

Richiamata l'istanza presentata dal Sig. P.G. in data 19/03/2024 prot. 5874 per ottenere il permesso di costruire per la demolizione e ricostruzione con ampliamento di un fabbricato, ai sensi della L.R. 14/2019 Veneto2050, con cambio d'uso della parte demolita da annesso rustico in residenziale.

Evidenziato che il fabbricato oggetto di intervento è situato all'interno della ZTO "C - Espansione Residenziale", in località Mambrotta di San Martino Buon Albergo.

Richiamata la deliberazione di giunta Comunale n. 53 del 29/3/2013 – esecutiva - di approvazione dei valori di perequazione per gli accordi Pubblici-Privati.

Richiamato inoltre l'art. 75 delle Norme Tecniche Operative vigenti che prevede che la trasformazione da annesso rustico a residenza sia perequativa.

Considerato che il valore perequativo per il cambio d'uso in residenziale è stato determinato solamente per la zona agricola, mentre non è stato determinato per le altre zone omogenee, tra cui la ZTO C in cui ricade l'immobile interessato.

Si procede con la seguente valutazione:

Sulla scorta della determinazione dei valori rintracciati con indagine di mercato, si può quantificare il valore commerciale di un annesso rustico da demolire in €/mq 500,00.

La spesa necessaria per lavori di ristrutturazione (demolizione e ricostruzione) con destinazione residenziale, può essere attestata ad €/mq 1.430,00 (costo della demolizione + costo della nuova costruzione) comportando una spesa complessiva di €/mq 1.930,00.

Il valore medio commerciale dell'immobile così ristrutturato, si attesta ad €/mq 2.040,00; pertanto l'equo valore perequativo a ristoro dell'interesse pubblico può essere così determinato:

$€/mq\ 2.040,00 - €/mq\ 1.930,00 = €/mq\ 110,00$ (maggior valore a seguito del cambio d'uso)
applicazione comma 4 art.16 DPR 380/2001 pari a €/mq 55,00
 $€/mq\ 55,00 : 3,00\ m\ (h\ media) = €/mc\ 18,33$

Considerato che per casi analoghi contemplati nella zona agricola il valore perequativo, per il cambio d'uso in residenziale di fabbricati annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo, è stato determinato in 20,00 €/mc, il valore sopra determinato risulta adeguato a ristoro dell'interesse pubblico conseguente all'incremento urbanistico che il cambio d'uso ne determina.

Relativamente all'intervento in progetto, i metri-cubi di annesso rustico previsti in demolizione sono quantificati in mc 613,05

L'importo della perequazione diventa:

$mc\ 613,05 \times €/mc\ 18,33 = €\ 11.237,21$ complessivi

Risulta, inoltre, in sintonia con le finalità di contenimento di consumo di suolo.



il Responsabile del Procedimento
Arch. Laura Orso