

COMUNE DI CAVALLINO-TREPORTI

CITTA METROPOLITANA DI VENEZIA



VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione Straordinaria di Prima convocazione-seduta segreta

N° 39

Del 25/06/2024

OGGETTO: Accordo pubblico privato ex art. 6 LR 11/04. Proposta di accordo Ali - Adozione

L'anno duemilaventiquattro, addì venticinque del mese di giugno alle ore 19:30 nella sala delle adunanze, regolarmente convocato ai sensi dell'art. 50 della D. Lgs. 267/2000, si è riunito il Consiglio Comunale.

Eseguito l'appello risultano:

COGNOME NOME	P	A
Bortoluzzi Giorgia	X	
Nesto Roberta	X	
Ballarin Luciano	X	
Lazzarini Angela	X	
Mavaracchio Marco	X	
Orazio Renzo	X	
Valleri Anna	X	
D'Este Nicolo'	X	
Monica Francesco	X	
Targhetta Lisa	X	
Ballarin Alberto	X	
Tagliapietra Giorgia	X	
Vanin Tiziana	X	
Zanella Angelo	X	
Bacciolo Nicolo'	X	
Castelli Giorgia	X	
Orazio Claudio	X	

PRESENTI N° 17

ASSENTI N° 0

Partecipano alla seduta il Segretario Candia Massimo.

La Presidente Sig.ra Bortoluzzi Giorgia, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta.

Cod. Proposta 6606

Copia informatica conforme ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e s.m.



Piazza Papa Giovanni Paolo II, 1 - 30013 Cavallino-Treporti (VE) - tel. 041.2909711
mail: protocollo@comunecavallinotreporti.it - PEC protocollo.comune.cavallinotreporti.ve@pecveneto.it
<https://www.comune.cavallinotreporti.ve.it/>



Oggetto: Accordo pubblico privato ex art. 6 LR 11/04. Proposta di accordo Alì - Adozione

IL DIRIGENTE

Su iniziativa dell'Assessore all'Urbanistica

Premesso che:

- con delibera di Giunta Provinciale n. 38 del 28/03/2012 è stato approvato il *Piano di Assetto del Territorio - PAT* del Comune;
- con delibera n. 20 del 26/04/2012 il Consiglio Comunale ha preso atto dell'approvazione del *PAT*;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 26/04/2012 sono state approvate le “*Linee guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04*”, il cui relativo bando è stato pubblicato fino al 02/07/2012;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 23/07/2013 è stato approvato il *Piano degli Interventi*;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 03/09/2019 è stata approvata la *Variante al Piano di Assetto del Territorio ai sensi dell'art. 14 della L.R. 14/2017. Adeguamento alle disposizioni della L.R. 14/2017 e della D.G.R.V. n. 668/2018*;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 69 del 28/11/2023, esecutiva ai sensi di legge, è stato approvato il “DOCUMENTO UNICO DI PROGRAMMAZIONE (DUP) – PERIODO 2024-2026 - DISCUSSIONE E CONSEGUENTE DELIBERAZIONE (ART. 170, COMMA 1, DEL D.LGS. N. 267/2000)”;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 21/12/2023, esecutiva ai sensi di legge è stato approvato lo SCHEMA DI BILANCIO DI PREVISIONE FINANZIARIO 2024-2026 (ART. 11 D.LGS. N. 118/2011)”;

Premesso altresì che:

- con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 10/06/2015 l'Amministrazione Comunale ha proceduto alla “Presentazione delle linee programmatiche relative alle azioni e ai progetti da realizzare nel corso del mandato”;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 22/12/2015 sono state modificate e integrate le Linee guida di cui alla delibera sopra citata n. 21 del 26/04/2012;
- con delibera di Giunta Comunale n. 17 del 02/02/2016 *Avviso per la presentazione di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04* è stato aperto il termine per la presentazione degli Accordi e pubblicato un Avviso n. 2968 del 15/02/2016;
- a seguito della pubblicazione del bando per la presentazione di proposte di Accordo Pubblico Privato, la ditta Alì S.p.A. ha presentato l'istanza n. 1377 del 25/01/2023 per lo spostamento ed ampliamento del supermercato esistente;

Richiamata la delibera di Giunta Comunale n. 81 del 03/08/2023 che ha ritenuto di interesse pubblico la proposta di cui sopra che, per caratteristiche e presupposti era risultata sufficientemente rispondente ai criteri enunciati nelle suddette Linee guida e ammissibile alla seconda fase a seguito di opportuno approfondimento;

Cod. Proposta 6606

Copia informatica conforme ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e s.m.



Piazza Papa Giovanni Paolo II, 1 - 30013 Cavallino-Treporti (VE) - tel. 041.2909711
mail: protocollo@comunecavallinotreporti.it - PEC protocollo.comune.cavallinotreporti.ve@pecveneto.it
<https://www.comune.cavallinotreporti.ve.it/>



Preso atto che la trasformazione è finalizzata allo spostamento ed ampliamento del supermercato esistente in una posizione diversa, ma all'interno dello stesso comparto, originato dal PUA Nuovo Cavallino e che lo spostamento si richiede non solo per esigenze di ampliamento, ma anche per risolvere alcuni aspetti critici legati alla posizione del supermercato al piano terra di un edificio residenziale, quali rumori, interferenze tra mezzi di carico e scarico e parcheggio pubblico, magazzini al piano interrato con tempi di scarico più lunghi;

Posto che l'intervento consegue anche degli obiettivi di messa in sicurezza dell'intera viabilità esistente e circostante e degli attraversamenti pedonali, con realizzazione di nuovi parcheggi, anche non direttamente connessi con l'attività commerciale, maggiori connessioni e permeabilità tra le varie aree, realizzazione di nuova cabina elettrica e isola ecologica, insonorizzazione e mitigazione delle aree di carico e scarico, inserimento di nuove alberature, adeguamento dell'area verde e giochi con valorizzazione funzionale e paesaggistica;

Posto inoltre che l'intervento prevede inoltre un beneficio pubblico che si concretizza nella realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico in un'area contigua, per un valore di € 300.000,00, con contestuale variante della destinazione di zona da E Agricola a Fd Parcheggio e da E Agricola a FB dell'area residuale tra il parcheggio stesso e l'area mercato;

Atteso che l'importo del beneficio pubblico sarà iscritto al Bilancio 2024-26 dell'Ente;

Preso atto che l'area è individuata con il perimetro di PUA Nuovo Cavallino, recepito nel PI con relativo planivolumetrico e che l'accordo in variante implica un nuovo assetto urbanistico che rende superato il planivolumetrico, converte il volume in superficie complessiva, mantiene invariati altezze e numero di piani, inserisce il limite di massimo ingombro, vista anche la dichiarazione di assenso dell'Amministratore unico della Società Nuovo Cavallino Srl, acquisita al protocollo n. 4270 del 22/01/2024;

Posto che l'urbanizzazione dell'area comporta un incremento di area a parcheggio per mq 1258 e la riduzione dello standard a verde pubblico per mq 1500, senza contare l'area confinante con l'area mercato in trasformazione e che, nonostante la riduzione, la generale dotazione di standard a verde prevista nel Piano degli Interventi resta ampia e soddisfa le quantità richieste dalla norma;

Dato atto che nell'ambito dell'accordo, la ditta proponente cede il sedime della pista ciclabile e il Comune vende un'area di mq 192 per la realizzazione di un'isola ecologica, come previsto dal Piano delle alienazioni approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 14 del 05/03/2024;

Preso atto che la proposta si colloca in un ambito urbanizzato e destinato a residenza, con un'ampia dotazione edificatoria e che l'intervento proposto riduce la volumetria di mc 2.430 e le altezze a m 6,50, risultando meno impattante sotto il profilo paesaggistico e del consumo di suolo;

Dato atto che la proposta è stata preliminarmente valutata del Servizio Urbanistica del Comune in merito alla rispondenza del contenuto della stessa con i criteri ed i requisiti enunciati nelle Linee Guida predisposte dall'Amministrazione Comunale, ossia:

- Rispondenza con gli obiettivi di rilevante interesse pubblico;
- Conformità al PAT;

Cod. Proposta 6606

Copia informatica conforme ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e s.m.



Piazza Papa Giovanni Paolo II, 1 - 30013 Cavallino-Treporti (VE) - tel. 041.2909711
mail: protocollo@comunecavallinotreporti.it -PEC protocollo.comune.cavallinotreporti.ve@pecveneto.it
<https://www.comune.cavallinotreporti.ve.it/>



- Qualità urbana paesaggistica e architettonica;
- Sostenibilità ambientale;
- Fattibilità, sostenibilità economica e beneficio pubblico conseguito;
- Beneficio economico;

Verificato che l'area interessata dall'intervento si colloca all'interno delle aree di urbanizzazione consolidata ai sensi della Tav. 4 e che viene classificata come area di urbanizzazione consolidata nella Tav. 5 consumo di suolo. L'intervento risulta quindi coerente con il PAT e non comporta consumo di suolo. Ai sensi dell'art. 12 della LR 14/2017 l'intervento non incide sul consumo di suolo anche per la parte dove viene fatto ricadere il beneficio pubblico, in quanto i lotti vengono trasformati in aree di interesse comune;

Verificato inoltre che l'intervento consiste nella realizzazione, in variante, di una struttura di vendita di 1500 mq in ZTO B, dove non sono consentite attività commerciali che eccedono le dimensioni degli esercizi di vicinato, fatte salve le strutture esistenti, oggetto di Accordo Pubblico Privato, ai sensi dell'art. 34 comma 3 delle NTO del PI;

Preso atto dell'impegno della ditta proponente di riqualificare l'attuale sito commerciale – a trasferimento avvenuto – con riconfigurazione dello spazio vendita in uno o più “esercizi di vicinato” fatte salve le ulteriori destinazioni d'uso ammesse dal Piano degli Interventi, in ossequio al dettato normativo, evitando così che nell'ambito del comparto insistano due medie strutture di dimensioni mq 1000 e mq 1500 di superficie di vendita, con ripercussioni su traffico e parcheggi;

Verificato altresì che il beneficio pubblico è stato oggetto di calcolo e si ritiene congruo con i valori di mercato oggi praticati nel contesto territoriale. I conteggi presentati, relativi ai costi di impianto e di realizzazione della struttura esistente sono stati certificati dal professionista. I valori immobiliari sono stati ricavati da una media di valori immobiliari per aree geografiche con caratteristiche simili. La formula che è stata utilizzata per il calcolo del beneficio pubblico è quella riportata nelle Linee Guida. L'importo sarà utilizzato per la realizzazione di opere pubbliche, ma l'intervento prevede anche un beneficio indiretto legato a migliorie nei vari ambiti stradali, pedonali e verdi circostanti;

Vista la documentazione presentata dalla ditta Ali S.p.A., a firma del tecnico incaricato arch. Luca Valeri, comprendente i seguenti elaborati:

- ELENCO ELABORATI (prot. n. 13553 del 31/05/2024)
- D-01 BOZZA ATTO UNILATERALE OBBLIGO (prot. n. 13217 del 28/05/2024)
- D-02 BOZZA SCHEMA ACCORDO PUBBLICOPRIVATO (prot. n. 13217 del 28/05/2024)
- D-03 RELAZIONE TECNICA - ILLUSTRATIVA (prot. n. 13217 del 28/05/2024)
- D-04 RELAZIONE FINANZIARIA (prot. n. 13217 del 28/05/2024)
- D-05 RELAZIONE FOTOGRAFICA (prot. n. 13217 del 28/05/2024)
- D-06 FOTO INSERIMENTI / VISTE PROSPETTICHE (prot. n. 13217 del 28/05/2024)
- D-07 STUDIO IMPATTO VIABILISTICO (prot. n. 13217 del 28/05/2024)
- D-08 VALUTAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA (prot. n. 13217 del 28/05/2024)
- D-09 CRONOPROGRAMMA (prot. n. 13217 del 28/05/2024)

Cod. Proposta 6606

Copia informatica conforme ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e s.m.



Piazza Papa Giovanni Paolo II, 1 - 30013 Cavallino-Treporti (VE) - tel. 041.2909711
 mail: protocollo@comunecavallinotreporti.it -PEC protocollo.comune.cavallinotreporti.ve@pecveneto.it
<https://www.comune.cavallinotreporti.ve.it/>



- D-10 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO BENEFICIO PUBBLICO (prot. n. 13217 del 28/05/2024)
- Sdf_01 Estratto Catastale, Estratto PAT, Estratto PI, CTR, Foto-piano, Volumi PUA prot. 30036/2007 (prot. n. 13217 del 28/05/2024)
- Sdf_02 Planimetria stato di fatto, proprietà catastali. Standard urbanistici PUA “Cavallino”; schema criticità, planivolumetrico PUA “Cavallino”; (prot. n. 13217 del 28/05/2024)
- Sdp_01 Planimetria di progetto, schemi viabilità, planivolumetrico di progetto (prot. n. 13217 del 28/05/2024)
- Sdp_02 Schema zonizzazione di progetto, schema inviluppo, schema comparativa, schema aree in cessione/acquisizione, variante al PI (prot. n. 13553 del 31/05/2024)
- Sdp_03 profili territoriali stato di fatto e di progetto (prot. n. 13217 del 28/05/2024)
- Sdp_04 Planimetria parcheggio via dell’Aviere (prot. n. 13217 del 28/05/2024)

Ritenuto, per quanto sopra riportato, l’intervento accoglibile e meritevole di adozione da parte del Consiglio Comunale;

Posto che ai fini dell’approvazione è necessario acquisire i seguenti pareri:

- Consorzio di Bonifica;
- Sezione bacino Idrografico Litorale Veneto;
- Polizia Locale;
- Servizio Programmazione e gestione OO.PP.;
- Servizio Manutenzioni, qualità urbana e impianti;
- Revisore dei conti;
- Verifica di assoggettabilità a VAS;
- Commissione locale per il paesaggio;

Vista la L.R. 11/2004;

Visto l'art. 42 del D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

PROPONE DI DELIBERARE

1. Di adottare, per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono riportate per relationem, l’*Accordo pubblico privato ex art. 6 LR 11/04. Proposta di accordo Ali S.p.A.*, ai sensi dell’art. 6 e con la procedura di cui all’art. 18 della L.R. 11/2004, come da documentazione dalla ditta Ali S.p.A., a firma dell’arch. Luca Valeri, comprendente i seguenti elaborati:

- ELENCO ELABORATI (prot. n. 13553 del 31/05/2024)
- D-01 BOZZA ATTO UNILATERALE OBBLIGO (prot. n. 13217 del 28/05/2024)
- D-02 BOZZA SCHEMA ACCORDO PUBBLICO PRIVATO (prot. n. 13217 del 28/05/2024)
- D-03 RELAZIONE TECNICA - ILLUSTRATIVA (prot. n. 13217 del 28/05/2024)
- D-04 RELAZIONE FINANZIARIA (prot. n. 13217 del 28/05/2024)

Cod. Proposta 6606

Copia informatica conforme ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e s.m.



Piazza Papa Giovanni Paolo II, 1 - 30013 Cavallino-Treporti (VE) - tel. 041.2909711
 mail: protocollo@comunecavallinotreporti.it -PEC protocollo.comune.cavallinotreporti.ve@pecveneto.it
<https://www.comune.cavallinotreporti.ve.it/>



- D-05 RELAZIONE FOTOGRAFICA (prot. n. 13217 del 28/05/2024)
- D-06 FOTO INSERIMENTI / VISTE PROSPETTICHE (prot. n. 13217 del 28/05/2024)
- D-07 STUDIO IMPATTO VIABILISTICO (prot. n. 13217 del 28/05/2024)
- D-08 VALUTAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA (prot. n. 13217 del 28/05/2024)
- D-09 CRONOPROGRAMMA (prot. n. 13217 del 28/05/2024)
- D-10 COMPUTO METRICO ESTIMATIVO BENEFICIO PUBBLICO (prot. n. 13217 del 28/05/2024)
- Sdf_01 Estratto Catastale, Estratto PAT, Estratto PI, CTR, Foto-piano, Volumi PUA prot.30036/2007 (prot. n. 13217 del 28/05/2024)
- Sdf_02 Planimetria stato di fatto, proprietà catastali. Standard urbanistici PUA "Cavallino"; schema criticità, planivolumetrico PUA "Cavallino"; (prot. n. 13217 del 28/05/2024)
- Sdp_01 Planimetria di progetto, schemi viabilità, planivolumetrico di progetto (prot. n. 13217 del 28/05/2024)
- Sdp_02 Schema zonizzazione di progetto, schema inviluppo, schema comparativa, schema aree in cessione/acquisizione, variante al PI (prot. n. 13553 del 31/05/2024)
- Sdp_03 profili territoriali stato di fatto e di progetto (prot. n. 13217 del 28/05/2024)
- Sdp_04 Planimetria parcheggio via dell'Aviere (prot. n. 13217 del 28/05/2024);

2. di incaricare l'Ufficio Urbanistica di procedere alla pubblicazione di detto Accordo e di perfezionare l'iter al fine della sua definitiva approvazione, secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia;

3. di inserire il presente accordo nel Bilancio di Previsione 2024/2026;

4. inoltre, per la rilevanza del provvedimento che prevede un beneficio pubblico, di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma IV, del D.Lgs. 267/00.

Cod. Proposta 6606

Copia informatica conforme ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e s.m.



Piazza Papa Giovanni Paolo II, 1 - 30013 Cavallino-Treporti (VE) - tel. 041.2909711
 mail: protocollo@comunecavallinotreporti.it -PEC protocollo.comune.cavallinotreporti.ve@pecveneto.it
<https://www.comune.cavallinotreporti.ve.it/>



URBANISTICA E PIANIFICAZIONI TERRITORIALE

PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

OGGETTO Accordo pubblico privato ex art. 6 LR 11/04. Proposta di accordo Alì - Adozione

PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

IL RESPONSABILE

Elvio Tuis

(atto firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.lgs 82/2005 e s.m.i.)

Data 07/06/2024

Cod. Proposta 6606

Copia informatica conforme ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e s.m.



Piazza Papa Giovanni Paolo II, 1 - 30013 Cavallino-Treporti (VE) - tel. 041.2909711
mail: protocollo@comunecavallinotreporti.it -PEC protocollo.comune.cavallinotreporti.ve@pecveneto.it
<https://www.comune.cavallinotreporti.ve.it/>



SERVIZI FINANZIARI

OGGETTO: Accordo pubblico privato ex art. 6 LR 11/04. Proposta di accordo Alì - Adozione

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile, ai sensi degli articoli 49 comma 1, 147 bis comma 1 e 153 comma 4 del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

Data 14/06/2024

Il Responsabile dei Servizi Finanziari

Pamela Penzo

(atto firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.lgs 82/2005 e s.m.i.)

Cod. Proposta 6606

Copia informatica conforme ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e s.m.



Piazza Papa Giovanni Paolo II, 1 - 30013 Cavallino-Treporti (VE) - tel. 041.2909711
mail: protocollo@comunecavallinotreporti.it -PEC protocollo.comune.cavallinotreporti.ve@pecveneto.it
<https://www.comune.cavallinotreporti.ve.it/>



IL CONSIGLIO COMUNALE

Vista la proposta di deliberazione n. 6606, sottoposta alla Commissione Consiliare competente;

Acquisiti i pareri di regolarità tecnica e contabile espressi, rispettivamente, dal Responsabile dell'ufficio URBANISTICA E PIANIFICAZIONI TERRITORIALE e dal Responsabile del Settore Economico-Finanziario, ai sensi degli articoli 49, comma 1 e 147-bis del D. Lgs. del 18 agosto 2000, n. 267;

Preso atto che sulla proposta è stato acquisito il Parere dell'organo di Revisione Finanziaria;

Riconosciuta la propria competenza ai sensi dell'art. 42 del D. Lgs. del 18 agosto 2000, n. 267;

Si dà atto che alle ore 20:08 esce il consigliere Targhetta. I membri del consiglio sono ora 16.

Uditi gli interventi dei consiglieri come da verbale integrale che viene depositato agli atti.

Con la seguente votazione, espressa nelle forme di legge

PRESENTI	16
ASTENUTI	5 (Orazio C., Castelli, Vanin, Zanella, Bacciolo)
VOTANTI	11
FAVOREVOLI	11
CONTRARI	0

DELIBERA

Di approvare la suddetta proposta di deliberazione n. 6606;

Inoltre, in merito alla proposta di immediata eseguibilità in essa contenuta, il Consiglio Comunale, riconosciuta l'urgenza, con successiva e separata votazione, espressa nelle forme di legge

PRESENTI	16
ASTENUTI	5 (Orazio C., Castelli, Vanin, Zanella, Bacciolo)
VOTANTI	11
FAVOREVOLI	11
CONTRARI	0

DELIBERA

di dichiarare il presente provvedimento immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, D. Lgs. del 18 agosto 2000, n. 267.

Si dà atto che alle ore 20:30 esce il consigliere Mavaracchio e rientra il consigliere Targhetta.

Cod. Proposta 6606

Copia informatica conforme ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e s.m.



Piazza Papa Giovanni Paolo II, 1 - 30013 Cavallino-Treporti (VE) - tel. 041.2909711
mail: protocollo@comunecavallinotreporti.it -PEC protocollo.comune.cavallinotreporti.ve@pecveneto.it
<https://www.comune.cavallinotreporti.ve.it/>



Letto, confermato e sottoscritto

Presidente
Giorgia Bortoluzzi

(Documento firmato digitalmente ai sensi D.Lgs 07/03/2005 n.82)

Segretario
Candia Massimo

(Documento firmato digitalmente ai sensi D.Lgs 07/03/2005 n.82)

Cod. Proposta 6606

Copia informatica conforme ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e s.m.



Piazza Papa Giovanni Paolo II, 1 - 30013 Cavallino-Treporti (VE) - tel. 041.2909711
mail: protocollo@comunecavallinotreporti.it -PEC protocollo.comune.cavallinotreporti.ve@pecveneto.it
<https://www.comune.cavallinotreporti.ve.it/>





LAURA SCARSO
Revisore unico dei conti

COMUNE DI CAVALLINO TREPORTI

Città Metropolitana di Venezia

ORGANO DI REVISIONE ECONOMICO-FINANZIARIA

Parere n. 13	OGGETTO: Parere sulla proposta di deliberazione avente ad oggetto "Accordo pubblico privato ex art. 6 LR 11/04. Proposta di accordo <i>Alì SpA</i> Adozione"
Data 18.06.2024	

L'anno 2024, il giorno 18 del mese di giugno l'organo di revisione economico finanziaria prende in esame la proposta di deliberazione di consiglio comunale, avente ad oggetto "Accordo pubblico privato ex art. 6 LR 11/04. Proposta di accordo *Alì SpA* – Approvazione" per esprimere il proprio parere;

PREMESSO E RICHIAMATI

Tutti gli atti di cui si fa menzione in sede di proposta n. 6606 del 2024 dell'Area Tecnica – settore Tecnico ed in particolare che:

- la delibera di Giunta Provinciale n. 38 del 28/03/2012 con la quale è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio - PAT del Comune;
- la delibera n. 20 del 26/04/2012 con la quale il Consiglio Comunale ha preso atto dell'approvazione del PAT;
- la delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 26/04/2012 con la quale sono state approvate le "Linee guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04", il cui relativo bando è stato pubblicato fino al 02/07/2012;
- la delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 23/07/2013 con la quale è stato approvato il Piano degli Interventi;
- la delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 03/09/2019 con la quale è stata approvata la Variante al Piano di Assetto del Territorio ai sensi dell'art. 14 della L.R. 14/2017. Adeguamento alle disposizioni della L.R. 14/2017 e della D.G.R.V. n. 668/2018;
- la delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 10/06/2015 con la quale l'Amministrazione Comunale ha proceduto alla "Presentazione delle linee programmatiche relative alle azioni e ai progetti da realizzare nel corso del mandato";
- la delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 22/12/2015 con la quale sono state modificate e integrate le Linee guida di cui alla delibera sopra citata n. 21 del 26/04/2012;
- la delibera di Giunta Comunale n. 17 del 02/02/2016 Avviso per la presentazione di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04 con la quale è stato aperto il termine per la presentazione degli Accordi e pubblicato un Avviso n. 2968 del 15/02/2016;



LAURA SCARSO
Revisore unico dei conti

PRESO ATTO

- che a seguito della pubblicazione del bando per la presentazione di proposte di Accordo Pubblico Privato la ditta Alì S.p.A. ha presentato l'istanza n. 1377 del 25/01/2023 per lo spostamento ed ampliamento del supermercato esistente;
- che con deliberazione di Giunta Comunale n. 81 del 03/08/2023 che ha ritenuto di interesse pubblico la proposta di cui sopra che, per caratteristiche e presupposti era risultata sufficientemente rispondente ai criteri enunciati nelle suddette Linee guida e ammissibile alla seconda fase a seguito di opportuno approfondimento;

PRESA VISIONE

degli elaborati di cui ai prot.n. 13217-13553 del 28.05.2024 e del 31.05.2024 e dell'istruttoria redatta dall'ufficio competente dalla quale si evince che la proposta consiste nello spostamento ed ampliamento di mq 500 del supermercato esistente in una posizione diversa, ma all'interno dello stesso comparto, originato dal PUA Nuovo Cavallino. Lo spostamento si richiede non solo per esigenze di ampliamento, ma anche per risolvere alcuni aspetti critici legati alla posizione del supermercato al piano terra di un edificio residenziale e per garantire: la messa in sicurezza dell'intera viabilità esistente e circostante e degli attraversamenti pedonali, realizzazione di nuovi parcheggi, anche non direttamente connessi con l'attività commerciale, maggiori connessioni e permeabilità tra le varie aree, realizzazione di nuova cabina elettrica e isola ecologica, insonorizzazione e mitigazione delle aree di carico e scarico, inserimento di nuove alberature, adeguamento dell'area verde e giochi con valorizzazione funzionale e paesaggistica. L'intervento prevede inoltre un beneficio pubblico che si concretizza nella cessione e realizzazione di un parcheggio pubblico in un'area contigua, per un valore di € 300.000,00, come da nota integrativa n. 14120 del 19/07/2023 di cui si riporta il calcolo finale:

Descrizione voci		Valore
Valore dell'area post trasformazione	+	2.573.656,43
Valore dell'area	-	1.973.700,00
Valore beneficio privato	=	599.956,43
Valore beneficio pubblico	1/2	300.000,00

L'accordo prevede la variante della destinazione di zona dell'ambito destinato a parcheggio da E Agricola a Fd e dell'area residuale tra il parcheggio stesso e l'area mercato da E agricola a Fb. Nel PI l'area è individuata con il perimetro di PUA e l'accordo in variante comprende il nuovo assetto urbanistico rispetto al planivolumetrico previsto nel PUA. La variante inevitabilmente interessa anche la porzione rimanente del PUA, di proprietà di un altro soggetto del quale si è acquisito l'assenso.

Nell'ambito dell'accordo, a fronte della cessione del sedime della pista ciclabile, il Comune vende un'area di mq 192 per la realizzazione di un'isola ecologica inserita nel piano delle alienazioni 2024/2026.

Visto l'art. 239, comma 1, lettera b) del D.Lgs. n. 267/2000;



LAURA SCARSO
Revisore unico dei conti

Visti i pareri di regolarità tecnica e contabile rilasciati dai responsabili dei servizi ai sensi dell'articolo 49 del D.lgs n. n. 267/2000;

ESPRIME

parere FAVOREVOLE sulla proposta di deliberazione inerente l'accordo pubblico privato in oggetto.

Letto, approvato e sottoscritto.

L'organo di revisione economico-finanziaria

Dott.ssa Laura Scarso
(file firmato digitalmente)

Committente:

ALI' Spa

Via Olanda 2 – 35127 - Padova
c.f. – p.iva 0034890285

Titolo:

ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

(ai sensi dell'art. 6 della Lr. 11/04)
in via E.L. Cornaro 30013 Cavallino-Treporti

doc

00

Oggetto:

ELENCO ELABORATI

Codice cliente:

336-ali

Comune censuario:

Cavallino-Treporti

Foglio:

19

Mappale/i:

1266 porz.

Ente:

Comune

Fase:

C

Rev.:

1

Data elab.:

22.12.2023

Redattore:

C

2

24.05.2024

Data:

31.05.2024

Responsabile:

L.Valeri

L.Valeri

L.Valeri

Nome file:

336-ali-D00-C3-ELENCO

ELENCO ELABORATI

ELABORATI DOCUMENTALI

D-00	ELENCO ELABORATI	336-ALI_D00-C2-ELENCO
D-01	BOZZA ATTO UNILATERALE OBBLIGO	336-ALI_D01-C2-OBBLIGO
D-02	BOZZA SCHEMA ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO	336-ALI_D02-C2-ACCORDO
D-03	RELAZIONE TECNICA - ILLUSTRATIVA	336-ALI-D03-C2-RELTEC
D-04	RELAZIONE FINANZIARIA	336-ALI_D04-C2-RELFIN
D-05	RELAZIONE FOTOGRAFICA	336-ALI_D05-C1-RELFOT
D-06	FOTO INSERIMENTI / VISTE PROSPETTICHE	336-ALI_D06-C1-VISTE
D-07	STUDIO IMPATTO VIABILISTICO	336-ALI_D07-C1-RELMOB
D-08	VALUTAZIONE COMPATIBILITA' IDRAULICA	336-ALI_D08-C1-RELVCI
D-09	CRONOPROGRAMMA	336-ALI_D09-C1-CRONO
D-10	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO BENEFICIO PUBBLICO	336-ALI_D10-C2-CME

ELABORATI GRAFICI

STATO DI FATTO:

Sdf_01 STATO DI FATTO	Estratto Catastale, Estratto PAT, Estratto PI, CTR, Foto-piano, Volumi PUA prot.30036/2007	336-ali-com-sdf_01-C2- pb71_INQUADRAMENTO
Sdf_02 STATO DI FATTO	Planimetria stato di fatto, proprietà catastali. Standard urbanistici PUA "Cavallino"; schema criticità, planivolumetrico PUA "Cavallino";	336-ali-com-sdf_02-C2- pb72_PLAN.SDF

STATO DI PROGETTO:

Sdp_01 STATO DI PROGETTO	Planimetria di progetto, schemi viabilità, dimostrazione disponibilità superfici AL e SPE	336-ali-com-sdp_01-C2- pb74_PLAN.SDP
--------------------------	---	---

Sdp_02 STATO DI PROGETTO	Schema standard di progetto, schema inviluppo di progetto, elaborato comparativo, schema rimodulazione assetto proprietà, variante al PI	336-ali-com-sdp_02-C3-pb75_SCHEMI
Sdp_03 STATO DI PROGETTO	profili territoriali stato di fatto e di progetto	336-ali-com-sdp_03-C2-pb76_PROFILI
Sdp_04 STATO DI PROGETTO	Planimetria parcheggio <i>via dell'Aviere</i> ; schemi materiali / acque meteo / illuminazione pubblica	336-ali-com-sdp_04-C2-pb77_PARK

Committente:

ALI' Spa

Via Olanda 2 – 35127 - Padova
c.f. – p.iva 0034890285

Titolo:

ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI
(ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004)

doc

01

Oggetto:

SCHEMA ATTO D'OBBLIGO

Codice cliente:

336-ali

Comune censuario:

Cavallino-Treporti

Foglio:

19

Mappale/i:

vedi relazione tecnica

Ente:

Fase:

Rev.:

Data elab.:

Redattore:

Responsabile:

Comune

C

1

20.01.2023

L.Valeri

Comune

C

2

27.05.2024

L.Valeri

SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO FINALIZZATO
ALLA SOTTOSCRIZIONE DI ACCORDO
PUBBLICO/PRIVATO

Ai sensi dell'ART. 6 della L.R. 11/2004

Il sottoscritto [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] residente a [REDACTED] in via [REDACTED], in qualità di legale rappresentante della ditta **ALI' S.P.A.** con sede in PADOVA - 35127 – VIA OLANDA 2 codice fiscale 00348980285; di qui in avanti indicata anche come “Proponente”;

PREMESSO CHE

- il Comune di Cavallino-Treporti, con Delibera del Consiglio Comunale n° 50 del 09 settembre 2009, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 11/2004;
- in data 28 febbraio 2012 il PAT è stato approvato dalla Conferenza di Servizi di cui all'art. 15 comma 6 L.R. 11/2004;
- che la Giunta Provinciale con Deliberazione n. 38 del 28 marzo 2012 ha ratificato, ai sensi dell'art. 15 - comma 6 - della L.R. 11/2004, l'approvazione del PAT cui alla Conferenza dei Servizi del 28 febbraio 2012;
- con deliberazione n. del 2012 il Consiglio Comunale ha preso atto dell'approvazione del PAT;
- con deliberazione n. del 12 luglio 2011 il Consiglio Comunale ha preso atto del Documento Programmatico al Piano degli Interventi che contiene, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi, nonché gli effetti attesi con il Piano degli Interventi;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n.85 del 22/12/2015 sono state approvate le “Linee guida per l'attuazione degli accordi tra i soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04;
- che in data 23/07/2013 con deliberazione n. 43 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano degli Interventi

- con deliberazione del Consiglio Comunale n.85 del 22/12/2015, l'Amministrazione Comunale ha pubblicato un avviso pubblico per la formulazione di proposte di accordo pubblico privato finalizzato all'individuazione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione;
- a seguito della pubblicazione del citato avviso, il Proponente ha presentato in data 25/01/2023 prot. n. 1377 una proposta preliminare di progetto/iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel PI del Comune.
- la suddetta proposta, come rappresentato negli elaborati depositata, prevede il trasferimento in ZTO B di spazio commerciale esistente – con aumento di superficie – sino a 1.500 mq di superficie vendita
- il rilevante interesse pubblico si sostanzia in:
 - progettazione, realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico esterno all'ambito di intervento, di circa 2.290 mq, identificato al numero 4 nella Tav. SDP-01 agli atti, sino alla concorrenza dell'importo complessivo di euro 300.000,00, IVA inclusa (compresivi dei costi sostenuti per l'acquisto dell'area), a titolo di contributo straordinario;
 - realizzazione di opere per urbanizzazione -complementari all'intervento - quantificate in euro 207.000,00 che consistono in:
 - riconfigurazione parcheggi pubblici esistenti in prossimità all'ambito di intervento (identificati con i numeri 1 e 3 nella Tav. SDP-2 agli atti), con realizzazione di nuovi stalli e di una nuova viabilità di penetrazione;
 - sistemazione verde pubblico esistente adiacente all'ambito di intervento, identificato come “Verde Pubblico” e “Parco degli Scolari” nella Tav. SDP-01 agli atti;
 - realizzazione di un percorso ciclo-pedonale da cedere al Comune, trasversale all'ambito di intervento per garantire una migliore permeabilità;
 - Sistemazioni accesso da Via Fausta consistente in nuova corsia di accesso e uscita al Parcheggio n.1;

- Messa in sicurezza di n.2 attraversamenti pedonali su via Fausta consistente nella realizzazione di isola rialzata e rifacimento segnaletica orizzontale.
 - trasferimento - con ampliamento - dell'attività commerciale esistente in altro sito di nuova costruzione in ZTO-B, ove sarà ammessa la destinazione d'uso commerciale, con una superficie di vendita sino a 1.500 mq nella forma della "media struttura di vendita";
 - Riqualficazione dell'attuale sito commerciale successivamente all'avvenuto trasferimento dell'attività attualmente in esercizio con successiva e conseguente riconfigurazione della superficie di vendita da "media struttura di vendita" ad uno o più "esercizi di vicinato" (fatte salve le ulteriori destinazioni d'uso ammesse dal PI);
- la proposta di progetto/iniziativa risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- il Proponente si è fatto carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta acquisendo pareri preliminari o facendo ulteriori verifiche;
- la proposta preliminare presentata in data 25.01.2023 è risultata meritevole di accoglimento come da deliberazione di Giunta Comunale n.81/2023
- la proposta di progetto/iniziativa non reca pregiudizio ai diritti di terzi.

VISTI

- la L.R. 11/2004, che attribuisce al PAT la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e al PI la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;
- l'art. 6 della L.R. 11/2004 che prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede;
- l'art. 58 delle Norme Tecniche del PAT;

DATO ATTO CHE

1. il Proponente **ALI' S.P.A.** ha disponibilità delle seguenti aree:
 - Foglio 19 - mapp.1266 porz. e mapp.1264 con PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA SOTTOPOSTO A CONDIZIONE RISOLUTIVA sottoscritto in data 05.12.2022;
 - Foglio 19 – mapp.658-665 con ATTO COMPRAVENDITA del 28.06.2023 n. 2443 di Rep. NOTAIO ILLUZZI di VENEZIA
2. per i suddetti Immobili il PI prevede quanto segue:
 - il mapp.1266 è destinato in parte a ZTO B/55, in parte a “infrastrutture per la mobilità” e in parte a Zona Fc/21 – aree per attrezzature a verde, parco, a gioco e per lo sport - all’interno di un’area sottoposta a PUA; è parzialmente interessato dai “percorsi ciclabili e percorsi ambientali” (art.84 delle NTO); è interno al “*Vincolo archeologico e Area di interesse archeologico – DLgs 42/2004, art.142*” (art. 9 delle NTO) e al “*Vincolo sismico – O.P.C.M. 3519/2006*”
 - il mapp.1264 è destinato in parte a ZTO B/55, in parte a Zona Fd/28 e in parte a Zona Fb/7 – aree per attrezzature di interesse comune - , all’interno di un’area sottoposta a PUA; è parzialmente interno all’ “Area a moderata pericolosità idraulica e idrogeologica P1 in riferimento al PAI del Sile e della pianura tra Piave e Livenza”; è interno al “vincolo archeologico e Area di interesse archeologico” 142 e al “*Vincolo sismico – O.P.C.M. 3519/2006*”;
 - I mappali 658-665 sono destinati a ZTO E; sono interni al “vincolo archeologico e Area di interesse archeologico” – d.lgs. n. 42/2004 art.142 e al “vincolo sismico” – OPCM 3519/2006;
3. la proposta presentata dal Proponente, i cui elaborati sono già stati depositati, contiene quanto segue:
 - Schema di Accordo Pubblico-Privato, redatto per l’intervento in oggetto, sottoscritto dal proponente in segno di accettazione;
 - Elaborati grafici riportanti:
 - Estratto della Carta tecnica regionale dell’area oggetto di proposta;

- Planimetria catastale riportante l'individuazione delle ditte proponenti aventi titolo e dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta;
- Rilievo topografico di dettaglio dell'area oggetto di accordo esteso alle aree circostanti significative, con particolare attenzione alla rappresentazione degli edifici, dei manufatti, del patrimonio arboreo, dei vincoli e delle servitù presenti, nonché delle reti tecnologiche e sopra e sottoservizi;
- Relazione tecnico illustrativa del complesso della proposta di intervento, comprensiva di documentazione fotografica e foto inserimenti, attestante gli obiettivi di interesse pubblico, la compatibilità ambientale, la fattibilità tecnica e finanziaria e il generale rispetto dei criteri riportati nelle presenti linee guida;
- Assetto plani volumetrico complessivo, puramente indicativo e quindi privo di prescrittibilità urbanistico edilizie, con riferimento al rapporto tra superfici coperte e le aree libere, alle relazioni con la viabilità esistente, con il contesto paesaggistico circostante, alle tipologie edilizie e ai servizi di pertinenza, con opportune tabelle;
- Individuazione delle aree a standard da realizzare e cedere o assoggettare a servitù di uso pubblico e delle aree e/o opere extra-standard da cedere, rappresentanti il beneficio pubblico;
- Piano finanziario evidenziante la valutazione delle convenienze del programma proposto e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato. Il quadro darà conto della comparazione delle convenienze economiche che rispettivamente realizzano il soggetto pubblico ed il soggetto privato a seguito dell'attuazione degli interventi secondo la metodologia fornita dal Comune;
- Sintesi dello studio di impatto sulla mobilità, intesa come insieme di tutte le componenti: traffico privato/viabilità, trasporto pubblico, bici, pedone, riportante l'analisi dell'esistente, il traffico aggiuntivo indotto dall'insediamento e le proposte di intervento per la compensazione degli effetti provocati sulla mobilità, nonché la correlazione tra l'analisi sulla mobilità e le scelte urbanistiche effettuate;

- Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi del DGR 1322 del 10 maggio 2006, e successive modifiche o integrazioni, completa di elaborati grafici e/o descrittivi della situazione idrogeologica ante e post-intervento, con particolare riferimento al regime idraulico e ai criteri progettuali tesi a evitare inconvenienti dovuti alla nuova urbanizzazione;
- Cronoprogramma contenente i tempi d'attuazione sia degli interventi di interesse pubblico sia di quelli privati, in ogni caso da attuare entro i termini stabiliti nel Permesso di Costruire di opere pubbliche;
- Eventuali norme attuative e altri elaborati che si ritengano utili per la descrizione dell'intervento.

4. l'accordo sarà recepito con il procedimento di variante al PI;

IL PROPONENTE FORMALMENTE ACCETTA E SI OBBLIGA

A collaborare con l'Amministrazione Comunale intraprendendo tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto dell'Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare, il Proponente si obbliga:

- a realizzare gli interventi pubblici e privati così come previsto negli elaborati grafici allegati alla Delibera di Adozione del presente Accordo tenendo, comunque, conto che il planivolumetrico delle opere private è puramente indicativo e quindi privo di prescrittibilità urbanistico edilizia e di conseguenza la sua realizzazione verrà definita in occasione della presentazione del/i progetto/i;
- a progettare, realizzare e a cedere all'Amministrazione Comunale, a titolo di contributo straordinario, un nuovo parcheggio pubblico di circa 2.290 mq, identificato al numero 4 della Tav. SDP-01 agli atti, sino ad un importo complessivo di euro 300.000,00, IVA inclusa (compresivi dei costi sostenuti per l'acquisto dell'area), come meglio rappresentato nella Relazione Finanziaria;
- entro 12 mesi dal formale recepimento nel Piano degli Interventi della presente proposta, il Proponente si obbliga a sottoscrivere lo

schema di Accordo Pubblico-Privato ed a presentare gli elaborati per il rilascio del Permesso di Costruire;

- a rispettare i tempi per l'attuazione di tutte le opere pubbliche previste, nei termini fissati nel rispettivo Permesso di Costruire
- che eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire per le opere private sono a carico del Proponente e non incidono nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato di cui al presente accordo.

In caso di mancato rispetto dei tempi sopra indicati, l'Amministrazione può dichiarare decaduto l'Accordo Pubblico-Privato e ripristinare la previgente destinazione urbanistica. A garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti con il presente Atto la sottoscritta Ditta presenta in allegato garanzia fidejussoria bancaria o di primaria compagnia assicurativa calcolata sul 10% dell'importo di euro 300.000,00 da riconoscere al Comune a titolo di contributo straordinario.

architetti associati

Committente:

ALI' Spa

Via Olanda 2 – 35127 - Padova
c.f. – p.iva 0034890285

Titolo:

ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI

(ai sensi dell'art. 6 della Lr. 11/04)

in via E.L. Cornaro 30013 Cavallino-Treporti

doc

02

Oggetto:

SCHEMA DI ACCORDO

Codice cliente:

336-ai

Comune censuario:

Cavallino-Treporti

Foglio:

19

Mappale/i:

1266 porz.

<i>Ente:</i>	<i>Fase:</i>	<i>Rev.:</i>	<i>Data elab.:</i>	<i>Redattore:</i>	<i>Responsabile:</i>
Comune	C	1	20.11.2023		L.Valeri
Comune	C	2	24.05.2024		L.Valeri

rag. soc. studio lands architetti associati
di luca valeri e simone zola
via fausta 403/b/7 30013 cavallino-treporti (ve)
tel 041 537 02 77 fax 041 537 98 121
piva: 03742160272
www.valerizoia.it info@valerizoia.it

Nome file:

336-ALI_D02-
C2_ACCORDO_revDG1.doc

Data: 24.05.2024

documento di proprietà dello studio, divieto assoluto di riproduzione a termine di legge

SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI
DELL' ART. 6 L.R. 11/2004

TRA
IL COMUNE DI CAVALLINO-TREPORTI
E
ALI' S.P.A.

Il sottoscritto, nato a
il, domiciliato per la carica in Cavallino- Treporti,
presso la sede comunale, che nella sua qualità di
..... interviene ed agisce in rappresentanza e
nell'esclusivo interesse del **COMUNE DI CAVALLINO-TREPORTI**
(codice fiscale e partita I.V.A. 03129420273), giusta deliberazione del
Consiglio Comunale n. del, di qui in avanti indicato
come "il Comune", da una parte;

e

Il Signor [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della
ditta **ALI' S.P.A.** con sede in PADOVA - 35127 – VIA OLANDA 2, di
qui in avanti indicato anche come "Proponente", dall'altra parte;

PREMESSO CHE

- il Comune di Cavallino-Treporti, con Delibera del Consiglio Comunale n. 50 del 09 settembre 2009, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, ai sensi dell'Art. 15 della L.R. 11/2004;
- in data 28 febbraio 2012 il PAT è stato approvato dalla Conferenza di Servizi di cui all'art. 15 comma 6 L.R. 11/2004;
- la Giunta Provinciale con Deliberazione n. 38 del 28 marzo 2012 ha ratificato, ai sensi dell'art. 15 - comma 6 - della L.R. 11/2004, l'approvazione del PAT cui alla Conferenza dei Servizi del 28 febbraio 2012;
- con deliberazione n. ____ del 2012 il Consiglio Comunale ha preso atto dell'approvazione del PAT;
- in data 23/07/2013 con deliberazione n. 43 il Consiglio Comunale ha approvato il Piano degli Interventi;

- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 85 del 22/12/2015 sono state approvate le *“Linee guida per l’attuazione degli accordi tra i soggetti pubblici e privati ai sensi dell’art.6 della L.R. 11/04;*
- il PI impone una visione unitaria dei tempi di attuazione delle previsioni e delle risorse economiche necessarie alla loro realizzazione, in relazione al Bilancio Comunale e al Programma Triennale delle Opere Pubbliche, consentendo forme di partenariato pubblico-privato a sostegno della definizione degli obiettivi e dei contenuti del piano;
- in data 22/12/2015 l’Amministrazione Comunale ha pubblicato un avviso pubblico per la formulazione di proposte di Accordo Pubblico-Privato finalizzato all’individuazione degli ambiti territoriali nei quali attuare interventi di nuova urbanizzazione e/o riqualificazione;
- a seguito della pubblicazione del citato avviso, il Proponente ha presentato in data 23/06/2022 prot. n.12079 una proposta di progetto/iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel PI del Comune;
- la proposta preliminare presentata in data 25/01/2023 è risultata meritevole di accoglimento come da Delibera di Giunta Comunale 81 del 03/08/2023
- il Proponente in data _____ ha presentato un atto d’obbligo Registrato e Trascritto a garanzia dei successivi adempimenti;
- frattanto, la ditta Proprietaria, con nota del 22.02.2024 prot. 4270, ha comunicato il proprio assenso affinché, nell’ambito della variante PI, venisse eliminata la previsione di conformazione planivolumetrica prevista dal PI per l’ambito dell’originario PUA “Nuovo Cavallino”, essendo tale previsione ormai superata e non più di interesse per la proprietà;
- come previsto nel PAT, il Proponente e il Comune hanno definito i contenuti di dettaglio che il PI dovrà recepire;
- la suddetta proposta, come rappresentato negli elaborati allegati prevede il trasferimento in ZTO B di spazio commerciale esistente – con aumento di superficie di vendita – sino a 1.500 mq;
- il rilevante interesse pubblico si sostanzia in;
 - progettazione, realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico esterno all’ambito di intervento, di circa 2.290 mq, identificato al numero 4 nella Tav. SDP-01, sino alla concorrenza dell’importo complessivo di euro 300.000,00, IVA inclusa, (compresivi dei

costi sostenuti per l'acquisto dell'area), a titolo di contributo straordinario;

- riconfigurazione parcheggi pubblici esistenti in prossimità all'ambito di intervento (identificati con i numeri 1 e 3 nella Tav. SDP-2), con realizzazione di nuovi stalli e di una nuova viabilità di penetrazione;
- sistemazione verde pubblico esistente adiacente all'ambito di intervento, identificato come "Verde Pubblico" e "Parco degli Scolari" nella Tav. SDP-01;
- realizzazione di un percorso ciclo-pedonale da destinare ad uso pubblico trasversale all'ambito di intervento per garantire una migliore permeabilità;
- Sistemazioni accesso da Via Fausta consistente in nuova corsia di accesso e uscita al Parcheggio n.1;
- Messa in sicurezza di n.2 attraversamenti pedonali su via Fausta consistente nella realizzazione di isola rialzata e rifacimento segnaletica orizzontale.

- la proposta di progetto/iniziativa risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- il Proponente si è fatto carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta acquisendo pareri preliminari o facendo ulteriori verifiche;
- la Proposta di progetto/iniziativa non reca pregiudizio ai diritti di terzi;

VISTO

- la L.R. 11/2004, che attribuisce al PAT la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e al PI la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;
- l'art. 6 della L.R. 11/2004, che prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede.
- l'art. 58 delle Norme Tecniche del PAT;

DATO ATTO CHE

1. il Proponente **ALI' S.P.A.** ha disponibilità delle seguenti aree:
 - Foglio 19 - mapp.1266 porz. e mapp.1264 con PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA SOTTOPOSTO A CONDIZIONE RISOLUTIVA sottoscritto in data 05.12.2022;
 - Foglio 19 - mapp.658-665 con ATTO COMPRAVENDITA del 28.06.2023 n. 2443 DI Rep. NOTAIO ILLUZZI di VENEZIA
2. per i suddetti Immobili il *Piano degli Interventi* prevede quanto segue:
 - Il mapp.1266 è destinato in parte a ZTO B/55, in parte a “infrastrutture per la mobilità” e in parte a Zona Fc/21 – aree per attrezzature a verde, parco, a gioco e per lo sport - all’interno di un’area sottoposta a PUA; è parzialmente interessato dai “percorsi ciclabili e percorsi ambientali” (art.84 delle NTO); è interno al “*Vincolo archeologico e Area di interesse archeologico – DLgs 42/2004, art.142*” (art.9 delle NTO) e al “*Vincolo sismico – O.P.C.M. 3519/2006*”
 - Il mapp.1264 è destinato in parte a ZTO B/55, in parte a Zona Fd/28 e in parte a Zona Fb/7 – *Aree per attrezzature di interesse comune* -, all’interno di un’area sottoposta a PUA; è parzialmente interno all’ “Area a moderata pericolosità idraulica e idrogeologica P1 in riferimento al PAI del Sile e della pianura tra Piave e Livenza”; è interno al “vincolo archeologico e Area di interesse archeologico – d.lgs. n. 42/2204 art.142 e al “*Vincolo sismico – O.P.C.M. 3519/2006*”
 - I mappali 658-665 sono destinati a ZTO E; sono interni al “vincolo archeologico e Area di interesse archeologico” – d.lgs. n. 42/2204 art.142 e al “vincolo sismico” – OPCM n. 3519/2006;
3. la Proposta presentata dal Proponente contiene quanto segue:
 - Atto unilaterale d’obbligo secondo la bozza predisposta dall’Amministrazione, riportante i termini temporali entro i quali attuare gli interventi, sottoscritto da tutti i soggetti proponenti, registrato e trascritto, comprensivo di polizza fideiussoria calcolata sul 10% della somma di 300.000,00 €, dovuta al Comune a titolo di contributo straordinario, che lo stesso escuterà in caso di inadempienza;
 - Schema di Accordo Pubblico-Privato, redatto per l’intervento in oggetto, sottoscritto dal proponente in segno di accettazione;

- Elaborati grafici riportanti:
- Estratto della Carta tecnica regionale dell'area oggetto di proposta;
- Planimetria catastale riportante l'individuazione delle ditte proponenti aventi titolo e dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta;
- Rilievo topografico di dettaglio dell'area oggetto di accordo esteso alle aree circostanti significative, con particolare attenzione alla rappresentazione degli edifici, dei manufatti, del patrimonio arboreo, dei vincoli e delle servitù presenti, nonché delle reti tecnologiche e sopra e sottoservizi;
- Relazione tecnico illustrativa del complesso della proposta di intervento, comprensiva di documentazione fotografica e foto inserimenti, attestante gli obiettivi di interesse pubblico, la compatibilità ambientale, la fattibilità tecnica e finanziaria e il generale rispetto dei criteri riportati nelle presenti linee guida;
- Assetto plani volumetrico complessivo, con riferimento al rapporto tra superfici coperte e le aree libere, alle relazioni con la viabilità esistente, con il contesto paesaggistico circostante, alle tipologie edilizie e ai servizi di pertinenza, con opportune tabelle;
- Individuazione delle aree a standard da realizzare e cedere o assoggettare a servitù di uso pubblico e delle aree e/o opere extra-standard da cedere, rappresentanti il beneficio pubblico;
- Piano finanziario evidenziante la valutazione delle convenienze del programma proposto e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato. Il quadro darà conto della comparazione delle convenienze economiche che rispettivamente realizzano il soggetto pubblico ed il soggetto privato a seguito dell'attuazione degli interventi secondo la metodologia fornita dal Comune;
- Sintesi dello studio di impatto sulla mobilità, intesa come insieme di tutte le componenti: traffico privato/viabilità, trasporto pubblico, bici, pedone, riportante l'analisi dell'esistente, il traffico aggiuntivo indotto dall'insediamento e le proposte di intervento per la compensazione degli effetti provocati sulla mobilità, nonché la correlazione tra l'analisi sulla mobilità e le scelte urbanistiche effettuate;
- Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi del DGR 1322 del 10 maggio 2006, e successive modifiche o integrazioni, completa di elaborati grafici e/o descrittivi della situazione idrogeologica

ante e post-intervento, con particolare riferimento al regime idraulico e ai criteri progettuali tesi a evitare inconvenienti dovuti alla nuova urbanizzazione;

- Cronoprogramma contenente i tempi d'attuazione degli interventi di interesse pubblico, in ogni caso da attuare nei 10 anni di validità della convenzione
- Eventuali norme attuative e altri elaborati che si ritengono utili per la descrizione dell'intervento pubblico.

- nella fase successiva, in sede di progettazione per il rilascio del permesso di costruire, il Proponente si impegna:

a) a presentare:

- l'indagine geologica dell'area, completa di prove penetrometriche per verificare le caratteristiche idrauliche e geotecniche;

- il prontuario di mitigazione ambientale contenente:

- relazione di fattibilità relativa al ricorso a fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo;

- una breve analisi del sito in relazione alle caratteristiche del terreno, vincoli presenti sul territorio, caratteristiche climatiche, venti, precipitazioni ed umidità, emissioni elettromagnetiche, contesto antropico del sito.

- la documentazione o previsione di impatto acustico, nei casi previsti dall'art. 8, commi 2 e 4, della L. 447/95 e la valutazione previsionale del clima acustico, nei casi previsti dall'art. 8, comma 3, della L. 447/95;

- i progetti esecutivi in conformità alle direttive dei competenti uffici e gestori delle infrastrutture e delle reti.

b) ad uniformarsi nell'esecuzione di tutte le opere da cedere all'Amministrazione Comunale –siano esse di urbanizzazione o da realizzarsi a riconoscimento del beneficio pubblico od a altro titolo

- a quanto stabilito dal Codice dei Contratti;

- le Parti danno atto che l'accordo mantiene la sua validità anche nel caso vengano introdotte variazioni e modificazioni del PI, anche a seguito di prescrizioni derivanti da pareri necessari per legge, sulle modalità attuative senza modificare le caratteristiche urbanistiche generali.

CONSIDERATO INOLTRE CHE

- il Comune ritiene la proposta del Proponente di rilevante interesse pubblico, in quanto:

a) dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT in quanto i mappali 1264-1266-658-665 ricadono interni alle “Aree di urbanizzazione consolidata” della A.T.O. R1 e alla “Carta degli ambiti di urbanizzazione consolidata – Consumo di suolo”

b) dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi in quanto la proposta intende migliorare i servizi alla residenza attraverso una ricomposizione di funzioni esistenti.

c) il contributo straordinario quantificato in € 300.000,00, corrispondente al 50% del plusvalore generato dalla variante PI, sarà interamente corrisposto all’Amministrazione Comunale mediante la progettazione, realizzazione e cessione di un parcheggio pubblico esterno all’ambito di intervento, di circa 2.290 mq, identificato al numero 4 nella Tav. SDP-01, sino alla concorrenza dell’importo complessivo ivi indicato, IVA inclusa, comprensiva dei costi sostenuti dal proponente per l’acquisto dell’area;

- il presente accordo sarà recepito in variante al PI

SI CONVIENE QUANTO SEGUE

Art. 1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell’accordo.

Art. 2 –Finalità

Le Parti si impegnano, con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto del presente Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

L’amministrazione Comunale si impegna a:

- mettere a disposizione del proponente le aree di proprietà comunale (Mappali 1261, 1262, 1263 e 828) sulle quale attualmente vi sono parcheggi pubblici e verde pubblico affinché possano essere realizzati gli interventi di sistemazione e riconfigurazione sopradescritti;
- frazionare e cedere al Proponente la porzione del mapp.1261 (già inserite nell'Elenco dei beni immobili di proprietà comunale alienabili) sulla quale è prevista la realizzazione della nuova isola ecologica e la nuova cabina elettrica (previa stipulazione di un separato atto).

Il Proponente si impegna:

- a realizzare le seguenti opere di urbanizzazione:
 - o la riconfigurazione dei parcheggi pubblici esistenti in prossimità all'ambito di intervento (identificati con i numeri 1 e 3 nella Tav. SDP-2), con realizzazione di nuovi stalli e di una nuova viabilità di penetrazione;
 - o la sistemazione verde pubblico esistente adiacente all'ambito di intervento, identificato come "Verde Pubblico" e "Parco degli Scolari" nella Tav. SDP-01;
 - o la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale da cedere al Comune, trasversale all'ambito di intervento per garantire una migliore permeabilità;
 - o Sistemazioni accesso da Via Fausta consistente in nuova corsia di accesso e uscita al Parcheggio n.1;
 - o Messa in sicurezza di n.2 attraversamenti pedonali su via Fausta consistente nella realizzazione di isola rialzata e rifacimento segnaletica orizzontale.

meglio identificate negli allegati TAV. SDP-02;

- a rispettare i tempi per l'attuazione delle opere ed il trasferimento entro il termine previsto nel Permesso di Costruire;

- a realizzare secondo le direttive del Comune l'area "USO PARCHEGGIO EXTRA-STANDARD E PERCORSO CICLO-PEDONALE" le cui aree saranno poi cedute al patrimonio comunale, così come identificato nell'allegato – TAV. SDP-02 / "SCHEMA-RIMODULAZIONE DELLE PROPRIETA'" successivamente all'approvazione del collaudo tecnico -amministrativo;

- ad acquisire la porzione del mapp.1261 (già inserite nell'Elenco dei beni immobili di proprietà comunale alienabili) sulla quale è prevista la realizzazione della nuova isola ecologica e la nuova cabina elettrica (previa stipulazione di un separato atto);

- eventuali ulteriori costi per le opere private che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio dei permessi di costruire sono a carico del Proponente e non incidono nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato di cui al presente Accordo Pubblico-Privato.

Art. 3 –Obiettivi

Gli obiettivi che i soggetti raggiungono con il presente accordo sono i seguenti:

a) il Proponente:

- Trasferimento - con ampliamento – dell'attività commerciale esistente in altro sito di nuova costruzione in ZTO-B, ove sarà ammessa la destinazione d'uso commerciale, con una superficie di vendita sino a 1.500 mq nella forma della “media struttura di vendita”;
- Riqualficazione dell'attuale sito commerciale successivamente all'avvenuto trasferimento dell'attività commerciale attualmente in esercizio con successiva e conseguente riconfigurazione della superficie di vendita da “media struttura di vendita” ad uno o più “esercizi di vicinato” (fatte salve le ulteriori destinazioni d'uso ammesse dal PD);

b) Il Comune

- Realizzazione di un parcheggio pubblico esterno all'ambito di intervento, di circa 2.290 mq, identificato come *Beneficio Pubblico Extra-Standard* nella Tav. SDP-02, sino alla concorrenza dell'importo complessivo di euro 300.000,00, IVA inclusa, (compresivi dei costi sostenuti dal proponente per l'acquisto dell'area) da acquisire, a titolo non oneroso, al patrimonio comunale;
- la riconfigurazione dei parcheggi pubblici esistenti in prossimità all'ambito di intervento (identificati con i numeri 1 e 3 nella Tav. SDP-02), con realizzazione di nuovi stalli e di una nuova viabilità di penetrazione;
- la sistemazione verde pubblico esistente adiacente all'ambito di intervento, identificato come “Verde Pubblico” e “Parco degli Scolari” nella Tav. SDP-02;
- la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale trasversale all'ambito di intervento per garantire una migliore

permeabilità, che sarà poi ceduto a titolo non oneroso al patrimonio comunale;

- Sistemazioni accesso da Via Fausta consistente in nuova corsia di accesso e uscita al Parcheggio n.1;
- Messa in sicurezza di n.2 attraversamenti pedonali su via Fausta consistente nella realizzazione di isola rialzata e rifacimento segnaletica orizzontale.

Art. 4–Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni della Variante Urbanistica, saranno definiti in modo puntuale in sede di permesso di costruire. In sede di rilascio del permesso di costruire potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

Il Comune si impegna e si obbliga a mettere a disposizione del proponente le aree di proprietà comunale interessate dall'esecuzione degli interventi sopradescritti entro 30 giorni dalla formale richiesta del proponente.

Il Comune si impegna a cedere e il Proponente si impegna ad acquisire, a titolo oneroso, il sedime sul quale verrà realizzata la nuova isola ecologica e la nuova cabina elettrica, previa sottoscrizione di un separato atto.

Completati gli interventi, si provvederà, a cura e spese del proponente, alla redistribuzione dell'aree pubbliche all'interno dell'ambito dell'Accordo prevedendo, in particolare:

- o l'impegno del proponente a cedere, a titolo non oneroso, al Comune il percorso ciclo-pedonale e parcheggio pubblico extra-standard;

Il Comune rilascerà i permessi di costruire relativi all'edificazione privata, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto dal presente Accordo.

I permessi di costruire sono assoggettati al contributo previsto dalle normative vigenti all'atto del rilascio. Per la quota relativa agli oneri di urbanizzazione primaria, è previsto lo scomputo del costo delle opere di urbanizzazione previste.

Art. 5 –Opere di urbanizzazione –Realizzazione a scomputo del contributo di urbanizzazione. Contributo straordinario.

Si dà atto che l'ambito di intervento è già urbanizzato, atteso che lo stesso faceva parte del PUA "Nuovo Cavallino", le cui opere di urbanizzazione

sono già state tutte realizzate, collaudate e cedute all'Amministrazione comunale.

Sono in ogni caso previste ulteriori opere di urbanizzazione – quantificate in € 207.000 (euro DUECENTOSETTEMILA/00) - al fine di meglio infrastrutturale l'ambito dell'Accordo. Si tratta, in particolare, delle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- la riconfigurazione dei parcheggi pubblici esistenti in prossimità all'ambito di intervento (identificati con i numeri 1 e 3 nella Tav. SDP-02), con realizzazione di nuovi stalli e di una nuova viabilità di penetrazione;
- la sistemazione verde pubblico esistente adiacente all'ambito di intervento, identificato come “Verde Pubblico” e “Parco degli Scolari” nella Tav. SDP-01;
- la realizzazione di un percorso ciclo-pedonale da cedere al Comune, trasversale all'ambito di intervento per garantire una migliore permeabilità dell'ambito di intervento;
- Sistemazioni accesso da Via Fausta consistente in nuova corsia di accesso e uscita al Parcheggio n.1;
- Messa in sicurezza di n.2 attraversamenti pedonali su via Fausta consistente nella realizzazione di isola rialzata e rifacimento segnaletica orizzontale.

Il costo documentato di queste opere potrà essere scomputato degli oneri di urbanizzazione primari dovuti per l'esecuzione delle opere private. Queste opere potranno essere eseguite direttamente dal proponente secondo quanto previsto dall'art. 16, co. 2bis, d.P.R. n. 380/2001 e **Allegato I.12** del codice dei contratti pubblici (d.lgs. n. 36/2023) trattandosi di opere di urbanizzazione primarie funzionali all'intervento il cui valore complessivo è sotto la soglia rilevanza comunitaria.

Ogni eventuale eccedenza di spesa del costo di realizzazione delle opere rispetto all'ammontare di quanto previsto resterà a carico del proponente; nel caso contrario sarà corrisposta al Comune la differenza.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e il Proponente.

Qualora allo scadere del termine previsto nel Permesso di Costruire le opere non risultassero effettivamente iniziate o risultassero incomplete, il Comune si riserva la facoltà di:

- risolvere la presente convenzione per la parte non ancora attuata, se la stessa risultasse superiore al 50%, senza che il Proponente possa avanzare richiesta di rimborsi o indennizzi a qualsiasi titolo;
- di procedere al completamento delle opere, valendosi, per le spese, inerenti ai lavori da eseguirsi d'ufficio, della cauzione.

Il Comune si riserva pure la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione per assicurare la rispondenza delle stesse al progetto approvato.

Il Proponente si impegna e si obbliga a progettare e realizzare, a titolo di contributo straordinario, un parcheggio esterno all'ambito di intervento, di circa 2.290 mq, identificato al numero 4 nella Tav. SDP-01, sino alla concorrenza dell'importo complessivo di euro 300.000,00, IVA inclusa, (compresivi dei costi sostenuti dal proponente per l'acquisto dell'area) da acquisire, a titolo non oneroso, al patrimonio comunale, così come già previsto nell'atto d'obbligo sottoscritto in data _____. L'esecuzione di quest'opera sarà disciplinata secondo quanto previsto nel codice dei contratti pubblici (d.lgs. n. 36/2023).

Art. 6 - Collaudo

Il Comune nomina il Collaudatore delle opere, con onorari e spese a carico il Proponente che fin d'ora accetta. Le visite, le verifiche e tutte le operazioni necessarie al collaudo delle opere dovranno essere avviate in tempo utile al fine di consentire l'emissione del certificato di collaudo entro il termine di 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori. Sono in ogni caso ammessi collaudi in corso d'opera. In questa ipotesi, sarà cura del Comune nominare il collaudatore entro 120 giorni dall'avvio dei lavori. La stessa procedura si applicherà anche con riferimento al parcheggio pubblico previsto a titolo di contributo straordinario.

Il Proponente si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal collaudatore.

Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza del Proponente, il Comune provvede d'ufficio con spese a carico della Parte medesima, mediante prelievi dal deposito cauzionale.

In caso di disaccordo sulle risultanze del collaudo, la controversia sarà deferita ad un collegio in arbitrato rituale, composto da tre arbitri nominati il primo dal Proponente, il secondo dal Comune, il terzo di comune

accordo tra le parti e, in caso di mancato accordo, dal presidente del Tribunale di Venezia.

Dopo la consegna, nelle more dell'approvazione del certificato di collaudo, e fermo restando i succitati obblighi in capo al Proponente, sarà possibile comunque presentare Segnalazione Certificata per l'Agibilità su eventuali manufatti privati nel frattempo edificati e funzionalmente agibili.

Art. 7 –Consegna delle opere

Prima dell'approvazione del certificato di collaudo di cui al precedente art. 6, il Proponente fornirà al Comune i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione e del parcheggio pubblico. Si prevede la cessione, a titolo non oneroso, del percorso ciclo-pedonale entro 60 giorni dall'approvazione del Certificato di Collaudo. Le altre opere di urbanizzazione, essendo realizzate su aree di proprietà comunale, verranno semplicemente riconsegnate al Comune entro 30 giorni dall'approvazione del certificato di collaudo. Sino alla cessione/consegna sono a carico del proponente gli oneri manutentivi. Successivamente, spetterà esclusivamente al Comune la manutenzione, ordinaria e straordinaria, di tutte le opere realizzate in superficie compreso manti di pavimentazione e sottoservizi nonché qualsiasi responsabilità civile e/o penale in ordine all'uso pubblico delle aree cedute/consegnate; compresi consumi acqua per eventuali impianti irrigazione ed energia elettrica per illuminazione pubblica.

Art. 8 - Validità dell'accordo. Agibilità

I tempi d'attuazione degli interventi di interesse pubblico rientrano in ogni caso entro il termine previsto nel rispettivo Permesso di Costruire, salvo eventuali proroghe che potranno essere concesse dal Comune.

Il deposito della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), anche parziale, degli edifici privati è subordinato all'ultimazione delle opere di urbanizzazione descritte all'art. 5 che precede e all'ultimazione del parcheggio pubblico previsto a titolo di beneficio pubblico.

Qualora la realizzazione del parcheggio pubblico subisca dei ritardi per cause sopravvenute e comunque non imputabili al Proponente e/o per ritardi imputabili alle procedure previste per legge per la sua realizzazione, sarà sempre possibile procedere con il deposito della segnalazione certificata (SCA) di agibilità dell'edificio privato gli edifici privati programmati.

Art. 9 - Norme integrative

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 e successive modifiche ed integrazioni nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

Art. 10 - Obbligazioni di carattere generale

Il Proponente assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora al Proponente dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

A garanzia dell'adempimento e del rispetto degli impegni assunti con il presente Accordo il Proponente ha presentato una polizza fideiussoria di € 300.000,00 n° ...del... con l'Istituto... di importo pari al 100% del valore economico stimato per le opere da realizzare a titolo di beneficio pubblico (comprensivo dei costi tecnici di progettazione e dei costi di acquisizione dell'area), nonché una polizza fideiussoria di € 207.000,00 n° ...del... con l'Istituto... di importo pari al 100% del valore economico stimato per le opere di urbanizzazione descritte all'art. 5 che precede.

Nell'ipotesi di inadempimento delle obbligazioni assunte, il Proponente autorizza il Comune a disporre delle cauzioni nel modo più ampio, salvo escussioni parziali per inadempimenti parziali, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero ad ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

Art. 11 - Controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'art.11 comma 5 della Legge 241/90 alla giurisprudenza esclusiva del giudice amministrativo.

Art. 12 – Spese e tasse

Il Proponente autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinunzia all'ipoteca legale con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo. Le spese tutte di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione e degli atti di trasferimento delle proprietà, nonché quelle ad esse connesse, sono a carico del Proponente, con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile al presente atto ed in particolare dei benefici previsti dall'art. 51 legge n. 342/2000 e dall'art. 20 legge n. 10/1977.

Committente:

ALI' Spa
Via Olanda 2 - 35127 - Padova
c.f. - p.iva 0034890285

Titolo:

ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI
(ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004)

doc

03

Oggetto:

RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA

Codice cliente:

336-all

Comune censuario:

Cavallino-Treporti

Foglio:

19

Mappale/i:

vedi relazione tecnica

Ente:

Comune

Fase:

C

Rev.:

1

Data elab.:

15.11.2023

Redattore:

Responsabile:

L.Valeri

Comune

C

2

24.05.2024

L.Valeri

Nome file:

336-ALI-D01-C2-RELTEC.docx

Data:

24.05.2024

Al Signor Sindaco del
Comune di Cavallino Treporti
Area Tecnica – Ufficio Urbanistica

Il sottoscritto arch. Luca Valeri nato a [REDACTED] il [REDACTED], con studio in Cavallino Treporti (VE) via Fausta n. 403 scala B internó 7, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Venezia n. 2286, in qualità di tecnico incaricato per PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04 in Cavallino Treporti (VE) via Cornaro / via Fausta su lotti di terreno individuati catastalmente al foglio 19, mappali 658-665-1264-1266 porz. per conto della ditta ALI' S.p.A. redige la seguente

RELAZIONE TECNICA-ILLUSTRATIVA

1. PREMESSA

L'azienda ALI' S.p.A. (di seguito proponente) è una catena italiana di supermercati, che opera in Veneto ed Emilia Romagna, con una distribuzione organizzata di oltre cento punti vendita con i marchi *Ali* - con superficie di vendita entro i 1.500 mq. - e *Aliper*.

Ali è presente a Cavallino-Treporti dal 2012 in via Fausta / Piazzetta della Libertà con un punto vendita di circa 1.000 mq. al piano terra del blocco G dell'intervento NUOVO CAVALLINO realizzato in attuazione del medesimo PUA nel 2010. L'ottima visibilità, e la posizione baricentrica rispetto al centro abitato di Cavallino, hanno permesso di intercettare una fascia importante di mercato dedicata alla vendita di prodotti alimentari freschi/preparati rivolti a residenti e turisti che scelgono il Litorale del Cavallino per le loro vacanze stagionali.

Tuttavia, negli ultimi anni, si sono rilevate delle criticità funzionali dovute a:

- Insufficiente dimensione dell'attuale spazio vendita rispetto alla necessità di nuovi servizi e reparti di vendita nonché referenze.
- Inefficiente disposizione degli spazi *transito merci giornaliero* in quanto localizzati al piano interrato. La movimentazione della merce richiede infatti maggiori tempi di scarico e conseguenti

interferenze con il parcheggio pubblico prospiciente *via dell'Aviere*. Risulta inoltre essere poco decorosa la presenza di bancali pieni esposti alla vista del pubblico in attesa di essere trasferiti al piano interrato.

- interferenze tra mezzi di trasporto dei fornitori e parcheggio pubblico per i clienti;
- interferenze tra attività rumorose di carico-scarico rispetto alla residenzialità presente ai piani superiori del medesimo edificio.

Per tali motivi Alì, negli ultimi mesi, ha valutato la possibilità di trasferire l'attività su nuova costruzione nella stessa zona (puntando a migliori servizi con minori interferenze).

La presente relazione tecnica si riferisce dunque a PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO PRIVATO art. 6 LR 11/04 nel quale il proponente chiede di trasferire l'attuale punto vendita *Alì-Cavallino* su nuova costruzione ricadente in ZTO-B- art.62 del medesimo PUA "NUOVO CAVALLINO" in cambio di realizzazione parcheggio a Beneficio Pubblico su *via dell'Aviere* fermo restando l'importo massimo di euro 300.000,00 comprensivo di prestazioni professionali.

NOTA BENE: NON si tratta di nuovo supermercato ma di spostamento con incremento di *superficie vendita* - per complessivi 1.500 mq – rispetto all' esistente.

2. OGGETTO DELLA PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO

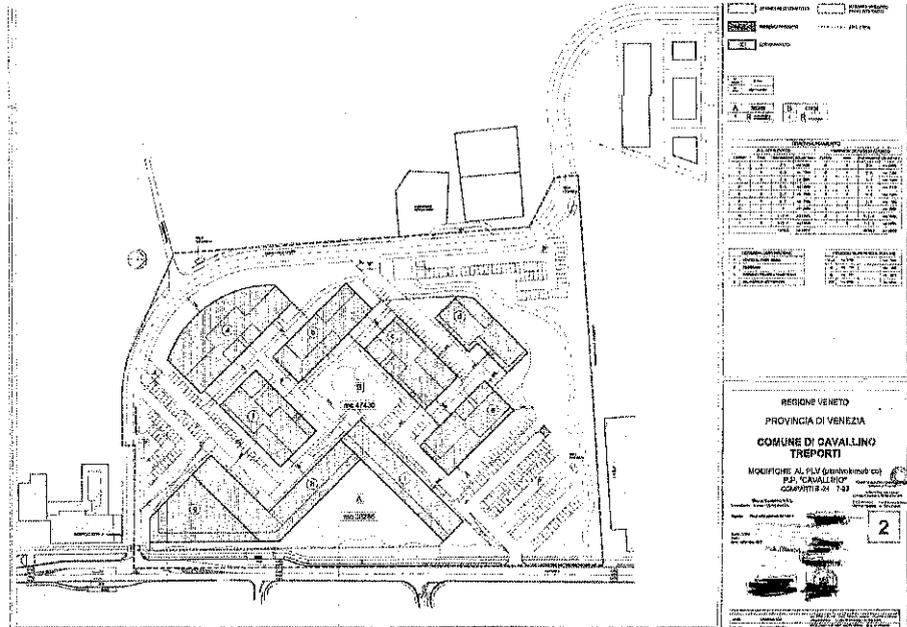
Per quanto in premessa, in ragione di *accordo preliminare di compravendita* - condizionato all'approvazione del presente accordo - il proponente dispone di terreno libero interno allo stesso PUA/ZTO - B- sulla quale intende spostare il punto vendita esistente con realizzazione di nuovo fabbricato commerciale.

Evidenziato che:

- rispetto al PUA approvato con DCC 58/2007, l'edificazione realizzata in parziale attuazione del PUA *NUOVO CAVALLINO*, ha già saturato la parte *commerciale* prevista per complessivi 2.935 mq. concentrati negli edifici G-H-I;
- Il lotto libero oggetto della presente proposta – porzione del mapp.1266 pari a circa mq 9.522- ricade in **Z.T.O. B – zone residenziali consolidate** – art.62 – risulta compatibile con lo

SPOSTAMENTO della *superficie vendita* esistente - oltre a superficie per *transito merci giornaliero* e pertinenze;

- Sono necessari ulteriori 500 mq, per *superficie di vendita*, al fine di raggiungere il *format* dei punti Ali di nuova generazione;



PUA NUOVO CAVALLINO - Tavola 2 - planimetria generale volumi - approvata con DCC 58/2007

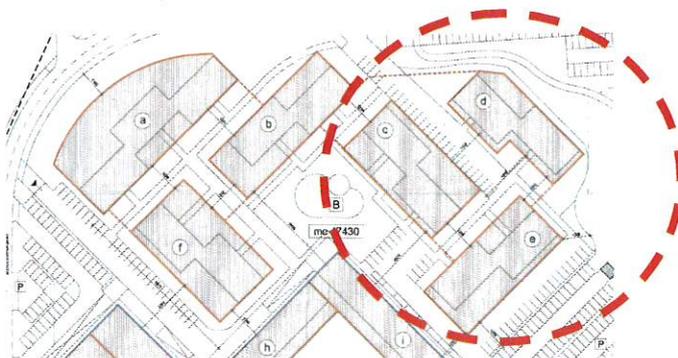
per quanto sopra evidenziato il proponente in cambio di:

1. spostamento di 1.000 mq. di *Superficie Vendita* nel medesimo PUA / ZTO-B in conformità alle NTO-Art.34 comma 3
2. aumento di ulteriori 500 mq. di *Superficie Vendita* in deroga alle NTO-Art.34 comma 3

intende riconoscere all'Amministrazione Comunale - oltre alla realizzazione di opere di urbanizzazione dell'intervento con opere complementari di adeguamento della viabilità e spazi pubblici contermini (vedi ampliamento parcheggio fronte scuole) - la realizzazione e cessione di nuovo parcheggio pubblico in via dell'Aviere quale Beneficio Pubblico quantificato in 300.000 euro come illustrato di seguito comprensivo IVA e spese professionali.

3. PARAMETRI URBANISTICI DI RIFERIMENTO.

L'ambito territoriale, oggetto della presente proposta di accordo, corrisponde a porzione del mappale 1266 del Fg.19, Catasto Urbano di Cavallino-Treporti. Lo stesso ambito corrisponde a porzione del lotto B così come individuato nella *VARIANTE DI ASSESTAMENTO PUA "NUOVO CAVALLINO"* approvata con DCC n. 58/2007, e come evidenziato in Tabella 1, con cubatura residua pari a $(7.300+7.330+7.300) = 21.930$ MC



LOTTO B	Volume Edificio A	10.900 mc	
	Volume Edificio B	7.300 mc	
	Volume Edificio C	7.300 mc >>	OGGETTO di ACCORDO
	Volume Edificio D	7.330 mc >>	OGGETTO di ACCORDO
	Volume Edificio E	7.300 mc >>	OGGETTO di ACCORDO
	Volume Edificio F	7.300 mc	
	TOTALE	47.730 MC	

Tabella 1

Considerato che gli strumenti urbanistici vigenti - Piano degli Interventi, e Regolamento Edilizio Comunale - adottano la Superficie Complessiva¹ - **SComp** - come NUOVO parametro di edificabilità, l'attuale capacità edificatoria potenziale dell' ambito oggetto di *proposta di accordo* è pari a : **SComp = Volume / 3,00 ml.**

¹ Vedi definizione nell'ALLEGATO A del REC, punto 16. La Superficie complessiva (SComp) è data dalla somma della superficie utile e del 60% delle superfici accessorie (SComp=SU + 60%SA)

$$\text{SComp} = 21.930 \text{ mc.} / 3,00 \text{ ml.} = 7.310 \text{ mq.}$$

Tenuto conto che la superficie fondiaria -Sf- dell'ambito oggetto di proposta di accordo è di circa 9522 mq, possiamo definire che l'Indice Fondiario del PUA – lfp – è dato dalla seguente formula:
 $\text{SComp}/\text{Sf} = \text{lfp}$

$$7.310 \text{ mq} / 9.522 \text{ mq} = 0.767 \text{ mq/mq}$$

4. PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO

Al fine di migliorare l'offerta commerciale nello *spazio vendita*, e ridurre le interferenze rilevate in premessa, con la presente istanza si chiede variante urbanistica ai sensi della LR 11/2004 per:

1. trasferire 1.000 mq di *spazio vendita* esistente - con incremento di ulteriori 500 mq - su lotto libero nel medesimo PUA;
2. Realizzare nuovo parcheggio pubblico, con accesso da via dell'Aviere, al fine di cederlo all'Amministrazione Comunale quale BENEFICIO PUBBLICO quantificato in 300.000 euro comprensivo di terreno, opere stradali, IVA e servizi di progettazione.

In sintesi, si intende realizzare quanto segue:

Sup. di Vendita – Sv –	Max 1.500,00 mq
Sup. transito merci e servizi / uffici	Max. 1.300,00 mq
Sup. per scarico merci coperto e insonorizzato	Max. 230,00 mq.
Sup. pensiline a sbalzo	Max. 170,00 mq.
Superficie Complessiva – SComp =	Max. 3.200 MQ

NOTA BENE: Si prevede di realizzare la Superficie Complessiva – SComp – all'interno di una sagoma con Superficie Coperta – SC – pari a 3.000 mq.

Ciò detto il proponente, prevedendo il trasferimento dell'attuale spazio vendita A// -Cavallino nella struttura realizzata *ex novo* in base alla presente proposta di accordo, intende riqualificare l'attuale sito commerciale – a trasferimento avvenuto – con riconfigurazione dello spazio vendita in uno o più "esercizi di vicinato" fatte salve le ulteriori destinazioni d'uso ammesse dal Piano degli Interventi.

5. STRATEGIA INSEDIATIVA E AZIONI PROGETTUALI

La strategia insediativa della presente proposta mira principalmente a migliorare la qualità dello *spazio vendita* rivolta a residenti e a turisti con un progetto integrato al contesto urbano e di adeguamento - con messa in sicurezza - della viabilità esistente con altre opere complementari che dovessero rendersi necessarie a scomputo oneri urbanizzazione primaria.

In sintesi, le principali azioni progettuali consistono in:

<p>Trasferimento punto vendita ALI' - con realizzazione di nuovi parcheggi pertinenziali- su area tratteggiata in rosso. L'area residua mantiene l'edificabilità come da PUA approvato ai sensi della DCC 58/2007 senza vincolo plani-volumetrico.</p>	
<p>Ampliamento parcheggio fronte scuole e collegamento al nuovo parcheggio pertinenziale ALI' per maggiore fruibilità pubblica in caso di eventi di rilevanza pubblica.</p>	
<p>Adeguamento della viabilità esistente di via Fausta per consentire entrata/uscita alla</p>	

media struttura di vendita oltre che al parcheggio pubblico esistente; con messa in sicurezza attraversamento ciclo-pedonale;

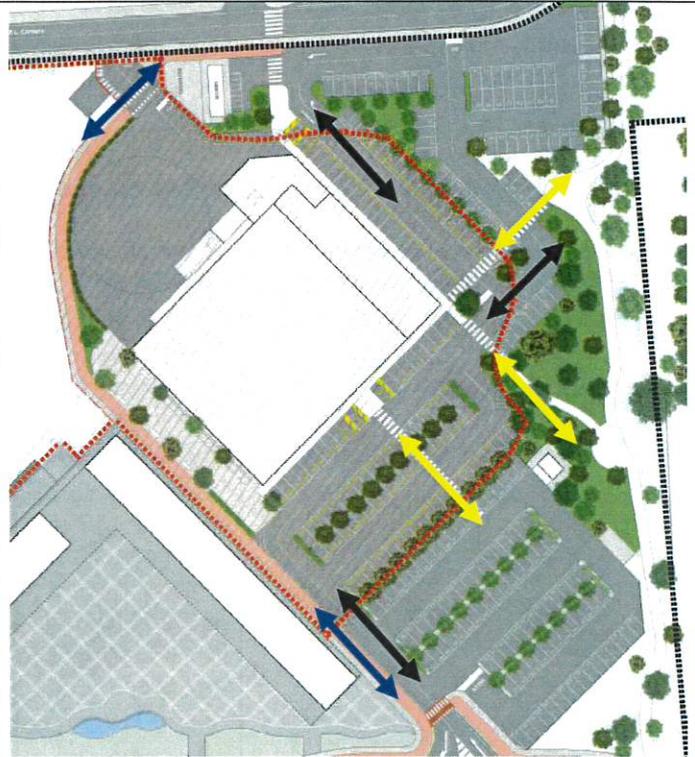


Nuove connessioni con l'intorno urbano:

In **nero** nuovi collegamenti carrabili;

in **blu** nuovo collegamento ciclo-pedonale da via FAUSTA a via E. CORNARO

in **giallo** nuove connessioni pedonali da aree *verde pubblico* e dai *parcheggi pubblici*

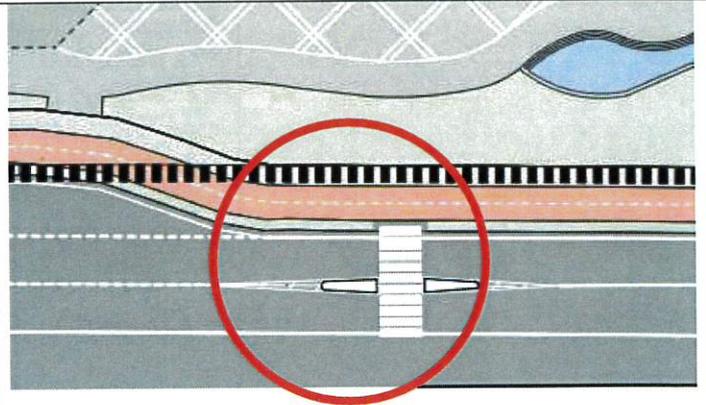


Adeguamento – con la messa in sicurezza – degli attraversamenti ciclo-pedonali fronte scuole.

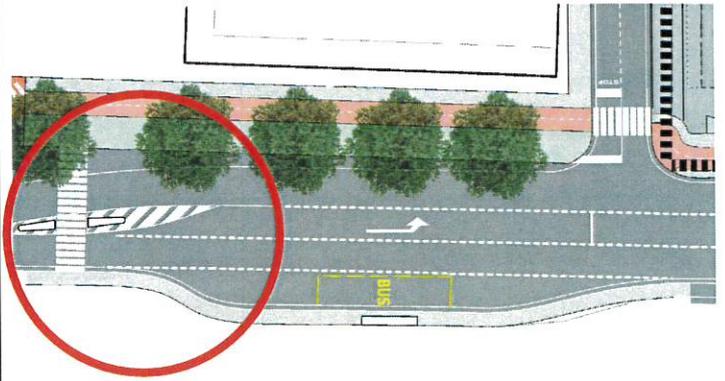


Messa in sicurezza attraversamenti pedonali su via Fausta per mezzo di ISOLE SALVAGENTE rialzate.

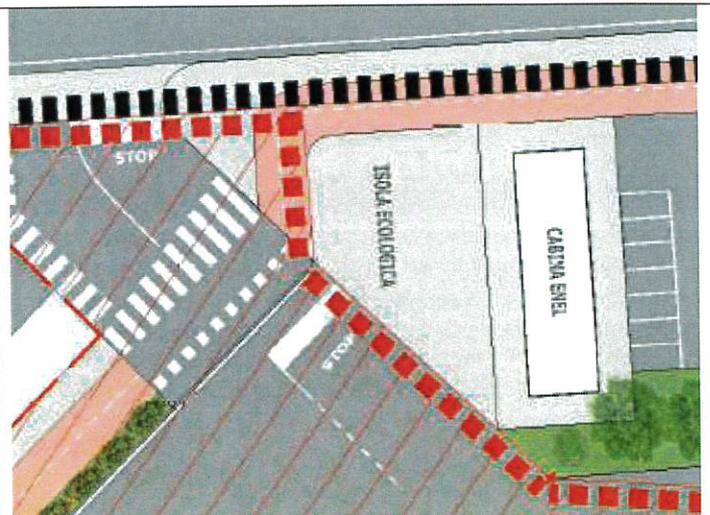
1. Dietro fermata BUS direzione P.ta Sabbioni;



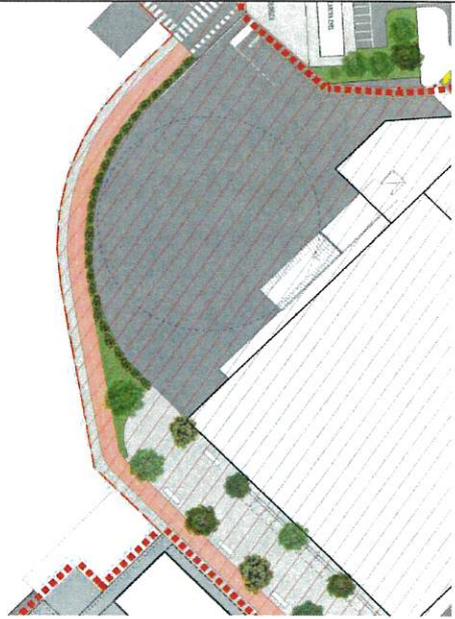
2. Dietro fermata BUS direzione Jesolo;



Realizzazione nuova cabina ENEL e ISOLA ECOLOGICA ad USO PRIVATO.



Realizzazione di Area Carico/Scarico - con aree coperte insonorizzate - distanti da spazi residenziali e schermati con siepe sempreverde.



Inserimento di nuove alberature su VERDE PUBBLICO per mitigazione paesaggistica del nuovo intervento.



Adeguamento /
spostamento AREA
GIOCHI in VERDE
PUBBLICO



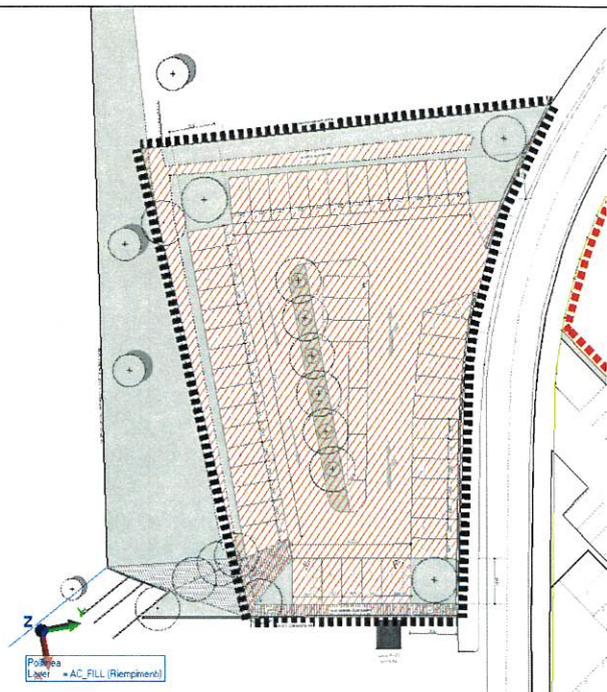
Adeguamento /
spostamento AREA
CALISTENICA in
VERDE PUBBLICO



Valorizzazione
funzionale e
paesaggistica
PARCO DEGLI
SCOLARI



Realizzazione e cessione di nuovo parcheggio pubblico – indicativamente 51 posti auto – con accesso da via dell'Aviere.



Per quanto riguarda il carico urbanistico previsto nel presente accordo, si evidenzia che si passa da 7.310 mq. di Sup.Complessiva a destinazione RESIDENZIALE a 3.200 mq. di Sup. Complessiva con destinazione COMMERCIALE (NOTA BENE: di cui max. mq. 1.500 per *superficie vendita* e rimanente per spazi accessori – transito merci giornalieri, ecc). Sulla rimanente porzione del lotto B da attuare, si mantengono le capacità edificatorie del PUA approvato con DCC 58/2007.

6. STANDARD URBANISTICI

Premesso che:

- il PUA – NUOVO CAVALLINO – è stato parzialmente attuato con edificazione del lotto "A" ma gli standard URBANISTICI REALIZZATI a VERDE e PARCHEGGI soddisfano l'intera attuazione del PUA compreso il lotto "B" rimasto ineditato;
- Le principali opere di urbanizzazione/sottoservizi sono state realizzate con l'attuazione del lotto "A" ma solo predisposte per il lotto "B";

Tutto ciò premesso, al fine di soddisfare gli standard *per le aree da destinare a parcheggi privati, e pertinenziali di uso pubblico*², si fa riferimento alla tabella pagina 9 del Repertorio Normativo / Piano degli Interventi. In sintesi, è da garantire Area Libera (AL) in misura minima di 1,8 mq/mq di Superficie

² Parcheggi privati pertinenziali per clienti Ali.

Vendita (Sv) con verifica di Superficie Parcheggio Effettivo (SPE) pari a 1 mq/mq di Superficie Vendita (Sv)

Dunque, sono da soddisfare i seguenti requisiti:

Area Libera (AL) = Sv x 1,8 mq/mq;

1.500 mq x 1,8 mq/mq = 2.700 mq

Sup. Parcheggio Effettivo (SPE) = Sv x 1 mq/mq;

1.500 mq x 1,0 mq/mq = 1.500 mq.

7. STANDARD PERTINENZIALI DI PROGETTO

Ai fini di garantire gli standard urbanistici *pertinenziali* di cui al punto precedente, si prevede un'Area Libera – AL – calcolata sulla Superficie Fondiaria -Sf- al netto di Sup. Coperta, Spazio Manovra dell'Area Carico/Scarico, Parcheggi e aree da cedere al Comune/percorso ciclo-pedonale.

Vista l'irregolarità dell'Area Libera (AL), la superficie è stata determinata - per mezzo di strumento CAD - pari a 2.725 MQ. > 2.700 MQ. dovuti

Per il calcolo della SPE si prevede quanto segue:

- n.110 posti auto ml 2,5 x ml 5 = mq 1.375
- n. 3 posti sovradimensionati per disabili ml. 3,20 x ml 5 = mq 48
- n.1 parcheggio moto ml 15 x ml 2 = mq 30
- n.3 rastrelliere per bici ml 8x ml 2 = mq 48

SPE = mq (1.375 + 48 + 30 + 48) = 1.501 MQ > 1.500 MQ

8. STANDARD PUBBLICI / OPERE EXTRA-STANDARD di PROGETTO

Per valutare correttamente la presente proposta occorre anche evidenziare che, oltre a riqualificare gli spazi residuali e a creare nuove connessioni urbane, viene incrementata la disponibilità di parcheggi pubblici destinati ai residenti.

A fronte degli attuali 205 parcheggi pubblici disponibili (di cui n.110 in via Fausta, n.43 in via dell'Aviere e n.52 in via Cornaro) si prevede un nuovo

assetto plani-volumetrico con 264 parcheggi pubblici complessivi standard ed extra-standard. Vedi tabella su elaborato grafico-SDP-01.

In ragione delle opere complementari concordate con l'Amministrazione Comunale è utile evidenziare che gli standard urbanistici – parcheggi e verde – vengono così modificati:

STANDARD	VERDE PUBBLICO	PARCHEGGIO PUBBLICO	ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE
PUA NUOVO CAVALLINO - 2007	MQ. 5.483	MQ. 6.227	0
PRESENTE ACCORDO PP	MQ. 3.983	MQ. 7.485	834
DIFFERENZA	-1.500 MQ.	+ 1.258 MQ.	+ 834 MQ

EXTRA-STANDARD	
PRESENTE ACCORDO PP	MQ. 2.290

Si richiama l'Amministrazione si introduce variante ai mappali di proprietà comunale – identificati al FG 19, particelle 619 e 628 porz. – per trasformare area di terreno con superficie pari a 834 mq (in quanto divenuta residuale) da ZTO E Agricola in ZTO Fb Area per attrezzature di interesse comune.

Con la presente Variante, l'Amministrazione provvede a correggere un refuso grafico presente nel SIT relativo a *verde pubblico* rappresentato erroneamente su lotto privato lungo curva di via E.L. Cornaro.

9. RIMODULAZIONE ASSETTO DELLA PROPRIETA'

Oltre alla cessione di proprietà dei mappali 658 e 665 con realizzazione parcheggio pubblico di *via dell'Aviere* – quale beneficio pubblico – per complessivi 300.000 euro compreso IVA e spese tecniche, il presente Accordo Pubblico Privato prevede la cessione all'Amministrazione Comunale del percorso ciclo-pedonale - porzione mappale 1266 di 837,00 mq – e il mappale 1264 di 105 mq, a completamento dello stesso percorso ciclo-pedonale. Le porzioni di area privata – che riguardano standard pubblici a parcheggio – saranno frazionate e cedute all'Amministrazione con le modalità di cui sopra previste nello *Schema di Accordo* e nell'*Atto d'Obbligo*.

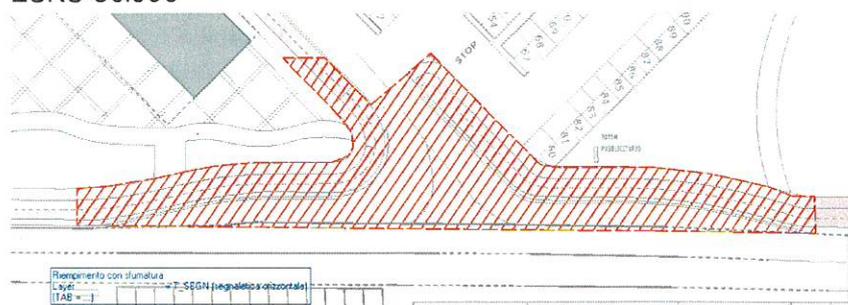
Si prevede inoltre la cessione di proprietà a favore di Alì s.p.a. di porzione mappale 1261 per una superficie di circa 192 mq

10. STIMA OPERE COMPLEMENTARI

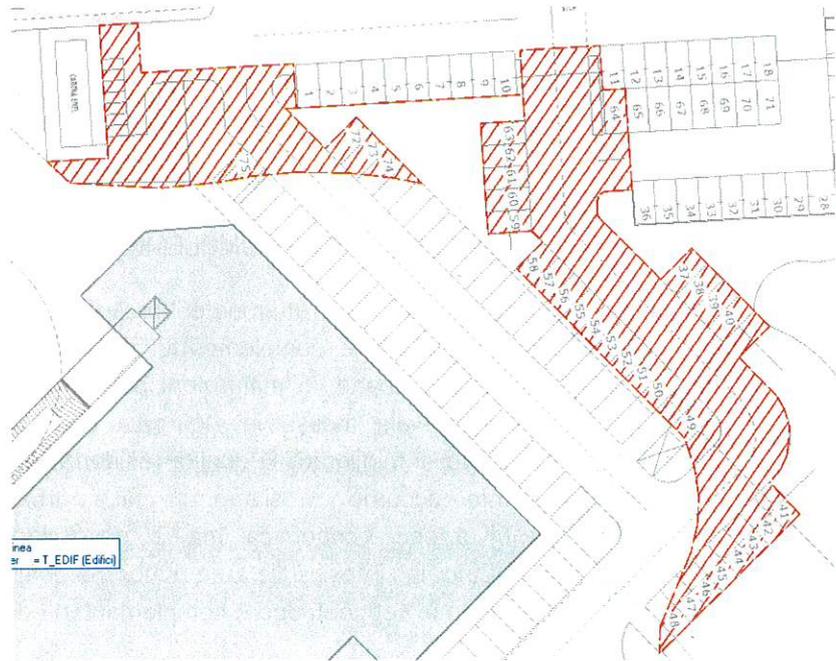
Al fine di valutare correttamente il presente accordo, è necessario conoscere l'entità delle opere complementari da realizzare che consistono in nuove connessioni urbane, in mitigazioni paesaggistiche, in valorizzazione di aree residue e nella messa in sicurezza degli attraversamenti pedonali con l'obiettivo di migliorare la qualità residenziale. Visto il livello progettuale del presente accordo – siamo in fase urbanistica – è difficile darne quantificazione economica ma è possibile fare una stima con valori parametrici. In sintesi, sulle aree pubbliche quali parcheggi, verde e viabilità, si prevedono le seguenti opere complementari ed integrative:

- PARCHEGGI PUBBLICI:

- o Adeguamento parcheggi via Fausta con realizzazione nuova corsia di immissione e uscita sulla viabilità principale; deviazione della pista ciclopedonale - con arretramento rispetto all'intersezione – per la messa in sicurezza dell'attraversamento; sono 1.000 mq. x 50,00 euro; **Stimati EURO 50.000**



- o Adeguamento parcheggio via E.L. Cornaro – fronte scuole Pascoli – per adeguamento viabilità interna ed estensione di posti auto al fine di ottenere un nuovo collegamento con i parcheggi di via Fausta di cui al punto precedente; adeguamento opere di invarianza idraulica. sono 1.200 mq. x 60 euro; **Stimati EURO 72.000**



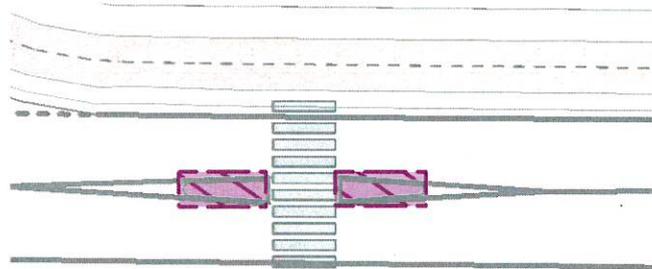
- VERDE PUBBLICO:

- o Adeguamento del verde pubblico necessario all'ampliamento del parcheggio fronte scuole Pascoli; messa a dimora di nuove essenze arboree ed arbustive per mitigazione paesaggistica del nuovo intervento edilizio; spostamento isola calistenica e area giochi su posizione indicata dall'Amministrazione Comunale / Parco degli Scolari; sistemazione dei percorsi pedonali esistenti da raccordare con il nuovo intervento edilizio; sono 1.800 mq. x 15 euro; **Stimati EURO 27.000**

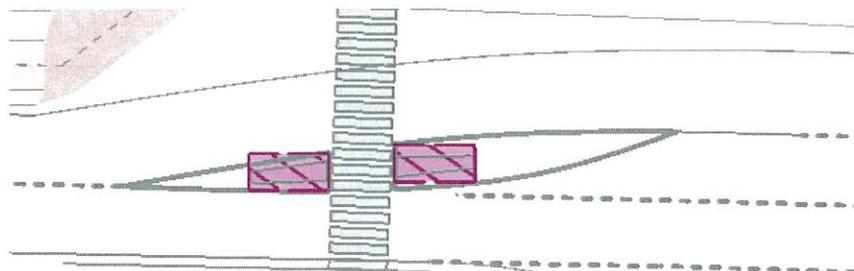


- MESSA IN SICUREZZA:

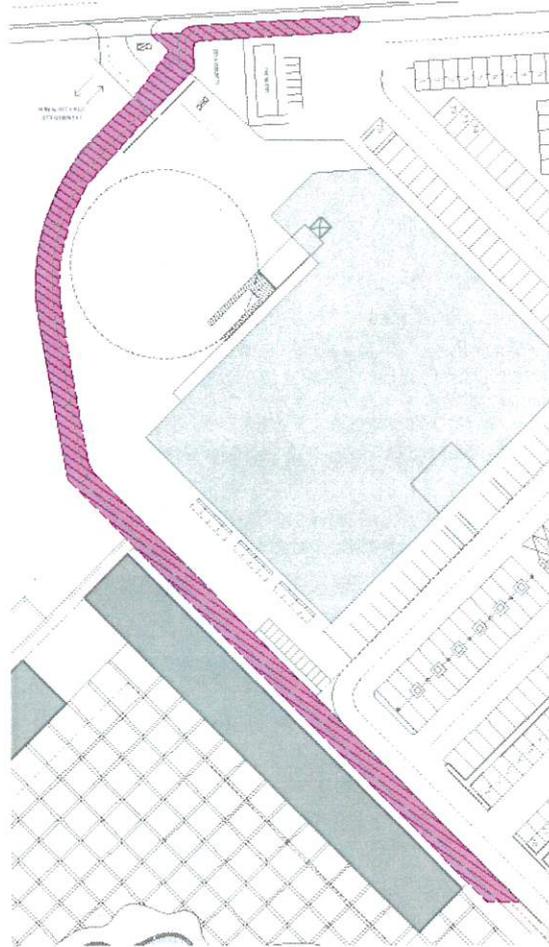
- o Realizzazione isola protezione su attraversamento pedonale esistente VIA FAUSTA fronte PIAZZETTA DELLA LIBERTA'; sono 20,00 mq. x 250 euro; **Stimati EURO 5.000**



- o Realizzazione isola protezione su attraversamento pedonale esistente VIA FAUSTA fronte EDIFICIO DIREZIONALE CITY3; sono 20,00 mq. x 250 euro; **Stimati EURO 5.000**



- o Nuova pista ciclo-pedonale di collegamento tra via Fausta e scuole Pascoli; sono 800,00 mq. x 60 euro; **Stimati EURO 48.000**



In sintesi si stimano per opere complementari ed integrative complessivi LAVORI per un importo di € 207.000 (EURO DUECENTOSETTEMILA/00). Resta inteso che tale importo non è vincolante e potrà essere tanto diminuito quanto aumentato in fase di esecuzione dei lavori con scomputo Oneri di Urbanizzazione Primaria.

11. CONCLUSIONI

Al fine di quantificare in termini di volume le diverse previsioni urbanistiche - FERMO RESTANDO CHE IL NUOVO PARAMETRO URBANISTICO, PER LA NUOVA EDIFICAZIONE, E' LA SUPERFICE COMPLESSIVA E NON IL VOLUME - la presente proposta di accordo prevede un volume equiparato a 2 piani fuori terra realizzato su circa 3.000 mq di Superficie Coperta con strutture reticolari in lamellare a vista entro cui ricavare la *superficie vendita* di 1.500 mq, spazi per transito merci giornalieri, servizi, spogliatoi, ecc.

Sulla base dei conteggi sopra esposti, la presente proposta di accordo comporta la seguente variante urbanistica al PUA NUOVO CAVALLINO con

realizzazione di parcheggio pubblico extra-standard - quale Beneficio Pubblico - pari a € 300.000 (euro trecentomila/00)³.

DIMENSIONAMENTO							
PUA NUOVO CAVALLINO Variante di Assestamento <small>Approvato con DCC 58/2007</small>				PROPOSTA DI ACCORDO P.P. Art. 6 LR 11/2004 <small>Alì s.p.a.</small>			
EDIFICIO	PIANI	DESTINAZIONE	VOL MAX	EDIFICIO	PIANI	DESTINAZIONE	VOL MAX
A	4	2-3	10.900	A	4	2-3	10.900
B	4	2-3	7.300	B	4	2-3	7.300
C	4	2-3	7.300		2	1-5	19.500⁴
D	4	2-3	7.330				
E	4	2-3	7.300				
F	4	2-3	7.300	F	4	2-3	7.300
G	1	1	3.280	G	1	1	3.280
H	4	1-2-4	19.085	H	4	1-2-4	19.085
I	4	1-2-4	13.900	I	4	1-2-4	13.900
TOTALE MC. 83.695,00				TOTALE MC. 81.265,00			

Destinazioni:

1=negozio al piano terra

2= residenza

3= giardino privato a piano terra

4= magazzino in sottotetto

5=servizi annessi al commercio (spogliatoi, transito merci, ecc.)

³ Vedi Relazione Finanziaria allegata

⁴ Valore ottenuto dalla formula Superficie Coperta x Altezza = (mq 3.000 x ml. 6,50) = mc. 19.500. Il valore ha scopo puramente indicativo in quanto il parametro edificatorio, ai sensi degli strumenti urbanistici vigenti, attualmente è la Superficie Complessiva **SComp**.

NEGOZIO SUPERFICIE E VOLUME							
PUA NUOVO CAVALLINO Variante di Assestamento – TAV. 2 Approvato con DCC 58/2007				PROPOSTA DI ACCORDO P.P. Art. 6 LR 11/2004 Ali s.p.a.			
EDIFICIO		SUP. MQ	VOL MC	EDIFICIO		Superficie Complessiva MQ	Volume MC
G-H		2.194	7.864	G-H		2.194	7.864
la		110	400	la		110	400
lb		631	2.270	lb		631	2.270
						3.200	19.500
				NUOVO ALI'		NOTA BENE: compresi max 1.500 mq per SUPERFICIE DI VENDITA	
TOTALE		2.935	10.534			6.135,00	30.034

Per concludere, valutati:

- Il minor Indice Fondiario di Proposta **-Ifp-** calcolato come rapporto tra SComp/SF
- il minor carico urbanistico in variante calcolato sul **TOTALE**, con riduzione di 2.430 mc⁵, che sostanzialmente viene ridotto nel Lotto B rispetto al PUA del 2007;
- Il minor numero di piani fuori terra;
- la risoluzione delle diverse interferenze e criticità rilevate in premessa;
- le opere complementari per la valorizzazione dell'ambito urbano nel suo complesso;

Evidenziato che:

- la realizzazione, e cessione, di nuovo parcheggio in via dell'Aviere – quale **Beneficio Pubblico pari a 300.000 euro** - comprensivo di IVA e prestazioni professionali.

⁵ Pari alla differenza tra 83.695,00 – 81.265,00 mc.

- le opere complementari extra-ambito intese come nuove connessioni urbane, mitigazioni paesaggistiche e messa in sicurezza degli attraversamenti ciclo-pedonali stimate in 207.000 euro;
- La maggiore disponibilità di parcheggi pubblici e la migliore connotazione urbana dell'ambito di intervento rispetto allo stato attuale;

con la presente si ritiene che la Proposta di Accordo ai sensi dell'art.6 LR 11/2004 sia accoglibile.

Cavallino-Treporti, 24.05.2024

Il progettista

Luca Valeri Architetto

allegato relazione tecnica-descrittiva

PUA /2007

lotto	A	VOLUME	PARZIALI
		MC	MC
edificio	G	3.280,00	
edificio	H	19.085,00	
edificio	I	13.900,00	
		36.265,00	mc

lotto	B	VOLUME	PARZIALI
		MC	MC
edificio	A	10.900,00	
edificio	B	7.300,00	
edificio	C	7.300,00	
edificio	D	7.300,00	
edificio	E	7.300,00	
edificio	F	7.300,00	
		47.430,00	mc

VOLUME C-D-E Sup. Comp. C-D-E
21.930,00 MC 7.310,00 MQ

TOTALE A+B 83.695,00 MC

AMBITO OGGETTO DI ACCORDO

SUPERFICE FONDIARIA MAPP.1266 PORZ.	9.522,00 MQ
SUP.COMPLESSIVA di PUA	7.310,00 MQ

NEGOZIO SUPERFICE E VOLUME PUA-2007

SUPERFICIE MQ	VOLUME MC
2.194,00 MQ	7.864,00 MC
110,00 MQ	400,00 MC
631,00 MQ	2.270,00 MC
2.935,00 MQ	10.534,00 MC

NEGOZIO SUPERFICE E VOLUME ACCORDO 2024

SUPERFICIE MQ	VOLUME MC
2.194,00 MQ	7.864,00 MC
110,00 MQ	400,00 MC
631,00 MQ	2.270,00 MC
3.200,00 MQ	19.500,00 MC
DIFFERENZA	DIFFERENZA
6.135,00 3.200,00	30.034,00 19.500,00

PARAMETRI PROPOSTA ACCORDO 2024

lotto	A	VOLUME	PARZIALI
		MC	MC
edificio	G	3.280,00	
edificio	H	19.085,00	
edificio	I	13.900,00	
		36.265,00	mc

lotto	B	VOLUME	PARZIALI
		MC	MC
edificio	A	10.900,00	
edificio	B	7.300,00	
nuovo Ali		19.500,00	
edificio	F	7.300,00	
		45.000,00	mc

DIFFERENZA
2.430,00

TOTALE A+B 81.265,00 MC

AMBITO OGGETTO DI ACCORDO

SUP.FONDIARIA - SF - MAPP.1266 PORZ.	9.522,00 MQ
SUP.COMPLESSIVA nuovo Ali	3.200,00 MQ

CARATURE URBANISTICHE NUOVO ALI'

	coef.Tab.pag.9	AL - tab.pag.9
AL - tab.pag.9 Sup.Vend.	1.500,00 mq	1,8 mq/mq 2.700,00 MQ
SPE - tab.pag.9 Sup.Vend.	1.500,00 mq	1 mq/mq 1.500,00 MQ

IPOTESI PROGETTO NUOVO ALI' / CAVALLINO

SUP. DI VENDITA	1.500,00 mq
TRANSITO MERCI	1.100,00 mq
CARICO-SCARICO	230,00 mq
PENSILINE	170,00 mq
AMMIN. / SERVIZI	200,00 mq
SUP.COMPLESSIVA	3.200,00 MQ
SUP. COPERTA - SC	3.000,00 MQ
AL - AREA LIBERA (SF-SC)	2.725,00 MQ
SPE	1.501,00 MQ

altezza intrad. Solaio VOLUME
6,5 ML 19.500,00 MC

verificato
verificato

Committente:

ALI' Spa

Via Olanda 2, - 35127 - Padova
c.f. - p.iva 0034890285

Titolo:

ACCORDO TRA SOGGETTI PUBBLICI E PRIVATI
(ai sensi dell'art. 6 della Lr. 11/04)

doc

04

Oggetto:

RELAZIONE FINANZIARIA

Codice cliente:

336-all

Comune censuario:

Cavallino-Treporti

Foglio:

19

Mappale/i:

vedi relazione tecnica

Ente:

Comune

Fase:

C

Rev.:

1

Data elab.:

20.11.2023

Redattore:

Responsabile:

L.Valeri

Comune

C

2

24.05.2024

L.Valeri

Nome file:

336-all-D04-C2-RELFIN

Data:

24.05.2024

Al Signor Sindaco del
Comune di Cavallino Treporti
Area Tecnica – Ufficio Urbanistica

Il sottoscritto arch. Luca Valeri nato a [REDACTED] il [REDACTED], con studio in Cavallino Treporti (VE) via Fausta n. 403 scala B interno 7, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. della provincia di Venezia n. 2286, in qualità di tecnico incaricato per "ACCORDO PUBBLICO PRIVATO ai sensi dell'art.6 della LR 11/04" in Cavallino Treporti (VE) via Elena Cornaro/via Fausta nel lotto di terreno individuato catastalmente al foglio 19, mappali 665-658-1264 -1266 porz., per conto della ditta ALI' S.p.A., redige la seguente

RELAZIONE FINANZIARIA

1. PREMESSA

- L'azienda ALI' S.p.A. (di seguito proponente) è una catena italiana di supermercati che opera in Veneto ed Emilia Romagna, con una distribuzione organizzata di oltre cento punti vendita con i marchi *Alì* - con superficie di vendita entro i 1.500 mq. - e *Aliper*.

La presente relazione, redatta ai sensi delle LINEE GUIDA pubblicate dal Comune di Cavallino Treporti in data 15.12.2015, si riferisce ad *ACCORDO PUBBLICO PRIVATO art. 6 LR 11/04* con il quale la proponente chiede di trasferire l'attuale punto vendita *Alì-Cavallino* in diverso spazio ad uso commerciale - con superficie di vendita max 1.500 mq - di nuova costruzione interno allo stesso PUA/ZTO -B-, in cambio di opere migliorative per la connotazione del sito e quantificazione del Beneficio Pubblico determinato come segue.

3. OGGETTO DELL' ACCORDO PUBBLICO/PRIVATO

Per quanto in premessa, in ragione a *preliminare di compravendita condizionato*, il proponente dispone di terreno libero interno allo stesso PUA / ZTO -B- sulla quale intende spostare il punto vendita esistente con realizzazione di un nuovo fabbricato ad *uso commercio*.

Evidenziato che:

- rispetto al PUA approvato con DCC 58/2007, l'edificazione realizzata in parziale attuazione del PUA *NUOVO CAVALLINO*, ha

già saturato la parte *commerciale* prevista originariamente per complessivi 2.935 mq, concentrati negli edifici G-H-I

- Il lotto libero oggetto della presente proposta – porzione del mapp.1266 pari a circa mq 9.522- ricade in **Z.T.O. B – zone residenziali consolidate – art.62** – risulta compatibile con lo SPOSTAMENTO dello spazio *commerciale* esistente - oltre a superficie per *transito merci giornaliero* e pertinenze.
- Sono necessari ulteriori 500 mq, per *superficie di vendita*, al fine di eguagliare il *format* dei punti Alì di nuova generazione;

per quanto sopra evidenziato il proponente intende:

1. per lo spostamento di 1.000 mq, di *Superficie Vendita* nel medesimo PUA / ZTO-B in conformità alle NTO-Art.34 comma 3
2. per l'aumento di ulteriori 500 mq, di *Superficie Vendita* in deroga alle NTO-Art.34 comma 3

riconoscere all'Amministrazione Comunale - oltre alla realizzazione di opere di urbanizzazione dell'intervento con opere complementari di adeguamento di viabilità e spazi pubblici contermini (vedi ampliamento parcheggio fronte scuole) – **a cedere terreno ed opere ad uso parcheggio pubblico quale Beneficio Pubblico quantificato in 300.000 euro – compreso IVA e spese tecniche - come illustrato di seguito.**

4. CRITERI DI CALCOLO PER LA RIPARTIZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO/PRIVATO

Alle tradizionali argomentazioni di tipo urbanistico – trattate in dettaglio nella relazione tecnica-illustrativa allegata alla presente istanza- si devono necessariamente aggiungere valutazioni di ordine economico relative ai vantaggi che l'Amministrazione e i Privati traggono rispettivamente dagli accordi così come previsti dall' art. 6 della LR 11/04,

In tali programmi è previsto infatti che vengano esplicitati e rappresentati i termini del rapporto economico tra pubblico e privato. Tali valutazioni sono decisive per la legittimità degli accordi e costituiscono parte integrante degli elaborati del Programma Urbanistico.

L'Amministrazione comunale generalmente può concedere ai privati:

- La variazione degli strumenti urbanistici sotto il profilo di indici e destinazioni d'uso;

- La variazione delle modalità di realizzazione del progetto attuativo;

i Privati possono generalmente cedere, oltre agli standard e agli oneri concessori dovuti:

- Aree in eccedenza rispetto a quelle a standard;
- Opere, o loro monetizzazione, eccedenti rispetto agli oneri concessori dovuti;
- Servizi di natura collettiva;

Il beneficio del privato **Bpr** a seguito dell'accordo può essere così rappresentato analiticamente:

$$Bpr = Vm - Cpr - Vaa$$

Dove:

Vm = Valore di mercato immobiliare Opera realizzata post Accordo;

Cpr = Costi per realizzazione Opera;

Vaa = Valore dell'Area ante Accordo

Il costo di realizzazione **Cpr** può essere ulteriormente articolato con la seguente formula:

$$Cpr = Cc + On + Oex + St + Sg$$

Dove:

Cc = Costo di Costruzione

On = Oneri concessori

Oex = Oneri extra standard

St = Spese Tecniche

Sg = Spese generali

La voce **Oex** può essere considerata il Beneficio Pubblico dovuto all'Amministrazione Pubblica - **Bpu**

Sostituendo **Bpu** a **Oex** otterremo la seguente formula:

$$Bpr = Vm - Cc - On - St - Sg - Bpu - Vaa$$

L'espressione

$$Vm - Cc - On - St - Sg$$

Esprime il valore di trasformazione del bene, ovvero il valore dell'area post accordo - Vap

Quindi:

$$Bpr = Vap - Vaa - Bpu \text{ ovvero: } Bpr + Bpu = Vap - Vaa$$

Quindi l'espressione sopra illustrata afferma che i benefici pubblici e privati altro non sono che il plusvalore generato attraverso la valorizzazione urbanistica. Sotto il profilo tecnico si tratta della differenza tra due valori di un'area suscettibile di trasformazione.

Per la scelta della ripartizione dei due benefici, dalle analisi delle esperienze di accordi emerge come esista, pur con alcune differenze, una tendenza a ripartire pariteticamente al 50% il plusvalore fondiario.

5. PROPOSTA PROGETTUALE OPERE PRIVATE

La proponente, attraverso il presente accordo, propone una variante urbanistica ai sensi della LR 11/2004 per trasferire uno spazio commerciale esistente - con incremento - fino a 1.500 mq di *spazio vendita*, oltre a depositi e servizi, interno al PUA denominato *NUOVO CAVALLINO*. Sono inoltre previsti nuovi parcheggi pertinenziali, una nuova area di carico-scarico delle merci e la piantumazione di alberature per la mitigazione paesaggistica dell'intervento.

Il nuovo spazio commerciale previsto sarà di 3.200 mq - di cui 1.500 mq adibiti a *spazio vendita*.

6. CALCOLO DEI COSTI DELLE OPERE PRIVATE -Cpr- E DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO NUOVA COSTRUZIONE -Vm-

Partendo dal presupposto che l'area è già disponibile alla proponente, il calcolo dei costi di realizzazione risulta dall'analisi delle voci evidenziate al punto 3. che comprendono:

Costo di Costruzione - **Cc** - per la nuova struttura di vendita: opere edili, finiture e impianti civili (esclusi impianti speciali quali frigoriferi e

celle frigo) compreso nuovi parcheggi e aree di carico-scarico, opere di invarianza idraulica, allacciamenti ai sottoservizi e verde di arredo urbano; considerato che la proponente ha recentemente realizzato più strutture di vendita con la medesima tecnologia costruttiva e identiche finiture, si è in grado di utilizzare il valore parametrico di 1300 euro/mq per quanto riguarda il nuovo immobile a cui va aggiunto il costo parametrico di 110,55 euro/mq per la sistemazione degli esterni pertinenziali – Area Libera AL, area manovra e superficie parcheggi effettiva SPE - pari a 6.522 mq. A queste voci sono da aggiungere opere di urbanizzazione complementari – vedi relazione tecnico-illustrativa – quantificati in euro 207.000

- o Mq. 3.200 x euro 1.300 / mq = 4.160.000 euro
- o Mq. 6.522 x euro 110,55 /mq = 721.007,10 euro
- o Opere Complementari = 207.000 euro (di cui 51.979,20 a scomputo oneri urb. 1°)

TOTALE Costo Costruzione -Cc- 5.088.007,10 euro euro

Oneri Concessori – On – per urbanizzazione primaria e secondaria, Contributo sul Costo di costruzione, diritti di segreteria, ecc. Considerata la tabella Excel messa a disposizione sul sito del Comune di Cavallino Treporti, gli oneri sono stati quantificati per una NUOVA COSTRUZIONE ATTIVITA' COMMERCIALE su una superficie netta non residenziale di 3.000 mq e 200 di superficie accessoria; ZTO B; D.F > di 1,5 e < di 3,0; ID (colonna B) 38

- o Per urbanizzazione primaria – a scomputo costi *Opere Complementari*-
- o Per urbanizzazione secondaria 35.318,40 euro
- o Per Contributo sul costo di costruzione 56.840,16 euro

TOTALE Oneri Concessori -On- 92.158,56 euro

Spese Tecniche – St – per la progettazione architettonica definitiva ed esecutiva; progettazione del verde e della mitigazione paesaggistica; progettazione delle strutture; progettazione degli impianti; progettazione per l' invarianza idraulica, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione; progettazione interni/spazi vendita; progettazione antincendio; valutazioni e relazione sulla mobilità del traffico; valutazioni e relazione acustica; direzione lavori; direzioni operative

specialistiche di supporto alla d.l.l; coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione; aggiornamento catastale. Considerato che la proponente ha recentemente realizzato più strutture di vendita con la medesima tecnologia costruttiva e identiche finiture, in base all'esperienza si è in grado di utilizzare il seguente valore parametrico del 3% calcolato sull'intero costo di costruzione

- o 3% x 5.088,007,10 euro

TOTALE Spese Tecniche - St - 152.640,21 euro

Spese Generali - Sg - per oneri finanziari necessari alla costruzione, fidejussioni a garanzia del saldo oneri, diritti e spese per allacciamenti agli enti erogatori di sottoservizi o per enti diversi dall'Amministrazione Comunale - Ulss, VV.F, Consorzio di Bonifica, Città Metropolitana, Veritas, ecc. Considerato che la proponente ha recentemente realizzato più strutture di vendita con la medesima tecnologia costruttiva e identiche finiture, in base all'esperienza si è in grado di utilizzare il seguente valore parametrico del 1,7% calcolato sulla somma del Costo di Costruzione, Oneri e Spese tecniche

- o 1,7% x 5.332.805,87 euro

TOTALE Spese Generali - Sg - 90.657,70 euro

Valore Area in Alienazione - Val - per acquisizione area su cui installare cabina ENEL di trasformazione e isola ecologica esclusiva del proponente con superficie pari a 192 mq, al costo di 15 euro/mq

- o Mq. 192 x euro 15,00 /mq

TOTALE Valore Area in Alienazione - Val - 2.880,00 euro

Riepilogando i costi di produzione sono:

- Cpr = (5.088.007,10 + 92.158,56 + 152.640,21 + 90.657,70 + 2.880,00)

TOTALE Costi di produzione - Cpr - 5.426.343,57 euro

Per la determinazione del *Valore di mercato immobiliare* - Opera realizzata post Accordo -Vm- si sono presi come riferimento valori di compravendita forniti dalle Agenzie Immobiliari della zona per immobili analoghi aventi stessa destinazione d'uso, simili dimensioni e medesime finiture presenti nel litorale veneziano di Cavallino-Treporti, Jesolo, Eraclea, Caorle; tutte zone

geografiche caratterizzate da una forte stagionalità, per le vendite al dettaglio, dovuta alla presenza turistica di origine nord-europea.

Si determina quindi come valore medio di mercato immobiliare l'importo parametrico di: 2.500 euro/mq

Quindi il Valore di mercato dell'opera realizzata post accordo -Vm- viene stimato come segue:

$$\bullet \text{ Vm} = \text{mq} \cdot 3.200 \times 2.500 \text{ euro/mq} = 8.000.000 \text{ euro}$$

7. CALCOLO DEL VALORE DI TRASFORMAZIONE -Vap-

In base a quanto esposto al punto 3.

Il valore di trasformazione del bene -Vap-, ovvero la il valore dell'area post accordo, è dato dal valore dell'opera realizzata post accordo -Vm- tolti i costi -Cpr- necessari a realizzarla; quindi:

$$\bullet \text{ Vap} = 8.000.000 - 5.426.348,67 = 2.573.656,43 \text{ euro}$$

8. STIMA VALORE DELL'AREA -Vaa- ANTE ACCORDO

Per la determinazione del valore dell'area ante accordo -Vaa- si sono presi come riferimento valori di compravendita forniti dalle Agenzie Immobiliari della zona di aree edificabili residenziali aventi le medesime caratteristiche:

Si determina quindi come valore medio di mercato immobiliare l'importo parametrico di: 90 euro/mc edificabile.

Considerata l'attuale capacità edificatoria pari a 21.930 mc. dell'area, il Valore di mercato dell'area ante accordo -Vaa- viene stimata come segue:

$$\bullet \text{ Mc } 21.930 \times 90 \text{ euro/mc} = 1.973.700 \text{ euro}$$

9. CALCOLO DEL BENEFICIO PUBBLICO/PRIVATO

In base a quanto esposto al punto 3.

Il valore di trasformazione del bene -Vap-, ovvero la il valore dell'area post accordo, tolto il valore dell'area attuale ante accordo -Vaa- rappresenta la somma del Beneficio Privato -Bpr- e del Beneficio Pubblico -Bpu -

Quindi:

$$\text{Bpr} + \text{Bpu} = \text{euro } (2.573.656,43 - 1.973.700) = 599.956,43 \text{ euro}$$

10. DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

Il raffronto tra il beneficio economico -Bpu- del Comune di Cavallino-Treporti e il beneficio economico privato -Bpr- della proponente si determina come segue:

- SOMMA BENEFICI PUBBLICO/PRIVATO= $B_{pu}+B_{pr} = 599.956,43$ euro;
- ~~BENEFICIO PUBBLICO = 50% di 599.956,43 euro = 299.978,21 Euro arrotondato a 300.000 euro~~
- BENEFICIO PRIVATO = per differenza $(599.956,43 - 300.000) = 299.956,43$ euro

11. CONCLUSIONI

Sulla base dei conteggi sopra esposti, si deduce che l'importo di Beneficio Pubblico -Bpu- del presente Accordo determinato in **300.000 euro** è pari circa al 50% del beneficio finanziario complessivo che ne deriva. Pertanto, la convenienza all' Accordo Pubblico/Privato ai sensi dell'art.6 LR 11/04 risulta verificata.

Cavallino-Treporti, 24.05.2024

Luca Valeri Architetto

METODO CALCOLO BENEFICIO PUBBLICO NEGLI ACCORDI PUBBLICI/PRIVATI

Procedimento come da Circa di Valutazione Economica del Progetto - pref. E. Miceli anno accademico 2009/10

- 1 Beneficio privato
 $Bpr = Vm - Cpr - Vaa$
- dove:
Bpr Beneficio privato
Vm Valore mercato immobile post accordo
Cpr Costi produzione
Vaa Valore area ante accordo
- 2 nella fattispecie:
 $Cpr = Cc + On + Oex + St + Sg + Val$
- dove:
Cc Costo di Costruzione
On Oneri Concessori
Oex Oneri extra standard
St Spese tecniche
Sg Spese generali
Val Valore Area in Alienazione
- 3 nella fattispecie gli Oneri estrastandardi corrispondono al Beneficio Pubblico
 $Oex = Bpu$
- Scomponendo Cpr e riscrivendo Oex la formula 1 diventa
 $Bpr = Vm - Cc - On - St - Sg - Val - Bpu - Vaa$
- 4 l'espressione
 $Vm - Cc - On - St - Sg - Val$
 esprime il valore di trasformazione del bene, ovvero il valore dell'area post accordo - **Vap**
- 5 sostituendo
 $Bpr = Vap - Vaa - Bpu$
 ovvero il plusvalore fondiario è pari alla differenza tra Valore Area post accordo - **Vap** e il Valore Area ante accordo - **Vaa**
 $Bpr + Bpu = Vap - Vaa$
- per la scelta della ripartizione dei due benefici, il plusvalore fondiario viene ripartito al 50%

DIMOSTRAZIONE CALCOLO BENEFICIO PUBBLICO PROPOSTA ACCORDO NUOVO ALI' CAVALLINO

Valore area ante accordo			
superficie fondiaria lotto terreno accordo	9.522,00	mq	
capacità edificatoria ante accordo - PUA/2007	21.930,00	mc	
valore parametrico terreno edificabile ante accordo	90,00	€/mq	
Valore area ante accordo - Vaa = (21.930 x 90)			
Vaa	1.973.700,00	€	
Valore mercato immobile post accordo			
Superficie uso Commercio	3.200,00	mq	
(N. 8 di cui spazio vendita max. 1500 mq)			
valore mercato spazio commerciale	2.500,00	€/mq	
Valore immobile - Vm = (3.200 x 2.500)			
Vm	8.000.000,00	€	
Costo di Costruzione			
Superficie immobile	3.200,00	mq	
Costo parametrico costruzione immobile	1.300,00	€/mq	
Costo costruzione fabbricato - escluso opere speciali			4.160.000,00 €
Superficie opere esterne pertinenziali	6.522,00	mq	
Costo parametrico opere esterne pertinenziali	110,55	€/mq	
Costo opere esterne pertinenziali			721.007,10 €
Stima Costi Opere Urb. 1° complementari e integrative	207.000,00	€	207.000,00 € (di cui € 51.593,20 a scomputo)
Cc	5.088.007,10	€	5.088.007,10 € somma costi costruzione
Oneri Concessori			
Contributo Costo Costruzione	56.840,16	€	
Urbanizzazione primaria in scomputo	-	€	
Urbanizzazione secondaria	35.318,40	€	
On	92.158,56	€	
Spese Tecniche			
Progettazione, Direzione lavori, Sicurezza	3,00%		
Costo Costruzione	5.088.007,10	€	
St	152.640,21	€	
Spese Generali			
Dritti Segret, Valori bolliati, Amministrat, On.finanz	1,70%		
calcolato su Cc+On+St	5.332.805,87	€	
Sg	90.657,70	€	
Valore Area in Alienazione			
Sup. mappale 1261 porz.	192,00	mq	
Valore unitario monetizzazione standard a park	15,00	€/mq	
Val	2.880,00	€	
Valore di Trasformazione / Valore area post accordo			
Vm	8.000.000,00	€	
Cc	- 5.088.007,10	€	
On	- 92.158,56	€	
St	- 152.640,21	€	
Sg	- 90.657,70	€	
Val	- 2.880,00	€	
Vap	2.573.656,43	€	
Plus valore fondiario			
Vap	2.573.656,43	€	
Vaa	- 1.973.700,00	€	
Bpr+Bpu	599.956,43	€	
Bpu	299.978,21	€	
arrotondamento Beneficio Pubblico	300.000,00	€	
Bpr	299.956,43	€	

5.426.343,57 € somma costi produzione

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



Foto_01. Vista da strada Provinciale Jesolana-*via Fausta*. Primo attraversamento pedonale dopo la rotatoria.



Foto_02. Vista da strada Provinciale Jesolana-*via Fausta*. Secondo attraversamento pedonale, collegamento con il parcheggio pubblico nuovo Cavallino.



Foto_03. Vista da via Fausta di piazzetta della Libertà.



Foto_04. Vista complesso Nuovo Cavallino.



Foto_05. Vista attraversamento ed incrocio tra via dell'Aviere e via Fausta. Sullo sfondo ingresso supermercato Alì e complesso residenziale Nuovo Cavallino.



Foto_06. Vista ingresso parcheggio privato, isola ecologica e parcheggio supermercato lungo via dell'Aviere.



Foto_07. Vista lungo via dell'Aviere.



Foto_08. Vista lungo via E.L. Cornaro-via dell'Aviere. Sullo sfondo complesso Nuovo Cavallino, fronte Ovest.



Foto_09. Vista ingresso lotto da via E.L. Cornaro.



Foto_10. Vista parcheggio pubblico a destra e ingresso Scuola Primaria Pascoli da via E.L. Cornaro,



Foto_11. Vista Parco degli Scolari e porzione del parcheggio pubblico da via E.L. Cornaro.



Foto_12. Vista curva di via E.L. Cornaro. A sinistra Scuola Primaria Pascoli e lato opposto Parco degli Scolari.



Foto_13. Vista percorso pedonale al confine con il Parco degli Scolari



Foto_14. Vista interna al Parco giochi pubblico- parte ludica.



Foto_15. Vista interna al Parco giochi pubblico, attrezzi ginnici.



Foto_16. Vista interna al Parco giochi pubblico, sullo sfondo complesso residenziale Nuovo Cavallino.



Foto_17. Vista interna del Parco degli Scolari.



Foto_18. Vista percorso pedonale perimetrale del Parco degli Scolari.



Foto_19. Vista alberature al centro del Parco degli Scolari.



Foto_20. Vista rampa garage complesso "Nuovo Cavallino".