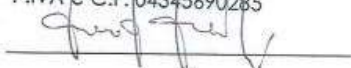


Al Sindaco
del Comune di Rovigo
Piazza Vittorio Emanuele II, 1
45100 Rovigo (RO)

**MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALLA FORMAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE
AL PIANO DEGLI INTERVENTI AI SENSI DEGLI ARTT. 17 E 18 DELLA L.R. 11/2004**

- G Modello economico di calcolo del contributo straordinario come previsto
dall'Allegato "A" della D.C.C. n.98/2020;**

Italsoft Group 
Il Dichiarante propone
Via Nazionale, 154
35048 Stanghella (PD)
P.IVA e C.F. 04345690285


ITALSOFT GROUP S.R.L.
sede in Stanghella (PD), Via Nazionale n. 154, codice fiscale,
partita IVA e numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Padova n. 04345690285,
R.E.A. presso la C.C.I.A.A. di Padova n. 382271

COMUNE DI ROVIGO

MANIFESTAZIONE DI INTERESSE FINALIZZATA ALLA FORMAZIONE DELLA VARIANTE GENERALE AL PIANO
DEGLI INTERVENTI AI SENSI DEGLI ARTT. 17 E 18 DELLA L.R. 11/2004

SCHEDATURA DI ATTIVITÀ PRODUTTIVE IN ZONA IMPROPRIA

ALLEGATO G

Modello economico di calcolo del contributo straordinario
come previsto dall'Allegato "A" della D.C.C. n.98/2020;

PROPONENTE : ITALSOFT GROUP Srl
Via Nazionale n. 154 – CAP 35048 -Stanghella (PD).

INDIRIZZO DELLA AREA OGGETTO DI SCHEDATURA

Via Porta a Mare n. 53/55
45100 Rovigo
Censuario di Buso
Fg. 15 mapp. 60-68 e Fg 10 mapp. 120-155-157

EDIFICIO DI PROGETTO

Ampliamento di fabbricati ad uso Commerciale senza opere

Sup. coperta esistente = 848,30

Sup. lorda pav. di progetto (ampliamento) = mq 0,00

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Considerato che il Valore dell'immobile successivo all'accordo è:

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

dove:

- Bpr = beneficio del privato a seguito dell'accordo
- Bpu = beneficio pubblico a seguito dell'accordo
- Vaa = valore dell'area ante intervento
- $[Vm - (Cc + On + St + Sg + U)]$ = esprime il valore di trasformazione del bene, ovvero il valore dell'area successivo all'intervento

e dove

- Vm = Valore di mercato beni immobili conseguiti (post intervento)
- Cc = costo costruzione manufatti (bonifiche, demolizioni e sistemazioni, opere di urbanizzazione, ecc.):
 $Cc = Cd + Cu + Cn + Ccc$
 - Cd = costi di demolizione
 - Cu = costo opere di urbanizzazione
 - Cn = costo di costruzione degli edifici (nel caso di interventi che prevedono varianti su edifici esistenti)
 - Ccc = contributo sul costo di costruzione (nel caso di interventi che prevedono varianti su edifici esistenti)

La proprietà oggetto di richiesta di variante generale al Piano degli Interventi ai sensi dell'artt. 17 e 18 della L.R. 11/2021 si trova in Via Porta a Mare, 55 ed è individuata nel vigente PRG in Zona Agricola E2.

Nel rispetto dell'art. E 17.3 delle NT del PAT l'attività produttiva fuori zona viene richiesta per un edificio composto da tre distinte categorie funzionali; una porzione dell'edificio è residenziale destinata al custode o alla proprietà, una commerciale ottenuta con concessione in sanatoria n 79 del 15/04/2023 ed infine una rurale composta locali funzionali all'attività precedentemente insediate.

L'intervento che prevede l'aumento della porzione commerciale avviene senza eseguire ampliamenti volumetrici ma convertendo a commerciale la porzione attualmente rurale.

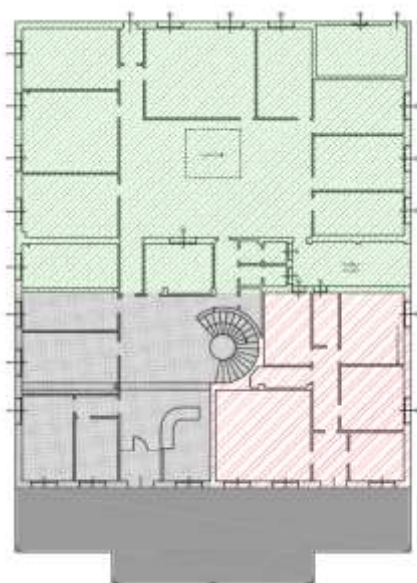
L'ampliamento prevede di incrementare il 50 % della superficie coperta attualmente commerciale e non prevede opere.

L'attività attualmente insediata è una ditta specializzata nella commercializzazione di servizi, prodotti e tecnologie attraverso piattaforme informatiche ed è leader nel nuovo mercato digitale.

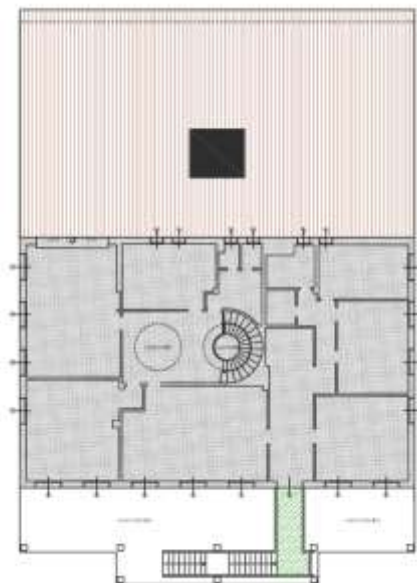
Nei locali dove si svolge l'attività non esistono magazzini o negozi con scaffalature fisiche ed il personale impiegato agisce come il cliente di un negozio, consiglia, descrive e personalizza i servizi ed i prodotti commercializzati.

La porzione di fabbricato con destinazione residenziale adibita all'abitazione del custode, non è oggetto di cambiamenti e quindi non viene valutata;

Rappresentazione grafica dello stato autorizzato



Piano Terra



Piano Primo

STATO DI FATTO	
	Totale area commerciale mq 425,52
	Totale area Agricola mq 545,20
	Totale Residenziale mq 134,30
	Totale Porticato Agricola mq 120,26

NB: La rappresentazione grafica sopra schematicamente riportata è determinata dalla ricostruzione delle pratiche edilizie preesistenti ed individua lo stato attuale.

La rappresentazione grafica e lo stato legittimo è quello che deriva dalle pratiche edilizie.

L'ampliamento della superficie commerciale non superiore al 50 % dell'esistente sarà oggetto di una specifica pratica edilizia con la quale si provvederà a definire la porzione di fabbricato da utilizzare al fine di garantire la continuità con l'esistente nel rispetto delle dimensioni e della distribuzione delle categorie funzionali.

Nell'ambito della categoria commerciale attraverso il cambio di utilizzo saranno ricavati gli spazi di vendita, uffici, magazzini, servizi igienici etc. distribuiti nel modo più funzionale all'attività.

Determino l'incremento di valore del bene da direzionale agricolo a commerciale di 212,76 mq di edificio esistente. (La superficie effettiva sarà verificata in sede di pratica edilizia per il cambio di destinazione d'uso).



Per eseguire la stima è necessario quantificare il Valore parametrico per la superficie con destinazione Commerciale ed il valore della porzione rimasta rurale composta da uffici legati all'attività insediata ma non oggetto della sanatoria n°79 del 15/04/2011.

Il valore viene determinato facendo riferimento alle quotazioni immobiliari OMI, pubblicate con cadenza semestrale (Anno 2022 – Semestre 2), che individuano, per ogni ambito territoriale omogeneo (zona OMI) e per ciascuna tipologia immobiliare, un intervallo di valori di mercato, minimo e massimo, per unità di superficie riferiti ad unità immobiliari, ubicate nella medesima zona omogenea.

Determino il valore Commerciale

Tra le tipologie Commerciali previste che dalla banca quotazioni immobiliari OMI prevede tra i fabbricati siti a Rovigo in zona rurale di fascia EXTRA Urbana vi sono i Magazzini ed i Negozi.

Si assume come parametro il Negozio anziché il Magazzino perché delle due tipologie previste è la più simile alle attività svolte dall'attività.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ROVIGO

Comune: ROVIGO

Fascia/zona: Extraurbana/ZONA RURALE, FRAZIONI, LOCALITÀ, BORGATE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n. 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Commerciale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	NORMALE	300	450	L			
Negozi	NORMALE	700	850	L			

Determino come parametro il valore medio tra la quotazione minima e massima =
 $= (700,00 \text{ €/mq} - 850,00 \text{ €/mq}) / 2 = 775,00 \text{ €/mq}$

Determino il valore Rurale (Ufficio agricolo)

L'edificio pur avendo le caratteristiche architettoniche rurali risulta poco appetibile nel mercato immobiliare rurale in quanto privo di depositi e magazzini funzionali all'attività.

Il fabbricato si presenta come una struttura composta da numerosi locali destinati alle attività di supporto amministrativo e uffici per il commerciale non tipica della zona rurale.

La parte del fabbricato nella quale sono presenti uffici rimasti rurali in quanto non interessati dalla sanatoria n 79 del 15/04/2023 ed oggetto del cambio di destinazione a commerciale non trova una quotazione nella banca quotazioni immobiliari OMI perché categoria funzionale non prevista nella zona E.2.

Non esiste infatti una quotazione per i fabbricati siti in Rovigo in fascia extra urbana come uffici destinati al rurale, per questo motivo si assume come parametro il valore più basso delle quotazione OMI per i fabbricati siti in Rovigo in fascia EXTRA Urbana per uffici del terziario (direzionale uffici).

Determino il valore Direzionale (Ufficio agricolo)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2022 - Semestre 2

Provincia: ROVIGO

Comune: ROVIGO

Fascia/zone: Extraurbana/ZONA RURALE, FRAZIONI, LOCALITA', BORGATE

Codice di zona: R1

Microzona catastale n. 0

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	NORMALE	600	800	L			

Determino il valore medio 600,00 €

Calcolo del Vaa - Determino il valore attuale della porzione commerciale e rurale.

Il Valore attuale si determina solo per le categorie funzionali oggetto di modifica.

L'importo è determinato dal moltiplicare la superficie attualmente destinata alla categoria funzionale per il prezzo unitario ricavato dalle quotazioni immobiliare OMI.

DETERMINAZIONE STATO ATTUALE					
DESTINAZIONE	STATO ATTUALE				
	P.T.	P.P.	TOT	P.U.	IMPORTO
COMMERCIALE	412,72	10,8	423,52	€ 775,00	€ 328.228,00
RURALE (uffici)	163,11	382,09	545,2	€ 600,00	€ 327.120,00
			968,72	€ 676,51	€ 655.348,00

Vaa = 655.348,00 €

Calcolo del Vm

Vm = Valore di mercato beni immobili conseguiti

Il Valore futuro si determina analogamente per il Vaa solo per le categorie funzionali oggetto di modifica.

L'importo è determinato dal moltiplicare la superficie attualmente destinata alla categoria funzionale per il prezzo unitario ricavato dalle quotazioni immobiliare OMI.

DETERMINAZIONE DEL VALORE FUTURO					
DESTINAZIONE	STATO FUTURO				
	P.T.	P.P.	TOT	P.U.	IMPORTO
COMMERCIALE	575,83	60,45	636,28	€ 775,00	€ 493.117,00
RURALE (uffici)	0	332,44	332,44	€ 600,00	€ 199.464,00
			968,72	€ 714,94	€ 692.581,00

Vm = 692.581,00 €

Determinazione di Cc = costo costruzione manufatti

Cc = (Cd + Cu + Cn + Ccc)

Calcolo del Cd = Costi di demolizione

Non sono previste demolizioni:

Cd = 0,00 €

Calcolo del Cu = Costo opere di urbanizzazione

Considerata l'impossibilità di trovare nel prezaio regionale veneto dei costi parametrici aggiornati (presenti quelli anno 2021) e considerando la particolarità di dover ricavare dalla propria proprietà gli spazi da cedere si provveduto a predisporre un c.m.e

DESCRIZIONE DELLE OPERE STANDARD URBANISTICI 1:1						
ANALISI DA COMPUTO METRICO ESTIMATIVO						
prog.	codice	descrizione	u.m.	q.ta	p.u.	importo
OPERE DI DEMOLIZIONE PER APERTURA E ACCESSO AGLI SPAZI DA CEDERE			€ 2.522,22			
1	E.05.03.b	DEMOLIZIONE PARZIALE DI FABBRICATO FUORI TERRA A SEZIONE OBBLIGATA in cemento armato (13,55*0,25*0,60)+(13,55*0,80*0,30)	mc	5,28	€ 387,75	€ 2.049,06
2	E.06.07.a	Per rifiuti misti non pericolosi provenienti da attività di demolizione e costruzione ((13,55*0,25*0,60)+(13,55*0,80*0,30))*2,4	t	12,68	€ 17,55	€ 222,58
3	F.02.16.a	RIMOZIONE E DEMOLIZIONE STRUTTURE IN ACCIAIO 13,55 * 1,50 * 12,58 Kg/mq	Kg	255,69	€ 0,98	€ 250,57
REALIZZAZIONE ILLUMINAZIONE INTEGRATIVA ALL'ESISTENTE SPAZI PARCHEGGIO			€ 4.059,09			
4	M.01.60.01	SCAVO E RIENTRO OPERE ELETTRICHE su qualsiasi Tipo di superficie Previsti m 23,00*0,30*1,00	mc	6,90	€ 40,31	€ 278,14
5	M.01.63.07	TUBAZIONE CORRUGATA PIEGHEVOLE IN PVC D=63mm esterno, D=50,6 mm interno Previsti m 23,00	m	23,00	€ 8,96	€ 206,08
6	M.02.01.02	ARMATURA STRADALE Con lampada da 100W sodio alta pressione	cad	4,00	€ 436,54	€ 1.746,16
7	M.02.14.02	PALO PER ILLUMINAZIONE PUBBLICA Altezza 5 m fuori terra	cad	4,00	€ 398,93	€ 1.595,72
8	M.01.36.15	LINEA IN CAVO FG16OR MULTIPOLARE ISOLATA IN GOMMA G16 Sez. 4 x 6 mmq. Previsti 23,00 m	m	23,00	€ 10,13	€ 232,99

DESCRIZIONE DELLE OPERE STANDARD URBANISTICI 1:1						
ANALISI DA COMPUTO METRICO ESTIMATIVO						
prog.	codice	descrizione	u.m.	q.ta	p.u.	importo
REALIZZAZIONE MASSICCIATA E PAVIMENTAZIONE PIAZZALE			€ 6.839,83			
8	F.03.01.a	SCAVO DI SBANCAMENTO CON MEZZI MECCANICI (13,63*7,81)*0,60	mc	63,87	€ 7,27	€ 464,34
9	F.04.51.b	FONDAZIONE STRADALE - MATERIALE PROVENIENTE DA CAVA DI PRESTITO (13,63*7,81)*0,40	mc	42,58	€ 12,94	€ 550,99
10	F.04.53.a	FINITURA SUPERFICIALE ALLA FONDAZIONE STRADALE (13,63*7,81)	mq	106,45	€ 2,81	€ 299,13
11	F.04.61.b	GEOTESSUTO DI SEPARAZIONE E RINFORZO FONDAZIONI STRADALI - resistenza minima 45 kN/m (13,63*7,81)	mq	106,45	€ 3,67	€ 390,67
12	F.13.05.b	CONGLOMERATO BITUMINOSO PER STRATO DI BASE - COMPRENSIVO DI EMULSIONE BITUMINOSA - previsti cm 10 (13,63*7,81)*10	mq*cm	1064,50	€ 2,58	€ 2.746,42
13	F.13.07.a	STRATO UNICO DI CONGLOMERATO BITUMINOSO - DELLO SPESSORE COMPRESSO DI 40 mm (13,63*7,81)	mq	106,45	€ 8,83	€ 939,95
14	F.16.01.a	SEGNALETICA ORIZZONTALE A VERNICE RIFRANGENTE POST SPRUZZATA PER STRISCE DI LARGHEZZA 12 cm - SU NUOVO IMPIANTO n 6 parcheggi = (5,00+2,00)*2*6	m	84,00	€ 0,65	€ 54,60
15	F.10.18.c	TUBI IN PVC-U SN 4 - diametro esterno di 160 mm Previsti m 18,40	m	18,40	€ 36,54	€ 672,34
16	F.10.14.b	POZZETTO PREFABBRICATO IN CALCESTRUZZO - DIMENSIONI 50x50x50 (h) cm	cad	2,00	€ 141,88	€ 283,76
17	F.10.29.a	CHIUSINO PER POZZETTI IN CALCESTRUZZO COMPLETO DI CONTROTELAIO CLASSE D - PER POZZETTO DIMENSIONI INTERNE 40x40	n	2,00	€ 218,82	€ 437,64
OPERE A VERDE			€ 4.196,23			
18	F.03.01.a	SCAVO DI SBANCAMENTO CON MEZZI MECCANICI (13,63*7,81)*0,40	mc	42,58	€ 7,27	€ 309,56
19	F.19.01.a	TERRA VEGETALE VAGLIATA (13,63*7,81)*0,40	mc	42,58	€ 28,42	€ 1.210,13
20	F.19.02.a	SISTEMAZIONE AIUOLE - TERRENO PROVENIENTE DAGLI SCAVI (13,63*7,81)*0,40	mc	42,58	€ 9,10	€ 387,48
21	F.19.21.a	FORMAZIONE DI TAPPETO ERBOSO - PER SUPERFICI FINO A 2500 mq (13,63*7,81)	mq	106,45	€ 4,70	€ 500,32
22	F.19.77.a	FORNITURA E MESSA A DIMORA ALBERATURE 4	cad	4,00	€ 320,47	€ 1.281,88
23	F.11.01.b	CORDONATE - SEZIONE 10/12 CON ALTEZZA 20 cm 7,81+7,81	m	15,62	€ 32,45	€ 506,87
TOTALE OPERE PREVISTE					€	17.617,34

Calcolo del Cn = costo di costruzione edifici

Costo di costruzione è pari a zero in quanto il cambio avviene senza opere.
al mq per uffici = €/mq 0,00

Cn = 0,00 €

Calcolo del Ccc = contributo sul costo di costruzione

Non prevista

Ccc = (S.l.p. ampliam.) = 0,00 €/mq

Ccc = 0,00 €

Cc = Cd + Cu + Cn + Ccc

= (0,00 € + 17.617,34 € + 0,00 € + 0,00 €) = 17.617,34 €

Cc = 17.617,34 €

Determinato il Cc = 17.617,34

Calcolo di On = oneri di urbanizzazione

Per la tipologia di intervento non sono previsti oneri urbanizzazione primaria e secondaria:

On = 0,00 €

Calcolo di St = spese tecniche

St = 10% del Cc (Costo di costruzione) = 10% x 17.617,34 € =

St = 1.761,73 €

Calcolo di Sg = spese generali

Sg = 15% dei costi sostenuti (Cc + St) = 15% x € (17.617,34 € + 1.761,73 €) =

Sg = 2.906,86 €

Calcolo di U = utile d'impresa

U = 10% dei costi sostenuti (Cc + St + Sg) = 10% x € (17.617,34 € + 1.761,73 € + 2.906,86 €) =

U = 2.228,59 €

RIASSUMENDO:

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

Bpr + Bpu = (692.581,00€ - (17.617,34€ + 0,00€ + 1.761,73€ + 2.906,86€ + 2.228,59€)) - 655.348,00€

Bpr + Bpu = € 12.718,47

Per cui il Bpu = Beneficio pubblico a seguito dell'accordo è pari a:

Bpu = 50% di (Bpr + Bpu) = 50% di € 12.718,47 = € 6.359,24

Contributo Straordinario Proposto è pari a:

6.359,24 €

diconsi seimilatrecentocinquantanove/24 euro

Il proponente

Italsoft Group 
Il Dichiarante proponente
Via Nazionale, 154
35048 Stanghella (PD)
P.IVA e C.F. 04345690285
