

AI SIGNOR SINDACO
 DEL COMUNE DI CADONEGHE
 AL RESPONSABILE
 UFFICIO URBANISTICA - LL.PP.
 Arch. Nicoletta Paiaro



OGGETTO: Valutazione del Beneficio Pubblico degli immobili oggetto di accordo pubblico - privato di proprietà dei sigg. Giacom Tino e Giacom Nives - scheda norma Sn. 1/A

Il Beneficio Pubblico, calcolato nella tabella allegata alla presente valutazione, si riferisce: alla trasformazione edilizio-urbanistica delle aree in proprietà delle ditte Giacom Tino e Nives, oggetto della modifica di accordo pubblico privato presentato alla amministrazione comunale per la sua definitiva approvazione.

Tali aree sono censite al Catasto terreni del Comune di Cadoneghe al foglio 9 particelle n° ri: 1.244-1.251 - 1259 della superficie complessiva di mq. 42.650 ;

Su tali immobili l'accordo prevede la realizzazione di edifici a destinazione residenziale della volumetria complessiva di mc. 35.000 stimando una superficie lorda di pavimento pari a (mc.35.000 : H. m.3) mq. 11.667.

La valutazione del Beneficio Pubblico viene effettuata sulla scorta delle linee guida approvate con deliberazione consiliare n° 40, del 28 settembre 2011, prendendo come riferimento i valori O.M.I. di vendita per nuove costruzioni, forniti dalla agenzia del territorio e di quelli commerciali per beni simili relativi al territorio comunale interessato della località di Mejaniga.

DESTINAZIONE	VALORE OMI €/mq	VALORI DI VENDITA €/mq
Residenziale	1.600	1.550

Tenuto conto che da indagini di mercato occorre adottare un fattore di conversione per adeguare il valore di stima a mq. della SIp, rispetto alla superficie effettiva di vendita (Scv), si riporta qui di seguito il valore determinato assunto pari ad euro 2015 al mq:

DESTINAZIONE	VALORE DI MERCATO s.c.v.	FATTORE DI CONVERSIONE Tra SIp e Scv	VALORE DI STIMA €/mq di SIp
Residenziale	1.550	1,30	2.015

La tabella estimativa che segue calcola il Beneficio pubblico secondo il valore di stima unitario di costruzione per nuovi edifici determinato in 2.015 euro/mq. come segue:

TABELLA ESTIMATIVA - CALCOLO BENEFICIO PUBBLICO

			totale area territoriale	residenziale	residenziale
		slp	42.650	11.667,00	
	valore unitario costo costruzione			2.015,00	
Vmt	valore degli immobili da realizzare mq. 11.667 x 2.015	€			23.509.005
	costi di costruzione	€/mq		1.100,00	12.833.700
	costo opere di urbanizzazione	€/mq		147,33	1.719.005
	spese tecniche	€/mq	0,050	55,00	641.685
	oneri finanziari	€/mq	0,050	55,00	641.685
	Contributo sul costo di costruzione Su mc. 35.000	€/mc		7,00	245.000
	Contributo oneri di urbanizzazione secondari su mc. 35.000	€/mc		31,57	1.104.950
	spese di commercializzazione su valore a mq. di 2015	€/mq	0,010	20,15	235.090
	profitto dell'imprenditore su valore a mq. di 2015	€/mq	0,10	201,50	2.350.900
Ct	Costi di trasformazione	€			19.834.005
Vmt-Ct	valore delle aree post variante	€			3.675.000
Vma	valore ante trasformazione mq. 42.650 x 15 €/mq	€			639.750,00
Pc=(Vmt-Ct)- Vma	Plusvalore complessivo	€			3.035.250
Bp	Beneficio pubblico Plusvalore x 45%	€			1.365.862,50
	Beneficio pubblico per mq.	€			117,07
	Beneficio pubblico per mc.	€			39,02

L'applicazione del modello estimativo ha prodotto un plusvalore generato dalla trasformazione di euro 3.035.250.

L'entità del beneficio finanziario pubblico, già stabilito con la Scheda Norma 1/A con il precedente accordo Pubblico-Privato pari al 45% per cento del plusvalore complessivo, comporta pertanto un valore di tale Beneficio pari a euro 1.365.862,50.

Cadoneghe, novembre 2015

Il Professionista

Renzo Paccagnella architetto

