



STUDIO TECNICO ASSOCIATO
GEOM. MARCO MAGGI
GEOM. PATRIZIO CECCHIN
Progettazione e Servizi Professionali

Sede in Ferrara, via Giovanni XXIII 77, c.a.p. 44123

Tel. 0532765600 Fax 0532798168 Codice Fiscale e Partita Iva 01180170381 Mailbox: studio@maggicecchin.it

PROVINCIA DI ROVIGO

COMUNE DI ROVIGO

P.U.A. IN VARIANTE

PER LA REALIZZAZIONE DI UNA MEDIA STRUTTURA
DI VENDITA COMMERCIALE NELL'AREA UBICATA
IN VIALE PORTA PO CC.NN. 63-65, ROVIGO

SOLUZIONE PROGETTUALE

ELABORATO:

CALCOLO CONTRIBUTO STRAORDINARIO
E SPECIFICA VOCI

ELABORATO

15

REV. 2

DATA: Gennaio 2026

SCALA:

LA PROPRIETA': Pasqualini Andrea, Giuliano,

Maria Pia, Gianni e Giuliana, Argenti Andrea Leonardo,

Filippo e Tommaso

I TECNICI:

Architetto Jacopo Mari

Geometra Patrizio Cecchin

CHE FIRMANO IN DIGITALE CIASCUNO PER PROPRIE COMPETENZE

Il presente elaborato è di ns. proprietà ed è protetto dai diritti di legge in materia letteraria,
quindi è vietata per qualsiasi motivo la sua riproduzione e/o consegna a terzi

Cod. 2108.07.01

COMUNE ROVIGO			
CALCOLO CONTRIBUTO STRAORDINARIO ART. 16 COMMA 4 LETT. D-TER D.P.R. 380/2001 - AREA OGGETTO DI VARIANTE URBANISTICA			
PUA IN VARIANTE PER L'INSEDIAMENTO DI MEDIA STRUTTURA DI VENDITA ALIMENTARE IN ROVIGO, VIALE PORTA PO 63-65.			
Cd	COSTI DI DEMOLIZIONE	39.589,85	€
Cu	COSTO OPERE URBANIZZAZIONE	65.189,62	€
		tot. Cc =	104.779,47 €
On	ONERI URBANIZZAZIONE	1.151,26	€
St	SPESE TECNICHE	10.477,95	€
Sg	SPESE GENERALI	17.461,30	€
U	UTILE DI IMPRESA	13.387,00	€
Vm	VALORE POST INTERVENTO	199.500,00	€
Vaa	VALORE ANTE INTERVENTO	3.990,00	€
VALORE IMMOBILE CONSEGUENTE L'ACCORDO			
Bpr	BENEFICIO DEL PRIVATO A SEGUITO DELL'ACCORDO		
Bpu	BENEFICIO PUBBLICO A SEGUITO DELL'ACCORDO		
Bpr + Bpu = [Vm - (Cc + On + St + Sg + U)] - Vaa =			
48.253,03			
EURO			
CONTRIBUTO STRAORDINARIO			
50% (Bpr + Bpu) =			
24.126,51			
EURO			

Cd – COSTI DEMOLIZIONE

Nell'area oggetto di intervento risultano corpi di fabbrica aventi il seguente volume:

67,00 mq. x 4,60 m. (h) =	308,20 mc. +
121,00 mq. x 4,40 m. (h) =	532,40 mc. +
40,00 mq. x 2,50 m. (h) =	<u>100,00 mc. =</u>
Totale	940,60 mc.

Assunto un costo unitario di demolizione pari a 42,09 euro/mc. (23,43 euro/mc. per le demolizioni + 18,66 euro/mc. per lo smaltimento), risulta un costo totale pari a:

940,60 mc. x 42,09 euro/mc. = **39.589,85 euro**.

Cu - COSTO OPERE URBANIZZAZIONE

Come da computo metrico estimativo allegato al presente procedimento, il costo complessivo delle opere di urbanizzazione è pari a 360.653,40 euro, riferito all'intera area oggetto di intervento pari a 7.350,50 mq.

Considerato che l'area oggetto di variante urbanistica ha la superficie di 1.330 mq., invero pari al 18,09% della suddetta area totale, la quota parte del costo delle opere di urbanizzazione è la seguente:

360.282,91 euro x 18,09% = **65.189,62 euro**

Cc - COSTO DI COSTRUZIONE

E' pari a "Cd" Costi di Demolizione + "Cu" Costo opere Urbanizzazione:

39.589,85 euro + 65.189,62 euro = **104.779,47 euro**

On - ONERI URBANIZZAZIONE

Costo opere di urbanizzazione realizzate dal proponente dell'area oggetto di variante urbanistica:
65.189,62 euro

Valore oneri di urbanizzazione primari e secondari dell'intera area oggetto di intervento:

1.875,00 mq. (superficie del nuovo supermercato) x 22,48 euro/mq. = 42.150,00 euro

Quota parte del valore oneri di urbanizzazione primari e secondari dell'area oggetto di variante urbanistica:

42.150,00 euro x 18,09% = 7.626,62 euro

Considerato che il costo delle opere di urbanizzazione realizzate dal proponente (69.027,27 euro) è superiore al valore degli oneri di urbanizzazione primari e secondari (7.766,03 euro), il valore "On" sarà pari al 2% del differenziale tra i due importi:

$$(65.189,62 \text{ euro} - 7.626,62 \text{ euro}) \times 2\% = \mathbf{1.151,26 \text{ euro}}$$

St – SPESE TECNICHE

Pari al 10% del "Cc":

$$10\% \times 104.779,47 \text{ euro} = \mathbf{10.477,95 \text{ euro}}$$

Sg – SPESE GENERALI

Pari al 15% di ("Cc" + "On" + "St"):

$$15\% \times (104.779,47 \text{ euro} + 1.151,26 \text{ euro} + 10.477,95 \text{ euro}) = \mathbf{17.461,30 \text{ euro}}$$

U – UTILE DI IMPRESA

Pari al 10% di ("Cc" + "On" + "St" + "Sg"):

$$10\% \times (104.779,47 \text{ euro} + 1.151,26 \text{ euro} + 10.477,95 \text{ euro} + 17.461,30 \text{ euro}) = \mathbf{13.387,00 \text{ euro}}$$

Vm – VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE POST VARIANTE URBANISTICA

L'immobile oggetto di variante urbanistica consiste in un'area avente superficie 1.330,00 mq., classificata dal P.I. vigente come strada. Il presente P.U.A. in variante prevede di includerla all'interno della perimetrazione dell'attiguo ambito D2 - 4.3 "zona commerciale di completamento e riordino", acquisendo pertanto potenzialità edificatoria.

Dalla consultazione dei valori delle aree fabbricabili pubblicati dal Comune di Rovigo, così come dall'esame del mercato immobiliare locale, il valore di mercato potrebbe assumersi in 100,00 euro/mq. Tuttavia, si ritiene che il predetto dato non possa essere applicato all'area in narrativa, in quanto la medesima denota caratteristiche "di pregio", in quanto collocata in una zona particolarmente apprezzabile commercialmente per la sua posizione lungo un asse viario di primaria importanza per la città e a poca distanza dal centro storico di essa. Inoltre, la scarsa (se non quasi nulla) disponibilità sul mercato di terreni edificabili analoghi per estensione per l'insediamento di strutture commerciali di media dimensione, ne incrementa ulteriormente il valore, considerata altresì la crescente richiesta riscontrata negli ultimi anni da parte dei gruppi molto aggressivi facenti parte della cosiddetta Grande Distribuzione Organizzata.

Da quanto sopra esposto, ed in analogia alle dinamiche di mercato registrate a Ferrara (città con caratteristiche economiche molto allineate a quelle di Rovigo) per immobili simili, si ritiene che il più probabile valore di mercato possa essere di 150,00 euro/mq.

Valore di mercato dell'immobile post variante urbanistica:

1.330,00 mq. x 150,00 euro/mq. = **199.500,00 euro**

Vaa – VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE ANTE VARIANTE URBANISTICA

L'immobile oggetto di variante urbanistica consiste in un'area avente superficie 1.330,00 mq., classificata dal P.I. vigente come strada, pertanto priva di qualsivoglia potenzialità edificatoria.

Ne consegue che il valore di mercato della stessa è equiparabile a quello di un'area inedificabile.

Il valore unitario applicato sarà quindi pari al 2% di quello precedentemente applicato per la valutazione post variante urbanistica.

Valore di mercato dell'immobile ante variante urbanistica:

1.330,00 mq. x 150,00 euro/mq. x 2% = **3.990,00 euro**