

Ai sensi dell'art. 4 delle N.T.O. del Comune di Tombolo, l'attuazione delle previsioni del PI soggette a perequazione urbanistica comporta, in aggiunta alla realizzazione e al trasferimento gratuito al Comune delle aree e delle opere di urbanizzazione, anche la cessione gratuita di una quota aggiuntiva.

L'art. 4.5 delle N.T.O. del Comune di Tombolo "determinazione del plus valore" definisce le modalità per la determinazione di tale plus valore, ovvero con l'ausilio della sottostante tabella tabella "A".

TABELLA A

1	Valore iniziale degli immobili
1.a	- valore dell'area
1.b	- valore degli eventuali fabbricati esistenti
2	Costi per la trasformazione urbanistica:
2.a	- costi demolizioni / sistemazione area
2.b	- costi delle opere di urbanizzazione
2.c	- spese tecniche (max. 7% di 2.b)
2.d	- oneri di urbanizzazione secondaria (tabellari)
2.e	- oneri finanziari
3	Valore finale di mercato del bene trasformato
4	Plus-valore: 3 - (1+2)
5	Quota plus-valore da corrispondere al comune (minimo 50% di 4)

Il plus-valore degli immobili (aree e/o edifici) è definito come l'incremento del loro valore di mercato in conseguenza delle potenzialità edificatorie e delle destinazioni d'uso attribuite dal PI ed è determinato dalla differenza tra il valore commerciale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica ed il valore iniziale degli stessi, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste.

Il valore dell'area (punto 1.a) ed il valore finale di mercato del bene trasformato (punto 3) sono ricavati dalla tabella "allegato A" PEREQUAZIONE URBANISTICA - VALORI IMMOBILIARI DI RIFERIMENTO del Comune di Tombolo, per le "aree comprese in zone edificate".

1) VALORE INIZIALE IMMOBILI

- a. **Valore dell'area:** sup. territoriale mq. 4.459 x 27,00 €/mq = **120.393,00 €**
- b. **Valore eventuali fabbricati esistenti:** -

2) COSTI PER LA TRASFORMAZIONE URBANISTICA

- a. **Costi demolizioni/sistemazione area:** demolizione recinzione esistente come da computo metrico allegato = **1.882,50 €**
- b. **Costi opere di urbanizzazione:** come da computo metrico allegato = **236.300,00 €**
- c. **Spese tecniche:** **14.300,00 €**
- d. **Oneri di urbanizzazione secondaria:** 8.026 mc x 10,03 €/mc = **80.500,78 €**
- e. **Oneri finanziari:** -

3) VALORE FINALE DI MERCATO DEL BENE TRASFORMATO

sup. territoriale mq. 4.459 x 83,70 €/mq = **373.218,30 €**

4) PLUS VALORE: $3 - (1 + 2) = 373.218,30 - (120.393,00 + 1.882,50 + 236.300,00 + 14.300,00 + 80.500,78) = 373.218,30 - 453.376,28 = - 80.157,90 \text{ €}$

5) QUOTA PLUS VALORE DA CORRISPONDERE AL COMUNE: 50% di 4 = - €

Il progetto proposto determina una quota di plus valore negativa; si ritiene pertanto non sia dovuta perequazione.

Fontaniva, 11/09/2025

