

REGIONE VENETO

COMUNE DI ROVIGO

PROVINCIA DI ROVIGO

DITTA LOTTIZZANTE: ADIGE S.R.L.

OGGETTO: PIANO URBANISTICO ATTUATIVO "DOMENICO PIVA" IN
VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI
ZONA URBANISTICA B 3.188

con applicazione dell'art. 7 della L.R. n. 14 del 04/04/2019, e
dell'art. 23, c1, lettera b D.P.R. 380/2001, con precise
disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e
costruttive,
SITO IN VIALE GENERALE DOMENICO PIVA
NCT: FG. 17 MAPP. 225 – 265 – 490 – 491

DOCUMENTO "M":

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

PROGETTISTI:

Ing. Paolo Baruffaldi
Corso G. Mazzini, 61
45011 Adria – RO

Geom. De Giuli Fabrizio
Via G. Marconi n. 43
35040 Boara Pisani – PD

DITTA LOTTIZZANTE:

ADIGE S.r.l.
Via Mons. Gino Marchi, 12
45100 Rovigo – RO
P.I. 00937390292

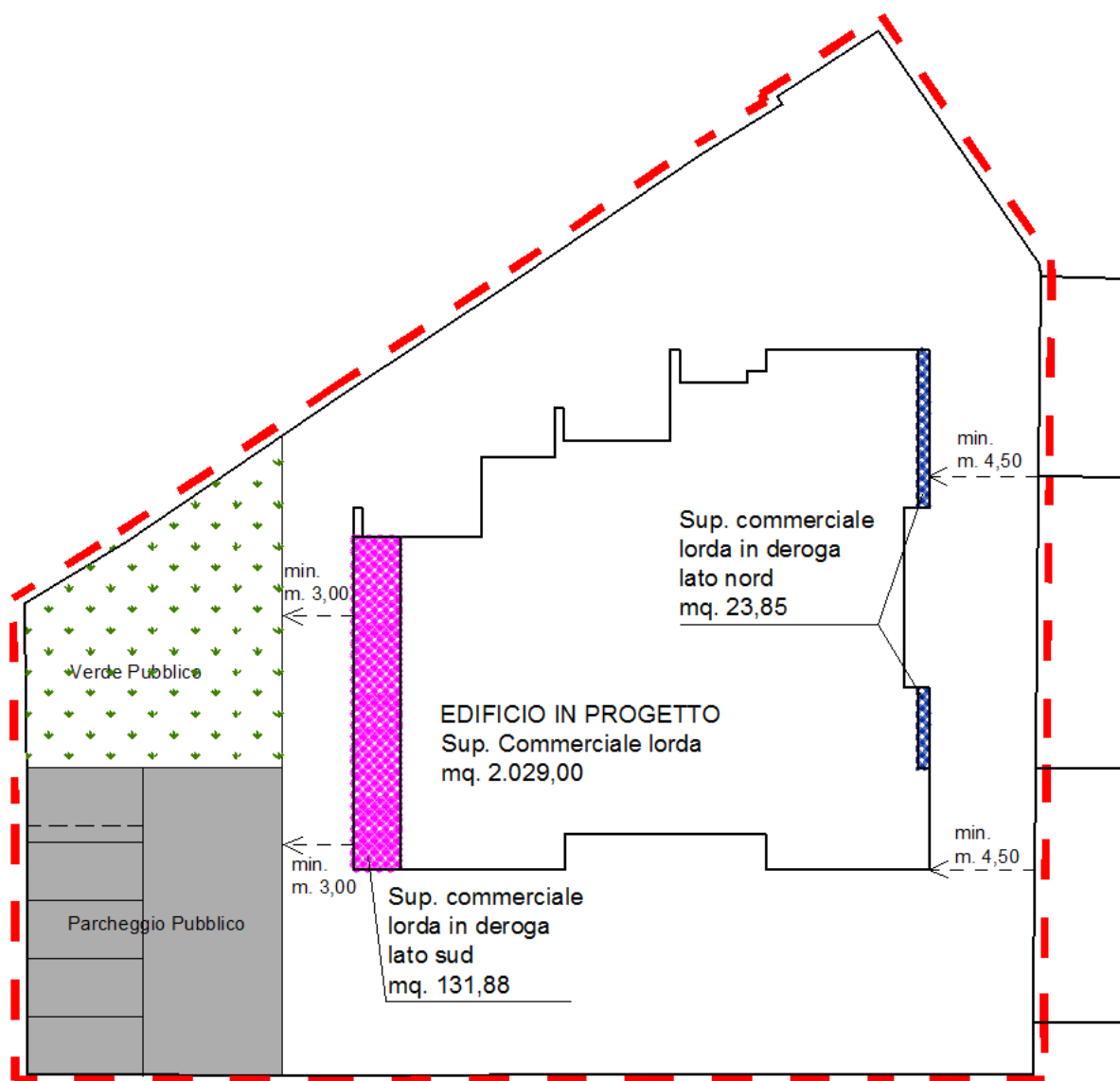
PREMESSA

Ai fini della determinazione del contributo straordinario, di cui all'art. 16 comma 4 del D.P.R. 380/01, si fa riferimento alla Deliberazione di Consiglio Comunale di Rovigo, n. 98 del 29.12.2020, previsto nel caso di concessione di deroghe al Piano degli Interventi.

Il PUA "Domenico Piva" prevede la richiesta di deroga alla distanza minima di 5,00 metri dal confine con le aree a verde e parcheggio pubblico, per una misura pari a 2,00 ml.

Prevede inoltre la richiesta di deroga di ml 0,50 rispetto alla distanza minima di 5 metri dal confine per la parte di edificio prospiciente il lato nord, solo per la porzione esterna al sedime dell'edificio esistente da demolire.

La porzione di edificio, oggetto di deroga, da costruire ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine con gli spazi a verde e parcheggio (lato sud), presenta una superficie commerciale lorda pari a mq. 131,88, mentre la porzione da costruire ad una distanza inferiore a ml. 5,00 dal confine nord ha una superficie commerciale lorda di mq. 23,45, per un totale complessivo di mq. 155,33, corrispondente al 7,65% della superficie complessiva dell'edificio, come rappresentato graficamente:



L'immobile oggetto d'intervento è costituito da un lotto di terreno edificabile pari a mq. 1.449 con sovrastante edificio che versa in pessime condizioni di manutenzione, della volumetria totale di mc. 2.090 (interrato e fuori terra)

Il nuovo edificio in progetto avrà una volumetria complessiva di mc. 5.800 ed una superficie commerciale lorda pari a mq. 2.029.

Il valore dell'immobile ante intervento è stato determinato sommando i costi sostenuti in occasione della recente compravendita, avvenuta nel mese di gennaio 2025.

Per quanto riguarda il calcolo del costo di costruzione (Cc) del fabbricato in oggetto, si è fatto riferimento ai costi effettivamente sostenuti dalla ditta lottizzante per la realizzazione di edifici simili ubicati nella città di Rovigo, nell'anno 2025, aventi analoghe caratteristiche costruttive ed inquadrate in classe energetica A4.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato di beni immobili conseguiti (post-intervento) (Vm) si è proceduto all'applicazione del metodo di stima di tipo sintetico-comparativo, fondato sul confronto con immobili di nuova costruzione aventi caratteristiche analoghe, ubicati nella medesima zona nonché in aree centrali limitrofe, oggetto di recenti transazioni immobiliari.

Per entrambe le voci sopra descritte Cc "Costo costruzione manufatti" e Vm "Valore di mercato beni immobili conseguiti" si è utilizzato quale parametro di calcolo la superficie espressa in metri quadrati (commerciali lordi).

Non sono stati applicati i valori al metro quadrato per la determinazione del Cc "costo di costruzione manufatti", rilevato dalla Camera di Commercio di Venezia e Rovigo Delta Lagunare/Unioncamere del Veneto, in quanto ritenuti elevati.

Non sono stati applicati i valori a metro quadrato per la determinazione del Vm "Valore di mercato beni immobili conseguiti", rilevati dalle quotazioni immobiliari OMI in quanto troppo bassi.

Sono stati adottati, per in Cc ed il Vm, valori economici differenti, attendibili e giustificabili, nonché congrui rispetto al contesto di riferimento.

In conformità al metodo di valutazione previsto dall'Allegato A della suddetta Delibera Comunale, si elencano di seguito i vari costi e valori ai fini della determinazione dell'eventuale "plusvalenza" derivante dalla trasformazione urbanistica:

1 Cc "costo costruzione manufatti"

Cd = costi di demolizione: **€ 25.080,00**

Cu = costo opere di urbanizzazione: **€ 36.082,00**

Cn = costo di costruzione degli edifici: **€ 2.739.150,00** relativo a mq. 2.029,00 (commerciali lordi).

Ccc = contributo sul costo di costruzione: **€ 28.580,00**

$$Cc = Cd + Cu + Cn + Ccc$$

$$Cc = 25.080,00 + 36.082,00 + 2.739.150,00 + 28.580,00$$

$$\mathbf{Cc = 2.828.892,00 \text{ €}}$$

2 U "utile d'impresa"

Cc = costo costruzione manufatti (bonifiche, demolizioni e sistemazioni, opere di urbanizzazione, ecc.): **€ 2.828.892,00**

On = oneri di urbanizzazione secondaria: **€ 24.731,20**

St = spese tecniche: **€ 282.889,20**

Sg = spese generali (fidejussioni, spese di commercializzazione, gestione, oneri finanziari, ecc.)

$$Sg = (Cc + On + St) \times 15\% = (2.828.892,00 + 24.731,20 + 282.889,20) \times 15\% = \mathbf{470.476,86 \text{ €}}$$

$$U = (Cc + On + St + Sg) \times 0,10$$

$$U = (2.828.892,00 + 24.731,20 + 282.889,20 + 470.476,86) \times 0,10$$

$$\mathbf{U = 360.698,93 \text{ €}}$$

3 VALUTAZIONE DELLA CONVENIENZA PUBBLICA

$$Cc = \text{€ } 2.828.892,00$$

$$On = \text{€ } 24.731,20$$

$$St = \text{€ } 282.889,20$$

$$Sg = \text{€ } 470.476,86$$

$$U = \text{€ } 360.698,93$$

Vm = Valore di mercato beni immobili conseguiti (post intervento): **€ 4.504.380,00** relativo a mq. 2.029,00 (commerciali lordi).

Vaa = valore dell'area o dell'immobile ante intervento: **€ 420.000,00**

$$Bpr + Bpu = [Vm - (Cc + On + St + Sg + U)] - Vaa$$

$$Bpr + Bpu = [4.504.380,00 - (2.828.892,00 + 24.731,20 + 282.889,20 + 470.476,86 + 360.698,93)] - 420.000,00$$

$$\mathbf{Bpr + Bpu = 116.691,81 \text{ €}}$$

dove:

Bpr = beneficio del privato a seguito dell'accordo

Bpu = beneficio pubblico a seguito dell'accordo

4 DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Bpr + Bpu dell'intero edificio per una superficie commerciale lorda di mq. 2.029 = **116.691,81 €**

Percentuale di superficie commerciale lorda delle porzioni dell'edificio oggetto di deroga dalla distanza dai confini = **7,65%**

$$\mathbf{\text{Contributo straordinario}} = ((Bpr + Bpu) \times 7,65\%) \times 50\%$$

$$(116.691,81 \text{ €} \times 7,65\%) \times 50\% = \mathbf{4.463,46 \text{ €}}$$

(quattromilaquattrocentosessantatre/46 Euro)

Rovigo lì, Dicembre 2025

I progettisti

Ing. Paolo Baruffaldi (Documento firmato digitalmente)

Geom. Fabrizio De Giuli

(Documento firmato digitalmente)