



# COMUNE DI PAESE

PROVINCIA DI TREVISO

c.a.p. 31038 - Via Sen. Pellegrini, 4 - C. fisc./p. IVA 00389950262

AREA GESTIONE DEL TERRITORIO

---

## PROPOSTE DI ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004, N.11

DITTE: SABBIA DEL BRENTA E CANZIAN/COSMO

RELAZIONE E VALUTAZIONE SULLA CONVENIENZA ECONOMICA DELLE  
PROPOSTE DI ACCORDO, PRESENTATE A NORMA DELL'ART. 6 DELLA  
LEGGE REGIONALE 23 APRILE 2004, N.11, DALLA DITTA SABBIA DEL  
BRENTA S.R.L. E DALLA DITTA CANZIAN FABIO E ALTRI E COSMO  
AMBIENTE S.R.L.

Paese, 15 maggio 2017



Il Dirigente dell'Area gestione del territorio

ing. Riccardo Villanello



Richieste ditta proponente

La ditta proponente invita il Comune di Paese ad apportare le seguenti modifiche alla destinazione urbanistica dei terreni di seguito catastalmente identificati:

- “**AREA 1**” Catastalmente individuata al Fg. N. 27 Mapp.li 30-289-269-270-46, con superficie complessiva di 29.158 mq, con richiesta di trasformazione urbanistica di una porzione della stessa per una superficie di mq. 14.500;

da ZTO FC (aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport) a ZTO TRU (tessuti di riordino urbanistico ed edilizio);

- “**AREA 2**” Catastalmente individuata al Fg. N.31 Mapp.le 877, per una superficie complessiva di mq. 2.189;

da ZTO TEB ( terreni agricoli a forte frammentazione residenziale) a ZTO TCR (tessuti consolidati recenti di tipo estensivo)

Obblighi ditta proponente

La ditta Proponente s’impegna a cedere all’Amministrazione Comunale parte dell’area all’interno del bacino della “Cava Castagnole”, ricomposto e rinaturalizzato con procedimento di estinzione formale in corso di approvazione:

- “**AREA 3**” Catastalmente individuata al Fg. N.27 Mapp.li 17-18-100-19-20-21-22-23-24-32-33-34-35-36-37-38-39-40-41-42-43-44-45-49 e al FG. N. 42 Mapp.li 165-166-167-168-169-172-176-177-178-179-186-187-663-664-665, per una superficie complessiva di mq 223.185,00<sup>(1)</sup>;

Individuata nel vigente Piano degli Interventi come ZTO TEC (Terreni Agricoli di ex cave a fondo asciutto e umido)

Valutazione economica

La valutazione economica è volta a verificare che il beneficio pubblico proposto sia maggiore di quanto verrebbe determinato attraverso il calcolo della perequazione sulla plusvalenza di valore, dovuta per la trasformazione delle aree, data dalla differenza tra il più probabile valore delle aree a seguito della trasformazione urbanistica e il più probabile valore delle aree con la destinazione attuale

Le valutazioni verranno effettuate, per quanto possibile, con il metodo della stima comparativa.

VALORE DI MERCATO “AREA 1” PRIMA DELLA TRASFORMAZIONE

Fg. N. 27 – parte dei Mapp.li 30-289-269-270

Destinazione attuale: ZTO FC (Aree attrezzate a parco e per il gioco e lo sport)

Superficie: mq. 14.500,00

Metodologia di stima

Per individuare il più probabile valore di mercato dell’area, si farà riferimento a precedenti stime di aree simili (ZTO F) utilizzate dal Comune di Paese. In particolar modo, in data 04/05/2015, veniva redatta dal tecnico comunale dell’ufficio Lavori Pubblici, una perizia di stima di un area Fa nella frazione di Postioma, in cui veniva utilizzato un valore di €/mq 25,00.



Considerata la ridotta superficie e la forma irregolare del lotto in questione, che renderebbe difficilmente possibile la realizzazione di un immobile da utilizzare per le attività sportive, si ritiene di applicare un deprezzamento del 20% sul valore precedentemente indicato. Pertanto il valore di mercato che si ritiene congruo utilizzare è di 20,00 €/mq.

Il più probabile valore di mercato dell'AREA 1 alla data odierna, con destinazione urbanistica FC, è quindi il seguente:

$$\text{VALORE AREA 1 (ZTO FC)} = 14.500,00 \text{ mq} \times 20,00 \text{ €/mq} = 290.000,00 \text{ €}$$

#### VALORE DI MERCATO DELL'“AREA 1”, A SEGUITO DELLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DA FC A TRU

Fg. N. 27, parte dei Mapp.li 30-289-269-270 - ZTO TRU (tessuti di riordino urbanistico ed edilizio) - Superficie: mq. 14.500,00

##### Metodologia di stima

Considerato che a seguito di un'indagine di mercato eseguita tramite la consultazione di agenzie immobiliari e di siti internet specializzati non sono stati individuati valori di riferimento per tali aree;

Atteso che i valori utilizzati ai fini dell'IMU, approvati con D.G.C. n° 47 del 30/03/2011 e attualmente vigenti, per le frazioni di Paese e Castagnole, per zone TRU, ammontano a 284€/mq, considerato che gli stessi risultano congrui con l'attuale fase del mercato immobiliare, si ritiene corretto utilizzare tali parametri per la valutazione in oggetto

Le Norme Tecniche Operative del 2°P.I. vigente, individuano per i TRU, indice fondiario 0,25 mq/mq, da cui deriva una capacità edificatoria di 14.500 mq \* 0,25 = 3.625 mq il più probabile valore di mercato dell'AREA 1 destinazione urbanistica TRU, è quindi il seguente:

$$\text{VALORE AREA 1 (ZTO TRU)} = (14.500 \times 0,25) \text{ mq} \times 284 \text{ €/mq} = 1.029.500,00 \text{ €}$$

Per tanto la PLUSVALENZA data dalla trasformazione della destinazione di zona dell'AREA 1 risulta così calcolata:

$$\Delta \text{ AREA 1} = V \text{ “area 1” (TRU)} - V \text{ “area 1” (FC)} = 1.092.500,00 - 290.000,00 = 739.500,00 \text{ €}$$

#### VALORE DI MERCATO “AREA 2” PRIMA DELLA TRASFORMAZIONE

Fg. N. 31 Mapp.le 877,00 - ZTO TEb (terreni agricoli a forte frammentazione residenziale). Superficie: mq. 2.195,00

##### Metodologia di stima

A seguito di un'indagine di mercato eseguita tramite la consultazione di agenzie immobiliari e di siti internet specializzati, nonché utilizzando i valori utilizzati dall'Ufficio Lavori pubblici ai fini espropriativi per la realizzazione di opere pubbliche (piste ciclabili) si individua un range del valore di mercato per beni simili variabile dai 7,00 €/mq fino ai 10,00 €/mq.

Data la dimensione dell'area e considerato che la stessa non si attesta sulla pubblica via, si ritiene di applicare un valore di 8,00 €/mq

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'AREA 2 alla data odierna, con destinazione urbanistica TEb, è la seguente:

$$V. \text{ “AREA 2” (ZTO TEb)} = 2.189,00 \times 8 = 17.512,00 \text{ valore arrotondato a } 17.500,00$$

#### VALORE DI MERCATO DELL'“AREA 2”, A SEGUITO DELLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA DELL'AREA DA TEB A TRQ

Fig. N. 31 Mapp.le 877,00 - ZTO TRQ (terreni agricoli a forte frammentazione residenziale)  
Superficie: mq. 2.189,00



#### Metodologia di stima

Considerato che a seguito di un'indagine di mercato eseguita tramite la consultazione di agenzie immobiliari e di siti internet specializzati non sono stati individuati valori di riferimento per tali aree,

Atteso che i valori utilizzati ai fini dell'IMU, approvati con D.G.C. n° 47 del 30/03/2011 e attualmente vigenti, per le frazioni di Paese e Castagnole, per zone TRQ, ammontano a 284€/mq, considerato che gli stessi risultano congrui con l'attuale fase del mercato immobiliare, si ritiene corretto utilizzare tali parametri per la valutazione in oggetto.

Le Norme Tecniche Operative del 2°P.I. vigente, individuano per i TRQ, indice fondiario 0,28 mq/mq, da cui deriva una capacità edificatoria di 2.189 mq \* 0,28 = 612,92 mq

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'AREA 2 con destinazione urbanistica TRU, è il seguente:

VALORE AREA 2 (ZTO TRU) = (2.189 x 0,28) mq x 284 €/mq = 174.069,28 arrotondato a 174.000,00 €

Per tanto la PLUSVALENZA data dalla trasformazione della destinazione di zona dell'AREA 2 risulta così calcolata:

$\Delta$  AREA 2 = V "area 2" (TRU) - V "area 2" (TEb) = 174.000,00 – 17.500,00 = 156.500,00 €

#### VALORE DI MERCATO "AREA 3" (porzione di area del bacino di Cava Castagnole di proprietà Sabbia del Brenta previsto in cessione gratuita al Comune)

Foglio 27 mappali 17, 18, 100, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 49 e foglio 42 mappali 165, 166, 167, 168, 169, 172, 176, 177, 178, 179, 186, 187, 663, 664, 665 - ZTO TEC (terreni agricoli di ex cave a fondo umido).

L'area prevista in cessione dall'atto d'obbligo della ditta Sabbia del Brenta pari a mq 223.185, deve essere ridotta della superficie di mq 3599,87 (area già prevista in cessione gratuita, per la realizzazione della pista ciclabile, con la convenzione stipulata con atto a rogito del notaio Antonio Favalaro di Paese, rep. n. 21.706 del 2 agosto 2016, e pertanto l'area da considerarsi per la valutazione è pari a 223.185-3599.87= 219.585,13

L'area è individuata nel vigente secondo Piano degli interventi come ZTO TEC (Terreni Agricoli di ex cave a fondo asciutto e umido).

La cava è già stata ricomposta e rinaturalizzata, e il processo di estinzione formale è in corso.

#### Metodologia di stima

Il terreno oggetto di stima è privo di mercato immobiliare, il valore medio agricolo come precedentemente indicato oscilla dai 7,00 €/mq fino ai 10,00 €/mq, ma gran parte del terreno è attualmente lago, considerato comunque che tale aspetto permette un utilizzo dello stesso a fini ricreativo/turistici come individuato dal P.I. per le TEC a fondo umido e considerato che le rive sono state completamente ricomposte e rinaturalizzate, si ritiene congruo individuare un valore medio di stima di 4,00 €/mq.

Pertanto il più probabile valore di mercato dell'AREA 3, risulta così calcolato:

V. AREA 3 (ZTO TEc) = 219.585,13 MQ X 4,00 €/MQ = 878.340,52 € arrotondato a € 880.000,00.



**Valutazione della convenienza economica della proposta presentata dalla ditta Sabbia del Brenta s.r.l.**

A seguito delle valutazioni eseguite, si determina una plusvalenza complessiva a favore della ditta proponente a seguito della trasformazione delle destinazioni di zona delle aree sopra indicate, come di seguito espresso:

$$\Delta \text{ COMPLESSIVA} = \Delta \text{ AREA 1} + \Delta \text{ AREA 2} = 739.500,00 + 156.500,00 = 896.000,00 \text{ €}$$

Al fine di determinare il beneficio pubblico minimo dovuto all'Amministrazione Comunale, si applicano, per analogia, gli indici perequativi (Ip) previsti dell'art 35 nelle N.T.O., che prevedono per gli ambiti di trasformazione residenziale un Ip – Indice perequato (mq/mq St) di 0,20 – 0,25 e un'area di cessione Sp (%St) tra il 25% e il 40%.

Per la trasformazione di tali aree, in via cautelativa si ritiene di applicare la Sp massima e pari al 40% della superficie territoriale, valutando la monetizzazione in alternativa alla cessione dell'area Sp, quindi, il più probabile valore di mercato dell'area di perequazione, risulta:

$$\text{Valore di perequazione} = \Delta \text{ COMPL.} \times 40\% = 896.000,00 \times 40\% = 358.400,00 \text{ €}$$

ATTESO che il più probabile valore di mercato dell'AREA 3, che la ditta proponente si impegna a cedere, e pari a 880.000,00€ è considerevolmente superiore al valore di perequazione che sarebbe dovuto,

**SI VALUTA ECONOMICAMENTE CONVENIENTE la proposta di accordo ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 presentato dalla ditta Sabbia del Brenta s.r.l.**

**STIMA DEL VALORE DI MERCATO DELLA PORZIONE RESIDUA DELLA CAVA E DEGLI IMMOBILI ESISTENTI, NON COMPRESA NELLA CESSIONE PREVISTA DALL'ATTO D'OBBLIGO**



Dato atto che nell'atto d'obbligo presentato dalla ditta Sabbia del Brenta è previsto che la cessione diverrà efficace, quando oltre ad ottemperare a quanto sopra indicato il Comune definirà la quantificazione spettante a Sabbia del Brenta s.r.l. per la cessione delle ulteriori aree rispetto a quelle precedente identificate e pari a 48.705 mq circa; quantificazione aggiuntiva rispetto al beneficio attribuito con il cambio di destinazione urbanistica delle aree e la cui erogazione potrà avvenire da parte di un soggetto terzo, con le modalità da convenire tra la Ditta Sabbia del Brenta ed il terzo così onerato, di seguito si provvede ad individuare il più probabile valore di mercato dei beni sopra indicati.

**AREA NON COMPRESA NELLA CESSIONE**

Fg. N. 42 mappali 173, 175, 249, 250, 251, 1298, 1299 per complessivi mq 48.707, un fabbricato a uso uffici e ricovero automezzi/attrezzature e un distributore carburante

Metodologia di stima

Per quanto riguarda l'area si applica il valore precedentemente determinato e pari a 4,00 €/mq, Per ver valutare il più probabile valore di mercato dell'immobile, si fa riferimento alla "Banca dati delle Quotazioni Immobiliari" dall'Agenzia delle Entrate, che riporta per capannoni simili, in stato conservativo ottimo, un valore di mercato medio di €/mq 330,00.

Tenendo conto della vetustà dell'immobile, delle sue caratteristiche intrinseche, in quanto così costituito:

- Blocco spogliatoi-uffici-2P fuori terra = Sup. (7,00 x 16, 30 x 2)	= 228,20 MQ
- Magazzino e deposito = Sup. (14,55 x 16,30)	= 236,35 MQ
- Tettoia coperta = Sup. ( 6.55 x 16,30)	= 106,75 MQ
Superficie totale immobile	= 571,30 MQ

Ritenuto di attribuire, per la valutazione del manufatto, l'importo di €/mq 330,00.

Pertanto il più probabile valore della porzione residua della cava e dei manufatti insistenti, risulta così determinato:

VALORE AREA	= 48.705,00 mq x 4,00 €/mq = 194.820,00 €
VALORE FABBRICATO	= 571,30 mq X 330,00 €/mq = 188.529,00 €

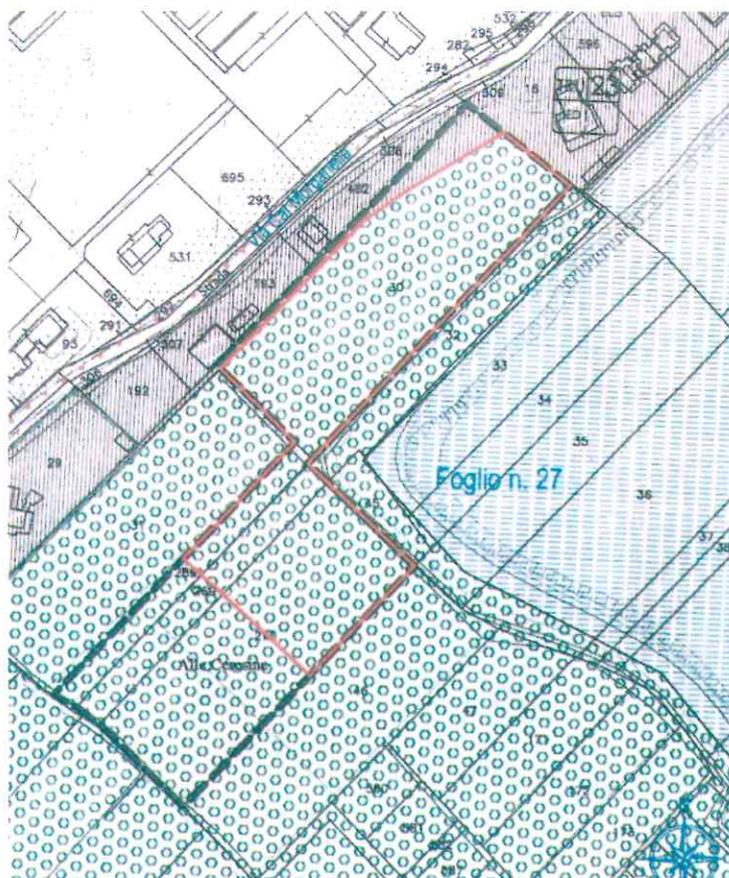
Per tanto il valore complessivo viene così calcolato:

VALORE TOT.	= VALORE TERRENI+VALORE IMMOBILE
	= 194.820 € + 188.529,00 € = 393.349,00

**A TALE VALORE VA INOLTRE AGGIUNTO ANCHE IL DISTRIBUTORE DI CARBURANTE A SERZIO DELL'AREA  
PER UN VALORE TOTALE MASSIMO ARROTONDATO A € 390.000,00**



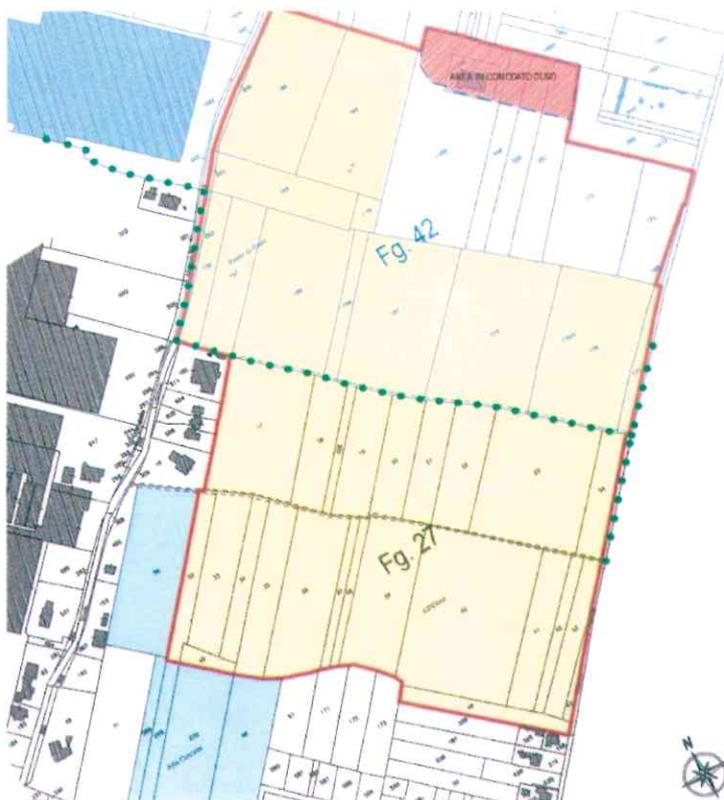
Ortofoto con individuazione delle aree



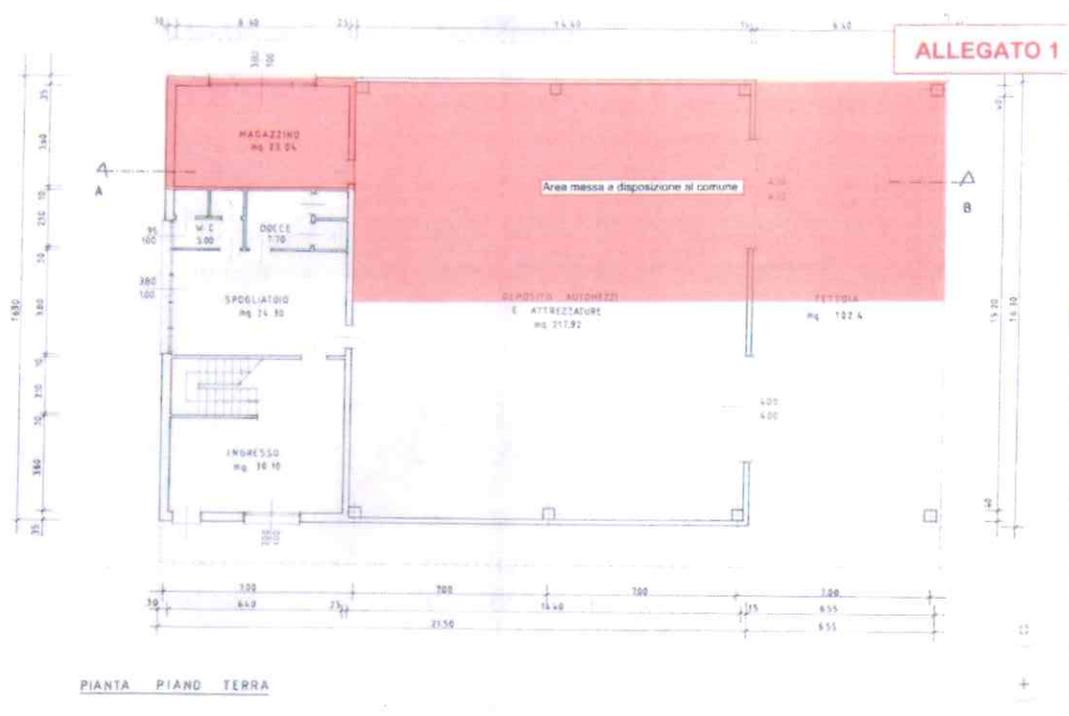
AREA 1 estratto di PI



AREA 2 estratto di PI



AREA 3 estratto catastale – in giallo le aree denominate “Area 3”



Planimetria del fabbricato – fuori scala



### Richieste ditta

La ditta proponente invita il Comune di Paese ad apportare le seguenti modifiche alla destinazione di zona dei terreni di loro proprietà, così come di seguito catastalmente identificati:

- **AREA 4** Catastalmente individuata al:

- Fg. N. 21 Mapp.li 62 – 64 -350 - 352 - 353 - 354 – 687,
- Fg. N. 33 Mapp.li 415 – 51 - 52 – 53 – 66 - 67 -216 – 54 -55 -56 – 65 – 340 -417
- Fg D11 Mapp. le 418

da ZTO **TEC** a zona **ATP** (ambiti di trasformazione produttiva), con una superficie territoriale produttiva di 100.000 mq e superficie coperta edificabile massima di 30.000 mq;

### Obblighi ditta

A cambio di quanto sopra richiesto, la ditta Proponente s'impegna alla realizzazione di un'opera pubblica per un importo massimo di € 800.000,00.

### Valutazione sulla proposta

La proposta di accordo presentata, richiede la possibilità di realizzare un insediamento produttivo su un lotto di complessivi mq. 100.000,00, valutato che la proposta risulta coerente con le previsioni di espansione delle aree produttive previste dal PTCP vigente e che l'area stessa è classificata dal PAT vigente come Aree di riqualificazione e trasformazione, ma che all'interno del territorio comunale, il PTCP individua due aree con possibilità di espansione produttiva, si ritiene di suddividere le potenzialità di espansione complessiva tra le stesse aree, destinando pertanto all'area della cava "Campagnole" solo una parte di tale potenzialità pari a 80.000 mq di superficie territoriale produttiva in luogo dei 100.000 mq richiesti nella proposta presentata dalla ditta Canzian Fabio e altri e ditta Cosmo Ambiente srl. (mantenendo inalterata la superficie coperta realizzabile e pari a 30.000 mq).

Considerato che è intenzione dell'Amministrazione comunale, nell'ottica del perseguimento degli obiettivi di valorizzazione e promozione del territorio, che l'intero compendio della "Cava Castagnole" divenga di proprietà dell'Ente, ponendo tale onere a carico della ditta Canzian / Cosmo che potrà utilizzare a tal fine, una quota parte del beneficio pubblico pari a € 390.000,00, per l'acquisizione e successione cessione gratuita all'ente della porzione residua di tale area pari a 48.707 mq e dei manufatti insistenti;

Ritenuto opportuno che la parte residuale del beneficio pubblico proposto, ammontane a € 410.000,00, sia destinato alla realizzazione di opera o opere pubbliche su indicazioni dell'Amministrazione, e quindi debba essere aumentata dell'importo dell'IVA sui lavori e delle spese tecniche, ridefinendo tale importo in € 460.000,00 compresa IVA.

Visto quanto sopra, pertanto il Beneficio pubblico complessivo, che la ditta Canzian/Cosmo dovrà corrispondere deve essere rideterminato in € 850.000, 00.

### Valutazione economica

La valutazione economica è volta a verificare che il beneficio pubblico corrisposto sia maggiore di quanto verrebbe determinato attraverso il calcolo della perequazione sulla plusvalenza di valore, dovuta per la trasformazione delle aree, data dalla differenza tra il più probabile valore delle aree a seguito della trasformazione urbanistica e il più probabile valore delle aree con la destinazione attuale



Le valutazioni verranno effettuate, per quanto possibile, con il metodo della stima comparativa.

#### VALORE DI MERCATO “AREA 4” PRIMA DELLA TRASFORMAZIONE

Destinazione attuale: Sottozone agricole speciali di tipo TEc (ex cave a fondo asciutto e umido)

Superficie: mq. 80.000,00

##### Metodologia di stima

Il terreno oggetto di stima è privo di mercato immobiliare, il valore medio agricolo dei terreni agricoli come precedentemente indicato oscilla dai 7,00 €/mq fino ai 10,00 €/mq, ma l'area in oggetto non è ancora stata né ricomposta, né rinaturalizzata e pertanto si ritiene congruo individuare un valore massimo di stima di 3,00 €/mq.

Per tanto il più probabile valore di mercato dell'AREA 4, alla data odierna, con destinazione urbanistica TEC, è quindi il seguente:

V. AREA 4 (ZTO TEc) = 80.000 mq x 3,00 €/mq = 240.000,00 €.

#### VALORE DI MERCATO “AREA 4” A SEGUITO DELLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA DA TEC A ATP

Destinazione: Ambiti di trasformazione produttiva (ATP)

Superficie territoriale produttiva 80.000 mq

Superficie coperta edificabile 30.000 mq

Metodologia di stima

Considerato che a seguito di un'indagine di mercato eseguita tramite la consultazione di agenzie immobiliari e di siti internet specializzati non sono stati individuati valori di riferimento per tali aree,

Atteso che i valori utilizzati ai fini dell'IMU, approvati con D.G.C. n° 47 del 30/03/2011 e attualmente vigenti, per le frazioni di Paese e Castagnole, per zone ATP, ammontano a 95,50€/mq e considerato che gli stessi risultano congrui con l'attuale fase del mercato immobiliare, si ritiene di utilizzare tali parametri per la valutazione in oggetto.

Pertanto, il più probabile valore di mercato dell'AREA 4 con destinazione urbanistica ATP, è il seguente:

VALORE AREA A (ZTO ATP) = 30.000 mq x 95,50 €/mq = 2.865.000,00 €

La PLUSVALENZA data dalla trasformazione della destinazione di zona dell'AREA 4 risulta così calcolata:

$\Delta \text{ AREA4} = V \text{ “area4”(ATP)} - V \text{ “area4”(TEC)} = 2.865.000,00 - 240.000,00 = 2.708.500,00 \text{ €}$

#### Valutazione della convenienza economica della proposta presentata dalla ditta Canzian Fabio e altri e Cosmo Ambiente s.r.l.

A seguito delle valutazioni eseguite, la plusvalenza a favore della ditta proponente, a seguito della trasformazione delle destinazioni di zona dell'area sopra indicata, ammonta a 2.708.500,00 €.

Al fine di determinare il beneficio pubblico minimo dovuto all'Amministrazione Comunale, si applicano, per analogia, gli indici perequativi (Ip) previsti dell'art 35 nelle N.T.O., che prevedono per gli ambiti di trasformazione produttiva un Ip – Indice perequato (mq/mq St) di 0,40 e un'area di cessione Sp (%St) pari al 20%

Per la trasformazione di tale area, in via cautelativa si ritiene di applicare la Sp massima e pari al 20% della superficie territoriale, valutando la monetizzazione in alternativa alla cessione dell'area Sp,

quindi, il più probabile valore di mercato dell'area di perequazione, risulta:

Valore di perequazione =  $\Delta$  "AREA 4" x 20% = 2.708.500,00 x 20 % = 541.700,00 €

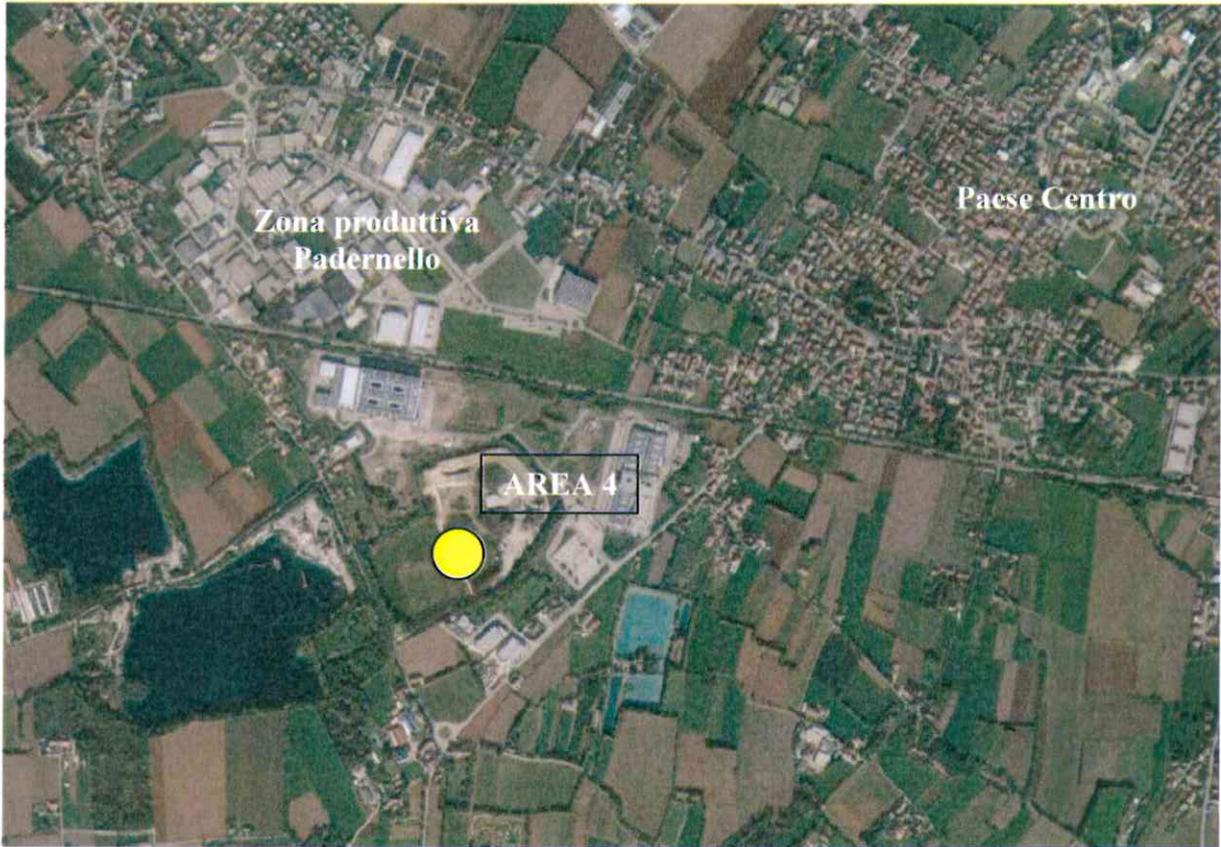
ATTESO che il beneficio pubblico, che la ditta Canzian Fabio e altri e Cosmo Ambiente s.r.l. corrisponderà all'ente, determinato in 850.000,00 €, è considerevolmente superiore al valore di perequazione che sarebbe dovuto,

**SI VALUTA ECONOMICAMENTE CONVENIENTE la proposta di accordo ai sensi dell'art. 6 L.R. 11/2004 presentata dalla ditta Canzian Fabio e altri e Cosmo Ambiente s.r.l.**

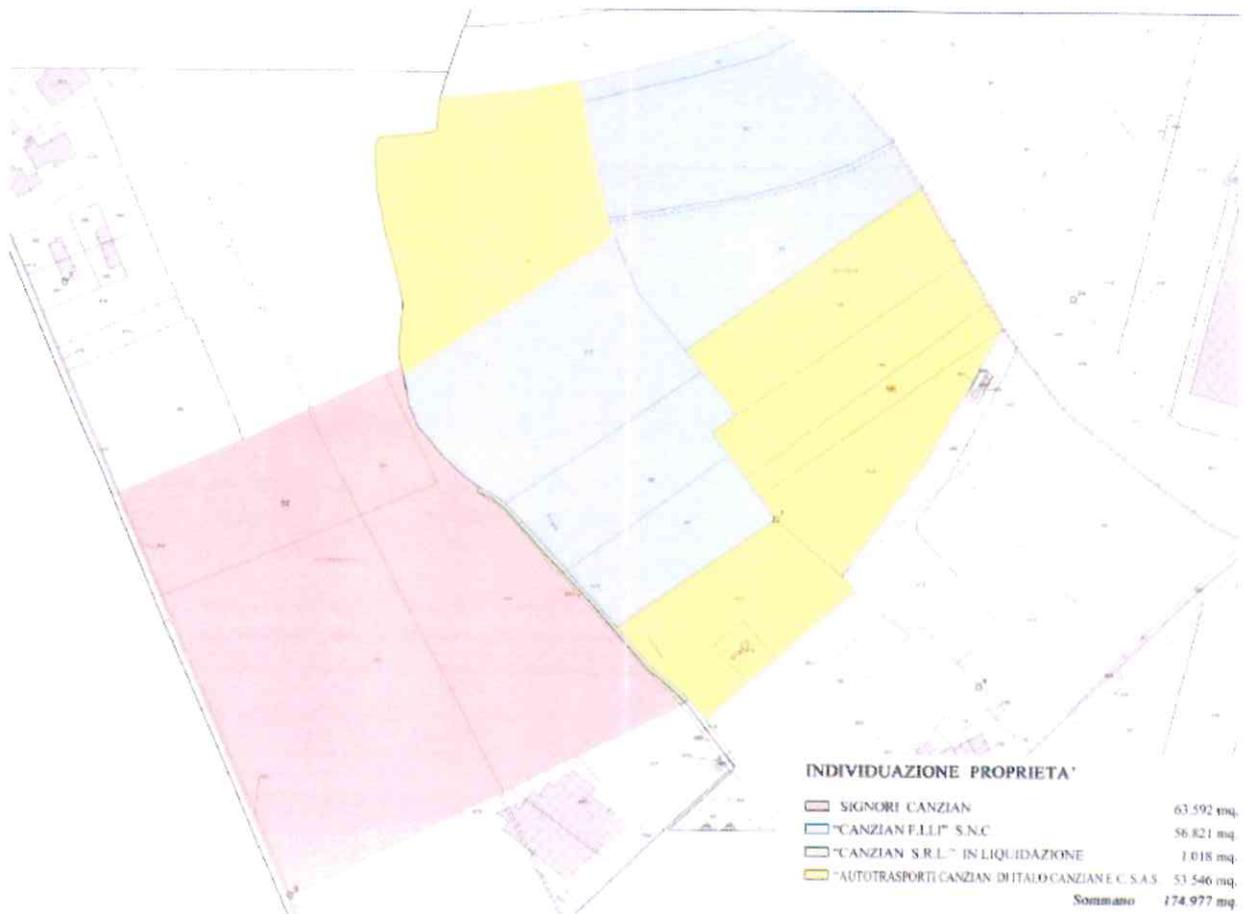




Allegati



Ortofoto con individuazione dell'area



Estratto di Mappa Catastale – Individuazione delle aree

