

All. G

CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Premesse:

Superficie oggetto di trasformazione urbanistica: 20.736 mq
Superficie destinata alle opere di urbanizzazione: 6.460 mq
Superficie edificabile post intervento di urbanizzazione: 14.340 mq

Modello di calcolo

La presente proposta è volta alla definizione del plus valore dell'immobile a seguito della trasformazione urbanistica determinata dal mutamento di destinazione d'uso dell'area, così come classificata dal PRG vigente, da zona F (F4A-Verde sportivo attrezzato e F4B verde sportivo attrezzato a livello territoriale) a zona residenziale di espansione, una volta urbanizzata e posta sul libero mercato la parte edificabile, secondo la formula:

$$V_t = V_{post} - V_{ante}$$

dove:

V_t plusvalore

V_{post}Valore di mercato dell'immobile finito meno i costi

V_{ante}Valore immobile prima della trasformazione

e quindi:

V_{post} $V_i - C$

V_{ante} $V/mq \times$ superficie

V_ivalore di mercato dell'immobile finito

Ccosti di realizzazione (costo O.U.+Spese tecniche+spese generali+utile d'impresa)

Superficie.....superficie convenzionale vendibile (sCV) in mq

Applicando i valori numerici alle singole espressioni si ottengono, per quanto riguarda i costi di realizzazione, le seguenti quantificazioni:

- costo O.U. = 942.734,00€ [CME con prezzi desunti dal Prezzario regionale 2023]
- spese tecniche = 94.273,40€ [10% di 942.734,00 mq X 100,00€]
- spese generali = 155.551,11€ [15% di 1.037.007,40€ (costo O.U.+spese tecniche)]
- utile d'impresa = 119.255,85€ [10% di 1.192.558,51€ (costo O.U.+spese tecniche+spese generali)]

totale di costi di realizzazione (C) = 1.311.814,36€
[942.734,00€+94.273,40€+155.551,11€+119.255,85€]

mentre il valore dell'immobile finito (valore ponderato in considerazione dell'ubicazione dell'area, desunto, per interpolazione, dalla tabella dei valori delle aree edificabili ai fini IMU) è il seguente:

$$V_i = 1.496.600,00 \text{ € [14.966 mq di sup. edificabile X 100,00 €/mq]}$$

$$V_{post} = V_i - C = 1.496.600,00 - 1.311.814,36 \text{ €}$$
$$V_{post} = 184.785,64 \text{ €}$$

Per quanto riguarda invece il valore attuale dell'area, prima cioè della sua trasformazione, ci si attiene ai valori medi di mercato delle aree agricole, e pertanto:

$$V_{ante} = 76.723,20 \text{ € [20.723 mq X 3.7 €/mq]}$$



LUCAPAPARELLAARCHITETTO
via alberto mario 11
45100 rovigio I RO
t: +39 335 499279
e-mail: arch.lucapaparella@gmail.com

tutto ciò premesso, applicando i valori numerici alla formula:

$$V_t = V_{post} - V_{ante}$$

il plusvalore che si ottiene è:

$$V_t = 184.785,64\text{€} - 76.723,20\text{€} = 108.062,44\text{€}$$

E pertanto il valore del CONTRIBUTO STRAORDINARIO che ne deriva, pari al 50% di 108.062,44€, è quindi pari a: 54.031,22€

Visto il contributo straordinario pari a 54.031,22 €, la ditta propone, anche ai fini della compensazione ecosistemica, la cessione dell'area restante pari a 33.389 mq del valore di 125.204,30 € (3,70 €/mq), importo abbondantemente superiore ai 54.031,22 € da versare. il valore di 3.70 €/mq è da considerarsi valevole esclusivamente ai fini del presente accordo.

Rovigo 19 | 09 | 2023

Arch. Luca Paparella



LUCAPAPARELLAARCHITETTO
 via alberto mario 11
 45100 rovigo I RO
 t: +39 335 499279
 e-mail: arch.lucapaparella@gmail.com