

ALL. 2

CITTA' DI SELVAZZANO DENTRO
SETTORE URBANISTICA – EDILIZIA PRIVATA – LAVORI PUBBLICI
Urbanistica

PRATICA N. 2011PE/0514

domanda presentata in data 15/11/2011 prot. n. 40190

Ditta: **TRIFOGLIO S.P.A.**

Oggetto: **Proposta preliminare di Accordo di Programma dell'area "ex Seminario Arcivescovile" di zone contigue**

In: **Via Monte Grappa**

Dati catastali

NCT - foglio 23 mappali: 11-13-14-15-18-46-7-114-115-116-5-6-8-9-23-27-33-52-53-55-57-163-164-339-340-341-342.

N.C.E.U. - foglio 23 mappali: 25-72-78-346-348-26-

Progettista: Arch. Giacomo Bancher – Hub Project – via P. Lomazzo 19 - Milano

Superficie territoriale in proprietà privata: **m² 330.913,00**

Superficie territoriale in proprietà pubblica: **m² 31.048,00** (viabilità)

Superficie territoriale complessiva: **m² 361.961,00**

RELAZIONE

La società Trifoglio Spa in data 15.11.2011 prot. n. 40190 ha presentato una proposta preliminare per la formazione di uno strumento urbanistico attuativo sulla scorta di una precedente richiesta del 19.07.2011 prot. n. 26094 mediante la quale chiedeva al Comune di aderire ad un protocollo d'intesa finalizzato a definire i contenuti tecnici e procedurali per l'avvio di un Accordo di Programma sull'ambito definito del PATI Metropolitano.

Il protocollo di intesa è una dichiarazione di intenti, quindi un accordo "politico", ed è propedeutico alla successiva stipula di un "accordo" tra i diversi soggetti coinvolti dall'attuazione del progetto e delle relative opere.

A seguito della nota sopra richiamata (n. 26094 del 19 luglio 2011), il Sindaco con nota protocollo n. 38539 del 02.11.2011 chiedeva la presentazione di una proposta preliminare, conforme alle previsioni del PATI Metropolitano - interessante l'intero ambito previsto dal PRG - che tenesse in considerazione i limiti e le aspettative dell'Amministrazione comunale.

Di seguito si analizzano i contenuti di cui alla relazione tecnica presentata mantenendo, per facilità di esame, la medesima numerazione.

1. Rapporto con il PATI

Il PATI approvato in sede di conferenza di servizi in data 18.07.2011 prot. n. 176989 - ed in attesa della ratifica da parte della Giunta Provinciale e della successiva pubblicazione sul BUR per la relativa entrata in vigore - ha previsto, per l'area in esame, un ambito di riqualificazione e valorizzazione (art. 19.2.5 n.t.a.) all'interno del perimetro denominato "Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi" (art. 19.2.7), prevedendo, inoltre, un ambito preferenziale per grande struttura di vendita (art. 19.2.12 n.t.a.), un polo sportivo, un polo universitario, un polo espositivo e un'area a parcheggio di interscambio (art. 21 n.t.a.).

La proposta presentata è conforme per gli argomenti trattati nello strumento stesso; si ricorda che gli argomenti relativi alle destinazioni residenziali e direzionali dovevano essere trattate all'interno del PAT o, per l'ambito in oggetto, all'interno dell'Accordo.

Le previsioni del PATI, non previste dal PRG (grande struttura di vendita, polo espositivo...) dovranno essere recipite nell'attuale piano regolatore.

2. Rapporto con il PRG vigente

Le aree in oggetto risultano normate dall'art. 28 delle n.t.a. che si riporta integralmente, omettendo la sola z.t.o F2 non inclusa tra le aree oggetto di esame.

"Art. 28 - Zone "F"

Aree già inserite nel P.R.G. approvato con D.G.R.V. n. 2565 del 10/05/1991, per le quali vale la norma contenuta in tale piano, che risulta essere:

- Zona F1 - Attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo di progetto, istituti universitari.

I parametri che regolamentano tali aree sono:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq;
- per le attrezzature esistenti anteriormente all'emanazione del D.M. 18/12/1975, i parametri di cui sopra sono incrementati del 50%;
- altezze e distacchi sono da applicarsi in rapporto a quelli delle zone residenziali nel cui contesto le attrezzature risultano inserite osservando comunque i seguenti limiti massimi:
 H = altezza massima, 12,50 ml
 D_c = distanza dai confini = metà dell'altezza, con minimo di 5 ml.

La norma si completa inoltre con la seguente tabella:

	Area N°1	Area N°2	Area N°3	Area N°4
ZTO TIPO	F/1	D/2.3		
(sup. indicativa)	(100000)	(50000)		
UT o UF totale	0,6	0,5		
(SU indicativa)	(60000)	(25000)		
Quote standard		100%		
(sup. indicativa)		(25000)		

Prescrizioni particolari: l'area è destinata ad attrezzature per l'istruzione superiore; l'utilizzazione avverrà con i parametri previsti dalle N.T.A.. L'individuazione delle due aree avverrà in sede di P.U.A..

- Zona F2- Attrezzature sanitarie ospedaliere

... omissis...

- Zona F3 - Attrezzature d'interesse collettivo

Sono destinate alle funzioni amministrative, religiose, culturali, associative, ricreative, sportive, per l'istruzione ed a valenza sociale.

Si applicano i parametri di cui al punto 3 dell'art. 52 delle N.T.A. del P.R.G. approvato con D.G.R.V. 2565/91.

La modalità di utilizzo dell'area è soggetta ai seguenti parametri:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq;
- distanza dai confini non inferiore all'altezza e mai scendere sotto di ml. 10,00.

- Zona F4 - Parcheggi ed area d'intercambio (ex F10)

Consistono in parcheggi a raso e multipiano, nonché rimesse (con funzioni di capolinea) per mezzi pubblici e taxi; sono consentite stazioni di servizio carburanti, locali di ristoro, officine per la manutenzione di automezzi.

Il P.R.G. si attua mediante S.U.A..

Si applicano i seguenti indici:

- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 1 mq/mq., nel caso di parcheggi multipiano;
- U_f = indice di utilizzazione fondiaria = 0,1 mq/mq. per edifici accessori;
- H = altezza massima = 12,00 ml.

Per le aree dell'ex Seminario Vescovile e zone contigue (ZTO F0, ZTO F1 e D3), in alternativa alle disposizioni precedenti, si può procedere con apposita pianificazione unitaria, mediante strumento urbanistico attuativo e particolareggiato, ovvero, tramite coordinamento con Enti sovra comunali, con le modalità di cui all'articolo 7 della L.R. 11/2004. Lo strumento di pianificazione dell'intero ambito dovrà:

- articolare le capacità edificatorie (non superiori alle esistenti ed alle previste in base alle norme del PRG che regolano le parti diverse) attualizzando le funzioni da collocare, al fine di costruire un sistema insediativo integrato e comprensivo di tutte quelle destinazioni d'uso che ne garantiscano l'effettiva attrattività e vivibilità (attività economiche: funzioni terziarie - direzionali, espositive, ricettive, ristorative,

- ricreative, ecc. – funzioni commerciali per tutte le tipologie distributive – artigianato di servizio, ecc.; servizio di interesse generale e collettivo; residenza);
- definire, secondo criteri di integrazione reciproca e fattibilità economica la dotazione di funzioni pubbliche e di interesse generale da porre a corredo dell'iniziativa di riconversione e valorizzazione territoriale dell'area;
- farsi carico dei problemi di accessibilità del complesso;
- ricercare la buona funzionalità della "macchina edilizia", una elevata qualità architettonica dei manufatti e degli spazi aperti, nonché di prevedere un raccordo strutturale con i segni morfologici ed il contesto urbano circostante;
- contenere indicazioni a scala di dettaglio, sia degli spazi verdi scoperti che delle facciate degli edifici, così da garantire il corretto inserimento dei volumi previsti."

Si evidenzia che all'ultimo comma dell'art. 28 delle n.t.a, nella parte in cui sono elencate le zone territoriali omogenee, riguardanti le aree dell'ex-Seminario - viene omessa la z.t.o. F4 – sicuramente per errore in quanto la stessa area risulta ricompresa nel perimetro assoggettato a strumento urbanistico attuativo di progetto.

L'ambito complessivo pertanto risulta così classificato:

- I) z.t.o. F3/1 ex Seminario
- II) z.t.o. F1/1 di cui 2/3 destinati a Istruzione superiore ed 1/3 destinati a Commerciale (z.t.o. D/2.3)
- III) z.t.o. D3/23 (ex P.R. 39)
- IV) z.t.o. F4

I parametri edificatori assegnati dalle norme del PRG risultano i seguenti:

z.t.o.	F3/1	F1/1		F4	D3/23
		2/3 F1	1/3D/2.3		
U.T o UF totale mq/mq	0,6	0,6	0,5	1,00 parch. mult. 0,1 edifici acc.	40% lotto edificabile
Quote standard mq			100% su		100% su
Superficie territoriale mq	148.897	98.881,33	49.440,67	17.924	7.087
S.u. complessiva mq	89.338	59.329	24.720	1.792	2.834,80 s.c.

Tali valori si allineano a quelli indicati nella relazione presentata.

Si precisa che per quanto riguarda la z.t.o. D3/23 viene riportato il parametro di s.u. di mq 8.504 che si considera valido assumendo che sulla superficie coperta di mq 2.834,80 vengano sviluppati n. 3 piani nel rispetto dell'altezza massima consentita dalla zona e pari a m. 10,69 (mq 2.834,80 x 3 = mq 8.504,40). Sommando pertanto le s.u. previste per le diverse zone sopra riportate si arriva ad una S.U. di mq 183.683.

La proposta presentata prende in considerazione la parte relativa all'alternativa delle disposizioni iniziali di cui all'art. 28 "Per le aree dell'ex Seminario ... ed il contesto urbano circostante" che saranno oggetto di valutazioni in sede di accordo di programma e che si dettagliano nei successivi punti a cui si rimanda.

3. Definizione del potenziale edificatorio

La ditta propone di assumere per la z.t.o. F3/1 (ex Seminario) il potenziale edificatorio pari a quello esistente di mq 38.750 rinunciando pertanto ad una S.U pari a mq 50.588.

Per tale motivazione la capacità edificatoria complessiva proposta ammonta a mq 133.095, al netto delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico che non potranno, comunque, superare la quota di mq 50.588.

4. Mix funzionale

Sono previste pluralità di funzioni per dare attuazione alle destinazioni previste a livello di PATI metropolitano da integrarsi con le funzioni a carattere locale da definire in sede di PAT e P.U.A.

Le funzioni previste riguardano:

- il rafforzamento del collegamento tra l'area metropolitana e la zona Colli;
- la qualificazione e il relativo sostenimento dei servizi pubblici e privati di livello metropolitano;

- il completamento e la valorizzazione del quartiere San Domenico;
- garantire un elevato livello di qualità/sostenibilità ambientale.

Tali punti danno risposta alle indicazioni di cui al precedente punto 2.

5. Funzione residenziale

La funzione residenziale, collocata nella parte a nord e ad ovest – fronte via Monte Grappa, prevede tipologie a bassa densità villette a due piani, unifamiliari, bifamiliari e a schiera, palazzine plurifamiliari da 3 / 4 piani, condomini di dimensioni contenute di 4/5 piani, tre torri da 10/13 piani che fungeranno da elemento caratterizzante l'area.

Pur comprendendo che in tale fase il disegno organizzativo è puramente indicativo, si ritiene opportuno allontanare l'edificato dall'edificio vincolato di cui alla scheda di PRG n. 120, dando atto che dovrà essere risolta la problematica relativa alla discrasia tra PRG e scheda dell'edificio n. 120.

6. Funzione direzionale

La funzione direzionale verrà realizzata in ogni caso come componente terziaria alla residenza. Sono, altresì, previsti edifici monofunzionali, collocati nella zona più a sud, nei pressi di via S. Antonio, di cui il soggetto attuatore si riserva la realizzazione all'accertamento delle effettive richieste del mercato.

7. Funzione commerciale

Viene confermata la previsione di GSV (grande struttura di vendita, denominata in relazione come GDO) nella porzione a sud dell'ambito, nel rispetto della quantità massima attualmente prevista dal PRG.

Viene proposta una tipologia attenta alla mitigazione ambientale e all'inserimento nel contesto paesistico con proposta di materiali della bio-architettura.

8. Funzioni compatibili

Viene previsto che le funzioni residenziali e direzionali prevedano al loro interno un 20 % di funzioni compatibili.

Per funzioni compatibili si rimanda all'elenco contenuto all'art. 18 delle n.t.a. del PRG.

9. Dimensionamento del mix funzionale

La proposta prevede per una maggior qualità ambientale ed edilizia di ridurre del 10% la s.u. complessiva che pertanto dai mq. 133.096 iniziali scende a mq 115.000 così articolati:

Residenza	S.U. mq 56.300;
Direzionale	S.U. mq 25.500;
Commerciale	S.U. mq 33.200.

Per la funzione commerciale viene prevista l'immediata attuazione, mentre per quella residenziale si prevede, invece, lo sviluppo in base ad un crono programma durante il periodo di validità decennale del PUA; la funzione direzionale verrà attuata in base alle esigenze di mercato.

E' altresì prospettata l'ipotesi di un recupero parziale della volumetria a cui, al momento, si pensa di rinunciare (S.U. mq 18.096) prevedendo una diversa articolazione delle aree dando atto che le superfici a standards sono state calcolate sul parametro massimo di mq 133.096.

In relazione al dimensionamento delle aree a standards relativo alla quota della parte residenziale si pone il problema di determinare un parametro per il passaggio da S.U. a volume.

Le tabelle allegate alla proposta - in particolare la n. 10 e la n. 10/A - determinano il volume utilizzando il parametro del previgente piano regolatore (redatto dall'Ing. Vianello), pari a 4,5. Tale parametro comprendeva una quota aggiuntiva - che in questo contesto non si ritiene di assegnare - variabile dal 20 al 40% della SU a seconda della tipologia edilizia.

Per tale motivo, si ritiene corretto assumere, per il passaggio da SU, a volume un parametro pari a 3,5, dando atto che per i locali residenziali l'altezza minima di PRG non può essere inferiore a m 2,70 mentre per quelli con destinazione commerciale/direzionale l'altezza minima non può essere inferiore a m 3,00.

Si somma a dette altezze lo spessore del solaio maggiorato, tenuto conto degli incrementi necessari al contenimento dei consumi energetici, ottenendo così il parametro sopra citato.

Per la parte residenziale dovrà essere indicato lo standard di 3 mq/ab previsto dall'art. 7 delle nta del PRG.

Si ritiene in ogni caso non necessario, allo stato attuale, modificare le tabelle presentate considerato comunque che gli importi delle opere da eseguire da parte della ditta sono già ampiamente superiori agli

importi tabellari e pertanto andranno a totale scomputo, e che le quote a standard sono maggiori dei minimi previsti e comprendono pertanto la relativa quota di 3 mq/ab sopra indicata.

L'eventuale utilizzo della quota del potenziale edificatorio inespresso (S.U. 18.096) sarà invece assoggettata al pagamento del contributo di costruzione calcolato al momento del rilascio del relativo titolo edilizio.

Gli standards della parte direzionale e commerciale rispettano i parametri di cui all'art. 7 delle n.t.a. del PRG che prevedono il 100% della S.U.

Per la parte commerciale in sede di presentazione del progetto edilizio si dovrà procedere alle ulteriori verifiche dettate dalla legge regionale 13 agosto 2004, n. 15 e legate alla superficie di vendita.

Il Forum Hall e il sedime di pertinenza (pari a mq 16.580) si configurano quale "servizio aggiuntivo" di particolare rilevanza. A seguito della rimodulazione degli standards, come evidenziato in precedenza, tali aree non risultano necessarie al reperimento degli standards minimi di legge. Considerata, però, la valenza e l'importanza del progetto, si ritiene che le stesse siano da prevedersi comunque in cessione, con le modalità di cui al successivo punto 10.

10. Funzioni pubbliche e di interesse generale

Sono state individuate le funzioni pubbliche e/o di interesse pubblico da insediare all'interno dell'ambito che si elencano:

- Asilo nido/scuola materna a 6 sezioni;
- Scuola media a 4 sezioni;
- Liceo a 7/8 sezioni – per il quale viene prevista la sola cessione dell'area di pertinenza;
- Parco pubblico collegato con il Bacchiglione;
- Piazze, percorsi pedonali e ciclabili attrezzati;
- Punti di approvo e servizi di balneazione;
- Forum hall da 3000 a 5000 posti;
- Parcheggi di interscambio a servizio del trasporto pubblico e dell'accesso al GRAP.

I costi presunti delle opere sopra indicate sono in linea con i costi per la costruzione di analoghe costruzioni sostenuti dall'Amministrazione Comunale.

Viene proposto di prolungare la linea del SIR prevista dal PATI lungo via Monte Grappa fino a sud dell'area al fine di:

- servire le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico di livello metropolitano;
- migliorare la fruibilità pedonale;
- mantenere i parcheggi in posizione esterna;
- favorire la mitigazione ambientale delle superfici destinate alla sosta razionalizzandone l'uso sinergico.

E' inoltre prevista una passerella ciclo pedonale tra il ponte di Selvazzano e quello di Tencarola.

La ditta attuatrice dovrà assumersi l'onere della progettazione definitiva/esecutiva, della direzione lavori, del collaudo, dell'allestimento e di quant'altro necessario per consegnare l'opera compiuta.

I pontili da realizzarsi dovranno essere due: uno all'interno dell'area, l'altro nell'area denominata "Golena Tiso".

In questa fase i costi delle "sole opere" sono stati individuati in modo parametrico; in fase di redazione del progetto preliminare verranno individuati dei costi molto più verosimili inseriti all'interno di quadri economici completi.

Tutte le opere dovranno, ad avvenuto collaudo, essere cedute al Comune.

Per il Forum Hall è prevista la sola cessione della nuda proprietà ritenendo necessario il mantenimento, per un periodo da stabilirsi all'interno dell'Accordo di Programma, in capo alla ditta proponente, del diritto di usufrutto; la gestione dello stesso, nel periodo sopra richiamato, sarà oggetto di apposita convenzione all'interno della quale saranno previste giornate gratuite per il Comune, tariffe agevolate per i residenti e associazioni, in analogia con altre convenzioni sottoscritte dal Comune.

A garanzia della realizzazione di tali opere dovranno essere presentate apposite fidejussioni di primario istituto e a prima richiesta; l'importo da garantire sarà quello determinato da quadro economico (comprensivo di progettazioni, collaudi, IVA).

I progetti preliminari e definitivo/esecutivo delle opere di cui sopra dovranno essere approvati dall'Amministrazione Comunale.

11. Organizzazione del sistema delle attrezzature (opere di Urbanizzazione primaria)

Le opere dovranno essere realizzate conformemente a quanto previsto all'articolo 6 delle N.T.A.

Vista la particolarità della proposta presentata, eventuali modifiche in variante all'articolo stesso dovranno essere inserite all'interno dell'"Accordo".

L'Amministrazione Comunale con variante n. 5 al P.R.G. approvata con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 29.04.2011 ha inserito all'interno dell'articolo 6, comma 4 lett. m), delle n.t.a. la necessità di dotare le nuove lottizzazioni di impianto di videosorveglianza.

Vista l'importanza delle opere da realizzarsi che si configurano come "ambito modello" anche in tema di sicurezza, particolare importanza dovrà essere riservata nella progettazione dell'impianto stesso.

Relativamente a via San Antonio dovrà prevedersi la sua sistemazione comprensiva della realizzazione della fognatura nera e della rete dell'acquedotto; vista la delicatezza dell'area stessa ai vertici della via dovranno essere previsti dei varchi elettronici (modello di quelli installati a Padova negli ingressi al centro storico) che provvedano alla limitazione dei passaggi ai soli residenti.

Dovrà prevedersi la possibilità di installare sopra ad una delle torri delle antenne di carattere istituzionale (ponti radio per protezione civile, videosorveglianza, ecc...).

I costi parametrici presunti delle opere sopra indicate sono analoghi a quelli di urbanizzazioni recentemente realizzate sul territorio.

12. Organizzazione dell'accessibilità (Viabilità)

Rispetto alla precedente proposta di Accordo di Programma presentata il 06.05.2009 prot. n. 16324, quella in esame, non prevede più il collegamento tra la bretella Boston e via Monte Grappa. Tale scelta deriva da una precisa indicazione fornita dall'Amministrazione Comunale che, allo scopo di evitare che enormi quantità di traffico ricadano all'interno dell'abitato di San Domenico, ha stabilito che l'uscita dalla Bretella Boston su via Sant'Antonio debba considerarsi, accesso dedicato alla parte commerciale, e - per tale motivo - è stata prevista la realizzazione di un'autonoma bretella viaria che dà accesso alla parte commerciale e ai relativi parcheggi. Tale scelta dovrà essere sostenuta, in sede di Accordo di Programma, da un opportuno adeguamento al piano della viabilità, che provveda alla sovrapposizione degli effetti in presenza della bretella Boston e del GRAP.

Nella proposta presentata un ampio tratto di via Monte Grappa è stato ricondotto a parametri urbani; in sede di "Accordo" l'idea progettuale dovrà essere adeguatamente sviluppata prevedendo nell'ampia sede un viale alberato commerciale affiancato dalla strada carrabile a velocità limitata.

La proposta presentata prevede in via assolutamente privilegiata l'individuazione di spazi ed assi di penetrazione pedonali, che, partendo dai negozi posti all'inizio di via Monte Grappa, continuino sulla via stessa, entrando poi, attraverso la nuova "Piazza Mercato", per arrivare all'ingresso "cittadino" all'area commerciale stessa; si condivide tale scelta, da svilupparsi nella parte progettuale in sede di Accordo.

E' stato previsto uno spazio viabilistico per la linea SIR; tale proposta deriva dalla scelta effettuata in sede di PATI, che ha previsto su via Padova/Euganea una linea del SIR.

La nuova bretella di collegamento dovrà prevedere un accesso da est all'area del depuratore, ed uno a sud, necessari per l'ampliamento dello stesso, attualmente in fase di progettazione esecutiva.

13. Organizzazione del sistema energia - ambiente

La proposta prevede la progettazione urbanistica /architettónica / ambientale ad alta sostenibilità con l'utilizzo di sistemi energetici da fonti rinnovabili e l'utilizzo di materiali propri della bio-edilizia.

In sede di approvazione dell'"Accordo" dovranno essere recepiti tutti i necessari ed obbligatori pareri: Vinca, VIA, VAS ecc....

Parte dell'area è inoltre interessata dal vincolo ambientale per la presenza del fiume Bacchiglione (ex legge Galasso n. 431/85), mentre l'edificio dell'ex-Seminario - per il quale si prevede la demolizione - non è vincolato.

Per la sola presenza del vincolo di carattere ambientale dovrà essere coinvolta la Soprintendenza Beni Ambientali.

14. Ritorni socio - economici

La proposta prevede, come ritorno sociale, la tutela e l'incentivo dei seguenti aspetti:

- reperimento di addetti dall'ambito locale, in particolare giovani e donne;
- operatori locali e nuovi imprenditori che saranno oggetto di formule di prelazione riguardanti l'acquisizione e/o la localizzazione di spazi commerciali e direzionali;
- le imprese di costruzioni locali qualificate;
- i residenti locali ai quali prevedono di riservare condizioni di accesso ad una quota di residenze agevolate e regolamentate da apposita convenzione.

15. Forum Hall

Si rimanda a quanto precedentemente previsto nei punti 9 e 10.

Si riportano inoltre i seguenti punti non trattati nella proposta ma che meritano, già in questa fase, di essere presi in considerazione.

16. Progettazione

L'articolo 28 delle N.T.A. prevede che una progettazione di "elevata qualità architettonica" sia per i manufatti che per gli spazi aperti" nonché "un raccordo strutturale con i segni morfologici ed il contesto urbano circostante". Si ribadisce pertanto come la progettazione debba essere di livello eccellente e tale necessità sia da prevedere e svilupparsi in sede di Accordo prevedendo, inoltre, per le opere di maggiore rilievo (forum hall) un concorso di progettazione o l'affidamento del progetto a personalità di livello internazionale.

17. Rilascio dei permessi di costruire ed agibilità

I permessi di costruire delle opere private dovranno essere rilasciati contestualmente a quelli delle opere pubbliche; le agibilità delle opere private dovranno essere rilasciate contestualmente ai collaudi delle opere pubbliche, secondo cronoprogramma da allegarsi all'"Accordo".

18. Manutenzione delle aree private

Nella proposta avanzata è prevista la possibile realizzazione differita delle destinazioni residenziali e direzionali; in tal caso la ditta proponente dovrà garantire la periodica manutenzione delle aree libere. Al rilascio del permesso di costruire dell'area commerciale dovrà provvedersi alla demolizione dell'edificio dell'ex seminario vescovile le cui spese saranno totalmente a carico della ditta proponente. Ad avvenuto completamento di tutte le opere pubbliche e private previste, la manutenzione delle aree a verde spetterà in linea di massima al gestore dell'area commerciale secondo i limiti e le modalità che verranno stabilite nell'accordo.

19. Vincoli

L'area è interessata a nord dal vincolo ambientale, di cui si è già trattato al precedente punto 13. A sud, invece, è da tenere in considerazione il vincolo del depuratore e il vincolo di elettrodotto che interessa l'area direzionale e l'area residenziale posta a nord-est. Pertanto per l'edificazione dovranno essere rispettati i limiti fissati dalla normativa sugli elettrodotti.

20. Modalità di approvazione dell'accordo

A seguito dell'approvazione, da parte della Giunta Comunale, del protocollo d'intesa preordinato alla redazione di un accordo avente valenza urbanistica, le parti individueranno nella previsione degli artt. 6 (accordi tra soggetti pubblici e privati) o 7 (accordo di programma) della l.r. 23 aprile 2004 n. 11 o art. 32 (accordi di programma) l.r. 29 novembre 2011, n. 35, a seconda della necessità od opportunità di intervento di altri soggetti pubblici, l'iter da seguire.

21. Ricorsi al TAR

Si ricorda che alla data odierna sono pendenti presso il TAR ricorsi risale agli anni 2007 e 2009 presentati dalla Società Trifoglio Spa.

22. Valutazioni economiche

Per valutare le proposte economiche formulate dalla ditta si è fatto riferimento allo studio redatto dal Prof. Stanghellini appositamente incaricato dall'Amministrazione Comunale (prot. n. 43435 del 02.12.2008). Dalla presentazione di tale studio ad oggi, sono trascorsi 3 anni e, in tale lasso di tempo, la situazione economica e dei mercati è decisamente mutata a causa della crisi che sta interessando, in generale, tutti i settori. Pertanto, in sede di accordo, dovranno essere riconsiderati i valori dello studio sopra indicato aggiornandoli ed attualizzandoli.

Dallo studio del Prof. Stanghellini si ricava che il costo di costruzione al mq relativo alla parte residenziale, considerabile anche per la parte direzionale, ammonta ad € 2.000,00/mq e che l'incidenza del costo dell'area ammonta a circa il 14,10%.

Pertanto, sommando la S.U. residenziale pari a mq 56.300 a quella direzionale di mq. 25.500 si ottiene una S.U. totale pari a mq 81.800 che moltiplicata per il parametro di € 2000,00/mq e per il 14,10 % quantifica in € 23.067.600 il costo dell'area nello scenario ipotizzato con la proposta in esame.

Il Prof. Stanghellini aveva altresì individuato in circa 17 milioni di euro il valore della parte commerciale mentre il valore nella situazione urbanistica vigente era stato individuato in 20.630.000 euro. La valorizzazione dell'area risulta essere di circa 20 milioni di euro considerando la S.U. di mq 115.000; pertanto, preso atto che il costo delle opere di urbanizzazione ammonta a circa 15 milioni di euro (escluso il forum Hall), si configura una quota maggiore dell'utile a favore del Comune.

Si precisa infine che gli oneri per la realizzazione delle opere esterne all'ambito consistenti nella realizzazione della bretella di accesso da sud non sono stati calcolati e che tale spesa si aggiunge ai "benefici" a vantaggio del Comune.

23. Attestazione di proprietà

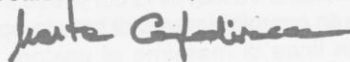
Dovranno essere prodotti gli atti di proprietà delle aree interessate dall'accordo, in alternativa, dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà resa ai sensi dell'art. 47 del DPR 28/12/2000 n. 445.

Va da sé che in sede di Accordo i soggetti coinvolti valuteranno le proposte formulate e verranno richiesti ed acquisiti tutti i pareri necessari.

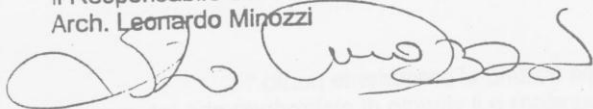
Selvazzano Dentro, 16.12.2011

L'ISTRUTTORE

Dott.ssa Marta Capodivacca



Il Responsabile del Settore
Arch. Leonardo Minozzi



CA PRESENTE COPIA VIENE RILASCIATA IN
CARTA LIBERA AI SENSI DELL'ARTICOLO
D.P.R. 26-10-1977 N. 552, PER GLI USI INFERI
ALLA CARICA DI CONSIGLIERE COMUNALE