

PROVINCIA DI PADOVA
Comune di ABANO TERME



FIDIA FARMACEUTICI S.p.A.



PIANO URBANISTICO ATTUATIVO
DENOMINATO "PN 19"

TITOLO ELABORATO: IPOTESI CONTRIBUTO STRAORDINARIO		N° ELABORATO: 21.2
PROGETTISTI Geom. Alessandro Mason Ing. Cristina Licata	COLLABORATORI Dott. Andrea Treu	DATA Luglio 2025
	Dott. Michele Vincenzi	DATA Agosto 2025
	Dott.sa Chiara Treu	DATA
	P.I. Silla Clementi	DATA

Ditta: Fidia Farmaceutici Spa

Indirizzo: via Ponte della Fabbrica 3/A – 35031 Abano Terme (Pd).

PIANO URBANISTICO ATTUATIVO DENOMINATO “PN 19”

CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

ai sensi dell’art. 16, COMMA 4 D-TER del D.P.R. 380/2001

CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO AI SENSI DELL'ART. 16, COMMA 4 D-TER DEL D.P.R. 380/2001

1.1 Premessa

Va premesso che l'intervento in oggetto viene proposto ai sensi dell'art. 20, comma 8ter della L.R. 11/2004.

Nella specifica legislazione regionale e nazionale afferente all'ampliamento di attività produttive in variante al P.R.C., non si riscontra alcun riferimento al contributo straordinario, contrariamente agli interventi di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 – "Accordi tra soggetti pubblici e privati", che al comma 1 recita: *"I comuni, le province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico"*.

Appare conseguentemente evidente che l'unico riferimento legislativo in merito all'applicabilità del "contributo straordinario" è costituito dall'art. 16, comma 4, d-ter) del D.P.R. 380/2001, che così recita:

"valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche".

Sostanziale appare quindi la differente ratio che caratterizza il rilevante interesse pubblico di cui all'art. 6 della L.R. 11/2004 indispensabile per l'attuazione degli accordi pubblico-privati, rispetto alla mera ripartizione del plusvalore generato da interventi comportanti variante urbanistica di cui all'art. 16, comma 4, d-ter) del D.P.R. 380/2001, alla quale afferisce l'intervento in progetto.

1.2 Dati tecnici dello stato attuale

- superficie reale in proprietà	m ²	227.322,59
- superficie fondiaria "PN19"	m ²	212.725,45
- superficie agricola	m ²	14.854,74

1.3 Dati tecnici di progetto

- superficie reale in proprietà	m ²	227.322,59
- superficie fondiaria "PN19"	m ²	212.725,45
- superficie fondiaria "PN19" aggiuntiva di progetto	m ²	14.597,14
- superficie "PN19" complessiva	m ²	227.322,59
- superficie strettamente pertinenziale esistente	m ²	212.237,38
- superficie strettamente pertinenziale di progetto	m ²	10.556,08
- superficie a verde per laminazione idraulica	m ²	4.786,73

1.4 Calcolo del plusvalore conseguente al cambio di destinazione urbanistica da agricola a PN19 di m² 15.342,81

Calcolo e suddivisione del plusvalore di cui all'art. 16, comma 4, d-ter) del D.P.R. 380/2001, conseguente al cambio di destinazione urbanistica da agricola a "PN19" di m² 15.342,81. L'interesse pubblico dell'intervento viene determinato nella misura del 50% del plusvalore economico derivante dalla modifica da "rurale" a "Industriale" della destinazione urbanistica dell'area e cioè dalla differenza tra il valore finale dell'area, conseguente alla suddetta trasformazione urbanistica, e il valore iniziale della stessa, sommato agli oneri e alle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste.

Trattasi di un intervento finalizzato esclusivamente, come evidenziato al punto 2, a garantire lo sviluppo sostenibile della propria azienda e non a generare profitto imprenditoriale mediante commercializzazione. Pertanto, l'ampliamento del fabbricato produttivo, essendo un mezzo indispensabile, cioè un "vestito su misura" per lo svolgimento della specifica attività della società Fidia Farmaceutici S.p.A. e non un bene vocato alla commercializzazione, non genera e non può generare alcun incremento di valore rispetto al suo costo di costruzione.

Il calcolo del plusvalore viene pertanto effettuato esclusivamente sull'incremento di valore dell'area, in conseguenza della modifica della sua destinazione urbanistica, secondo la seguente espressione:

$$\text{Plusvalore} = Bpv + Bpu = [Vm - (Va + On + St)]$$

dove:

Bpv = Beneficio del privato a seguito della variante

Bpu = Beneficio pubblico

Vm = Valore di mercato dell'area secondo la nuova destinazione urbanistica

Va = Valore attuale dell'area

On = Oneri concessori

St = Spese tecniche

"Va" - Valore attuale dell'area (area rurale, in contesto edificato periurbano):

V.A.M. m² 15.342,81 x €/m² **13,50** € 207.127,93

Fino a qualche anno fa, per individuare il valore delle aree agricole a scomputo degli oneri di urbanizzazione, ci si rifaceva unicamente (e piuttosto pedissequamente) ai cosiddetti V.A.M. (valori agricoli medi).

Nel 2011, però, la Corte costituzionale (sentenza n° 181 del 10 giugno 2011) ha dichiarato incostituzionale tale sistema liquidatorio dal momento che non teneva conto delle peculiarità specifiche di ciascun immobile.

Successivamente, la Corte di Cassazione, con Ordinanza n° 7967/2018, ha precisato che, ai fini dell'indennità di espropriazione secondo il giusto prezzo che avrebbe avuto il fondo agricolo in una libera contrattazione di compravendita, la quantificazione del relativo valore economico non esclude che la prossimità del suddetto terreno agricolo ad un nucleo urbano possa tradursi in una maggiore appetibilità di mercato e, in definitiva, in un prezzo più elevato rispetto ad altri fondi.

Si riportano, di seguito, le valutazioni di alcuni fondi agricoli, ATTUALMENTE IN VENDITA in Comune di Abano Terme:

- Comune di Abano Terme – via C. Battisti appezzamento di terreno agricolo con fabbricato rurale
superficie m² 20.500 – prezzo richiesto: € 280.000, **pari a 13,66 €/m²**

- Comune di Abano Terme – appezzamento di terreno agricolo
superficie m² 5.800 – prezzo richiesto: € 85.000, **pari a 14,65 €/m²**

- Comune di Abano Terme – Via Gambato
terreno agricolo
superficie m² 13.500 prezzo richiesto: € 135.000, **pari a 10,00 €/m²**

- Permuta di terreno agricolo tra Fidia Farmaceutici S.p.A. e Perversini Claudio
area agricola – atto Notaio Marcolina Nicolas del 15.02.2024
superfici permutate: m² 1.142 con m² 4.056
valore permuta: € 7.000 ciascuno
pari rispettivamente a:
€/m² 7.000/1142 = € 6,12
€/m² 7.000/4056 = € 1,72

- Compravendita di terreno agricolo tra Fidia Farmaceutici S.p.A. e Chiarentin Sonia e altri
area agricola – atto Notaio Marcolina Nicolas del 30.06.2025
superfici: m² 163 prezzo di compravendita € 670,00, **pari 4,11 €/m²**

Dai suddetti valori si evince che il prezzo medio di terreni agricoli in zona eminentemente agricola può essere stimato in **€/m² 12,77**, mentre i terreni agricoli adiacenti alla proprietà Fidia Farmaceutici S.p.A. sono stati recentemente compravenduti al prezzo medio di **€/m² 5,12**

Considerata la modesta consistenza di questi ultimi apprezzamenti compravenduti, si ritiene plausibile attribuire all'area agricola in esame il valore di **€/m² 12,77**, arrotondato ad **€/m² 13,00**.

V.a. m² 15.342,81 x €/m² 13,00 = **€ 199.456,53**

“Vm” - Valore di mercato dell’area secondo la nuova destinazione urbanistica “PN19”:

m ² 10.556,08 x €/m ² 30,00	€	316.682,40
m ² 4.786,73 x €/m ² 13,50 (bacino di laminazione)	€	<u>64.620,85</u>
totale	€	381.303,25

Il progetto che si accompagna, come esplicitato nella presente relazione illustrativa, prevede la variante della destinazione urbanistica dell’area in proprietà, da Z.T.O. rurale a Z.T.O. “attività produttive Pn19”.

L’art. 36 – Aree soggette a Progetto norma: disposizioni generali - delle vigenti N.T.A. stabilisce:

1. L’intervento nelle aree soggette a Progetto norma è subordinato all’approvazione di uno strumento urbanistico attuativo di iniziativa pubblica o privata come precisato nelle relative schede.

2. Gli strumenti urbanistici attuativi dovranno rispettare le prescrizioni, definite al precedente Art. 3 ed i parametri quantitativi riportati nelle schede di cui al successivo Art. 37.

3. Nelle aree V e P con destinazione (V e P) ricadenti all’interno degli ambiti soggetti a Progetto norma (PN) gli interventi consentiti sono quelli previsti al precedente Art. 14, comma 3 e dovranno essere definiti dallo strumento urbanistico attuativo.

4. La viabilità principale, i percorsi ciclo-pedonali o altre opere pubbliche possono essere realizzate dal Comune anche in assenza di strumento urbanistico attuativo.

Il valore commerciale di lotti produttivi edificabili ricadenti in P.U.A. produttivi convenzionati e urbanizzati, oscilla tra i 90,00 ed i 100,00 €/m² di superficie fondiaria, come dalle offerte mediate sul mercato.

Considerato:

- Che l’area in esame viene destinata di pertinenza dell’attività industriale (circa il 25%) in quanto necessita di una maggiore dotazione di spazi a parcheggio;
- che NON ci sarà edificazione nel lotto in esame;
- Che la ditta dovrà farsi carico delle opere di infrastrutturali;
- Che dovrà versare, ai sensi dell’art. 16, comma 4 d-ter) il contributo straordinario, trattandosi di intervento in variante al P.I.;

tutto ciò considerato, si stima in 30% l’incidenza del valore riferito al valore commerciale per lotti produttivi convenzionati e urbanizzati pari a **€/m² 30,00** il valore finale della suddetta area Industriale., tenuto conto di tutti gli oneri a carico sopra descritti e che l’area in variante risulta priva di capacità edificatoria.

“St” - Spese tecniche: € 97.524,24

“On” - Oneri concessori:

S.L.P. in progetto: m² 0,00

Importo unitario oneri di urbanizzazione riferiti alla zona industriale di completamento:

importo unitario oneri di urbanizzazione primaria: €/m² 7,86

importo unitario oneri di urbanizzazione secondaria: €/m² 6,28

importo oneri di urbanizzazione primaria: m ² 0,00 x €/m ² 7,86	€	0,00
importo oneri di urbanizzazione secondaria: m ² 0,00 x €/m ² 6,28	€	0,00

Plusvalore:

Plusvalore = Bpv + Bpu = [Vm - (Va + On + St)]

Plusvalore = [€ 381.303,25 - (199.456,53 + 0,00 + 97.524,24)] = € 84.322,49

Bpv = € 84.322,49 x 50% = € 42.161,45

Bpu = € 84.322,49 x 50% = € 42.161,45

Relativamente all'importo di € 42.161,45 la Società Fidia Farmaceutici S.p.A. si impegna a realizzare, fino alla concorrenza del suddetto importo, la pulizia e la ricalibratura delle pendenze del fosso est, dal punto esterno del nuovo parcheggio al punto di inizio dei lavori di "manutenzione straordinaria per il miglioramento del deflusso delle acque meteoriche lungo via Ponte della Fabbrica" in modo da mantenere una livelletta il più possibile omogenea e regolare, coordinando i due interventi interessanti il fosso est su via Ponte della Fabbrica, come da allegato progetto di fattibilità tecnico-economica e relativo quadro economico sommario di spesa.

Abano Terme, 20 agosto 2025

ingegnere Cristina Licata



geometra Alessandro Mason

