

ALLEGATO B

DEFINIZIONE DEGLI IMPORTI RELATIVI ALLA MONETIZZAZIONE DELLE DOTAZIONI TERRITORIALI E PERTINENZIALI NEGLI INTERVENTI COMPORTANTI TRASFORMAZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Con il termine monetizzazione si intende il versamento di una somma in denaro in alternativa alla cessione diretta delle aree a standard urbanistici primari (verde e parcheggio) o alla realizzazione delle dotazioni di posti auto pertinenziali di cui all'art. 41-sexies della L. 17/08/1942, n. 1150.

Il valore complessivo da monetizzare viene calcolato come segue:

$$V_m = \Sigma[(C_r + V_t) \times S_m]$$

Dove:

V_m = Importo da monetizzare

C_r = Costo unitario per la realizzazione opera da monetizzare (verde e/o parcheggio)

V_t = Valore unitario del terreno

S_m = superficie oggetto di monetizzazione per la singola dotazione

In sostanza il valore complessivo della monetizzazione è dato dalla somma degli importi calcolati per le singole dotazioni territoriali (verde e/o parcheggio) per ogni destinazione d'uso alla quale fanno riferimento.

COSTO REALIZZAZIONE PARCHEGGI

Con specifico riferimento al costo di realizzazione di un parcheggio è stato eseguito un computo metrico estimativo sulla base di un'ipotetica superficie a parcheggio di 250 mq, utilizzando il prezzario regionale aggiornato all'anno 2024.

La dimensione di 250 mq si ritiene rappresentativa della maggior parte degli interventi urbanistici ed edilizi.

Il Costo di realizzazione del parcheggio è stimato in 196,00 €/mq

MONETIZZAZIONE VERDE

Con specifico riferimento alle aree verdi è stato eseguito un computo metrico estimativo sulla base di un'ipotetica superficie a verde di 1.000 mq, utilizzando il prezzario regionale aggiornato all'anno 2024.

Per la stima dei costi si è fatto riferimento ad un'area a verde pubblico della superficie di 1.000 mq, ritenendo poco significativa la realizzazione di aree verdi di ridotta estensione.

Il Costo di realizzazione dell'area verde è stimata in 41,00 €/mq

VALORE DEL TERRENO

Ai fini della stima del valore del terreno si è fatto riferimento, per quanto possibile, ai valori OMI relativi al primo semestre 2024, stimando il valore del terreno pari al 2% del valore medio del fabbricato (in funzione della destinazione d'uso) con stato conservativo normale.

Tale scelta è giustificata dal fatto che l'eventuale realizzazione delle dotazioni territoriali a cura del Comune potrebbe comportare l'esproprio di aree di pertinenza di fabbricati, che contribuiscono al calcolo della superficie commerciale dell'edificio al quale sono annesse nella misura del 2% della relativa superficie (per la parte eccedente la superficie pertinenziale pari a quella lorda del fabbricato).

Il riferimento ai valori OMI, oltre a permettere di valutare i possibili costi di esproprio, permette di proporzionare l'importo della monetizzazione al vantaggio che viene conseguito dal privato, affinché non risulti più conveniente monetizzare gli standard piuttosto che realizzarli.

Zona OMI	Descrizione	Destinazione d'uso	Valore Terreno €/mq
Zona B1	Centro Storico	Residenziale	34,0
		Commerciale	21,0
		Direzionale	17,0
		Turistico-ricettiva	17,0
		Produttivo/Artigianale	14,5
Zona C1	Semicentro	Residenziale	31,0
		Commerciale	16,0
		Direzionale	18,0
		Turistico-ricettiva	18,0
		Produttivo/Artigianale	14,5
Zona D2	Periferia e Frazioni	Residenziale	23,5
		Commerciale	15,5
		Direzionale	14,0
		Turistico-ricettiva	14,0
		Produttivo/Artigianale	8,5
Zona D3	Frazioni - Sarzano	Residenziale	20,5
		Commerciale	15,5
		Direzionale	14,0
		Turistico-ricettiva	14,0
		Produttivo/Artigianale	8,5
Zona D5	Zona produttiva Commerciale	Residenziale	19,0
		Commerciale	15,5
		Direzionale	16,5
		Turistico-ricettiva	16,5
		Produttivo/Artigianale	8,5
Zona E5	Zona commerciale produttiva in fregio SS16	Residenziale	19,0
		Commerciale	20,5
		Direzionale	16,5
		Turistico-ricettiva	16,5
		Produttivo/Artigianale	8,5
Zona R1	Zona Rurale (e frazioni)	Residenziale	18,5
		Commerciale	15,5
		Direzionale	14,0
		Turistico-ricettiva	14,0
		Produttivo/Artigianale	8,5
Zona E1	Frazione Grignano Polesine	Residenziale	18,0
		Commerciale	15,5
		Direzionale	14,0
		Turistico-ricettiva	14,0
		Produttivo/Artigianale	8,5

In deroga a quanto sopra, nel caso la lunghezza del percorso pedonale più breve tra il punto di accesso all'ambito di intervento oggetto di monetizzazione e la zona agricola sia minore di 500 metri, il valore del terreno (V_t) è pari al doppio del valore agricolo medio riferito al seminativo appartenente alla regione agraria in cui ricade il Comune di Rovigo.

Tale disposizione tiene conto del fatto che, se l'area oggetto di monetizzazione è prossima ad una zona agricola, è possibile realizzare gli standard mancanti in tale area previa variante urbanistica.

Si osserva che è stato scelto di misurare la distanza sulla base del percorso pedonale più breve, inteso come un percorso sicuro, quindi su marciapiede o in area pedonale, misurato dall'ingresso al lotto di pertinenza del fabbricato oggetto di monetizzazione e la zona agricola. La distanza di 500 metri è ritenuta congrua da percorrere a piedi.

Relativamente al valore del terreno, in linea con quanto disposto dall'art. 40 del D.P.R. 327/2001 nel caso di esproprio di terreni utilizzati ai fini agricoli, convenzionalmente si assume un valore pari al doppio del valore agricolo medio relativo al seminativo.