



COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA

Provincia di Verona

**CRITERI GENERALI E MODALITÀ PER ASSUMERE NELLA
PIANIFICAZIONE PROPOSTE DI MODIFICA DELLA DESTINAZIONE
D'USO DI FABBRICATI NON PIÙ FUNZIONALI ALLA CONDUZIONE DEL
FONDO AGRICOLO.**

Villafranca di Verona, 30 novembre 2022

Criteri generali e modalità per assumere nella pianificazione proposte di modifica della destinazione d'uso di fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo.

L'art. 44, comma 5, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11 (come modificato dalla legge regionale 5 aprile 2013, n. 3) rinvia la disciplina per il recupero dei fabbricati esistenti in zona agricola al PAT ed al PI, con la precisazione che la regolamentazione debba trovare applicazione non per tutti gli edifici ma solo per quelli puntualmente disciplinati dagli strumenti urbanistici.

L'art. 43, comma 2, lett. d), della LR 11/04 prevede che il PI individui *"le destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, fermo restando quanto previsto dal PAT per gli edifici con valore storico-ambientale di cui al comma 1, lettera a)"*.

Conseguentemente per l'individuazione degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola nel PI, si potrà fare ricorso ad una specifica schedatura che preveda anche la riqualificazione generale degli ambiti interessati con l'eliminazione o la riqualificazione dei manufatti che per dimensione, forma, colori, o altre caratteristiche contrastano con il carattere ambientale dei luoghi.

In via preliminare, possono essere definiti "edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola", le costruzioni ricadenti nell'ambito del territorio agricolo, così come classificato dal PI, legittimamente edificate in funzione dell'attività agricola, che presentano i seguenti requisiti:

- alla data di adozione del PI (20/12/2017) erano già in proprietà dell'avente titolo richiedente, fatte salve le successioni ereditarie e le diverse denominazioni sociali;
- successivamente alla data di adozione del PI, non sono stati oggetto di frazionamenti rispetto al fondo cui sono collegati;
- hanno perduto il nesso funzionale concreto ed attuale con le esigenze dell'azienda agricola.

Per consentire l'individuazione degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola, l'Amministrazione Comunale pubblica un avviso per accogliere le manifestazioni di interesse relative a tali edifici, corredato di una scheda appositamente predisposta che, una volta compilata, permetterà di rilevare:

- l'esistenza di edifici con significative caratteristiche tipologiche, costruttive e di dislocazione nel contesto agricolo e paesaggistico;
- l'esistenza di elementi (edifici o manufatti) di degrado nel contesto nel quale sono inseriti: elementi in contrasto con i vincoli contenuti nel PAT ovvero tali da produrre la percezione di alterazioni negative del paesaggio;
- l'esistenza di elementi di pregio per caratteristiche tipologiche, meritevoli di salvaguardia;

- i dati dimensionali dei singoli edifici (superficie coperta e volume), che saranno inizialmente solo indicativi; le effettive quantità legittimate e pertinenti con l'oggetto della schedatura, saranno verificate e stabilite definitivamente in fase attuativa di recepimento della relativa richiesta.

Le proposte di modifica delle destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti dovranno essere corredate di adeguata perizia / relazione agronomica a firma di un tecnico abilitato, redatta secondo i criteri previsti dall'atto di indirizzo approvato dalla Giunta regionale ai sensi dell'articolo 50, comma 1, lettera d), n. 3 della L.R. 11/2004 e dell'art. 2135 del Codice Civile, a dimostrazione che l'immobile non è più funzionale all'azienda agricola.

Il criterio di valutazione delle proposte sarà ispirato alla ricomposizione dei volumi esistenti nel contesto di inserimento, con l'obiettivo di limitare la frammentazione edilizia e, quindi, il consumo di suolo, nonché favorire il riordino dell'ambito, il riuso e la rigenerazione.

Le schede diventeranno parte integrante dei documenti di PI, contribuendo alle scelte di uso del territorio e di modifica dello stato dei luoghi, e pertanto rientreranno nel processo di formazione degli strumenti urbanistici.

Il proseguo dell'iter amministrativo relativo alla definizione della Variante al Piano degli Interventi di recepimento nello strumento urbanistico delle trasformazioni oggetto delle proposte, prevede l'effettuazione della verifica di compatibilità idraulica ai sensi della D.G.R. n. 2948 del 06.10.2009, della compatibilità sismica ai sensi dell'art. 89 del D.P.R. 380/2001 e della verifica di assoggettabilità al procedimento di VAS (Valutazione ambientale strategica) ai sensi dell'art. 4 della LR 11/04.

I proponenti saranno chiamati, pertanto, a redigere la specifica documentazione tecnica per l'acquisizione del parere di compatibilità idraulica, del parere di compatibilità sismica, della verifica di assoggettabilità a VAS. Nell'ipotesi in cui l'Amministrazione Comunale provvedesse autonomamente alla redazione delle succitate documentazioni, i proponenti potranno essere chiamati a contribuire alle spese sostenute per la quota parte di spettanza (da calcolare percentualmente sulla base della superficie interessata alla trasformazione).

La modifica della destinazione d'uso riguardante un annesso esclude successivamente la possibilità, per 10 anni dalla data di rilascio o assenso all'agibilità conseguente al nuovo uso, di realizzare ulteriori annessi rustici nel fondo. La relativa variazione della strumentazione urbanistica è assoggettata alla corresponsione del contributo straordinario di cui alla lett. d-ter) del comma 4 dell'art. 16 "Contributo per il rilascio del permesso di costruire" del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia".

Il Comune di Villafranca ha definito i criteri per la determinazione del c.d. "contributo straordinario", di cui all'art. 16, comma 4, lett. d-ter, del D.P.R. 380/2001, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 16 del 24.03.2017).

Al fine del calcolo del "contributo straordinario", il maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga, determinato dal Comune e suddiviso, in misura non inferiore al 50 % tra il Comune stesso e la parte privata, deve essere stimato come la differenza tra il valore dell'area e/o degli immobili, per la quota

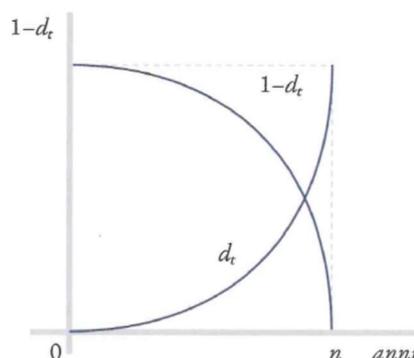
parte oggetto di trasformazione, con la destinazione precedentemente in atto e il valore dell'area e/o degli immobili conseguente alla nuova situazione urbanistica o alla concessione della deroga, utilizzando, con riferimento alle diverse zone del territorio comunale, almeno i valori venali determinati con la metodologia sintetico - comparativa, seguita per definire i parametri per l'applicazione dell'IMU sulle aree edificabili (art. 7 del Regolamento per la disciplina dell'Imposta Unica Comunale - IUC), con l'applicazione di coefficienti in grado di riportare l'incidenza del valore dell'area alle volumetrie di sviluppo proposte, in modo da incentivare interventi urbanistici di qualità, con un contenuto impatto paesaggistico e ambientale.

Nello specifico, per gli annessi rustici presenti in zona agricola il valore unitario di superficie lorda (valore orientativo medio di mercato) è fissato dalle vigenti tabelle IMU comunali per l'anno 2022 in 81,00 Euro/mq.

Il valore dell'annesso rustico (valore unitario moltiplicato per la superficie lorda della quota parte dell'immobile oggetto di trasformazione) dovrà essere successivamente ridotto in rapporto alla vetustà dell'immobile. Tale deprezzamento verrà determinato con ricorso alla c.d. "Formula EUC" (UEC - union Européenne des Experts Comptables Economiques et Financiers) basata sul rapporto tra vita effettiva e vita attesa dell'immobile.

Per i fabbricati strumentali, industriali e commerciali, l'Union Européenne des Expert Comptables Economiques et Financiers (U.E.C.) propone una formula che calcola il deprezzamento percentuale D%, in modo che all'inizio per t=0 il deprezzamento percentuale è nullo e alla fine per t=n il deprezzamento percentuale è del 100%

$$d_t = \frac{\left(\frac{t}{n} \cdot 100 + 20\right)^2}{14.000,00} - 0,0286$$



Funzione valore - tempo UEC

t= anni di vita effettiva dell'immobile

n = vita utile del fabbricato (per i fabbricati in oggetto si intende pari a 100 anni)

Valore deprezzato = Valore *(1 - D deprezzamento)

Si ritiene opportuno considerare che gli immobili oggetto di valutazione sono annessi rustici non più funzionali alla conduzione del fondo agricolo e che, pertanto, hanno ormai concluso o siano prossimi all'esaurimento della loro vita utile, con conseguente valore residuo di mercato del bene molto contenuto ove non addirittura nullo.

Relativamente alla valutazione dei fabbricati conseguente alla nuova destinazione urbanistica, verrà valutata la potenzialità volumetrica, o di superficie lorda, anche con ricorso ad altezze virtuali (3.00 ml per la destinazione residenziale, 4.00 ml per la destinazione commerciale/direzionale) o indici di edificabilità/rapporti di copertura virtuali (i.f. 0,60 mc/mq per il residenziale, i.t. 2,00 mc/mq per il direzionale e commerciale e r.c. pari al 50%).

L'area necessaria a garantire l'utilizzo della suddetta potenzialità volumetrica, o superficie lorda, verrà valutata con ricorso ai valori fissati dalle vigenti tabelle IMU comunali per l'anno 2022, differenziati per destinazione d'uso e località territoriale, con le riduzioni approvate con D.C.C. n. 16 del 24.03.2017 di determinazione dei criteri di calcolo del "contributo straordinario" art. 16, comma 4, lett. d-ter, D.P.R. 380/2001.

I valori IMU assunti saranno quelli relativi alle zone territoriali omogenee "B/n - C1/n - C1.1/n" di completamento edilizio assumendo pertanto a carico dell'Ente l'onere della realizzazione della dotazione di parcheggi e verde pubblico correlati alla nuova destinazione d'uso; a carico del proponente sarà la corresponsione del c.d. "contributo straordinario" comprensivo delle suddette dotazioni pubbliche.

A cura e spese del richiedente sarà l'adeguamento o la realizzazione di idonea viabilità di collegamento con la viabilità pubblica, la dotazione minima di infrastrutture a rete per l'urbanizzazione primaria e per la mobilità, in relazione al carico urbanistico indotto dall'intervento, e la realizzazione delle eventuali opere di mitigazione o compensazione paesaggistica ed ambientale previste dal PI.

Per i fabbricati destinati ad allevamenti intensivi dismessi di grandi dimensioni, la cui conversione integrale darebbe luogo al riconoscimento di una quantità di volumetria residenziale e/o commerciale/direzionale, ritenuta eccessiva o comunque non in linea con le finalità del procedimento in oggetto, la superficie massima ammissibile in trasformazione da destinare al nuovo uso sarà pari a:

- il 40% fino a 1.000 mq di superficie lorda esistente dell'annesso rustico - la restante parte dell'annesso rustico dovrà essere demolita ed il suolo "rinaturalizzato" a cura e spese del proprietario.
- il 30% tra 1.001 mq e 1.500 mq di superficie lorda esistente dell'annesso rustico - la restante parte dell'annesso rustico dovrà essere demolita ed il suolo "rinaturalizzato" a cura e spese del proprietario.
- il 20% da 1.501 mq di superficie lorda esistente dell'annesso rustico - la restante parte dell'annesso rustico dovrà essere demolita ed il suolo "rinaturalizzato" a cura e spese del proprietario.

Nell'ipotesi di trasformazione del fabbricato per avviare un'attività di ristorazione, la destinazione urbanistica assegnata sarà la **destinazione commerciale**; in ogni caso, la "superficie di vendita" commerciale massima ammissibile, come definita ai sensi della vigente normativa regionale (art. 3 della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50), è determinata in 250 mq.

Nell'ipotesi di trasformazione del fabbricato per avviare un'attività e/o un servizio alla persona o attività culturali e scolastiche, ad es. l'avvio di corsi di ceramica, la destinazione urbanistica assegnata sarà la **destinazione direzionale**.

Non sono ammesse trasformazioni degli edifici non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola in destinazioni artigianali e/o industriali, depositi mezzi e materiali, con particolare riferimento ai depositi edili.

A mero titolo esemplificativo si riportano alcuni esempi di possibili trasformazioni di annessi rustici non più funzionali al fondo agricolo:

- trasformazione di un annesso rustico di 1.000 mq di superficie lorda in uso **residenziale** in località Pizzoletta.
 - a) Superficie lorda esistente dell'annesso rustico = 1.000 mq
 - b) Percentuale della superficie lorda esistente trasformabile = 40%
 - c) Superficie lorda esistente massima trasformabile in residenziale = [a) x b)] = 400 mq
 - d) Superficie lorda esistente dell'annesso rustico da demolire e "rinaturalizzare" a cura e spese del proprietario = [a) - c)] = 600 mq
 - e) Altezza virtuale per destinazione residenziale = 3,00 ml
 - f) Volumetria residenziale ammissibile = [c) x e)] = 1.200 mc
 - g) Indice di edificabilità virtuale residenziale = i.f. = 0,60 mc/mq
 - h) Area necessaria a sviluppare la volumetria residenziale = [f) / g)] = 2.000 mq
 - i) Valori IMU 2022 per i.f. 0,60 mc/mq a Pizzoletta = 153,00 €/mq
 - j) Valori ragguagliati a DCC 16/2017 per i.f. 0,60 mc/mq a Pizzoletta = 76,50 €/mq
 - k) Valore post trasformazione = [j) x h)] = 153.000 €**
 - l) Valore unitario attuale dell'annesso rustico = 81,00 €/mq
 - m) Valore attuale della porzione di annesso in trasformazione = [c) x l)] = 32.400 €
 - n) Vetustà dell'annesso rustico = 50 anni
 - o) Valore deprezzamento (Formula EUC) = 32%
 - p) Valore deprezzato della porzione di annesso in trasformazione = [m) x (1 - o)] = 21.987 €**
 - q) Plusvalore generato dalla trasformazione = [k) - p)] = 131.013 €**
 - r) Contributo straordinario (beneficio pubblico) = [q) x 50%] = 65.507 €**

	Superficie annesso	%	mq	Superficie		
minore di	1.000,00	40%	400,00	trasformabile		
il resto			600,00	da demolire e rinaturalizzare a carico del promotore		
tra i	1.001,00 - 1.500,00	30%				
oltre i	1.500,00	20%		il resto da demolire e rinaturalizzare		
		ml	mc			
400,00	altezza virtuale	3,00	1.200,00	Volumetria ammessa		
			mq			
i.f.	0,60	Area necessaria a garantire la volumetria	2.000,00		mq di area necessaria a garantire la volumetria	2.000,00
Valori z.t.o. completamento B/C1/C1.1 (già compresi Park e Verde pubblico)						
	Rosegaffero	69,50	2.000,00	139.000,00		
	Pizzoletta	76,50	2.000,00	153.000,00		
	Alpo	70,50	2.000,00	141.000,00		
	Quaderni	77,50	2.000,00	155.000,00		
	Dossobuono	105,50	2.000,00	211.000,00		
	Villafranca	113,00	2.000,00	226.000,00		
Valore attuale annesso rustico per la quota parte oggetto di trasformazione						
IMU	81,00	€/mq	400,00	32.400,00		
	Vetustà	50,00	anni		Formula UEC	0,32
	Valore attuale rustico deprezzato		0,68	32.400,00		21.986,64
				Plusvalore		Beneficio
Plusvalore	Rosegaffero	139.000,00	21.986,64	117.013,36	Beneficio	58.506,68
	Pizzoletta	153.000,00	21.986,64	131.013,36		65.506,68
	Alpo	141.000,00	21.986,64	119.013,36		59.506,68
	Quaderni	155.000,00	21.986,64	133.013,36		66.506,68
	Dossobuono	211.000,00	21.986,64	189.013,36		94.506,68
	Villafranca	226.000,00	21.986,64	204.013,36		102.006,68
Valore ipotetico demolizione e rinaturalizzazione						
	30,00	€/mq	600,00	18.000,00		

- trasformazione di un annesso rustico di 1.000 mq di superficie lorda in uso **commerciale** per 250 mq per attività di ristorazione.

- a) Superficie lorda esistente dell'annesso rustico = 1.000 mq
- b) Percentuale della superficie lorda esistente trasformabile = 40%
- c) Superficie lorda esistente massima da **trasformare** in commerciale = **250 mq**
- d) Superficie lorda esistente dell'annesso rustico da demolire e "rinaturalizzare" a cura e spese del proprietario = [a) - c)] = 750 mq
- e) Altezza virtuale per destinazione commerciale = 4,00 ml
- f) Volumetria commerciale ammissibile = [c) x e)] = 1.000 mc
- g) Indice di edificabilità virtuale commerciale = i.t. = 2,00 mc/mq
- h) Area necessaria a sviluppare la volumetria commerciale = [f) / g)] = 500 mq
- i) Valori IMU 2022 per i.t. 2,00 mc/mq = 302,00 €/mq
- j) Valori ragguagliati a DCC 16/2017 per i.t. 2,00 mc/mq = 302,00 €/mq
- k) Valore post trasformazione = [j) x h)] = 151.000 €**
- l) Valore unitario attuale dell'annesso rustico = 81,00 €/mq
- m) Valore attuale della porzione di annesso in trasformazione = [c) x l)] = 20.250 €
- n) Vetustà dell'annesso rustico = 50 anni
- o) Valore deprezzamento (Formula EUC) = 32%
- p) Valore deprezzato della porzione di annesso in trasformazione = [m) x (1 - o)] = 13.742 €**
- q) Plusvalore generato dalla trasformazione = [k) - p)] = 137.258 €**
- r) Contributo straordinario (beneficio pubblico) = [q) x 50%] = 68.629 €**

	Superficie annesso	%	mq	Superficie		
minore di	1.000,00	40%	400,00	trasformabile		
il resto			1.600,00	da demolire e rinaturalizzare a carico del promotore		
tra i	1.001,00 - 1.500,00	30%		La superficie di vendita è limitata a 250 mq (art. 3 LR 55/2012)		
oltre i	1.500,00	20%		La superficie di vendita è limitata a 250 mq (art. 3 LR 55/2012)		
	2.000,00	20%	400,00	La superficie di vendita è limitata a 250 mq (art. 3 LR 55/2012)		
richiesta trasformazione per				250,00 trasformata tutta in superficie di vendita (art. 3 LR 55/2012)		
		ml	mc			
	250,00	altezza virtuale	4,00	1.000,00 Volumetria ammessa		
			mq			
i.f.		Area necessaria a garantire la volumetria	2,00	500,00		
Valori z.t.o. commerciali ex D/2 (già compresi Park e Verde pubblico)						
	Rosegaffero	302,00	500,00	151.000,00		
	Pizzoletta	302,00	500,00	151.000,00		
	Alpo	302,00	500,00	151.000,00		
	Quaderni	302,00	500,00	151.000,00		
	Dossobuono	302,00	500,00	151.000,00		
	Villafranca	302,00	500,00	151.000,00		
Valore attuale annesso rustico per la quota parte oggetto di trasformazione						
IMU	81,00	€/mq	250,00	20.250,00		
	Vetustà	50,00	anni	Formula UEC		
				0,32		
	Valore attuale rustico deprezzato		0,68	20.250,00		
				13.741,65		
				Plusvalore		
				Beneficio		
Plusvalore	Rosegaffero	151.000,00	13.741,65	137.258,35	Beneficio	68.629,18
	Pizzoletta	151.000,00	13.741,65	137.258,35		68.629,18
	Alpo	151.000,00	13.741,65	137.258,35		68.629,18
	Quaderni	151.000,00	13.741,65	137.258,35		68.629,18
	Dossobuono	151.000,00	13.741,65	137.258,35		68.629,18
	Villafranca	151.000,00	13.741,65	137.258,35		68.629,18
Valore ipotetico demolizione e rinaturalizzazione						
		30,00 €/mq	1.600,00	48.000,00		

- trasformazione di un annesso rustico di 2.000 mq di superficie lorda in uso **commerciale** per 400 mq per attività di ristorazione.
- a) Superficie lorda esistente dell'annesso rustico = 2.000 mq
- b) Percentuale della superficie lorda esistente trasformabile = 40%
- c) Superficie lorda esistente massima trasformabile in residenziale = [a) x b)] = 600 mq limitata [b)] a **400 mq**
- d) Superficie lorda esistente dell'annesso rustico da demolire e "rinaturalizzare" a cura e spese del proprietario = [a) - c)] = 1.600 mq
- e) Altezza virtuale per destinazione commerciale = 4,00 ml
- f) Volumetria commerciale ammissibile = [c) x e)] = 1.600 mc
- g) Indice di edificabilità virtuale commerciale = i.t. = 2,00 mc/mq
- h) Area necessaria a sviluppare la volumetria commerciale = [f) / g)] = 800 mq
- i) Valori IMU 2022 per i.t. 2,00 mc/mq = 302,00 €/mq
- j) Valori ragguagliati a DCC 16/2017 per i.t. 2,00 mc/mq = 302,00 €/mq
- k) Valore post trasformazione = [j) x h)] = 241.600 €**
- l) Valore unitario attuale dell'annesso rustico = 81,00 €/mq
- m) Valore attuale della porzione di annesso in trasformazione = [c) x l)] = 32.400 €
- n) Vetustà dell'annesso rustico = 50 anni
- o) Valore deprezzamento (Formola EUC) = 32%
- p) Valore deprezzato della porzione di annesso in trasformazione = [m) x (1 - o)] = 21.897 €**
- q) Plusvalore generato dalla trasformazione = [k) - p)] = 219.703 €**
- r) Contributo straordinario (beneficio pubblico) = [q) x 50%] = 109.852 €**

	Superficie annesso	%	mq	Superficie		
minore di	1.000,00	40%	400,00	trasformabile		
il resto			600,00	da demolire e rinaturalizzare a carico del promotore		
tra i	1.001,00 - 1.500,00	30%		La superficie di vendita è limitata a 250 mq (art. 3 LR 55/2012)		
oltre i	1.500,00	20%		La superficie di vendita è limitata a 250 mq (art. 3 LR 55/2012)		
		ml	mc			
	400,00	altezza virtuale	4,00	1.600,00	Volumetria ammessa	
				mq		
i.f.		Area necessaria a garantire la volumetria	2,00	800,00		
Valori z.t.o. commerciali ex D/2 (già compresi Park e Verde pubblico)						
	Rosegafarro	302,00	800,00	241.600,00		
	Pizzoletta	302,00	800,00	241.600,00		
	Alpo	302,00	800,00	241.600,00		
	Quaderni	302,00	800,00	241.600,00		
	Dossobuono	302,00	800,00	241.600,00		
	Villafranca	302,00	800,00	241.600,00		
Valore attuale annesso rustico per la quota parte oggetto di trasformazione						
IMU	81,00	€/mq	400,00	32.400,00		
	Vetustà	50,00	anni		Formula UEC	0,32
	Valore attuale rustico deprezzato		0,68	32.400,00		21.986,64
Plusvalore	Rosegafarro	241.600,00	21.986,64	219.613,36	Plusvalore	Beneficio
	Pizzoletta	241.600,00	21.986,64	219.613,36		109.806,68
	Alpo	241.600,00	21.986,64	219.613,36		109.806,68
	Quaderni	241.600,00	21.986,64	219.613,36		109.806,68
	Dossobuono	241.600,00	21.986,64	219.613,36		109.806,68
	Villafranca	241.600,00	21.986,64	219.613,36		109.806,68
Valore ipotetico demolizione e rinaturalizzazione						
		30,00 €/mq	600,00	18.000,00		

- trasformazione di un annesso rustico di 1.000 mq di superficie lorda in uso **direzionale** per 400 mq attività di servizio alla persona e/o scolastiche (scuola di ceramica).

- a) Superficie lorda esistente dell'annesso rustico = 1.000 mq
- b) Percentuale della superficie lorda esistente trasformabile = 40%
- c) Superficie lorda esistente massima trasformabile in direzionale = [a) x b)] = 400 mq
- d) Superficie lorda esistente dell'annesso rustico da demolire e "rinaturalizzare" a cura e spese del proprietario = [a) - c)] = 600 mq
- e) Altezza virtuale per destinazione direzionale = 4,00 ml
- f) Volumetria direzionale ammissibile = [c) x e)] = 1.600 mc
- g) Indice di edificabilità virtuale direzionale = i.t. = 2,00 mc/mq
- h) Area necessaria a sviluppare la volumetria direzionale = [f) / g)] = 800 mq
- i) Valori IMU 2022 per i.t. 2,00 mc/mq = 238,00 €/mq
- j) Valori ragguagliati a DCC 16/2017 per i.t. 2,00 mc/mq = 238,00 €/mq
- k) Valore post trasformazione = [j) x h)] = 190.400 €**
- l) Valore unitario attuale dell'annesso rustico = 81,00 €/mq
- m) Valore attuale della porzione di annesso in trasformazione = [c) x l)] = 32.400 €
- n) Vetustà dell'annesso rustico = 50 anni
- o) Valore deprezzamento (Formula EUC) = 32%
- p) Valore deprezzato della porzione di annesso in trasformazione = [m) x (1 - o)] = 21.987 €**
- q) Plusvalore generato dalla trasformazione = [k) - p)] = 168.413 €**
- r) Contributo straordinario (beneficio pubblico) = [q) x 50%] = 84.207 €**

	Superficie annesso	%	mq	Superficie		
minore di	1.000,00	40%	400,00	trasformabile	ATTIVITA' DI SERVIZIO ALLA PERSONA	
il resto			600,00	da demolire e rinaturalizzare a carico del promotore	SCUOLA DI CERAMICA	
tra i	1.001,00 - 1.500,00	30%	390,00			
oltre i	1.500,00	20%	300,00			
	2.000,00	20%	400,00			
richiesta trasformazione per						
		ml	mc			
400,00	altezza virtuale	4,00	1.600,00	Volumetria ammessa		
			mq			
i.f.		Area necessaria a garantire la volumetria	800,00			
Valori z.t.o. commerciali ex D/2 (già compresi Park e Verde pubblico)						
	Rosegaffero	238,00	800,00	190.400,00		
	Pizzoletta	238,00	800,00	190.400,00		
	Alpo	238,00	800,00	190.400,00		
	Quaderni	238,00	800,00	190.400,00		
	Dossobuono	238,00	800,00	190.400,00		
	Villafranca	238,00	800,00	190.400,00		
Valore attuale annesso rustico per la quota parte oggetto di trasformazione						
IMU	81,00	€/mq	400,00	32.400,00		
	Vetustà	50,00	anni		Formula UEC	0,32
	Valore attuale rustico deprezzato		0,68	32.400,00		21.986,64
				Plusvalore		Beneficio
Plusvalore	Rosegaffero	190.400,00	21.986,64	168.413,36	Beneficio	84.206,68
	Pizzoletta	190.400,00	21.986,64	168.413,36		84.206,68
	Alpo	190.400,00	21.986,64	168.413,36		84.206,68
	Quaderni	190.400,00	21.986,64	168.413,36		84.206,68
	Dossobuono	190.400,00	21.986,64	168.413,36		84.206,68
	Villafranca	190.400,00	21.986,64	168.413,36		84.206,68
Valore ipotetico demolizione e rinaturalizzazione						
	30,00 €/mq		600,00	18.000,00		

Le schede di progetto.

La schedatura può essere articolata in 3 sezioni:

1. Individuazione del richiedente e dell'ambito
2. Definizione dello stato di fatto
3. Definizione dello stato di progetto

1. Individuazione del richiedente e dell'ambito

La scheda dovrà contenere informazioni in merito a:

- Dati del proprietario e/o richiedente;
- L'identificazione delle costruzioni non più funzionali alla conduzione del fondo oggetto della richiesta, loro ubicazione e l'identificazione catastale (Foglio - Mappale);
- L'identificazione, oltre che dei mappali su cui insistono le suddette costruzioni, dei terreni che costituisce il fondo agricolo in proprietà e/o disponibilità;
- La quantificazione della superficie complessiva fondo rustico;
- La localizzazione e classificazione dell'area nel Piano degli Interventi (Z.T.O.)
- La localizzazione e classificazione dell'area nella tav. 4 - Carta della trasformabilità - del Piano di Assetto del Territorio;

Il richiedente, a tal fine, produce specifica dichiarazione corredata della planimetria catastale con l'individuazione del fondo rustico e degli estratti degli strumenti urbanistici vigenti.

2. Definizione dello stato di fatto

Relativamente all'edificio oggetto di trasformazione, dovranno essere fornite le seguenti informazioni:

- Epoca di costruzione;
- Atti legittimanti le costruzioni;
- Superficie complessiva lorda di pavimento e Superficie coperta;
- Altezza e Numero di piani fuori terra;
- Volume esistente
- Condizioni fisiche generali dell'edificio: cattive, mediocri, buone.
- Servizi e opere di urbanizzazione esistenti:
- Eventuali richieste pregresse di usufruire delle possibilità edificatorie residenziali date dal "Piano casa"

A corredo della domanda vengono richiesti:

- Relazione tecnico illustrativa;
- Planimetria in scala adeguata (1:200 o 1:500) con individuazione di tutti gli edifici dell'azienda presenti nel fondo rustico con le relative altezze, distanze, destinazioni d'uso, servitù, ecc. e del trattamento degli spazi aperti di pertinenza;
- Piante delle costruzioni esistenti oggetto della richiesta di cambio d'uso, specificando la destinazione attuale e futura, i dati tecnici relativi alle superfici e volumi per destinazione d'uso, con precisazione delle superfici rurali da mantenere a servizio dell'azienda agricola;
- Documentazione fotografica (almeno quattro coni visuali).

3. Definizione dello stato di progetto

In questa sezione sono contenute le indicazioni circa la proposta di intervento collegato al cambio di destinazione d'uso ovvero:

- destinazione d'uso proposta;
- i parametri urbanistici esistenti e quelli nuovi massimi consentiti (superfici, altezze, volumetria, n. dei piani, ...);
- il tipo di intervento ammesso (es. demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime, demolizione e ricostruzione con variazione di sedime, ristrutturazione con ampliamento, ristrutturazione, ecc.);
- valutazione architettonica;
- valutazione agronomica.

La valutazione agronomica, in particolare, può basarsi sui dati forniti dal richiedente nella fase concertativa oppure sulle considerazioni di natura tecnica contenute nella perizia tecnico - agronomica allegata all'istanza.

In questo secondo caso la relazione dovrebbe contenere:

- Dati del proprietario e/o richiedente;
- Descrizione del capitale fondiario:
 - Terreni e coltivazione (riparto reale della superficie, indirizzo produttivo, con allegate planimetria del fondo e tabella con dati catastali);
 - Fabbricati (consistenza, ubicazione e destinazione d'uso delle strutture agricole produttive presenti sul fondo);
 - Piantagioni arboree;
- Descrizione del capitale agrario (in particolare macchine e attrezzi);
- Descrizione della forma di conduzione;
- Storia dell'azienda, con particolare riferimento alle modifiche intercorse all'assetto aziendale e d'uso dei fabbricati rispetto alla data di costruzione degli stessi.

La dichiarazione che l'immobile non ha più alcun collegamento funzionale e produttivo col fondo sul quale insiste, può essere ricondotta alle seguenti fattispecie:

- È dismessa l'attività agricola del fondo;
- L'immobile non è più tecnicamente idoneo alla conduzione del fondo;
- L'immobile non è più necessario alla conduzione del fondo;
- Altri motivi quali per esempio il venir meno della volontà di coltivare il fondo.

La norma regionale impone una valutazione, caso per caso, degli edifici (legittimati), sia in relazione alla funzionalità rispetto alle esigenze del fondo che alla possibile previsione di una destinazione abitativa, da accertare in sede di strumento urbanistico.

Criteri di ammissibilità

Saranno considerate ammissibili le modifiche alle destinazioni d'uso delle costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola qualora rientrino in uno dei seguenti criteri:

1. Gli immobili oggetto di trasformazione devono avere, o avere avuto, un collegamento funzionale al fondo agricolo su cui insistono, dovendosi escludere del procedimento in oggetto, tutti gli edifici a destinazione diversa da quella agricola o comunque privi di una connessione con il fondo agricolo.
2. gli interventi sul patrimonio edilizio esistente in ambiti agricoli, ancorché su immobili non più utilizzati per la conduzione del fondo, dovranno essere prioritariamente finalizzati al recupero ed alla conservazione delle caratteristiche formali, ambientali e tipologiche esistenti, senza compromettere il valore storico-ambientale dell'edificio ed essere attuati senza pregiudizio per il mantenimento o l'eventuale ripristino dell'attività agricola sul compendio non direttamente interessato dagli stessi.
3. gli interventi dovranno essere rivolti all'intero nucleo edificato e/o corte, o in ogni caso ad una sua porzione omogenea morfologicamente riconoscibile, mirati alla ricomposizione delle linee di aggregazione edilizia originaria del nucleo /corte, ricomprendere il recupero funzionale di tutte le volumetrie presenti, ivi comprese quelle delle tettoie e fienili legittimamente edificati, che diversamente dovranno essere demoliti. In quest'ottica, potrà essere valutata la modifica di destinazione d'uso di capannoni e stalle nei limiti massimi del 30% della volumetria e/o superficie coperta esistente; la restante quota percentuale del capannone dovrà essere demolita ed il suolo rinaturalizzato ai sensi dell'art. 2 della legge regionale 04 aprile 2019, n. 14, c.d. "Veneto 2050".
4. non è ammessa la frammentazione dell'organismo edilizio originario in più edifici autonomi, mentre è ammessa l'aggregazione di edifici facenti parte di un unico complesso immobiliare.
5. l'edificio deve essere adiacente alla viabilità pubblica o servito da idonea viabilità di accesso che, eventualmente, dovrà essere adeguata a cura e spese del richiedente.
6. l'intervento è, in ogni caso, subordinato all'esistenza, o all'impegno alla realizzazione contestuale, a cura e spese del richiedente, della dotazione minima di infrastrutture e di servizi necessaria a garantire l'inserimento territoriale degli insediamenti diffusi, con riferimento alla sufficienza delle infrastrutture a rete per l'urbanizzazione primaria e per la mobilità, in relazione al carico urbanistico indotto dall'intervento ed alla realizzazione delle opere di mitigazione o compensazione paesaggistica ed ambientale previste dal PI.
7. Il titolare del titolo abilitativo può assumere apposita obbligazione, mediante convenzione o atto unilaterale d'obbligo, alla realizzazione in tutto o in parte delle infrastrutture e dei servizi, ovvero l'obbligazione ad attuare a propria cura e spese le eventuali opere necessarie alla tutela e riqualificazione ambientale dell'area previste dal PI.
8. la presentazione di un Permesso di Costruire convenzionato (art. 28-bis DPR n. 380/2001) o di un piano urbanistico attuativo è necessaria allorché la volumetria

oggetto di cambio d'uso superi complessivamente i 2.000 mc. Qualora lo ritenga necessario, l'Amministrazione Comunale ha facoltà di richiedere la redazione di un piano urbanistico attuativo esteso a tutto il complesso di edifici interessati, in particolare per la valutazione delle richieste di trasformazione di destinazione d'uso diversa dal residenziale.

9. non vi siano agli atti recenti (ultimi 5 anni) richieste di interventi edilizi per la costruzione di annessi rustici a servizio dell'azienda agricola che ha presentato la richiesta di modifica alle destinazioni d'uso delle costruzioni non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola; le costruzioni esistenti non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola oggetto di richiesta di cambio di destinazione d'uso erano già in proprietà dell'avente titolo richiedente (fatte salve le successioni ereditarie e le diverse denominazioni sociali) alla data di adozione del PI (20/12/2017).
10. Le trasformazioni d'uso comportano per le unità poderali agricole cui erano asserviti gli edifici riutilizzati a fini non agricoli, anche a seguito di frazionamento, il divieto per 10 anni dalla data di rilascio o assenso all'agibilità conseguente al nuovo uso di realizzare nuovi manufatti funzionali all'esercizio dell'agricoltura.
11. la destinazione d'uso della costruzione non deve contrastare con le zone di vincolo degli allevamenti zootecnici intensivi.
12. gli interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga sono subordinati al pagamento di oneri e contributi ai sensi di legge, ivi compreso il c.d. "contributo straordinario" di cui alla lett. d-ter), comma 4, art. 16 D.P.R. 380/2001.

Richieste diverse, non rientranti nei punti precedenti, dovranno essere assoggettate a valutazione sulla base di una specifica proposta di Accordo pubblico-privato ex art. 6 della LR 11/2004.

**Schedatura dei fabbricati non più funzionali alla conduzione del fondo
PIANO DEGLI INTERVENTI DEL COMUNE DI VILLAFRANCA DI VERONA**

**RILEVAZIONE DEI FABBRICATI NON PIU' FUNZIONALI ALLE ESIGENZE
DELL'AZIENDA AGRICOLA**

Azienda agricola attiva:

Denominazione Ditta (se ancora in attività): _____

Sede ditta: via _____
 Loc. _____
 Cap _____ Città _____ (____)
 Tel. _____ Cell. _____
 Mail: _____
 PEC: _____

Sede Legale: via _____
 Loc. _____
 Cap _____ Città _____ (____)
 Tel. _____ Cell. _____
 Mail: _____
 PEC: _____

Proprietario non titolare di Azienda agricola:

Nome e Cognome: _____

Residente in via _____
 Loc. _____
 Cap _____ Città _____ (____)
 Tel. _____ Cell. _____
 Mail: _____
 PEC: _____

INDICAZIONI RELATIVE AI FABBRICATI

Superficie totale dell'Azienda agricola (se ancora attiva) o della Ditta proprietaria: _____ mq

Numero corpi aziendali: _____
di cui nel Comune di Villafranca di Verona. _____

Proprietario non titolare di Azienda agricola:

Destinazione d'uso originale	Superficie totale del fabbricato (mq)	Superficie non più funzionale all'azienda agricola (mq)	Estremi catastali	
			Foglio	Mappale
1	Abitazione			
2	Stalla, deposito,			
3	Ricovero macchine e attrezzi			
4	Deposito prodotti (specificare il tipo di materiale depositato)			
5	Cantina			
6	Altro _____			
7	Altro _____			

(si allega estratto catastale)

DESCRIZIONE:

.....
.....
.....

MOTIVI CHE GIUSTIFICANO LA NON FUNZIONALITÀ DI UN FABBRICATO:

- non esiste più un fondo rustico e, conseguentemente, un'azienda agricola (trattasi del caso di fabbricati non più appartenenti ad un'azienda agricola);
- esiste un fondo rustico ed i fabbricati dell'azienda agricola non vengono più utilizzati in quanto tecnicamente obsoleti o sono variate le necessità produttive (esclusi i capannoni destinati ad allevamenti)
- altro

EPOCA DI COSTRUZIONE:

- prima del 1945
- tra il 1945 e il 1967
- tra il 1968 e il 1984
- dopo il 1985

Dichiarazione di legittimità dello stesso fabbricato:

- Licenza edilizia / Concessione edilizia / Permesso di Costruire n.
.....
- Condono edilizio n.

GRADO DI CONSERVAZIONE:

- buono
- discreto
- scadente
- pessimo

URBANIZZAZIONE E SOTTOSERVIZI:

- strade di accesso
- rete fognaria
- rete idrica
- rete elettrica
- rete gas
- rete telefonica
- rete internet
- altro: _____

TIPO DI INTERVENTO:

- Ristrutturazione parziale*
- Demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime*
- Ristrutturazione totale*
- Demolizione e ricostruzione con variazione di sedime*
- Sostituzione edilizia*
- Ristrutturazione con ampliamento*
- Ampliamento planimetrico*
- Trasposizione con aumento di volume*
- Cambio d'uso*
- Creazione sottotetto*
- Altro* _____

CONSISTENZA DEL FABBRICATO

- Superficie coperta esistente: _____ Volume esistente: _____
- Superficie coperta in aumento: _____ Volume in aumento: _____
- Superficie coperta totale: _____ Volume totale: _____

Superficie di pertinenza: _____

N. piani fuori terra: _____

N. piani interrati: _____

DESTINAZIONE D'USO

Esistente _____

- Richiesta
- destinazioni d'uso residenziali;*
 - strutture ricettive a conduzione familiare tipo Bed and Breakfast, usi agrituristici, ecc.;*
 - attività di ristorazione e ricettive;*
 - attività e servizi alla persona;*
 - attività volte alla valorizzazione del territorio e del paesaggio;*
 - attività culturali e scolastiche;*
 - (altro)*_____.

MODALITÀ ATTUATIVE

- piano urbanistico attuativo convenzionato
- piano di recupero convenzionato
- intervento edilizio diretto

ORTOFOTO E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

.....

STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

ESTRATTO Piano di Assetto del Territorio - PAT

Estratto Tav. 1 Carta dei Vincoli e della pianificazione territoriale

Estratto Tav. 2 Carta delle Invarianti

Estratto Tav. 3 Carta delle Fragilità

Estratto Tav. 4 Carta della Trasformabilità

ESTRATTO Piano degli Interventi - PI

Estratto Tav. 1/5.000

Estratto Tav. 1/2.000

PRESENZA DI VINCOLI

.....
.....
.....

PARERE URBANISTICO

.....
.....
.....

VALUTAZIONE AGRONOMICA

.....
.....
.....
.....

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

.....
.....
.....

Estratto normativa

LR 23 aprile 2004, n. 11 - art. 44, comma 5

5. Gli interventi di recupero dei fabbricati esistenti in zona agricola sono disciplinati dal PAT e dal PI ai sensi dell'articolo 43. Sono sempre consentiti, purché eseguiti nel rispetto integrale della tipologia originaria, gli interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" e successive modificazioni, nonché l'ampliamento di edifici da destinarsi a case di abitazione, fino ad un limite massimo di 800 mc. comprensivi dell'esistente, purché la destinazione abitativa sia consentita dallo strumento urbanistico generale

CIRCOLARE n. 2 del 29 ottobre 2013

Approvazione della circolare del Presidente della Giunta regionale: "Chiarimenti in merito all'art. 44, comma 5, L.R. 11/2004 come sostituito da comma 1, art. 34, L.R. 3/2013".

L'intervento normativo operato dal legislatore sul comma 5 dell'art. 44, con riferimento alla sostituzione della dicitura "*case di abitazione*" con quella attuale di "*edifici da destinarsi a case di abitazione*" ha evidentemente mutato la norma nel senso che, se nel passato l'ampliamento era condizionato al fatto che l'edificio avesse già, al momento della richiesta dell'intervento, una destinazione a casa di abitazione, con la formulazione attuale l'edificio da ampliare può avere anche una destinazione diversa, purché vi sia un'esplicita previsione nello strumento urbanistico comunale che ne consenta la variazione in destinazione abitativa (la norma espressamente prevede "*purché la destinazione abitativa sia consentita dallo strumento urbanistico generale*").

Tale previsione va, evidentemente, interpretata alla luce del complessivo quadro normativo in cui si inserisce il novellato comma 5, tra cui l'art. 43, L.R. 11/2004, come richiamato dal primo periodo del citato comma 5, che rinvia a PAT e PI la disciplina per il recupero dei fabbricati esistenti in zona agricola e l'art. 44 che consente interventi edilizi solo in funzione dell'attività agricola.

Da tale contesto emerge, in primo luogo, che l'art. 44, comma 1, prevede un collegamento funzionale tra gli edifici realizzabili in zona agricola e il fondo su cui insistono. Tale presupposto determina che gli edifici sottoposti alle disposizioni del comma 5 abbiano o abbiano posseduto tale requisito, dovendosi pertanto escludere dall'ambito applicativo della norma in parola, tutti quegli edifici a destinazione diversa da quella agricola o comunque privi di una connessione con il fondo agricolo. Per quanto concerne, invece, il richiamo all'art. 43, deve ritenersi che la disposizione del comma 5 debba trovare applicazione, non per tutti gli edifici ma solo per quelli puntualmente disciplinati dagli strumenti urbanistici.

In conclusione, se la disciplina degli edifici non più funzionali alla conduzione del fondo è quella stabilita nei piani regolatori generali (PRG) per i comuni non dotati di PAT, e nei PI per quelli invece in cui il PAT è stato approvato, pare potersi affermare che la disposizione di cui al comma 5 dell'art. 44, L.R. 11/2004, interpretata attraverso la lettura sistematica degli articoli citati e con le previsioni contenute nello stesso art. 44, sia nel senso che l'ampliamento oggi ammesso sia consentito esclusivamente a favore di edifici per i quali lo strumento urbanistico regola puntualmente, ammettendola, la destinazione abitativa (si pensi, ad esempio, alle schede di intervento redatte ai sensi dell'art. 4, L.R. 24/1985) e sempre che tali edifici abbiano o abbiano avuto un collegamento funzionale con il fondo agricolo.

Di conseguenza, la norma regionale impone una valutazione, caso per caso, degli edifici, ovviamente legittimati, sia in relazione al fatto che la cessata funzionalità rispetto alle esigenze del fondo agricolo sia stata accertata in sede di strumento urbanistico, come pure che per essi sia stata prevista una destinazione abitativa.

DPR 380/2001 - Art. 16 (L) - Contributo per il rilascio del permesso di costruire

(...)

4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:

- a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
- b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
- c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
- d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali;
- d-bis) alla differenziazione tra gli interventi al fine di incentivare, in modo particolare nelle aree a maggiore densità del costruito, quelli di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), anziché quelli di nuova costruzione;
(lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)

d-ter) alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.
(lettera aggiunta dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014, poi così modificata dall'art. 10, comma 1, lettera g), della legge n. 120 del 2020)

4-bis. Con riferimento a quanto previsto dal secondo periodo della lettera d-ter) del comma 4, sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali.

(comma introdotto dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)

5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale, secondo i parametri di cui al comma 4, fermo restando quanto previsto dal comma 4-bis.

(comma modificato dall'art. 17, comma 1, lettera g), legge n. 164 del 2014)