tabella descrive i LOS in ora di punta per le sezioni stradali valutate nella campagna di indagine illustrata.

Tabella 10 - Scenario Stato di fatto – Calcolo LOS assi viari

STATO DI FATTO – LOS - Livelli di servizio delle SEZIONI STRADALI in esame (18.00 - 19.00)					
	V*	Fhvs	Vps	PTSF %	LOS
Sezione 1 - Via Battaglia	622	0,95	809,2	49,9	B
Sezione 2 - Via Adriatica	610	0,95	793,6	49,2	B
Sezione 3 - Via G. Brunetta	404	0,97	509,5	35,1	A

*: flussi veicolari orari sulla corsia più carica

I LOS calcolati per le aste varie in esame nell'intervallo di punta preso a riferimento evidenziano un livello di deflusso ottimale con LOS A su via G. Brunetta e un LOS pari a B lungo via Battaglia e via Adriatica.

7.2. LIVELLO DI SERVIZIO DEI NODI – STATO DI FATTO

In base ai dati disponibili e raccolti descritti in precedenza, si riportano di seguito i risultati relativi alla stima dei LOS (livelli di servizio) dei nodi in esame:

- NODO 1 – Trivio Via Battaglia – Uscita 8 Tangenziale Padova Sud;
- NODO 2 – Trivio Via Battaglia – Via G. Verga;
- NODO 3 – Trivio Via Battaglia – Vicolo L. da Vinci;
- NODO 4 – Rotatoria Via Battaglia – Via Adriatica;
- NODO 5 – Intersezione Via Adriatica – Ponte Isonzo – Via G. Brunetta.

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL

STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

NODO 1 – Trivio Via Battaglia – Uscita 8 Tangenziale Padova Sud

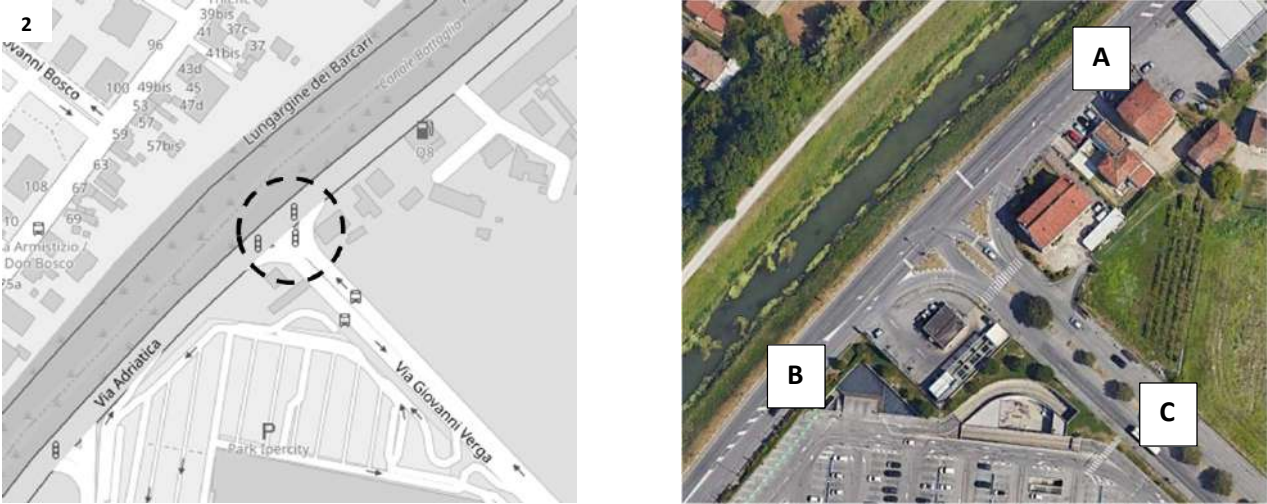


NODO 1 - Stato di fatto

Trivio Via Battaglia – Uscita 8 Tangenziale Padova Sud

RAMO	FLUSSI IN INGRESSO [veic/ora]	PERDITEMPO MEDIO PER VEICOLO [s]	LOS
Ramo A: Via Battaglia nord	678	21	C
Ramo B: Via Battaglia sud	1.088	18	C
Ramo C: Uscita 8 Tangenziale Padova	548	13	B
TOT	2.314	17	C

NODO 2 – Trivio Via Battaglia – Via G. Verga



NODO 2 - Stato di fatto

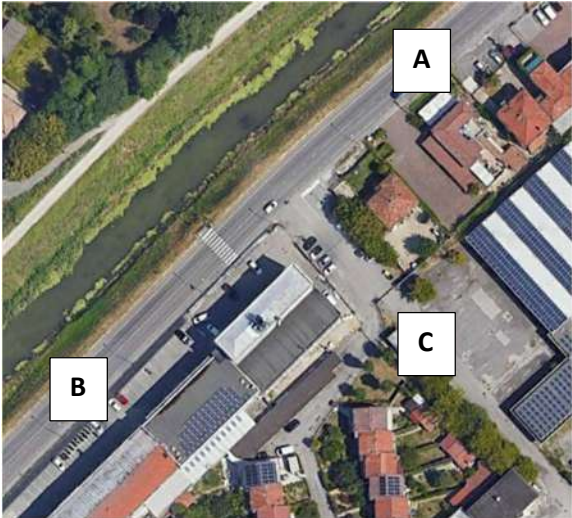
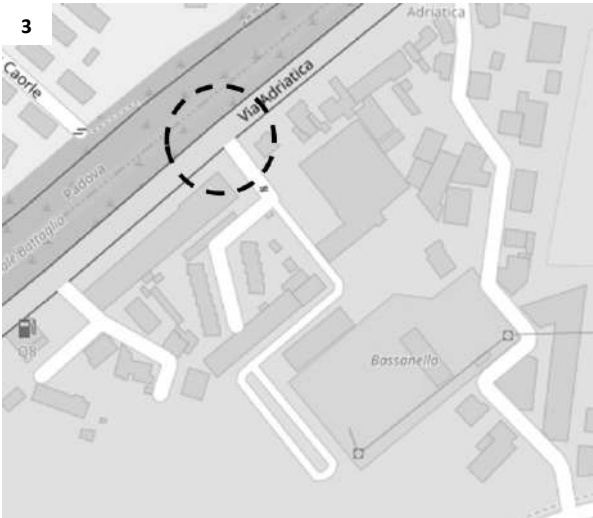
Trivio Via Battaglia – Via G. Verga

RAMO	FLUSSI IN INGRESSO [veic/ora]	PERDITEMPO MEDIO PER VEICOLO [s]	LOS
Ramo A: Via Battaglia nord	538	18	C
Ramo B: Via Battaglia sud	790	17	C
Ramo C: Via G. Verga	452	12	B
TOT	1.780	16	C

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL

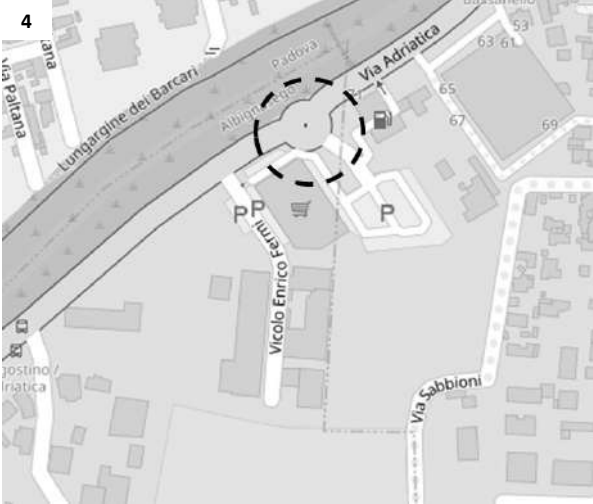
STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

NODO 3 – Trivio Via Battaglia – Vicolo L. da Vinci



NODO 3 - Stato di fatto Trivio Via Battaglia – Vicolo L. da Vinci			
RAMO	FLUSSI IN INGRESSO [veic/ora]	PERDITEMPO MEDIO PER VEICOLO [s]	LOS
Ramo A: Via Battaglia nord	532	12	B
Ramo B: Via Battaglia sud	622	11	B
Ramo C: Vicolo L. da Vinci	24	7	A
TOT	1.178	11	B

NODO 4 – Rotatoria Via Battaglia – Via Adriatica

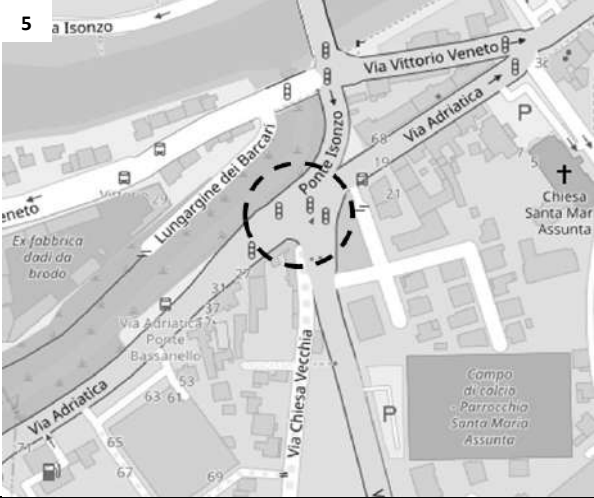


NODO 4 - Stato di fatto Rotatoria Via Battaglia – Via Adriatica			
RAMO	FLUSSI IN INGRESSO [veic/ora]	PERDITEMPO MEDIO PER VEICOLO [s]	LOS
Ramo A: Via Adriatica	583	11	B
Ramo B: Via Battaglia ovest	635	13	B
Ramo C: Via Battaglia est	72	4	A
TOT	1.290	11	B

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL

STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

NODO 5 – Intersezione Via Adriatica – Ponte Isonzo – Via G. Brunetta



NODO 5 - Stato di fatto

Intersezione Via Adriatica – Ponte Isonzo – Via G. Brunetta

RAMO	FLUSSI IN INGRESSO [veic/ora]	PERDITEMPO MEDIO PER VEICOLO [s]	LOS
Ramo A: Ponte Isonzo	833	14	B
Ramo B: Via Adriatica sud	610	12	B
Ramo C: Via G. Brunetta	404	11	B
Ramo D: Via Adriatica nord	-	1	A
TOT	1.897	12	B*

*si sono considerate le sole manovre che hanno effetti diretti sulle vie in esame (via Adriatica-via G. Brunetta)

Riassumendo, si riportano i LOS degli archi e nodi calcolati per lo scenario STATO DI FATTO – ora di punta maggio 2025.

Tabella 11 - Scenario Stato di fatto – Calcolo LOS aste e nodi

STATO DI FATTO – LOS - Livelli di servizio delle sezioni e nodi stradali in esame (18.00-19.00)	
SEZIONI STRADALI	LOS
Sezione 1: Via Battaglia sud	B
Sezione 2: Via Battaglia nord	B
Sezione 3: Via G. Brunetta	A
INTERSEZIONI	
Nodo 1: Trivio Via Battaglia – Uscita 8 Tangenziale Padova Sud	C
Nodo 2: Trivio Via Battaglia – Via G. Verga	C
Nodo 3: Trivio Via Battaglia – Vicolo L. da Vinci	B
Nodo 4: Rotatoria Via Battaglia – Via Adriatica	B
Nodo 5: Intersezione Via Adriatica – Ponte Isonzo – Via G. Brunetta	B

All'esame del LOS dello scenario stato di fatto, il sistema viario in esame presenta un livello di deflusso buono nell'ora di massimo carico presa a riferimento e registrata nell'intervallo orario tra le 18:00 e le 19:00, con LOS che variano tra LOS B e LOS C in corrispondenza dei nodi presi a riferimento.

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL
STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

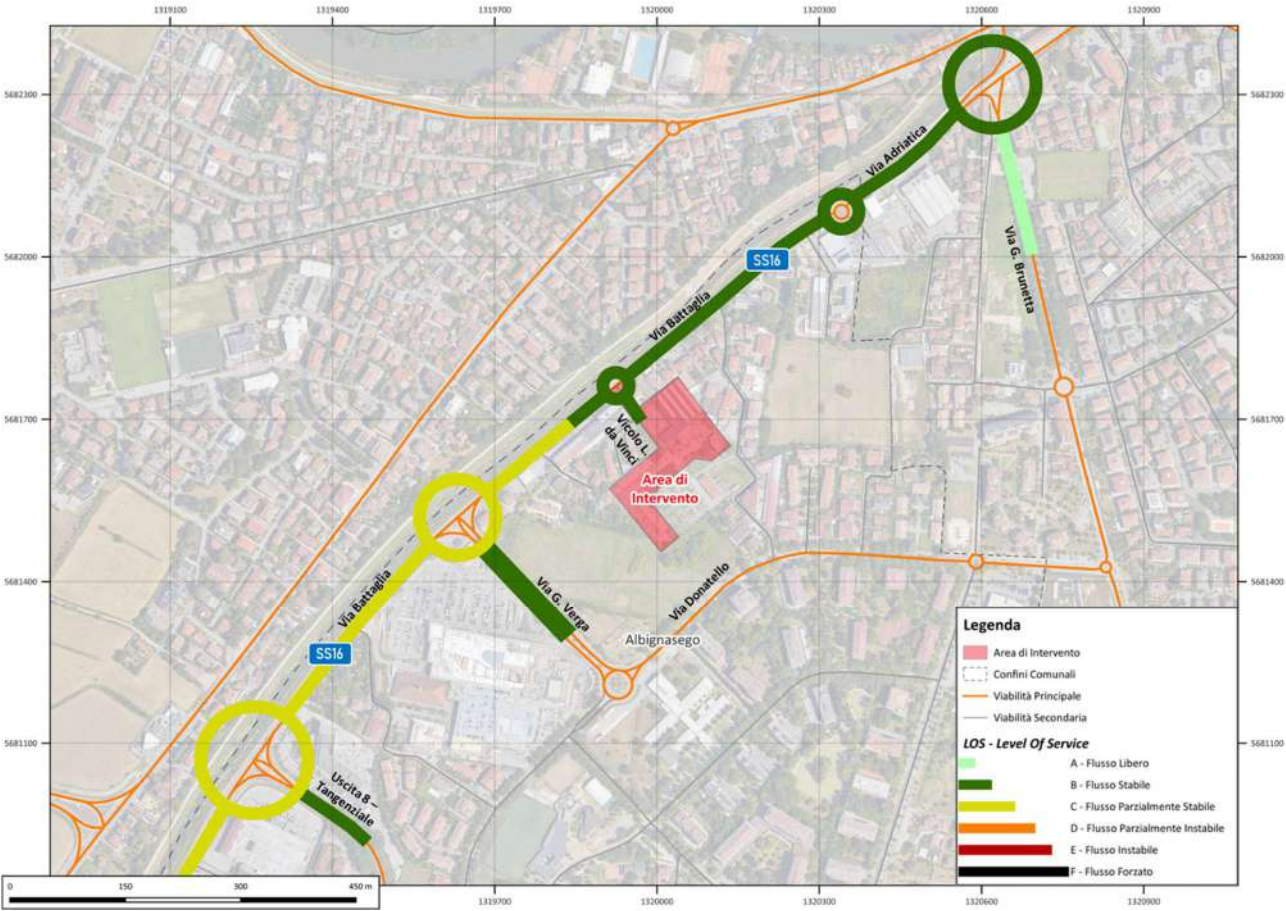


Figura 26 - Level of Service (LOS) - STATO DI FATTO.

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL

STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

8. SCENARIO 1 - Realizzazione delle opere in progetto – PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL**8.1. LOS SCENARIO 1**

Le stime dei flussi indotti dal nuovo del comparto urbanistico in esame descritte consentono di definire la nuova configurazione dei carichi veicolari che impegneranno la rete viaria nell'ora di punta individuata.

Dall'esame dei valori di traffico stimati emerge che lungo via Battaglia converge il 100% dei flussi in ingresso ed uscita dal comparto, che poi si ripartiscono nelle diverse direttrici di traffico individuate: Tangenziale Sud di Padova, Albignasego centro e Padova centro.

La nuova configurazione del traffico cautelativamente stimata consente di ricalcolare le portate veicolari di tutte le aste viarie prese in esame, e determinare i valori dei livelli di servizio nello scenario di progetto.

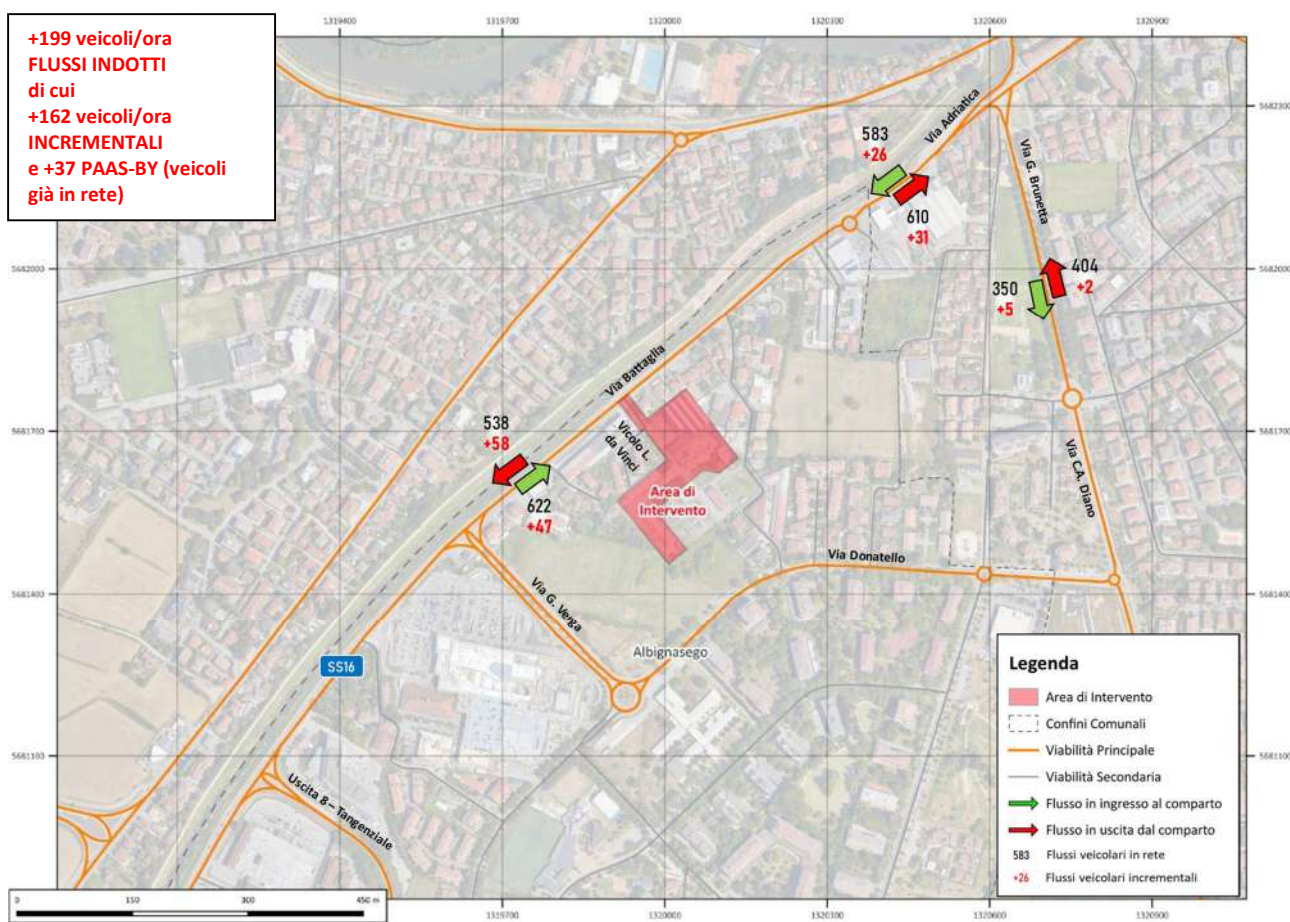


Figura 27 - Flussi veicolari scenario 1 - ora di punta sulla rete (18.00-19.00).

Le sezioni viarie e i nodi/intersezioni valutati sono i medesimi dello scenario STATO DI FATTO. Il calcolo del LOS – Level Of Service, è basato sull'ora di punta relativa all'intervallo **orario serale compreso tra le 18:00 e le 19:00**.

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL

STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

Tabella 12 - Scenario 1 di Progetto – Calcolo LOS assi viari

SCENARIO 1 PROGETTO – LOS - Livelli di servizio delle sezioni stradali in esame (18.00 - 19.00)					
	V*	Fhvs	Vps	PTSF %	LOS
Sezione 1 - Via Battaglia	622+47	0,95	870,3	52,5	B
Sezione 2 - Via Adriatica	610+31	0,95	833,9	51,0	B
Sezione 3 - Via G. Brunetta	404+2	0,97	515,8	35,5	A

*: flussi veicolari orari sulla corsia più carica

Dai rilievi del traffico veicolare disponibili, nell'ora di massimo carico, sommando i flussi incrementali stimati descritti, è stato possibile determinare anche le nuove portate di servizio dei rami afferenti ai nodi in parola.

Tabella 13 - Scenario 1 di Progetto – Calcolo LOS intersezioni

SCENARIO 1 PROGETTO – LOS - Livelli di servizio delle INTERSEZIONI STRADALI in esame (08.00 - 09.00)			
	Flussi in ingresso al NODO [veic/ora]	Perditempo MEDIO PER VEICOLO [s]	LOS
Nodo 1: Trivio Via Battaglia – Uscita 8 Tangenziale Padova Sud	2.314+42	17	C
Nodo 2: Trivio Via Battaglia – Via G. Verga	1.780+105	18	C
Nodo 3: Trivio Via Battaglia – Vicolo L. da Vinci	1.178+162	20	C
Nodo 4: Rotatoria Via Battaglia – Via Adriatica	1.290+57	11	B
Nodo 5: Intersezione Via Adriatica – Ponte Isonzo – Via G. Brunetta	1.897+57	12	B

La nuova corrente veicolare che andrà a sommarsi ai flussi esistenti induce un incremento di traffico sulla rete viaria; in particolare, si evidenzia un aumento del ritardo medio, con valore di LOS C, per il trivio tra via Battaglia e Vicolo L. da Vinci in virtù dell'aumento del traffico veicolare (+162 veicoli/ora) e delle caratteristiche geometriche del nodo. Lungo le aste e negli altri nodi presi a riferimento si rileva solo un lieve aumento del ritardo medio, e i livelli di servizio si mantengono in linea con quelli dello stato di fatto.

Tabella 14 - Scenario 1 di Progetto – Sintesi LOS assi viari e intersezioni in esame

SCENARIO 1 PROGETTO – LOS - Livelli di servizio delle sezioni e nodi stradali in esame (18.00-19.00)	
SEZIONI STRADALI	LOS
Sezione 1: Via Battaglia sud	B
Sezione 2: Via Battaglia nord	B
Sezione 3: Via G. Brunetta	A
INTERSEZIONI	
Nodo 1: Trivio Via Battaglia – Uscita 8 Tangenziale Padova Sud	C
Nodo 2: Trivio Via Battaglia – Via G. Verga	C
Nodo 3: Trivio Via Battaglia – Vicolo L. da Vinci	C
Nodo 4: Rotatoria Via Battaglia – Via Adriatica	B
Nodo 5: Intersezione Via Adriatica – Ponte Isonzo – Via G. Brunetta	B

Sottolineando che tutte le valutazioni descritte fanno riferimento all'ora di massimo carico sulla rete e sono pertanto da ritenersi cautelative, si può concludere che il comparto in esame, pur inducendo un possibile incremento di traffico sulla rete viaria ad esso afferente, non comporta un impatto tale da modificare gli attuali livelli di deflusso veicolare che caratterizzano aste e nodi ad esso afferenti, fatta eccezione per il nodo

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL

STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

tra via Battaglia – Vicolo Da Vinci, che sarà interessato da tutte le correnti veicolari da e per il comparto in esame, con LOS che passa da LOS B a LOS C.

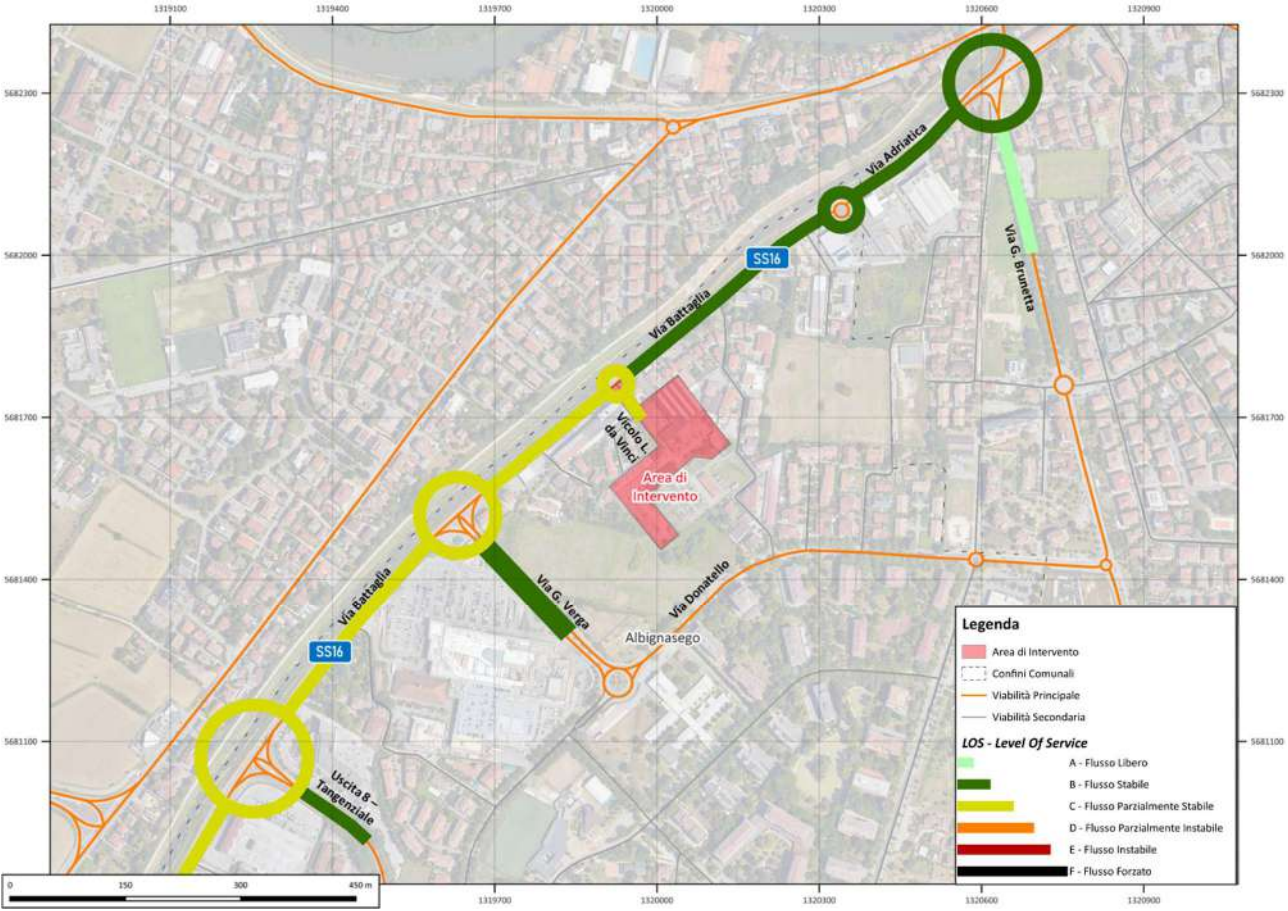


Figura 28 - Level of Service (LOS) – SCENARIO 1.

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL**STUDIO IMPATTO VIABILISTICO****9. VALUTAZIONI CONCLUSIVE**

Il presente rapporto costituisce lo studio di impatto viabilistico dell'intervento di lottizzazione denominato AREA EX-ENEL, progetto di trasformazione, sito in vicolo Da Vinci in comune di Albignasego (PD).

L'ambito, oggi degradato e in stato di abbandono, è ubicato all'interno della zona produttiva/commerciale, a diretto contatto con insediamenti residenziali e attività terziarie.

L'intervento è suddiviso in due stralci funzionali:

- **Stralcio A:**

Realizzazione di un edificio commerciale (3.000 mq coperti – H max 12 m) destinato a media struttura di vendita non alimentare (2.500 mq al piano terra) e ristorante al primo piano (escluso fast food/drive-in). L'edificio sarà arretrato rispetto alla sede stradale e dotato di verde pensile e pannelli fotovoltaici.

- **Stralcio B:**

Realizzazione di un edificio direzionale (1.200 mq coperti), sviluppato su due livelli, con piano superiore ridotto per ospitare coperture verdi. Prevista la piantumazione di alberature ad alto fusto lungo il confine nord-est in funzione di mitigazione ambientale.

Al fine di caratterizzare le dinamiche veicolari che interessano l'area di studio, sono state utilizzate le seguenti fonti informative:

- Rilievi di traffico veicolare in continuo su tre (3) sezioni stradali per 7 giorni, da giovedì 22 a mercoledì 28 maggio 2025;
- Rilievi di traffico veicolare in corrispondenza dei principali nodi (5) di accesso al comparto, nell'intervallo orario di punta serale, dalle 17:30 alle 19:30.

È stato dunque ricostruito lo stato di fatto dei flussi veicolari in area di studio, ovvero nell'intorno dell'ambito di intervento, nell'intervallo più gravoso della punta serale preso a riferimento (18:00 - 19:00) e sono stati valutati i livelli di servizio di aste e nodi viari esistenti.

L'esame dei LOS dello scenario stato di fatto evidenzia che nell'ora di punta della rete misurata nell'intervallo 18:00-19:00 (maggio 2025) i perditempo medi sulle aste e sui nodi ricadono nell'intervallo tra i 12 e i 21 secondi per veicolo, con LOS compresi tra LOS B e LOS C.

L'impatto della realizzazione delle opere urbanistiche in parola, è stato poi valutato nello scenario di studio 1 – *scenario di progetto*.

Dalle stime analitiche condotte nello *scenario di progetto* emerge che la pressione veicolare lungo la rete viaria tende ad aumentare per circa 162 veicoli/ora di cui +73 in ingresso, +89 in uscita; il comparto attrae inoltre 37 pass-by, ossia veicoli già presenti nella corrente veicolare.

La nuova corrente veicolare che andrà a sommarsi ai flussi esistenti induce un incremento di traffico che, in ragione dei LOS calcolati nello scenario stato di fatto e delle dinamiche veicolari osservate nel corso delle indagini descritte, la rete viaria è in grado di assorbire.

In particolare, dalle verifiche tecniche condotte si osserva un modesto aumento dei tempi di attesa sul nodo di ingresso al comparto, intersezione tra Via Battaglia e Vicolo Da Vinci, con un LOS che passa da LOS B dello stato di fatto, ad un LOS C nello scenario di progetto. Per tutte le aste e gli altri nodi in esame, gli incrementi di traffico indotto dal comparto non comportano modifiche ai livelli di servizio ante-opera anche nell'ora di



PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL

STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

massimo afflusso presa cautelativamente a riferimento, mantenendo quindi un deflusso complessivamente buono.

Tabella 15 - Sintesi LOS assi viari e intersezioni Confronto Stato di fatto e Progetto. INTERVALLO DI PUNTA 18:00-19:00

CONFRONTO LOS - Livelli di servizio delle sezioni e nodi stradali (18:00-19:00)		
SEZIONI STRADALI	LOS – Level of Service	
	Stato di fatto	SCENARIO 1
Sezione 1: Via Battaglia sud	B	B
Sezione 2: Via Battaglia nord	B	B
Sezione 3: Via G. Brunetta	A	A
INTERSEZIONI		
Nodo 1: Trivio Via Battaglia – Uscita 8 Tangenziale Padova Sud	C	C
Nodo 2: Trivio Via Battaglia – Via G. Verga	C	C
Nodo 3: Trivio Via Battaglia – Vicolo L. da Vinci	B	C
Nodo 4: Rotatoria Via Battaglia – Via Adriatica	B	B
Nodo 5: Intersezione Via Adriatica – Ponte Isonzo – Via G. Brunetta	B	B

Concludendo, e sottolineando che tutte le valutazioni descritte fanno riferimento all’ora di massimo carico sulla rete e sono pertanto da ritenersi cautelative, dalle verifiche analitiche descritte si evince che il comparto in esame, pur inducendo un possibile incremento di traffico sulla rete viaria ad esso afferente, non comporta un impatto tale da modificare gli attuali livelli di deflusso veicolare che caratterizzano aste e nodi limitrofi, ad eccezione del nodo tra via Battaglia – Vicolo Da Vinci, che sarà interessato da tutte le correnti veicolari da e per il comparto in esame, e che passa da un LOS B ad un LOS C nello scenario di progetto.

Pertanto si suggerisce di potenziare e/o riconfigurare l’intersezione, o in alternativa valutare la possibilità di aprire altri accessi al comparto non direttamente connessi a via Battaglia.

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL

STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

APPENDICE A: definizioni ed elementi di tecnica della circolazione

L'entità del traffico può essere rappresentata attraverso differenti parametri. L'analisi e le considerazioni sui flussi indotti dall'insediamento necessitano perciò di riferimenti teorici che vengono sinteticamente forniti di seguito.

Le condizioni di deflusso in un tronco stradale sono notoriamente espresse sulla base del rapporto fra traffico veicolare e proprietà tecnico-funzionali della piattaforma, da esplicitare mediante opportuni parametri.

Il traffico può essere caratterizzato mediante diverse grandezze (numero di veicoli circolanti, composizione del parco veicolare, quantità di merci trasportate, numero di viaggiatori, peso totale del trasporto, velocità dei mezzi), riferite, comunque, ad una prefissata unità temporale e disaggregate in funzione di tipologia e modalità di trasporto, ovvero correlate alla lunghezza dell'itinerario percorso o del tronco esaminato.

Per definire la capacità di un asse stradale, devono essere preventivamente quantificati alcuni parametri, necessari per rappresentarne le correnti condizioni di esercizio.

I principali a cui si farà riferimento nel seguito sono:

- **Volume di traffico orario o flusso orario Q** (veic/h): numero di veicoli che transitano, in un'ora, attraverso una data sezione stradale; il volume può essere definito dal numero di veicoli che passano nella singola corsia o senso di marcia ovvero nei due sensi, e può essere qualificato per tipologia veicolare; il volume orario medio è il rapporto fra numero di veicoli censiti in una sezione stradale ed il numero di ore in cui è durato il rilevamento.
- **Flusso di servizio QS** (veic/h per corsia): secondo l'HCM (Highway Capacity Manual del Transportation Research Board statunitense), è definito dal massimo valore del flusso orario dei veicoli che transitano attraverso una singola corsia o sezione stradale, in prefissate condizioni di esercizio; tale flusso è espresso come il volume massimo che transita nel periodo di 15 minuti, ma rapportato all'ora. Il rapporto tra volume orario e volume massimo in 15 minuti riferito all'ora si definisce *Fattore dell'ora di punta* (Phf).
- **Capacità**: si conviene definire capacità o più specificatamente capacità possibile di una strada il massimo numero di veicoli che vi possono transitare in condizioni prevalenti di strada e di traffico. La capacità rappresenta la risposta dell'offerta dell'infrastruttura alla domanda prevalente di movimento; sarà soddisfacente dal punto di vista tecnico quando si mantiene superiore alla portata, dal punto di vista tecnico ed economico insieme quando praticamente uguaglia la portata;
- **Traffico medio giornaliero annuo Tmga**: è il rapporto fra il numero di veicoli che transitano in una data sezione (in genere, riferito ai due sensi di marcia) e 365. Tale dato si riporta ad un intervallo di tempo molto ampio e non tiene conto delle oscillazioni del traffico nei vari periodi dell'anno per cui è più significativo il valore del traffico medio giornaliero Tmg definito come rapporto tra il numero di veicoli che, in un dato numero di giorni, opportunamente scelti nell'arco dell'anno, transitano attraverso la data sezione ed il numero di giorni in cui si è eseguito il rilevamento;
- **Densità di traffico D**: è il numero di veicoli che, per corsia, si trovano nello stesso istante in un definito tronco stradale; la densità misura il numero di veicoli per miglio o per chilometro e per corsia;
- **Densità critica**: è la densità di circolazione allorquando la portata raggiunge la capacità possibile di una strada (vedi definizioni successive);
- **Portata** (volume di circolazione o di flusso): numero di veicoli che transitano per una sezione della strada (o corsia, in un senso od in entrambi i sensi) nell'unità di tempo; equivale al prodotto della densità per la velocità media di deflusso. La portata rappresenta una situazione di fatto, che tende ad uguagliare la domanda di movimento dei veicoli; e questa alla sua volta tende ad uguagliare quello che possiamo chiamare il desiderio di mobilità dell'utenza;



PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL

STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

- **Livello di servizio:** si definisce come la misura della prestazione della strada nello smaltire il traffico; si tratta, perciò, di un indice più significativo della semplice conoscenza del flusso massimo o capacità. I livelli di servizio, indicati con le lettere da A ad F, *dovrebbero coprire tutto il campo delle condizioni di circolazione; il livello A rappresenta le condizioni operative migliori e quello F le peggiori. Il livello di servizio è una misura qualitativa dell'effetto di un certo numero di fattori che comprendono la velocità ed il tempo di percorrenza, le interruzioni del traffico, la libertà di manovra, la sicurezza, la comodità della guida ed i costi di esercizio.* In pratica la scelta dei singoli livelli è stata definita in base a particolari valori di alcuni di questi fattori. Da rilevare che la progettazione stradale avviene facendo riferimento ai livelli servizio B e C, e non al livello A che comporterebbe "diseconomicità" della struttura, essendo sfruttata pienamente per pochi periodi nella sua vita utile.

Livello di Servizio	Ritardo di controllo medio (sec/veic)
A	0-10
B	>10-15
C	>15-25
D	>25-35
E	>35-50
F	>50

Sulla base del flusso di servizio Q_S , si può determinare la densità di traffico D , ovvero il numero di veicoli che, per corsia, si trova nello stesso istante in un definito tronco stradale. La densità è correlata a flusso di servizio e velocità media di deflusso V_m dalla relazione:

$$Q_S = V_m \times D$$

Le condizioni di deflusso di una corrente di traffico (quantificata come sopra) sono determinate da diversi fattori, e, in particolare, dalle interazioni reciproche fra i veicoli e dalle caratteristiche della piattaforma stradale lungo la quale avviene il transito.

Una corrente veicolare si dice di tipo *ininterrotto* quando le condizioni interne ed esterne della corrente stessa sono tali da non determinare interruzioni nella circolazione o da imporre variazioni di velocità nei mezzi. Viceversa, il traffico si dice *interrotto* se sussistono, lungo la strada elementi tali da produrre interruzioni periodiche nella corrente (incroci semaforizzati, intersezioni), o da determinare significativi rallentamenti e riduzioni di velocità.

Per una corretta analisi delle condizioni di movimento di una corrente veicolare su una data arteria occorre stimare il massimo volume di traffico, in veicoli all'ora, che si può raggiungere nella medesima.

Questo valore massimo, riferito alla singola corsia e al singolo tronco – con caratteristiche di uniformità – costituisce la capacità della strada. Il valore della capacità, che può chiamarsi ideale (C_i), deve corrispondere a precise condizioni operative riguardanti la geometria della medesima, il traffico e i dispositivi di regolazione e controllo della circolazione. La capacità, inoltre, si riferisce sempre al flusso relativo ad un intervallo di tempo limitato (15 minuti), nel quale può ammettersi costanza di condizioni, salvo poi riportare tale indicazione all'ora intera. Se il traffico è ininterrotto, per strade con carreggiata a più corsie separate da spartitraffico le condizioni ideali di deflusso assunte dal HCM per un ambito sub-urbano (Cap. 3), possono essere le seguenti:

1. caratteristiche della strada:
 - velocità di progetto $V = 112 \text{ Km/h}$ / 70 miglia/h);
 - larghezza minima di corsia di 3,66 m (12 ft);
 - distanza minima di ostacoli dai cigli di 1,80 m (6 ft).

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL**STUDIO IMPATTO VIABILISTICO**

2. traffico costituito solo da autovetture.

In queste condizioni la capacità è pari a $C_i = 2.000$ veic/h per corsia, e si riduce a 1.900 veic/h se la velocità di progetto è inferiore (80 Km/h, ovvero 50 miglia/h). Se le ipotesi predette non sono rispettate si deve ricorrere all'utilizzo di coefficienti correttivi per rendere attendibile la valutazione.

Nel caso di strade a carreggiata unica a due corsie, (HCM Cap. 8) in condizioni "ideali", la capacità, riferita al volume totale nei due sensi, si può assumere pari a 2.800 veic./h.

Le condizioni "ideali" sono le seguenti:

- velocità di progetto maggiore o uguale a 96 Km/h (60 miglia/h);
- larghezza di corsia di almeno 3.66 m (12 ft);
- larghezza della banchina di almeno 1.80 m (6 ft);
- nessun attraversamento o altro condizionamento nel tronco in esame;
- circolazione di sole autovetture;
- volume di traffico uguale nei due sensi di marcia.

Nel caso di strade a carreggiata unica a due o quattro corsie in ambito urbano, considerando le interferenze tra flussi veicolari determinate dalla ridotta velocità di circolazione, dalla presenza di accessi carrabili, immissioni, attraversamenti pedonali, diventa difficile attribuire al parametro capacità una valenza decisiva agli effetti della caratterizzazione delle condizioni di deflusso, per quanto "ininterrotto" questo possa essere. La brevità delle strade urbane rende altresì poco credibile la definizione univoca di Livelli di servizio per singoli tronchi.

In generale, livello di servizio si definisce come misura dell'attitudine di una strada a smaltire il traffico veicolare. I livelli di servizio, indicati con lettere tra A ed F, schematizzano tutte le possibili condizioni di circolazione: il livello A rappresenta le condizioni operative migliori, il livello F quelle peggiori. Intuitivamente, i vari livelli di servizio definiscono i seguenti stati di circolazione:

- livello A: circolazione libera. Ogni veicolo si muove senza alcun vincolo e in libertà assoluta di manovra entro la corrente di appartenenza: massimo comfort, flusso stabile;
- livello B: circolazione ancora libera, ma con modesta riduzione della velocità. Le manovre cominciano a risentire della presenza di altri utenti: comfort accettabile, flusso stabile;
- livello C: la presenza di altri veicoli determina vincoli sempre maggiori sulla velocità desiderata e la libertà di manovra. Si hanno riduzioni di comfort, anche se il flusso è ancora stabile;
- livello D: il campo di scelta della velocità e la libertà di manovra si riducono. Si ha elevata densità veicolare nel tratto stradale considerato se insorgono problemi di disturbo: si abbassa il comfort ed il flusso può divenire instabile;
- livello E: il flusso si avvicina al limite della capacità compatibile e si riducono velocità e libertà di manovra. Il flusso diviene instabile (anche modeste perturbazioni possono causare fenomeni di congestione),
- livello F: flusso forzato. Il volume si abbassa insieme alla velocità e si verificano facilmente condizioni instabili di deflusso fino alla paralisi.

Nelle strade a carreggiata unica è di grande importanza l'influenza, sul livello di servizio, dell'andamento piano – altimetrico del tracciato, specialmente se nella corrente di traffico è sufficientemente elevato il numero di veicoli pesanti.

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL

STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

In queste strade, infatti, il flusso di servizio e la circolazione risultano vincolati dalla possibilità di effettuare sorpassi e, conseguentemente, dalla differenziazione dei flussi di traffico nei due sensi, dato che la corrente di una direzione risulta condizionata, talvolta in maniera determinante, da quella che si sviluppa in senso opposto. La procedura analitica desunta dall’HCM richiede i seguenti dati di input (per ulteriori dettagli si veda “High Capacity Manual”):

- Tipo di strada (ex:C1,E,F, ecc.);
- Larghezza delle corsie (in metri).
- Velocità di progetto (in km/h)
- Larghezza dei franchi laterali e spartitraffico (in metri)
- Porta oraria (veicoli equivalenti ora max misurato nella direzione più carica)
- % di veicoli pesanti su totale veicoli.

Sulla base dei dati di INPUT viene calcolata l’intensità di traffico con la seguente relazione:

$$V_{ps} = \frac{V}{PHF \times f_{gs} \times f_{HVS}}$$

Dove:

- V : veicoli equivalenti ora max misurato nella direzione più carica
- Fgs : coefficiente che tiene conto dell’andamento altimetrico (valori da tabella HCM)
- PHF: fattore dell’ora di punta
- Fhvs = coefficiente che tiene conto della presenza dei veicoli lenti

Successivamente è necessario calcolare il Percent Time Spent Following:

$$PTSF= 100*(1-\exp(-0.000879*Vps)) - (Fd/np)$$

Dove Fd/np è un fattore correttivo per effetto di split direzionale ed estensione delle zone a sorpasso impedito.

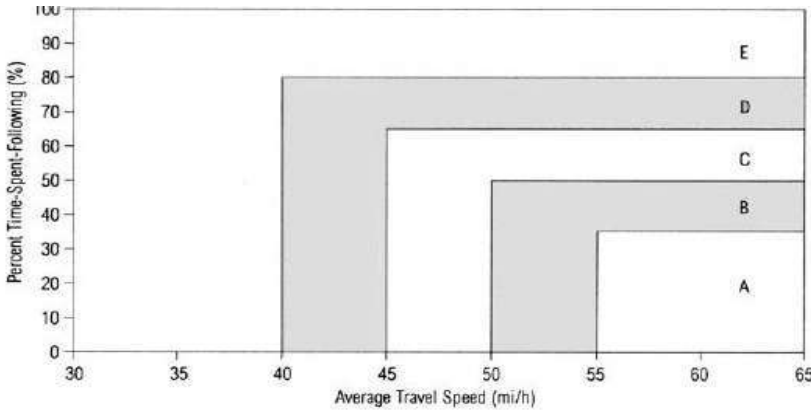


EXHIBIT 20-4. LOS CRITERIA FOR TWO-LANE HIGHWAYS IN CLASS II	
LOS	Percent Time-Spent-Following
A	≤ 40
B	> 40–55
C	> 55–70
D	> 70–85
E	> 85

Note:
LOS F applies whenever the flow rate exceeds the segment capacity.

Figura 29: Livello di servizio (LOS) in rapporto alla % di tempo perso

PROGETTO DI TRASFORMAZIONE AREA EX ENEL
STUDIO IMPATTO VIABILISTICO

ALLEGATO 1: Tabulati e statistiche rilievi del traffico veicolare



Via Battaglia - a sud del comparto in esame - ALBIGNASEGO (PD)	
STUDIO DI IMPATTO VIABILISTICO	
Comune:	ALBIGNASEGO (PD)
Località:	Sant'Agostino
Direzione A:	PADOVA
Direzione B:	ABANO TERME
Postazione nr. 1	
Via Battaglia - a sud del comparto in esame	
Limite di Velocità	50 km/h
Larghezza della carreggiata	10,5 m
Coordinate: 45°22'57.2"N 11°51'32.8"E	

Rilievi del traffico da giovedì 22 maggio a mercoledì 28 maggio 2025			
Traffico Giornaliero Medio - TGM	TGM feriale		14.302
	TGM sabato		14.033
	TGM festivo		10.203
	TGM		13.678
Traffico Diurno Medio - TDM	TDM feriale		11.456
	TDM sabato		10.943
	TDM festivo		7.925
	TDM		10.878
Ora di punta su tutto l'intervallo di rilievo	Totale sezione		1.160
	Giorno	giovedì 22 maggio 2025	
	intervallo orario	18:00-19:00	
Ora di punta	Direzione A		622
	Giorno	giovedì 22 maggio 2025	
	intervallo orario	18:00-19:00	
	Direzione B		575
	Giorno	venerdì 23 maggio 2025	
	intervallo orario	16:00-17:00	

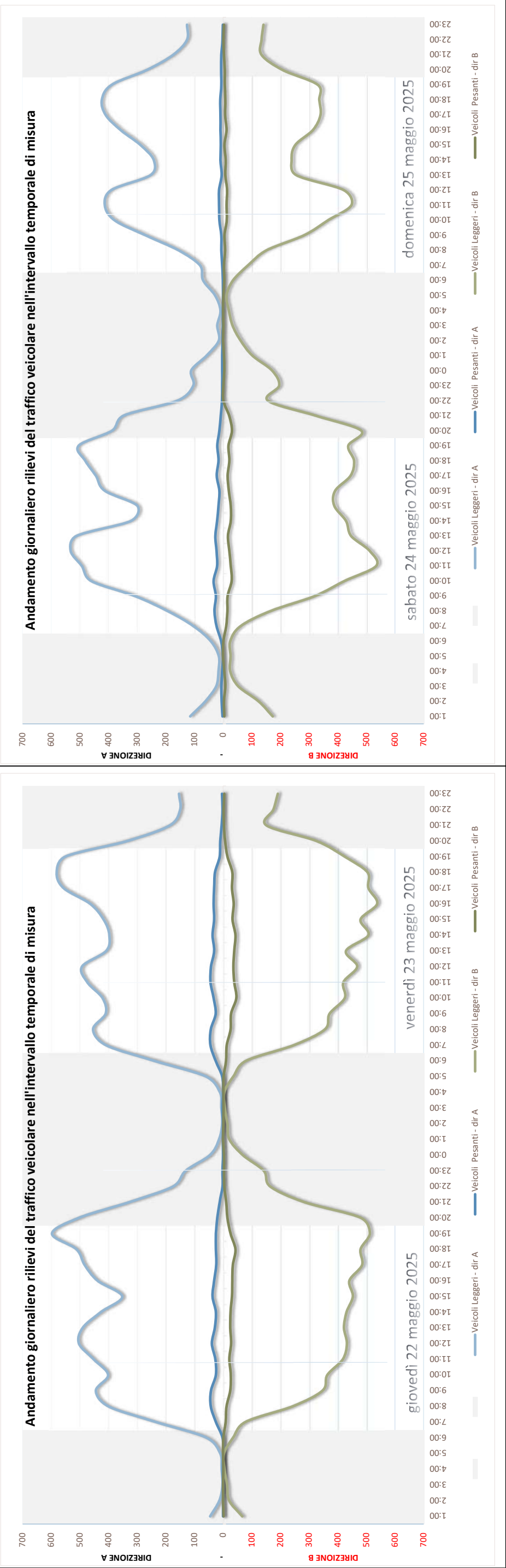
Composizione veicolare su gg feriale (%)		
Auto	Auto	94,1%
	Veicoli commerciali	5,9%
Velocità media rilevata (intervallo in km/h)		
V10	Auto	60-69
	Veicoli commerciali	50-59
	Auto	48
V50	Veicoli commerciali	46
	Auto	63
	Veicoli commerciali	60
V85	Auto	75
	Veicoli commerciali	71
V MAX	Auto	138
	Veicoli commerciali	122



Via Battaglia - a sud del comparto in esame - ALBIGNASEGO (PD)

venerdì 23 maggio 2025										sabato 24 maggio 2025										domenica 25 maggio 2025										
	Direzione A					Direzione B					Direzione A					Direzione B					Direzione A					Direzione B				
	L	P	T	L	T	L	P	T	L	T	L	P	T	L	P	T	L	P	T	L	P	T	L	P	T					
0:00	45	0	45	67	69	46	0	46	69	3	72	115	2	117	173	4	177	111	3	114	171	4	175							
1:00	13	0	13	21	21	15	1	15	22	0	22	62	5	67	124	3	127	57	3	60	102	3	105							
2:00	2	0	2	14	0	3	0	3	15	1	16	24	6	30	53	8	61	15	2	17	61	0	61							
3:00	5	1	6	5	1	6	2	8	6	2	8	16	3	19	25	4	29	20	1	21	33	1	34							
4:00	10	0	10	3	0	3	0	11	4	1	5	15	1	16	26	0	26	9	1	10	20	0	20							
5:00	58	2	60	35	1	36	3	63	36	2	38	60	3	7	25	1	26	28	0	28	12	1	13							
6:00	235	25	260	78	87	266	26	266	80	10	90	103	23	126	61	11	72	70	1	71	35	4	39							
7:00	400	43	443	242	12	254	44	453	247	13	260	193	30	232	165	15	180	81	3	84	87	3	90							
8:00	444	42	486	347	25	372	43	497	355	26	381	307	25	332	320	16	336	156	6	162	152	7	159							
9:00	401	25	426	364	27	391	26	436	423	28	400	460	33	493	423	30	453	271	6	277	283	5	288							
10:00	452	27	479	418	22	440	33	454	425	46	471	493	21	514	534	27	561	379	13	392	367	13	380							
11:00	503	39	542	432	28	460	44	518	420	39	504	532	23	555	512	22	534	413	14	427	448	12	460							
12:00	490	29	519	422	25	447	42	534	468	36	504	512	27	539	447	17	464	390	14	404	421	14	435							
13:00	426	25	451	431	26	457	31	429	429	39	468	322	21	343	429	27	456	253	5	258	255	8	263							
14:00	352	37	389	453	31	484	37	434	507	43	550	299	16	315	388	27	415	242	9	251	239	9	248							
15:00	438	31	469	441	32	473	31	448	417	33	513	413	13	426	391	20	411	288	8	296	252	5	257							
16:00	483	24	507	485	34	519	33	497	464	37	575	444	22	466	445	16	461	358	9	367	314	12	326							
17:00	512	25	557	480	43	523	31	588	507	31	538	481	16	497	457	22	479	410	9	419	340	7	347							
18:00	597	25	622	512	26	538	28	609	504	32	536	504	20	524	437	19	456	423	10	433	336	8	344							
19:00	503	20	523	481	15	496	12	562	424	15	439	387	13	400	482	31	513	389	6	395	331	6	337							
20:00	327	12	339	283	11	294	10	344	326	7	333	347	8	335	322	21	343	265	7	272	207	6	213							
21:00	175	2	177	165	4	169	5	190	151	3	154	158	4	162	156	1	157	174	6	180	134	3	137							
22:00	131	2	133	142	3	145	2	152	176	2	178	104	3	107	196	1	197	126	2	128	134	1	135							
23:00	100	0	100	131	3	134	4	158	191	4	195	182	3	185	233	5	238	126	1	127	141	3	144							
8-20	5.601	349	5.950	5.266	334	5.600	391	6.016	5.429	405	5.934	5.154	250	5.404	5.265	274	5.539	3.972	109	4.081	3.738	106	3.844							
20-8	1.501	87	1.588	1.186	46	1.232	97	1.709	1.323	48	1.371	1.362	95	1.457	1.559	74	1.633	1.082	30	1.112	1.137	29	1.166							
24 h	7.102	436	7.538	6.452	380	6.832	488	7.725	6.752	453	7.205	6.516	345	6.861	6.824	348	7.172	5.054	139	5.193	4.875	135	5.010							

Legenda: L - Veicoli Leggeri; P - Veicoli Commerciali-Pesanti; T: Totale Veicoli



Via Battaglia - a sud del comparto in esame - ALBIGNASEGO (PD)

lunedì 26 maggio 2025

martedì 27 maggio 2025

mercoledì 28 maggio 2025

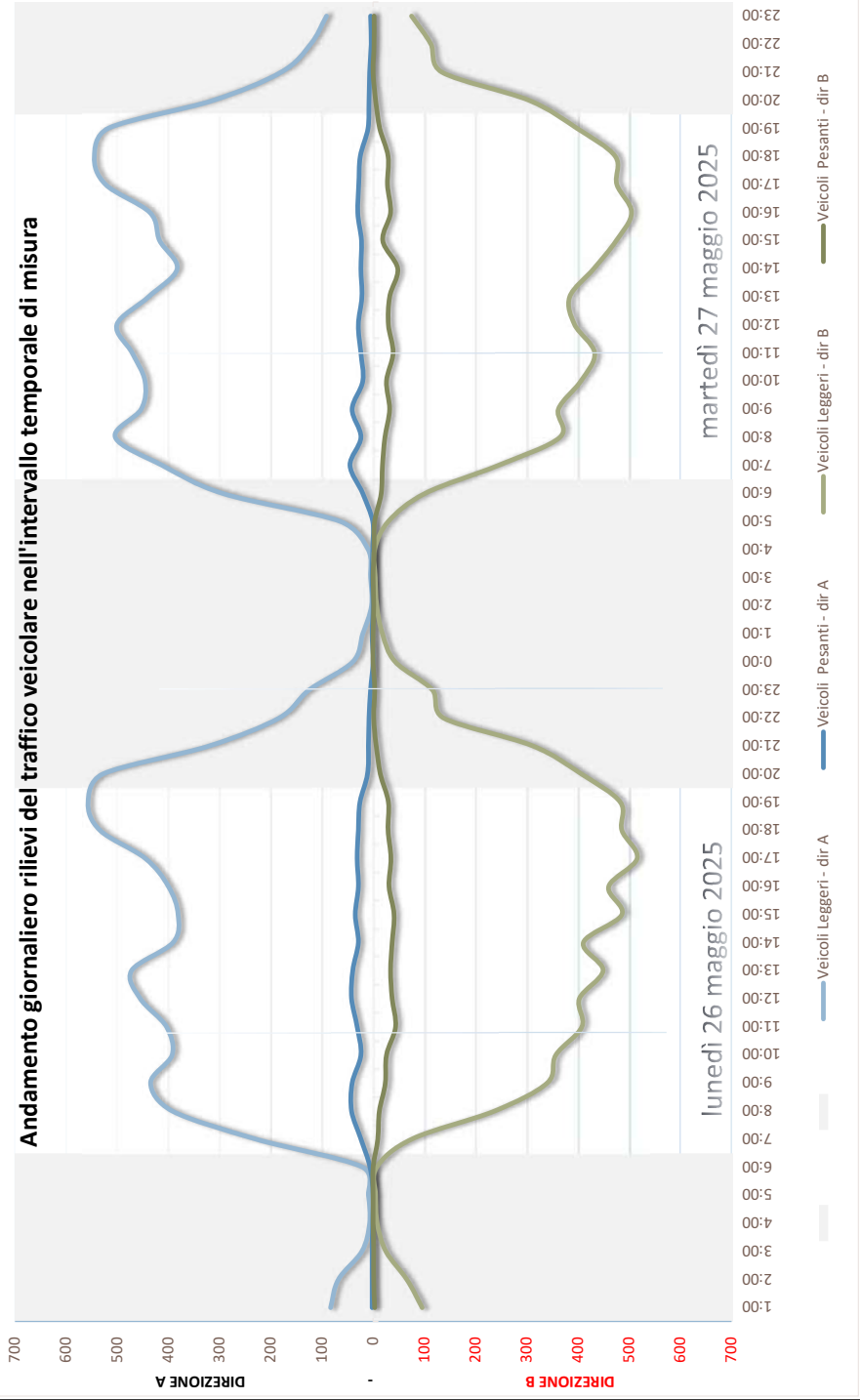
MEDIA DEI VALORI MISURATI

	Direzione A						Direzione B					
	L	P	T	L	P	T	L	P	T	L	P	T
0:00	83	2	85	96	3	99	43	0	43	39	0	39
1:00	68	2	70	66	1	67	18	0	18	19	1	20
2:00	22	2	24	25	2	26	7	1	8	2	0	2
3:00	7	1	8	8	0	8	4	0	4	4	1	5
4:00	9	0	9	5	0	5	3	2	5	9	0	9
5:00	21	6	27	7	0	7	30	3	33	63	0	63
6:00	230	24	254	76	9	85	101	16	117	288	19	307
7:00	392	42	434	237	12	249	245	18	263	403	44	447
8:00	435	41	476	340	24	364	365	23	388	493	23	516
9:00	393	24	417	357	26	383	362	32	394	443	40	483
10:00	404	31	435	408	44	452	406	26	432	437	19	456
11:00	455	42	497	403	37	440	433	39	472	461	23	484
12:00	472	40	512	449	34	483	394	30	424	490	28	518
13:00	391	29	420	411	37	448	384	32	416	430	21	451
14:00	381	35	416	486	41	527	431	48	479	375	23	398
15:00	400	29	429	460	31	491	475	19	494	408	22	430
16:00	445	31	476	516	35	551	505	34	539	427	29	456
17:00	534	29	563	486	29	515	523	28	504	512	27	539
18:00	557	26	583	483	30	513	473	29	502	534	24	558
19:00	528	11	539	407	14	421	398	13	411	506	9	515
20:00	320	9	329	312	6	318	305	5	310	306	7	313
21:00	184	8	192	138	1	139	135	0	135	176	6	182
22:00	125	5	130	116	3	119	113	2	115	119	3	122
23:00	93	6	99	77	3	80	75	2	77	89	4	93
8-20	5.395	368	5.763	5.206	382	5.588	5.102	353	5.455	5.516	288	5.804
20-8	1.554	107	1.661	1.163	39	1.202	1.079	49	1.128	1.517	85	1.602
24 h	6.949	475	7.424	6.369	421	6.790	6.181	402	6.583	7.033	373	7.406

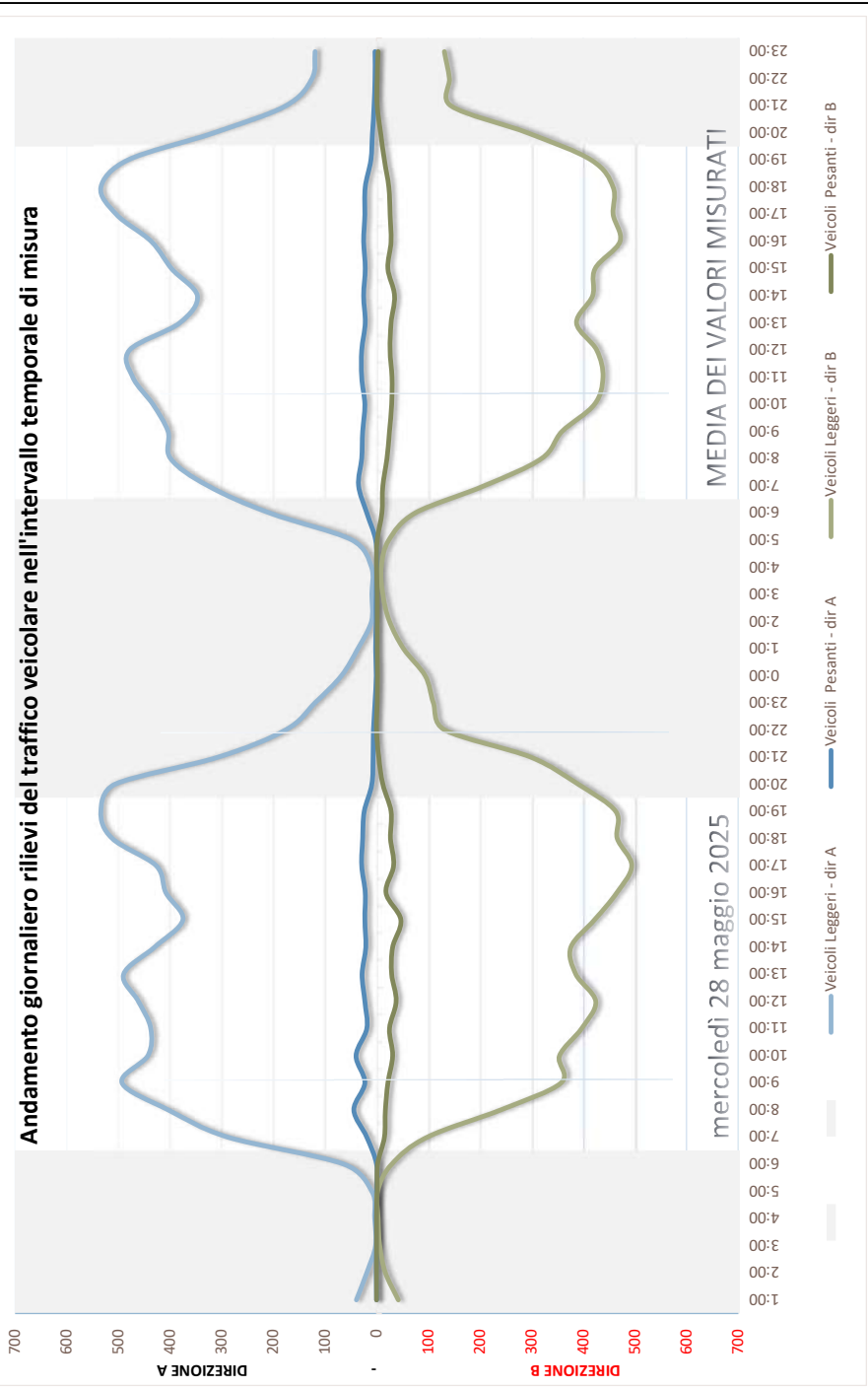
Direzione A						Direzione B					
L	P	T	L	P	T	L	P	T	L	P	T
68	1	69	42	0	42	357	22	379	399	29	428
36	2	38	17	0	17	354	31	385	404	27	431
10	1	11	6	0	6	397	25	422	433	23	456
9	1	10	3	0	3	424	38	462	472	29	501
10	0	10	2	1	3	386	29	415	478	29	507
10	0	10	9	2	11	376	31	407	381	22	403
48	2	50	29	2	31	422	47	469	347	25	372
208	19	227	98	15	113	468	18	483	397	22	419
327	35	362	240	17	257	494	33	527	436	25	461
319	20	339	298	4	302	494	33	527	504	23	527
359	25	384	132	0	132	466	27	493	534	22	556
422	29	451	110	1	111	463	28	491	482	11	493
438	30	468	73	1	74	390	12	402	416	15	431
426	26	452	4.994	341	5.335	5.267	287	5.554	4.995	308	5.303
387	28	415	1.050	41	1.091	1.452	80	1.532	1.209	41	1.250
418	35	453	6.044	382	6.426	6.719	367	7.086	6.204	349	6.553
423	22	445									
471	28	499									
458	26	484									
458	24	482									
416	15	431									
293	8	301									
144	1	145									
141	1	142									
131	3	134									

Legenda: L - Veicoli Leggeri; P - Veicoli Commerciali-Pesanti; T: Totale Veicoli

Andamento giornaliero rilievi del traffico veicolare nell'intervallo temporale di misura

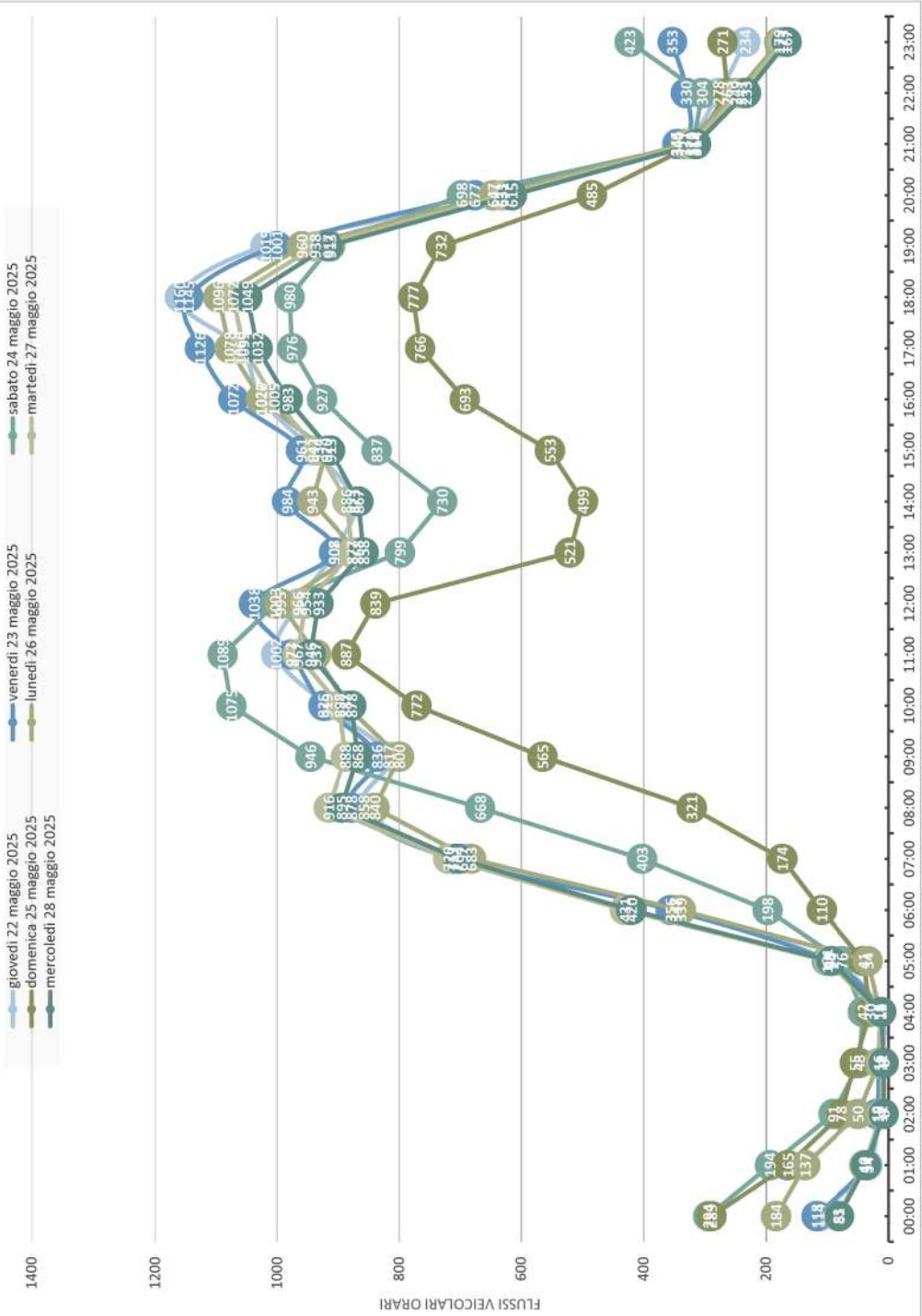


Andamento giornaliero rilievi del traffico veicolare nell'intervallo temporale di misura

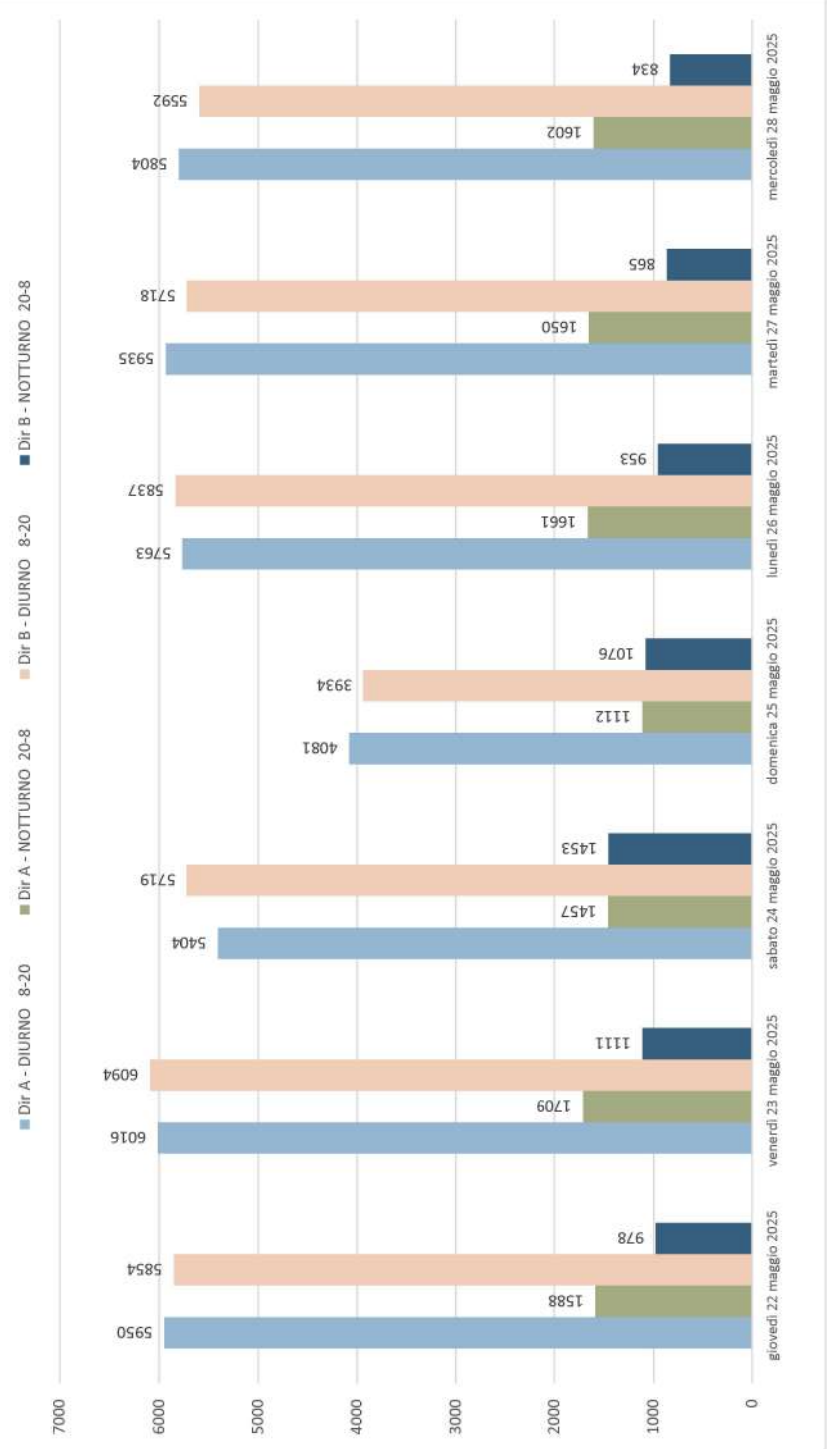


Via Battaglia - a sud del comparto in esame - ALBIGNASEGO (PD)

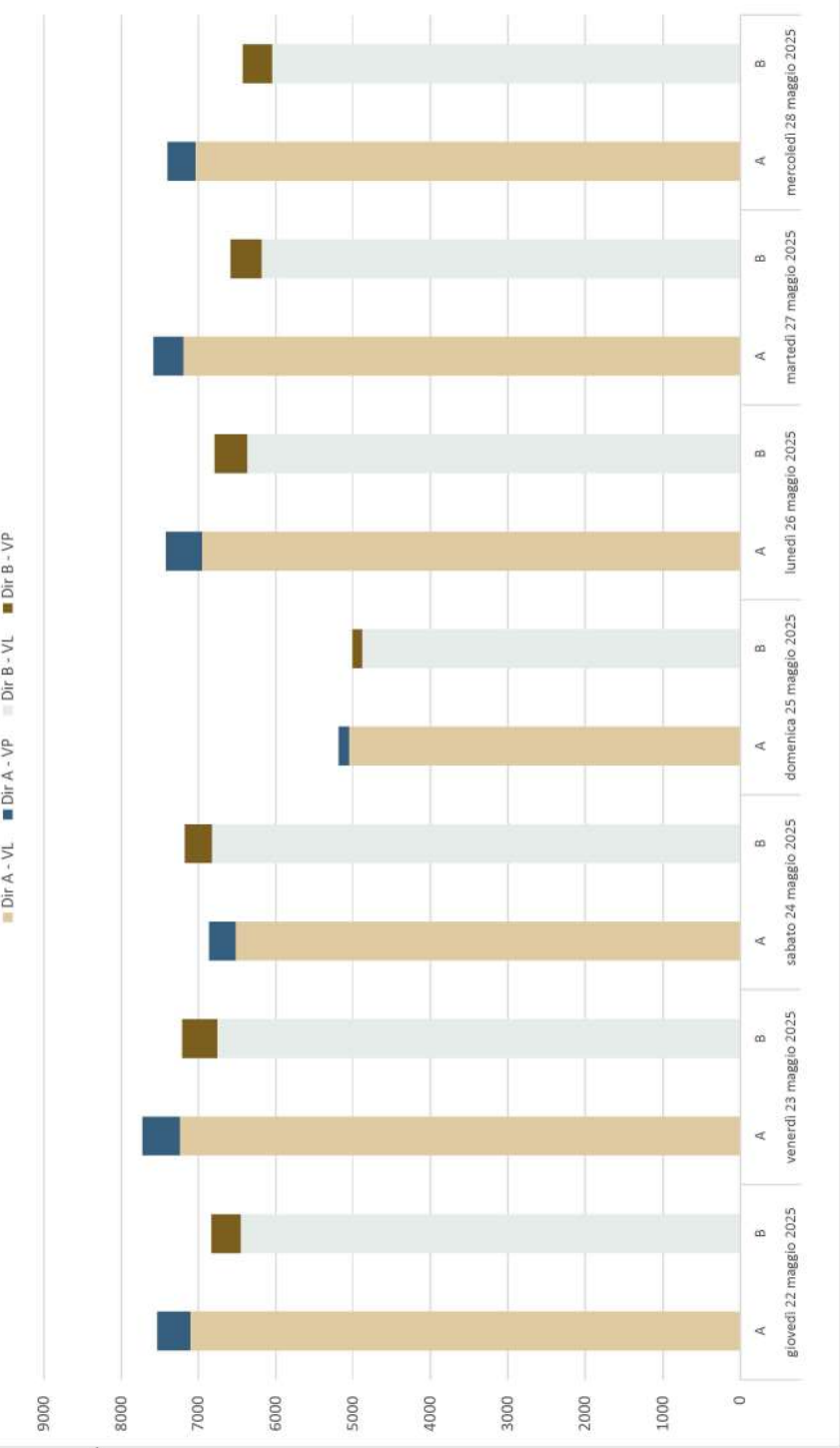
Andamento giornaliero rilievo del traffico veicolare



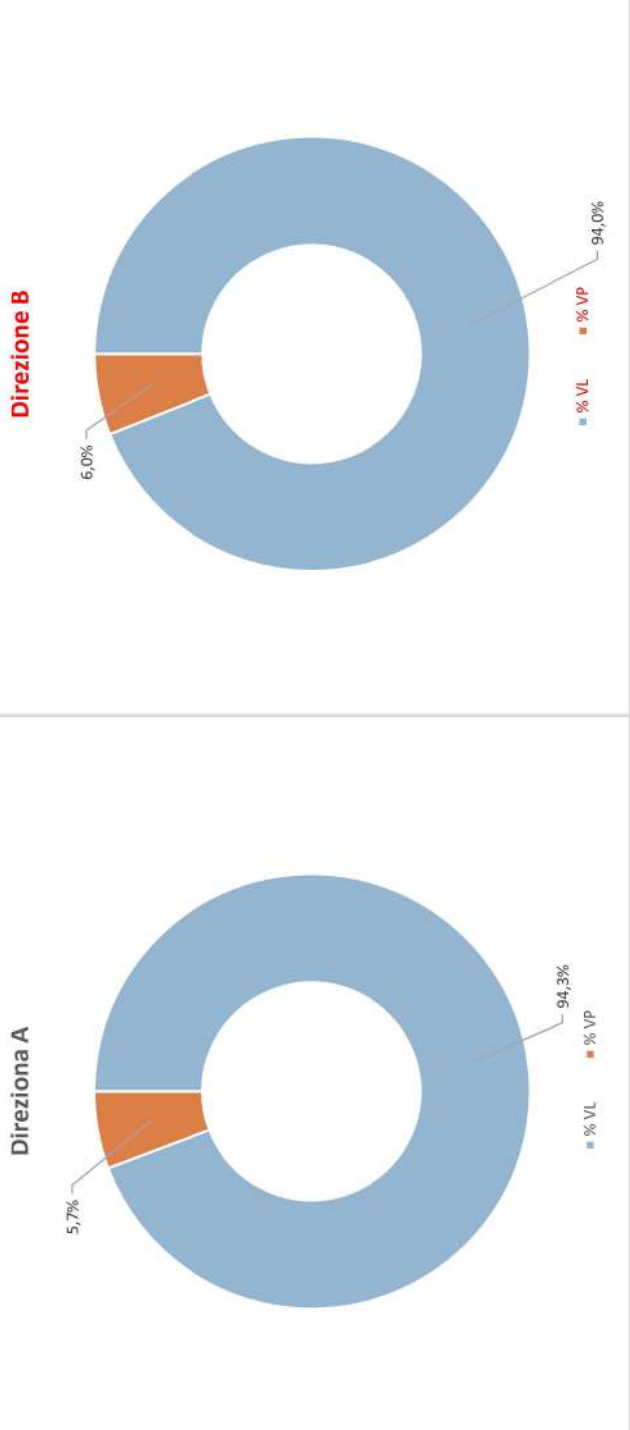
Traffico Diurno (8-20) e Notturno (20-8)



Traffico Leggeri e Pesanti

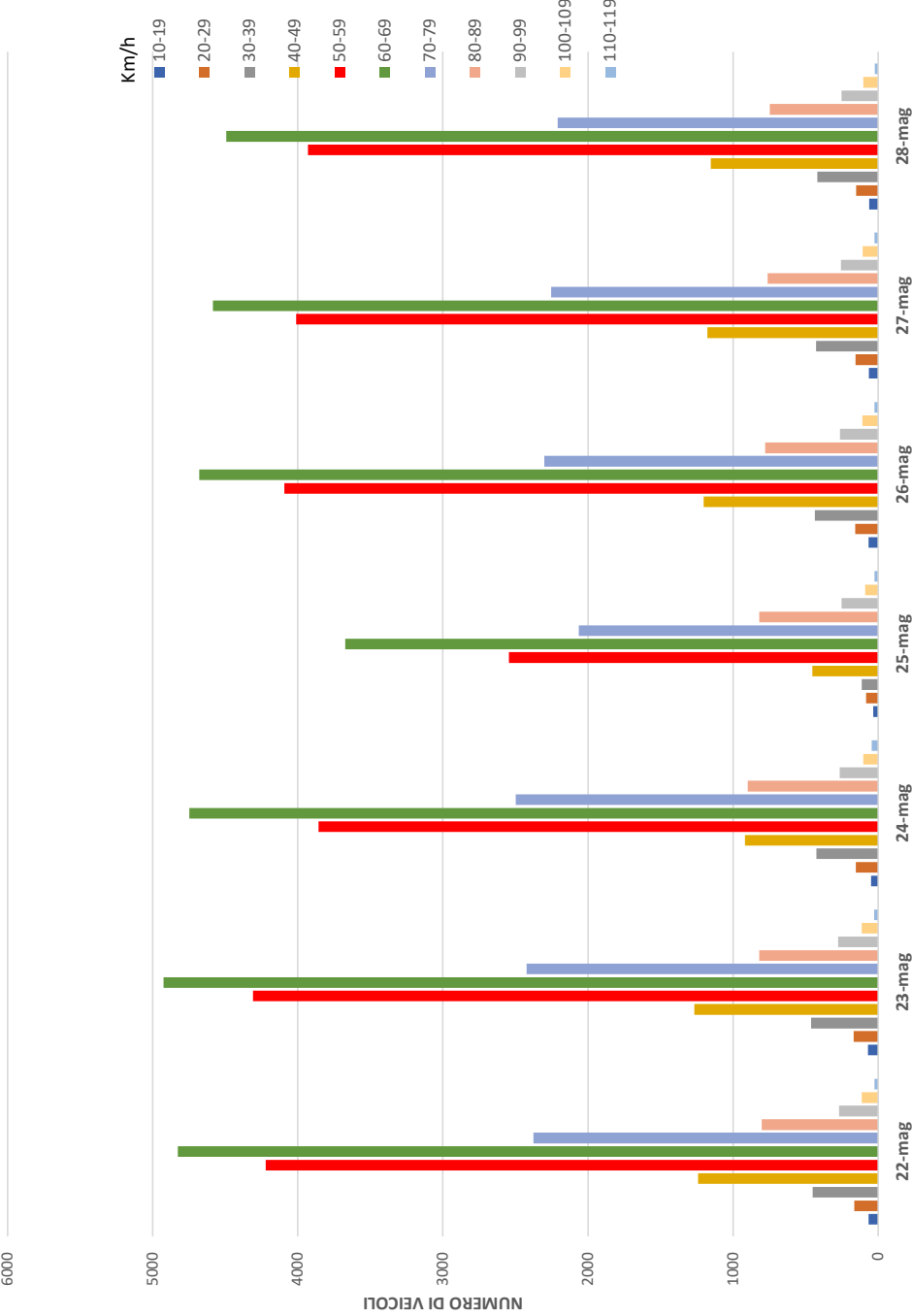


Distribuzione per tipologia di veicoli e direzione di marcia

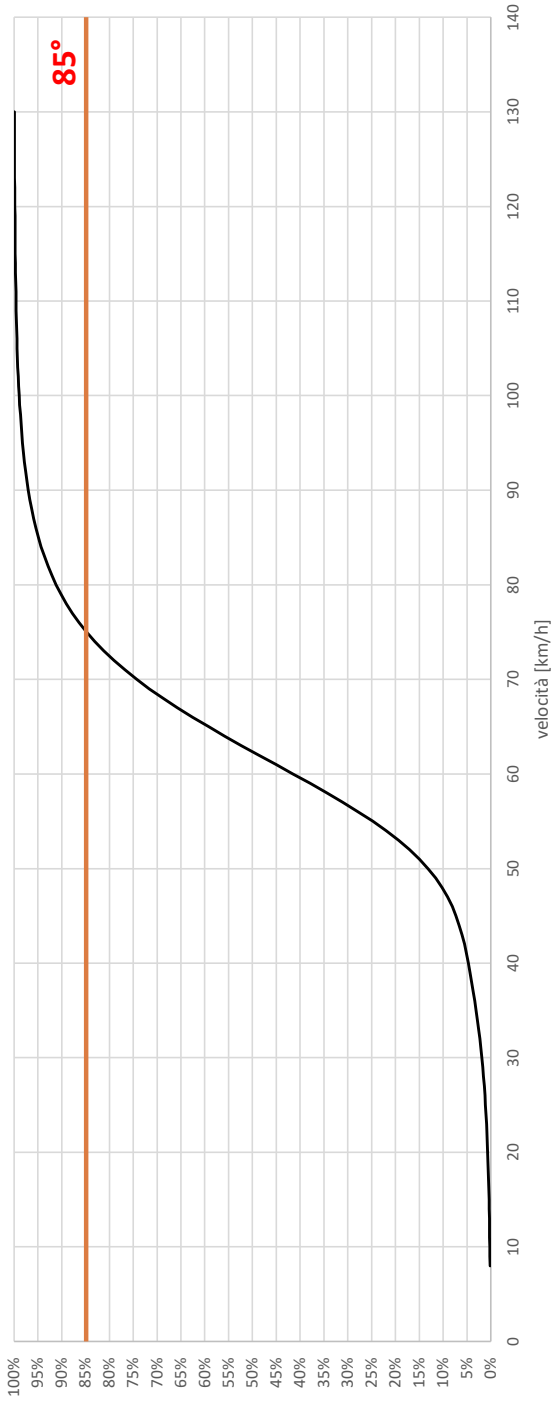


Via Battaglia - a sud del comparto in esame - ALBIGNASEGO (PD)

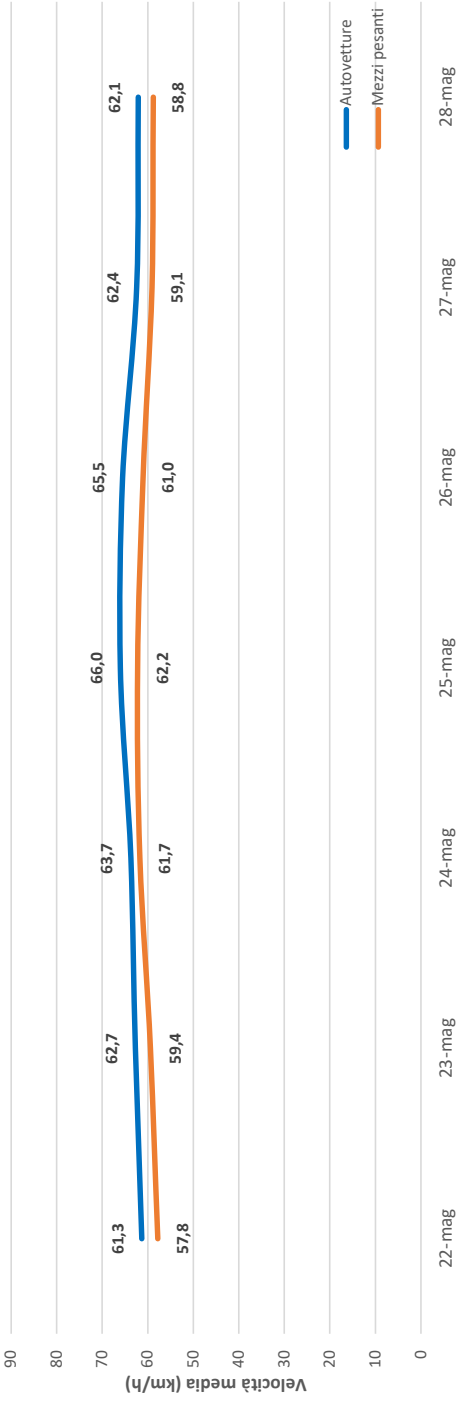
Classi di velocità per giorno di rilievo



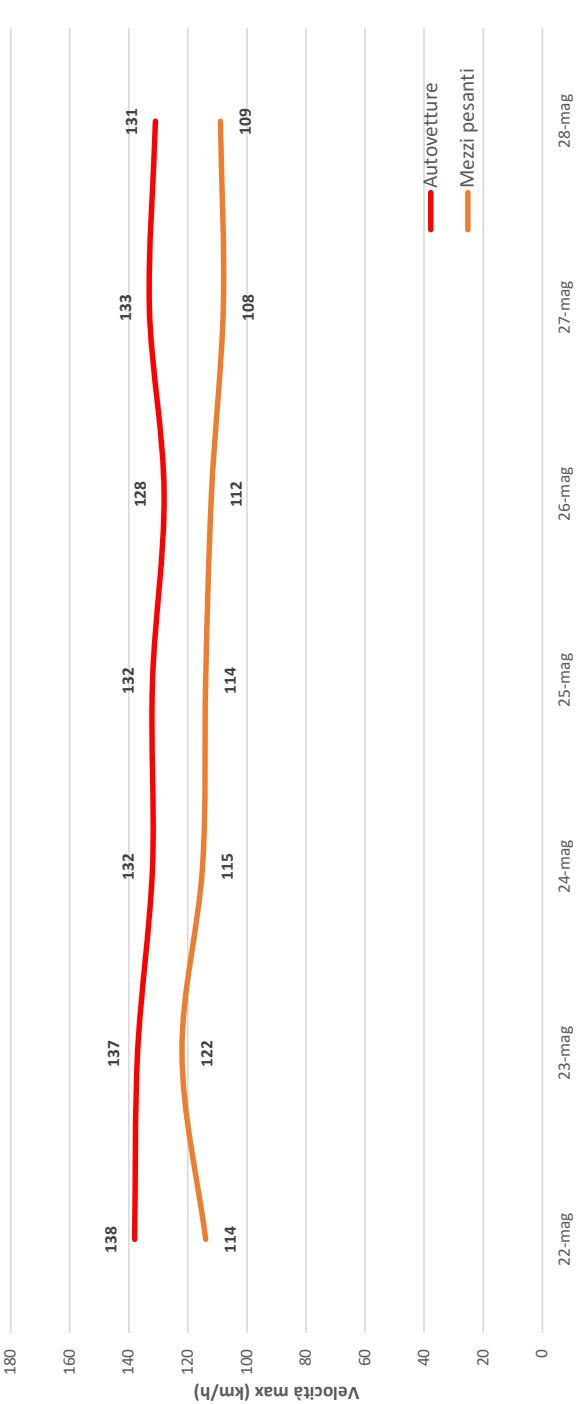
Distribuzione percentili velocità



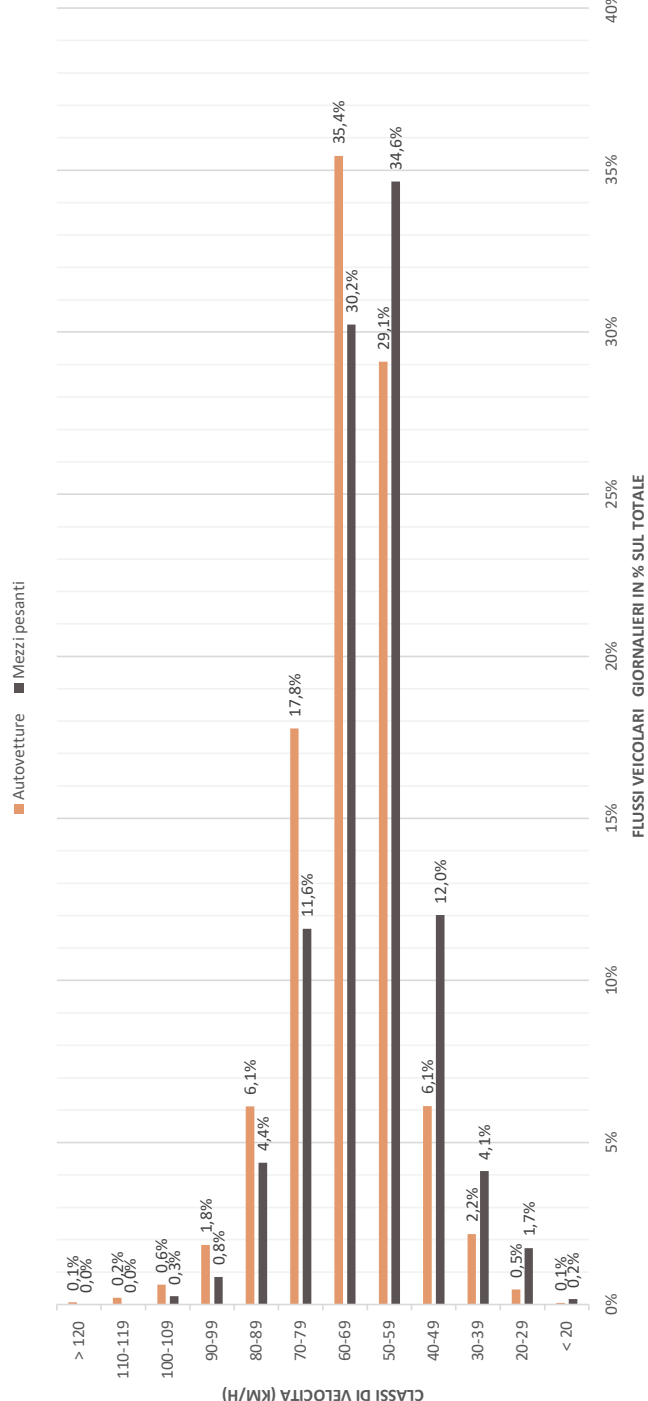
Velocità media sul totale rilevato



Velocità massima sul totale rilevato



Distribuzione classi di velocità sul totale veicoli



Via Adriatica - a nord del comparto in esame - PADOVA (PD)

giovedì 22 maggio 2025

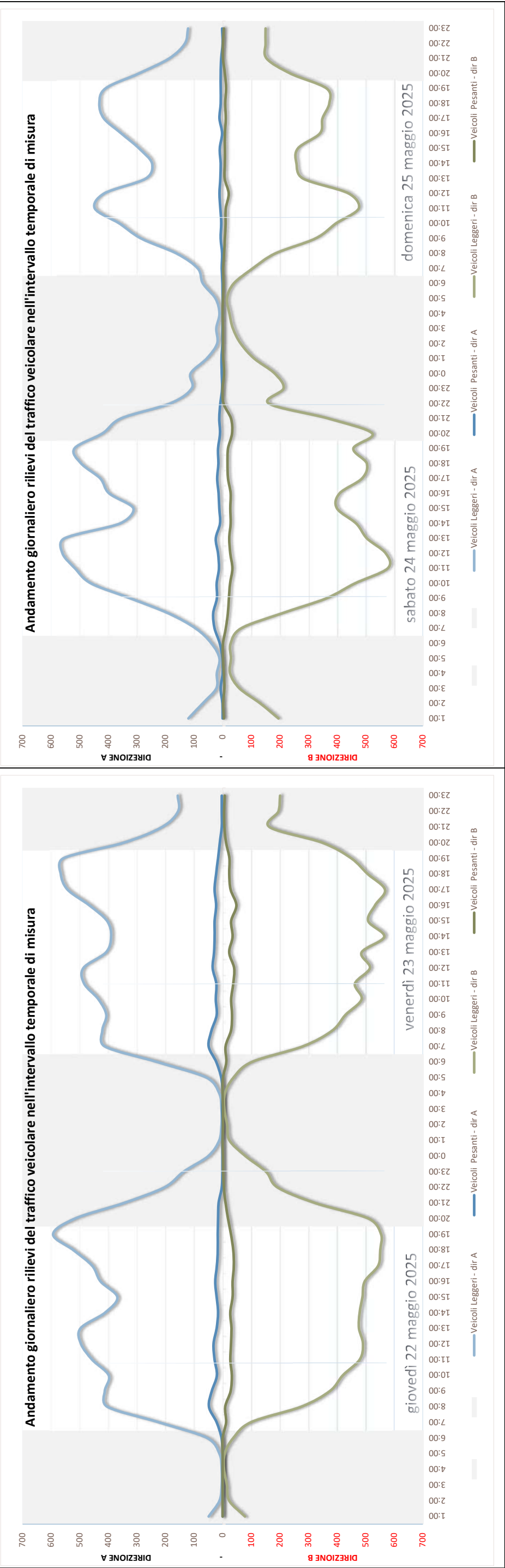
venerdì 23 maggio 2025

sabato 24 maggio 2025

domenica 25 maggio 2025

	Direzione A				Direzione B				Direzione A				Direzione B				Direzione A				Direzione B			
	L	P	T		L	P	T		L	P	T		L	P	T		L	P	T		L	P	T	
0:00	49	0	49		78	0	78		50	1	51		80	1	81		120	0	120		195	4	199	
1:00	11	0	11		23	0	23		12	1	13		24	0	24		70	1	71		132	2	134	
2:00	3	0	3		15	0	15		4	0	4		16	1	17		22	7	29		59	6	65	
3:00	3	1	4		5	0	5		4	2	6		6	1	7		20	0	20		26	4	30	
4:00	11	0	11		7	0	7		12	0	12		8	0	8		11	1	12		29	1	30	
5:00	54	4	58		37	0	37		56	5	61		38	1	39		39	10	49		28	1	29	
6:00	223	21	244		98	12	110		228	22	250		101	13	114		94	28	122		64	11	75	
7:00	403	48	451		274	9	283		412	49	461		280	10	290		189	33	222		206	18	224	
8:00	412	38	450		375	28	403		421	39	460		383	29	412		322	20	342		362	22	384	
9:00	398	20	418		420	32	452		407	21	428		429	33	462		460	21	481		462	26	488	
10:00	456	28	484		479	27	506		434	24	458		486	30	516		516	13	529		577	34	611	
11:00	495	32	527		491	29	520		484	22	506		463	37	500		560	16	576		571	27	598	
12:00	497	21	518		477	31	508		487	35	522		515	40	555		554	24	578		505	23	528	
13:00	411	16	427		479	27	506		408	30	438		486	23	509		359	9	368		467	28	495	
14:00	368	21	389		489	35	524		390	28	418		565	35	600		312	12	324		400	27	427	
15:00	427	26	453		497	35	532		404	28	432		509	30	539		397	14	411		409	28	437	
16:00	456	20	476		544	39	583		466	23	489		533	48	581		428	19	447		488	19	507	
17:00	522	17	539		551	37	588		542	28	570		568	28	596		495	15	510		504	17	521	
18:00	593	17	610		554	29	583		566	23	589		507	23	530		518	16	534		457	19	476	
19:00	517	16	533		511	19	530		557	16	573		450	24	474		420	9	429		523	33	556	
20:00	345	14	359		323	10	333		346	10	356		349	12	361		355	12	367		368	29	397	
21:00	204	3	207		192	4	196		212	3	215		164	6	170		183	8	191		161	3	164	
22:00	137	1	138		152	2	154		156	3	159		195	5	200		108	2	110		213	0	213	
23:00	99	4	103		161	3	164		157	3	160		201	7	208		189	4	193		249	6	255	
8-20	5.552	272	5.824		5.867	368	6.235		5.566	317	5.883		5.894	380	6.274		5.341	188	5.529		5.725	303	6.028	
20-8	1.542	96	1.638		1.365	40	1.405		1.649	99	1.748		1.462	57	1.519		1.400	106	1.506		1.730	85	1.815	
24 h	7.094	368	7.462		7.232	408	7.640		7.215	416	7.631		7.356	437	7.793		6.741	294	7.035		7.455	388	7.843	

Legenda: L - Veicoli Leggeri; P - Veicoli Commerciali-Pesanti; T: Totale Veicoli



Via Adriatica - a nord del comparto in esame - PADOVA (PD)

mercoledì 28 maggio 2025														
Direzione A					Direzione B					Direzione A				
L	P	T	L	P	T	L	P	T	L	P	T	L	P	T
0:00	84	0	84	3	106	42	0	42	50	0	50	41	0	41
1:00	64	2	66	1	67	17	1	18	18	0	18	16	0	16
2:00	25	1	26	0	31	5	1	6	10	0	10	4	0	4
3:00	7	0	7	0	8	6	1	7	6	0	6	5	0	5
4:00	9	0	9	1	7	12	1	13	7	2	7	11	0	11
5:00	23	0	23	1	8	56	3	59	34	2	34	54	2	56
6:00	218	21	239	12	108	96	12	306	137	20	299	124	12	133
7:00	395	47	442	9	277	268	9	447	289	45	437	268	14	282
8:00	404	37	441	27	394	367	37	499	428	37	488	398	20	418
9:00	390	20	410	31	442	411	31	463	418	45	473	385	24	409
10:00	416	23	439	28	494	466	28	493	493	18	453	488	24	482
11:00	464	21	485	35	479	444	35	479	499	22	471	446	42	488
12:00	467	33	500	38	532	494	38	532	473	19	504	438	25	463
13:00	391	28	419	22	488	466	22	488	472	22	442	420	22	462
14:00	374	26	400	33	575	542	33	575	510	28	391	460	39	499
15:00	387	26	413	28	516	542	28	516	527	28	413	383	23	406
16:00	447	22	469	46	557	511	46	557	545	20	449	429	44	534
17:00	520	26	546	26	571	545	26	571	559	24	522	523	24	500
18:00	543	22	565	22	508	486	22	508	497	20	541	466	20	486
19:00	534	15	549	23	455	523	14	537	445	13	525	512	12	508
20:00	332	9	341	11	346	325	8	333	338	7	325	318	9	339
21:00	206	3	209	2	144	201	2	203	140	1	197	196	3	201
22:00	124	3	127	5	125	121	2	123	121	1	119	118	1	129
23:00	97	3	100	2	87	95	2	97	84	1	94	93	0	81
8-20	5.337	299	5.636	359	6.011	5.491	308	5.799	5.866	296	5.672	5.376	338	5.739
20-8	1.584	89	1.673	47	1.314	1.566	88	1.654	1.234	77	1.604	1.527	40	1.195
24 h	6.921	388	7.309	406	7.325	7.057	396	7.453	7.100	373	7.276	6.903	378	6.934

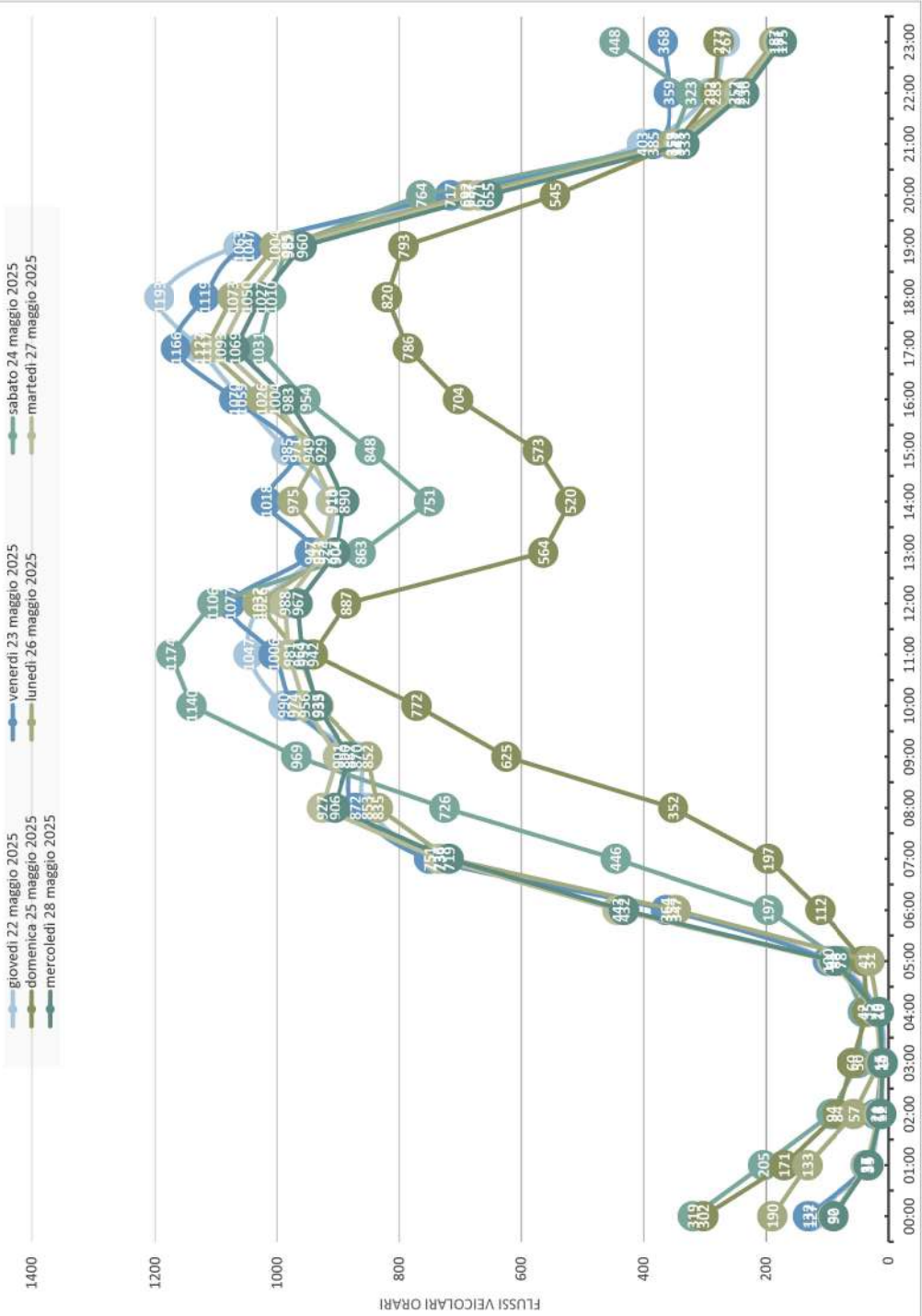
Direzione A					Direzione B					Direzione A				
L	P	T	L	P	T	L	P	T	L	P	T	L	P	T
0:00	105	1	106	0	106	71	0	71	49	0	49	376	30	406
1:00	55	0	55	1	36	35	1	36	17	0	17	400	25	425
2:00	28	1	29	1	12	11	1	12	8	0	8	437	18	455
3:00	13	0	13	0	9	9	0	9	5	0	5	479	20	499
4:00	11	0	11	0	11	11	0	11	5	1	5	485	23	508
5:00	26	1	27	3	46	43	3	46	32	1	32	383	19	402
6:00	91	10	101	19	218	199	19	218	462	23	462	346	21	367
7:00	239	11	250	38	363	325	38	363	463	23	463	383	23	406
8:00	353	21	374	30	406	376	30	406	499	26	499	431	18	449
9:00	428	25	428	25	425	400	25	425	516	23	516	450	26	476
10:00	475	25	500	18	455	437	18	455	485	23	485	486	35	521
11:00	478	32	510	20	499	479	20	499	485	23	485	500	24	534
12:00	473	29	502	23	508	485	23	508	486	20	486	529	18	547
13:00	436	23	459	19	402	383	19	402	499	12	508	496	12	508
14:00	454	31	485	31	367	346	31	367	499	9	339	330	9	339
15:00	450	26	476	26	476	383	23	406	499	3	201	198	3	201
16:00	486	35	521	18	449	431	18	449	516	1	136	155	2	157
17:00	510	24	534	24	520	500	24	520	485	1	129	128	1	153
18:00	474	20	494	20	547	529	18	547	486	20	486	121	2	123
19:00	445	22	467	12	508	496	12	508	435	21	435	121	2	123
8-20	5.437	313	5.750	247	5.492	5.245	247	5.492	5.739	338	5.739	5.401	338	5.739
20-8	1.341	43	1.384	77	1.558	1.481	77	1.558	1.195	40	1.195	1.155	40	1.195
24 h	6.778	356	7.134	324	7.050	6.726	324	7.050	6.934	378	6.934	6.356	378	6.934

Legenda: L - Veicoli Leggeri; P - Veicoli Commerciali-Pesanti; T: Totale Veicoli

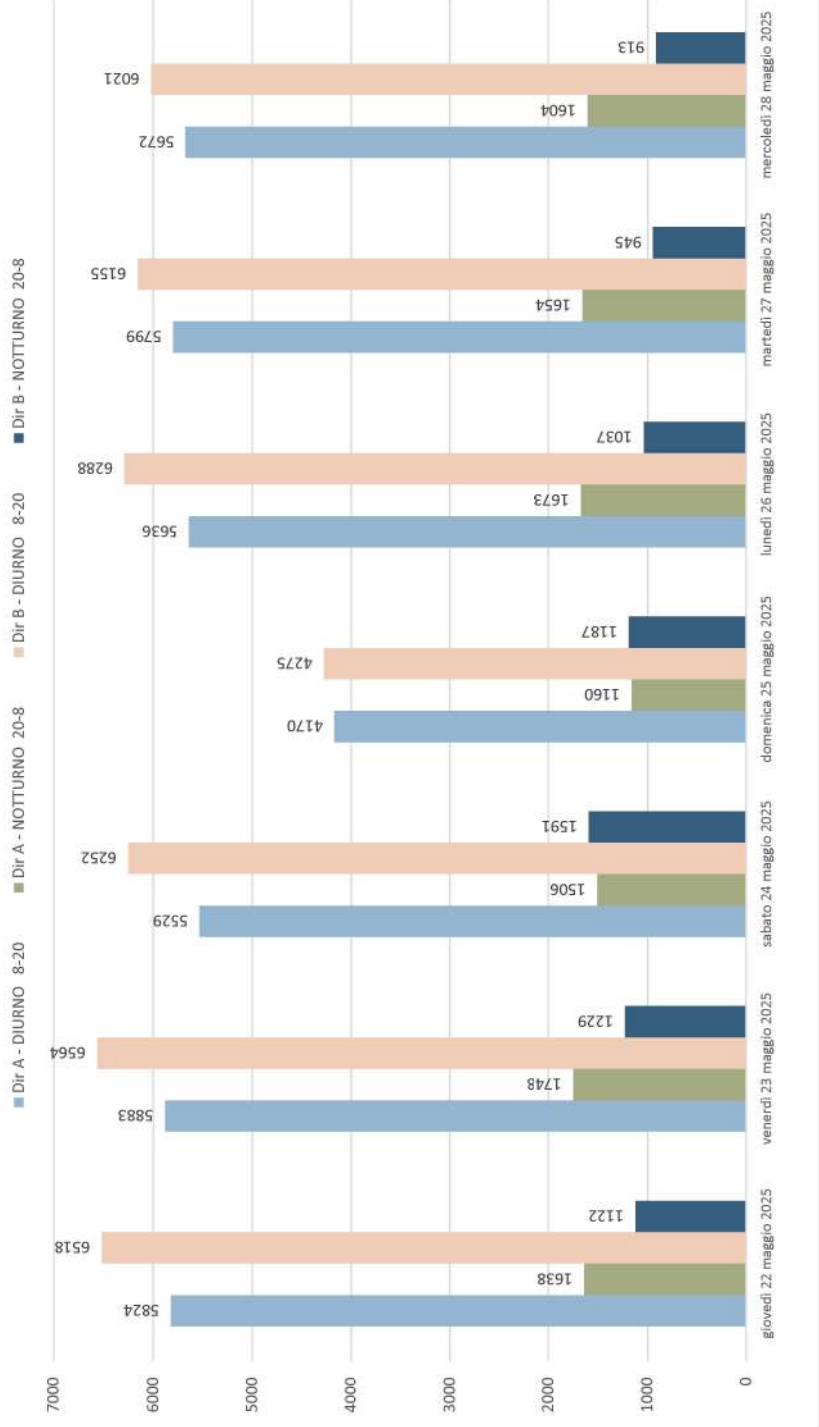


Via Adriatica - a nord del comparto in esame - PADOVA (PD)

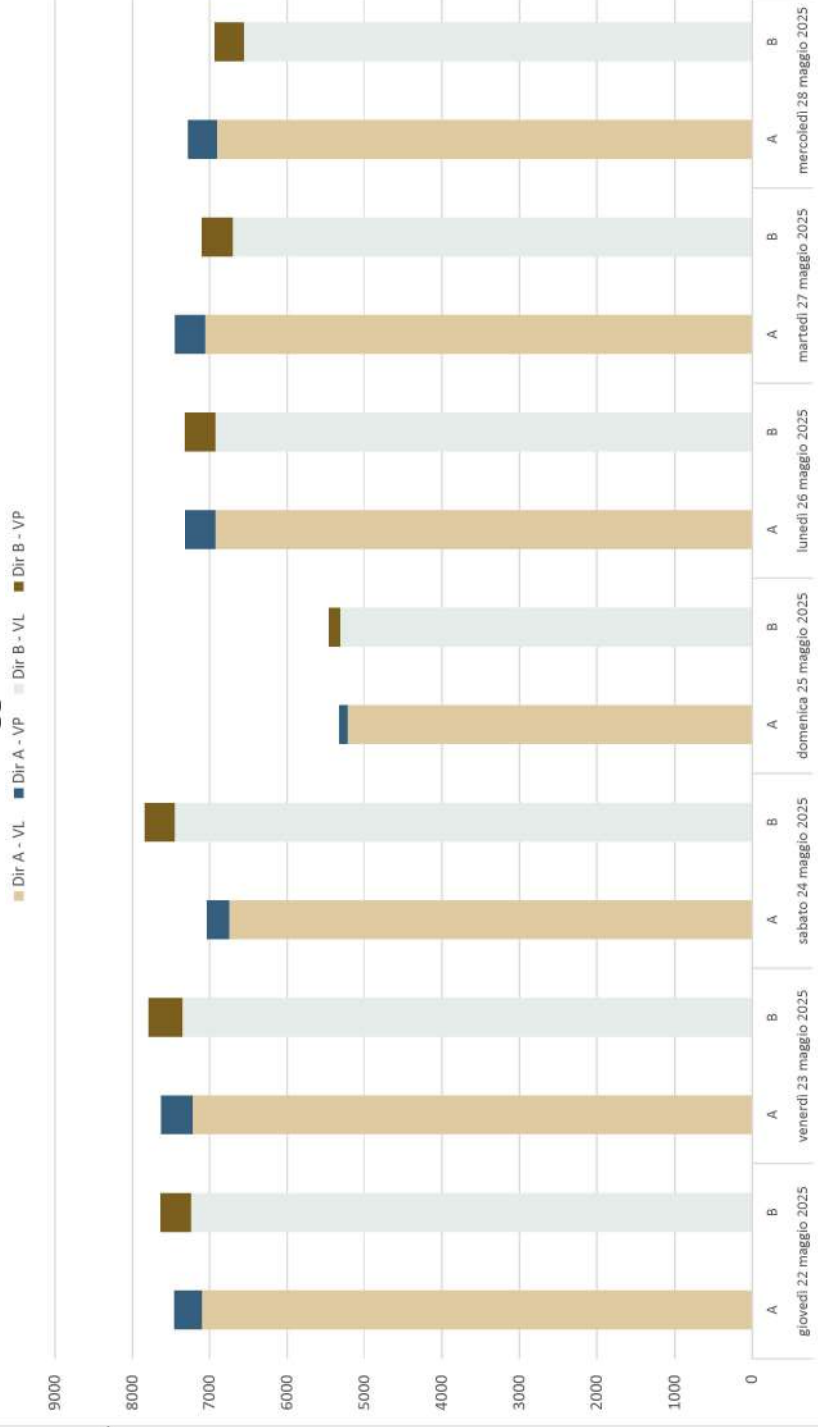
Andamento giornaliero rilievo del traffico veicolare



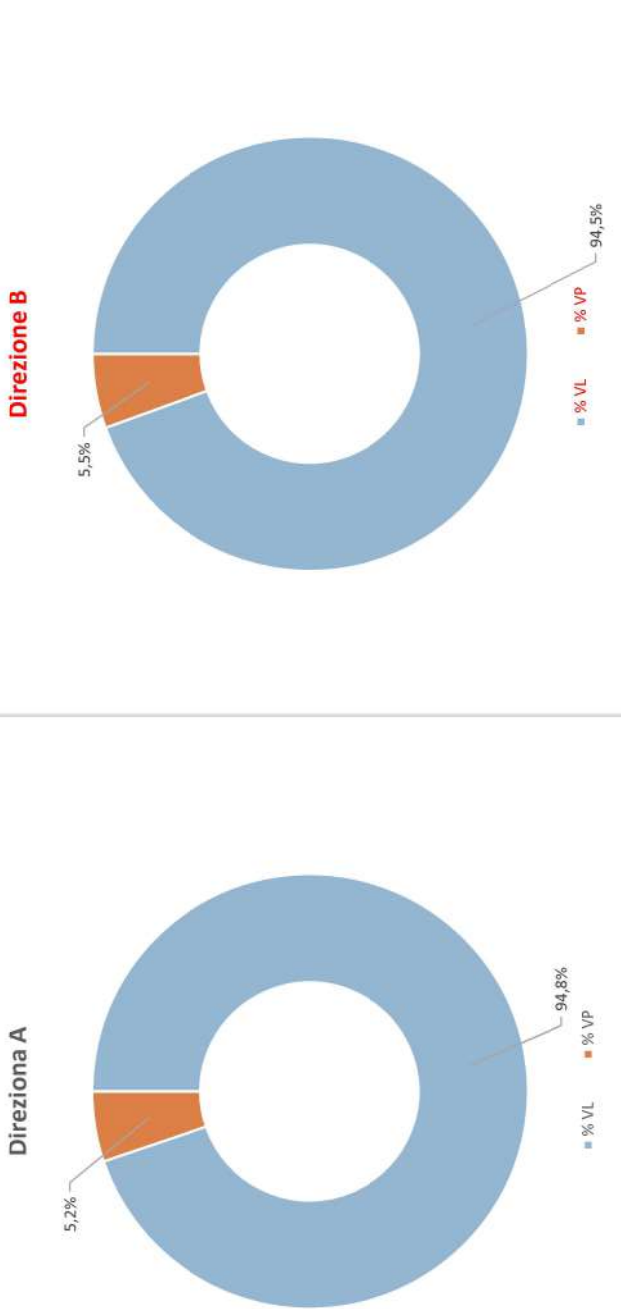
Traffico Diurno (8-20) e Notturno (20-8)



Traffico Leggeri e Pesanti

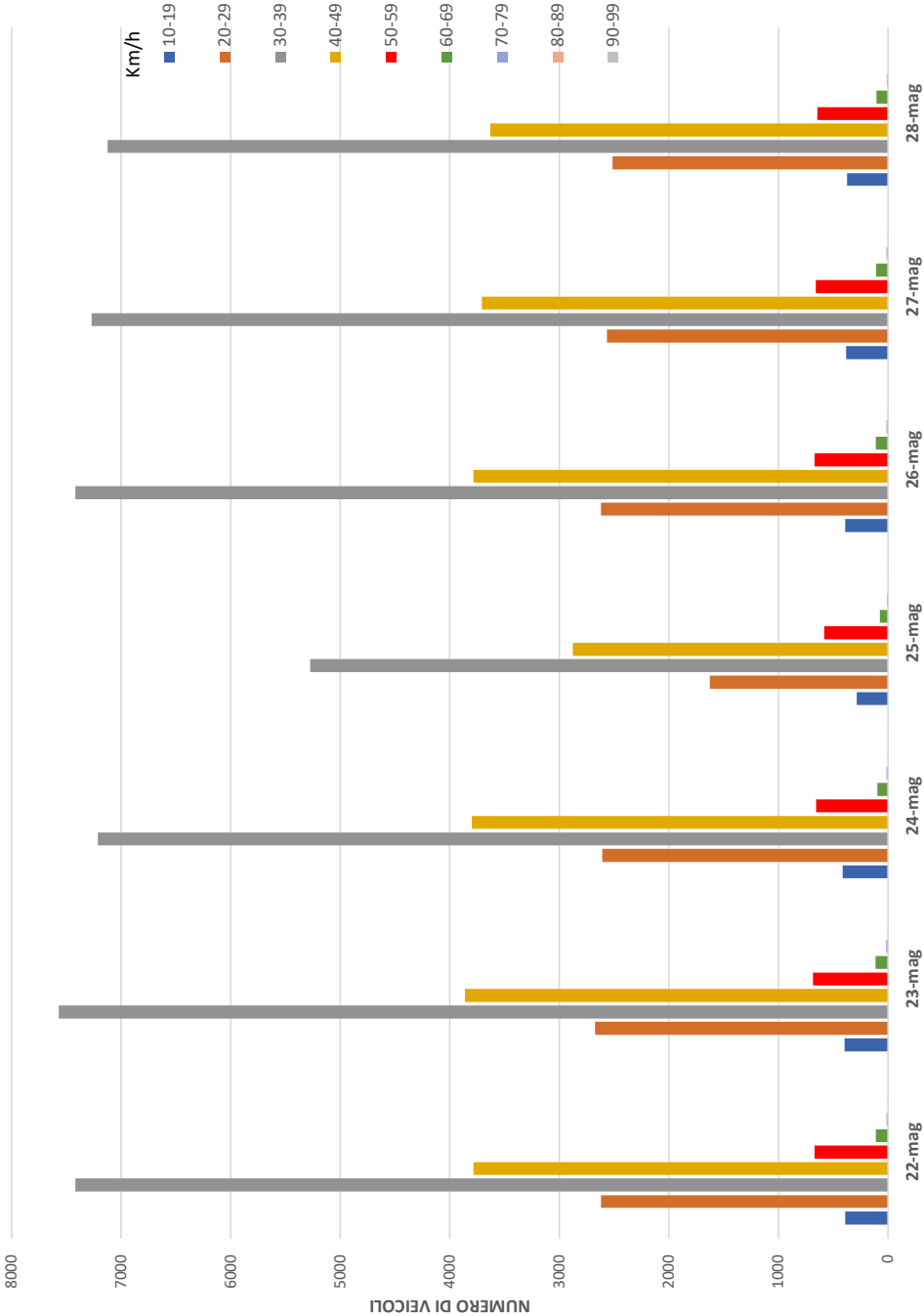


Distribuzione per tipologia di veicoli e direzione di marcia

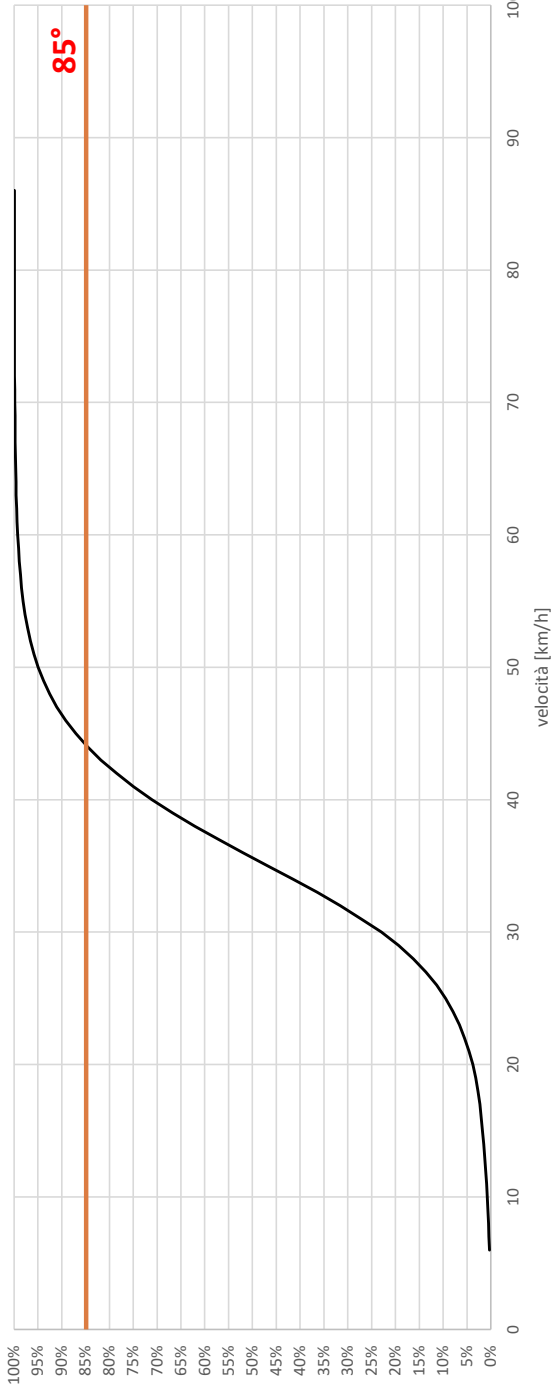


Via Adriatica - a nord del comparto in esame - PADOVA (PD)

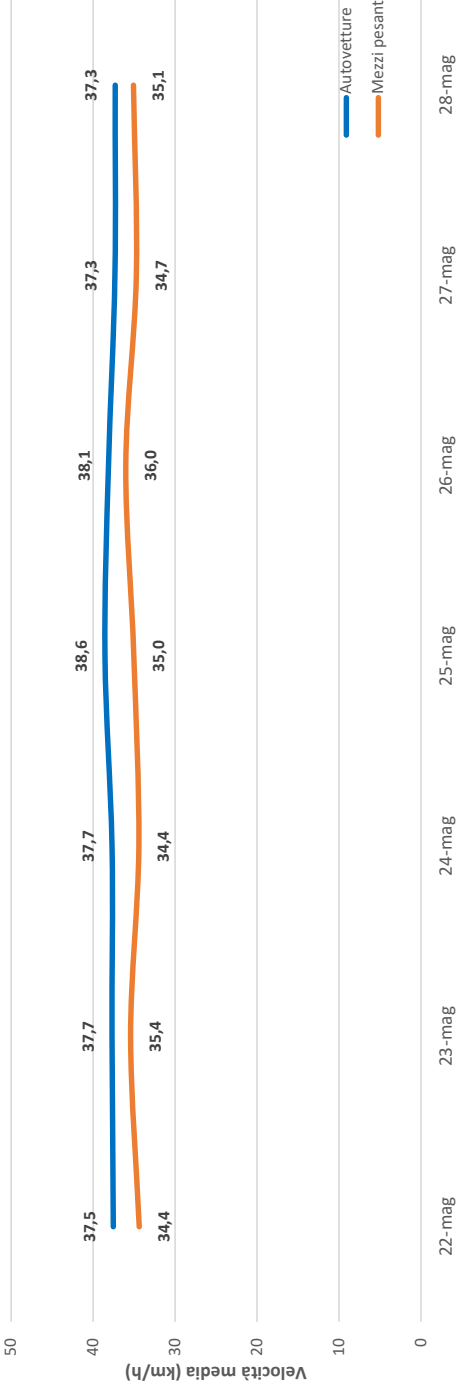
Classi di velocità per giorno di rilievo



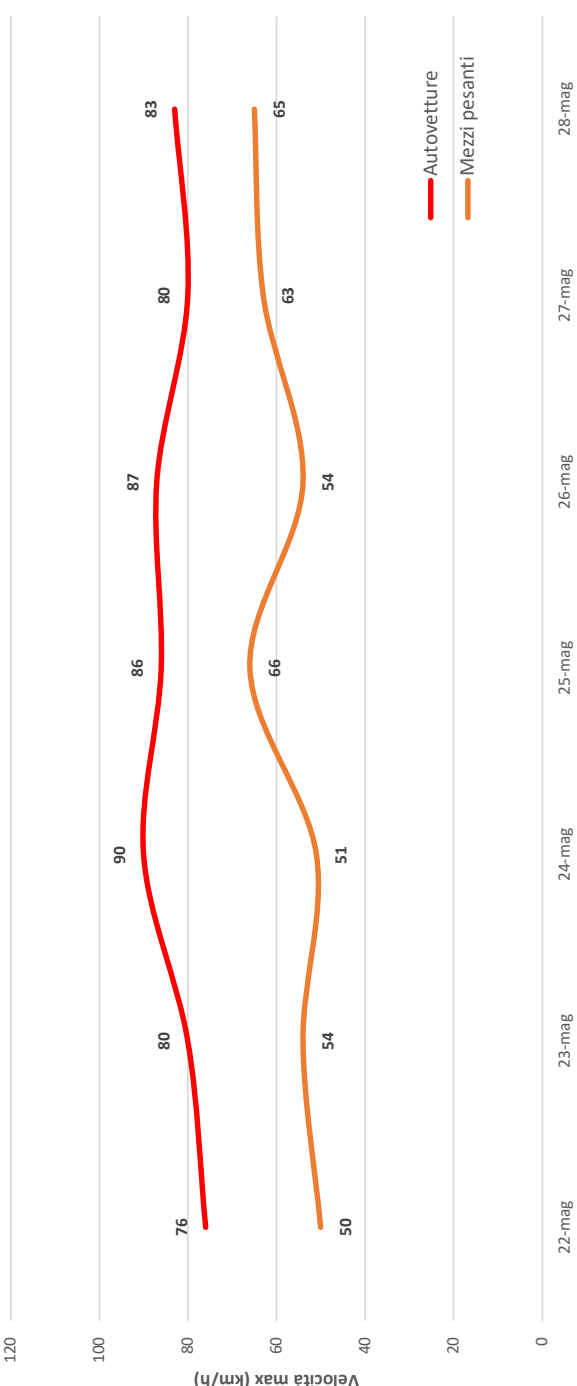
Distribuzione percentili velocità



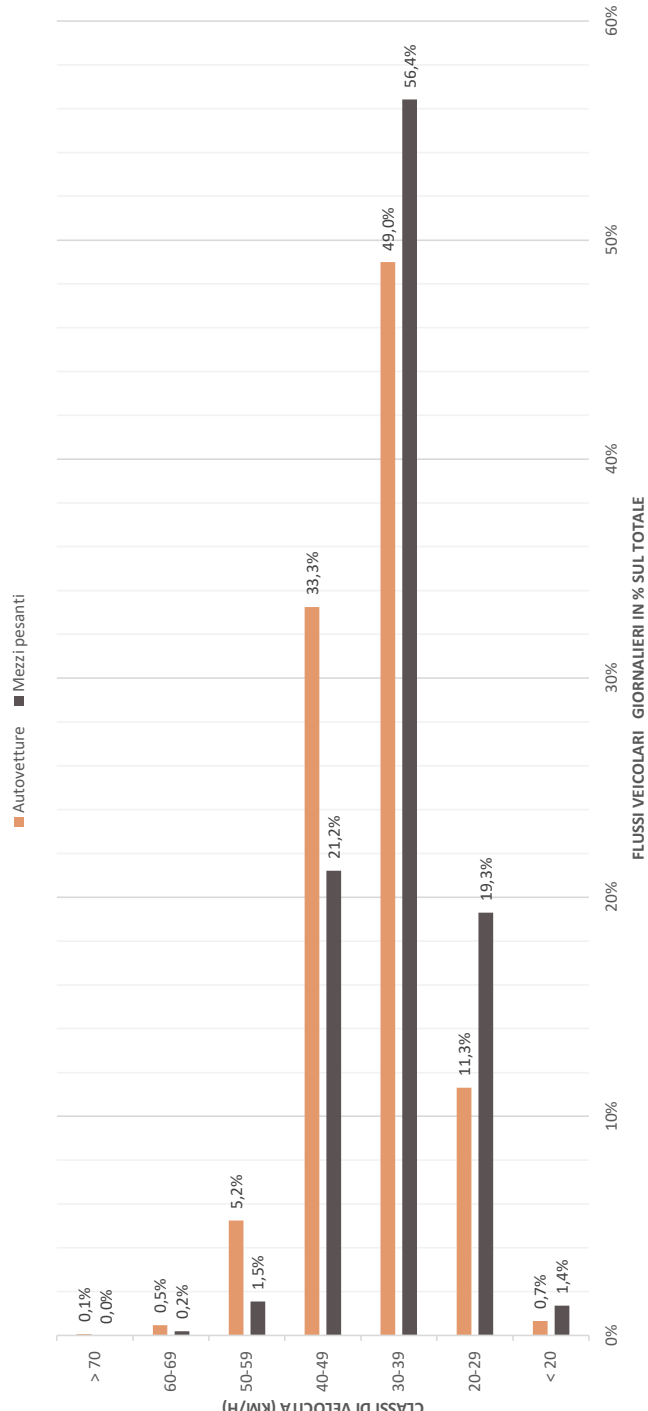
Velocità media sul totale rilevato



Velocità massima sul totale rilevato



Distribuzione classi di velocità sul totale veicoli



Via Giulio Brunetta - a est del comparto in esame - PADOVA (PD)		
STUDIO DI IMPATTO VIABILISTICO		
Comune:	PADOVA (PD)	
Località:	Guizza	
Direzione A:	PADOVA	
Direzione B:	ALBIGNASEGO	
Postazione nr. 3		
Via Giulio Brunetta - a est del comparto in esame		
Limite di Velocità	50 km/h	
Larghezza della carreggiata	8,5 m	
Coordinate: 45°22'59.6"N 11°51'50.2"E		



Rilievi del traffico da giovedì 22 maggio a mercoledì 28 maggio 2025		
Traffico Giornaliero Medio - TGM	TGM feriale	9.630
	TGM sabato	8.415
	TGM festivo	6.018
	TGM	8.940
Traffico Diurno Medio - TDM	TDM feriale	7.328
	TDM sabato	6.198
	TDM festivo	4.275
	TDM	6.730
Ora di punta su tutto l'intervallo di rilievo	Totale sezione	776
	Giorno	martedì 27 maggio 2025
	intervallo orario	08:00-09:00
Ora di punta	Direzione A	514
	Giorno	martedì 27 maggio 2025
	intervallo orario	08:00-09:00
	Direzione B	370
	Giorno	giovedì 22 maggio 2025
	intervallo orario	19:00-20:00
Composizione veicolare su gg feriale (%)		
	Auto	97,1%
	Veicoli commerciali	2,9%
Velocità media rilevata (intervallo in km/h)		
V10	Auto	40-49
	Veicoli commerciali	40-49
	Auto	40
V50	Veicoli commerciali	38
	Auto	50
V85	Veicoli commerciali	47
	Auto	59
V MAX	Veicoli commerciali	56
	Auto	118
	Veicoli commerciali	90

Via Giulio Brunetta - a est del comparto in esame - PADOVA (PD)

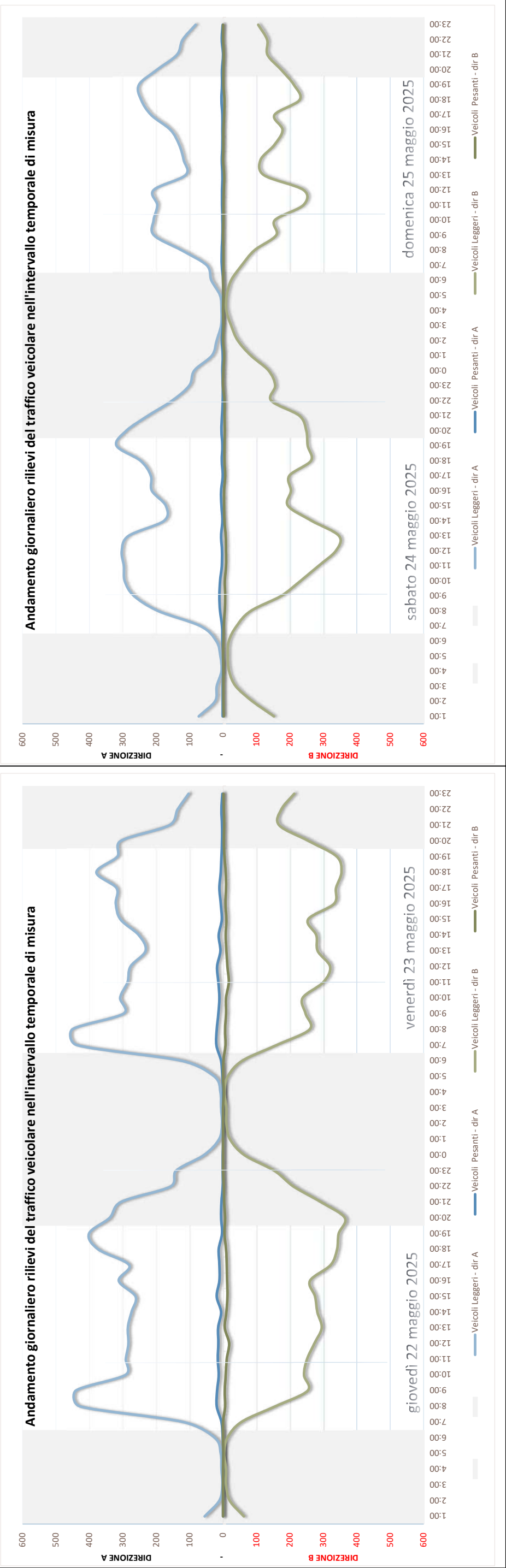
givedì 22 maggio 2025

sabato 24 maggio 2025

domenica 25 maggio 2025

	Direzione A					Direzione B					Direzione A					Direzione B					Direzione A					Direzione B				
	L	P	T	L	T	L	P	T	L	T	L	P	T	L	P	T	L	P	T	L	P	T	L	P	T					
0:00	55	0	55	62	58	57	1	58	64	0	64	73	1	74	152	2	154	86	2	88	136	1	137							
1:00	11	0	11	20	12	12	0	12	21	0	21	24	1	25	88	1	89	33	1	34	83	3	86							
2:00	2	0	2	9	3	3	0	3	10	0	10	19	1	20	38	1	39	19	4	23	44	0	44							
3:00	5	0	5	9	6	6	0	6	10	0	10	5	0	5	5	1	19	6	1	7	24	1	25							
4:00	7	0	7	4	8	8	0	8	4	2	6	8	0	8	4	0	14	5	0	5	10	0	10							
5:00	25	1	26	13	28	26	2	28	14	0	14	20	2	22	17	1	18	9	0	9	11	1	12							
6:00	120	5	125	55	129	123	6	129	57	1	58	67	3	70	40	2	42	35	0	35	24	0	24							
7:00	428	19	447	156	457	437	20	457	160	7	167	193	9	202	82	5	87	49	4	53	56	1	57							
8:00	441	18	459	253	470	451	19	470	259	6	265	266	11	277	173	6	179	124	4	128	94	1	95							
9:00	292	13	305	242	312	298	14	312	247	9	256	294	9	303	231	5	236	207	2	209	159	0	159							
10:00	291	16	307	251	319	308	11	319	238	9	247	297	4	301	285	9	294	208	2	210	155	1	156							
11:00	283	14	297	273	300	286	14	300	300	17	317	303	3	306	337	9	346	197	3	200	240	1	241							
12:00	285	15	300	295	295	277	18	295	320	13	333	283	6	289	347	8	355	208	3	211	241	2	243							
13:00	274	6	280	282	292	232	8	240	283	10	293	177	2	179	266	4	270	112	2	114	122	3	125							
14:00	262	19	281	275	288	252	13	265	279	8	287	171	5	176	194	3	197	118	4	122	112	0	112							
15:00	312	11	323	260	311	307	4	311	254	10	264	213	6	219	203	3	206	131	2	133	153	1	154							
16:00	281	11	292	322	328	321	7	328	332	7	339	216	1	217	198	6	204	157	2	159	178	1	179							
17:00	374	13	387	341	350	319	11	330	338	9	347	247	4	251	263	4	267	215	2	217	154	3	157							
18:00	401	3	404	346	350	379	7	386	354	8	362	319	2	321	283	4	257	245	5	250	229	4	233							
19:00	339	6	345	364	370	316	5	321	340	4	344	289	5	294	249	5	254	252	3	255	212	1	213							
20:00	306	5	311	293	309	306	3	309	256	2	258	224	3	227	228	4	232	198	3	201	174	1	175							
21:00	157	1	158	211	164	161	3	164	168	3	171	152	1	153	148	4	148	138	0	138	133	2	135							
22:00	141	1	142	154	141	136	5	141	174	2	176	101	1	102	156	0	156	121	4	125	132	0	132							
23:00	114	1	115	144	105	103	2	105	213	1	214	118	1	119	190	2	192	82	1	83	105	0	105							
8-20	3.835	145	3.980	3.504	3.877	3.746	131	3.877	3.544	110	3.654	3.075	58	3.133	2.999	66	3.065	2.174	34	2.208	2.049	18	2.067							
20-8	1.371	33	1.404	1.129	1.420	1.378	42	1.420	1.151	18	1.169	1.004	23	1.027	1.167	23	1.190	781	20	801	932	10	942							
24 h	5.206	178	5.384	4.633	5.297	5.124	173	5.297	4.695	128	4.823	4.079	81	4.160	4.166	89	4.255	2.955	54	3.009	2.981	28	3.009							

Legenda: L- Veicoli Leggeri; P - Veicoli Commerciali-Pesanti; T: Totale Veicoli



Via Giulio Brunetta - a est del comparto in esame - PADOVA (PD)

lunedì 26 maggio 2025

martedì 27 maggio 2025

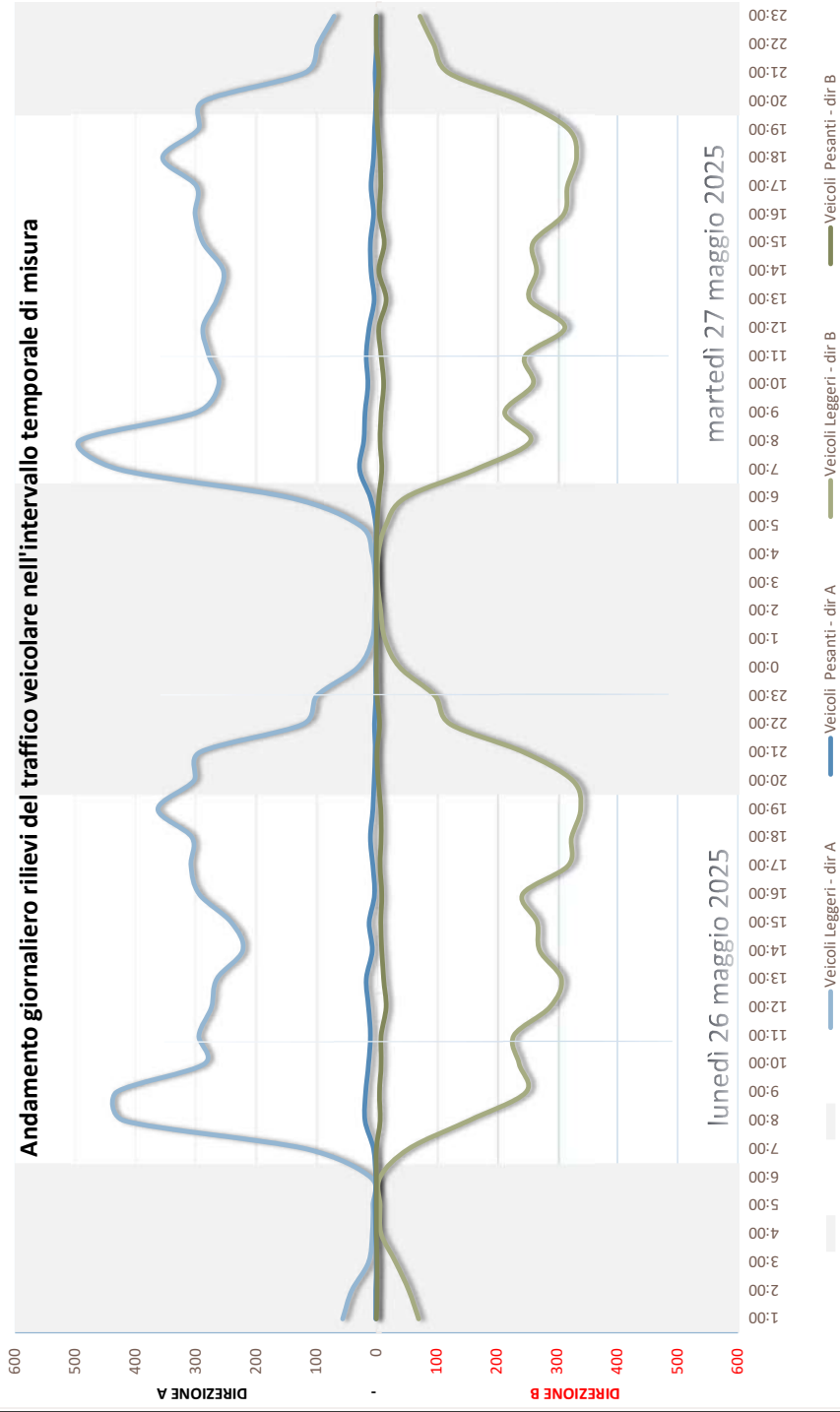
mercoledì 28 maggio 2025

MEDIA DEI VALORI MISURATI

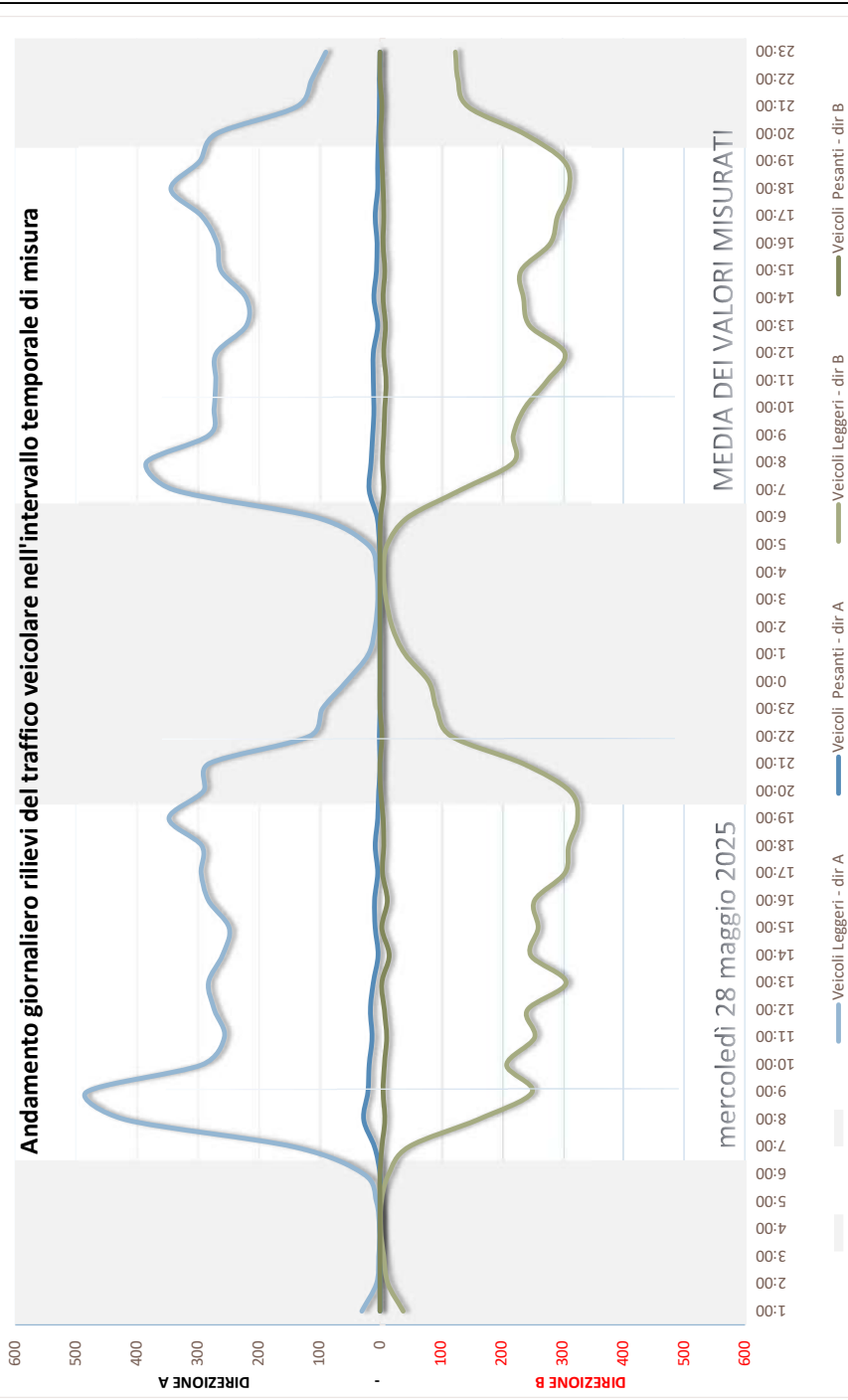
	Direzione A					Direzione B					Direzione A					Direzione B					Direzione A					Direzione B							
	L	P	T	L	P	T	L	P	T	L	P	T	L	P	T	L	P	T	L	P	T	L	P	T	L	P	T						
0:00	56	1	57	70	0	70	31	1	32	39	0	39	30	0	30	483	20	503	250	5	255	161	8	169	339	18	357	384	15	399	219	4	223
1:00	41	1	42	55	1	55	7	0	7	14	0	14	6	0	6	293	18	311	208	7	215	250	5	255	384	15	399	219	4	223			
2:00	13	0	13	33	1	33	3	0	3	7	0	7	2	0	2	256	13	273	254	11	238	273	10	283	273	10	283	238	8	246			
3:00	7	1	8	8	0	8	2	1	3	2	0	2	1	0	1	272	16	288	242	7	249	270	11	281	270	11	281	275	10	285			
4:00	6	2	8	6	0	6	7	1	8	3	0	3	6	0	6	282	11	293	306	3	309	269	11	280	269	11	280	304	6	310			
5:00	10	1	11	6	0	6	27	1	28	1	16	16	26	0	26	259	3	262	248	15	263	220	4	224	220	4	224	246	9	255			
6:00	118	5	123	54	0	54	144	10	154	48	4	52	141	9	150	248	8	263	280	3	263	220	10	230	220	10	230	236	5	241			
7:00	419	19	438	153	6	159	428	28	456	165	9	174	419	27	446	282	9	291	284	12	266	261	6	267	261	6	267	232	8	240			
8:00	432	18	450	248	5	253	493	21	514	256	6	262	483	20	503	259	3	262	248	15	263	220	4	224	220	4	224	246	9	255			
9:00	286	13	299	237	8	245	299	19	318	213	8	221	293	18	311	268	7	215	208	7	215	250	5	255	384	15	399	219	4	223			
10:00	295	10	305	228	8	236	262	14	276	260	12	272	256	13	269	272	16	288	242	7	249	270	11	281	270	11	281	275	10	285			
11:00	274	13	287	288	16	304	278	17	295	247	8	255	272	16	288	282	11	293	306	3	309	269	11	280	269	11	280	304	6	310			
12:00	265	17	282	307	12	319	288	12	300	313	4	317	282	11	293	259	3	262	248	15	263	220	4	224	220	4	224	246	9	255			
13:00	222	7	229	271	9	280	265	4	269	254	16	270	259	3	262	248	15	263	248	15	263	220	4	224	220	4	224	246	9	255			
14:00	241	12	253	267	7	274	254	9	263	266	4	270	248	8	256	260	3	263	280	3	263	220	10	230	220	10	230	236	5	241			
15:00	294	3	297	243	9	252	288	10	298	260	13	273	282	9	291	282	9	291	284	12	266	261	6	267	261	6	267	232	8	240			
16:00	308	6	314	318	6	324	301	5	306	311	5	316	294	4	298	294	4	298	304	4	308	268	5	273	268	5	273	280	5	285			
17:00	306	10	316	324	8	332	299	9	308	317	7	324	293	8	301	293	8	301	310	6	316	325	5	330	344	4	348	292	6	298			
18:00	363	6	369	339	7	346	355	5	360	332	6	338	347	4	351	347	4	351	325	5	330	344	4	348	344	4	348	311	5	316			
19:00	303	4	307	326	3	329	296	3	299	319	2	321	290	2	292	290	2	292	312	1	313	312	1	313	297	4	301	303	3	306			
20:00	293	2	295	245	1	246	287	1	288	240	0	240	281	0	281	235	0	235	235	0	235	270	2	272	270	2	272	238	1	239			
21:00	122	3	125	123	5	128	119	2	121	120	4	124	116	1	117	117	3	120	117	3	120	137	1	138	137	1	138	145	3	148			
22:00	99	1	100	97	1	98	97	0	97	95	0	95	95	0	95	93	0	93	93	0	93	112	1	113	112	1	113	128	0	128			
23:00	72	0	72	74	0	74	70	0	70	72	0	72	68	0	68	70	0	70	70	0	70	89	0	89	89	0	89	124	0	124			
8-20	3.589	119	3.708	3.396	98	3.494	3.678	128	3.806	3.348	91	3.439	3.599	116	3.715	3.599	116	3.715	3.273	79	3.352	3.273	79	3.352	3.380	100	3.480	3.155	75	3.230			
20-8	1.256	36	1.292	922	15	937	1.222	45	1.267	820	18	838	1.191	37	1.228	1.191	37	1.228	797	14	811	797	14	811	1.165	28	1.193	983	11	994			
24 h	4.845	155	5.000	4.318	113	4.431	4.900	173	5.073	4.168	109	4.277	4.790	153	4.943	4.790	153	4.943	4.070	93	4.163	4.070	93	4.163	4.545	128	4.673	4.138	86	4.224			

Legenda: L- Veicoli Leggeri; P - Veicoli Commerciali-Pesanti; T: Totale Veicoli

Andamento giornaliero rilievi del traffico veicolare nell'intervallo temporale di misura

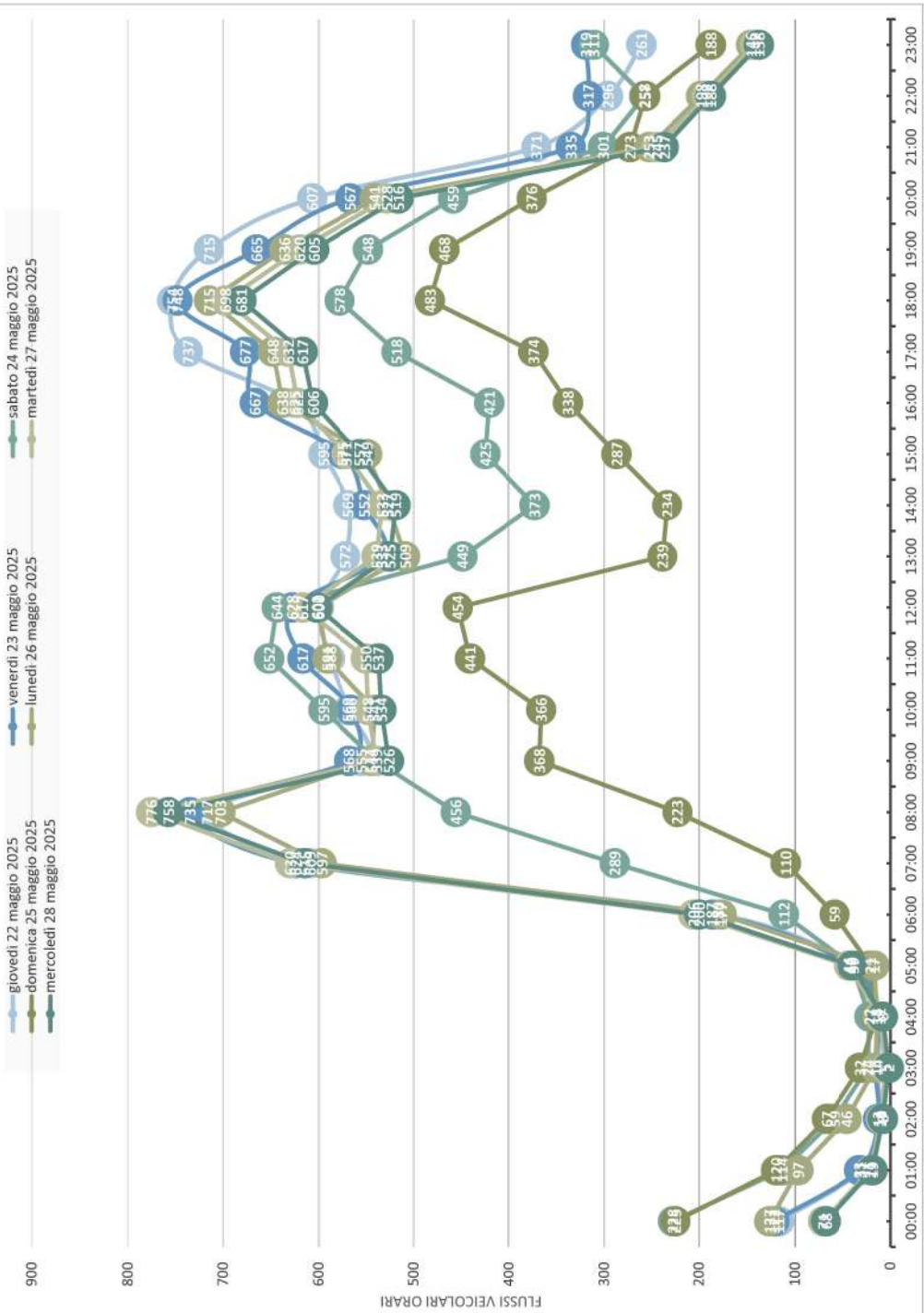


Andamento giornaliero rilievi del traffico veicolare nell'intervallo temporale di misura

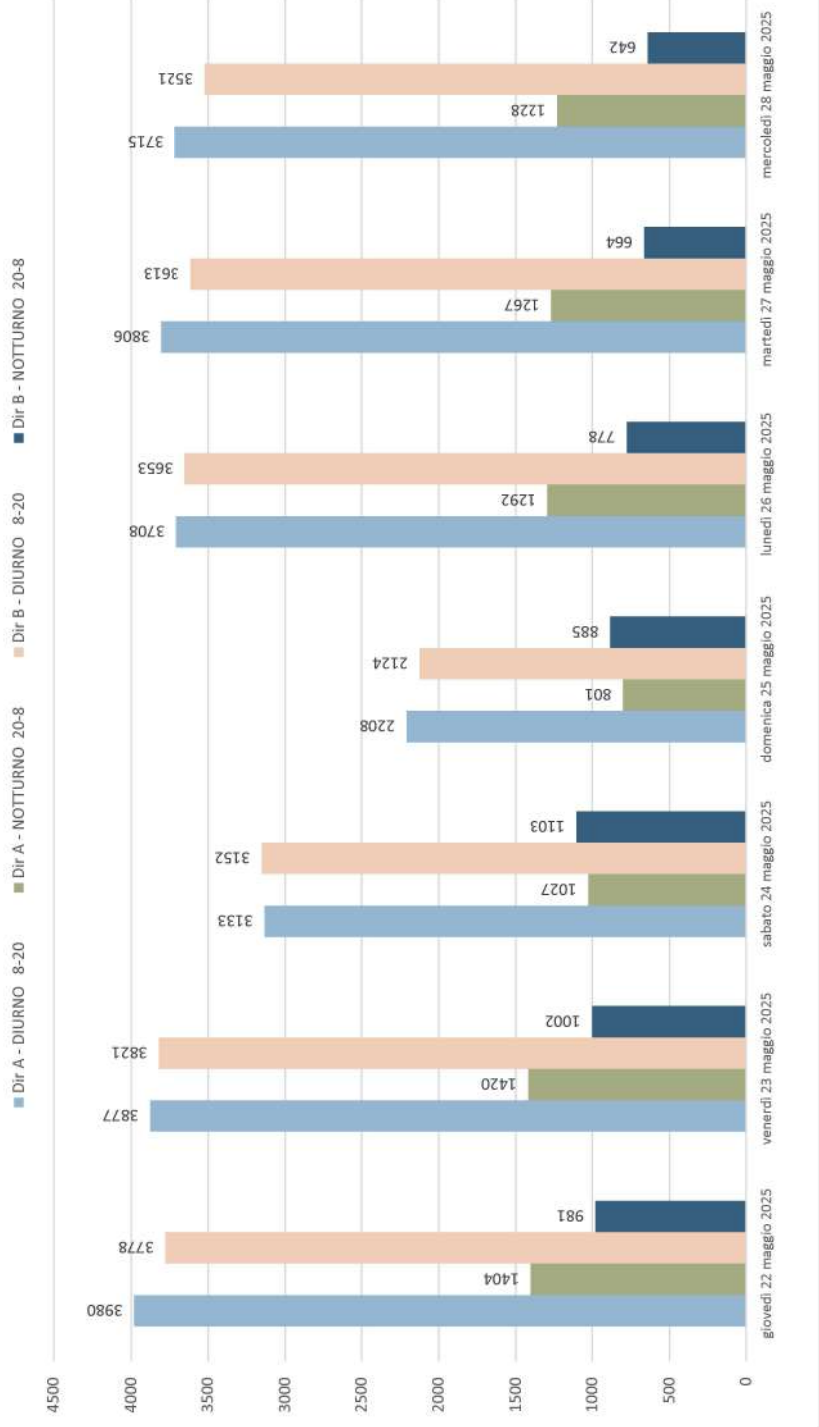


Via Giulio Brunetta - a est del comparto in esame - PADOVA (PD)

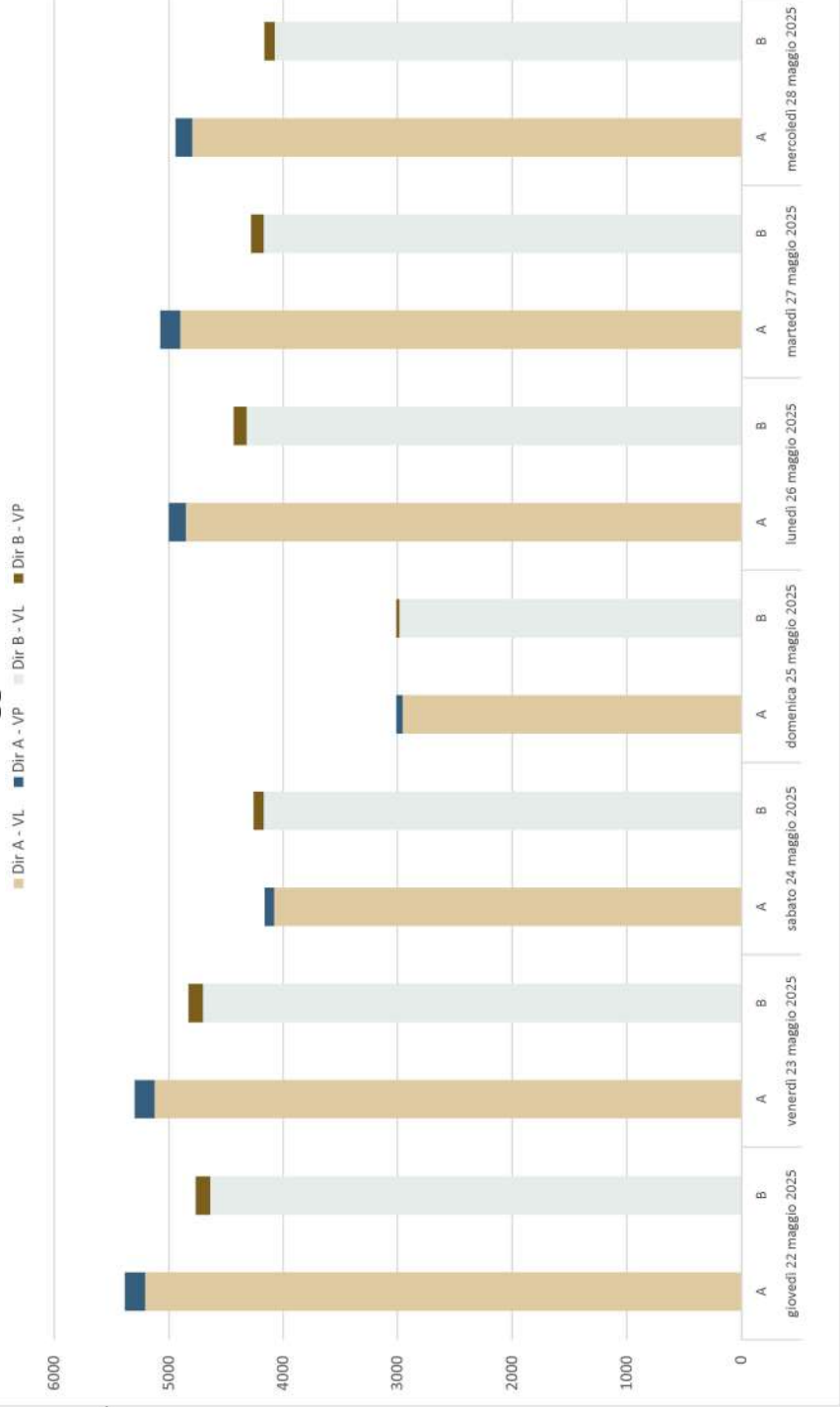
Andamento giornaliero rilievo del traffico veicolare



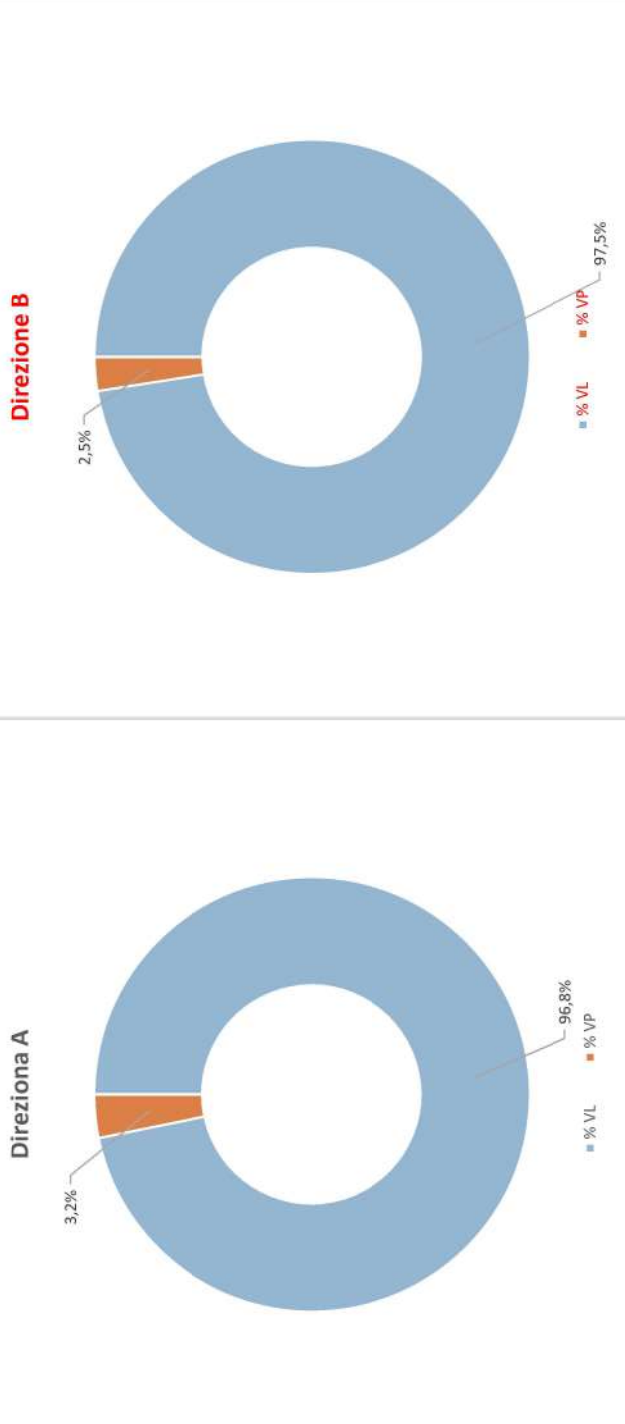
Traffico Diurno (8-20) e Notturno (20-8)



Traffico Leggeri e Pesanti

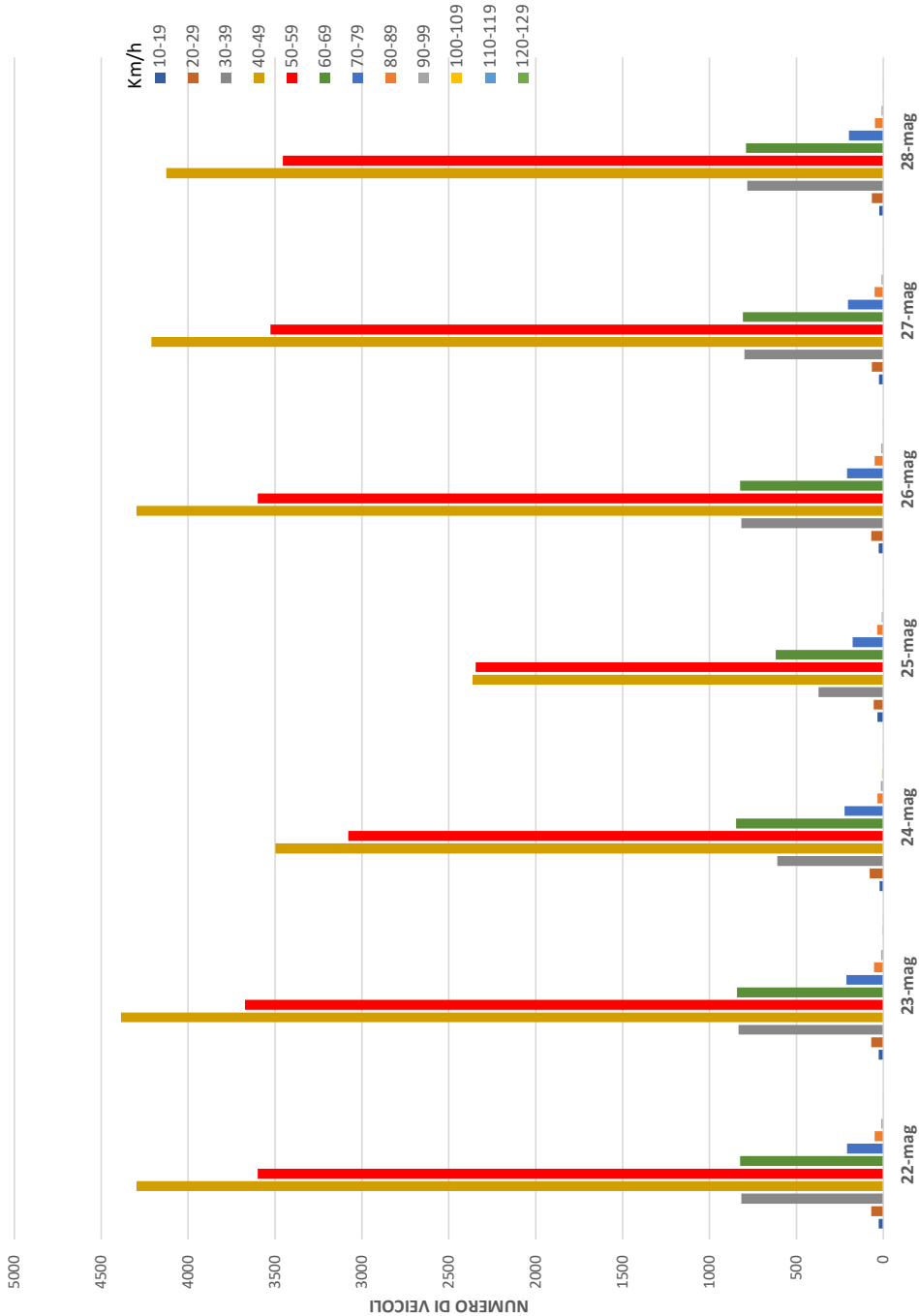


Distribuzione per tipologia di veicoli e direzione di marcia

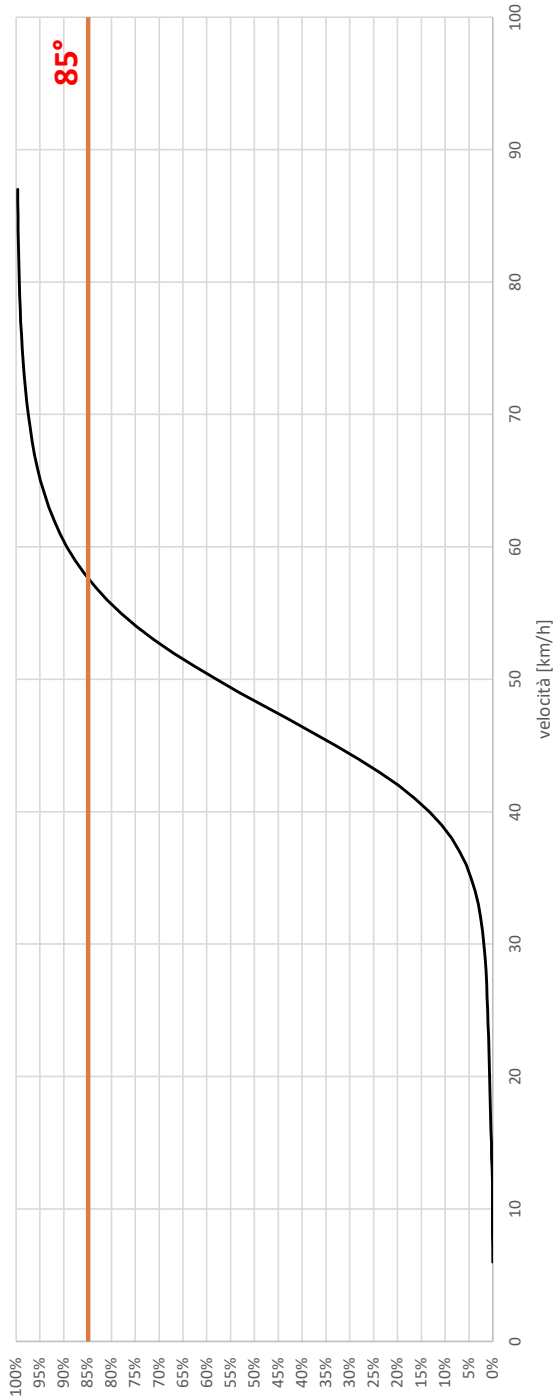


Via Giulio Brunetta - a est del comparto in esame - PADOVA (PD)

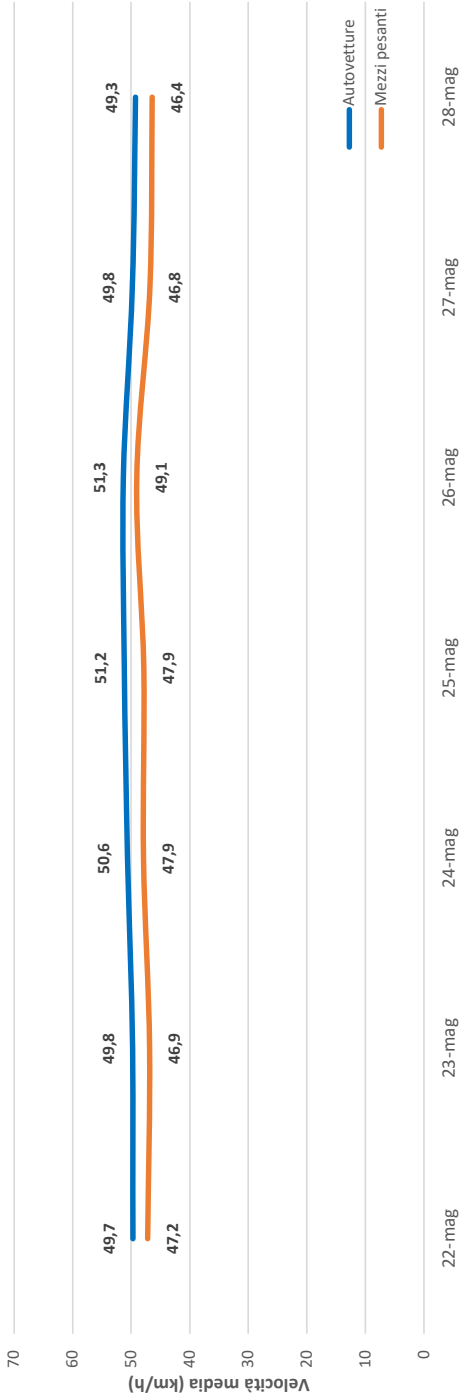
Classi di velocità per giorno di rilievo



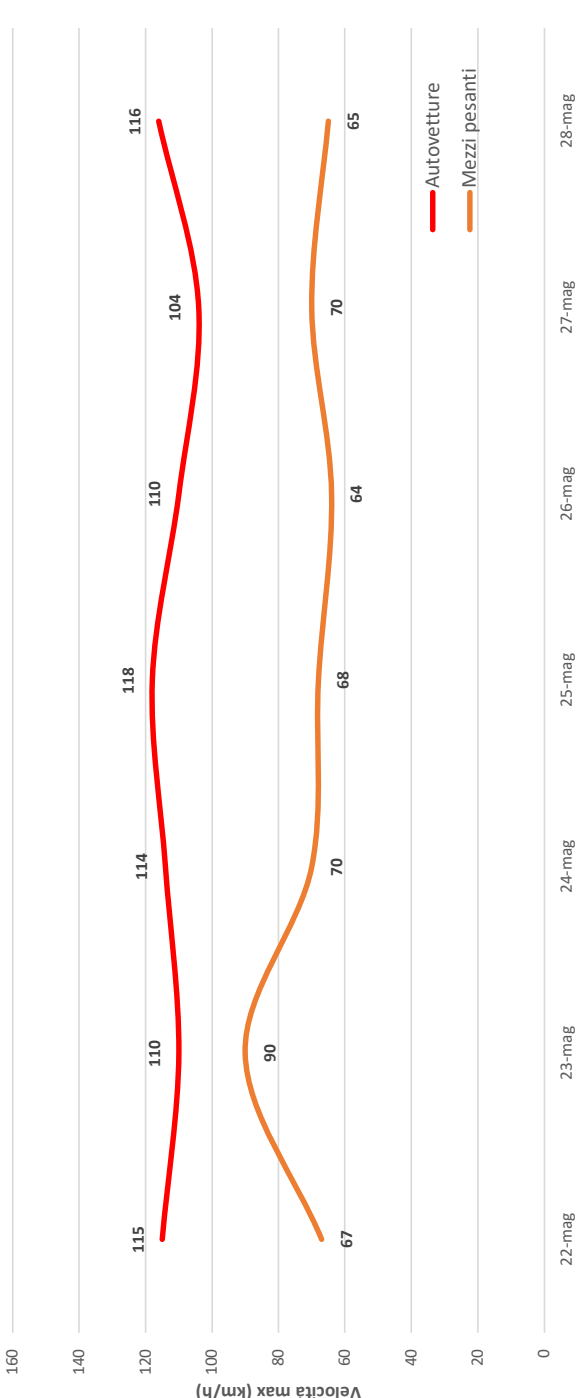
Distribuzione percentili velocità



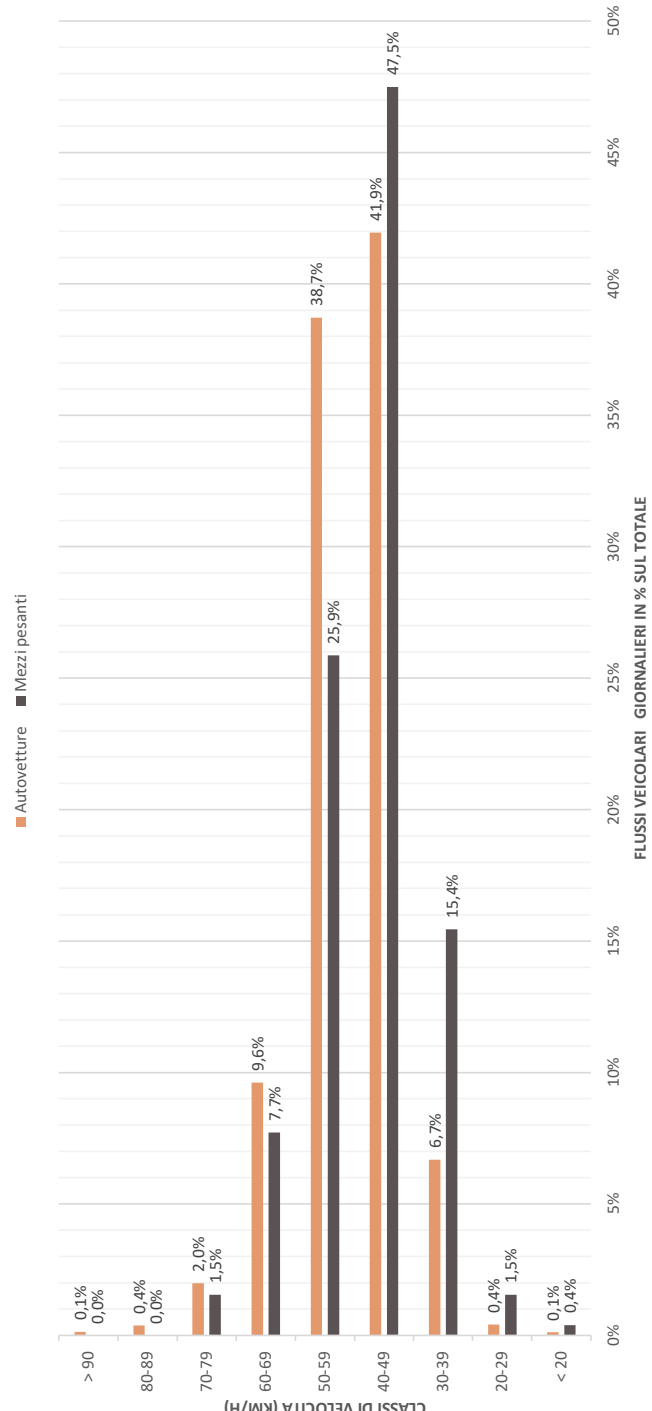
Velocità media sul totale rilevato



Velocità massima sul totale rilevato



Distribuzione classi di velocità sul totale veicoli





CITTA' DI ALBIGNASEGO

PROVINCIA DI PADOVA

SERVIZI FINANZIARI

proposta n° 24 del 03/04/2026

OGGETTO: PROPOSTE DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA L.R. N. 11/2004 PRESENTATE DAL SIG. C. F. (ORA SIG.RA P. N.) E DALLA SOCIETA' IMMOBILIARE EUGANEA DI BETTI ROSSELLA & C. S.A.S.. APPROVAZIONE SCHEMI DI ACCORDO E ADOZIONE VARIANTE N.14/2D 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, DI RECEPIMENTO DELLE PREVISIONI CONTENUTE NEGLI SCHEMI DI ACCORDO MEDESIMI.

PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Dato atto di non trovarsi in situazione di conflitto di interesse, anche potenziale, come disposto dall'art.6 bis della legge 241/90, dall'art.6 D.P.R. 62/2013 e art. 6 del codice di comportamento aziendale;

In ordine alla regolarità contabile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 si esprime parere **Favorevole**.

Albignasego, 03/04/2026

IL VICARIO DEL SETTORE 2 SERVIZI FINANZIARI

Dott.ssa Linda Vegro

Documento Firmato Digitalmente
ai sensi del D.Lgs. 7 marzo 2005, n. 82
(Codice dell'amministrazione digitale)