COMUNE DI ROVIGO

Manifestazione di interesse propedeutica alla redazione della NONA VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI "Centro Storico e Capoluogo" INERENTE L'EX COMPLESSO "CASA DI CURA PRIVATA CITTA' DI ROVIGO"

Proprietà:
Casa di Cura Privata "Città di Rovigo S.r.l."
C.F. e P. IVA: 00116870296
Via Falcone e Borsellino n. 69
45100 Rovigo (RO)

Ubicazione e individuazione catastale immobile:
Via G. Sichirollo n. 30 e via Pascoli
Foglio 20 – Sezione A – mappali 535 -792 e 221

Tecnici incaricati:
STUDIO TECNICO MARANGONI – PORTO VIRO (RO)
STUDIO TECNICO PREARO – OCCHIOBELLO (RO)

ALLEGATO 5: CALCOLO CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Revisione.04 – novembre 2023

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Rovigo
Iscrizione Albo N. 792
Geometra Alessandro Prearo

Collegio Provinciale Geometri e Geometri Laureati di Rovigo
Iscrizione Albo N. 1162
Geometra Laureato Stefano Marangoni

(L'iter procedurale seguito è quello stabilito dall'Allegato "A" alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 98 del 29/12/2020, "DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO DI CUI ALL'ART. 16, CO. 4, DEL D.P.R. 06/06/2001, n. 380".

DATI TECNICO ECONOMICI ASSUNTI:

1. **Volume fabbricati esistenti (ma 16.080,81 + mc 846,00) = 16.926,81 mc**
2. **Volume edificabile post accordo – Zona A – D4 (arrotondato per difetto) = 14.000,00 mc**
3. **Costo di demolizione edificio (rilevato dai prezzi medi ditte operatrici locali) = 22,00 €/mc**
4. **Valore min OMI destinazione terziaria centro storico (stato conservativo ottimo) = 1.200,00 €/mq**
5. **Valore max OMI destinazione terziaria centro storico (stato conservativo ottimo)= 2.000,00 €/mq**
6. **Superficie commerciale ante intervento (esistente mq 4.266,40 + mq 202,00) = 4.468,40 mq**
7. **Valore dell'area post intervento (Zona A- D4) da tabella IMU comunale = 800,00 €/mq**
8. **Stato conservativo attuale dell'immobile ex casa di cura : degradato = 0,20 coeffic.**
9. **Stato conservativo attuale dell'immobile palazzina ad uffici : discreto = 0,70 coeffic.**

Modalita' di valutazione della convenienza pubblica

La "convenienza pubblica" viene determinata come una percentuale del plusvalore economico derivante dalla trasformazione dell'area/edificio e, cioè, della differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. ed il valore iniziale degli stessi, quindi:

a) Bpr + Bpu = (Vm – (Cc + On + St + Sg + U)) – Vaa
b) Bpr = beneficio del privato a seguito dell'accordo
c) Bpu = beneficio pubblico a seguito dell'accordo
d) Vm = valore di mercato beni immobili conseguiti (post intervento)
e) Cc = costo di costruzione manufatti (bonifiche, demolizioni e sistemazioni, opere di urbanizzazione, ecc..)
f) On = oneri di urbanizzazione
g) St = spese tecniche
h) Sp = spese generali
i) U = utile di impresa
j) Vaa = valore dell'area o dell'immobile ante intervento

Determinazione Valore immobile ante intervento (Vaa):

Sup. commerciale esistente casa di cura (SCV) 4.266,40 mq x 1.600,00 €/mq (prezzo medio OMI):	€	6.826.240,00
Valore immobile ante (Vaa) =Stato conservativo degradato x 0,20 (coefficiente) di € 6.826.240,00:	**€**	**1.365.248,00**
Sup. commerciale esistente uffici (SCV) 202,00 mq x 1.600,00 €/mq (prezzo medio OMI):	€	0.323.200,00
Valore immobile ante (Vaa) =Stato conservativo discreto x 0,70 (coefficiente) di € 323.200,00:	**€**	**0.226.240,00**
Valore complessivo degli immobili ante (Vaa)	**€**	**1.591.488,00**

Determinazione Valore immobile post intervento:

Valore di mercato area post intervento (Vm): (2.522 mq +316,00 mq) x 800,00 €/mq (da tabella IMU):	**€**	**2.270.400,00**
Costi da detrarre		
Costo di demolizione fabbricato esistente: 16.926,81 mc x 22 €/mc (stimato)	€	372.389,82
Oneri di urbanizzazione primaria (stimati – vedi dettaglio conteggi allegati)	€	50.400,00
Oneri di urbanizzazione secondaria 3,26 €/mc x 14.000,00 mc	€	45.640,00
Spese tecniche (St): (Cc) 372.389,82 € x 10%	€	37.238,98
Spese generali (Sg): (Cc+On+St) 505.668,80 € x 15%	€	75.850,32
Utile d'impresa (U): (Cc+On+St+Sg) 581.519,12 € x 10%	€	58.151,91
Vm – (Cc + On + St + Sg + U) =	**€**	**1.630.728,97**

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO (CONVENIENZA PUBBLICA)

Bpr + Bpu = [Vm-(Cc+On+St+Sg+U)]– Vaa
Bpr + Bpu = 1.630.728,97 € – 1.591.488,00 € = 39.240,97 €
Bpu (minimo) = 39.240,97 € x 50% = 19.620,49 €

CONTRIBUTO STRAORDINARIO DA EROGARE A FAVORE DEL COMUNE: 19.620,49 €

CONSIDERAZIONI FINALI

Si è provveduto a calcolare anche l'effettiva dotazione degli standard urbanistici previsti dal P.A.T. Comunale stimandone l'incidenza dei costi.

Volume di riferimento = 14.000,00 mc

Abitanti teorici insediabili:14.000,00 mc : 250 mc/ab = 56 abitanti (ab)

Standard urbanizzazione primaria

Parcheggio ad uso pubblico: 56 ab x 5,0 mq/ab = 280 mq x 150,00 €/mq (stimati)	= 42.000,00 €
Verde attrezzato: 56 ab x 5,0 mq/ab = 280,0 mq x 30,00 €/mq (stimati)	= 08.400,00 €
Totale costo stimato standard primari	= 50.400,00 €

Allegati:

1) Tabella OMI;
2) Estratto Tabella Valori Aree Fabbricabili ai fini IMU.

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ROVIGO

Comune: ROVIGO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO, SEDE MUNICIPALE

Codice di zona: B1

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Negozi

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq) Min	Valore Mercato (€/mq) Max	Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese) Min	Valori Locazione (€/mq x mese) Max	Superficie (L/N)
Uffici	Ottimo	1200	2000	L	6,7	9,6	L
Uffici	NORMALE	700	1100	L	4	7	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi Il codice del mitorio

Torna alla pagina di ricerca

VALORI DELLE AREE FABBRICABILI AI FINI DELL'IMPOSTA COMUNALE SUGLI IMMOBILI
CON EFFETTO DAL 1° GENNAIO 2008

Le valutazioni espresse nella seguente tabella sono da intendersi come valori *medi* assegnati a terreni che presentano caratteristiche *normali* di edificabilità (possibilità di usufruire dell'intera volumetria disponibile, assenza di fabbricati nei lotti limitrofi che costituiscono vincolo all'edificazione, fronte strada su almeno un lato del lotto, assenza di elettrodotti o altre reti tecnologiche nelle vicinanze ed altri elementi di pregiudizio).

Per i lotti che si trovano in condizioni sfavorevoli come quelle sopra accennate, è prevista una percentuale di svalutazione del terreno pari al 25% del valore indicato nella tabella.

Le tipologie di aree fabbricabili eventualmente non presenti in tabella sono raggruppate nelle diverse categorie secondo criteri di analogia ed omogeneità.

	LEGENDA PRG	DESCRIZIONE AREA	Ind. mc /mq	ROVIGO		SPIANATA BORSEA/ SARZANO	GRIGNANO /BOARA POLESINE/ GRANZETTE	MARDIMAGO/ SANT'APOLLINARE/ ROVERDICRE'/ BUSO	FENIL DEL TURCO/ CONCADIRAME
1	**A1A** **Sottocategorie** **A/D1 - A/D2** **A/D3** **A1B**	Centro storico del capoluogo e delle frazioni		€ 600.00		€ 115.00	€ 100.00	€ 85.00	€ 75.00
2	**A - D4**	Demolizione con ricostruzione (trasformazione con aumento di volume)	5.00	€ 600.00	Variante del 06/04 2000, n. 523				

				Semicentro S Bortolo Commenda est	Tassina Commenda ovest	San Pio X NORD	San Pio X SUD	SPIANATA BORSEA/ SARZANO	GRIGNANO /BOARA POLESINE/ GRANZETTE	MARDIMAGO/ SANT'APOLLINARE/ ROVERDICRE'/ BUSO	FENIL DEL TURCO/ CONCADIRAME
3	**B1**	Zona residenziale intensiva di completamento	4.00	€ 320.00	€ 280.00	€ 295.00	€ 215.00				
4	**B2**	Zona residenziale semiestensiva di completamento	3.50	€ 285.00	€ 245.00	€ 255.00	€ 195.00				