

BARBATO ARCH. SILVIA

VIA R. LOMBARDI CIV. 14/1 30020 MARCON – VENEZIA

REGIONE VENETO CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA COMUNE DI MARCON

PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO – PRIVATO
in variante al Piano degli Interventi
ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004

RELAZIONE TECNICA

PROPONENTE: MORETTO SERVIZI S.R.L. (P.iva 03333570277)

sede: via R. Lombardi civ. 14/1 – Marcon (Ve)

UBICAZIONE IMMOBILI: via Molino civ. 9 – Marcon (Ve)
Sez. U, Fg. 3, mapp. 415-417-418-419-492

Marcon (Ve) 29.03.2019

Arch. Silvia Barbato

COMUNE DI MARCON (VE) - PROTOCOLLO
Anno Ind. VI F. Fascicolo

29 MAR 2019

N. 7217

URB	OC	RPA
-----	----	-----



La presente relazione tecnica ha per oggetto la proposta di accordo pubblico - privato in variante al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, riguardante la cessione al patrimonio comunale di una porzione di terreno ricompreso nel progetto redatto nel 2004 propedeutico alla realizzazione della nuova viabilità di collegamento tra via Molino e via dello Sport, il recupero di un fabbricato storico-testimoniale con cambio di destinazione d'uso di parte dello stesso da residenziale a direzionale e la modifica della zona territoriale omogenea circostante quest'ultimo.

Proprietaria degli immobili nonché richiedente è la società Moretto Servizi S.r.l. (c.f.-p.iva 03333570277) con sede legale ed operativa in Marcon (Venezia) via R. Lombardi civ. 14/1, rappresentata dal Sig. Moretto Luciano (c.f. MRTLCN49H24L736O) residente in Marcon via G. di Vittorio civ. 9.

UBICAZIONE IMMOBILI:

Gli immobili oggetto della presente sono ubicati in via Molino civ. 9 ed identificati catastalmente Sez. U, Fg. 3, mapp. 415-417-418-419-492.

CLASSIFICAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili oggetto della presente richiesta risultano così classificate dalla Tav. 4- Carta delle trasformabilità del PAT: parte dell'area identificata dal mapp. 418 è classificata come "pertinenze scoperte da tutelare" avente una estensione di circa 1837m²; parte dell'area identificata dal mapp. 418 e dai mappali 415, 492, 417, 419 risulta classificata come area bianca con destinazione "servizi di interesse comune di maggior rilevanza – progetto – case per anziani", avente una estensione di circa 9755,40m². Sull'area interessata dalla presente vi sono due edifici: un edificio con valore storico testimoniale, non più funzionale all'attività agricola, di categoria di valore 3A (individuato con il numero 040 - art. 4 del Prontuario per la qualità architettonica e per la mitigazione ambientale) ed un annesso rustico, non più funzionale all'attività agricola.

La porzione di area avente destinazione urbanistica "servizi di interesse comune di maggior rilevanza – progetto – case per anziani", presenta una potenzialità edificatoria caratterizzata dai seguenti parametri:

- indice di fabbricabilità fondiario: 0.9m²/m²;
- rapporto di copertura massimo: 35%;
- altezza massima dei fabbricati: PT + tre piani abitabili (13 metri).

OGGETTO DELLA PROPOSTA:

La proposta di accordo pubblico-privato presenta una triplice valenza: mira al recupero ed alla valorizzazione del patrimonio storico testimoniale e dell'area circostante, alla cessione di aree ai fini del miglioramento della dotazione di servizi per la comunità locale.

Quest'ultimo aspetto si concretizza attraverso la cessione di un'area avente una superficie pari a circa 412 mq (387mq + 25mq) al fine di favorire la realizzazione del marciapiede, della pista ciclo pedonale e della rotonda a servizio della viabilità comunale in progetto di collegamento tra via dello Sport e via Molino: la cessione dell'area a parcheggio, nello stato di fatto in cui si trova, avente una estensione di circa 704m²; un riconoscimento economico pari a 70.000,00€.

Si propone inoltre la ripermimetrazione ed ampliamento della "pertinenza scoperta da tutelare" comprendendo all'interno anche l'annesso rustico.

Al fine del recupero e la valorizzazione dell'edificio storico testimoniale e dell'annesso rustico si propone di consentirne le destinazioni d'uso ammesse di cui all'art. 10 del "Prontuario per la qualità architettonica e per la mitigazione ambientale" di cui alla 3^a variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L. R. 23 aprile 2004, n. 11 (equiparandoli a tutti gli altri edifici storico testimoniali presenti sul territorio comunale) autorizzando contestuale il cambio d'uso da residenziale a direzionale di parte della superficie dell'edificio storico testimoniale.

In seguito alla cessione dell'area destinata a parcheggio pubblico, si propone che gli standard a servizi pubblici, previsti dalla normativa vigente, conseguenti al cambio di destinazione d'uso da residenziale a direzionale di parte dell'edificio storico testimoniale (circa 339,25m² si s.n.p.) si intendano soddisfatti.

Relativamente alla porzione di scoperto individuata verso est della proprietà ed avente una estensione di circa 2522mq si propone di convertire la stessa in zona territoriale omogenea di tipo C1 assegnando superficie netta di pavimento pari a 540mq. L'interesse principale è quello di riqualificare tutta l'area ed in particolare portare "nuova vita" l'edificio storico testimoniale che sino ad oggi è rimasto in stato di abbandono e ciò a discapito degli interessi della comunità. La stessa conversione urbanistica dell'area di circa 2552mq è finalizzata alla creazione dei mezzi necessari al recupero dell'edificio storico testimoniale. A riguardo non bisogna infatti dimenticare come i costi di ristrutturazione di detto edificio siano elevati,

quantificabili in circa 610.000,00€.

Quanto sopra a dimostrazione che non vi è alcun intento speculativo nella presente proposta, la quale è tesa unicamente a far incontrare gli interessi pubblici e privati.

INTERESSE PUBBLICO

L'interesse pubblico si manifesta nella cessione anticipata al patrimonio Comunale di parte dell'area identificata dal mappale 492 avente una estensione di circa 387m² (evidenziata in colore giallo nella planimetria allegata) quantificabile da un punto di vista economico in 14.185,20€, di una porzione pari a circa 25m² dei mappali 492-418 formante fascia di terreno fronte via Molino (evidenziata in colore verde nella planimetria allegata) quantificabile da un punto di vista economico in 200,00€ e dell'area a parcheggio, nello stato di fatto in cui si trova, avente una estensione di circa 704m² facente parte del mappale 492 (evidenziata in colore celeste nella planimetria allegata) quantificabile da un punto di vista economico in 93.822,00€, oltre al versamento di 70.000,00€ a fronte della superficie netta di pavimento assegnata, da effettuarsi entro i dodici mesi successivi alla data di approvazione della variante al P.I..

La presente proposta, come richiesto dall'Ente, deve intendersi ferma ed irrevocabile per giorni 30 a decorrere dalla data di invio e subordinata alla adozione della variante al P.I. da parte dell'Ente entro la data del 31.12.2019.

Resta, in ogni caso, inteso, che la proponente, fermo quanto e richiamato quanto esposto nella comunicazione prot. 4644 del 27.02.2019, si riserva ogni diritto ed azione in ordine al procedimento espropriativo indicato nella Vs. missiva dd. 14.01.2019.

Marcon (Ve) 29.03.2019

Arch. Silvia Barbato



CALCOLO BENEFICIO PUBBLICO

Vaa	SUPERFICIE LOTTO	2522,06 mq				
Vpa	VALORE INIZIALE	2522,06 mq	x	30,00 €/mq	=	75.661,80 €
Vm	VALORE FINALE					216.062,80 €
Pv	PLUSVALORE					140.401,00 €
						70.200,50 €
Vm	VALORE DI MERCATO DELL'AREA TRASFORMATA	540,00 mq	x	407,52 €/mq	=	220.060,80 €
Cpr	SOMMA DEI COSTI NECESSARI ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO			(Cd+Cc+Ou+St+Ct+Of)		3.998,00 €
Cd	costi di ristrutturazione / sistemazione area	2552,00 mq	x	0,00 €/mq	=	- €
Cc	costo di costruzione delle opere di urbanizzazione					0,00 €
Ou	oneri di urbanizzazione secondaria tabellari					0,00 €
St	spese tecniche					3.998,00 €
Ct	consulenza tecnico-legale					0,00 €
Of	oneri finanziari					0,00 €
U	utile di impresa					0,00 €

VALORE AREE IN CESSIONE

VALORE MARCIAPIEDE	25,00 mq	x	8 €/mq	=	200,00 €
--------------------	----------	---	--------	---	----------

TOTALE BENEFICIO PUBBLICO DA MONETIZZARE

70.000,50 €

CALCOLO BENEFICIO PUBBLICO

Vaa	SUPERFICIE LOTTO	2522,06 mq				
Vpa	VALORE INIZIALE	2522,06 mq	x	30,00 €/mq	=	75.661,80 €
Vm	VALORE FINALE					216.062,80 €
	$Vpa = Vm - Cpr - U - Vaa$					
Pv	PLUSVALORE					140.401,00 €
	$Pv = Vaa - Vpa$					
	BENEFICIO PUBBLICO PARZIALE					70.200,50 €

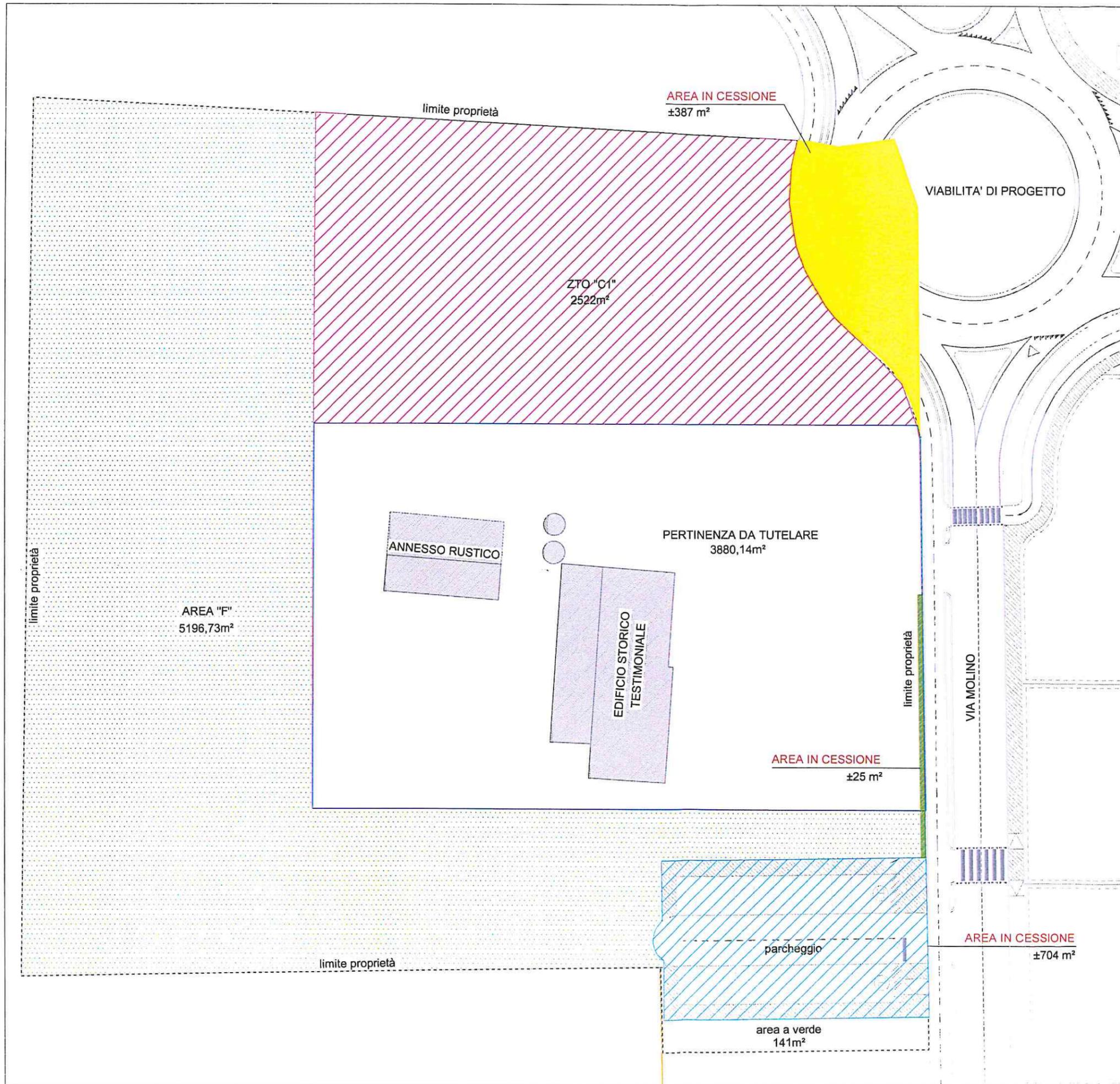
Vm	VALORE DI MERCATO DELL'AREA TRASFORMATA	540,00 mq	x	407,52 €/mq	=	220.060,80 €
Cpr	SOMMA DEI COSTI NECESSARI ALLA REALIZZAZIONE DEL PROGETTO			(Cd+Cc+Ou+St+Ct+Of)		3.998,00 €
Cd	costi di ristrutturazione / sistemazione area	2552,00 mq	x	0,00 €/mq	=	- €
Cc	costo di costruzione delle opere di urbanizzazione					0,00 €
Ou	oneri di urbanizzazione secondaria tabellari					0,00 €
St	spese tecniche					3.998,00 €
Ct	consulenza tecnico-legale					0,00 €
Of	oneri finanziari					0,00 €
U	utile di impresa					0,00 €

VALORE AREE IN CESSIONE

	VALORE MARCIAPIEDE	25,00 mq	x	8 €/mq	=	200,00 €
--	--------------------	----------	---	--------	---	----------

TOTALE BENEFICIO PUBBLICO DA MONETIZZARE

70.000,50 €




 ORDINE ARCHITETTI
 VENEZIA
 N° 2963
 architetto
 SILVIA
 BARBATO

