

STUDIO TECNICO
geom. MATTIA MENARDO
Lusia (RO), via A. Manzoni n. 134
E-mail: studiotecnicomenardo@gmail.com
Tel. Fax: 0425-607178

Al Sindaco
del Comune di Rovigo
Piazza Vittorio Emanuele II, 1
45100 - Rovigo

OGGETTO: 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.

Ditta: Bassani Stefano

Modello economico di calcolo del contributo straordinario

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

Vm = Valore di mercato dell'immobile conseguito (post intervento)

Per la stima del valore del lotto edificabile richiesto, avendo ricercato senza successo terreni edificabili in vendita nella frazione di Roverdicré, e non conoscendo compravendite avvenute nel breve periodo in loco, si procede alla valutazione immobiliare prendendo in considerazione i valori delle aree edificabili individuati dalla tabella ai fini IMU approvata dal Comune di Rovigo con delibera di C.C. n. 12 del 15/02/2008. Avendo il proprietario richiesto un volume massimo edificabile pari a 800 mc. e considerando che le NT prevedono una potenzialità edificatoria pari a 0,7 mc./mq., l'area edificabile necessaria allo scopo avrà una superficie di mq. 1.143.

Lotto di terreno di mq. 1.143,00 x Euro 42,50 Euro 48.577,50
(valore area fabbricabile in zona B4 come da tabelle ai fini IMU [Euro 85,00/mq.] deprezzata del 50%
per minor capacità edificatoria [si considera indice pari a 1 mc./mq.])

TOTALE VALORE MERCATO POST INTERVENTO: **Euro 48.577,50**

A detrarre:

On = Oneri di urbanizzazione

Primaria = Mc. 800 x 4,93 Euro 3.944,00

Secondaria = Mc. 800 x 7,18 Euro 5.744,00

St = Spese tecniche

Competenze tecniche per redazione manifestazione di interesse finalizzata alla formazione della variante generale al piano degli interventi (domanda, elaborato grafico, relazioni tecniche, incontri con l'Ufficio Tecnico Comunale, ecc.)

Euro 3.500,00

Spese allaccio utenze

Spese riguardanti esclusivamente i lavori da eseguirsi su suolo pubblico per l'allacciamento delle utenze fino al raggiungimento del contatore (escluso dal conteggio)

- allaccio acquedotto (importo da prezzo Regione Veneto 2023 - cod. G.02.78.d)

Euro 1.392,66

- allaccio fognatura (importo da prezzo Regione Veneto 2023 - cod. H.03.40.b)

Euro 2.027,78

- allaccio gas di rete (importo stimato su indagine di mercato)

Euro 2.700,00

- allaccio energia elettrica (importo stimato su indagine di mercato)

Euro 424,46

- allaccio fibra ottica (importo stimato su indagine di mercato)

Euro 260,00

Sg = Spese generali

$(9.688,00 + 3.500,00 + 6.804,90) \times 15\%$

Euro 2.998,94

U = Utile d'impresa

$(9.688,00 + 3.500,00 + 6.804,90 + 2.998,94) \times 10\%$

Euro 2.299,18

Vaa = Valore dell'area ante intervento

Mq. 1.143 x Euro 3,70 (valore agricolo medio a seminativo)

Euro 4.229,10

TOTALE COSTI

Euro 29.520,12

PLUSVALENZA

Euro 19.057,38

Percentuale di contributo straordinario in carico al privato a titolo di beneficio pubblico:

Euro 19.057,38 x 50%

Euro 9.528,69

Modalità di corresponsione del contributo straordinario da parte del proponente:Valore del terreno da cedere al Comune a titolo di contributo straordinario:

Mq. 945 x Euro 3,70 (valore agricolo medio a seminativo)

Euro 3.496,50

Monetizzazione contributo straordinario:

Euro 6.032,19

Lusia, lì 25 ottobre 2023

Firmato
digitalmente da
Mattia Menardo

O = Collegio dei
Geometri di Rovigo
T = Geometra
C = IT