

COMUNE DI CAMPAGNA LUPIA

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA

PARERE TECNICO DI PROPOSTA DI ESAME DELLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

COMUNE DI CAMPAGNA LUPIA

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA

ELENCO OSSERVAZIONI

N°	data	prot. n.	Richiedente
1	23/03/2023	2767	Ferraresso Angelo
2	24/03/2023	2814	Compagno Guglielmina
3	24/03/2023	2815	Ferraresso Luigi – Ferraresso Angelo – Ragazzo Emilia
4	24/03/2023	-----	Ufficio Tecnico – V Settore

COMUNE DI CAMPAGNA LUPIA

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA

OSSERVAZIONE PRESENTATA COL N° 1

RICHIEDENTE: FERRARESSO ANGELO

DATA PRESENTAZIONE: 23/03/2023

PROTOCOLLO: 2767

Sintesi

Chiede l'annullamento della Delibera n. 65 del 29/12/2022 per le seguenti motivazioni:

1. La decisione è stata presa all'insaputa della proprietà;
2. La parte di manufatto di proprietà, costituita dalle unità catastalmente censite al N.C.E.U. al foglio 9 particella 305 sub. 2, 3, 4 e 5, è meritevole di tutela in quanto parte integrante della storia e della cultura del nostro Comune;
3. Non è auspicabile un contenzioso giudiziario fra Comune e privato.

Relazione istruttoria

1. Trattasi di considerazioni prive di rilevanza tecnica. Si precisa che l'individuazione del manufatto incongruo ha seguito comunque la procedura prevista dalla L.R. 14/2017.
2. Il fabbricato ricade all'interno del perimetro del Centro Storico e gli interventi consentiti sono puntualmente descritti nella scheda n. 66, parte integrante dell'elaborato B5 del Piano degli Interventi vigente. Pur trattandosi di unità edilizia edificata prima degli anni 20 del secolo scorso, la scheda 66 qualifica l'edificio in classe A3 come "edificio di interesse storico, architettonico, ambientale modificato o in parte demolito" tanto da consentire interventi di totale trasformazione dell'esistente (demolizione e ricostruzione sul sedime nei limiti della cubatura esistente / ampliamento limitatamente al raggiungimento del volume massimo consentito), interventi che per nulla rispondono a obiettivi di tutela dell'esistente. Si precisa che l'edificio non risulta vincolato ai sensi del D.Lgs. 42/2004.
3. Trattasi di considerazioni prive di rilevanza tecnica.

Ciò premesso, si è del parere **che l'osservazione NON possa essere accolta.**

COMUNE DI CAMPAGNA LUPIA

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA

OSSERVAZIONE PRESENTATA COL N° 2

RICHIEDENTE: COMPAGNO GUGLIELMINA

DATA PRESENTAZIONE: 24/03/2023

PROTOCOLLO: 2814

Sintesi

Dopo una premessa in cui si sottolinea come l'unità commerciale dell'osservante sia in condizioni conservative "normali" rispetto alle unità commerciali limitrofe. Il proponente richiede che sia aumentato il valore economico dell'unità commerciale stessa e conseguentemente sia aumentata la quantità di crediti edilizi da rigenerazione riconosciuti.

Relazione istruttoria

Premesso che non è possibile distinguere tra lo stato conservativo dell'unità immobiliare dell'osservante e le unità commerciali limitrofe, essendo sostanzialmente le stesse nelle medesime condizioni, dando atto come sia solamente la parte retrostante dell'edificio, a destinazione residenziale, in precarie condizioni avendo parte del tetto crollato.

Si evidenzia altresì che l'unità in oggetto risulta non occupata, priva di locale igienico, senza nessun collegamento fisso verticale tra piano terra e piano primo ed infine sprovvista, in quanto non presente presso gli uffici comunali, di idoneo certificato di agibilità conformemente alla vigente normativa;

Si precisa che la stima per la determinazione dei crediti edilizi è avvenuta partendo dai valori immobiliari per gli immobili commerciali (osservatorio OMI) in stato "Ottimo" pari a € 1.100/mq e derivando linearmente i valori intermedi passando ai circa € 750/mq per lo stato "Normale", ai circa € 510/mq per stato sufficiente sino ad un valore di circa € 350/mq per uno stato "Scadente" e che tale valore a mq è stato successivamente convertito in valore al mc. dividendolo per una altezza commerciale di ml. 3, ottenendo un valore finale pari a circa € 120/mc.;

Si ribadisce pertanto che, visto lo stato di fatto dell'unità, i valori impiegati siano da ritenersi congrui.

Ciò premesso, si è del parere **che l'osservazione NON possa essere accolta.**

COMUNE DI CAMPAGNA LUPIA

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA

OSSERVAZIONE PRESENTATA COL N° 3

RICHIEDENTE: FERRARESSO LUIGI – FERRARESSO ANGELO – RAGAZZO EMILIA
DATA PRESENTAZIONE: 24/03/2023
PROTOCOLLO: 2815

Sintesi

Chiede che la parte di manufatto di proprietà, costituita dalle unità catastalmente censite al N.C.E.U. al foglio 9 particella 305 sub. 2, 3, 4 e 5, non sia classificata come manufatto incongruo. Rileva come non sia stato apposto un vincolo espropriativo sulle unità in contrasto con quanto stabilito dall'art. 9 comma 1 D.P.R. 327/2001

Relazione istruttoria

La classificazione delle unità come manufatto incongruo è stata effettuata in applicazione della L.R. 14/2017 e non ai sensi del D.P.R. 327/2001 e non prevede espropriazione.

Ciò premesso, si è del parere **che l'osservazione NON possa essere accolta.**

COMUNE DI CAMPAGNA LUPIA

CITTA' METROPOLITANA DI VENEZIA

OSSERVAZIONE PRESENTATA COL N° 4

RICHIEDENTE: UFFICIO TECNICO – V SETTORE

DATA PRESENTAZIONE: 24/03/2023

PROTOCOLLO: ---

Sintesi

Apportare alcune modifiche all'elaborato D – Registro Elettronico dei Crediti Edilizi – al fine di disciplinare in maniera ancor più chiara l'operazione di riconoscimento e di iscrizione dei crediti edilizi.