ALLEGATO “G”

DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

RELATIVO ALLA MANIFESTAZIONE D’INTERESSE DELLA SIG.RA RUBELLO GABRIELLA

CALCOLO DEGLI STANDARD RELATIVI ALL'AREA D'INTERVENTO DELLA SUPERFICIE TERRITORIALE DI MQ. 1.800,00 ED UN VOLUME DI MC. 1.260,00

Il presente calcolo nelle more della definizione delle quantità da parte del futuro P.I. viene effettuato tenendo conto dei parametri della L.R. 61/1985 stabiliti dal PRG/PI vigente come segue:

-Volume per abitante 150 mc.

-n° abitanti: mc. 1.260,00/150= 8,4 arr. 9

STANDARD RICHIESTI

-parcheggio: 3,50 mq. x 9/ab = mq. 31,50

-verde: 5 mq. x 9 ab = mq. 45,00

-verde territoriale: 3 mq x ab ab. 9 = mq. 27,00

Per un totale di area a verde di mq. 72,00

STANDARD DI PROGETTO

-parcheggi mq. 32,00

-verde mq. 72,00

Totale mq. 104,00

Ne consegue che la superficie fondiaria (lotto netto) è pari a mq. 1.800,00 – mq. 104,00 = mq. 1.696,00 e l'indice fondiario è di mc. 1.260,00/mc 1.696,00 = 0,743

COMPUTO METRICO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

1) Demolizione della muretta di recinzione presente sul fronte strada per ricavare lo spazio per il verde ed i parcheggi compreso l'asportazione delle fondazioni e delle ringhiere in ferro con trasporto a discarica del materiale di risulta (muretta di spessore di cm 18 H cm 40 oltre le fondazioni in c.a., la ringhiera H 1,00 ml)
ml. 14,40+3,20+3,20= ml. 20,80x €/m 40,00……..€ 832,00

2) Asportazione di strato superficiale dello spessore di cm 10 relativa a verde, parcheggi e accessi ai parcheggi con trasporto a discarica del materiale di risulta ml(20,80x5,00)+(5,10x2,70)2=
mq. 131,54 x €/mq. 1,00……...€ 131,54

3) Realizzazione dei parcheggi, mediante scavo terra della profondità di cm 70
posa tessuto non tessuto, sabbia spessore cm 20, tout-venant spessore cm 30, stabilizzato cm 10, rullato a mano, grigliato a ghiaino lavato per uno spessore di cm 70 compreso nel prezzo il consolidamento egli accessi ai parcheggi con strato di sabbia, tout-venant cm 30 e stabilizzato
mq. 32,00 x € 110,00 =……...€ 3.520,00

4) Fornitura e posa delle cordonate di contenimento dei parcheggi, degli accessi su banchina, ai parcheggi e delle aree verdi.
Accessi ai parcheggi (2,70+2,70)2 ……...=ml. 10,80
Parcheggi (5,00+5,00)2+5,00+5,00……..=ml. 30,00
Area verde 14,40x2…….=ml. 28,80

Totale……..ml. 68,80 x €/ml. 38,00=…….€ 2.614,00

5) Realizzazione di area a verde mediante asportazione attuale di terreno misto a ghiaia ex (piazzale) spessore cm 20, riporto di terreno vegetale , stesura strato di concimazione semina, piantumazione di piante a cespuglio, innaffiamento
mq. 14,40x5,00 = mq. 72,00 x €/mq. 12,00 =……..€ 864,00

6) Allacciamento alla fognatura acque nere presente nel lato Est della strada comunale , comprendente l'asportazione dell'asfalto e della massicciata e del terreno sino alla proprietà necessaria, posa su letto di sabbia di tubo in PVC sn8 con guarnizioni dal pozzetto stradale esistente al nuovo pozzetto e prolunghe resinate con coperchio in ghisa successivo ripristino con rinfianco e copertura in sabbia e nel tratto stradale , ripristino provvisorio con massicciata stradale spessore cm 70 e successivo ripristino definitivo del manto d'asfalto per la superficie indicata dall'ufficio tecnico del Comune compreso autorizzazioni ed oneri sicurezza.
ml. 8,00 per 2 alloggi a corpo …….€ 5.000,00

7) Allacciamento alla rete idrica esistente nella strada comunale , comprendente l'asportazione dell'asfalto e della massicciata stradale e del sottostante terreno sino alla profondità di ml. 0,90 sino al confine con il lotto su area pubblica compreso pozzetti e coperchi in ghisa , tubazione su letto di sabbia, con ripristino mediante rinfianco e copertura in sabbia e rifacimento della massicciata stradale ed asfaltatura provvisoria e successiva riasfaltatura della superficie del manto d'asfalto come indicato dall'ufficio tecnico comunale compreso autorizzazioni ed oneri della sicurezza (da eseguire da acquevenete)

ml. 6,00 x 2 alloggi ……..a corpo…….€ 2.200,00

8) Allacciamento alla rete gas esistente nella strada comunale comprendente l'asportazione dell'asfalto e della massicciata stradale e del tout-venant e del terreno sino alla profondità di ml. 0,90 sino al confine con il lotto su area pubblica compreso pozzetti e coperchi in ghisa , posa di tubazione su letto di sabbia con ripristino mediante rinfianco e copertura in sabbia e rifacimento della massicciata stradale ed asfaltatura provvisoria e successiva riasfaltatura della superficie del manto d'asfalto come indicato dall'ufficio tecnico comunale , compreso autorizzazioni ed oneri della sicurezza (da eseguire da parte di AP reti gas Rovigo)

ml. 6,00 x 2 alloggi ……a corpo……...€ 2.200,00

9) Allacciamento alla rete elettrica
ml. 8,00 x 2 alloggi…….a corpo……...€ 1.000,00

10) Allacciamento alla rete Telecom
ml. 8,00 x 2 alloggi..... a corpo……..€ 1.000,00

10) Vasca di laminazione in calcestruzzo interrata della superficie di mq. 20,00 e raccolta acqua piovana da riutilizzare per una superficie pavimentata di mq. 1.314,00 con collegamenti con tubo Ø 8 in PVC dal pozzetto di raccolta 50x50 sino al pozzetto di 50x50x100 al confine con la proprietà del Consorzio di Bonifica e successivo tubo Ø 8 dal pozzetto allo Scolo Valdentro con coperchio in calcestruzzo d'ispezione .
mc. 40,00 circa……..a corpo…….€ 12.000,00

Totale…….€ 31.361,54

-oneri per la sicurezza 4%…….€ 1.254,46

Totale…….€ 32.616,00

Per la determinazione dei prezzi del presente computo metrico si è fatto riferimento al prezziario della Regione Veneto

ULTERIORI COSTI CHE SI PREVEDE DI SOSTENERE :
(NON CONTEGGIATI TRA LE SPESE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE)

1)Per la bonifica ambientale e rinaturalizzazione del terreno
mq. 4.296,00 spessore medio cm. 15,00 x € 2,5 mq. ……..……...€ 10.740,00

Riporto terreno vegetale
mq. 4.296,00 - mq. 1.800,00 = mq. 2.496,00
mq. 2.496,00 x cm. 15,00 = mc. 374,40 x €/mq. 20,00 = ……..….€ 7.488,00

Totale……..….€ 18.228,00

2)Per la demolizione dei fabbricati esistenti
Demolizione con trasporto a discarica autorizzata del materiale di risulta sino allo spiccato delle fondazioni dei fabbricati esistenti, compreso oneri della sicurezza,
magazzino-stazione metano……...mc. 1.430,00
deposito……..mc. 238,00
cabina elettrica……..mc. 73,00
casa custode……..mc. 193,00

Totale……...mc. 1.934,00

mc. 1.934,00 x €/mc 25,38…….€ 49.084,92

Considerando che il volume dell'area trasformata corrisponde a mc. 1.260,00 e che i soli costi delle opere di urbanizzazione ammontano ad € 32.616,00 tenendo conto che la densità fondiaria corrisponde a 0,743, l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria considerando le Z.T.O "C2" più prossima risulta pari a mc. 1.260,00 x 4,93 €/mc = € 6.211,80 inferiore a € 34.616,00 e quindi in sede di PUA si procederà allo scomputo totale.
Inoltre non essendo prevista opere di urbanizzazione secondaria, l'importo degli oneri di urbanizzazione secondaria verrà corrisposto secondo quanto verrà stabilito in sede di PUA.
Al riguardo si precisa che allo stato attuale la stima degli oneri di urbanizzazione secondaria ammonta a : mc. 1.260,00 x 7,18 €/mc = € 9.046,80

RIEPILOGO DEI COSTI DI URBANIZZAZIONE
1) Opere di urbanizzazione…….€ 32.616,00
2) Spese tecniche 10% di € 32.616,00……..€ 3.261,60
3) Oneri di urbanizzazione secondaria…….€ 9.046,80
4) Spese generali 15% di € 32.616,00 + € 3.261,60+ € 9.046,80=€ 44.924,40……..….€ 6.738,66
5) Utile d'impresa 10% di € 44.924,40+ € 6.738,66=€ 51.663,06……..€ 5.166,30

Totale ……..……..€ 56.829,36

VALORI DELLE AREE PRIMA E DOPO L'INTERVENTO

-In considerazione che l'area era destinata dal PRG a servizi ed ora risulta non pianificata e che il PAT prevede la destinazione di "Area di urbanizzazione consolidata " (art. E2)" 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 valore agricolo medio)

1) Valore iniziale dell'area resa edificabile
mq. 1.800,00 x 3,70 €/mq. ……...€ 6.660,00

Come da tabella ICI/IMU trattandosi di area nella frazione di S.Apollinare per la Z.T.O. "B" per aree "C" successivamente urbanizzata con indice fondiario 2 mc/mc , lo stesso indice fondiario , si ritiene dimezzato , in quanto l'indice fondiario effettivo è di 0,743 mc/mq. dato da (mc 1.260,00 / mc. 1.696,00), pertanto il valore dell'area edificabile di € 85,00 viene ridotto del 50% pari a €/mq. 42,50.

2) Valore dell'area post-intervento
€ 42,50 €/mq x mq 1.696,00 area fondiaria = € 72.080,00 =…….€ 72.080,00

VALUTAZIONE DELLA CONVENIENZA PUBBLICA – CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

Bpr = Beneficio privato; Bpv = Beneficio Pubblico; Vaa= Valore iniziale dell'area ; Vm= Valore dell'area post-intervento ; On = Oneri urbanizzazione ; St = Spese tecniche; Sg = Spese generali; V= Utile d'impresa
Bpr+Bpv = Vm – (On+St+V)-Vaa
pertanto:

€ 72.080,00 - € 56.829,36 - € 6.660,00 = € 8.590,64

-Ripartizione del beneficio:
Al Comune di Rovigo il 50% di € 8.590,64 = € 4.295,32
arrotondato a € 4.296,00
La proponente Rubello Gabriella propone di compensare il beneficio pubblico monetizzando interamente l'importo di € 4.296,00 ed inoltre cedere gratuitamente l'area della superficie di mq. 328,00 per realizzare il collegamento della futura pista ciclabile tra Via Belfiore e l'argine dello scolo Valdentro per un valore di € 1.213,00 (328,00x3,70 €/mq)

CALCOLO DELL'IMPORTO DA GARANTIRE CON LA POLIZZA FIDUJUSSORIA

- Importo da monetizzare……..…...€ 4.296,00
- Valore area per pista ciclabile
mq. 328,00x €/mq. 3,70 =……..€ 1.213,60……..…….€ 1.214,00

Totale……...€ …5.510,00

Rovigo li , Ottobre 2023

Il Tecnico

Arch. Leonardo Degli Esposti

Il Proponente

Gabriella Rubello