Studio Tecnico Guolo Geom. Patrick
Corso del Popolo 297 – 45100 Rovigo (RO)
Tel. 0425 361910 - Cell. 338 1152815
Mail guolo.patrick@gmail.com
PEC patrick.guolo@geopec.it

PROPOSTA DI CALCOLO CONTRIBUTO STRAORDINARIO
(D.C.C. n. 98/2020 – Allegato A)

Oggetto: Manifestazione di interesse alla variante generale al Piano degli Interventi del Comune di Rovigo per il terreno sito in via Casalveghe – frazione di Concadirame, identificato catastalmente al Censuario di Rovigo – Sezione E – Foglio 3 mappali 651, 1074, 1076, 1080.
Richiedenti: Marcello Flavio.
Intervento: riclassificazione zona E2 agricola di mq 3.660 (dove si ipotizzano i lotti edificabili, considerando la suddivisione interna non prescrittiva) e mq. 1.735(dove si ipotizzano di localizzare le opere di urbanizzazione, considerando l'indicazione grafica non prescrittiva) e redistribuzione della potenzialità edificatoria esistente della zona B4 (residenziale estensiva di completamento) di mq 640 con incremento della volumetria complessiva del comparto, onde ottenere un indice di edificabilità generale omogeneo.

1. CALCOLO VALORE ATTUALE (Va)

Il valore attuale dei beni è stato calcolato tenendo conto della reale potenzialità edificatoria del terreno, considerata la presenza della zona E2 agricola normale attualmente soggetta a zona G3 di rispetto stradale ubicata a sud del lotto edificabile in zona B4 residenziale estensiva di completamento.
Per la stima del valore di mercato (attuale e futuro) si è fatto riferimento ai valori delle aree fabbricabili ai fini dell'imposta comunale sugli immobili per la zona B4 ed il valore agricolo medio per la parte E2.
Il valore delle zone B4 a Concadirame è di 75,00 €/mq; (si applica svalutazione del 25 % trovandosi in condizioni sfavorevoli e considerando che al nuovo comparto edificabile verrà attribuito un indice di edificabilità generale pari a circa 0,8379 mc/mq e quindi inferiore rispetto alla zona B4; mentre è stato utilizzato il valore di 3,70 €/mq per la parte E2, attualmente non sfruttabile per l'edificazione.

Il valore della Zona B4, essendo già classificata come residenziale estensiva di completamento, è stato considerato come "neutro", seppur l'idea progettuale prevede la realizzazione di un nuovo comparto edificabile con un indice generale omogeneo.
Zona E2 e G3 = (3.660 + 1.735) mq x 3,70 €/mq = 19.961,50 €
Totale Valore Attuale (Va) = 19.961,50 €

2. CALCOLO VALORE DI MERCATO (Vm)

Lo stralcio della zona E2 e la redistribuzione dell'attuale potenzialità edificatoria su tutta la superficie fondiaria con incremento di volume totale realizzabile rende l'area più appetibile sul mercato immobiliare.
Per il calcolo del valore di mercato si è fatto appunto riferimento, per analogia, al valore delle aree fabbricabili in zona B4 a Concadirame ai fini IMU, applicando la percentuale di svalutazione (- 25%) considerando che al nuovo comparto edificabile verrà attribuito un indice di edificabilità generale pari a circa 0,8379 mc/mq e quindi inferiore rispetto alla zona B4.

Valore unitario Zona B4 = 75,00 €/mq x 0.75 = 56,25 €/mq
Totale Valore di mercato futuro = 3.660 mq x 56,25 €/mq = 205.875,00 €

3. CALCOLO DEI COSTI (Cc + On + St + Sg + U)

Opere di Urbanizzazione On
E' stato considerato un valore medio di circa 24,50 €/mq sulla superficie territoriale, in seguito ad un'analisi di mercato tra alcune imprese del settore per interventi simili realizzati.
On= 5.395,00 mq. X 24,50 €/mq = **132.177,50 €**

Spese Tecniche (10% On)
St = 13.217,75 €
Oneri professionali per la trasformazione edilizia, spese relative a pareri, ecc..

Totale Costi (Opere di Urbanizzazione e Spese Tecniche)
(132.177,50 + 13.217,75) € = 145.395,25 €

Spese Generali Sg (15% dei Costi sostenuti)
145.395,25 € x 15% = **21.809,28 €**

Utile d'Impresa U (10% dei Costi sostenuti)
(145.395,25 + 21.809,28) € = 167.204,54 €
167.204,54 € x 10 % = **16.720,45 €**

TOTALE GENERALE COSTI
(132.177,50 + 13.217,75 + 21.809,28 + + 16.720,45) € = **183.924,98 €**

4. CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO
PLUSVALORE = B (privato) + B (pubblico) = Vm – [(On + St + Sg + U)] – Va
PLUSVALORE = (205.875,00 – 183.924,98 – 19.961,50) € = **1.988,52 €**
CONTRIBUTO STRAORDINARIO= 50% x PLUSVALORE = **994,26 €**

VALORE DELL'AREA DA CEDERE ALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE
L'ipotesi progettuale prevede la cessione all'Amministrazione Comunale dell'area verde dove verrà realizzato il bacino di laminazione, quindi si è considerato come parametro di riferimento sempre un valore pari ad 3,70 €/mq. per una superficie di mq. 2.832,00
2.832,00 mq. x 3,70 €/mq = **10.478,40 €**

5. MODALITA' DI CORRESPONSIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Visto l'importo ottenuto dai calcoli sopra riportati e considerata l'ipotesi progettuale, si propone quindi, come modalità di corresponsione del contributo straordinario, la cessione all'Amministrazione Comunale dell'area verde a destinazione *area per servizi a verde pubblico anche per la realizzazione di boschi urbani (*attuazione a carico dell'Amministrazione Comunale*),* che funge anche da compensazione ecosistemica.

Si specifica inoltre che l'idea progettuale (identificazione e posizionamento dei lotti edificabili e del sedime costruito, localizzazione e distribuzione delle opere di urbanizzazione standard – parcheggi – verde) ha carattere prettamente indicativo, che potrà subire delle modifiche in sede di presentazione di PUA, mentre resta vincolante solamente il perimetro del nuovo comparto edificabile.

Per una più completa analisi e valutazione, si rimanda agli allegati alla presente manifestazione d'interesse.

Rovigo, lì 27/06/2023

La proprietà

Il tecnico

