



VALOTTO ARCHITETTURA
Via Don Giuseppe Lago, 39
35013 Cittadella (PD)

Valotto arch. Nicola
340 8106582

Valotto geom. Giovanni
340 3666347

www.valotto.it

info@valotto.it

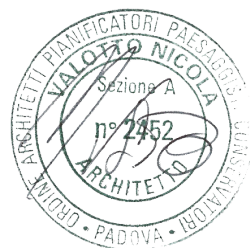
CONVENZIONE

COMMITTENTE

IMMOBILIARE RIALTO S.R.L.

OGGETTO

**PROGETTO DI SISTEMAZIONE DELL'AREA A VERDE – DI
LAMINAZIONE – DEL P.D.L. VANDURA**



PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA EX ART. 14 DPR 380/01

Premesso che:

- Con deliberazione di Giunta Comunale n° 56 del 29/04/2013 è stato adottato ai sensi dell'art. 20 della LR 11/2004, il Piano Urbanistico Attuativo della zona PU/16 proposto dalle ditte "Immobiliare Valsecchi s.a.s" e "Fin. San Leonardo di Camporese Battista & C. Sas" in qualità di proprietarie delle aree catastalmente censite al foglio 16 mappale 540-542-1002-1004-1005, redatta dagli architetti Remigio Libralon e Giorgio Galeazzo;
- Il PUA è in attuazione della proposta di accordo pubblico-privato presentata in data 22/09/2010 (prot. 15166) e successivamente perfezionata in data 08/02/2011 (prot. 2041) dalle ditte Immobiliare Valsecchi s.a.s di Benozzo Stefania e C., BERTI Adriana, Anna, Dina, Fernanda, Francesca, Rosetta SALVALAGGIO Agnese, Alessandro, Carlo, Giovanni, Luigi, Paolo, Pietro, Vittorio;
- L'accordo in riferimento è stato sottoscritto tra le ditte proponenti ed il Sindaco pro tempore, in nome e per conto del Comune di Camposampiero, in data 05/08/2011, successivamente ratificato con deliberazione di Giunta Comunale n° 91 del 08/09/2011;
- Sul PUA si è espressa con voto favorevole la Commissione Edilizia in data 07/12/2012;
- in data 19/02/2013 – prot. 3404, è stata rilasciata l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004;
- sulle opere di urbanizzazione del PUA sono stati acquisiti i pareri degli Enti erogatori dei servizi Ascopiave, ETRA, Telecom, ENEL
- in data 08/05/2013 prot. 7979 è stato acquisito il parere del Consorzio di Bonifica Sinistra Medio Brenta sulla valutazione di compatibilità idraulica redatta dall'ing. Andrea Destro e ing. Federico Valerio e successiva relazione integrativa acquisita al protocollo del Comune n. 9767 del 12/06/2013;
- sulle opere di urbanizzazione da eseguirsi a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria si è espresso con parere favorevole il settore Lavori Pubblici del Comune;
- gli interventi di mitigazione idraulica interessano anche aree di proprietà comunale, e precisamente i mappali 1003 e 1005 del foglio 16 cedute dalle ditte lottizzanti al Comune;
- con deliberazione n. 83 del 26/06/2013 il Comune di Camposampiero approvava ai sensi dell'art. 20 della LR 11/2004, il Piano Urbanistico Attuativo della zona PU/16 denominato "Vandura"

Dato atto che:

- il Lotto n. 6 del PdL "Vandura" di proprietà dell'Immobiliare Rialto s.r.l. con sede a Camposampiero (PD) in via Zanella n. 7 cod. fiscale e P. Iva: 02300060288 della superficie fondiaria di 1278 mq risulta ad oggi avere una capacità edificatoria di mc 710 con un'altezza massima di 9,5 ml;
- l'Immobiliare Rialto srl è interessata a riqualificare l'area a verde pubblico fiancheggiante il canale "Vandura";
- in virtù della riqualificazione dell'area a verde da parte dell'Immobiliare Rialto, **la capacità edificatoria del Lotto n. 6 verrà ampliata di 1040 mc, per un totale di 1750 mc;**

- tutti gli oneri e le spese per la riqualificazione dell'area come da elaborati grafici e fascicoli allegati saranno a carico dell'Immobiliare Rialto srl

Tutto ciò premesso si conviene quanto segue:

Articolo 1 - Premesse ed elaborati

Formano parte integrante e sostanziale della presente scrittura, oltre le premesse su-esposte, anche gli elaborati qui di seguito si elencano:

Allegato 1 (Elaborati grafici)

Tav. n. V01 Stato di Fatto

Tav. n. V02 Stato di Progetto

Allegato 2 (Fascicoli):

Schede tecniche biocemento

Computo metrico

Articolo 2 - Opere in progetto

Il progetto prevede la sistemazione dell'area verde (bacino di laminazione) a fianco del canale "Vandura" mediante una sistemazione generale dell'area a verde con un livellamento generale senza incidere sulle quote attuali. Sulla porzione a nord verrà realizzato un tratto di viabilità ciclopedonale sulla parte superiore dell'argine in ecocemento di collegamento tra la lottizzazione con le aree ed i percorsi a nord della stessa. Lungo tale percorso verranno piantumati n. 3 alberi e posizionate panchine e cestini in ferro ad uso dei fruitori dell'area.

La porzione a sud verrà attrezzata con n. 2 porte da calcetto, previo livellamento generale, dato che, ad oggi, la zona a verde risulta già utilizzata dagli adolescenti del posto con la medesima funzione.

Per una questione di sicurezza, lungo il perimetro dei pozzetti in cemento sporgenti, verranno piantumate delle essenze arbustive in modo da creare una barriera verde e scongiurare incidenti fortuiti con questi elementi rialzati.

Anche sulla porzione a sud verranno piantumati n. 6 alberi per garantire una quota di ombreggiamento estivo e come barriera verde di mitigazione dell'intervento edilizio come indicato nel Parere della Soprintendenza del 19/10/2023 come Prescrizione.

Articolo 3 - Effetti positivi dell'opera

Attualmente l'area in oggetto risulta essere uno spazio verde incolto con la funzione di bacino di laminazione dello scolo Vandura che scorre adiacente allo stesso. La lottizzazione Vandura limitrofa all'area è già oggetto di recenti nuove costruzioni e, visto l'interesse che la zona riscontra, si prevede potrà venire edificata nel complesso entro i prossimi anni. Ad oggi la zona verde viene già utilizzata dai giovani e dagli adolescenti residenti in zona come spazio dove giocare a calcio e come ritrovo per attività all'aperto anche se non attrezzata per tali attività.

Con il progetto in oggetto si andrà a riqualificare l'area creando un percorso ciclopedonale di collegamento con l'abitato verso nord per favorire la mobilità lenta ed ecosostenibile che promuove l'utilizzo di mezzi di trasporto

alternativi alla macchina privata, in modo da ridurre l'inquinamento, migliorare la qualità della vita delle persone e promuovere pratiche sostenibili, come ad esempio l'ecoturismo e il bike sharing valorizzando, anche con panchine per la sosta, la percezione ed il godimento del paesaggio naturale circostante.

Altro beneficio che si prefigge il progetto, mediante la realizzazione del campo da calcetto a sud con l'installazione di porte mobili, è quella di aumentare la socializzazione e la vita all'aperto di giovani e famiglie. Recenti studi inoltre mettono in luce due aspetti fondamentali delle aree verdi urbane: la prima è che le persone residenti in prossimità di aree verdi attrezzate sono più propense a praticare fitness all'aperto rispetto a quelle che vivono più lontano; la seconda conferma che camminare è l'attività che fornisce più vantaggi per la salute e, le aree verdi attrezzate, sono uno stimolo al movimento e contribuiscono al miglioramento della qualità della vita.

Alla luce di ciò si deduce che la sistemazione dell'area proposta porta un beneficio per la collettività in genere, favorisce la socializzazione ed il benessere psicofisico e può diventare il luogo ideale per l'organizzazione di programmi di attività ludico-motorie rivolte ai cittadini di tutte le età che risiedono nei quartieri limitrofi.

Articolo 4 - Attuazione delle opere

L'Immobiliare Rialto srl si obbliga a dare esecuzione alle opere in oggetto, secondo gli elaborati elencati nell'articolo precedente e allegati agli atti come meglio specificati sugli elaborati tecnici e sul computo metrico delle opere.

La Ditta, per sé e per ogni avente causa a qualsiasi titolo, assume in modo esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti da questo e dagli altri articoli.

Le opere di cui al presente articolo devono essere ultimate entro la data di invio dell'Attestazione di Agibilità relativa all'edificio in progetto sul Lotto n. 6, fermo restando che la chiusura positiva della pratica di Attestazione di Agibilità sarà eventualmente subordinata a verifica da parte degli Uffici Comunali preposti della corretta realizzazione delle opere a regola d'arte. La Ditta si impegna altresì a fornire, su richieste dell'Ufficio Tecnico, le schede tecniche dei materiali utilizzati e le specifiche necessarie sulla realizzazione dell'opera.

La Ditta si impegna a mantenere in sicurezza tutte le aree impegnate nell'attuazione dell'opera, delimitandole inoltre mediante apposite recinzioni provvisorie od altri provvedimenti concordati con il Settore comunale competente.

Nella realizzazione delle opere la Ditta si impegna a non modificare la permeabilità dell'area a verde oggetto di intervento ed a non alterarne le quote se non per quanto previsto negli elaborati tecnici.

Il progetto è stato oggetto di Autorizzazione Paesaggistica con Parere Favorevole con Prescrizioni da parte della Soprintendenza con comunicazione del 19/10/2023 Cod. Pratica 23/AP39 e verrà conformato successivamente all'ottenimento del Parere Favorevole da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale mediante rilascio di Permesso di Costruire in Deroga.

La Ditta si obbliga a seguire direttamente, come stazione appaltante, tutti gli adempimenti previsti dal D. Lgs. 81/08 e successive modifiche, compresi gli eventuali obblighi nei confronti dell'Autorità di Vigilanza sui contratti.

Articolo 5 - Determinazione contributo straordinario

Valore pre-trasformazione in caso di incremento di volumetria in area già urbanizzata:

(superficie lotto) $1.278 \text{ mq} \times 10 \text{ €/mq} = 12.780 \text{ €}$

(costo urbanizzazione documentato) $539.950 \text{ €} / (\text{volume totale PUA}) 7.100 \text{ mc} = 76 \text{ €/mc} \times (\text{volume lotto 6}) 710 \text{ mc} = 53.995 \text{ €}$

Valore ante totale = $66.765 \text{ €} / 710 \text{ mc} = \mathbf{94 \text{ €/mc}}$

Valore post-trasformazione - in caso di incremento di volumetria in area già urbanizzata:

valore unitario medio derivante da atto di compravendita = **145 €/mc**

Contributo straordinario dovuto ai sensi art.16 comma 4 lett.d - ter) Dpr.380/01:

$(145 \text{ €/mc} - 94 \text{ €/mc}) \times (\text{volume aggiuntivo}) 1.040 \text{ mc} : 2 = \mathbf{26.520 \text{ €}}$

Letto, confermato e sottoscritto

Cittadella, li 04.12.2023