

RELAZIONE DI EQUIVALENZA TRA SUN E CUBATURA

-AGGIORNATA CON INTEGRAZIONI-

con riferimento all' accordo urbanistico per un eventuale scambio volumetrico da attuare tra i signori Florian Remo e Maria Angela e il Comune di San Giovanni di Fassa secondo quanto previsto dall'art. 25 della L.P. 15 del 2015.

Prima dell'entrata in vigore *del regolamento urbanistico-edilizio provinciale in esecuzione della legge provinciale 4 agosto 2015, n. 15* – D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg il potenziale edificatorio di un lotto veniva espresso e misurato secondo il rapporto tra la superficie del lotto di riferimento ed un indice di edificabilità mc/mq con cui si calcolava il volume (fuori/terra) realizzabile sul quel lotto. La progettazione di una eventuale costruzione doveva rispettare questo dato elaborando una sagoma (volume) che rispettasse questo concetto.

Questo valore diviso per l'altezza dei piani comprensiva dello spessore dei solai dava una indicazione di massima sulla superficie commerciale realizzabile.

Un possibile rapporto tra volume realizzabile e superficie equivalente poteva risultare da un calcolo come di seguito sviluppato

volume max.in mc / h piano in ml indicava quanta superficie si poteva realizzare.

Ad esempio con 120 mq - indice 1 mc/mq (come nel caso della p.f. 407/1 in c.c. Pozza di Fassa) si potevano realizzare circa: $120/2.8 = 42.86$ mq commerciali con un rapporto quindi tra mq realizzabili e superficie fondiaria e pari a: $42.86/120 = 0.367$

A seguito dell'entrata in vigore delle nuove norme di cui al sopra citato regolamento il valore di riferimento, è espresso dalla SUN ovvero *superficie utile netta* che è la superficie utile lorda diminuita della superficie dei seguenti elementi:

- ✓ muri perimetrali dell'edificio;
- ✓ vani scala e vani ascensore compresi i relativi muri portanti, se costituiscono parti comuni;
- ✓ ingressi a piano terra, centrali termiche, di climatizzazione ed elettriche, se costituiscono parti comuni.

Il valore SUN da applicare per la p.f. 407/1, come risulta dalle norme in fase di approvazione nel Comune di San Giovanni di Fassa, è pari a 0.24 mq/mq.

Per paragonare il valore ipotetico 0.36 con il parametro 0.24 si deve stabilire il rapporto che può esistere tra la *superficie commerciale* a cui corrisponde il dato 0.36 e la SUN determinata come sopra specificato; ovvero si tratta di aggiungere alla SUN una quota di superficie che consideri l'ingombro dei muri perimetrali e di eventuali parti comuni come precedentemente evidenziato.

Questo dato-coefficiente varia molto dal tipo di costruzione: esso aumenta con il diminuire del volume con un valore che normalmente va da un minimo del 25% ad un massimo del 40%.

Nel caso in specie si considera che il coefficiente da applicare sia pari al 30%; significa che per confrontare il dato 0.36 con il dato "SUN", quest'ultimo deve essere aumentato del 30 %:

$$0.24 * 1.3 = 0.31$$

Dalle precedenti considerazioni risulta che il prodotto edilizio realizzabile con le norme regolamentari derivanti dal Regolamento urbanistico provinciale D.P.P. 19 maggio 2017, n. 8-61/Leg risulta, almeno nel caso di specie – p.f. 407/1, è un po' più restrittivo rispetto alle regole attualmente in vigore nel Comune di San Giovanni di Fassa.

Con l'attuale indice fondiario di 1 mc/mq della p.f. 407/1, il credito edilizio da considerare per l'accordo pubblico privato si ricava dal rapporto tra l'indice edificatorio vigente e quello in corso di approvazione in rapporto con la SUN risultante dalla stima:

$$63,98 \text{ mq} * 1 \text{ mc/mq} / 0,24 \text{ mq/mq} = \mathbf{266,58 \text{ mc}}$$

Canazei, 21 novembre 2019

Il tecnico:
arch. Riccardo Nemela.