



Firmato digitalmente da:

AZZI NICOLA

Firmato il 2023/04/20 13:30

Seriale Certificato: 1657617

Valido dal 29/07/2022 al 28/07/2025

InfoCamere Qualified Electronic Signature

**PROPOSTA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO PER LA MODIFICA DELLE
PREVISIONI URBANISTICHE RELATIVE AL
PIRUEA N. 34 DENOMINATO "ANGELO CUSTODE"**

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Il presente calcolo del contributo straordinario viene predisposto secondo la metodologia approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 98 del 29/12/2020 – Allegato A.

La variante urbanistica comporta la monetizzazione del valore dell'opera speciale consistente nella realizzazione di un parcheggio pubblico per 100 posti auto, con la conseguenza che la superficie resa libera potrà essere utilizzata per rivedere la conformazione dell'area ricavando lotti di dimensioni maggiori a parità di volume edificabile. La mancata realizzazione del parcheggio permette di evitare anche la presenza di una strada di penetrazione di uso pubblico, ricavando così una maggiore superficie fondiaria che risulta pari a 8.652,21 mq.

Nel Piano vigente la superficie fondiaria era pari a 5.656,32, oltre ad una strada privata di 602,1 mq per una superficie complessiva di 6.258,42 mq

L'incremento di superficie fondiaria generato dal presente accordo e, pertanto, pari a 2.393,79 mq. Parte di tale superficie tuttavia dovrà essere destinata alla realizzazione della viabilità privata di accesso, che in assenza di uno specifico progetto viene valutata pari circa al 10% della superficie, pertanto si assume un incremento reale di superficie fondiaria vendibile pari a 2.154,41 mq.

La "convenienza pubblica" viene determinata come una percentuale del plusvalore economico derivante dalla differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste.

Dal punto di vista economico, il valore di trasformazione del bene, ovvero il valore dell'immobile successivo all'accordo, è dato dalla seguente espressione:

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

dove:

Bpr = beneficio del privato a seguito dell'accordo

Bpu = beneficio pubblico a seguito dell'accordo

Vaa = valore dell'area o dell'immobile ante intervento

mentre l'espressione:

$$[Vm - (Cc + On + St + Sg + U)]$$

esprime il valore di trasformazione del bene, ovvero il valore dell'area successivo all'intervento

dove:

Vm = Valore di mercato beni immobili conseguiti (post intervento)

Cc = costo costruzione manufatti (bonifiche, demolizioni e sistemazioni, opere di urbanizzazione, ecc..)

On = oneri di urbanizzazione (eventuale parte non a scomputo delle opere realizzate)

St = spese tecniche

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

U = utile d'impresa

Per il caso in esame il valore di mercato è dato dall'incremento della superficie commerciale degli immobili che si andranno a realizzare, che viene calcolata tenendo conto delle superfici omogeneizzate dalle pertinenze di uso esclusivo.

Nel caso in esame la maggiore superficie fondiaria potrà essere destinata a verde di pertinenza esclusiva degli immobili, conteggiata, ai fini della superficie commerciale degli stessi, pari al 2% della superficie (come da prassi dell'Agenzia delle Entrate).

L'incremento complessivo di superficie commerciale risulta quindi pari a: $2.154,41 \text{ mq} \times 2\% = 43,09 \text{ mq}$.

I valori OMI relativi al secondo semestre 2022 per la zona semicentrale di rovigò, relativamente a ville e villini oscillano tra 1.300,00 e 1.800,00 €/mq

Assumendo un valore medio pari a 1.550,00 €/mq, si ottiene un valore di mercato post intervento pari a: 66.789,50 €.

Il valore attuale si considera pari a zero, essendo detta superficie prevista con il PIRUEA approvato in cessione gratuita.

Relativamente ai costi per la realizzazione delle aree a verde privato si fa riferimento al prezzario 2023 della Regione Veneto:

VOCE	DESCRIZ.	PREZZO UNIT.	QUANTITA	COSTO
E.02.01.00	SCAVO DI PULIZIA GENERALE FINO ALLA PROFONDITA' DI M 0,20	3,83 €/mq	2.154,41	8.251,39
L.02.01.00	FORNITURA E STESA DI TERRENO DI MEDIO IMPASTO	28,34 €/mc	$2.154,41 \times 0,2 \text{ m} = 430,88 \text{ mc}$	12.211,20 €
L.02.02.00	SEMINA DI MISCUGLIO	0,78 €/mq	2.154,41 mq	1.680,44 €
L.02.03.00	FORNITURA E SPARGIMENTO DI CONCIME ORGANICO	0,65 €/mq	2.154,41 mq	1.400,37 €
L.02.06.00	DISERBO DA ERBE INFESTANTI	0,17 €/mq	2.154,41 mq	366,25 €
F.19.29.a	PIANTUMAZIONE CON PIANTE TAPPEZZANTI	4,01 €/cad	300	1.203,00 €

F.19.27.a	PACCIAMATURA CON CORTECCIA - PER SUPERFICI FINO A 1000.00 mq	6,65 €/mq	150	997,50 €
IMPIANTO DI IRRIGAZIONE				
D.01.12.a	NOLO A FREDDO DI MINIESCAVATORE con potenza fino a KW 15	10,02 €/h	100 h	1.002,00 €
	Tubo irrigazione Diam 16 mm PN6	0,97 €/ml	1.000 m	970,00 €
B.68.16.01	POZZETTO PER ELETTROVALVOLE	21,09 cad	10	210,90 €
B.68.15	IMPIANTO DI IRRIGAZIONE, IRRIGATORE STATICO	12,21 €/cad	100	1.221,00 €
B.68.17.01	PROGRAMMATORE PER IRRIGAZIONE	116,56 €/cad	10	1.165,60 €
A.01.02.a	OPERAIO SPECIALIZZATO	31,67€/h	150	4.750,50 €
			Spese generali 15%	1.398,00 €
			Utile d'impresa 10%	1.071,80 €
			Totale impianto irrigazione	11.789,80 €
TOTALE				37.899,95 €

Spese tecniche: $37.899,95 \times 10\% = 3.790,00 \text{ €}$

Spese generali: $(37.899,95 + 3.790,00) \times 15\% = 6.253,49 \text{ €}$

Utile d'impresa $(37.899,95 + 3.790,00 + 6.253,49) \times 10\% = 4.794,34 \text{ €}$

$Bpr + Bpu = 66.789,50 - (37.899,95 + 3.790,00 + 6.253,49 + 4.794,34) = 14.051,72 \text{ €}$

$Bpu = 14.051,72 \text{ €} / 2 = \mathbf{7.025,86 \text{ €}}$

Edilart Costruzioni S.r.l.
V.le Porta Adige, 45 - 45100 ROVIGO
P. IVA 01193470299