

ALLEGATO G

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

RELATIVO ALLA MANIFESTAZIONE D'INTERESSE DELLE SOC. VIPIESSE SAS E AGRICOND SAS

CALCOLO DEGLI STANDARD RELATIVO ALL'AREA D'INTERVENTO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE DI 3.220 MQ

Il presente calcolo, nelle more della definizione delle quantità da parte del futuro P.I., viene effettuato considerando i parametri della ex L.R. 61/1985 stabiliti dal P.R.G./P.I. vigente

- volume per abitante: 150 mc;
- n. abitanti (complessivi del credito edilizio): $4.470 \text{ mc} / 150 \text{ mc/ab} = 29,80$ arrotondato a 30 abitanti

Standard richiesti

- parcheggio: $3,50 \text{ mq} \times 30 \text{ ab.} = 105 \text{ mq}$;
- verde: $5 \text{ mq} \times 30 \text{ ab.} = 150 \text{ mq}$;
- verde territoriale: $3 \text{ mq} \times 30 \text{ ab.} = 90 \text{ mq}$, per un totale di area a verde di 240 mq.

Standard di progetto (ipotesi progettuale)

- parcheggio: 137,50 mq (pari a n. 11 posti auto da $2,50 \text{ m} \times 5,00 \text{ m}$) > 105 mq richiesti;
- verde: 240 mq = 240 mq richiesti;

Ne consegue che la superficie fondiaria (lotti netti) e' pari a: $3.220 - 137,50 - 240 = 2.842 \text{ mq}$

COMPUTO METRICO DEI COSTI CHE SI PREVEDE DOVER SOSTENERE PER LA REALIZZAZIONE DEL COMPLETAMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

RIFERIMENTO AL PREZZIARIO REGIONALE DEI LAVORI PUBBLICI AGGIORNATO ALL'ANNO 2023 TENENDO CONTO DELL'IMPORTO CONTENUTO DEI LAVORI

1) realizzazione dei parcheggi (sistemazione terreno, scavo terra cm 70, tessuto non tessuto, sabbia cm 20, tout venant cm 30, stabilizzato cm 10, grigliato cm 10, ghiaio), per uno spessore complessivo di circa cm 70: $137,50 \text{ mq} \times 110,00 \text{ €/mq} =$	€ 15.125,00
2) realizzazione cordone per protezione dei parcheggi (sistemazione terreno, fornitura e posa cordone su fondazione in calcestruzzo): $45,00 \text{ m} \times 38,00 \text{ €/m} =$	€ 1.710,00
3) sostituzione cordone in corrispondenza dei passi carrai (demolizione cordone esistente, posa nuova cordone con curve di raccordo, rifacimento della pavimentazione del marciapiede e della strada in corrispondenza dei passi carrai, con ripresa manto d'asfalto perimetrale) $n. 5 \times 2 = 10 + 1 = 11 \times 3,00 \text{ m} = 33 \text{ m} \times 63,00 \text{ €/m} =$	€ 2.046,00
4) realizzazione di area verde (preparazione terreno, livellamento area, posa di cespugli, seminazione, concimazione, innaffiamento): $240 \text{ mq} \times 12,00 \text{ €/mq} =$	€ 2.880,00
5) piantumazione di n. 4 piante a medio fusto con scavo, pali tutori, innaffiamento concimazione $4 \times 150,00 \text{ €/cd} =$	€ 600,00
6) segnaletica verticale ed orizzontale per parcheggi a corpo:	€ 800,00
7) ampliamento vasca di laminazione – scavo terra con formazione di scarpata trasporto a discarica del terreno – $250 \text{ mc} \times 20 \text{ €/mc} =$	€ 5.000,00
Totale	€ 28.161,00
Oneri per la sicurezza 4%	€ 1.126,44
C) Spese per bonifica e sistemazione dell'area e pulizia fosso esistente con riempimento con sabbia e terreno di riporto, a corpo:	€ 2.500,00
D) Spese richieste per il rilascio dei pareri tecnici agli enti, a corpo	€ 3.000,00
Totale complessivo	€ 34.787,44

Considerato che il volume derivante dall'area trasformata risulta pari a 2.254 mc ($3.220 \times 0,7 \text{ mc/mq}$), su totali 4.470 mc, ne deriva che la quota parte dei costi di urbanizzazione risulta essere pari a:

$$€ 34.787,44 / 4.470 \times 2.254 = \underline{\underline{17.541,59 €}}$$

L'importo degli oneri di urbanizzazione primaria, considerando le Z.T.O. "C2" più prossime all'I.F., risulta pari a: $2.254 \text{ mc} \times 4,93 \text{ €/mc} = \underline{\underline{11.112,22 €}} < 17.541,59 €$, quindi in sede di PUA si procederà allo scomputo totale.

Non essendo state previste opere di urbanizzazione secondaria, l'importo degli omonimi oneri verrà corrisposto secondo quanto verrà stabilito in sede di PUA.

La stima all'attualità dell'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria ammonta a: $2.254 \text{ mc} \times 7,18 \text{ €/mc} = \underline{\underline{16.183,73 €}}$

RIEPILOGO COSTI DI URBANIZZAZIONE

1) Opere di urbanizzazione.....	€	17.541,59
2) Spese tecniche 10% di € 17.541,59.....	€	1.754,16
3) Oneri di urbanizzazione secondaria.....	€	16.183,73
4) Spese generali 15% di (17.541,59 + 1.754,16 + 16.183,73) = € 35.479,48.....	€	5.321,92
5) Utile d'impresa 10% di (35.479,48 + 5.321,92) = € 40.801,40.....	€	4.080,14

Totale	€	44.881,54

VALORI DELLE AREE PRIMA E DOPO L'INTERVENTO

Poiché l'area era destinata dal PRG a servizi (ora non pianificata) ed il PAT prevede che sia destinata ad "attrezzature", si ritiene congruo attribuire allo stato attuale in considerazione del contesto in cui si trova e della destinazione assegnata dal PAT, il valore di 3,70 €/mq (come da valore agricolo medio).

6) Valore iniziale dell'area resa edificabile 3.220 mq x 3,70 €/mq..... € 11.914,00

Come da tabelle ICI/IMU, trattandosi di area in zona "Tassina" – Z.T.O. "B" per aree "C" successivamente urbanizzate con I.F. 2,00 mc/mq, lo stesso I.F. viene dimezzato atteso che l'I.F. effettivo di 0,79 mc/mq (2.254 mc / 2.842,50 mq), perciò il valore dell'area edificabile finale e' pari a 80,00 €/mq.

7) Valore dell'area post intervento 80,00 €/mq x 2.842,50 mq..... € 227.400,00

VALUTAZIONE DELLA CONVENIENZA PUBBLICA - CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Bpr = Beneficio Privato; Bpu = Beneficio Pubblico; Vaa = Valore Iniziale dell'area; Vm = Valore dell'area post intervento; On = Oneri di urbanizzazione; St = Spese Tecniche; Sg = Spese generali; U = Utile d'impresa.

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

di conseguenza:

€ 227.400,00 - € 44.881,54 - € 11.914,00 = € 170.604,46

- Ripartizione beneficio:

Al Comune di Rovigo 50% di € 170.604,46 = **€ 85.303,00**

Le ditte proponenti propongono di compensare il beneficio pubblico di **€ 85.303,00** come segue:

1. cessione gratuita dell'area rimanente di 17.821 mq, per un valore complessivo di € 65.938,00 (17.821 x 3,70 €/mq);
2. monetizzazione del restante importo di € 19.365,00.

CALCOLO DELL'IMPORTO DA GARANTIRE CON LA POLIZZA FIDEJUSSORIA

- valore area credito edilizio 7.387 mq x € 3,70	€ 27.332,00
- importo plusvalore cessione gratuita area di mq. 17.821,00 x € 3,70 mq.....	€ 65.938,00
- monetizzazione a conguaglio.....	€ 19.365,00
Totale.....	€ 112.635,00

Rovigo, li Agosto 2023

Per la Soc. Agricola Vipiesse S.a.s.
Sig.ra Graziella Pavani

.....

Per la Soc. Agricond S.a.s.
Sig. Salvatore Soloni

.....