

COMUNE DI ROVIGO

CAMBIO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE SITO IN VIA GENERALE GATTINARA A ROVIGO

CATASTO FABBRICATI:

- COMUNE DI ROVIGO, FOGLIO 19, PARTICELLA 258, SUB 2;
- COMUNE DI ROVIGO, FOGLIO 19, PARTICELLA 258, SUB 3;

CATASTO TERRENI:

- COMUNE DI ROVIGO, FOGLIO 19, MAPPALI 258, 771, 930, 1015;

RELAZIONE DESCRITTIVA

AISI Architettura Ingegneria Servizi Integrati
see Società di Ingegneria s.r.l.

PIVA 01524220298 - Sede legale: C.so del Popolo, 180 - 45100 ROVIGO
Tel. 0425 422891 - Fax 0425 28067 - pec: aisipec@pec.it

FIRMA E TIMBRO


RELAZIONE DESCRITTIVA

DATA

aprile 2023

INDICE

1. PREMESSA	2
2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE	2
3. REGOLARITA' EDILIZIA	3
4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE	3
5. DESCRIZIONE DEL CONTESTO	5
6. LA DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE	6
7. COMPATIBILITA' CON IL PAT	9
8. COMPATIBILITA' CON I DOCUMENTI DI INDIRIZZO	10
9. QUANTIFICAZIONE DEL PLUSVALORE	10
10. LA DESTINAZIONE URBANISTICA DI PROGETTO	17
ALLEGATI	20

1. PREMESSA

La presente relazione è allegata all'istanza di cambio di destinazione urbanistica del compendio immobiliare sito in Via Generale Gattinara a Rovigo, di proprietà del signor Marco Cecchetto, codice fiscale CCCMRC71P08H620V.

La presente istanza si riferisce alla pubblicazione della Manifestazione di Interesse propedeutica alla redazione della NONA VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI del "Centro Storico del Capoluogo".

L'istanza mira a restituire all'area la destinazione urbanistica residenziale originaria.

Con conferenza di servizi decisoria prot. SUAP. 13628 del 17/03/2009 n.2/09, fu approvato il cambio di destinazione urbanistica che trasformò il bene in area per l'istruzione, unitamente al progetto edilizio di cui al Permesso di Costruire n. 270 del 30/12/2010. Le opere afferenti a detto permesso non sono mai state realizzate.

Si ritiene opportuno premettere che medesima istanza è stata presentata anche nell'ambito dei seguenti procedimenti amministrativi:

- variante generale al PI (istanza trasmessa il 29/4/2022 con PEC - Protocollo Urbanistica: n. 30375 del 3-5-2022 , Protocollo Ufficio protocollo Comune Rovigo : n. 29757 del 2-5-2022)
- variante Centro Storico (istanza trasmessa il 4/8/2022 con PEC - Protocollo Urbanistica: n. 56478 del 5-8-2022 , Protocollo Ufficio protocollo Comune Rovigo : n. 56374 del 5-8-2022)

2. INDIVIDUAZIONE DEL BENE

L'immobile è situato all'interno del perimetro del centro storico della città di Rovigo ed è costituito da un edificio principale, un edificio secondario e da uno scoperto, come meglio individuato nella seguente aerofotogrammetria.



L'immobile è allibrato al Censuario di Rovigo come di seguito elencato.

Catasto Fabbricati:

- Comune di Rovigo, foglio 19, particella 258, sub 2, cat. B/5;
- Comune di Rovigo, foglio 19, particella 258, sub 3, cat. C/6;

Catasto Terreni:

- Comune di Rovigo, foglio 19, mappali 771, 930, 1015; qualificati come "orto";
- Comune di Rovigo, foglio 19, mappale 258; qualificato come "ente urbano".

Di seguito è riportato uno stralcio di un estratto della mappa catastale, con l'individuazione del compendio.



3. REGOLARITA' EDILIZIA

L'edificio principale è conforme alle norme edilizie in virtù della concessione a sanatoria n.179 del 7-11-1997 (U.T. 228 prot.03319/95).

L'edificio secondario risale ad un'epoca ante 1967.

4. DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

Il compendio, come detto, è costituito da edificio principale (catasto fabbricati di Rovigo al foglio 19, particella 258, sub 2, cat. B/5), un edificio secondario (catasto fabbricati di Rovigo al foglio 19, particella 258, sub 3, cat. C/6) e da uno scoperto.

L'edificio principale è un tipico edificio residenziale unifamiliare, risalente ai primi decenni del '900, che si sviluppa su due piani fuori terra ed un piano seminterrato. Le caratteristiche tipologiche e stilistiche dell'edificio rispecchiano i canoni dell'epoca. L'impianto è semplice e regolare. All'esterno è leggibile l'austera regolarità delle forometrie. Sono presenti semplici fregi in corrispondenza degli architravi, con forme in cemento, recanti motivi geometrici e forme stilizzate. Le stesse forme sono presenti nei decori delle balaustre. La cornice di gronda è semplice e segnata da una linea orizzontale, simile al marcapiano del pianterreno.

Non sono presenti elementi o materiali di pregio.

L'interno è caratterizzato da una distribuzione semplice: un atrio centrale conduce ai locali distribuiti in maniera pressoché simmetrica ai lati, sia al piano rialzato che al piano primo. Al piano seminterrato sono situati locali accessori.

L'edificio è stato utilizzato come scuola materna, ma non ha subito particolari trasformazioni. L'adeguamento dell'impiantistica e di alcune compartimentazioni finalizzate alla prevenzione degli incendi hanno consentito l'esercizio dell'attività scolastica.

Ad oggi lo stato di conservazione dell'edificio è normale, in alcuni punti precario, come risulta dalla documentazione fotografica allegata.

L'edificio secondario è un edificio di utilità, probabilmente un antico magazzino. L'architettura ed i materiali utilizzati sono molto semplici. È da segnalare, come elemento di particolarità, la scala laterale che conduce al tetto piano.

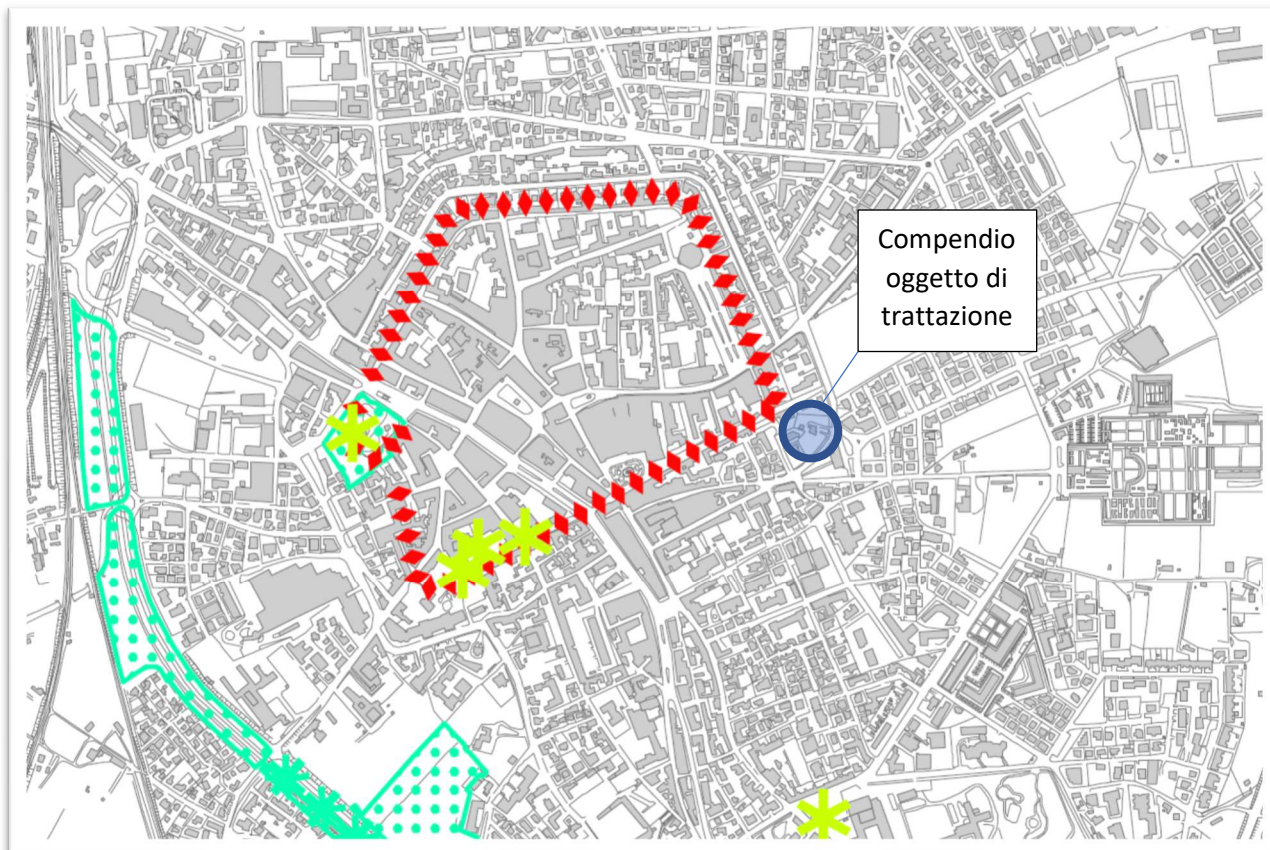
L'edificio è stato utilizzato come deposito e garage nel periodo in cui l'area è stata utilizzata come scuola materna. Allo stato attuale lo stato di conservazione è piuttosto scadente.

Lo scoperto si estende per oltre 2600 mq ed è recintato da reti metalliche verso le proprietà limitrofe e con una recinzione, parte realizzata in rete metallica, parte in muratura e parte con recinzione in ferro lavorato. Una porzione dell'area (mappali 771, 930, 1015) è qualificata come "orto".

5. DESCRIZIONE DEL CONTESTO

Il compendio è collocato a margine del centro storico della città di Rovigo.

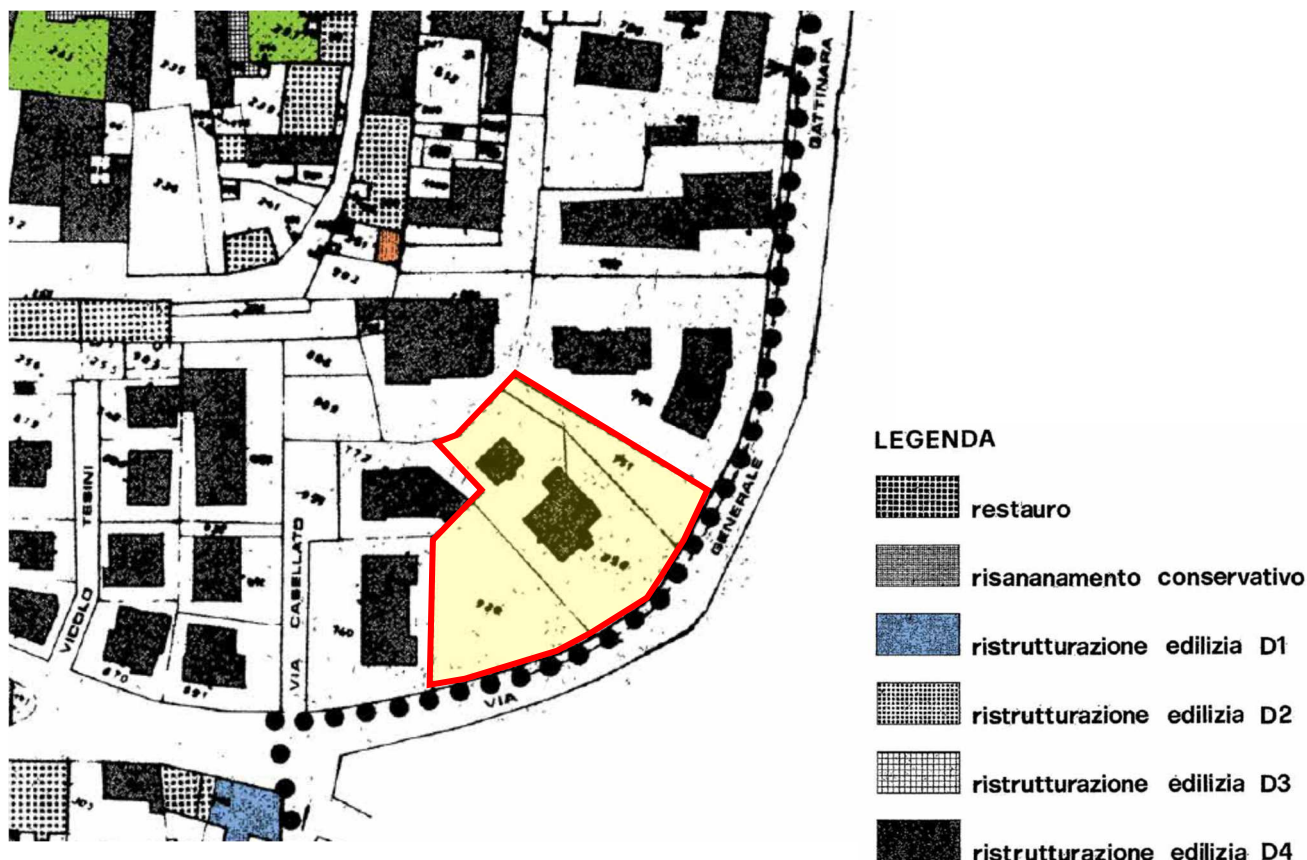
Si utilizza uno stralcio della tavola B2 – Carta delle Invarianti del PAT per individuare graficamente la posizione del bene in argomento. Nella tavola è evidenziato il presunto tracciato delle antiche mura medievali.



Come emerge dalla figura sopra riportata, la proprietà si trova appena al di fuori dell'antico tracciato delle mura medievali del capoluogo. L'area nei dintorni dell'immobile si presenta come un tipico tessuto urbano, con una prevalenza di edifici residenziali. Nelle immediate vicinanze è presente una caserma, di proprietà demaniale, che è destinata ad ospitare uffici pubblici (100 m). Il tempio "La Rotonda", uno dei monumenti più rappresentativi e pregiati della città dista circa 300 m. Sono inoltre presenti le attività varie tipiche della zona centrale della città. La piazza municipale, piazza Vittorio Emanuele, è a meno di 500 metri dall'immobile.

6. LA DESTINAZIONE URBANISTICA ATTUALE

Nel **Piano Regolatore Generale**, Variante al centro storico, approvato con delibera di G.R.V. n. 603 del 05/02/1985, nella tavola 3P, che individua le categorie di intervento ammesse, gli edifici sono campiti con il retino che indica la “ristrutturazione edilizia D4”, come evidenziato nello stralcio di seguito riportato.



Nel Piano Regolatore Generale, Variante al centro storico, approvato con delibera di G.R.V. n. 603 del 05/02/1985, nella tavola 6P, che individua le destinazioni d'uso, l'area è indicata come zona residenziale. Tuttavia agli atti risulta che la destinazione urbanistica attuale sia ad “aree per l'istruzione”, come emerge dal Certificato di Destinazione Urbanistica del 19/04/2021 (allegato 1). Il cambio di destinazione è stato approvato con conferenza di servizi decisoria prot. SUAP. 13628 del 17/03/2009 n.2/09 (allegato 2).

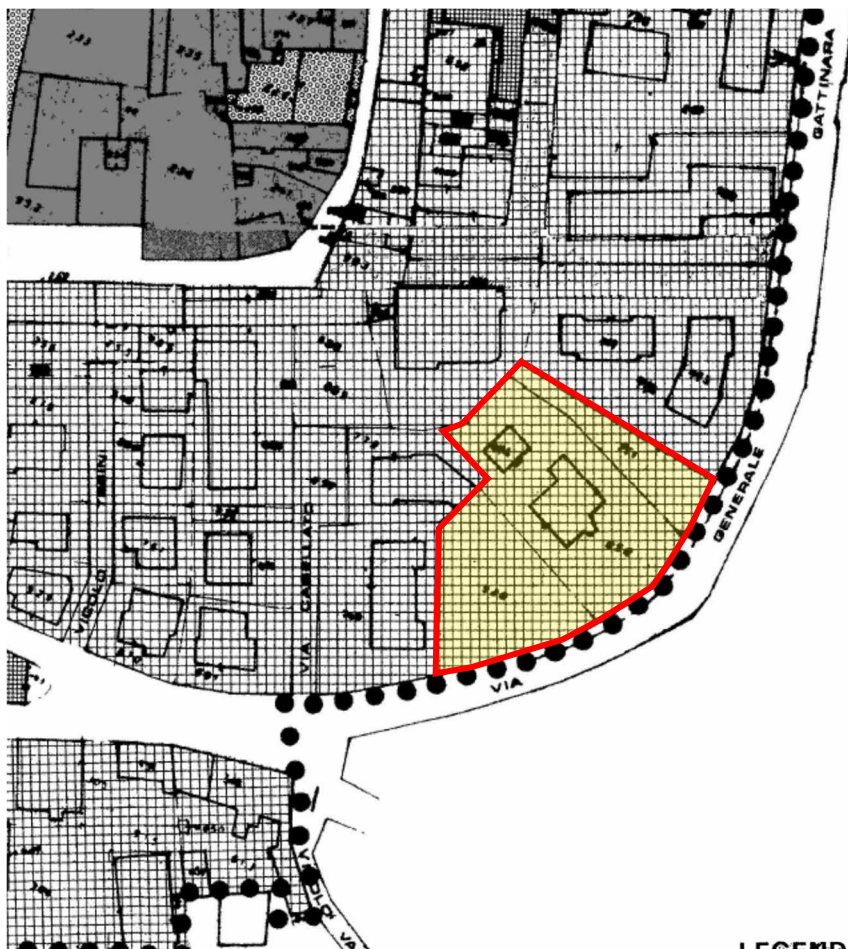
Più precisamente, quanto emerge dal certificato sopra menzionato è che l'attuale destinazione urbanistica (allegato 1) prevede per le aree afferenti ai mappali 258 e 771 una destinazione ad “attività scolastica” con categoria di intervento “Interventi di cui al Progetto per la demolizione parziale di fabbricato esistente per la realizzazione di un Centro Infanzia “Orsetto Giramondo” in Ditta Associazione Humanitas_C.I.F., di cui al Verbale della Conferenza di Servizi del 05/08/2010 allegato alla Delibera di C.C. n. 65 del 02/12/2010”.

L'area individuata dal mappale 1015 ha come categoria di intervento “Area di Pertinenza Interventi di cui al Progetto per la demolizione parziale di fabbricato esistente per la realizzazione di un Centro Infanzia “Orsetto Giramondo” in Ditta Associazione Humanitas_C.I.F., di cui al Verbale della Conferenza di Servizi del 05/08/2010 allegato alla Delibera di C.C. n. 65 del 02/12/2010”,

mentre il mappale 930 è destinato a parco, area priva di potenzialità edificatoria.

Il cambio di destinazione urbanistica sopra ricordato è stato approvato il 5/8/2010, unitamente al progetto edilizio di cui al Permesso di Costruire n. 270 del 30/12/2010. **Le opere progettate non sono mai state realizzate.**

Prima che fosse apportata la suddetta modifica, l'edificio aveva destinazione residenziale, come risulta da Certificato di Destinazione Urbanistica prot. 64133 del 22/10/2007 (allegato 3).



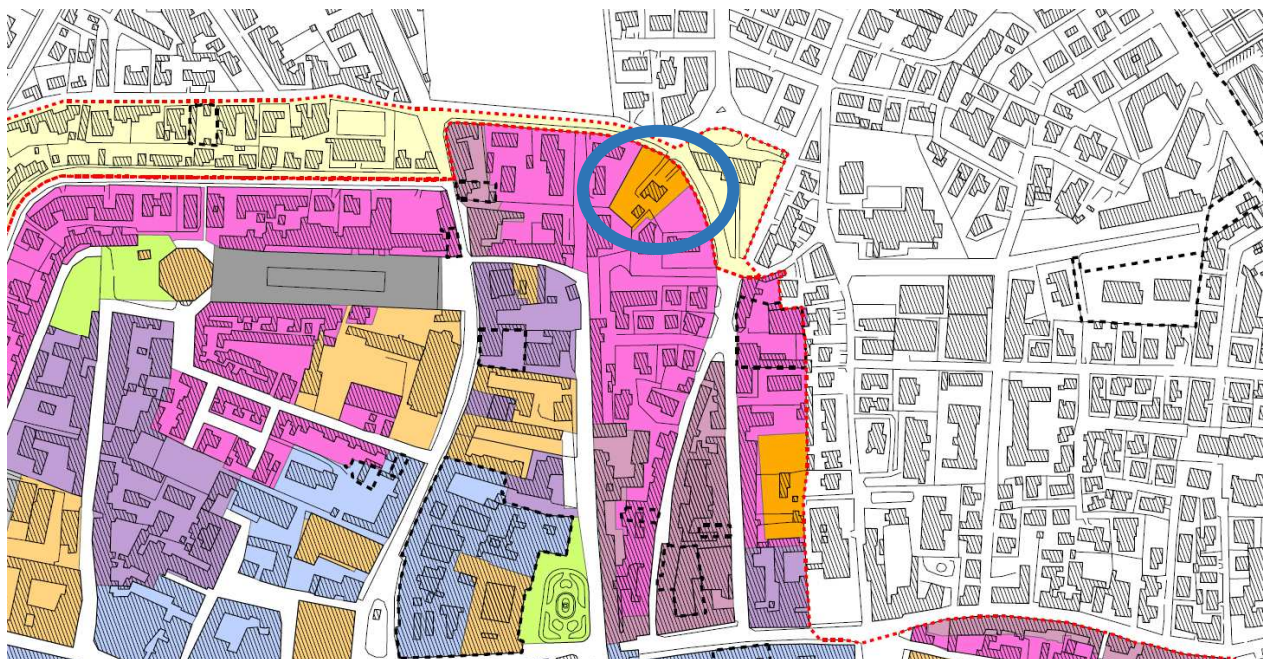
LEGENDA

1-DESTINAZIONI D'USO

-  A. aree residenziali
-  B. aree prevalentemente residenziali
-  C. aree miste: residenziali e terziarie
-  D. aree prevalentemente terziarie
-  E. aree terziarie

Nella cartografia agli atti ed in particolare nella documentazione cartografica allegata alla VARIANTE N. 1^ AL PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.) EX ART. 18 L.R. 11/2004 dell'ottobre del 2018, che ha per oggetto la riclassificazione urbanistica dell'edificio denominato "Palazzo Campo", si rileva che l'area oggetto della presente istanza è classificata come di seguito meglio esposto.

Nella Tavola 6, riguardante le destinazioni urbanistiche, l'area è classificata come "attrezzature scolastiche" per i mappali 258, 771, 1015, mentre è residenziale la destinazione designata per il mappale 930, come chiaramente evidenziato nello stralcio di seguito riportato.

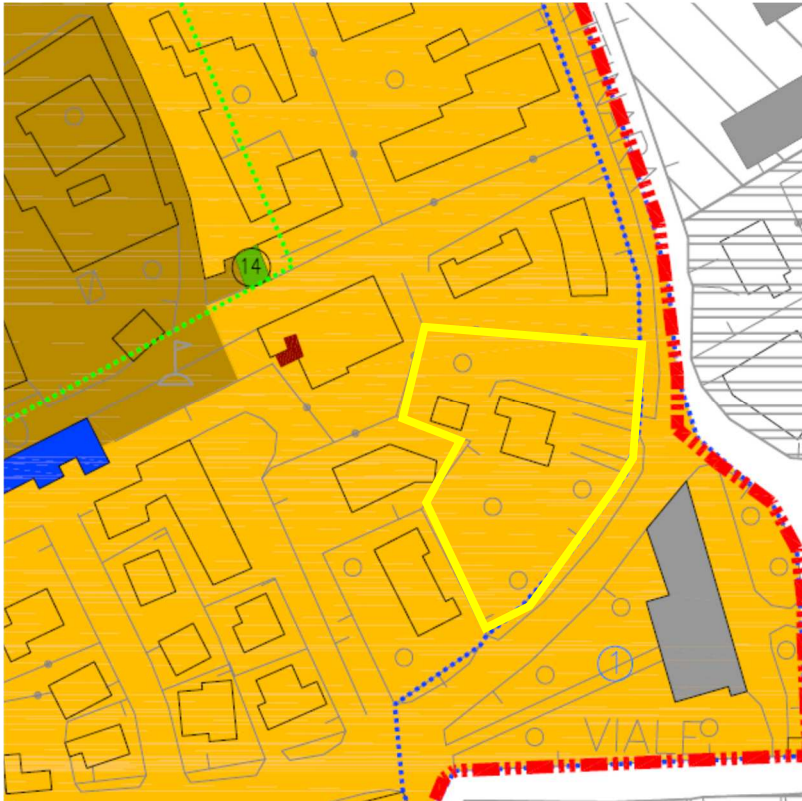


Legenda

- Perimetro di Centro Storico
- Nuovo contesto di valore storico architettonico previsto dal P.A.T.
- Piano Attuativo
- A. aree residenziali
- B. Aree prevalentemente residenziali
- C. aree miste: residenziali e terziarie
- D. aree prevalentemente terziarie
- E. Aree terziarie
- Attrezzature scolastiche
- Attrezzature collettive
- Verde pubblico

7. COMPATIBILITA' CON IL PAT

Nel **Piano di Assetto Territoriale (PAT)** di Rovigo, approvato con Delibera della Giunta Regionale n. 679 del 17 aprile 2012, nella Tavola 4°, carta del Centro Storico, l'area in trattazione rientra fra i contesti di valore storico architettonico.



LEGENDA		N.T.A.
	Nuovo Perimetro Centro Storico	Art. 7.01
	Contesto di massima tutela	Art. 7.01
	Contesto di rilevante tutela	Art. 7.01
	Contesto di valore storico architettonico	Art. 7.01
	Nuovo contesto di valore storico architettonico	Art. 7.01
	Contesto di recente formazione	Art. 7.01

Non si segnalano altri elementi di rilievo nel Piano di Assetto Territoriale (PAT) di Rovigo, attinenti alla presente trattazione.

Non si rilevano incompatibilità con la destinazione residenziale.

8. COMPATIBILITA' CON I DOCUMENTI DI INDIRIZZO

Si ripercorrono di seguito gli aspetti principali di congruità dell'intervento sia con il documento programmatico del Sindaco relativo alla NONA VARIANTE PARZIALE AL PIANO DEGLI INTERVENTI (Variante al Piano degli Interventi limitatamente al Centro Storico del Capoluogo) che con i criteri di valutazione delle iniziative private elencati dal Comune in sede di variante generale al Piano degli Interventi.

contenuti specifici della nona variante parziale al p.i.

Il documento programmatico del Sindaco al punto 3, individua quale obiettivo prioritario "di agevolare il recupero e la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente". Il progetto di ritorno ad una destinazione residenziale si inquadra nel solco di una facilitazione degli interventi di recupero e riqualificazione dell'esistente. Si tratta come detto di un ritorno alla vocazione originaria dell'edificio, più consona alla struttura dell'edificato, ai suoi canoni estetici e formali, agli spazi disponibili.

Inoltre, la destinazione residenziale gode di numerosi incentivi fiscali, grazie ai quali è incoraggiato ogni intervento di riqualificazione architettonica, energetica e strutturale.

rigenerazione di aree degradate e inutilizzate

Il progetto prevede di riportare alla precedente destinazione residenziale il compendio, dopo che per anni è stato utilizzato come scuola per l'infanzia. Nell'ultimo decennio l'attività è stata abbandonata, con conseguente degrado dell'area. Il progetto prevede di rigenerare il compendio, grazie al ripristino della destinazione residenziale.

riqualificazione architettonica ed energetica con riutilizzo di volumi edilizi vuoti;

Gli edifici presenti, grazie al ripristino della destinazione residenziale, saranno riqualificati dal punto di vista architettonico, energetico e strutturale, anche grazie agli incentivi fiscali di cui gli immobili residenziali godono.

qualità architettonica e urbana dell'intervento proposto

Gli interventi di riqualificazione mirano al recupero degli edifici esistenti, valorizzandone i contenuti tipologici ed architettonici.

rispetto e coerenza progettuale con gli aspetti architettonici, storico, culturali del Centro Storico

A livello architettonico e tipologico l'edificato si presenta con canoni tipici della residenza. La riqualificazione del bene restituisce alla città un tipico esempio di architettura residenziale dei primi del novecento.

9. QUANTIFICAZIONE DEL PLUSVALORE

Si ritiene opportuno quantificare l'eventuale plusvalore economico derivante dalla modifica alle previsioni di piano. Nel caso di specie si procede con due metodi alternativi che dovrebbero condurre allo stesso risultato.

Nella prima modalità, la formula individuata dalle DCC 10/2016 e 50/2017 per il calcolo del plusvalore economico derivante dalla trasformazione dell'area/edificio è dato dalla differenza tra il **valore finale** degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P.I. ed il **valore iniziale** degli stessi, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area (come descritto all'allegato A della determinazione n. 98 del 29/12/2020, criteri generali da applicare per la determinazione del contributo straordinario di cui all'art. 16, co. 4, del D.P.R. 380/2001 e per la definizione degli accordi pubblico-privato in attuazione dell'art. 6 della L.R. 11/2004).

La valutazione del plusvalore (Pl) si ottiene come differenza fra il valore di trasformazione del bene (Vt), ovvero il valore dell'immobile successivo alla modifica del piano ed il valore dell'area o dell'immobile ante variazione (Va): $Ps = Vt - Va$.

Si procede di seguito al calcolo dei valori di Vt e Va.

Vt - Valore di trasformazione

Il valore di trasformazione Vt si ottiene dalla seguente espressione

$$Vt = Vm - (Cc + On + St + Sg + U)$$

nella quale

Vm = Valore di mercato beni immobili post intervento

Cc = costo costruzione manufatti (bonifiche, demolizioni e sistemazioni, opere di urbanizzazione, ecc..)

On = oneri di urbanizzazione (eventuale parte non a scomputo delle opere realizzate)

St = spese tecniche

Sg = spese generali (fidejussioni, spese di commercializzazione, gestione, oneri finanziari, ecc.)

U = utile d'impresa

Il valore dell'immobile ante variazione non è altro che il valore di mercato beni immobili prima della variazione del piano.

Si procede di seguito al calcolo del primo dei parametri sopra elencati, cioè del valore di mercato del bene post intervento.

Vm - Valore di mercato post intervento

Si considera la potenzialità edificatoria del lotto in seguito al cambio di destinazione. La potenzialità si ricava applicando l'indice fondiario alla superficie del lotto edificabile.

Nel caso in trattazione, il lotto è da considerarsi corrispondente al terreno individuato catastalmente al censuario di Rovigo, foglio 19, mappale 258, classificato come ente urbano. Mappale su quale insistono gli edifici attualmente esistenti. Il mappale ha una superficie di 1408 mq.

Nel caso di intervento di demolizione e ricostruzione, l'indice fondiario è di 5 mc/mq, come risulta dall'art. 15 delle Norme Tecniche di Attuazione del Centro Storico. Moltiplicando 5 x 1408 si ottiene 7040 mc. Qualora fosse accolta l'istanza di cambio di destinazione e di mantenimento della categoria di intervento D4, si deve considerare quanto contenuto all'art. 13 in relazione alle categorie di intervento. In particolare, nella norma afferente alla categoria si legge *"La ricostruzione dei fabbricati oggetto della presente categoria, potrà avvenire con aumento della volumetria in adeguamento all'indice fondiario per interventi di consistenza volumetrica inferiore a 3000 mc. ; qualora l'adeguamento agli indici di P.R.G. o la ricostruzione di volumetrie demolite, ossia Cat. D4 e punto 5, diano origine a volumetrie superiori, si procederà attraverso l'approvazione preventiva di un Piano di Recupero di iniziativa privata, redatto ai sensi della Legge Regionale 61/1985"*.

In questa sede, al fine della presente valutazione, si considera il caso in cui non vi sia la presentazione di un Piano di Recupero, che richiederebbe una nuova stima del plusvalore, e pertanto la volumetria massima attuabile risulta di 3000 mc.

Si applica il metodo della stima sintetica, che consiste nel moltiplicare la superficie espressa in mq (commerciali/lordi) per i valori di mercato indicati nelle tabelle OMI, distinti per categoria.

Si ipotizza di poter realizzare un edificio residenziale plurifamiliare di 3000 mc comprensivo di garage.

Si può ipotizzare di realizzare un edificio a 6 unità residenziali, dotato di 6 garage.

Superficie a residenza 820 mq
Superficie a garage 180 mq

Considerati i valori medi di mercato esposti nelle tabelle OMI per il 2° semestre del 2022 per edifici in Rovigo, zona centrale, codice zona B1, microzona catastale 1, destinazione residenziale, per abitazioni civili con stato di conservazione ottimo, si ha un valore di mercato pari a 1400 €/mq.

Per i box si ha un valore di mercato pari a 1050 €/mq.

Si ottiene pertanto

Superficie a residenza	820 mq x 1400 €/mq	=	1.148.000 €
Superficie a garage	180 mq x 1050 €/mq	=	189.000 €
Sommano			1.337.000 €

Cc - costo costruzione manufatti (bonifiche, demolizioni e sistemazioni, opere di urbanizzazione, ecc..)

Tale voce comprende costi di bonifica, demolizioni e sistemazioni, opere di urbanizzazione, ecc. e si ricava attraverso la seguente espressione:

$$Cc = Cd + Cu + Cn + Ccc$$

nella quale

Cd = costi di demolizione

Cu = costo opere di urbanizzazione

Cn = costo di costruzione degli edifici

Ccc = contributo sul costo di costruzione

Cd = costi di demolizione

Il volume attualmente presente è di 1950 mc.

Applicando i prezzi del prezzario Regione Veneto del 2021 (ultimo aggiornamento) si ottiene quanto segue.

numero	descrizione	umi	prezzo	quantità	importo
E.05.01.b	Demolizione completa di fabbricati eseguita con mezzi meccanici, fino al piano di campagna, compreso il carico su automezzo, escluso eventuali opere provvisorie o di puntellazione e il trasporto del materiale di risulta alle pubbliche discariche, esclusi i costi di smaltimento e tributi, se dovuti.	m ³ vpp	18,67	1 950,00	36 406,50
B.97.01.a	COMPENSO PER LO SMALTIMENTO IN DISCARICA AUTORIZZATA DI MATERIALE per rifiuti misti non pericolosi provenienti da attività di demolizione e costruzione	ton	8,00	975,00	7 800,00

D.01.01.b	AUTOCARRO RIBALTABILE da mc 15 con operatore	h	50,25	195,00	9 798,75
D.01.16.00	COMPENSO PER TRASPORTO MATERIALE	t*km	18,00	1 462,50	26 325,00

SOMMANO € 80 330,25
In c.t. € 80 000,00

Cu = costo opere di urbanizzazione

Applicando il prezzo sopra menzionato si ottiene il seguente computo metrico estimativo.

numero	descrizione	umi	prezzo	quantità	importo
H.01.02.a	SCAVO DI SBANCAMENTO IN AMBITO URBANO SU STRADA PAVIMENTATA	m ³	8,89	120,00	1 066,80
H.01.07.b	SCAVO A SEZIONE RISTRETTA IN AREA AGRICOLA, AREA A VERDE O STRADA BIANCA – fino a 4,00m di profondità	m ³	8,71	200,00	1 742,00
H.01.10.00	TRASPORTO DI MATERIALE A DISCARICA	t*km	0,19	1 600,00	304,00
H.01.11.e	INDENNITA' DI SMALTIMENTO per terreni di scavo classificati come RIFIUTO, rientranti entro i limiti di colonna B del D.Lgs. 152/2006 (all. 5 parte IV tab. 1)	ton	25,30	160,00	4 048,00
H.02.18.c	FORNITURA E POSA IN OPERA DI TUBI E RACCORDI IN PVC-U A PARETE PIENA SN 4 diametro esterno 160 mm	m	14,89	200,00	2 978,00
H.02.18.d	FORNITURA E POSA IN OPERA DI TUBI E RACCORDI IN PVC-U A PARETE PIENA SN 4 diametro esterno 200 mm	m	20,84	80,00	1 667,20
E.99.13.a	FORNITURA E POSA IN OPERA DI FOSSA IMHOFF SEMPLICE O AD ANELLI IN CALCESTRUZZO PREFABBRICATO capacità litri 2000	n	986,43	10,00	9 864,30
H.03.19.00	FORNITURA E POSA IN CHIUSINI E CADITOIE IN GHISA	kg	2,50	250,00	625,00
H.03.20.a	FORNITURA E POSA DI CHIUSINO CIRCOLARE con telaio quadrato lato 85 cm e altezza 10 cm	n	281,96	20,00	5 639,20
H.03.26.a	FORNITURA E POSA IN OPERA DI ELEMENTI ANELLO diametro interno netto cm. 80	m	310,21	24,00	7 445,04
H.03.40.b	COSTRUZIONE DI ALLACCIO FOGNARIO UTENZA CON TUBAZIONE IN PVC DN200mm LUNGHEZZA FINO A 5m	n	1 273,70	2,00	2 547,40
H.03.38.b	FORNITURA E POSA IN OPERA DI POZZETTI IN POLIETILENE CON BASE STAMPATA IN PEMD ID 400 H 0,75 m Con due allacci in linea DN160	n	216,04	24,00	5 184,96

numero	descrizione	umi	prezzo	quantità	importo
H.03.38.c	FORNITURA E POSA IN OPERA DI POZZETTI IN POLIETILENE CON BASE STAMPATA IN PEMD ID 400 H 0,75 m Con due allacci in linea DN200	n	236,91	6,00	1 421,46
H.04.05.a	RIPRISTINI IN CONGLOMERATO BITUMINOSO spessore 5 cm	m ²	12,49	40,00	499,60
H.01.31.a	RINTERRO DELLE CONDOTTE CON SABBIA DI CAVA	m ³	28,35	320,00	9 072,00

SOMMANO	€	54 104,96
In c.t.	€	54 000,00

Cn = costo di costruzione degli edifici

Per la determinazione del costo di costruzione unitario si fa cautelativamente riferimento al metodo di determinazione del COSTO CONVENZIONALE UNITARIO sui valori OMI.

A = Media Valori OMI x 0,475

Applicando i valori medi OMI per la parte residenziale risulta: $(1400 + 1950) / 2 = 1675 \text{ €/mq}$

A = $1675 \times 0,475 = 795 \text{ €/mq}$

Applicando i valori medi OMI per la parte a garage risulta: $(1050 + 1250) / 2 = 1150 \text{ €/mq}$

A = $1150 \times 0,475 = 546 \text{ €/mq}$

Si ottiene pertanto

Superficie a residenza	820 mq x 795 €/mq	=	651.900 €
Superficie a garage	180 mq x 546 €/mq	=	98.280 €
	Sommano		750.180 €
	In c.t.		750.000 €

Il contributo sul costo di costruzione, ai fini della presente relazione, si può considerare, in via cautelativa, trascurabile.

Per tutto quanto sopra esposto, il costo costruzione manufatti si può ricavare, attraverso la seguente espressione:

$Cc = Cd + Cu + Cn + Ccc = 80\,000 + 54\,000 + 750\,000 + 0 = 884\,000 \text{ €}$

On - oneri di urbanizzazione

Gli oneri di urbanizzazione vengono cautelativamente considerati trascurabili

St - spese tecniche

Le spese tecniche vengono calcolate applicando un'aliquota del 10% sul costo di costruzione Cc, come segue:

$St = Cc \times 0,1 = 884\,000 \times 0,1 = 88\,400 \text{ €}$

Sg - spese generali

Le spese generali, normalmente intese come spese per fidejussioni, spese di commercializzazione, gestione, oneri finanziari, ecc, sono stimate nel 15% dei costi sostenuti, come di seguito esposto:

$$Sg = (Cc + On + St) \times 0,15 = (884\,000 + 0 + 88\,400) \times 0,15 = 145\,860 \text{ €}$$

U - utile d'impresa

Si può ipotizzare che l'utile d'impresa possa assumere un valore del 10% della somma dei costi sostenuti (Cc + On + St + Sg).

$$U = (Cc + On + St + Sg) \times 0,10 = (884\,000 + 0 + 88\,400 + 145\,860) \times 0,10 = 111\,826 \text{ €}$$

Per tutto quanto sopra esposto, il **valore di trasformazione Vt** si ottiene dalla seguente espressione

$$Vt = Vm - (Cc + On + St + Sg + U) = 1\,337\,000 - (884\,000 + 0 + 88\,400 + 145\,860 + 111\,826) = \mathbf{106\,914 \text{ €}}$$

Va – Valore ante trasformazione

Per il calcolo del Valore ante trasformazione Va si applica, come fatto in precedenza per il bene trasformato, il metodo sintetico.

L'edificio attuale ha la seguente consistenza:

Superficie a residenza/terziario/commerciale, piano rialzato e primo	280 mq
Superficie a ripostiglio seminterrato	155 mq
Superficie a magazzino/garage	110 mq

Considerati i valori medi di mercato esposti nelle tabelle OMI per il 2° semestre del 2022 (ultimo aggiornamento) per edifici in Rovigo, zona centrale, codice zona B1, microzona catastale 1, destinazione residenziale, per ville e villini con stato di conservazione normale, si ha un valore di mercato pari a 1400 €/mq.

Per edifici in Rovigo, zona centrale, codice zona B1, microzona catastale 1, destinazione residenziale, per edifici destinati a terziario con stato di conservazione normale, si ha un valore di mercato pari a 700 €/mq.

Per edifici in Rovigo, zona centrale, codice zona B1, microzona catastale 1, destinazione residenziale, per edifici a destinazione commerciale con stato di conservazione normale, si ha un valore di mercato pari a 750 €/mq.

Allo scopo della presente valutazione, si adotta cautelativamente il valore minore fra quelli reperiti e dunque si considera il valore di mercato pari a 700 €/mq.

Per la valutazione dei locali situati al piano seminterrato si applica un coefficiente correttivo imputabile al livello pari a 0,8. Si ottiene pertanto: $700 \text{ €/mq} \times 0,8 = 560 \text{ €/mq}$

Per i box si ha un valore di mercato pari a 1050 €/mq. Il fabbricato adibito a magazzino versa in uno stato di conservazione precario e pertanto si applica coefficiente di stato pari a 0,6 e dunque si ottiene: $1050 \text{ €/mq} \times 0,6 = 630 \text{ €/mq}$.

Si ottiene pertanto

Superficie a terziario, piano rialzato e primo	280 mq x 700 €/mq =	196 000 €
Superficie piano seminterrato	155 mq x 560 €/mq =	86 800 €
Superficie a magazzino/garage	110 mq x 630 €/mq =	69 300 €
Sommano		352.100 €

Il **Valore ante trasformazione Va** risulta pertanto pari a **352.100 €**

In conclusione, la valutazione del plusvalore (PI), che si ottiene come differenza fra il valore di trasformazione del bene (Vt) ed il valore dell'area o dell'immobile ante variazione (Va),

considerato che il valore di trasformazione Vt è pari a 106 914 € ed il Valore ante trasformazione Va risulta pari a 352.100 €, si deduce che la trasformazione genera un bene con un valore inferiore al valore attuale e pertanto la trasformazione, intesa come cambio di destinazione urbanistica dell'area, **non genera plusvalore.**

Al fine di verificare il calcolo del plusvalore, si procede, come detto, con **altro metodo.**

Si utilizza il metodo di valutazione del valore dell'immobile ante e post trasformazione per comparazione. Il plusvalore generato (PI) risulterà come differenza fra il valore di trasformazione del bene (Vt), il valore dell'immobile successivo alla modifica del piano ed il valore dell'area o dell'immobile ante variazione (Va) ed il Costo (C) dell'operazione di trasformazione: $Ps = Vt - Va - C$

In questo caso il valore di trasformazione Vt sarà calcolato con metodo comparativo sulla base delle consistenze esistenti, applicando il valore di mercato ottenuto per confronto con i valori di mercato di beni simili.

Si considera che allo stato attuale gli immobili si presentano in uno stato di conservazione scadente, con finiture normali per la tipologia.

L'edificio attuale ha la seguente consistenza:

Superficie a residenza/terziario/commerciale, piano rialzato e primo	280 mq
Superficie a ripostiglio seminterrato	155 mq
Superficie a magazzino/garage	110 mq

Considerati i valori medi di mercato esposti nelle tabelle OMI per il 2° semestre del 2022 per edifici in Rovigo, zona centrale, codice zona B1, microzona catastale 1, destinazione residenziale, per abitazioni civili in stato di conservazione mediocre, si ha un valore di mercato compreso fra i 650 e i 970 €/mq.

Considerando invece il valore medio per ville e villini pari a 1400 €/mq ed applicando i coefficienti correttivi, si ottiene:

coefficiente vetustà (>50 anni)	0,7
coefficiente per classe energetica G e caratteristiche tecniche buone	0,9
coefficiente per stato di conservazione mediocre	0,8
coefficiente complessivo	0,504

Applicando il coefficiente si ottiene $1400 \times 0,504 = 705,60$ €/mq, valore compreso fra 650 e i 970 €/mq.

Per la valutazione dei locali situati al piano seminterrato e per i box, ai fini della presente valutazione si mantengono i valori rispettivamente di 560 €/mq per i locali interrati e di 630 €/mq per i box.

Si ottiene pertanto

Superficie a terziario, piano rialzato e primo	280 mq x 705,6 €/mq =	197 568 €
Superficie piano seminterrato	155 mq x 560 €/mq =	86 800 €
Superficie a magazzino/garage	110 mq x 630 €/mq =	69 300 €
Sommano		353 668 €

Il Valore di trasformazione V_t risulta pertanto pari a 353 668 €.

Il Costo dell'operazione (C), considerate le spese tecniche per la redazione della documentazione per l'ottenimento del cambio di destinazione, può essere stimato cautelativamente in € 2000.

In conclusione, la valutazione del plusvalore (PI), che si ottiene applicando la formula: $P_s = V_t - V_a - C$, considerando quale valore ante trasformazione quello precedentemente calcolato.

$$P_s = 353\,668 - 352.100 - 2000 = - 432$$

Il valore che si ottiene risulta negativo e pertanto si deduce che la trasformazione genera un bene con un valore inferiore al valore attuale e pertanto la trasformazione, intesa come cambio di destinazione urbanistica dell'area, **non genera plusvalore**.

Per tutto quanto sopra esposto, non viene allegato alla presente istanza alcun documento finalizzato al calcolo del contributo straordinario come previsto dall'Allegato "A" della D.C.C. n.98/2020.

10. LA DESTINAZIONE URBANISTICA DI PROGETTO

Il desiderio dell'attuale Proprietà è quello di restituire al compendio la precedente destinazione residenziale, come di seguito meglio esposto.

L'attuale destinazione urbanistica ad "aree per l'istruzione" è stata approvata, come detto, unitamente all'approvazione di un progetto edilizio che si proponeva di modificare sensibilmente le forme edilizie dell'esistente. **Il progetto, approvato con Permesso di Costruire n. 270 del 30/12/2010, non ha mai avuto corso.**

L'attuale destinazione urbanistica (allegato 1) prevede per le aree afferenti ai **mappali 258 e 771** una destinazione ad "attività scolastica" con categoria di intervento "Interventi di cui al Progetto per la demolizione parziale di fabbricato esistente per la realizzazione di un Centro Infanzia "Orsetto Giramondo" in Ditta Associazione Humanitas_C.I.F., di cui al Verbale della Conferenza di Servizi del 05/08/2010 allegato alla Delibera di C.C. n. 65 del 02/12/2010".

L'area individuata dal **mappale 1015** ha come categoria di intervento "Area di Pertinenza Interventi di cui al Progetto per la demolizione parziale di fabbricato esistente per la realizzazione di un Centro Infanzia "Orsetto Giramondo" in Ditta Associazione Humanitas_C.I.F., di cui al Verbale della Conferenza di Servizi del 05/08/2010 allegato alla Delibera di C.C. n. 65 del 02/12/2010",

mentre il **mappale 930** è destinato a parco, area priva di potenzialità edificatoria.

Considerato che

- in origine l'immobile era classificato come area residenziale (CdU prot. 64133 del 22/10/2007 – allegato 3);
- il progetto di trasformazione degli edifici, contenuto nel Permesso di Costruire n. 270 del 30/12/2010, che ha portato al cambio di destinazione urbanistica dell'area, **non ha avuto corso**;
- gli edifici infatti si presentano ancora oggi nella forma che avevano all'epoca della costruzione, a meno di piccole modifiche interne della distribuzione e nella dotazione impiantistica, che hanno consentito di ospitare un'attività scolastica;
- i mappali 258, 771 e 1015 erano stati interessati dal progetto di trasformazione dell'edificio (Permesso di Costruire n. 270 del 30/12/2010) che non ha avuto corso;

verificato che la destinazione residenziale

- è compatibile con il contesto in cui si trova inserito il cespite;
- non contrasta con le previsioni inserite nel Piano di Assetto Territoriale (PAT);
- non genera plusvalore;

si propone di attribuire (restituire) all'area oggetto di trattazione e più specificatamente ai mappali 258, 771 e 1015 **la destinazione urbanistica residenziale**.

Nel contempo, per tutto quanto sopra esposto ed in particolare, tenuto conto del fatto che i mappali 258, 771 e 1015 erano stati interessati da progetto di trasformazione dell'edificio (Permesso di Costruire n. 270 del 30/12/2010), considerate le caratteristiche dei manufatti esistenti,

si propone di mantenere la categoria di intervento D4

e di considerare i terreni censiti al Catasto Terreni del Comune di Rovigo al foglio 19, mappali 258, 771 e 1015 pertinenti all'edificio principale, individuata al Censuario del Comune di Rovigo, foglio 19, particella 258, sub 2.

Per quanto concerne il **mappale 930**, si propone di mantenere la destinazione a parco, area priva di potenzialità edificatoria.

In conclusione, al fine di facilitare la lettura, si ritiene di inserire una tabella che riporti lo stato attuale e le richieste di modifica per ogni mappale.

Mappale	Destinazione attuale	Destinazione richiesta
258	Edifici ed aree ricadenti in Centro Storico. Destinazione d'uso: aree per istruzione Categorie d'intervento: (parte) ristrutturazione edilizia D4 , (parte) interventi di cui al Progetto per la demolizione parziale di fabbricato esistente per la realizzazione di un Centro Infanzia di cui al Verbale della Conferenza di Servizi del 5/8/2010 allegato alla delibera di CC n. 65 del 2/12/2012	Edifici ed aree ricadenti in Centro Storico. Destinazione d'uso: aree residenziali Categorie d'intervento: ristrutturazione edilizia D4 .

Mappale	Destinazione attuale	Destinazione richiesta
771	Edifici ed aree ricadenti in Centro Storico. Destinazione d'uso: aree per istruzione Categorie d'intervento: (parte) ristrutturazione edilizia D4 , (parte) interventi di cui al Progetto per la demolizione parziale di fabbricato esistente per la realizzazione di un Centro Infanzia di cui al Verbale della Conferenza di Servizi del 5/8/2010 allegato alla delibera di CC n. 65 del 2/12/2012	Edifici ed aree ricadenti in Centro Storico. Destinazione d'uso: aree residenziali Categorie d'intervento: ristrutturazione edilizia D4 .
1015	Edifici ed aree ricadenti in Centro Storico. Destinazione d'uso: aree per istruzione Categorie d'intervento: (parte) ristrutturazione edilizia D4 , (parte) interventi di cui al Progetto per la demolizione parziale di fabbricato esistente per la realizzazione di un Centro Infanzia di cui al Verbale della Conferenza di Servizi del 5/8/2010 allegato alla delibera di CC n. 65 del 2/12/2012	Edifici ed aree ricadenti in Centro Storico. Destinazione d'uso: aree residenziali Categorie d'intervento: ristrutturazione edilizia D4 .
930	Aree residenziali ricadenti in Centro Storico – area a parco priva di potenzialità edificatoria	Aree residenziali ricadenti in Centro Storico – area a parco priva di potenzialità edificatoria

Rovigo li 27 aprile 2023

Il tecnico
ing Oreste Chiarion



ALLEGATI

- 1 - Certificato di destinazione urbanistica del 19/4/2021**
- 2 – Verbale conferenza di servizi decisoria prot. SUAP. 13628 del 17/03/2009 n.2/09**
- 3 - Certificato di destinazione urbanistica del 22/10/2007**

Esente Imposta di Bollo per gli usi indicati nell'allegato B
del D.P.R. 642/72 e ai sensi del D.P.R. 115/2002 art. 18.



COMUNE DI ROVIGO

Settore Urbanistica

Prot. *Quello della Pec*

li, 19/04/2021

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL DIRIGENTE

- Vista la richiesta **arch. MIOTTO Roberta** – pec. roberta.miotto@archiworldpec.it
- In data **24/03/2021** rif. **PG. 21343/2021** – integrazioni del **08/04/2021** rif. **PG. 24702/2021**
- Visto l'Art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380;
- Vista la planimetria catastale allegata;
- Visto lo Strumento Urbanistico vigente;
- Visto il regolamento sulle funzioni dirigenziali;

C E R T I F I C A

che l'immobile sito in Comune di Rovigo – Cens. **ROVIGO** foglio n° **19** All. =

PIANO REGOLATORE COMUNALE

L.R. 11/2004 Art. 3 comma 4 lettera a – Art. 12 comma 1

Mapp. 258 = - =====

è classificato come **Edifici ed aree ricadenti in Centro Storico**

- Destinazione d'uso: - Aree per Istruzione*
- Categorie d'intervento: - (parte) – Ristrutturazione Edilizia D4**
- (parte) – Interventi di cui al Progetto per la demolizione

parziale di fabbricato esistente per la realizzazione di un Centro Infanzia “Orsetto Giramondo” in Ditta Associazione Humanitas_C.I.F., di cui al Verbale della Conferenza di Servizi del 05/08/2010 allegato alla Delibera di C.C. n. 65 del 02/12/2010.

=====

Mapp. 771 = - =====

è classificato come **Edifici ed aree ricadenti in Centro Storico**

- Destinazione d'uso: - Aree per Istruzione*
- Categorie d'intervento: - Interventi di cui al Progetto per la demolizione parziale

di fabbricato esistente per la realizzazione di un Centro Infanzia “Orsetto Giramondo” in Ditta Associazione Humanitas_C.I.F., di cui al Verbale della Conferenza di Servizi del 05/08/2010 allegato alla Delibera di C.C. n. 65 del 02/12/2010.

=====
Mapp. 1015 = - =====
è classificato come **Edifici ed aree ricadenti in Centro Storico**
- Destinazione d'uso: - Aree per Istruzione*
- Categorie d'intervento: - Area di Pertinenza Interventi di cui al Progetto per la
demolizione parziale di fabbricato esistente per la realizzazione di un Centro Infanzia "Orsetto
Giramondo" in Ditta Associazione Humanitas_C.I.F., di cui al Verbale della Conferenza di Servizi
del 05/08/2010 allegato alla Delibera di C.C. n. 65 del 02/12/2010.

=====
Mapp. 930 = - =====
è classificato come **Aree ricadenti in Centro Storico – area a parco priva di potenzialità
edificatoria *****

PRESCRIZIONI URBANISTICHE RIGUARDANTI L'AREA INTERESSATA

-Vedere Norme Tecniche P.R.G. di cui alla Delib. di G.R.V n°523/00 - n°1843/00 - n°2666/00 - Delibera di
C.C. del 28/4/2003 N°20 (**primo Piano degli Interventi** ai sensi art.48 punto 5 bis L.R.11/2004) confermate
dal P.A.T. approvato con D.G.R.V. N.679/2012 del 17/04/2012, pubblicata sul B.U.R n.36 del 08/05/2012-
Vigente dal 23/05/2012=====

- **N.T. di P.A.T.** =====

- **N.T.A. Variante P.R.G. Centro Storico di cui alla D.G.R.V. n. 603/85** =====

- **Varianti al P.R.G. ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 – Associazione Humanitas** =====

C.I.F. – approvato con Delibera di C. C. n. 65 del 02/12/2010. =====

- **Parere Regione Veneto - Argomento 110 del 07/07/2010 - allegato alla Delibera di C.C. n. 65
del 02/12/2010.** =====

- **Verbale della Conferenza di Servizi del 05/08/2010 allegato alla Delibera di C.C. n. 65 del
02/12/2010.** =====

* Vedi :

- Variante al P.R.G. ai sensi dell'art. 5 del D.P.R. n. 447/1998 – Associazione Humanitas – C.I.F.
– approvato con Delibera di C. C. n. 65 del 02/12/2010.=====

** Vedi:

- Progetto per la demolizione parziale di fabbricato esistente per la realizzazione di un Centro
Infanzia“Orsetto Giramondo” in Ditta Associazione Humanitas_C.I.F., di cui al Verbale della
Conferenza di Servizi del 05/08/2010 allegato alla Delibera di C.C. n. 65 del 02/12/2010. =====

*** Vedi:

- Prescrizioni di cui al Verbale della Conferenza di Servizi del 05/08/2010 allegato alla Delibera di
C.C. n. 65 del 02/12/2010.=====

=====
Si da atto dell'avvenuto assolvimento degli obblighi di astensione cui all'art.10 c.2 e c.3, e art.11 del Codice di comportamento
aziendale e dell'art.6/bis della legge 241/90 per cui sul presente provvedimento non sussiste situazione di conflitto di interessi né in
capo al responsabile di procedimento, né in capo al soggetto che sottoscrive il presente atto, né in capo a chi partecipa, a qualsiasi
titolo, a detto procedimento”.

Si rilascia la presente dichiarazione su richiesta dell'interessato ai sensi dell'Art. 30 del D.P.R. 06.06.2001, n.
380.

IL Dirigente

- Ing. Christian Scalabrin -
Documento firmato digitalmente ai sensi del
D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.
C.A.D. Codice Amministrazione Digitale



Prot. 13628 del 17/03/2009 n.2/09

CONFERENZA DI SERVIZI DECISORIA ai fini dell'approvazione di Variante Urbanistica ai sensi del D.P.R. 447/98, art. 5 e della Circolare Regionale n. 16/01 e c.7 bis 2 Art.48 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n.11 – Pratica SUAP n. 2/09 – Ditta richiedente “ Humanitas C.I.F.”

GIOVEDI' 5 AGOSTO 2010

Ditta richiedente “HUMANITAS C.I.F.”

Presenti alla conferenza di servizi:

- a) Arch. Giampaolo Ferlin – Dirigente Settore Urbanistica- Viabilità -SUAP (Presidente);
- b) Dr. Bruno Berto – della Direzione Regionale Urbanistica della Regione Veneto;
- c) Ing. Rodolfo Borghi – Servizio Igiene Pubblica A. ULSS 18 di Rovigo;
- d) Isp. Fabrizio Zanaga- Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Rovigo;
- e) Arch. Paolo Marzola – Provincia di Rovigo;
- f) Arch. Giuseppe Donegà – tecnico della Ditta richiedente;

verbalizzante Arch Federico Pugina Federico – Settore Urbanistica

Si riportano in sintesi gli interventi dei partecipanti alla conferenza di servizi:

Inizio ore 11.10

Pugina riassume i contenuti della proposta ed illustra la documentazione integrativa prodotta dopo la conferenza istruttoria del 21/06/2010;

Marzola il progetto non contrasta con la pianificazione provinciale in essere ed in particolare con il P.T.P. adottato in Aprile 2009

Zanaga come già detto nella precedente conferenza confermo il parere espresso dal Comando Provinciale in data 7/10/2009, tenuto conto che il progetto è dimensionalmente inferiore al precedente.

Ferlin prende atto del parere favorevole espresso dalla Regione Veneto. Si recepiscono le prescrizioni della Regione Veneto contenute nel verbale n.110 del 7/07/2010. Precisa che l'area a "parco" indicata negli elaborati grafici non è oggetto d'intervento. Aggiunge la prescrizione di salvaguardare eventuali essenze arboree con rilievo anche sull'area d'intervento; dovrà essere prodotta idonea tavola da allegare al titolo edilizio con rilievo delle essenze arboree ed eventuale proposta di piantumazione.

Borghi considerato che è uno stralcio funzionale del precedente parere, premettendo che la Ditta ha presentato agli uffici AULSS 18 in data 27/7/2010 il progetto del primo stralcio, si esprime parere favorevole precisando che prima del rilascio del titolo edilizio dovrà essere acquisito il parere definitivo.

Pugina si dà atto che sono stati presentati ai fini del progetto edilizio i documenti necessari compreso il parere di Polesine Acque spa. Precisa che gli elaborati grafici allegati al titolo edilizio dovranno essere completi di tutte le quote interne ed esterne. La documentazione relativa alle barriere architettoniche dovrà essere adeguata ai contenuti della DGRV 509/2010.

Berto richiama integralmente il verbale della Regione Veneto n.110/2007 e le relative prescrizioni e indicazioni.

La Conferenza con voto unanime dei presenti approva il progetto edilizio e adotta la Variante al P.R.G., come da pareri di e prescrizioni di cui sopra acquisiti agli atti ed in particolare nel verbale della Regione Veneto argomento n.110 del 7/07/2010 che fa parte integrante del presente provvedimento. Prima della approvazione della variante in Consiglio Comunale dovrà essere prodotto il parere del Genio Civile sulla compatibilità idraulica.

Alle ore 12.30 la Conferenza si scioglie.

LETTO FIRMATO E SOTTOSCRITTO

Per il Comune di Rovigo – Arch. Giampaolo Ferlin

Per la Provincia di Rovigo – Arch Paolo Marzolla

Per il Comando Provinciale VV.F.- Isp. Fabrizio Zanaga

Per l'A.ULSS 18 di Rovigo – Ing. Rodolfo Borghi

Per la Regione Veneto – Dr. Bruno Berto

Il segretario – Arch. Federico Pugina



Comune di Rovigo

Responsabile: Arch. Giampaolo Ferlin

Comune di Rovigo – Via Badaloni n.31

Orario per il pubblico:

Lunedì 9.30 – 12.30 Mercoledì 9.30 – 12.30

Tel. 0425/206406 - Fax 0425/206451

e-mail suap@comune.rovigo.it



COMUNE DI ROVIGO
Settore Urbanistica

Prot. 64133- All.

*Allegato "B" al Rep.
127400/32366*



215

li, 22/10/2007

IL FUNZIONARIO P.O.
SEZIONE PIANIFICAZIONE

- Vista la richiesta ASSOCIAZIONE HUMANITAS CIF
- In data 12/10/2007
- Visto l'Art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n. 380;
- Vista la planimetria catastale allegata;
- Vista la visura catastale storica allegata che identifica il mappale 1014 (di mq. 84) e il mappale 258 (di mq. 1324) derivanti dal frazionamento dell'originario mappale 258 (di mq. 1408)-(frazionamento n. 2378 in atti dal 22/01/1990).
- Visto lo Strumento Urbanistico vigente;
- Visto il regolamento sulle funzioni dirigenziali;
- Vista la D.D. 1530/38 Rif. 1945/2005.

CERTIFICA

che l'immobile sito in Comune di Rovigo – Cens. ROVIGO foglio n° 19 All.=

P.R.G. VIGENTE

Mapp. 258= è classificato come Area e Fabbricato Ricadenti in Centro Storico - Categoria d'intervento : Ristrutturazione Edilizia D4 – Destinazione d'uso: Aree Residenziali

Mapp. 1014= è classificato come Area di pertinenza Fabbricato Ricadenti in Centro Storico - Categoria d'intervento : Ristrutturazione Edilizia D4 – Destinazione d'uso: Aree Residenziali

Mapp. 1015-771-930= è classificato come Aree Ricadenti in Centro Storico – Lotti Privi di una loro potenzialità edificatoria – Destinazione d'uso: Aree Residenziali

PRESCRIZIONI URBANISTICHE RIGUARDANTI L'AREA INTERESSATA





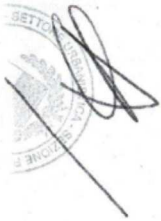
Vedere Norme Tecniche P.R.G. di cui al delib.di G.R.V n°523 /00 -n°1843/00-n°2666/00
Delibera di C.C. del 28/4/2003 N° 20
e N.T.A. Variante Centro Storico

Si rilascia la presente dichiarazione su richiesta dell'interessato ai sensi dell'Art. 30 del D.P.R. 06.06.2001,
n. 380.

217

IL Funzionario P.O. Sezione Pianificazione

Arch. Fiorenza Ronsisvalle-





COMUNE DI ROVIGO

SETTORE URBANISTICA TERRITORIO

VARIANTE ALLE NORME TECNICHE del CENTRO STORICO del Capoluogo

**ADEGUAMENTO
ALLA DELIB. DI G.R.V. 22/02/2000 n° 523**

Pubblicata sul B.U.R. N° 26 del 21.03.2000
Esecutiva dal 06.04.2000

PREDISPOSTO DALL'UFFICIO URBANISTICA

- arch. Fiorenza Ronsisvalle -
- arch. Davide Stocco -

VISTO:

IL DIRIGENTE

- arch. Giampaolo Ferlin -

L'ASSESSORE

- prof. Luigi Osti -

- APRILE 2000 -



229

858

Legge 662/96 e successive modificazioni ed integrazioni.

Non sono ammesse per il Centro Storico nuove edificazioni e/o interventi di ristrutturazione urbanistica, salvo i seguenti casi;

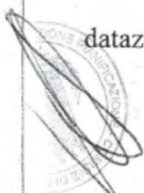
le

a) per le aree in cui tali interventi conseguano da strumenti attuativi (P.P. o P.d.R.) (v. art. 3);

n

b) per interventi su singoli manufatti di cui al punto 3) (sottocategoria D 4) e al punto 5 (demolizioni con ricostruzioni) dell'art. 13 riguardanti edifici di recente datazione;

c) per gli interventi di cui al punto 7 (ripristino morfologico) dell'art. 13 per edifici di antica datazione, e gli interventi di cui all'art. 17.



ART. 13 - Definizioni delle categorie di intervento nell'ambito del patrimonio edilizio esistente.

I fabbricati esistenti sono soggetti ai particolari vincoli, riportati nella tavola di piano, che

classifica i fabbricati nelle categorie di intervento :

- 1) restauro,
- 2) risanamento conservativo,
- 3) ristrutturazione edilizia, suddivisa a sua volta nelle quattro sottocategorie D1-D2-D3- D4)
- 4) demolizione senza ricostruzione,
- 5) demolizione con ricostruzione,
- 6) ristrutturazione urbanistica,
- 7) ripristino morfologico,
- 8) tutela delle cortine ambientali,

n

Tale classificazione risulta vincolante per gli interventi ed è presupposto per l'autorizzazione e/o la concessione.

- p) Obbligo di eliminare le superfetazioni e in genere le sovrastrutture precarie e stabili che non rivestono interesse o perché non facenti parte integrante dell'organismo originario, o perché contrastanti con la comprensione storica dell'edificio (ad es. copertura di cortili, costruzioni eseguite con materiali e tecnologie leggere, chiusura di logge, balconi, tettoie, verande etc.)
- q) Il restauro o la realizzazione delle aperture al piano terra per la creazione di attrezzature commerciali minute, qualora risulti impossibile il ritorno allo "Status quo ante" di cui al punto
- e) devono uniformarsi ai seguenti criteri:
- 1) Dimensionamento delle aperture rapportate alla entità della superficie del fronte ed alle aperture superiori originarie;
 - 2) Gerarchia dei valori nel contesto generale delle fronti della via interessata;
 - 3) Salvaguardia della leggibilità dell'epoca di impianto relativa alla fronte in oggetto.

Il ridisegno e/o aggiunta e/o soppressione delle aperture ai piani superiori sarà finalizzato comunque a riportare le stesse nelle dimensioni e collocazione originarie (v. punto d).

Così come negli interventi di restauro è fatto obbligo di conformarsi, al disposto dell'art. 20 pertinente i materiali e i particolari costruttivi fatto salvo il riconoscimento storico di tecnologie ivi non elencate.

3) Ristrutturazione edilizia

E' intervento rivolto a trasformare l'organismo edilizio mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.



233

dell'involucro edilizio. Sono comunque consentiti gli interventi previsti nel D1 e D2.

D4 - Opere il cui processo di ristrutturazione e/o rifacimento può riguardare l'intero impianto distributivo interno, l'involucro dell'edificio ed il volume.

Gli edifici soggetti alla presente categoria potranno essere oggetto di demolizione e ricostruzione con il mantenimento del volume esistente.

Saranno tuttavia consentite limitate modifiche allocative, riguardanti sia il sedime del fabbricato che l'articolazione del volume interno del lotto, purchè la modifica richiama contribuisca ad un miglior assetto urbanistico del tessuto insediativo, fatte salve eventuali controindicazioni derivanti dall'esame della cartografia storica.

La ricostruzione dei fabbricati oggetto della presente categoria, potrà avvenire con aumento della volumetria in adeguamento all'indice fondiario per interventi di consistenza volumetrica inferiore a 3000 mc. ; qualora l'adeguamento agli indici di P.R.G. o la ricostruzione di volumetrie demolite, ossia Cat. D4 e punto 5, diano origine a volumetrie superiori, si procederà attraverso l'approvazione preventiva di un Piano di Recupero di iniziativa privata, redatto ai sensi della Legge Regionale 61/1985.

L'indice fondiario deve comunque essere riferito al singolo mappale di stretta pertinenza dell'edificio e non alla proprietà complessiva.

Gli immobili appartenenti alla presente categoria sono dichiarati "zone di degrado" ai sensi della L.S. 457/78. Le altezze massime su strada non dovranno superare ml. 12,50, corrispondenti a 4 piani fuori terra ; qualora la volumetria lo consenta è ammesso un altro piano, purchè posto in arretramento di almeno ml. 3,00.

Nella ristrutturazione, ricostruzione, qualora si tratti di interventi parziali e/o completi, soggetti a concessione, i manufatti dovranno uniformarsi all'art. 20 per quanto concerne materiali e particolari costruttivi.

Negli interventi di ristrutturazione, per l'utilizzazione a scopo residenziale o terziario di soffitte o sottotetti, sarà possibile un innalzamento della cornice di gronda nella misura massima di mt. 1.00 per il raggiungimento di un'altezza media non inferiore a mt. 2.30.

Il rialzamento della cornice di gronda è comunque ammissibile nei casi in cui, non si vadano a compromettere in maniera significativa le originarie caratteristiche della cortina edilizia; a tal fine dovrà essere allegato agli elaborati progettuali uno studio del fronte della cortina edilizia con evidenziato l'intervento proposto. Nel caso in cui l'intervento riguardi piani – soffitta di fabbricati condominiali, con frazionamento di proprietà, l'intervento dovrà essere unitario e richiesto dalla totalità dei proprietari.

4 - Demolizione senza ricostruzione

Riguarda gli edifici o parti di essi di epoca recente dei quali si rende indispensabile la demolizione senza ricostruzione per il recupero o a verde pubblico e/o privato a spazi liberi di uso pubblico delle aree relative o perché la presenza di tali volumetrie è intollerabile nel contesto storico ambientale e/o sotto il profilo igienico -sanitario; sono tuttavia consentiti solo interventi di ordinaria manutenzione

5 - Demolizione con ricostruzione

Riguarda gli edifici di epoca recente per i quali, se oggetto di intervento, non è giustificabile la conservazione dell'involucro perché palesemente estraneo all'ambiente circostante.

Per tale categoria si applicano le norme di cui alla sottocategoria D4.

6 - Ristrutturazione urbanistica

Ai sensi del l'art. 31 della legge 457 sono, in genere, gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati o della rete stradale.

19) costruzione di vespai e rete fognaria.

C) Interventi che superano i fini manutentivi

Gli interventi non manutentivi sono gli interventi ammessi che superano la ordinaria e straordinaria manutenzione.

Le modalità di tali interventi oltreché riferirsi alle definizioni proprie delle precitate

le. categorie, si integrano con le limitazioni di cui alle leggi 1.6.1939 n. 1089 e 9.6.1939 n. 1497 e successive integrazioni e modificazioni e con le disposizioni dell'art. 20 (materiali e particolari costruttivi) della presente normativa.

ART. 15 - Nuove costruzioni, ampliamenti e sopraelevazioni nelle aree a normativa

ino Nel rispetto delle categorie e modalità d'intervento, sono consentite nuove costruzione nei limiti della presente normativa unicamente nei lotti liberi resi edificabili da demolizione ai sensi dei punti 3 dell'art.13 (categoria D4) e punto 5 dell'art. 13 (Demolizione con ricostruzione), individuati nella tav.n.3P.

Per la ricostruzione degli edifici di cui al punto 3 dell'art. 13 (Cat. D4) e punto 5 dell'art. 13 (Demolizione con ricostruzione) si applica l'indice fondiario di 5 mc/mq .

Non sono consentiti ampliamenti o sopraelevazioni negli edifici classificati nelle categorie: restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione D1.

ART. 16 - Lotti di pertinenza di fabbricati di valore storico ambientale passibili di interventi di restauro o risanamento conservativo.

re Nel caso di edifici singoli, isolati o in aggregazione, contrassegnati come soggetti a "restauro 2 e/o "risanamento conservativo" non compresi nei P.di R. e/o nei P.P., l'area libera di