

CITTA' DI
VENEZIA



AREA ECONOMIA E FINANZA
DIREZIONE SERVIZI AMMINISTRATIVI E AFFARI GENERALI
Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili
Servizio Stime

OGGETTO: Permesso di costruire convenzionato in attuazione delle previsioni urbanistiche di cui alla scheda n. 12 della variante al Piano degli Interventi n. 49, in via Orlanda a Campalto. **Verifica Congruit  del contributo straordinario.**

Spett.le Area Sviluppo del Territorio e Citt  Sostenibile

Al Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione
c.a. del Dirigente
arch. Vincenzo de Nitto
vincenzo.denitto@comune.venezia.it

c.a. del Responsabile del Servizio
dott.ssa Barbara Maso
barbara.maso@comune.venezia.it

e, p.c. al Direttore
arch. Danilo Gerotto
daniilo.gerotto@comune.venezia.it

In riferimento alla perizia di stima del contributo straordinario pervenuta con nota prot. n. 124082 del 14/03/2023, afferente al Permesso di costruire convenzionato in oggetto, lo scrivente Settore ha rilevato delle imprecisioni indicate dal soggetto proponente nella valutazione del valore ante e del valore post, in particolare nel calcolo degli oneri di urbanizzazione, pertanto d'ufficio si   proceduto alla rideterminazione del contributo straordinario.

Alla luce di quanto rilevato e a seguito di precise valutazioni da parte dello scrivente Settore sulla base dei dati, valori ed elaborazioni acquisite, si comunica che l'ammontare pi  congruo del contributo straordinario per il Permesso di costruire convenzionato in oggetto   pari ad   65.738,69.

Cordiali saluti

Allegato: prospetto di calcolo con la valutazione del contributo straordinario rideterminato.

Il Dirigente
arch. Luca Barison
[documento firmato digitalmente]

Il presente documento   firmato digitalmente ai sensi del D.Lgs. n.82 del 7 marzo 2005 e conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli art. 22, 23 e 23/ter D.Lgs. n.82/2005 del 7 marzo 2005.

Comune di Venezia - Area Economia e Finanza - Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali
Arch. Luca Barison Dirigente del Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni immobili
Mestre: Viale Ancona 59-61
e-mail: luca.barison@comune.venezia.it PEC: patrimonio@pec.comune.venezia.it

Determinazione del valore dell'immobile in base alle condizioni di edificabilità stabilite della disciplina urbanistica previgente (Vante)				
CAMPALTO Scheda 12 – Variante 49				
		mq	valore a mq	totale
Scheda12 – SLP (mq da scheda 2525)		2.525,00		
		200,00		
totale area oggetto di intervento		2525	€ 2.362,48	€ 5.965.265,43
Valore di mercato – Totale		Totale		€ 5.965.265,43
Costi ANTE				
CF - Costo di costruzione del fabbricato Prezzario Regione Veneto 2020-2021	ISTAT	mq	€/mq	totale
Edificio Residenziale unifamiliare Prezzario Parametrico Regione		2.525	€ 1.591,60	€ 4.018.790,00
Fabbricato sala		200	€ 610,00	€ 122.000,00
TOTALE		2.725,00		€ 4.140.790,00
Opere di urbanizzazione Primaria	0,00%			€ 130.645,44
Opere di urbanizzazione Secondaria	0,00%			€ 62.165,09
TOTALE			TOTALE COSTI	€ 4.333.600,53
CI – Costo per rendere idonea l'area (media 2% - 5%)				
Costo delle demolizioni				
oneri ambientali invarianza				
OU – Oneri di Urbanizzazione (Calcolo come da delibera) RESIDENZA			mc e mq	
oneri primari		€ 25,94	7,575	€ 65.850,06
oneri secondari		€ 17,29	7,575	€ 68.806,66
costo di costruzione	€ 319,55	8,0%	2,828	€ 72.294,99
OU – Oneri di Urbanizzazione (Calcolo come da delibera) SALA			mq	
oneri primari		€ 84,33	200	€ 16.866,00
oneri secondari		€ 34,90	200	€ 6.980,00
costo di costruzione		1,0%		€ 1.220,00
			TOTALE ONERI	€ 232.017,71
ST - Spese Tecniche (8% - 12%)		8,00%		€ 346.688,04
SG- Spese generali (2%)		2%		€ 86.672,01
OC - Oneri Commercializzazione (2% - %3)		0,00%		€ 0,00
OF- Oneri finanziari (2%-5%) sul 50% del CF		3,50%	50,00%	€ 75.838,01
UI – Utile (5% - 15%)		13,00%		€ 775.484,51
KT = CF+CI+OU+ST+SG+OC+UI				€ 5.850.300,81
Valore di trasformazione V post				
Il valore di mercato del prodotto edilizio finito				€ 5.965.265,43
costi				€ 5.850.300,81
differenza				€ 114.964,62
Determinazione del valore di trasformazione dell'immobile A seguito della realizzazione della proposta di intervento in variante urbanistica/deroga (Vpost)				
Il valore di mercato del prodotto edilizio finito (VM)				
		mq	€	totale
Superficie commerciale Fabbricato (valore Omi)		2.525,00	€ 2.362,48	€ 5.965.265,43
Valore di mercato – Totale				€ 5.965.265,43
Costi POST				
CF - Costo di costruzione del fabbricato Prezzario Regione Veneto 2020-2021	ISTAT	mq	€/mq	totale
UMI 1 Edifici Residenziali Multipiano		2.525	€ 1.591,60	€ 4.018.790,00
costo costruzione adeguamento PGRA +50 (NO SUPERFICIE)		316	€ 73,00	€ 23.068,00
TOTALE				€ 4.041.858,00
Opere di urbanizzazione Primaria	0,00%			€ 165.923,19
Opere di urbanizzazione Secondaria	0,00%			€ 62.165,09
TOTALE			TOTALE COSTI	€ 4.269.946,28
CI – Costo per rendere idonea l'area (media 2% - 5%)				
OU – Oneri di Urbanizzazione Calcolo come da delibera			mc e mq	
oneri primari		€ 25,94	7,575	€ 30.572,31
oneri secondari		€ 17,29	7,575	€ 68.806,66
costo di costruzione	€ 319,55	8,0%	2,828	€ 72.294,99
			TOTALE ONERI	€ 171.673,96
ST - Spese Tecniche (8% - 12%)		8,00%		€ 341.595,70
SG- Spese generali (2%)		2%		€ 85.398,93
OC - Oneri Commercializzazione (2% - %3)				€ 0,00
OF- Oneri finanziari (2%-5%) sul 50% del CF		3,50%	50,00%	€ 74.724,06
UI – Utile (5% - 15%)		13,00%		€ 775.484,51
KT = CF+CI+OU+ST+SG+OC+UI				€ 5.718.823,44
Valore di trasformazione V post				
Il valore di mercato del prodotto edilizio finito				€ 5.965.265,43
costi				€ 5.718.823,44
differenza				€ 246.442,00
PLUS VALORE				
Valore di trasformazione Vpost				€ 246.442,00
Valore dell'immobile in base alla disciplina urbanistica previgente (Vante)				€ 114.964,62
PLUSVALORE				€ 131.477,37
CONTRIBUTO STRAORDINARIO				
Altro		50%		€ 65.738,69
Turistico e Ricettivo		70%		

Comune di Venezia
Data: 12/04/2023, PG/2023/0179228