Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

(con gli avv.ti Adolfo CHIAVENTONE e Massimiliano CHIAVENTONE)

con l'intervento di:

(con l'avv.to Gianni SOLINAS)

contro:

N° Gen. Rep. **190/2015** data udienza ex art. 569 c.p.c.: 27-09-2017 ore 10:00

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa SILVIA BIANCHI**

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO Perizia di stima immobiliare

Lotto n° 1 – APPARTAMENTO tipo MINI con GARAGE Lotto n° 2 – APPARTAMENTO tipo ATTICO con GARAGE

siti in Venezia – Mestre, Via A. Vespucci n. 43.

Lotto n° 3 – TERRENO EDIFICABILE soggetto a Piano di Recupero di iniziativa privata

sito in Venezia – Mestre, Via S. Maria Goretti.

Esperto alla stima: Arch. Stefano Barbazza

Codice fiscale: BRBSFN63S27H823P

Studio in: Galleria Progresso 5 - 30027 San Donà di Piave

Telefono: 0421332720 **Fax:** 0421332720

Email: stefano.barbazza@virgilio.it

Pec: stefano.barbazza@archiworldpec.it

Riassunto Perizia

NOTE DEL CTU

Si evidenzia che nell'Atto di Pignoramento Immobiliare, datato , a cura degli avv.ti Adolfo Chiaventone e Massimiliano Chiaventone di Montebelluna (TV), è stata compresa l'unità immobiliare identificata catastalmente al Foglio 14 (ora 135), Mappale 4289 Subalterno 68, Comune di Venezia, Sezione Urbana ME (ora cassata), che in realtà risulta venduta con atto di vendita rep. n. racc. del Notaio Paolo Talice di Treviso, al Signor n. c.f. nato a il , registrato a Treviso il serie e trascritto a Venezia in data al n. e R.P. La suddetta Nota di Trascrizione riai nn. R.G. portava però un errore, indicando al Quadro B alla Sezione Censuaria di Venezia, L736Q anziché L736R, si veda Nota di Trascrizione in allegato A1. Detto atto di vendita veniva tuttavia nuovamente trascritto a Venezia in data R.G. , per la correzione, si veda copia dell'atto notarile e della Nota di Trascrizione in allegato A2.

Pertanto lo scrivente non stimerà detta unità immobiliare.

* * *

Beni: Si tratta della quota di 1/1 della piena proprietà di:

- * due APPARTAMENTI e due GARAGE in Comune di Venezia, località Mestre, Via Amerigo Vespucci n. 43;
- * un TERRENO EDIFICABILE soggetto a Piano di Recupero di Iniziativa Privata, in Comune di Venezia, località Mestre, Via Santa Maria Goretti angolo con Via Martiri della Libertà. E' opportuno suddividere gli immobili in tre Lotti come di seguito:

Corpo LOTTO N. 1 (Subalterno 58 appartamento + Subalterno 3 garage)

- APPARTAMENTO di tipologia mini, situato al Piano Terzo con GARAGE al Piano Interrato, facente parte di un fabbricato condominiale residenziale, di tipo signorile, denominato "Palazzo Vespucci", in Comune di Venezia, località Mestre, Via Amerigo Vespucci n. 43 interno 12, a circa 1 km da Piazza Ferretto.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà - società

Corpo LOTTO N. 2 (Subalterno 71 appartamento + Subalterno 35 garage)

- APPARTAMENTO di tipologia attico, situato ai Piani Sesto e Settimo con GARAGE al Piano Terra, facente parte di un fabbricato condominiale residenziale, di tipo signorile, denominato "Palazzo Vespucci", in Comune di Venezia, località Mestre, Via Amerigo Vespucci n. 43 interno 27, a circa 1 km da Piazza Ferretto.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà - società

Corpo LOTTO N. 3

- TERRENO EDIFICABILE, di superficie fondiaria di circa mq 9.573 catastali (reali mq 9.790), soggetto a Piano di Recupero di iniziativa privata, della capacità edificatoria di 6.300 mq di SLP (Superficie Lorda di Pavimento), a destinazione commerciale/direzionale, in Comune di Venezia, località Mestre, Via Santa Maria Goretti angolo con Via Martiri della Libertà.

Quota e tipologia del diritto

Quota di 1/1 della piena proprietà - società

* * *

Gravami e Oneri

In allegato **E1** si riporta l'elenco sintetico delle formalità a nome della società

ISCRIZIONI

- In data ai nn. R.G. - Ipoteca Volontaria per la somma complessiva di euro 9.000.000,00 (Capitale euro 5.000.000,00; Spese euro 4.000.000,00), derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito, Atto Notarile del del Notaio Giacomo Innocenti di Oderzo (TV), a favore della VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIA PER AZIONI c.f. 00208740266, con sede a Montebelluna (TV) Piazza G.B. Dall'Armi n. 1, contro la società , relativamente alla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili di cui ai Lotti n. 1 e 2 della presente relazione di stima, oltre ad altri. Si evidenzia che i dati catastali riportati nella suddetta iscrizione, alla Sezione B, sono stati variati.

In allegato **E2** si riporta la Nota di Iscrizione.

A margine della sopra citata nota di iscrizione sono riportate diverse annotazioni per restrizioni di beni ed inoltre l'ANNOTAZIONE per proroga di durata presentata in data

si veda allegato **E3**.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: euro 35,00 (Lotto n. 1) + euro 35,00 (Lotto n. 2)

- In data la inn. R.G. Ipoteca Volontaria per la somma complessiva di euro 1.200.000,00 (Capitale euro 790.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile del del Notaio Maurizio Bianconi di Treviso (TV), a favore della BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA, c.f. 03669140265 con sede in Orsago (TV), Via Garibaldi 46, contro la società (quale datore di ipoteca) e contro la società (quale debitore non datore), relativamente alla quota di 1/1 della piena proprietà dei seguenti immobili:

- * Foglio 14 (ora 135), Mappale 4289 subalterno 58 (appartamento di cui al **Lotto n. 1** della presente relazione);
- * Foglio 14 (ora 135), Mappale 4289 subalterni 71 e 58 (appartamento e garage di cui al Lotto n.

2	della	presente	re	lazione);
---	-------	----------	----	---------	----

* oltre ad altri beni.

In allegato **E4** si riporta la Nota di Iscrizione.

A margine della sopra citata nota di iscrizione sono riportate diverse annotazioni per restrizioni di beni, fra le quali, l'ANNOTAZIONE presentata in data per restrizione di beni, comprendente anche:

- * Foglio 14 (ora 135), Mappale 4289 subalterno 58 (appartamento di cui al Lotto n. 1 della presente relazione di stima);
- * Foglio 14 (ora 135), Mappale 4289 subalterni 35 e 71 (appartamento e garage di cui al Lotto n. 2 della presente relazione di stima);
- * oltre ad altri beni;

si veda allegato **E5**.

Giudiziario del

pese di cancellazione formalità pregiudizievole: euro 35,00 (Lotto n. 1)					
- In data va di euro 9.000.000, apertura di credito, A Treviso (TV), a favore (TV), Piazza G.B. Dall'A piena proprietà degli i 71) della presente rela della piena proprietà r In allegato E6 si riport A margine della sopra beni, fra le quali, l'AN per proroga della dura Spese di cancellazione + euro 35,00 (Lotto n.	tto Notarile of della VENETO Armi n. 1, confirmed in the della veneta della Nota di Istoria di Isto	del D BANCA S.C.F tro la società ui ai Lotti n. 1 tro la società agli immobili scrizione. i iscrizioni son presentata ir egato E7.	c.A. c.f. 0020874020 relativa (subalterni 3 e 58) re di cui al Lotto n. 3 o riportare diverse n data	la Concessione del Notaio F 66, con sede a mente alla quo e Lotto n. 2 (s lativamente alla della presente annotazioni pe	a garanzia di Paolo Talice di Montebelluna ota di 1/1 della ubalterni 35 e a quota di 1/1 relazione.
- In data va di euro 450.000,00 diziario del	•	•	– Ipoteca Giudiz), derivante da Sen di Treviso, a favore	tenza di conda	-
_, n	ato a	、 , il	, , e contro la società		c.f.
nato a quota di 1/1 della pier lazione di stima, oltre la allegato E8 si ripor Spese di cancellazione euro 750,00 (Lotto n. 2	na proprietà c ad altri. ta la Nota di I e formalità pr	legli immobili scrizione. regiudizievole	di cui ai Lotti n. 1, : euro 2.250,00 : 3	n. 2 e n. 3, dell	a presente re-
TRASCRIZIONI - In data	ai nn. R.G.			sequestro cons	servativo. Atto

⊤il :

, nato a

nato a

., del Tribunale di Treviso, a favore

), contro la società

c.f.

c.f.

, relativamente

alla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili di cui ai **Lotti n. 1, n. 2 e n. 3**, della presente relazione di stima, oltre ad altri beni.

In allegato **E9** si riporta la Nota di Trascrizione.

A margine della sopra citata nota di trascrizioni, è riportata l'**ANNOTAZIONE** presentata in data per restrizione dei beni, fra i quali, il subalterno 3 (garage di cui al Lotto n. 1 della presente relazione ed i subalterni 35 e 71 (appartamento e garage di cui al Lotto n. 2 della presente relazione), si veda allegato **E10**.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievoli: euro 294,00 (Lotto n. 1) + euro 294,00 (Lotto n. 3)

In data

 ai nn. R.G.
 Verbale di pignoramento immobili, Atto

 Giudiziario del

 dell'Ufficiale e Giudiziario di Venezia, a favore di c.f.
 nato a il e c.f.

 nato a il , contro la società relativamente
 alla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili di cui ai Lotti n. 1, n. 2 e n. 3, della presente relazione di stima, oltre ad altri.

In allegato **E11** si riporta la Nota di Trascrizione.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: euro 294,00 (Lotto n. 1) + euro 294,00 (Lotto n. 2) + euro 294,00 (Lotto n. 3)

* * *

Valore di stima: LOTTO N. 1

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di **€ 157.000,00** fatto in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 157.000,00

Valore di stima: LOTTO N. 2

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di **€ 623.000,00** fatto in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 623.000,00

Valore di stima: LOTTO N. 3

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di € 1.573.000,00 atto in cui si trova:

Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 1.573.000,00

Sommario

LOTTO n° 1 – APPARTAMENTO tipologia mini (Sub 58) con GARAGE (Sub 3)

1.	COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA	Pg	9
2.	VISURA CAMERALE DELLA SOCIETÀ	Pg	9
3.	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	Pg	9
4.	REGOLARITA' URBANISTICA	Pg	11
5.	STATO DI POSSESSO	Pg	18
6.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	Pg	18
7.	IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE	Pg	21
8.	VALUTAZIONE DEI BENI	Pg	22
9.	VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA	Pg	24
10.	ALLEGATI	Pg	24
11.	REGIME FISCALE DELLA CESSIONE	Pg	24
12.	SCHEMA IDENTIFICATIVO PER L'ASTA	Pg	25

LOTTO n° 2 – APPARTAMENTO tipologia attico (Sub 71) con GARAGE (Sub 35)

1.	COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA	Pg	26
2.	VISURA CAMERALE DELLA SOCIETÀ	Pg	26
3.	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	Pg	26
4.	REGOLARITA' URBANISTICA	Pg	28
5.	STATO DI POSSESSO	Pg	35
6.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	Pg	36
7.	IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE	Pg	39
8.	VALUTAZIONE DEI BENI	Pg	39
9.	VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA	Pg	41
10.	ALLEGATI	Pg	41
11.	REGIME FISCALE DELLA CESSIONE	Pg	42
12.	SCHEMA IDENTIFICATIVO PER L'ASTA	Pg	42

LOTTO n° 3 – TERRENO EDIFICABILE soggetto a Piano di Recupero

1.	COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI DI CUI ALL'ART. 567, 2° COMMA	Pg	44
2.	VISURA CAMERALE DELLA SOCIETÀ	Pg	44
3.	INDIVIDUAZIONE DEI BENI	Pg	44
4.	REGOLARITA' URBANISTICA	Pg	46
5.	STATO DI POSSESSO	Pg	50
6.	VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	Pg	51
7.	IMPORTO ANNUO DELLE SPESE DI GESTIONE E MANUTENZIONE	Pg	54
8.	VALUTAZIONE DEI BENI	Pg	54
9.	VALUTAZIONE DELLA SOLA QUOTA	Pg	57
10.	ALLEGATI	Pg	57
11.	REGIME FISCALE DELLA CESSIONE	Pg	57
12.	SCHEMA IDENTIFICATIVO PER L'ASTA	Pg	58

Quesiti Indicazione dei quesiti all'esperto incaricato alla stima degli immobili pignorati.

Preliminarmente l'esperto è invitato a redigere un sommario della propria relazione, da inserire come pagina 1, indicando le pagine corrispondenti alle risposte ai singoli quesiti.

Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

- l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
- 2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
- 3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
- 4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
- 5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
- 6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 - 1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 - 2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- 7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;

8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq., il valore totale ed esplicando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile:

- 9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
- 10. alleghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
- 11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
- 12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
 - 1. lotto;
 - 2. diritto reale staggito
 - 3. quota di proprietà
 - 4. identificativo catastale
 - 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed **all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato** e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

LOTTO N. 1

Beni in Venezia (Venezia)

Località/Frazione

Venezia-Mestre, Via Amerigo Vespucci n. 43 interno 12

LOTTO N. 1 – APPARTAMENTO di tipologica mini (Subalterno 58) con GARAGE (Subalterno 3)

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

La documentazione prevista dall'art. 567 CPC è risultata incompleta nella parte riguardante il Catasto; tuttavia lo scrivente non ha ritenuto di effettuare alcuna segnalazione ed ha provveduto a reperire la documentazione mancante presso l'Agenzia del Territorio mediante richiesta delle planimetrie catastali.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Per quanto riguarda la continuità delle trascrizioni si rinvia al Certificato Ipotecario presente agli atti.

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Società Esecutata:

, Codice fiscale e Partita IVA: , con sede a frazione: Casi veda visura camerale in allegato **A3**.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di un mini APPARTAMENTO situato al Piano Terzo con GARAGE al Piano Interrato, facente parte di un fabbricato condominiale di tipo signorile, denominato "Palazzo Vespucci", in Comune di Venezia - località Mestre, Via Amerigo Vespucci n. 43 interno 12, a circa 1 Km da Piazza Ferretto. In allegato **B1** si riporta l'estratto mappa catastale con indicato il Mappale 4289 sul quale insiste il fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari in esame ed in allegato **B2** l'Elaborato Planimetrico del prot. con evidenziati i beni immobili pignorati.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: prevalenza residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Centro storico di Mestre (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali - residenziali - terziarie

Importanti centri limitrofi: Aeroporto - Porto di Venezia - .

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia. Attrazioni storiche: Città Antica di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 100 mt, Stazione Ferroviaria 2 Km, Tram 800 mt.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al Catasto Fabbricati:

Si premette che da Gennaio 2016 relativamente ai beni in esame, il Foglio 14, indicato nell'atto di pignoramento, è stato soppresso dall'Ufficio Catastale per variazione territoriale, ed è ora Foglio 135 e le diciture "Sezione di Mestre e "Sezione Urbana ME" al Catasto dei Fabbricati, sono state cassate.

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di **VENEZIA** – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, i beni immobili sono così identificati: Intestazione:

con sede in ', Proprietà per 1/1 -

CATASTO FABBRICATI – Comune di VENEZIA – Via Amerigo Vespucci n. 43 - Foglio 135, Mappale 4289, zona censuaria 9,

- Subalterno 3, Categoria C/6 (garage), Classe 7, Consistenza 13 mq, Superficie Catastale 16 mq, Piano S1 (Piano Interrato), Rendita Catastale euro 115,48; in allegato B3 si riporta la visura catastale ed in allegato B4 la planimetria catastale del
- Subalterno 58, Categoria A/2 (appartamento), Classe 5, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 57 mq, Piano Terzo, Rendita Catastale euro 538,87; in allegato B5 si riporta la visura catastale ed in allegato B6 la planimetria catastale del

alle suddette unità immobiliari competono i seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

 Subalterno 1: rampa di accesso e area di manovra, comuni ai subalterni 3-4, ecc.

- Subalterno 2: vano scale comune ai subalterni 51-52, ecc.
- Subalterno 39: portico comune ai subalterni 34-35, ecc.
- Subalterno 40: portico comune ai subalterni 51-52, ecc.
- Subalterno 41: lastrico solare di mq 206 comune ai subalterni 51-52, ecc.

In allegato **B7** si riporta l'Elaborato Planimetrico del

Al Catasto Terreni il Mappale 4289 sul quale insiste il fabbricato condominiale cui appartengono le unità immobiliari in esame, risulta Ente Urbano di mq 784, si veda visura catastale in allegato **B8**.

Confini:

L'appartamento confina: a Nord con distacco su lastrico solare comune Sub 41; ad Est con appartamento di altra proprietà condominiale Sub 54; a Sud con vano scale condominiale Sub 2; ad Ovest con appartamento di altra proprietà condominiale Sub 57.

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dati relativi ai corpi: LOTTO N. 1

- 1) Convenzione di Attuazione di Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, rep. n. notaio dalla Valle di Venezia-Mestre
- 2) Numero pratica: PG

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Costruzione di nuovo fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

in data di cui alla Domanda al Prot. gen. n.

3) Numero pratica: VARIANTE al P. di C.

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: nuova costruzione

Rilascio in data al n. di prot.

4) Numero pratica: PG Intestazione: Tipo pratica: Permesso di Costruire in variante Oggetto: variante Rilascio in data **5)** Denuncia di Inizio Attività del Rif. pratica n. PG codice D.I.A. per realizzazione di recinzione e passo carraio 6) Numero pratica: PG Intestazione: Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico) Oggetto: variante Rilascio in data al n. di prot. 7) Numero pratica: PG 2 Intestazione: Tipo pratica: Agibilità Per lavori: Immobile ad uso direzionale e residenziale Oggetto: nuova costruzione Abitabilità/agibilità in data al n. di prot. 8) Numero pratica: PG Intestazione: Tipo pratica: Deposito Impianto elettrico L46/1990 Presentazione in data al n. di prot. In allegato **C1** si riporta la documentazione edilizia 4.1.1 Conformità edilizia: In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità. Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia 4.1.2 Conformità urbanistica: Dati relativi ai corpi:

Abitazioni di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Il Piano di Recupero di iniziativa privata in Z.T.O. , D.R.U. 13 è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 136 del 24-11-2008.
Zona omogenea:	1) per la maggior parte come "Zona produttiva – D.R.U. – di ristrutturazione urbanistica" soggetta a Piano Urbanistico Attuativo obbligatorio secondo la Scheda Normativa D.R.U. 13; 2) parte come "Attrezzature di scala urbana e territoriale, mobilità – Viabilità"; 3) la restante parte come "Attrezzature di scala urbana e territoriale, mobilità – verde di Arredo Stradale"
Norme tecniche di attuazione:	Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 27-35-61-62-68 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A.) integrati dagli articoli dalle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. – Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera di G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n. 2141 del 29-07-2008 e ss.mm.ii.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Tipo Convenzione:	Convenzione di attuazione di Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata
Estremi della convenzione:	Atto rep. 88513 racc. 22872 del 11-03-2009 notaio Vincenzo Rubino di Mestre, registrato all'Agenzia delle Entrate Venezia 2 il 31-03-2009 al n. 3612 serie 1T
Obblighi derivanti:	Esecuzione delle opere di urbanizzazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG:	SI

parte di un fabbricato condominiale di tipo signorile, denominato "Palazzo Vespucci", in Comune di Venezia, località Mestre - Via Amerigo Vespucci n. 43 interno 12, a circa 1 Km da Piazza

Note sulla conformità:
Nessuna.
Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica
Descrizione
Si tratta di un mini appartamento situato al Piano Terzo con garage al Piano Interrato, facente

L'appartamento è composto da:

- soggiorno-pranzo di mg 23,41;
- corridoio di mq 1,60;
- camera di mq 15,27;
- w.c. di mq 4,88;

Ferretto.

- terrazza di mq 11,70.

Il garage ha una superficie di mq 13,25.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di · Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq 76,95

E' posto al piano: terzo

L'edificio è stato costruito nel: 2007

L'edificio, essendo di recente costruzione, non è stato ristrutturato.

L'unità immobiliare è identificata con il numero: interno 12; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 L'intero fabbricato è composto da n. 9 piani complessivi di cui fuori terra n. 8 e di cui interrati n. 1

Stato di manutenzione generale: buono

Condizioni generali dell'immobile: Complessivamente l'immobile si presenta in buone condizioni di conservazione e di manutenzione.

In allegato **H1** si riporta la documentazione fotografica.

Caratteristiche descrittive e strutturali:

Balconi materiale: solaio con travetti e laterizi con cappa gettata in opera

Copertura tipologia: piana materiale: travetti e laterizi con cappa in cemento

gettata in opera

Fondazioni tipologia: cemento armato

Scale tipologia: a rampe parallele materiale: cemento armato rivestito in

marmo ubicazione: interna

Solai tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento

in opera

Strutture verticali materiale: pilatri in c.a. e muratura in laterizio portante

Travi materiale: c.a.

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: cancello pedonale ad una anta - cancello carraio a due

nate con apertura a battente motorizzato. materiale: ferro zincato

e verniciato apertura: elettrica

Infissi esterni tipologia: ante scorrevoli e fissi materiale: legno protezione: telo

plastificato avvolgibile materiale protezione: plastica

Infissi interni tipologia: a battente materiale: legno tamburato

Manto di copertura materiale: copertura piana con manto in guaina catramata

coibentazione: pannelli termo-assorbenti

Pareti esterne materiale: laterizio forato coibentazione: pannelli termo-assorbenti

rivestimento: tinteggiatura normale

Pavim. Esterna materiale: mattonelle di cemento

Pavim. Esterna materiale: piastrelle per esterni di grande formato

Pavim. Esterna materiale: terrazza con piastrelle

Pavim. Interna materiale: parquet in listoni incollati

Pavim. Interna materiale: zona bagni in piastrelle

Portone di ingresso tipologia: anta singola a battente materiale: Porta blindata con

struttura in ferro rivestita in legno laminato accessori: Serratura a più punti di chiusura

Impianti:	
Antenna collettiva	tipologia: rettilinea
Antifurto	tipologia: non presente
Ascensore	tipologia: oleopneumatico
Citofonico	tipologia: video
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: Pompa di calore rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
Fognatura	tipologia: Non verificabile recapito: collettore o rete comunale
Gas	tipologia: Non verificabile alimentazione: metano

Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale

Telefonico tipologia: sottotraccia

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per Superficie Commerciale Vendibile deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari. Per calcolo della superficie vendibile degli immobili in esame, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate).

Le superfici commerciali sono comprensive delle murature, calcolate al 100% quelle interne ed esterne e al 50% quelle a confine con altra proprietà.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento	Sup. lorda di pavimento	0	52,00	1,00	52,00	€ 2.500,00
Terrazza	Sup. lorda di pavimento	0	11,70	0,30	3,51	€ 2.500,00
Garage	Sup. lorda di pavimento	0	13,25	0,60	7,95	€ 2.500,00
			76,95		63,46	

Criteri estimativi (Osservatori del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Risposta al	quinto	punto	del	quesito
-------------	--------	-------	-----	---------

Stato di possesso e atto di provenienza

	· ·	· ·	
Atto di Co Innocenti di Venezia in o società veda allegat POSSESSO Le unità imm c.f. della Legge	i sono pervenuti alla società ompravendita rep. n. i Oderzo (TV), registrato a Treviso (TV) data ai numeri . ha acquistato il terreno co D1 . mobiliari sono occupate dal Signor	nato a ocazione ad uso abitativo e Ufficio di Treviso in dat la locazione è stata fissata e termine il ulato in data successiva al p	el Notaio Giacomo e trascritto a diante il quale la diante il quale la diante stato grezzo, si diante in data
	Risposta al sesto pui	•	
	Vincoli ed oneri giuridici و	gravanti sul bene	
6.1.2 6.1.3	li ed oneri giuridici: Domande giudiziali o altre trascrizioni p Nessuna. Convenzioni matrimoniali e provv. d'ass Nessuna. Atti di asservimento urbanistico: Nessuna. Altre limitazioni d'uso:	-	

6.2 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.2.1 Iscrizioni:

In allegato **E1** si riporta l'elenco sintetico delle formalità a nome della società

ISCRIZIONI

In data — Ipoteca Volontaria per la somma complessiva di euro 9.000.000,00 (Capitale euro 5.000.000,00; Spese euro 4.000.000,00), derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito, Atto Notarile del — del Notaio Giacomo Innocenti di Oderzo (TV), a favore della VENETO BANCA SOCIETA' COOPERATIA PER AZIONI c.f. con sede a Montebelluna (TV) Piazza G.B. Dall'Armi n. 1, contro la società — relativamente alla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili di cui ai Lotti n. 1 e 2 della presente relazione di stima, oltre ad altri. Si evidenzia che i dati catastali riportati nella suddetta iscrizione, alla Sezione B, sono stati variati.

In allegato **E2** si riporta la Nota di Iscrizione.

A margine della sopra citata nota di iscrizione sono riportate diverse annotazioni per restrizioni di beni ed inoltre l'ANNOTAZIONE per proroga di durata presentata in data

si veda allegato **E3**.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: euro 35,00

- In data - Ipoteca Volontaria per la somma complessiva di euro 1.200.000,00 (Capitale euro 790.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile del

del Notaio Maurizio Bianconi di Treviso (TV), a favore della BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA, c.f. 03669140265 con sede in Orsago (TV), Via Garibaldi 46, contro la società

(quale datore di ipoteca) e contro la società Conte Due Srl (quale debitore non datore), relativamente alla quota di 1/1 della piena proprietà dei seguenti immobili:

- * Foglio 14 (ora 135), Mappale 4289 subalterno 58 (appartamento di cui al **Lotto n. 1** della presente relazione);
- * Foglio 14 (ora 135), Mappale 4289 subalterni 71 e 58 (appartamento e garage di cui al **Lotto n. 2** della presente relazione);
- * oltre ad altri beni.

In allegato **E4** si riporta la Nota di Iscrizione.

A margine della sopra citata nota di iscrizione sono riportate diverse annotazioni per restrizioni di beni, fra le quali, l'ANNOTAZIONE presentata in data

per restrizione di beni, comprendente anche:

- * Foglio 14 (ora 135), Mappale 4289 subalterno 58 (appartamento di cui al **Lotto n. 1** della presente relazione di stima);
- * Foglio 14 (ora 135), Mappale 4289 subalterni 35 e 71 (appartamento e garage di cui al **Lotto n. 2** della presente relazione di stima);
- * oltre ad altri beni;

si veda allegato **E5**.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: euro 35,00

	S.C.P.A. c.f. 00208740266, con sede a Montel 1, contro la società relativament prietà degli immobili di cui ai Lotti n. 1 (subal 35 e 71) della presente relazione, e contro la ste alla quota di 1/1 della piena proprietà relatin. 3 della presente relazione. In allegato E6 si riporta la Nota di Iscrizione. A margine della sopra citata nota di iscrizione per restrizioni di beni, fra le quali, l' ANNOTAZ	to, Atto Notarile del o (TV), a favore della VENETO BANCA belluna (TV), Piazza G.B. Dall'Armi n. te alla quota di 1/1 della piena prolterni 3 e 58) e Lotto n. 2 (subalterni società relativamenivamente agli immobili di cui al Lotto di sono riportare diverse annotazioni IONE presentata in data durata, si veda allegato E7.
6.2.2	- In data somma complessiva di euro 450.000,00 (Cap Sentenza di condanna, Atto Giudiziario del Treviso, a favore di e contro la società 1/1 della piena proprietà degli immobili di cui te relazione di stima, oltre ad altri. In allegato E8 si riporta la Nota di Iscrizione. Spese di cancellazione formalità pregiudizievo	del Tribunale di nato a nato a , relativamente alla quota di ai Lotti n. 1, n. 2 e n. 3, della presen-
0.2.2	TRASCRIZIONI - In data servativo, Atto Giudiziario del 18/11/2011 rep vore e I	, nato a il nato a relativamente alla quota di 1/1 della n. 1, n. 2 e n. 3, della presente relace. e. oni, è riportata l'ANNOTAZIONE preper restrizione dei beni, tto n. 1 della presente relazione ed i

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: euro 294,00

- In data

- Verbale di pignoramento immobili, Atto Giudiziario del ___, ___, ___ dell'Ufficiale e Giudiziario di Venezia, a favore di

- e

- nato a

- i

- verbale di pignoramento ivenezia, a dell'Ufficiale e Giudiziario di Venezia, a nato a

- i

- relativamente alla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili di cui ai Lotti n. 1, n. 2 e n. 3, della presente rela-

In allegato **E11** si riporta la Nota di Trascrizione. Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: euro 294,00

- 6.2.3 Altre trascrizioni:
- 6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

zione), si veda allegato **E10**.

zione di stima, oltre ad altri.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Con lettera datata dell'Ufficio Amministrazioni Condominiali D.B.C. s.a.s. di Diego Bordin & C., con sede in Mestre – Venezia, venivano comunicati allo scrivente i seguenti dati:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione per i subalterni 3 e 58 è di circa euro 618,11;
- non ci sono spese straordinarie deliberate e non scadute;
- le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni (dal 01/08/2015 al 31/08/2017) sono: euro 41,86 fino al 31/07/2017 ed euro 8,72 per il mese di agosto 2017;
- non ci sono cause in corso;
- le quote millesimali sono: per il subalterno 3 pari a 2,209/1000 per il subalterno 58 pari a 16,312/1000. si veda allegato **F1**.

In allegato **F2** si riporta la copia del Regolamento di Condominio.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1 Criterio di stima:

Si procederà alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, utilizzando il metodo del confronto con altri beni compravenduti recentemente nel contesto di Venezia. Sono state assunte informazioni sia a carattere generale che specifico.

8.2.2 Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia-Mestre;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Mestre;

in allegato **G1** si riportano le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e quelle rilevate sul sito di Borsino immobiliare;

Altre fonti di informazione: Operatori immobiliari del settore.

8.3.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente		Valore Unitario	Valore Complessivo	
Appartamento		52,00	€ 2.500,00	€ 130.000,00	
Terrazza		3,51	€ 2.500,00	€ 8.775,00	
Garage		7,95	€ 2.500,00	€ 19.875,00	
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo € 158. Contratto di affitto detrazione 0.00%					
Valore corpo				€ 158.650,00	
Valore accessori				€ 0,00	
Valore complessive	o intero			€ 158.650,00	
Valore complessive	o diritto e quota			€ 158.650,00	
Valore di stima				€ 0,00	

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO n° 1 - Appartamento al Piano Terzo con Garage al Piano Interrato	Abitazione di tipo civile [A2]	63,46	€ 158.650,00	€ 158.650,00

8.4.4 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca – Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca – Giudiziale	€ 750,00
Trascrizione pregiudizievole - Decreto di sequestro conservativo	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole – Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.443,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile arrotondato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 158.650,00 - € 1.443,00 = € 157.207,00

€ 157.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica:

Presso l'Ufficio della Regione Veneto risulta depositato l'Attestato di Certificazione Energetica con Codice Catasto n. dell'anno

Indice di prestazione energetica: / Note Indice di prestazione energetica: /

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID Valore diritti e quota

Non ci sono quote indivise.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- A) Giuramento CTU
- A1) Nota di Trascrizione relativa del

(subalterno 68)

- A2) Atto Notarile, vendita del subalterno 68 e nuova Nota di Trascrizione
- A3) Visura camerale della società
- B1) Estratto mappa scala 1:2000
- B2) Elaborato planimetrico del 02-12-2011 con evidenziati i beni immobili (Lotto n. 1)
- B3) Visura catastale Subalterno 3
- B4) Planimetria catastale Subalterno 3
- B5) Visura catastale Subalterno 58
- B6) Planimetria catastale Subalterno 58
- B7) Elaborato Planimetrico del 02-12-2011 con relativo elenco dei subalterni appart. al Mapp. 4289
- B8) Visura Catasto Terreni del Mappale 4289
- C1) Convenzione Urbanistica e Provvedimenti Edilizi
- D1) Atto di Provenienza
- D2) Contratto di locazione
- E1-E2-E3-E4-E5-E6-E7-E8-E9-E10-E11) Formalità pregiudizievoli
- F1) Comunicazione dell'Amministratore condominiale.
- F2) Regolamento di condominio
- G1) Quotazioni immobiliari, Agenzia delle Entrate e Borsino immobiliare
- H1) Documentazione fotografica.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita:

La cessione sarà soggetta ad Imposta di Registro con l'applicazione della seguente aliquota:

- nel caso di richiesta di benefici prima casa (ai sensi dell'art. 1, nota 2 bis, della tariffa parte 1, annessa al T.U. approvato con D.P.R. n. 131 del 26/04/1986, così come modificato con Legge 23/12/1999 n. 488:

Imposta di Registro 2 % (con il minimo di euro 1.000,00)

Imposta ipotecaria euro 50,00 Imposta catastale euro 50,00

Imposta di bollo esente Tassa ipotecaria esente Voltura catastale esente

- Fabbricato abitativo e/o relative pertinenze (diverso dalla Prima casa)

Imposta di Registro 9 % (con il minimo di euro 1.000,00)

Imposta ipotecaria euro 50,00 Imposta catastale euro 50,00 Imposta di bollo esente Tassa ipotecaria esente

rassa ipotecaria					
R	Voltura catastale esente isposta al dodicesimo punto del quesito Schema identificativo dei beni da porre all'asta				
LOTTO N. 1	APPARTAMENTO di tipologia mini, situato al Piano Terzo con GARAGE al Piano Interrato, in Comune di Venezia, località Mestre, Via Amerigo Vespucci n. 43 interno 12.				
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Quota di 1/1 della Piena proprietà				
Identificativo catastale	 CATASTO FABBRICATI – Comune di VENEZIA – Via A. Vespucci n. 43 - Foglio 135, Mappale 4289, zona censuaria 9, Subalterno 3, Categoria C/6 (garage), Classe 7, Consistenza 13 mq, Superficie Catastale 16 mq, Piano S1 (Piano Interrato), Rendita Catastale euro 115,48; Subalterno 58, Categoria A/2 (appartamento), Classe 5, Consistenza 3 vani, Superficie Catastale 57 mq, Piano Terzo, Rendita Catastale euro 538,87; alle suddette unità immobiliari competono i seguenti B.C.N.C.: Subalterno 1: rampa di accesso e area di manovra, comuni ai subalterni 3-4, ecc. Subalterno 2: vano scale comune ai subalterni 51-52, ecc. Subalterno 40: portico comune ai subalterni 51-52, ecc. Subalterno 41: lastrico solare di mq 206 comune ai subalterni 51-52, ecc. 				
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 157.000,00 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero: € 157.000,00				

LOTTO N. 2

Beni in Venezia (Venezia)

Località/Frazione

Venezia-Mestre, Via Amerigo Vespucci n. 43 interno 27

LOTTO N. 2 – APPARTAMENTO di tipologia attico (Subalterno 71) con GARAGE (Subalterno 35)

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

La documentazione prevista dall'art. 567 CPC è risultata incompleta nella parte riguardante il Catasto; tuttavia lo scrivente non ha ritenuto di effettuare alcuna segnalazione ed ha provveduto a reperire la documentazione mancante presso l'Agenzia del Territorio mediante richiesta delle planimetrie catastali.

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa ? Per quanto riguarda la continuità delle trascrizioni si rinvia al certificato ipotecario presente agli atti.

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Società Esecutata:

Codice fiscale e Partita IVA: , con sede a , frazione: Casi veda visura camerale in allegato **A3**.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di un APPARTAMENTO di tipologia attico situato ai Piani Sesto e Settimo con GARAGE al Piano Terra, facente parte di un fabbricato condominiale di tipo signorile, denominato "Palazzo Vespucci", in Comune di Venezia, località Mestre, Via Amerigo Vespucci n. 43 int. 27, a circa 1 Km da Piazza Ferretto. In allegato **B1** si riporta l'estratto mappa catastale con indicato il Mappale 4289 sul quale insiste il fabbricato a cui appartengono le unità immobiliari in esame ed in allegato **B9** l'Elaborato Planimetrico del con evidenziati i beni immobili pignorati.

Caratteristiche zona: semicentrale normale

Area urbanistica: prevalenza residenziale a traffico scorrevole con parcheggi buoni.

Servizi presenti nella zona: la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Servizi offerti dalla zona: Centro storico di Mestre (buona)

Caratteristiche zone limitrofe: commerciali - residenziali - terziarie

Importanti centri limitrofi: Aereoporto - Porto di Venezia - .

Attrazioni paesaggistiche: Laguna di Venezia. **Attrazioni storiche:** Città Antica di Venezia.

Principali collegamenti pubblici: Autobus 100 mt, Stazione Ferroviaria 2 Km, Tram 800 mt.

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al Catasto Fabbricati:

Si premette che da Gennaio 2016 relativamente ai beni in esame, il Foglio 14, indicato nell'atto di pignoramento, è stato soppresso dall'Ufficio Catastale per variazione territoriale, ed è ora Foglio 135 e le diciture "Sezione di Mestre e "Sezione Urbana ME" al Catasto dei Fabbricati, sono state cassate.

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di **VENEZIA** – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, i beni immobili sono così identificati: Intestazione:

con sede in Proprietà per 1/1 -

CATASTO FABBRICATI – Comune di VENEZIA – Via Amerigo Vespucci n. 43 - Foglio 135, Mappale 4289, zona censuaria 9,

- Subalterno 35, Categoria C/6 (garage), Classe 8, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale 16 mq, Piano Terra, Rendita Catastale euro 144,61; in allegato B10 si riporta la visura catastale ed in allegato B11 la planimetria catastale del
- Subalterno 71, Categoria A/2 (appartamento), Classe 5, Consistenza 9 vani, Superficie Catastale 180 mq, Piani Sesto e Settimo, Rendita Catastale euro 1.616,61; in allegato B12 si riporta la visura catastale ed in allegato B13 la planimetria catastale del

alle suddette unità immobiliari competono i seguenti beni comuni non censibili (B.C.N.C.):

- Subalterno 1: rampa do accesso e area di manovra, comuni ai subalterni 3-4, ecc.
- Subalterno 2: vano scale comune ai subalterni 51-52, ecc.
- Subalterno 39: portico comune ai subalterni 34-35, ecc.
- Subalterno 40: portico comune ai subalterni 51-52, ecc.
- Subalterno 41: lastrico solare di mq 206, comune ai subalterni 51-52, ecc.

In allegato **B7** si riporta l'Elaborato Planimetrico del

Al Catasto Terreni il Mappale 4289 sul quale insiste il fabbricato condominiale cui appartengono le unità immobiliari in esame, risulta Ente Urbano di mq 784, si veda visura catastale in allegato **B8**.

Confini:

L'appartamento confina: a Nord con appartamento sub 72 di altra proprietà; ad Est con appartamento sub 70 di altra proprietà; a Sud e ad Ovest con distacco su rampa di accesso e area di manovra sub 1 (B.C.N.C.)

Irregolarità e Spese:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità: NESSUNA

Per quanto sopra si dichiara la conformità catastale

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Dati relativi ai corpi: LOTTO N. 2

- **1)** Convenzione di Attuazione di Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata, rep. n. notaio dalla Valle di Venezia-Mestre
- 2) Numero pratica: PG

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso di Costruire

Per lavori: Costruzione di nuovo fabbricato

Oggetto: nuova costruzione

in data li cui alla Domanda al Prot. gen. n.

3) Numero pratica: VARIANTE al P. di C.

Intestazione:

Tipo pratica: Variante a titolo abilitativo e variante in corso d'opera

Oggetto: nuova costruzione

4) Numero pratica: PG

Intestazione:

Tipo pratica: Permesso di Costruire in variante

Oggetto: variante

Rilascio in data

5) Denuncia di Inizio Attività del Rif. pratica n. PG codice

D.I.A. per realizzazione di recinzione e passo carraio

6) Numero pratica: PG

Intestazione:

Tipo pratica: Denuncia Inizio Attività (Testo unico)

Oggetto: variante

Rilascio in data: al n. di prot.

7) Numero pratica: PG

Intestazione:

Tipo pratica: Agibilità

Per lavori: Immobile ad uso direzionale e residenziale

Oggetto: nuova costruzione

Abitabilità/agibilità in data al n. di prot.

8) Numero pratica: PG

Intestazione:

Tipo pratica: Deposito Impianto elettrico L46/1990 Presentazione in data al n. di prot.

In allegato **C1** si riporta la documentazione edilizia

4.1.1 Conformità edilizia:

In sede di sopralluogo non sono state riscontrate difformità. Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Abitazioni di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano Regolatore Generale
In forza della delibera:	Il Piano di Recupero di iniziativa privata in Z.T.O., D.R.U. 13 è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 136 del 24-11-2008.
Zona omogenea:	1) per la maggior parte come "Zona produttiva – D.R.U. – di ristrutturazione urbanistica" soggetta a Piano Urbanistico Attuativo obbligatorio secondo la Scheda Normativa D.R.U. 13;

	 2) parte come "Attrezzature di scala urbana e territoriale, mobilità – Viabilità"; 3) la restante parte come "Attrezzature di scala urbana e territoriale, mobilità – verde di Arredo Stradale"
Norme tecniche di attuazione:	Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 27-35-61-62-68 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A.) integrati dagli articoli dalle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. – Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera di G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n. 2141 del 29-07-2008 e ss.mm.ii.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Tipo Convenzione:	Convenzione di attuazione di Strumento Urbanistico Attuativo di iniziativa privata
Estremi della convenzione:	Atto rep. 88513 racc. 22872 del 11-03-2009 notaio Vincenzo Rubino di Mestre, registrato all'Agenzia delle Entrate Venezia 2 il 31-03-2009 al n. 3612 serie 1T
Obblighi derivanti:	Esecuzione delle opere di urbanizzazione
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO
Residua potenzialità edificatoria:	NO
Dichiarazione di conformità con il PRG/PGT:	SI

		su				

Nessuna.

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Descrizione

Si tratta di appartamento di tipologia attico situato ai Piani Sesto e Settimo con garage al Piano Terra, facente parte di un fabbricato condominiale di tipo signorile, denominato "Palazzo Vespucci", in Comune di Venezia - località Mestre, Via Amerigo Vespucci n. 43 interno 27, a circa 1 Km da Piazza Ferretto.

L'appartamento è composto al Piano Sesto, da:

- soggiorno-pranzo di mq 35,74;
- cucina di mq 15,30;
- corridoio di mq 1,68;
- w.c. di mq 3,37;
- studio di mq 10,24;
- terrazza di mq 46,90;

al Piano Settimo da:

- camera di mq 15,72;
- camera da mq 18,87;
- camera da mq 9,28;
- ripostiglio di mq 1,83;
- corridoio di mq 6,62;
- bagno di mq 7,03;
- w.c. di mq 5,27;
- terrazza di mq 29,46.

L'appartamento si sviluppa su due piani ed è collegato da una scala a vista sul soggiorno, realizzata con struttura in ferro autoportante e gradini in legno.

Il garage ha una superficie di mq 14,15.

In allegato **C1** si riportano gli elaborati grafici (pianta- sezione-prospetti) dell'immobile ed in allegato **H2** la documentazione fotografica.

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mg 256,92

Caratteristiche descrittive: Caratteristiche strutturali:

Balconi materiale: solaio con travetti e laterizi con cappa gettata in opera

Copertura tipologia: piana materiale: travetti e laterizi con cappa in cemento

gettata in opera

Fondazioni tipologia: Cemento armato

Scale tipologia: a rampe parallele materiale: cemento armato rivestito in

marmo ubicazione: interna

Solai tipologia: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento

in opera

Strutture verticali materiale: pilatri in c.a. e muratura in laterizio portante

Travi materiale: **c.a.**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello tipologia: Cancello pedonale ad una anta - cancello carraio a due

nate con apertura a battente motorizzato. materiale: ferro zincato

e verniciato apertura: elettrica

Infissi esterni tipologia: ante scorrevoli e fissi materiale: legno protezione: telo

plastificato avvolgibile materiale protezione: plastica

Infissi interni tipologia: a battente materiale: legno tamburato

Manto di copertura materiale: Copertura piana con manto in guaina catramata

coibentazione: pannelli termo-assorbenti

Pareti esterne materiale: laterizio forato coibentazione: pannelli termo-assorbenti

rivestimento: tinteggiatura normale

Pavim. Esterna materiale: mattonelle di cemento

Pavim. Esterna materiale: piastrelle per esterni di grande formato

Pavim. Esterna materiale: **terrazza con piastrelle**

Pavim. Interna materiale: parquet in listoni incollati

Pavim. Interna materiale: **Zona bagni in piastrelle**

Portone di ingresso tipologia: anta singola a battente materiale: Porta blindata con

struttura in ferro rivestita in legno laminato accessori: Serratura a

più punti di chiusura

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: rettilinea
Antifurto	tipologia: non presente
Ascensore	tipologia: oleopneumatico
Citofonico	tipologia: video
Condizionamento	tipologia: autonomo alimentazione: Pompa di calore rete di distribuzione: canali coibentati diffusori: convettori
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: sufficienti
Fognatura	tipologia: Non verificabile recapito: collettore o rete comunale
Gas	tipologia: Non verificabile alimentazione: metano
Idrico	tipologia: sottotraccia alimentazione: diretta da rete comunale

Telefonico tipologia: sottotraccia

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Per Superficie Commerciale Vendibile deve intendersi una superficie basata sulla somma delle "superfici ponderate" che compongono l'immobile. Rappresenta un parametro di mercato oggettivo al quale attenersi per le valutazioni immobiliari. Per calcolo della superficie vendibile degli immobili in esame, si fa riferimento al documento riepilogativo del sistema di calcolo della "superficie commerciale", redatto secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate). Le superfici commerciali sono comprensive delle murature, calcolate al 100% quelle interne ed esterne e al 50% quelle a confine con altra proprietà.

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Appartamento P. 6°	sup lorda di pavimento	0	80,50	1,00	80,50	€ 3.200,00
Terrazza – P. 6° (fino a 25 mq)	sup lorda di pavimento	0	25,00	0,35	8,75	€ 3.200,00
Terrazza – P. 6° (eccedenza mq 21.90)	sup lorda di pavimento	0	21,90	0,10	2,19	€ 3.200,00
Appartamento P. 7°	sup lorda di pavimento	0	85,91	1,00	85,91	€ 3.200,00
Terrazza - Piano Settimo (fino a mq 25)	sup lorda di pavimento	0	25,00	0,35	8,75	€ 3.200,00
Terrazza - Piano Settimo (eccedenza mq 4.46)	sup lorda di pavimento	0	4,46	0,10	0,45	€ 3.200,00
Garage al Piano Terra	sup lorda di pavimento	0	14,15	0,60	8,49	€ 3.200,00
			256,92		195,04	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Superficie complessiva di circa mq 256,92

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria:

Impianto elettrico:

Esiste impianto elettrico. Epoca di realizzazione/ 2007 Impianto a norma. Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento.

Tipologia di impianto: Impianto a pavimento

Impianto a norma.

Esiste la dichiarazione di conformità.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile dispone di ascensori o montacarichi.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente:

Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Eventuali ulteriori informazioni: Dal sopralluogo espletato, non sono emersi elementi tali da suggerire la necessità di un'indagine di carattere ambientale e, d'altro canto, lo scrivente non è stato informato di eventuali contaminazioni.

Risposta al quinto punto del quesito Stato di possesso e atto di provenienza ATTO DI PROVENIENZA Gli immobili sono pervenuti alla società in forza del seguente atto: Atto di compravendita rep. n. del Notaio Giacomo Innocenti di Oderzo (TV), registrato a Treviso (TV) il e trascritto a Venezia in data ai numeri mediante il quale la

		Esecuzione inimobiliare - n.	190 / 2013
soc	ietà	ha acquistato il terreno con s	sovrastanti fabbricati allo stato grezzo, si
ved	a allega	to D1 .	
POS	SSESSO:		
		mobiliari sono occupate dal Signor	nato a Treviso (TV) il
		. Non sussistono contratti di locazione.	
		Risposta al sesto punto Vincoli ed oneri giuridici grava	•
6.1	Vince	oli ed oneri giuridici:	
0.1		Domande giudiziali o altre trascrizioni preg	iudizievoli:
		Nessuna.	
	6.1.2	Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegn	nazione casa coniugale:
		Nessuna.	
	6.1.3	Atti di asservimento urbanistico:	
		Nessuna.	
	6.1.4	Altre limitazioni d'uso:	
6.2		oli ed oneri giuridici che resteranno a carico d Iscrizioni: Gravami e Oneri	ell'acquirente:
		In allegato E1 si riporta l'elenco sintetio	co delle formalità a nome della società
		ISCRIZIONI	
		1 1 1	– Ipoteca Volontaria per la
		4.000.000,00), derivante da Concession Notarile del Oderzo (TV), a favore della VENETO BAN 00208740266, con sede a Montebelluna	0 (Capitale euro 5.000.000,00; Spese euro le a garanzia di apertura di credito, Atto del Notaio Giacomo Innocenti di CA SOCIETA' COOPERATIA PER AZIONI c.f. a (TV) Piazza G.B. Dall'Armi n. 1, contro la quota di 1/1 della piena proprietà degli
		·	esente relazione di stima, oltre ad altri. Si ella suddetta iscrizione, alla Sezione B, so-

In allegato **E2** si riporta la Nota di Iscrizione.

A margine della sopra citata nota di iscrizione sono riportate diverse annotazioni per restrizioni di beni ed inoltre l'ANNOTAZIONE per proroga di durata presenta-

ta in data

si veda allegato **E3**.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: euro 35,00

- In data - Ipoteca Volontaria per la somma complessiva di euro 1.200.000,00 (Capitale euro 790.000,00), derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile del

del Notaio Maurizio Bianconi di Treviso (TV), a favore della BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA, c.f. 03669140265 con sede in Orsago (TV), Via Garibaldi 46, contro la società

(quale datore di ipoteca) e contro la società (quale debitore non datore), relativamente alla quota di 1/1 della piena proprietà dei seguenti immobili:

- * Foglio 14 (ora 135), Mappale 4289 subalterno 58 (appartamento di cui al Lotto n. 1 della presente relazione);
- * Foglio 14 (ora 135), Mappale 4289 subalterni 71 e 58 (appartamento e garage di cui al Lotto n. 2 della presente relazione);
- * oltre ad altri beni.

In allegato **E4** si riporta la Nota di Iscrizione.

A margine della sopra citata nota di iscrizione sono riportate diverse annotazioni per restrizioni di beni, fra le quali, l'ANNOTAZIONE presentata in data per restrizione di beni, comprendente an-

che:

- * Foglio 14 (ora 135), Mappale 4289 subalterno 58 (appartamento di cui al **Lotto n. 1** della presente relazione di stima);
- * Foglio 14 (ora 135), Mappale 4289 subalterni 35 e 71 (appartamento e garage di cui al Lotto n. 2 della presente relazione di stima);
- * oltre ad altri beni;

si veda allegato **E5**.

- In data — Ipoteca Volontaria per la somma complessiva di euro 9.000.000,00 (Capitale euro 5.500.000,00), derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito, Atto Notarile del del Notaio Paolo Talice di Treviso (TV), a favore della VENETO BANCA S.C.P.A. c.f. 00208740266, con sede a Montebelluna (TV), Piazza G.B. Dall'Armi n. 1, contro la società relativamente alla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili di cui ai Lotti n. 1 (subalterni 3 e 58) e Lotto n. 2 (subalterni 35 e 71) della presente relazione, e contro la società relativamente alla quota di 1/1 della piena proprietà relativamente agli immobili di cui al Lotto n. 3 della presente relazione.

In allegato **E6** si riporta la Nota di Iscrizione.

A margine della sopra citata nota di iscrizioni sono riportare diverse annotazioni per restrizioni di beni, fra le quali, l'ANNOTAZIONE presentata in data per proroga della durata, si veda allegato

E7.

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: euro 35,00

	- In data	 Ipoteca Giudiziale per la
	somma complessiva di euro 450.000,00 (Capitale euro 430.279,75), derivante da
	Sentenza di condanna, Atto Giudiziario de	l del Tribunale di
	Treviso, a favore di	nato a
	e I	nato a
	contro la socie	età relativamente alla quota
	di 1/1 della piena proprietà degli immobili	di cui ai Lotti n. 1, n. 2 e n. 3, della pre-
	sente relazione di stima, oltre ad altri.	
	In allegato E8 si riporta la Nota di Iscrizion	
	Spese di cancellazione formalità pregiudizi	evole: euro 750,00
622	21	
6.2.2	Pignoramenti:	
	TRASCRIZIONI	
	- In data	 Decreto di sequestro con-
	servativo, Atto Giudiziario del	del Tribunale di Treviso, a
	favore	nato a 🛫 🛴 il
	<u>e</u>	nato a ,,
	il , contro la società	, relativamente alla quota di 1/1 della
	piena proprietà degli immobili di cui ai Lo zione di stima, oltre ad altri beni.	tti n. 1, n. 2 e n. 3, della presente rela-
	In allegato E9 si riporta la Nota di Trascriz	ione.
	A margine della sopra citata nota di trasci	
	sentata in data	per restrizione dei be-
	ni, fra i quali, il subalterno 3 (garage di cui	•
	i subalterni 35 e 71 (appartamento e gara	
	lazione), si veda allegato E10 .	
	- In data	 Verbale di pignoramento
	immobili, Atto Giudiziario del	dell'Ufficiale e Giudiziario di Venezia, a
	favore di	nato a) il
	e	nato a
	il , , contro la società	, relativamente alla quota di 1/1 della
	piena proprietà degli immobili di cui ai Lo	tti n. 1, n. 2 e n. 3, della presente rela-
	zione di stima, oltre ad altri.	
	In allegato E11 si riporta la Nota di Trascri	zione.
	Spese di cancellazione formalità pregiudizi	evole: euro 294,00

6.2.3 Altre trascrizioni:

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Con lettera datata 18/09/2017 dell'Agenzia Amministrazioni Condominiali DBC s.a.s. di Diego Bordin & C., con sede in Mestre – Venezia, venivano comunicati allo scrivente i seguenti dati:

- l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione per i subalterni 35 e 71 è di circa euro 2.574,94;
- non ci sono spese straordinarie deliberate e non scadute; le spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni (dal 01/08/2015 al 31/08/2017) sono: euro 1.087,53 fino al 31/07/2017 ed euro 214,57 per il mese di agosto 2017;
- non ci sono cause in corso;
- le quote millesimali sono: per il subalterno 35 pari a 3,243/1000 per il subalterno 71 pari a 58,250/1000. si veda allegato **F1**.

In allegato **F2** si riporta la copia del Regolamento di Condominio.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1Criterio di stima:

Si procederà alla valutazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, utilizzando il metodo del confronto con altri beni compravenduti recentemente nel contesto di Venezia. Sono state assunte informazioni sia a carattere generale che specifico.

8.2.2Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia-Mestre;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Mestre;

Altre fonti di informazione: Operatori immobiliari del settore...

8.3.3 Valutazione:

LOTTO n° 2 - Appartamento ai Pian Sesto e Settimo con garage al Piano Terra.

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
Appartamento - Piano Sesto	80,50	€ 3.200,00	€ 257.600,00
Terrazza - Piano Sesto (fino a 25 mg)	8,75	€ 3.200,00	€ 28.000,00
Terrazza - Piano Sesto - (eccedenza mq 21.90)	2,19	€ 3.200,00	€ 7.008,00
Appartamento - Piano Settimo	85,91	€ 3.200,00	€ 274.912,00
Terrazza - Piano Settimo (fino a mq 25)	8,75	€ 3.200,00	€ 28.000,00
Terrazza - Piano Settimo (eccedenza mg 4.46)	0,45	€ 3.200,00	€ 1.440,00
Garage al Piano Terra	8,49	€ 3.200,00	€ 27.168,00
Stima sintetica compar	ativa parametrica del co	rpo	€ 624.128,00
Valore corpo			€ 624.128,00
Valore accessori			€ 0,00
•			€ 624.128,00
Valore complessivo diri Valore di stima	itto e quota		€ 624.128,00 € 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO n° 2 -	Abitazione di	195,04	€ 624.128,00	€ 624.128,00
Appartamento	tipo civile			
al P. 6° e 7°	[A2]			
Garage al P.T.				

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 750,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.114,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 624.115,20 - € 1.114,00 = € 623.001,00 € 623.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Attestazione Prestazione Energetica: Non presente Si quantifica un costo di euro 300,00 per la redazione dell'Attestato di Certificazione Energetica

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID Valore diritti e quota

Non ci sono quote indivise.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- A) Giuramento CTU
- A1) Nota di Trascrizione relativa del

(subalterno 68)

- A2) Atto Notarile, vendita del subalterno 68 e nuova Nota di Trascrizione
- A3) Visura camerale della società
- B1) Estratto mappa scala 1:2000
- B9) Elaborato planimetrico del 02-12-2011 con evidenziati i beni immobili (Lotto n. 2)
- B10) Visura catastale Subalterno 35
- B11) Planimetria catastale Subalterno 35

- B12) Visura catastale Subalterno 71
- B13) Planimetria catastale Subalterno 71
- B7) Elaborato Planimetrico del 02-12-2011 con relativo elenco dei subalterni appart. al Mapp. 4289
- B8) Visura Catasto Terreni del Mappale 4289
- C1) Convenzione Urbanistica e Provvedimenti Edilizi
- D1) Atto di Provenienza
- E1-E2-E3-E4-E5-E6-E7-E8-E9-E10-E11) Formalità pregiudizievoli
- F1) Comunicazione dell'Amministratore condominiale.
- F2) Regolamento di condominio
- G1) Quotazioni immobiliari, Agenzia delle Entrate e Borsino immobiliare
- H1) Documentazione fotografica.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita:

La cessione sarà soggetta ad Imposta di Registro con l'applicazione della seguente aliquota:

nel caso di richiesta di benefici prima casa (ai sensi dell'art. 1, nota 2 bis, della tariffa parte 1, annessa al T.U. approvato con D.P.R. n. 131 del 26/04/1986, così come modificato con Legge 23/12/1999 n. 488:

Imposta di Registro 2 % (con il minimo di euro 1.000,00)

Imposta ipotecaria euro 50,00
Imposta catastale euro 50,00
Imposta di bollo esente
Tassa ipotecaria esente
Voltura catastale esente

Fabbricato abitativo e/o relative pertinenze (diverso dalla Prima casa) –

Imposta di Registro 9 % (con il minimo di euro 1.000,00)

Imposta ipotecaria euro 50,00
Imposta catastale euro 50,00
Imposta di bollo esente
Tassa ipotecaria esente
Voltura catastale esente

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto n. 2	APPARTAMENTO di tipologia attico, situato ai Piani Sesto e Settimo con GARAGE al Piano Terra, sito in Comune di Venezia, località Mestre, Via Amerigo Vespucci n. 43 interno 27.
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Quota di 1/1 della piena proprietà

Identificativo catastale	 CATASTO FABBRICATI – Comune di VENEZIA – Via A. Vespucci n. 43 - Foglio 135, Mappale 4289, zona censuaria 9, Subalterno 35, Categoria C/6 (garage), Classe 8, Consistenza 14 mq, Superficie Catastale 16 m q, Piano Terra, Rendita Catastale euro 144,61; Subalterno 71, Categoria A/2 (appartamento), Classe 5, Consistenza 9 vani, Superficie Catastale 180 mq, Piani Sesto e Settimo, Rendita Catastale euro 1.616,61; alle suddette unità immobiliari competono i seguenti B.C.N.C.: Subalterno 1: rampa do accesso e area di manovra, comuni ai subalterni 3-4, ecc. Subalterno 2: vano scale comune ai subalterni 51-52, ecc. Subalterno 40: portico comune ai subalterni 54-35, ecc. Subalterno 41: lastrico solare di mq 206, comune ai subalterni 51-52, ecc.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 623.000,00 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 623.000,00

LOTTTO N. 3

Beni in Comune di Venezia (Venezia)

Località Mestre - Via Santa Maria Goretti angolo Via Martiri della Libertà

LOTTTO N. 3 - TERRENO EDIFICABILE soggetto a Piano di Recupero di iniziativa privata

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa Per quanto riguarda la continuità delle trascrizioni si rinvia al Certificato Ipotecario presente agli atti.

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato/i:

Codice fiscale e Partita IVA:

con sede a

frazione:

si veda visura camerale in allegato A3.

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di un terreno edificabile di circa mq 9.573 catastali (reali mq 9.790), con sovrastanti vecchi fabbricati definiti catastalmente "in corso di costruzione"), soggetto a Piano di Recupero di iniziativa privata in Z.T.O. "DRU n. 13"; in Comune di Venezia, località Mestre, Via Santa Maria Goretti angolo Via Martiri della Libertà. Nell'atto di pignoramento tale terreno edificabile è identificato al Catasto Fabbricati con il Mappale 844 Subalterni 2 – 3 – 4 e 5 relativi ad unità in corso di costruzione; vengono compresi inoltre nel suddetto atto i Mappali 1704 e 1705, rispettivamente di mq 12 e mq 415, che identificano porzioni di strada su Via S. Maria Goretti e Via Martiri della Libertà. In allegato **B14** si riporta l'estratto mappa catastale con evidenziati i Mappali 844 (terreno edificabile di mq 9.573), 1704 (area urbana di mq 12) e 1705 (area urbana di mq 415) ed in allegato **B15** la foto aerea con individuato l'immobile.

Caratteristiche zona: L'area oggetto di Piano di Recupero è situata nella zona Nord-Ovest di Mestre lungo l'asse stradale di Via Martiri della Libertà. Delimitata a Nord da Via Martiri e ad Est

da Via Santa Maria Goretti.

Area urbanistica: L'area in oggetto è classificata dalla Variante al Piano Regolatore Generale per la Terraferma come "Zona produttiva - DRU – di ristrutturazione urbanistica – soggetta a Piano Urbanistico Attuativo obbligatorio.

Servizi presenti nella zona: l'area in oggetto si trova in località Carpenedo, vicino a Favaro Veneto,

a ridosso della periferia di Mestre.

Caratteristiche zone limitrofe: Centro storico di Mestre

Importanti centri limitrofi: aeroporto, zona di porto Marghera

Attrazioni paesaggistiche: laguna di Venezia **Attrazioni storiche:** Città Antica di Venezia

Principali collegamenti pubblici: autobus – tram – ferrovia – aeroporto di Venezia

Quota e tipologia del diritto

1/1 di - Piena proprietà di

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Identificato al Catasto Fabbricati

Si premette che da Gennaio 2016 relativamente ai beni in esame, il Foglio 7, indicato nell'atto di pignoramento, è stato soppresso dall'Ufficio Catastale per variazione territoriale, ed è ora Foglio 128 e le diciture "Sezione di Mestre e "Sezione Urbana ME" al Catasto dei Fabbricati, sono state cassate.

Presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di **VENEZIA** – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, i beni immobili sono così identificati:

Intestazione:

con sede Villorba, Proprietà per 1/1

CATASTO FABBRICATI – Comune di VENEZIA – Via Santa Maria Goretti - Foglio 128, Mappale 844,

- **Subalterno 2**, unità in corso di costruzione, Piano S1; in allegato **B16** si riporta la visura catastale;
- **Subalterno 3**, unità in corso di costruzione, Piano Terra; in allegato **B17** si riporta la visura catastale;
- **Subalterno 4**, unità in corso di costruzione, Piani Terra e Primo; in allegato **B18** si riporta la visura catastale;
- Subalterno 5, unità in corso di costruzione, Piani Terra e Primo; in allegato B19 si riporta la visura catastale;

alle suddette unità immobiliari compete il seguente bene comune non censibile (B.C.N.C.):

- **Subalterno 6**, area scoperta comune ai subalterni 2 – 3 – 4 e 5.

In allegato **B20** si riporta l'Elaborato Planimetrico del

Al Catasto Terreni il Mappale 844 sul quale insistono le suddette unità in corso di costruzione, risulta Ente Urbano di mq 9.573, si veda visura catastale in allegato **B21**.

CATASTO FABBRICATI - Comune di VENEZIA - Via Martiri della Libertà -

- Foglio 128, Mappale 1704, area urbana di mq 12, Piano Terra; in allegato **B22** si riporta la visura catastale;
- Foglio 128, Mappale 1705, area urbana di mq 415, Piano Terra; in allegato B23 si riporta la visura catastale.

Risposta al quarto punto del quesito

Regolarità urbanistica

4.1 PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: - Piano di Recupero di Iniziativa Privata relativo alla DRU-13

Intestazione:

Tipo pratica: Piano di Recupero di iniziativa privata

Per lavori: Urbanizzazione dell'area, demolizione vecchi fabbricati e nuova costruzione di edificio

commerciale e direzionale Oggetto: nuova costruzione

Rilascio: Delibera di Consiglio Comunale n.

4.1.1 Conformità edilizia:

Per quanto sopra si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica:

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	L'area in oggetto è classificata dalla Variante al Piano Regolatore Generale per la Terraferma - approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03-12-2004 (B.U.R. n° 13 del 21-12-2004) come DRU 13
Zona omogenea:	"Aree produttive di ristrutturazione urbanistica - DUR n. 13"
Norme tecniche di attuazione:	L'utilizzazione edificatoria e, più in generale, la disciplina urbanistica del terreno di cui sopra sono previste dall'art. 35 e correlati delle N.T.S.A. della suddetta Variante al P.R.G. Il conseguente

	Piano di Recupero, è stato approvato con la Delibera di Consiglio Comunale n. 136 del 24-12- 2008 dove si trovano allegati gli elaborati grafici che costituiscono il Piano.
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	Convenzione del Piano di Recupero di Iniziativa Privata
Estremi delle convenzioni:	Atto rep. n. 88513 e racc. n. 22872 in data 11-03- 2001 del notaio Vincenzo Rubino
Obblighi derivanti:	Attuazione di tutte le opere di urbanizzazione come previsto nel Piano di Recupero, costituzione di servitù ad uso pubblico e monetizzazione delle aree.
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità:

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

In allegato **F3** si riporta la copia del Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Venezia in data

Descrizione

Si tratta di terreno edificabile, soggetto a Piano di Recupero di iniziativa privata in Z.T.O. "DRU n. 13" - in Via S. Maria Goretti a Mestre, di cui alla Convenzione sottoscritta in data con atto del notaio Vincenzo Rubino di Mestre, La Parte Attuatrice si impegnava con detta Convenzione, a dare esecuzione al Piano di Recupero, a realizzare tutte le opere di urbanizzazione, e a rispettare tutte le obbligazioni nei modi e nei tempi in essa previsti. In allegato **F4** si riporta la Convenzione con relativi allegati del Piano di Recupero.

L'area oggetto di Piano di Recupero è situata nella zona Nord-Ovest di Mestre lungo l'asse stradale di Via Martiri della Libertà. Delimitata Nord da Via Martiri e ad Est da Via Santa Maria Goretti, l'area è di forma rettangolare, in parte mai urbanizzata ed incolta, in parte occupata da alcuni fabbricati allo stato grezzo. Attualmente l'accesso principale all'area è localizzato in Via S.

Maria Goretti, anche se esiste ancora traccia di un vecchio ingresso dismesso e inutilizzabile su Via Martiri della Libertà.

Gli interventi di nuova edificazione sono previsti dall'art. 35 delle N.T.S.A. della Variante al P.R.G. - per le modalità di attuazione e i limiti minimi delle superfici a Standard - e dall'art. 8 delle N.T.G.A. per le destinazioni d'uso, nonché dalle schede delle N.T.G.A. alla tabella zone D all'art. 35 delle N.T.S.A..

L'area considerata corrisponde alla superficie catastale del Foglio 7 Mappale 844. La superficie reale del P. di R. (superficie territoriale) così definita risulta complessivamente pari a mq 9.790, come evidenziato nella Tav. 2 allegata al P. di R. (D.C.C. n. 136 del 24-11-2008).

L'ambito di intervento è caratterizzato dalla presenza di tre fabbricati al grezzo, privi di qualsiasi forma di impiantistica e di finitura.

Il progetto di P. di R. approvato propone l'urbanizzazione dell'area e la sua utilizzazione per l'inserimento di attività consentite dall'art. 35 delle N.T.S.A. della variante al P.R.G.. E' prevista la demolizione dei fabbricati esistenti e l'edificazione di un'unità edilizia con corpo a L che si articola su diversi piani.

Nel Piano Interrato sono previsti i parcheggi privati con garage suddivisi in due compartimenti per rispettare le norme antincendio. Il distributivo seguirà l'andamento ad L del fabbricato e sarà attrezzato con due rampe a doppio senso di marcia

- Il complesso edilizio è suddiviso in quattro unità con le seguenti destinazioni d'uso: Unità A a destinazione commerciale, ubicata a Nord del fabbricato e distribuita su due livelli con
- superficie netta di vendita minore a 1.000 mq e superficie lorda di pavimento di 972 mq per piano per un totale complessivo di mq 1.944;
- Unità B a destinazione commerciale, ubicata a Sud-Ovest del fabbricato e distribuita su due livelli con superficie netta di vendita minore di 1.000 mq e superficie lorda di pavimento di 484 mq per piano per un totale complessivo di mq 968;
- Unità C a destinazione commerciale, ubicata a Sud al piano terra del fabbricato per una superficie netta di vendita minore di 1.000 mq e superficie lorda di pavimento di mq 968;
- Unità D a destinazione direzionale, distribuita in singole unità su cinque piani, dal primo al quinto e con superficie lorda di pavimento complessiva di mq 2.420;

L'edificazione prevista si articola su sei piani e sviluppa il progetto in un unico intervento. L'inviluppo di edificazione definisce un fabbricato con andamento ad L per una superficie coperta di mq 2.420. La superficie lorda di pavimento distribuita su sei piani è di complessivi mq 6.300.

Le attività commerciali sono concentrate al piano terra con una superficie lorda di mq 2.420 suddivisa in unità commerciali con superficie netta di vendita compresa tra mq 250 e mq 1.000. Al piano primo si trovano i depositi-magazzini delle attività sottostanti, per una superficie lorda di mq 1.456.

La porzione di edificio con destinazione direzionale che si sviluppa su cinque piani consta di un totale di mq 2.420.

In allegato **H3** si riporta la documentazione fotografica.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di Piena proprietà

Cod. Fiscale:

Eventuali comproprietari:

Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **6.300,00** il terreno risulta di forma trapezoidale

Condizioni generali dell'immobile: Il terreno risulta incolto, ci sono tre fabbricati al grezzo senza impianti.

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il presente Piano di Recupero prevede la demolizione degli edifici esistenti e la successiva realizzazione di mq 6.300 di Superficie Lorda di Pavimento (S.L.P.) così riportata: - mq 3.880 di Superficie Lorda di Pavimento Commerciale con superfici nette di vendita per singole unità inferiori a mq 1.000; - mq 2.420 di superficie lorda di pavimento a destinazione Direzionale. Si riportano di seguito i principali dati che caratterizzano l'intervento: - Superficie territoriale: mq 9.790; - Standard primari a parcheggio: mq 3.186 (da asservire ad uso pubblico) - Standard a verde: mq 1.651 (da asservire ad uso pubblico) - Standard a verde: mq 1.499 (da monetizzare) Per la finalità della presente stima, si calcola di seguito il volume realizzabile (con esclusione del piano interrato), che sarà dato dalla S.L.P. Commerciale per il coefficiente di 4,50 e dalla S.L.P. Direzionale per il coefficiente 3,50:

mq 3.800 x 4,50 = mc 17.100; mg 2.420 x 3,50 = mc 8.470;

Totale = mc 17.100 + 8.470 = mc 25.570

Destinazione	Parametro	Volume	Superficie reale/potenziale	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
Commerciale e Direzionale	sup lorda di pavimento	25.570	6.300,00	1,00	6.300,00	€ 250,00
			6.300,00		6.300,00	

Impianto elettrico:

Non esiste impianto elettrico.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Riscaldamento:

Non Esiste impianto di riscaldamento.

Impianto non a norma.

Non esiste la dichiarazione di conformità.

Condizionamento e climatizzazione:

Non esiste impianto di condizionamento o climatizzazione Non Esiste la dichiarazione di conformità L. 46/90 e successive.

Impianto antincendio:

Non esiste impianto antincendio.

Non esiste certificato prevenzione incendi.

Ascensori montacarichi e carri ponte:

L'immobile non dispone di ascensori o montacarichi.

Carri ponte non presenti.

Scarichi:

Non esistono scarichi potenzialmente pericolosi.

Ambiente: Il sito non necessita di indagini ambientali ai fini della presenza di materiale inquinante nei fabbricati ed in sottosuolo - Eventuali ulteriori informazioni: Dal sopralluogo espletato, non sono emersi elementi tali da suggerire la necessità di un'indagine di carattere ambientale e, d'altro canto, lo scrivente non è stato informato di eventuali contaminazione.

Risposta al quinto punto del quesito

Stato di possesso e atto di provenienza

ATTO DI PROVENIENZA

L'immobile in esame è pervenuto in piena proprietà per la quota di 1/1 alla società in forza dei seguenti atti:

- Atto di "Cessione di quote" repertori del del e del Notaio Paolo Talice di Treviso (TV), registrato a Treviso il si veda allegato G1.
- Atto di Fusione I del Notaio Paolo Talice di Treviso (TV), trascritto a Venezia in data si veda in allegato **G2** copia dell'atto notarile e della relativa Nota di Trascrizione. Si evidenzia che nel sopra citato Atto di Fusione, il Mappale 844 era di mq 10.000; in data detto Mappale è stato frazionato, confermando il Mappale 844 di mq 9.573 e originando il Mappale 1704 di mq 12 ed il Mappale 1705 di mq 415; si veda visura storica catastale in allegato **G3**.

POSSESSO

Il terreno attualmente non è occupato e risulta incolto. I fabbricati al grezzo sono dismessi.

	Risposta al sesto punto del quesito Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene
6.1	Vincoli ed oneri giuridici: 6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:
	Nessuna.
	6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:
	Nessuna.
	6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:
	Nessuna.
	6.1.4 Altre limitazioni d'uso:
6.2	Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente: 6.2.1 Iscrizioni: Gravami e Oneri In allegato E1 si riporta l'elenco sintetico delle formalità a nome della società
	ISCRIZIONI In data In data
	somma complessiva di euro 1.200.000,00 (Capitale euro 790.000,00), derivante

da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, Atto Notarile del del Notaio Maurizio Bianconi di Treviso (TV), a favore della BANCA DELLA MARCA CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA, c.f. 03669140265 con sede in Orsago (TV), Via Garibaldi 46, contro la società

(quale datore di ipoteca) e contro la società Conte Due Srl (quale debitore non datore), relativamente alla quota di 1/1 della piena proprietà dei seguenti immobili:

- * Foglio 14 (ora 135), Mappale 4289 subalterno 58 (appartamento di cui al Lotto n. 1 della presente relazione);
- * Foglio 14 (ora 135), Mappale 4289 subalterni 71 e 58 (appartamento e garage di cui al Lotto n. 2 della presente relazione);
- * oltre ad altri beni.

In allegato **E4** si riporta la Nota di Iscrizione.

A margine della sopra citata nota di iscrizione sono riportate diverse annotazioni per restrizioni di beni, fra le quali, l'ANNOTAZIONE presentata in data per restrizione di beni, comprendente an-

che:

- * Foglio 14 (ora 135), Mappale 4289 subalterno 58 (appartamento di cui al **Lotto n. 1** della presente relazione di stima);
- * Foglio 14 (ora 135), Mappale 4289 subalterni 35 e 71 (appartamento e garage di cui al Lotto n. 2 della presente relazione di stima);
- * oltre ad altri beni;

si veda allegato **E5**.

- In data	– Ipoteca Volontaria per la
somma complessiva di euro 9.000.000,00) (Capitale euro 5.500.000,00), derivante
da Concessione a garanzia di apertura c	li credito, Atto Notarile del
del Notaio Paolo Talic	e di Treviso (TV), a favore della VENETO
BANCA S.C.P.A. c.f. 00208740266, con	sede a Montebelluna (TV), Piazza G.B.
Dall'Armi n. 1, contro la società	, relativamente alla quota di 1/1 della
piena proprietà degli immobili di cui ai L	otti n. 1 (subalterni 3 e 58) e Lotto n. 2
(subalterni 35 e 71) della presente relazio	one, e contro la società
relativamente alla quota di 1/1 della pier	na proprietà relativamente agli immobili
di cui al Lotto n. 3 della presente relazion	e.
	

In allegato **E6** si riporta la Nota di Iscrizione.

A margine della sopra citata nota di iscrizioni sono riportare diverse annotazioni per restrizioni di beni, fra le quali, l'ANNOTAZIONE presentata in data per proroga della durata, si veda allegato

E7

Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: euro 35,00

- In data — Ipoteca Giudiziale per la somma complessiva di euro 450.000,00 (Capitale euro 430.279,75), derivante da Sentenza di condanna, Atto Giudiziario del del Tribunale di Treviso, a favore di nato a

	Esecuzione Immobiliare - n. 190 / 2015
	e nato a contro la società , relativamente alla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili di cui ai Lotti n. 1, n. 2 e n. 3, della presente relazione di stima, oltre ad altri. In allegato E8 si riporta la Nota di Iscrizione. Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: euro 750,00
6.2.2	Pignoramenti: TRASCRIZIONI - In data - Decreto di sequestro conservativo, Atto Giudiziario del del Tribunale di Treviso, a nato a e nato a, contro la società, relativamente alla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili di cui ai Lotti n. 1, n. 2 e n. 3, della presente relazione di stima, oltre ad altri beni. In allegato E9 si riporta la Nota di Trascrizione. A margine della sopra citata nota di trascrizioni, è riportata l'ANNOTAZIONE presentata in data per restrizione dei beni, fra i quali, il subalterno 3 (garage di cui al Lotto n. 1 della presente relazione ed i subalterni 35 e 71 (appartamento e garage di cui al Lotto n. 2 della presente relazione), si veda allegato E10. Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: euro 294,00 - In data - Verbale di pignoramento immobili, Atto Giudiziario del dell'Ufficiale e Giudiziario di Venezia, a favore di nato a il nato a contro la società relativamente alla quota di 1/1 della piena proprietà degli immobili di cui ai Lotti n. 1, n. 2 e n. 3, della presente relazione di stima, oltre ad altri. In allegato E11 si riporta la Nota di Trascrizione. Spese di cancellazione formalità pregiudizievole: euro 294,00
	Trascrizione non pregiudizievole: - In data ai nn. R.G. e R.P. – Atto Unilaterale d'obbligo edilizio, Scrittura privata con sottoscrizione autenticata del rep. n. del Notaio Paolo Talice di Treviso, a favore del Comune di Venezia e contro la società

6.2.3 Altre trascrizioni:

si veda allegato **F5**.

6.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale:

Non ci sono spese condominiali.

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: Nessuna

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: trattasi di terreno edificabile

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: NO

Avvertenze ulteriori: ai fini di una migliore comprensione della presente relazione di stima, si rimanda alla lettura della Delibera di C.C. n. 136 del 26-11-2008 e della Convenzione dell' 11-03-2009.

Risposta all'ottavo punto del quesito

Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati

8.1.1Criterio di stima:

Lo scopo della stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato del terreno edificabile in tutta la sua potenzialità edificatoria, ai fini della vendita in una procedura di asta pubblica, attribuendo quel valore che avrebbe la maggior probabilità tra i possibili valori, di segnare un punto di incontro tra domanda ed offerta, in una libera contrattazione di una pluralità di operatori economici in un dato mercato. Il metodo che si intende utilizzare è quello di tipo sintetico, basato sulla comparazione diretta del bene oggetto di stima con altri di analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche, di cui si conoscono gli apprezzamenti del mercato. Per l'individuazione del prezzo di vendita dell'area edificabile soggetta a Piano di Recupero (D.C.C. n. 136 del 24-11-2008) e convenzionato con il Comune di Venezia in data 11-03-2009, sentiti gli operatori del settore (agenzie immobiliari e professionisti), il valore medio proposto nella Piazza di Mestre, per aree edificabili prive di opere di urbanizzazione, è di circa euro 250,00/mq di S.L.P.

FONTI DI INFORMAZIONE ASSUNTE PER LA STIMA

Le fonti di informazione assunte per la stima sono:

- valori di scambio mediante indagini dirette presso gli operatori (tecnici e agenzie immobiliari di compravendita in Mestre);
- valori dichiarati in recenti compravendite.

Dall'analisi dei suddetti valori delle aree fabbricabili, utilizzando il criterio di stima sintetica comparativa, sono state effettuate le opportune ponderazioni, applicando aggiunte o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area, che possono risultare discriminanti, distinti in fattori esterni e fattori specifici tipo:

Fattori esterni

- grado di urbanizzazione del territorio
- ubicazione fisico-geografica
- ubicazione nel tessuto urbanistico
- sistema viario di comunicazione
- dinamica del settore edilizio
- andamento generale dell'economia (in particolare del settore immobiliare)
- livello di appetibilità del bene

Fattori specifici

- convenzione urbanistica
- dimensioni, forma ed estensione dell'area
- destinazione commerciale e direzionale
- urbanizzazione primaria dell'area

GIUDIZIO DI STIMA

In relazione al criterio di stima sopra esposto, effettuate le opportune ponderazioni, lo scrivente esprime di seguito l'opinione di valore del compendio immobiliare: $mq 6.300 \times euro 250,00 = euro 1.575.000,00$

8.2.2Fonti di informazione:

Catasto di Venezia;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia;

Uffici del registro di Venezia;

Ufficio tecnico di Venezia - Mestre;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: Mestre.

8.3.3 Valutazione corpi:

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata)

Destinazione	Supe Equiv	rficie Valor valente	e Unitario	Valore Complessivo
Commerciale Direzionale	е	6.300,00	€ 250,00	€ 1.575.000,00
Stima sintetica cor	mparativa p	arametrica del corpo		€ 1.575.000,00
Valore corpo				€ 1.575.000,00

Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 1.575.000,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 1.575.000,00
Valore di stima	€ 0,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
LOTTO n°		6.300,00	€ 1.575.000,00	€ 1.575.000,00
3 - Terreno				
Edificabile				

8.4.4Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:

€ 0,00

Costi di cancellazione oneri e formalità:

LOTTO n° 3 - Terreno Edificabile

Tipologia	Costo
Iscrizione di ipoteca - Volontaria	€ 35,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale	€ 750,00
Trascrizione pregiudizievole - Decreto di sequestro conservativo	€ 294,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento	€ 294,00

Totale costi di cancellazione: € 1.373,00

8.5.5Prezzo base d'asta del lotto:

Valore arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.575.000,00 - € 1.373,00 = € 1.573.627,00

€ 1.573.000,00

8bis Classamento energetico dell'immobile:

Identificativo corpo: LOTTO n° 3 - Terreno Edificabile Attestazione Prestazione Energetica: Non previsto

Risposta al nono punto del quesito

Valutazione della sola quota indivisa

ID Valore diritti e quota

Non ci sono quote indivise.

Risposta al decimo punto del quesito

Elenco Allegati

- A) Giuramento CTU
- A3) Visura camerale della società
- B14) Estratto mappa scala 1:2000
- B15) Foto aerea
- B16) Visura catastale, Mappale 844 Subalterno 2
- B17) Visura catastale, Mappale 844 Subalterno 3
- B18) Visura catastale, Mappale 844 Subalterno 4
- B19) Visura catastale, Mappale 844 Subalterno 5
- B20) Elaborato planimetrico del 15-03-2013
- B21) Visura Catasto Terreni Mappale 844
- B22) Visura catastale, Mappale 1704
- B23) Visura catastale, Mappale 1705
- E1-E2-E3-E4-E5-E6-E7-E8-E9-E10-E11) Formalità pregiudizievoli
- F3) Certificato di Destinazione Urbanistica
- F4) Convenzione del Piano di Recupero di iniziativa privata
- F4.1) Atto unilaterale d'obbligo edilizio del 13-07-2011
- F5) Deliberazione del Consigli Comunale n. 136 del 24-11-2008 e relativi allegati
- G1) Atto di "Cessione di Quote"
- G2) Atto di Fusione
- H3) Documentazione fotografica.

Risposta all'undicesimo punto del quesito

Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

La cessione potrebbe essere soggetta a:

se vi è opzione in atto per l'applicazione dell'IVA

- IVA 22 %

CON REVERSE CHARGE se l'acquirente è soggetto passivo IVA

Imposta di registro: euro 200,00

Imposta ipotecaria: 3% (con il minimo di euro 200,00) Imposta catastale: 1% (con il mino di euro 200,00)

Imposta di bollo: euro 230,00 Tassa ipotecaria: euro 35,00 Voltura catastale: euro 55,00

Risposta al dodicesimo punto del quesito

Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto n. 3	TERRENO EDIFICABILE soggetto a Piano di Recupero di iniziativa privata
Diritto reale staggito e Quota proprietà	Quota di 1/1 della Piena proprietà
Identificativo catastale	 CATASTO FABBRICATI – Comune di VENEZIA – Via Santa Maria Goretti Foglio 128, Mappale 844, Subalterno 2, unità in corso di costruzione, Piano S1; Subalterno 3, unità in corso di costruzione, Piano Terra; Subalterno 4, unità in corso di costruzione, Piani Terra e Primo; Subalterno 5, unità in corso di costruzione, Piani Terra e Primo; alle suddette unità immobiliari compete il seguente B.C.N.C.: Subalterno 6, area scoperta comune ai subb 2 – 3 – 4 e 5. Al Catasto Terreni il Mappale 844 sul quale insistono le suddette unità in corso di costruzione, risulta Ente Urbano di mq 9.573. CATASTO FABBRICATI – Comune di VENEZIA – Via Martiri della Libertà Foglio 128, Mappale 1704, area urbana di mq 12, Piano Terra; Foglio 128, Mappale 1705, area urbana di mq 415, Piano Terra.
Valore	Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 1.573.000,00 Prezzo di vendita del lotto nello stato di "libero": € 1.573.000,00

Data generazione: 22-09-2017 16:09

L'Esperto alla stima
Arch. Stefano Barbazza



Notation to - Marcha

PAG 82/28

持持。1441年,40 - Tel. 346250 Repertorio n. 23998 Raccolta n. 18089 CONVENZIONE DI ATTUAZIONE DI STRUMENTO URBANISTICO ATTUATIVO DI INIZIATIVA PRIVATA REPUBBLICA ITALIANA loi venezha 2 (biestre: L'anno 2002 (duemiladue) il glomo 6 (sei) agosto: in Mestre i⊓ Via Manin n. 46 PER TRASCRIZIONS Dinanzi a me Dàlla Valle Albano, Notaio residente in Mestre ed iscritto al EL PROCURATORE Collegio Notarile del Distretto di Venezia, sono comparsi i signori; nalo a Venezia il giorno , d¢÷ miciliato per l'incarico presso la sede di cul infra, il quale dichiara di intervenire al presente attornella sua qualità di Direttore Vicano della Direzione Centrale Sviluppo del Territorio e Mobilità per il: COMUNE DI VENEZIA (c.f.: 00339370272, di seguito indicato come scoed in esecuzione della deliberazione consiliare n. 74 del 25 marzo 2002, divenuta esecutiva, che in copia conforme e senza gli allegati si allega 8Ub: "A". , nato a Venezia-Mestre il giorno domicillato per la carica iĝ. imprenditore. il quale dichiara di agire nell'atto presente, in поте, per conto ed interesse della società: con sede legale in con capitale sociale di euro 50,612,78 interamente versato, iscritta all'Ufficio Registro delle Imprese di Treviso con l'humero di

38/11/508P	11:4/	8422522287	CUNIE	PAG	i <u>83/29</u>
			•		
		Sodian F	*):		
·		codice fiscal			
	·	nella sua q	ualità di Presidente e Amministrato	re Delegain delle	- -
	· 	autorizzato a	a quanto infra giusta delibera consilia	- degato della stessa,	<u>-</u>
·	 -	che in estratt	o autentico si allega sub. "B".	are in data 3 agosto 2002	<u> </u>
					
			nata a Venezia il glomo	, residente a	
			architetto,		
		la quale dichia	ara di agire nell'atto presente, in non	Re per conta a t	<u>-</u>
	· · · ·	se del signor.		not her como en interes-	<u> </u>
<u> </u>			, nato a Venezia il giomo		<u>f</u>
		dente a 1		e resi-	n
		rchitetto,	codice fiscale:		F
	- 1				
	<u> </u>	iusta procura s	speciale in data 26 luglio 2002 n. 23	3942 di rep. io mie au	die
	le	entica che in ori	iginale si aliega sub. "C".		Viz
•— • ———————			nato a Venezia il giorno		FR
	de	ente a		e resi-	dic
<u> </u>	· · ·	_	industrial -	codice fiscale:	Lan
<u> </u>	. 1		industriale,		DAI
	-		, nato a Montebello Vicentino II g	ilorna	DLI
	- 1 200	lice fiscale:	residente a		
<u> </u>			pensionato.		<u> n. 8</u>
			nala a Venezia-Mestre il giorno		Rad
<u></u>	deni	e a	Griong in Ground	resi-	peri
	ſ			codice fiscale:	il go
· ·					della
:	1 60	,nai	la a Venezia-Mestre il giorno	codice	
	fiscal	e; 	residente a		<u>"co</u>
		.' -	operala.	,	nezi:
:	1 .		2		rame
•	•				

38/11/2006 11:4	7 0422522207	CONTE		PAG	04/20
fiscale:	nata a Venezia-Mestre i residente a	il giorno	codice		<u> </u>
	collaboratrice scolasti	ica .			
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	nata a Venezia-Mes	·			
codice fiscale	. residen	·			
	casalinga.		. 1		 .
), nato a Venezia-Mestre il	giomo	codice		"
fiscale:	residente a	, 			
	in attesa di occupazione.		.1		 :
dice fiscale.	nato a Venezia-Mestre il g		. co-		<u> </u>
	commerciante:		1		_
dice fiscale:), nato a Venezia-Mestre il gio	·	CO-		
	residente a artigiano.	_			- :
	nata a Meolo il glorno	codice fisc	ale:		; - !
pensionata.	residente a	. ———	-		<u>.</u> . _
per la carica in Ve	a Noventa di Piave il giorno nazia-Mestre, agire nell'atto presente in nome	demiciti imprenditore;			
della società:		, per conto ed interes	se		
	capitale sociale	con sede in Vi			
ramente versato; is	critta all'Ufficio del Registro della	le Imprese di Venezi	a		

	9422522297 CONTE PAG	95/29 	0 :
	con il numero di codice fiscale stesso numero di partif	1-2	[
	I.V.A.,		<u> </u>
	nella sua qualità di Amministratore Unico della stessa, avente i poteri		- <u> </u>
	quest'atto per statuto sociale.	<u> </u>	<u>-</u>
	Detti comparsi, della cui identità personale io Notalo sono certo, fat		
	ta tra loro d'accordo, me assenziente, rinuncia all'assistenza del testimoni	<u></u>	-
	PREMESSO PREMESSO	 -	<u></u> -
	quanto segue:		<u> </u>
	A) i signorí	 	(5
	- in parti eguali tra loro - dell'area così descritta in censo:	-	Ç
	COMUNE DI VENEZIA - SEZIONE MESTRE	<u> </u>	l I
	N.C.T. FOGLIO 14 (quattordici).	<i>:</i>	Bi
	- mappale n. 1483 di are 5.70 RDEuro 3.47	<u> </u>	<u> </u>
	- mappale n. 1484 di are 4.50 Fabbricato de non di		~
	- mappale n. 1485 di are 4.30 RDEuro 2.62	-	- J
	Totali are 14.50	- `- - -	- [
	(sono totali are quattordici e centiare cinquanta) in un unico corpo fra con-		
	fini:	<u> (</u>	S
	a sud/ovest Viale Vespucci, a nord/ovest mappale n. 2795, a nord Vía Bis-	_ <u> n</u>	i i
	sagola, a sud/est mappale n. 2888;	<u> </u>	3
	B) i signori	c	-
.·			:
	due per 9/27 ciascuno l'estima anno 2/27		
	due per 9/27 ciascuno, l'ultima per 3/27 e gli altri per 1/27 ciascuno) dell'a- rea così descritta in censo:		
-	The second of th		
ŀ	4		

.724	COMUNE DI VENEZIA - SEZIONE MESTRE
·	a)
	N.C.T. FOGLIO 14 (quattordici)
	- mappale n: 595 di are 6:80 F.R.
	- mappale n. 2799 di are 1.40 F.R.
1 1 2	- mappale n. 2795 di are 17.10 RDEuro 10,42
1	Totali are 25.30
	(sono totali are venticinque e centiare trenta) REALI MQ. 2.608, in un uni-
-	co corpo fra confini.
	a sud/evest Viale Vespucci, a sud/est mappale n. 1485, a; nord/est Via
	Bissago/a;
	b)
	N.C.T. FOGLIO 15 (quindici) -mappale n. 2090 di are 18.37 ROEuro 13,09
-	- mappale n. 2089 di are .0.02 RDEuro
	Totali are 18.39
	(sono totali are dicistto e centiare trentanove) REALI MQ: 1,970; in un u-
	nico corpo fra confini (partendo da nord in senso orario):
1-	mappali nn.ri.2087 - 2092 - 2091, Via Lamarmora, Via Bissagola;
	C) la società già proprietaria dell'area
<u>-</u>	così descritta in ceriso:
<u> </u>	COMUNE DI VENEZIA - SEZIONE MESTRE
ni i	N.C.T. FOGLÍO 14 (quattordioi)
1-	- mappale.n. 2888 di are 45:88
	- mappale n. 2889 di are 3.92
	5

30/11/7006	11:4/	04225222 67	CUNIE	PAG	, u // 2b
		Ĭ			
• • • • • • • • • • • • • • • • • • • •	-	Totali are	49.80	•] .
	<u> </u>	(sono totali are	quarantanove e centiare ottani	la la casa de la casa	
		confini:	and the second second second	a) in unico corpo fra	<u></u>
	.	a sud/overt 15-1	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		-
	 -	a addrovest Viale	Vespucci, a nord/ovest map	oali nn:n-1484 - 1483, a	
NA		i nord/est-Via Bissag	gola, a sud/est altro foglio di ma	ppa,	
			E' RIMASTA TITOLARE		
		del volume edificab	oile di spettanza del detto lotto d		<u>-</u>
		attuali edifict posse	The state of the control of the cont	dopo la costruzione degli	
<u></u>	· · ·	Span.	al N.C.E.U. rispettivamente co	n i meppali nn ri 2926 e	
		2089;	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		
······································	———	D) la		: a mezzo del suo	
		rappresentante - cor	nferma limitatamente al mappa	10 m 2000	 -
-		al precedente punto;	at the phal	e n. 2889 quanto detto	<u> </u>
			· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		te
	— <u></u> -	"D":	età risultano dal foglio informa	tivo che si allega sub.	nic
······································				et a Cauch	
<u></u>) le ditte proprietarie	e la società	nel prosieguo	pre
	s	aranno chiamate and	the "Parte Attuatrice";	- prosteguo	e s
			ati dalla presente convenzione		dic
	1.	483, 1484 1485 22	ror presente convenzione	e cíoè i mappali nn.ri	se
	ne	7 15 17 1405, 21	95, 595, 2799, 2090, 2089 sc	pra descritti, nonche	chi
		er i monvi già precisa	ti i mappali nn ri 2888 - 2889, h	anno superficie cata.	- "
	sta	ale complessiva di n	ng. 10.799 (diecimilasettecento	- Jovantanova)	- +
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	ris	uița dall'estratto di n	nappa, vedasi tavola 3 infra al		<u>∤m</u> ε
- 1	rea	ele definitiva compre	Dave dolla a maria al	legata, la superficie	sa
-	11	710 com-	nsiva delle modifiche al perime	etro è invece di mq.	zia
	—— <u> </u>	To come usuita da	ila tavola 3 sopra citata. Gli el	aboreti elek er	
	·	robeit sono stati red	atti tenendo conto della suddett	7 Summer	gre
	_ ¦ <u>H)</u> i	terreni di cui ai pred	cedente punto G) sono ciassifica	Periode (eale)	na:
	-	. :	6	ana Z.T.O. BRU N.	
	}		J		j ·

	9		,	
	` ↓	1 sia dal vigente PRG che dalla Variante al PRG adoltata con delibera d	del	
		C.C. in data 25 gennaio 1999;		-
	× × +	I) l'utilizzazione edificatoria e, plù in generale, la disciplina urbanistica d	ei ei	_
		terreni di cui sopra, sono quelle previste dall'art. 24 delle N.T.A. del PR		-
	j	vigente e dail'art. 9 delle N.T.S.A. della V.PRG adottata, Il conseguen		-
		Piano di Recupero, è stato approvato con la deliberazione consiliare n. 7		-
		del 25 marzo 2002;		-
		L) i sottoelencati elaborati, già facenti parte del Piano di Recupero, son		
	- 1	allegati alla presente Convenzione rispettivamente sotto le lettere "E" - "F	<u></u>	
	# ## # ##	- "G" - "H" - "I" - "L" e ne costituiscono parte integrante:		
	<u>, </u>	- "E" - Tav. 3 - estratto delle mappe catéstali, ove sono individuati tutti.		
		terreni, di cui al precedente punto G), e il relativo elenco catastale, la pla	* · [
:		nimetria (scala 1:500) dello stato di fatto dei terreni di cui alla precedente		
		premessa G), come è risultate dalle operazioni di rilievo effettuate a cura	 	•
5		e sotto la responsabilità della Parte Attuatrice. La planimetria contiene l'in-		
_		dicazione dei capisaldi di riferimento per la verifica sul campo delle diver-		
ri —		se quote nonché l'individuazione delle amergenze e dei veicoli storico ar-		
è		chitettonici;		
1 -		- "F" - Tav. 4 - planimetria di progetto (scala, 1:500) con il calcolo del volu-		
ę	 <u></u>	me e della superficie lorda di pavimento di progetto, con l'indicazione delle		' <u>e</u>
e		sagome d'ingombro degli edifici e con l'individuazione e relativa quantifica-		
7.				
ार विक्		zione delle aree destinate a opere di urbanizzazione Primaria da cedere		
-		gratuitamente al Comune, della sistemazione delle aree libere, delle desti- nazioni d'uso;		
4.				
		- "G" - "H" - Tev. 5 e 6 - schema progettuale (scala:1:500, 1:50 e 1:20) del-	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	
i	. · · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	7		

30/11/2006 11:4	7 8422522297 CONTE PAG	89/20 !
		,
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	le opere di urbanizzazione, sotto e sovraservizi a rete da realizzare a cura	
······································	e spese della Parte Attuatrice;	
47 <u>6</u>	- "I" - "L" - Tav. 1 e 7 - relazione tecnico-illustrativa delle opere di urbaniz-	— — — — — — — — — — — — — — — — — — —
	zazione Primaria e Secondaria, computi metrici estimativi redatti con i	
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	prezzi risultanti dai Capitolato Speciale del Comune di Venezia verranno	 [[
·	aggiornati alla data di presentazione dell'istanza per urbanizzare e depura-	-
	ti di un ribasso medio pari a quello risultante dalle gare di appalto di lavori	—- <u>, </u>
	simili, riferiti all'anno precedente senza tener conto nè degli oneri fiscali nè	<u> </u>
	degli oneri relativi alla progettazione, alla direzione dei lavori, alla sicurez-	<u> </u>
	za del cantiere ed al collaudo. L'indicazione del costo presunto è effettua-	- - -
<u>-</u> -	ta anche al fine di determinare la soglia minima di spesa e poter operare	·— _
	la comparazione dei costi reali con le vigenti tabelle ai sensi e per gli.	
	effetti dell'art. 86 L.R. 61/85: In ogni caso il computo metrico - estimativo	
	sarà definito in sede di progettazione esecutiva delle opere.	<u> a</u>
	Tutto ciò premesso, I comparenti mi chiedono di ricevere il presente	P
	aito mediante il quale convengono e stipulano quanto segue:	cc
,	Art. 1 - EFFICACIA DELLE PREMESSE	dr
	Le premesse e gli allegati menzionati nella premessa e nei successivi arti-	<u> si</u>
· 	coli fanno parte integrante della presente convenzione.	· zī
	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	<u>in</u>
	Art. 2 - OGGETTO DELLA CONVENZIONE	vi
	La Parte Altuatrice, che presta al Comune la più ampia e illimiteta garan-	. 11
	zia di proprietà e disponibilità delle aree in premessa individuale e cata-	s
- - •	stalmente identificate, si impegna, in via solidale ed indivisibile, per sè ed l	
	aventi causa a qualsiasi titolo, a dare esecuzione al Piano di Recupero di	
	cui in premessa, adempiendo a tutte le obbligazioni della presente con-	j St
	8	<u>s(</u>
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		

	venzione, nei modi e nei termînî in essa previsti.
	La Parte medesima si impegna, tra l'altro, a realizzare tutte le opere
<u> </u>	di urbanizzazione; dopo aver ottenuto la concessione ad urbanizzare, nel
<u></u>	rispetto delle prescrizioni e previsioni del suddetto piano, del PRG, delle
- <u>-</u> <u>-</u> -	disposizioni di regolamento e di legge vigenti in materia.
	Art. 3 - CESSIONE DELLE AREE PER OPERE DI URBANIZZAZIONE
	PRIMARIA E MONETIZZAZIONE STANDARD
	La Parte Attuatrice si impegna a cedere e trasferire gratuitamente al Co-
	mune le aree destinate a:
	* opere per Urbanizzazioni Primarie per almeno mg. 2.185, di cui a verde
1100	per almeno πrq. 1.056 e a parcheggio mq. 1.129.
	La Parte Attuatrice si impegna inoltre a corrispondere la sortima relativa
	alla monetizzazione degli standard primari a verde pari a mq. 607. Tale im-
	porto, viene determinato in euro 36,00 a mg. secondo la stima prodotta
1	con nota del Settore Sicurezza del Territorio - Ecologia con prot. n. 971
<u> </u>	del 22 luglio 1999 e sarà scomputato assieme a quello dovuto per la ces-
	sione delle aree di cui all'art. 4 dalla somma dovuta per oneri di urbanizza-
1 2	zione come determinato in fase di rilascio della Concessione Edilizia. Si
	impegna infine a cedere gratuitamente al Comune le opere relative alla
	Viabilità carrabile, ai marciapiedi, alla pista ciclopedonale pari a mg. 1.263.
	Il tutto così come individuato negli allegati "G" - "H" Planimetria. Viabilità,
<u></u>	Servizi.
<u> </u>	La cessione gratuita di cut al primo comma del presente articolo ed il con-
	seguente trasferimento della proprietà devranno avvehire prima del rila-
<u></u>	scio delle concessioni edilizie relative alla edificazione privata; le aree da
- 11 - 12 - 13	9
11	

90/11/2006 11:47	8422522287 CONTE PAG	11/20
•		
	cedere resteranno in disponibilità della Parte Attuatrice per provvedere, a	
	proprie curè e spese, alla realizzazione delle opere previste al successivo	
	art. 4, nonchè alla manutenzione ed alla custodia delle aree di cui sopra,	
	sino alla loro consegna al Comune, consegna che verrà contestualmente	
	all'emissione del certificato di collaudo previsto dal successivo art. 7. Fino	
	a detta consegna, tali aree potranno essere utilizzate esclusivamente ad	
	uso cantiere e/o per la realizzazione delle opere di cui al successivo art. 4.	
<u> </u>	In sede di frazionamento delle aree da cedere, il cui onere resta a	
	carico della Parte Attuatrice, sarà ammessa rispetto alle superfici suindi-	
·	cate una tolieranza massima del 5%, comunque nel rispetto delle quantità	
·	minime previste dalle norme per le categorie di standard.	
	Art. 4 - ESECUZIONE DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE. ALLAC-	
	CIAMENTO AI PUBBLICI SERVIZI	
	La Parte Attuatrice si impegna a realizzare, a totali proprie cure e spese (i-	
	vi comprese quelle di progettazione, di direzione dei lavori, di redazione	
	dei piani di sicurezza e di collaudazione) e a perfetta regola d'arie, tutte le	
	opere di urbanizzazione Primaria relative alle aree di cui al precedente art. 3, quali:	<u>b</u>
	- Urbanizzazioni Primarie:	tı
		ta
	* viabilità carrabile, marciapledi e pista ciclabile	c/
	* verde primario (mg. 1.263)	_ p:
	(ing. 1.008)	_ <u>in</u>
	* segnaletica stradale	- <u> </u> m
	* impianto di fognatura	st
	10	
	IU .	

- 	* rete di approvigionamento idrico	
	* rete di distribuzione dell'energia elettrica,	
·	per ⊔sc privato	
·2	* rete telefonica	
<u>-</u> -	*rete gas-metano	· ·
· was	* pubblica illuminazione	
	La monetizzazione dello standard primario a verde sarà effettuata	
-	con le seguenti modalità:	
- Cases	- il; valore dell'area è determinato applicando il coefficiente 0,7 al valore	
	delle aree della fascia relativa alla zona in cui ricade il Pdr. con riferimento	
——————————————————————————————————————	alla quantificazione dell'ICI;	·
	- il valore delle opera viene definito in euro 36,00 al mq. secondo la stima	
-— } ;-	prodotta con nota del Settore Sicurezza del Territorio - Ecologia con prot.	
	n 971 del 22 luglio 1999.	
<u></u>	L'esecuzione di tail-opere di urbanizzazione dovrà avvenire in medo	·
	unitario ed essere preceduta da apposita istanza di Concessione ad Ur-	<u> </u>
. <u> </u>	banizzare secondo le modalità definite dal Piano di Recupero: La Parte At-	
	tuatrice è tenuta a presentere la predetta richiesta entro sei mesi dalla da	
100	ta di stipula della presente conventina	
	ta di stipula della presente convenzione, con corredo di specifici elaborati	
Shirt a .	che definiscano in dettaglio, conformemente al presente piano, forma, ti-	
	pologia, qualità e dimensione dei lavori da eseguire in ottemperanza delle	
	indicazioni e prescrizioni degli enti o società-preposte alla gestione. La sti-	-
	ma dei lavori sara definita sulla base del computo metrico estimativo degli	
. ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ ـ	sessi. La congruità sarà attestata dal competente ufficio comunate	
ا	La Parte Attuatrice inoltre si assume tutti gli oneri finanziari relativi	
A September 1	11	
₹ <u>.</u> .		

30/11/2006 11:47	0422522207 CONTE: PAG 1:	3/20
	agli allacclamenti ai pubblici engliei	
·	agli allacciamenti ai pubblici servizi nonchè ogni altro ulteriore onere che dovesse risultare necessario per l'integrale soddisfacimento delle esigen-	
	ze di urbanizzazione Primaria degli insediamenti progettati.	<u></u>
<u> </u>	Art. 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE	
	REALIZZAZIONE A SCOMPUTO DEL CONTRIBUTO DI URBANIZZA-	
	ZIONE	
	Le parti si danno atto che la spesa necessaria per la realizzazione delle o-	
	pere di urbanizzazione Primaria di cui al precedente art. 4, e la monetizza-	~ <u>·</u>
	zione degli standard di cui al precedente art. 3 sono scomputabili dal con-	_
	tributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria, in applicazione delle	
	vigenti tabelle, a fronte del rilascio delle singole concessioni edilizie per e	-
·	dificazione privata.	
	I costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione Primaria am-	
	montano ad euro 174.225,04 (centosettantaguattromiladue-	
	centoventicinque virgola zero quattro) come si evince dagli allegati sub. "I"	
	- "L". In ogni caso i computi metrico - estimativi saranno definiti in sede di	rı
	progettazione esecutiva delle opere.	
	Qualora le opere di urbanizzazione Primaria abbiano un costo di im-	
·—————————	porto pari o superiore a quello dei contributi dovuti per l'urbanizzazione	su
	Primaria, la Parte Attuatrice nulla dovrà a fronte del rilascio delle singole	_ m
	concessioni edilizie relative ai fabbricati previsti dal Plano di Recupero. In	a)
·	caso contrario la Parte Attuatrice, verserà la differenza fino a raggiungere	 ste
	l'importo del contributo dovuto per la stessa categorie di opere di urbaniz-	va
	zazione. Parimenti sara dovuta l'eventuale differenza nel caso che il col-	b)
	laudo accerti un valore delle opere inferiore a quello in precedenza indica-	sp
	12	i

쳁	
701. Şel 10.	
	to e comunque inferiore all'importo per oneri concessori; nulla sarà dovuto
<u>i</u>	dal Comune nel caso in cui il collaudo accerti un valore comunque supe-
Aiga e d	riore all'importo degli oneri concessori.
	Il contributo di urbanizzazione Secondaria sarà corrisposto dalla dit-
	ta al rilascio della concencia i dili-
A market	ta al rilascio delle concessioni edilizie con le modalità in vigore, qualora
	superiore ai valore della monetizzazione dello standard come previsto dal-
- 	l'art. 4.
	Art. 6 - OPERE DI URBANIZZAZIONE - TEMPI DI ESECUZIONE
A TANAMAN HERE SEE HALLIONS LEADING	EVIGILANZA
	La Parte Affuatrice si impegna a dare effettivo inizio ai lavori relativi alle o-
Andrides. 14	pere di cui al precedente art. 4 entro un anno dalla data di notifica del rila:
(C. P. C.)	scio della concessione ad urbania.
1	scio della concessione ad urbanizzare e ad ultimarli entro i termini previsti
	dalla concessione stessa salvo sempre la facoltà di proroga da parte del
1	Comune
	L'inizio e l'ultimazzione dei lavori sono certificati mediante verbale:
15 T	redatto in contreddittorio fra il Comune a mezzo del Direttore del Settore
5 .	Lavori Pubblici o suo delegato e la Parte Attuatrice.
12	Qualora allo scadere dei termini di tempo suddetti le opere non-ri-
	sultassero effettivamente iniziate o, successivamente, non ultimate il Co-
1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1 1	mune avrà la facoltà di:
동 점.	
	a) risolvere la presente convenzione per la parte non ancora attuata, se la
	stessa risultasse superiore al 50%, senza che la Parte Attuatrice possa a-
<u> </u>	Anzare richiesta di rimborsi o di indennizzi a qualsiasi titolo,
Ď) di procedere al completamento d'ufficio delle opere valendosi per le
3	pese, della cauzione di cui al successivo art. 10,
3	
	13

30/11/2005 11:4	7 0422522287 CONTE PAG	15/20
·	ll Comune si riserva pure la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle	
	opere di urbanizzazione, per assicurare la rispondenza delle stesse, al	
	progetto approvato ed al Capitolato Speciale d'Appalto, sempre con l'ausi-	
·	lio del personale precedentemente individuato.	
	Art. 7 - COLLAUDO	
	Il Comune, antro 30 giorni dalla data di ultimazione dei lavori, accentata	
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	nei modi previsti dal precedente art. 6, nomina il collaudatore delle opere	
	di cui al precedente art. 4, con pnorari e spese a carico del Comune che	
·	la Parle Attuatrice espressamente con la sottoscrizione della presente	^
	convenzione si impegna a rimborsare. Il rimborso è garantito dalla cauzio-	
·	ne di cui al successivo art 10.	
	Le visite, le verifiche e tutte le operazioni necessarie alla collauda-	
	zione delle opere dovranno essere avviate in tempo utile al fine di con-	. <u>.</u> n
	sentire l'emissione del certificato di collaudo entro il termine di 180 giorni	- P
	dalla data di ultimazione dei lavori. Qualora il Collaudatore nominato dal	C4
	Comune entro il termine di cui sopra non emetta il certificato di collaudo	- Sta
	ovvero non adotti un motivato provvedimento di rifiuto di collaudo, indi-	\$tr
	cante gli interventi necessari per la collaudabilità delle opere, la Parte At-	_ sic
<u> </u>	Ivatrice potrà rivolgersi al Presidente dell'Ordine degli Ingegneri o Architet-	re:
	ti di Venezia per la nomina di un nuovo collaudatore che dovrà provvede-	sc
	re entro il termine di 60 glorni.	
· 	La Parte Attuatrice si impegna a provvedere, assumendo a proprio	- SO
*=-/	carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni elo completare le opere se-	- 50
·	condo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal collaudatore.	cu
	Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della Parte	
	14	Ac
<u>,</u> 9		

Ad avvenuto rilascio del certificato di collaudo di cui al precedente art. 7 la

30/11/2006 11:47

	CDNTE PAG 17/2
	Parte Attuatrice forming at a
	Parte Attuatrice fornirà al Comune i rillevi particolareggiati delle opere di
	divolitezazione eseguite e consegnerà al Comune tutte le principalità
^	l'art. 3 e le opere realizzate. Il Comune assumerà immediatamente la ma-
	nutenzione e la gestione delle opere.
	gestione delle opere.
	Art. 10 - CAUZIONE
	La Parte Attuatrice costituisce quale garanzia per l'adempimento degli ob-
	blight derivanti dalle mana di
	blight derivanti dalla presente convenzione polizze assicurative fino all'am-
	montare complessivo di euro 175.000,00 (centosettantacinquemila virgola
····	zero zero) giusta:
	* polizza n. 13,355 000008242 #
	* polizza n. 13.355.000008243 del 2 agosto 2002 con l'Istituto "Italiana As-
	* polizza n. 06000227 del giorno 1 agosto 2002 con l'Isfituto "GAN Italia-
	S.p.a.";
	* polizza n.:046493082 del 5 agosto 2002 con l'Istituto "Ras Riunione:A-
	Nell'ipotesi di totale inadempimento delle obbligazioni assunte la Parte At-
	tuatrice autorizza il Comune e di
·	tuatrice autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più
	- and total espressal ad ogni opposizione giretina
	ziale a chiunque notificata e con esonero ad ogni responsabilità a qualun-
	que titolo per i pagamenti e parti.
	que titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.
•	Il deposito cauzionale restera vincolato fino all'emissione del certifi-
······································	ad eccezione del 5% dello siesso che
	no alla consegna delle opere di cui di
·	no alla consegna delle opere di cui al precedente art. 9 e al rimborso degli ge
	por ir collaudo di cui al precedente
	Art: 11 - TRASFERIMENTO A TERZI DEGLI ONERI E OBBLIGHI
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	16

	Le obbligazioni tutte di cui alla presente convenzione sono assunte dalla
	Parte Attuatrice per se e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, i quali -
	anche se a titolo particolare - saranno solidamente tenuti, insieme alla par-
	te dante causa, all'adempimento delle obbligazioni di cui trattesi.
	Art. 12 - DURATA DELLA CONVENZIONE
	zione. Trascorso delto tennino all'adizioni
	zione. Trascorso detto termine, gli edifici privati eventualmente non ancora.
	(in tutto o in parte) costruiti, potranno essere realizzati a condizione che
	tutte le opere di cui al precedente art. 4 siano state ultimate e favorevol-
-	mente collaudate, che la costruzione rispetti gli allineamenti e prescrizioni
—————————————————————————————————————	per l'edificazione stabilifi dal Plano di Recupero.
	Fino ella suddetta scadenza saranno ammesse soltanto le destina
——————————————————————————————————————	zioni d'uso e le modalità di Intervento prescritte dal Piano di Recupero an-
- A	che in caso di variazione del PRG.
- 3	Art. 13 - RINUNCIA ALL'IPOTECA LEGALE - REGIME EISCALE
	Le parti tutte autorizzano la trascrizione del presente atto nel registro im-
	inobiliari con pieria rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservo
	tore da ogni responsabilità al riguardo.
<u> </u>	Le spese tutte di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della
	presente convenzione e degli atti di trasferimento di proprietà nonche
- Artes - Arte	quelle ad esse connesse (ivi comprese le spese di frazionamento delle
	aree a cedere) sono a carico della Parte Attuatrice, che chiede tutte le a-
	gevolazioni fiscali previste della vigente legislazione.
	compersi mi dispense
	di averne esatta conoscenza.
	- CONDECENZA.

	11:47	0422522207 !	. CON	₹TE		PAG'	19/2	3
		77.99				ļ		
,						j	• •	
		<u>i</u> i	······································	ELEGA	·			.
		I comparenti d	lelegano i signori					F.t
	B-20 4-4 20 1 -0-20-4-4-1-20-	e 	alla firma del fogli	o informativo e o	ledii alienati dalla	. 1-46	<u> </u> -	<u>"</u>
	<u>-</u> -	"E" alla lettera	"L" inclusi.		-an anogenoalia	recera		•••
		ULTERIOR	E DICHIARAZIONE	ALCONOL	· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·			a
-		l signori		ALSENSI DELL	A LEGGE 151/1	975	, j	FT
								: F
				dichl	arano di essere	coniu-	<u>- </u>	
		pati in regime di	separazione dei ber	บ่	-		`	
	- <u></u>	e signore		dichiara	no di essere con		<u> </u>	_
	t	e in regime di d	omunione legale dei	heni ma ak	ino di essere con	iuga:	<u> </u>	
<u> </u>	b	ene personale.		Deri ma che qu	anto in oggetto é	e loro	·	
·	j	signori					1	
_		·		dichiarano di e	essere vedovi.			-
		DT QUESTO a	tto scritto in parte a	macchina e mia	спів а цоша ф	leg-	†	
	_	W baite 08	me su sei fogli per	acciaté venti e t	in regidalla gasto	[_	_ 	_
	sin	na, he io notalo	dato lettura ai comp	parsi che lo dichi	latano confo		<u> </u>	
-	lore	o volontà a con-	me si firmano anche	'a maroine dei te	- WILL COLION TO	alia	 	_
<u>-</u>	F.te	<u>o l</u>			gii intermedi.		ļ .	
	1		 _					
· · · ·	"		1				ļ	_
	11		1					-
			B					-
			a .					-
			a					-
			a .					-
			a .					-
	11		a					-
	11		a					-
	11		a					_

. 6	1/2006 11:47 04:	22522207	· CONTE		į	PAG ·	20
ACTUAL .					.		
Potani	·	•	•		ļ		
	F.to	11 to 61					
The state of	. IT		<u>-</u>			<u></u>	
	<u> </u>						
	**					 , -	
det. Tagi	- 1-			,		<u> </u>	- ,
<u></u>	<u>' </u>		<u> </u>				
	# 						<u>-</u>
	" Dalla Valle Alba	nd poteis (i. é.)					_,_
	7 P. 17	TO HOLAID (L.S.)		<u>_</u>	.		
		<u> </u>			•		
The second	**************************************	**		 -	<u> </u>		
*		the transfer of the second		<u> </u>			
F			-				
			·				
		200				-	
			*	-	<u> </u>		<u>.</u>
					-	··	
	<u></u>			· •		• •	
- - - -	<u> </u>	 _				~	_
					 	<u>-</u>	
					1.		٠.
 - -						,	_
					<u> </u>	·	٠.
		<u></u>	<u> </u>		•		
· -	<u> </u>	·					<u>.</u>
		· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·		·			_
	<u></u>						···
: 		•				— <u> </u>	
		 ,				. •	
	A	·	· ·				
<u> </u>					·	<u> </u>	
					_		
-	·				 :		
				7	:		
							
						-i:	
						-	
1						_	





COMUNE DI VENEZIA

DIREZIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO E CITTA' SOSTENIBILE

- UFFICIO CERTIFICAZIONI URBANISTICHE TERRAFERMA -

Responsabile del Procedimento: Dott.

Responsabile dell'Istruttoria: Dott.

FASCICOLO 2017.XII/1/1.580

PROT. GEN. 2017/1/1983 0

Mestre li 1 1 SET, 2017

(RIF. PRAT. 2017 424264 PG)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - ai sensi dell'art. 30, commi

2, 3, 4 e 4bis del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 (T.U. delle disposizioni legislative e

regolamentari in materia Edilizia) come modificato dal D.Lgs. n. 301/2002 e

rettificato con Comunicato 13 novembre 2001 (G.U. 13/11/2001, n. 264).

IL DIRIGENTE

• Vista la domanda, presentata in data 07/09/2017, dell'Arch. BARBAZZA -

STEFANO C.F. n. BRB SFN 63S27 H823P, con la quale si chiede il Certificato di

Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. n. 380/2001, del mappale

così censito catastalmente:

COMUNE DI VENEZIA, Foglio 128, (ex Sezione MESTRE, Foglio 7)

Mappale: 844.

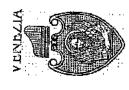
• Visto il "Piano Regolatore Generale", approvato con Decreto del Presidente della

Repubblica del 17/12/1962 (G.U. n. 51 del 22/2/1963).

- Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 06/06/2001.
- Vista la "Variante al P.R.G. per la Terraferma", approvata con D.G.R.V. n. 3905

del 03/12/2004, e successiva D.G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008.

ED3085324.doc





	<u> </u>
Vista la "Variante al P.R.G. per la riqualificazione degli insediamenti residenziali	
della terraferma", approvata con D.G.R.V. n. 738 del 24/03/2009.	
Vista la "Variante parziale al P.R.G. (art. 50, comma 4, lett. 1) della L.R. n.	
61/1985) - Modifiche alle N.T.G.A e N.T.S.A. con esclusione degli indici di	
edificabilità, delle definizioni e delle modalità di calcolo degli indici e dei parametri	
urbanistici nonché delle destinazioni d'uso e delle modalità di attuazione",	
арртоvata con Delibera di C.C. n. 6 del 17/01/2011.	
Vista la Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e s.m.i	
Visto il Piano di classificazione acustica, approvato con Delibera di C.C. n. 39 del	
10/02/2005.	,
• Visto il Piano di Recupero di iniziativa privata in Z.T.O., D.R.U. 13 sito in via S.	
Maria Goretti, a Mestre, approvato con Delibera di C.C. n. 136 del 24/11/2008.	
• Visto lo Schema di Convenzione per l'attuazione del Piano di Recupero di iniziativa	
privata in Z.T.O., D.R.U. 13 sito in via S. Maria Goretti, a Mestre, approvato con	
Delibera di C.C. n. 136 del 24/11/2008, numero di Rep. 88513 del 11/03/2009,	
Notaio Dott. Vincenzo Rubino di Mestre.	-
Vista la documentazione contenente le mappe di vincolo relative all'aeroporto di	
Venezia, individuate ai sensi del co. 1, dell'art. 707 del Codice della Navigazione	<u>·</u>
ed approvate con Dispositivo Dirigenziale n. 012/IOP/MV/ del 06/12/2011.	
• Vista la Delibera di G.C. n. 707 del 20/12/2013, che identifica l'ambito di "Centro	
Urbano" e le "aree dismesse e degradate" ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012.	
• Vista la Delibera di G.C. n. 115 del 28/03/2013, con la quale è stata approvata la	
"Nuova delimitazione dei Centri Abitati del Comune di Venezia relativi all'ambito	
della terraferma".	_
ED3085324.doc	



Vista la Variante n. 4 al Piano degli Interventi, relativa alla modifica degli articoli 8	
"sottozone B1, B2, B2.1, B3 comma 8.1.12, articolo 11 "sottozone C1.1, C1.4"	
comma 11.1.2, articolo 44 "Interventi sugli edifici esistenti nelle zone agricole"	
comma 44.5, approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015.	
Vista la Variante n. 6 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R.	.
11/2004 per l'adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ai criteri di	1
pianificazione della L.R. 50/2012 e relativo regolamento attuativo, approvata con	
Delibera di C.C. n. 5 del 25/01/2016.	
• Dato atto che il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è stato approvato, ai sensi	
dell'art. 15 della Legge Regionale del 23 Aprile 2004, n. 11, a seguito dell'esito	
della Conferenza di Servizi decisoria, tra Comune di Venezia e Provincia di	
Venezia, svoltasi in data 30.09.2014, il cui verbale è stato ratificato con Delibera	
della G.P. di Venezia n. 128 del 10/10/2014, pubblicata ai sensi del comma 7	
dell'art. 15 della L.R. 11/2004 sul BURV n.105/2014.	
Vista la Delibera Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale	
n° 98 del 05/12/2014 "Formalizzazione della compatibilità, della compatibilità	
condizionata e del contrasto tra i contenuti del PRG vigente e quelli del PAT	
approvato ai sensi del c. 5 bis dell'art. 48 LR 11/2004. Definizione delle priorità	
relative all'attività di pianificazione urbanistica dell'Amministrazione Comunale, a	
seguito dell'approvazione del PAT".	
CERTIFICA	
che la destinazione urbanistica del mappale così censito catastalmente:	
COMUNE DI VENEZIA, Foglio 128, (ex Sezione MESTRE, Foglio 7)	
Mappale: 844;	
ED3085324.doc	



ED3085324.doc

è individuata dal P.R.G. - Variante per la Terraferma approvato con D.G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004 e successiva D.G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008, per la maggior parte come "Zona produttiva - D.RU - di ristrutturazione urbanistica" soggetta a Piano Urbanistico Attuativo obbligatorio secondo la Scheda Normativa D.RU 13, parte come "Attrezzature di scala urbana e territoriale, mobilità - Viabilità", la restante parte come "Attrezzature di scala urbana e territoriale, mobilità - Verde di Arredo Stradale". Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 27-35-61-62-68 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A) integrati dagli articoli delle Norme Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma, approvata con Delibera di G.R.V n. 3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di G.R.V n. 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V n. 738 del 24/03/2009, con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 17/01/2011 e con variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015. L'attuazione degli interventi avviene secondo le disposizioni e prescrizioni del Piano di Recupero di iniziativa privata in Z.T.O., D.R.U. 13 sito in via S. Maria Goretti, a Mestre, approvato con Delibera di C.C. n. 136 del 24/11/2008. Il terreno in questione è ricompreso nel "Vincolo Sismico" di cui l'O.P.C.M nº 3274 del 20/03/2003 e ss. mm. ii. Detto terreno risulta inoltre idoneo alla Compatibilità Geologica di cui agli artt. 15 e 16 delle Norme Tecniche del P.A.T., come già individuati nella tavola 3 di progetto "Carta delle Fragilità" del P.A.T., Area Esondabile o a Ristagno Idrico per insufficienza della rete fognaria e di bonifica.



<u></u>	
L'Ambito secondo le sopra richiamate mappe di vincolo individuate ai sensi del	
Codice della Navigazione Aerea, approvato con D.Lgs. 151/2006, è soggetto a:	
- limitazione per la realizzazione di impianti eolici (art. 711);	
- limitazione relativa per la navigazione aerea superficie conica quota min. limite:	
106,65 m s.l.m., quota max. limite: 126,65 m s.l.m. (art. 707 c. 1,2,3,4);	
- limitazione per la realizzazione di manufatti riflettenti, impianti fotovoltaici,	
ciminière, antenne e apparati radioelettrici irradianti (art. 711);	
- limitazione per la realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica (art.	
711).	
L'ambito risulta parzialmente compreso nella "Fascia di rispetto stradale" di cui il	
D.M. 01.04.1968 n. 1464 come integrato dal D.L. 30.04.1992 n. 285 e risulta	
interessato da un percorso ciclopedonale in sede propria	
Nel piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di C.C. n. 39 del	
10/02/2005, l'area è posta in classe IV "Area di intensa attività umana" e ricade	
parzialmente nella fascia di pertinenza acustica di una viabilità di tipo A.	
L'ambito risulta interno alla "Delimitazione del Centro Urbano" individuata con	
Delibera di Giunta Comunale n. 707 del 20/12/2013, ai sensi della L.R. n. 50 del	,
28/12/2012 e risulta interno alla "Delimitazione del Centro abitato" individuata con	
Delibera di Giunta Comunale n. 115 del 28/03/2013, ai sensi dell'art. 4 del Decreto	
Lgs. n. 285 del 30/04/1992, "Nuovo Codice della Strada".	
Dato atto che, ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. n. 11/2004, la destinazione	
urbanistica dell'area in questione risulta compatibile con il P.A.T. e pertanto assume	
efficacia di P.I.,	
In conformità alle disposizioni dell'art. 40 del D.P.R. n. 445/2000, T.U. DELLE	
ED3085324.doc	

DISPOSIZIONI LEGISLATIVE E DOCUMENTAZIONE AMMINISTR 183/2011, considerata l'eccezione prev 44/2012, il presente certificato non pu amministrazione o ai privati gestori di p Responsabile dell'istruttoria:	ATIVA, com vista dal com uò essere prod	ma 5 dell'art. (dalla Le	gge n	
183/2011, considerata l'eccezione presente de la considerata l'eccezione della considerata l'eccezione de la considerata l'eccezione de la considerata l'eccezione de la	vista dal com uò essere prod	ma 5 dell'art. (ó della Le	egge n.	
44/2012, il presente certificato non pu amministrazione o ai privati gestori di p	uò essere prod	dotto agli orgar			
amministrazione o ai privati gestori di p					
Responsabile dell'istruttoria:				-	77
		Il Dirigente			
F 2			^		1
Tel.: 041 2749154					
	L				
18 A			(=)		20
90 90 70					
				781	
	4				32
5.53	,	To .			18
		0	12		9
29			× ====================================		
8			P. L	я	2)
		9			
	37 37 37	, n			Jon (4)
	HE IN		31		
	je ilegie				

Ai fini dell'assolvimento dell'imposta di bollo si richiama il disposto dell'art.1, comma 1/bis e nota 1/bis, della Tariffa parte prima allegata al D.P.R. 642/72.

Repertorio n. 88513

Raccolta n. 22872

CONVENZIONE

DEL PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA
IN Z.T.O. "DRU N.13" IN VIA S.MARIA GORETTI A MESTRE
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilanove ed il giorno undici marzo.

In Venezia, a Mestre, Viale Ancona n.17.

Lì, 11 marzo 2009

Avanti di me dott. VINCENZO RUBINO, Notaio in Mestre, iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di Venezia.

Sono presenti i Signori:

domici-

liato per il suo incarico presso il Palazzo Comunale, che interviene al presente atto nella sua qualità di Dirigente responsabile dell'Area dell'Urbanistica Terraferma presso la Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia del:

- "COMUNE DI VENEZIA" (di seguito indicato come "Comune"), con sede in Venezia, Palazzo Ca' Farsetti, San Marco n.4136, codice fiscale 00339370272, dotato di idonei poteri di rappresentanza a norma dell'art. 107 del Decreto Legislativo n. 267 del 18 agosto 2000 e come risulta dal provvedimento sindacale di attribuzione di incarico in data 2 febbraio 2009 prot.n. 2009/0043715 che trovasi allegato ad altro

RO CONTRATE VENEZIA 2

IL 31-3-209

IL 36.12 SERIE AT

mio atto in data odierna rep.n.88512, ed agisce in esecuzione della delibera consiliare n. 136 del 24 novembre 2008 esecutiva a' sensi di legge che in copia conforme si allega al presente atto sotto la lettera "A" (omettendone gli allegati), avente per oggetto e con la quale è stato approvato il Piano di Recupero di iniziativa privata in Z.T.O. "DRU n. 13" in via Santa Maria Goretti a Mestre.

domiciliata per la carica ove segue, la quale interviene al presente atto nella qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante della società:

(di seguito indicata come "Parte Attua-

trice"), con sede in

capitale sociale

Euro 51.000,00= iscritta nel Registro delle Imprese di Venezia con il

numero di codice fiscale:

munita

dei poteri di ordinaria e di straordinaria amministrazione come da statuto

Sono certo io Notaio dell'identità personale dei comparenti e della rispettiva qualità in cui intervengono i medesimi al presente atto, i quali,

premettono quanto segue:

a) la Parte Attuatrice è proprietaria di un'area con sovrastanti edifici in costruzione in Comune di Venezia, a Mestre, località Carpeneà, via S.M.Goretti, il tutto censito in Catasto come segue:

Catasto Terreni - Comune di Venezia Sezione di Mestre - Foglio 7 (sette)

- particella 844, ente urbano di Ha 1.00.00;

Catasto Fabbricati - Comune di Venezia

Sezione di Mestre - Foglio 7 (sette)

- particella 844 sub.2, via Santa Maria Goretti, p.S1;

- particella 844 sub.3, via Santa Maria Goretti, p.T;

- particella 844 sub.4, via Santa Maria Goretti, p.T-1°;

- particella 844 sub.5, via Santa Maria Goretti, p.T-1°;

unità tutte in corso di costruzione (denuncia di variazione n. 1477.1/2009 in atti dal 26 gennaio 2009: verifica stato attuale).

L'area scoperta pertinente è comune a tutte le unità ed è rappresentata dalla particella 844 sub.1.

Confini: via Martiri della Libertà, via Santa Maria Goretti, particelle 845, 1594.

Detto immobile è pervenuto alla Parte Attuatrice in forza di compravendita a mio rogito in data registrato presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Venezia 2 (già Ufficio del Registro di Mestre) il trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Venezia - Servizio di Pubblicità Immobiliare il giorno

Il suddetto terreno ha una superficie reale di mq. 9.790 (novemilasettecentonovanta) come risulta dalla Tavola n.1 di seguito allegata al presente atto. Gli elaborati del Piano di Recupero sono stati redatti tenendo conto della suddetta superficie reale;

b) il terreno di cui al precedente punto a) è classificato dalla vigente Variante al Piano Regolatore Generale per la Terraferma (approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 3 dicembre 2004) a: zona territoriale omogenea - Aree produttive di ristrutturazione urbanistica - "DRU n. 13";

PE Augusto
ATO Giorgio
SA SALVA de
ETTA geom.

MIATO Giovi
ERANZON R:
GNESI dott.s
FANIN dott.
SO Giuseppe
EU Sen. Pro
RCHETTO de
RETTA dott.
RETTA Robe
N dott. Michie

iAN arch. Car.



2.T.O. "DRU

6 del 24/1

- c) l'utilizzazione edificatoria e, più in generale, la disciplina urbanistica del terreno di cui sopra sono quelle previste dall'art.35 e correlati delle N.T.S.A. della suddetta V.P.R.G.. Il conseguente Piano di Recupero, è stato approvato con la citata deliberazione di C.C. n. 136 del 24 novembre 2008;
- d) vengono allegati sotto la lettera "B" quale parte integrante della presente Convenzione, in copia certificata conforme, gli elaborati di seguito descritti già facenti parte del Piano di Recupero che i comparenti dichiarano di ben conoscere, mentre gli altri elaborati del Pr di R. allegati alla delibera di C.C. n. 136 del 24 novembre 2008 anch'essi già conosciuti dalle parti sono depositati agli atti presso la Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia Ufficio Urbanistica di Venezia; precisamente si allegano:

B/1 - (Tav.n.1) Assetto normativo - stato di fatto
(scala 1:5.000 - 1:2.000 - 1:1.000) estratto della mappe catastali, ove è
individuato il terreno di cui al precedente punto a);

(Tav.n.2) Rilievo topografico: ambito di intervento (scala 1:500) stato di fatto del terreno quale risultato dalle operazioni di rilievo effettuate a cura e sotto la responsabilità della Parte Attuatrice;

B/2 - (Tav.n.5) Zonizzazione (scala 1:500);

B/3 - (Tav.n.6) Assetto patrimoniale delle aree (scala 1:500);

B/4 - (Tav.n.7) Assetto físico - morfologico (scala 1:200)

con il calcolo della superficie lorda di pavimento di progetto, l'indicazione dell'inviluppo massimo della nuova edificazione, l'individuazione e relativa quantificazione delle aree destinate a standard da asservire

LLOSC

3

al Comune, della sistemazione delle aree libere e delle destinazioni d'uso;

B/5 - (Tav.n.8) Opere di Urbanizzazione: sottoservizi (scala 1:200);

(Tav.n.9) Opere di Urbanizzazione: illuminazione pubblica (scala 1:200);

(Tav.n.10) Opere di Urbanizzazione: Particolari di Sezione (scala 1:100);

(Tav.n.11) Opere di Urbanizzazione pertinenti al parere di compatibilità idraulica (scala 1:150);

(Tav.n.12) Opere di Urbanizzazione pertinenti alla realizzazione di una nuova condotta acque nere (scala 1:500) con l'indicazione delle opere di urbanizzazione, sotto e sovraservizi a rete da realizzare a cura e spese della Parte Attuatrice;

risultanti dal Capitolato Speciale del Comune di Venezia che verrà aggiornato alla data di presentazione dell'istanza e depurato di un ribasso medio pari a quello risultante dalle gare di appalto di lavori simili, riferito all'anno precedente e senza tener conto nè degli oneri fiscali nè degli oneri relativi alla progettazione, alla direzione dei lavori, alla sicurezza del cantiere e al collaudo. L'indicazione del costo presunto è effettuata anche al fine di determinare la soglia minima di spesa e poter operare la comparazione dei costi reali con le vigenti tabelle ai sensi e per gli effetti dell'art.86 L.R. 61/85 e successive norme emanate con L.R. 11/2004. In ogni caso il computo metrico estimativo sarà ultimativamente definito in sede di progettazione esecutiva delle ope-

EPE Augusto
EATO Giorgio
DSA SALVA C
LETTA geom.
LVIATO Giov
ERANZON F
IGNESI dott.
FFANIN dott
SO Giusepp
EU Sen. Pro
RCHETTO C
RETTA dott.
RETTA Rob
N dott. Mich

GAN arch, Ca.



.T.O. "DRI

Tutto ciò premesso,

i predetti comparenti, nella loro rispettiva qualità, convengono quanto appresso.

Art. 1 - Efficacia delle premesse

Le premesse e gli allegati menzionati nella premessa e nei successivi articoli fanno parte integrante della presente convenzione.

Art. 2 - Oggetto della convenzione

La Parte Attuatrice, che presta al Comune la più ampia e l'imitata garanzia di proprietà e disponibilità dell'area in premessà individuata e catastalmente identificata, si impegna, in via solidale ed indivisibile, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a dare esecuzione al Piano di Recupero di cui in premessa, adempiendo a tutte le obbligazioni della presente convenzione, nei modi e nei termini in essa previsti.

La Parte medesima si impegna, tra l'altro, a realizzare tutte le opere di urbanizzazione, dopo aver ottenuto il permesso ad urbanizzare, nel rispetto delle prescrizioni e previsioni del suddetto piano, della V.P.R.G., delle disposizioni di regolamento e di legge vigenti in materia.

Art. 3 - Costituzione di servitù ad uso pubblico e monetizzazione delle aree

La Parte Attuatrice si impegna ad asservire ad uso pubblico:

- * le aree ed opere relative:
- allo standard primario a parcheggio per mq. 3.186 (tremilacentottantasei);
- allo standard a verde per mq. 1.651 (milleseicentocinquantuno);

- alla viabilità interna di distribuzione al P. di R.;

- allo standard a verde con destinazione da P.R.G. vigente a Viabilità e Verde di Arredo Stradale per circa mq.696 (seicentonovantasei) ricomprendente parte della rotatoria prevista su via Martiri della Libertà.

In considerazione che il P. di R. prevede una monetizzazione di mq. 1.499 (millequattrocentonovantanove) di standard secondario a verde non reperito per un importo totale di Euro 259.798,00 (duecentocin-quantanovemilasettecentonovantotto virgola zero zero) la Ditta s'impegna a versare al Comune il corrispettivo di Euro 139.171,00 (centotrentanovemilacentosettantuno virgola zero zero) relativo alla monetizzazione della quota dello standard a verde di mq. 803 (ottocentotre) non reperita e a produrre polizza assicurativa o bancaria per Euro 120.627,00 (centoventimilaseicentoventisette virgola zero zero) relativa a mq. 696 (seicentonovantasei) di standard secondario a verde non reperito, ma che comunque viene attrezzato sul sedime destinato dal P.R.G. vigente a viabilità e Verde di Arredo Stradale, meglio graficizzato nella Tavola n.5 sopra allegata sub. B/2.

Tale polizza sarà svincolata qualora nel periodo di vigenza del presente P. di R. verranno approvati strumenti urbanistici generali che modifichino tale destinazione rendendola conforme alla destinazione a standard pubblici. Nel caso contrario l'Amministrazione Comunale potrà avvalersi allo scadere del P. di R. di riscuotere tale polizza.

Il suddetto valore, definito dal valore dell'area non reperita e dal suo attrezzamento, viene così calcolato:

GAN arch

EATO GIO
DSA SALV
ETTA GE
LVIATO
ERANZO
IGNESI (
FFANIN
SO Gius
EU Sen
RCHETT
RETTA (
RETTA (



N dott, I

!,T.O.

6 del :

- il valore delle aree applicando il coefficiente (0,7) al valore della aree della fascia "B" relativa alla zona in cui ricade il P. di R. stabilito ai
 fini dell'applicazione dell'I.C.I. ed il coefficiente (0,9) del valore base
 della zona in quanto l'area fabbricabile è sprovvista delle opere di Urbanizzazione Primaria:
- il valore dell'attrezzamento del verde come da comunicazione della Direzione Ambiente e Sicurezza del Territorio Area del Suolo e Verde Pubblico Prot.gen.n. 2006/130181 del 28 marzo 2006.

Il tutto così come puntualmente individuato nella Tavola n.6 sopra allegata sub. B/3.

Il suddetto asservimento e la monetizzazione dovranno avvenire prima del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), relativi all'edificazione privata.

In sede di definizione delle aree da asservire, il cui onere resta a carico della Parte Attuatrice, sarà ammessa rispetto alle superfici su indicate, una tolleranza massima del 5% (cinque per cento), comunque nel
rispetto delle quantità minime previste dalle norme per le categorie a
standard.

Art. 4 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione - Allacciamento ai pubblici servizi

La Parte Attuatrice si impegna a realizzare, a totali proprie cure e spese (ivi comprese quelle di progettazione, di direzione dei lavori, di redazione dei piani di sicurezza e di collaudo) e a perfetta regola d'arte, tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria relative alle aree di cui al precedente art. 3, quali:

- 1) Urbanizzazioni Primarie:
- spazi di sosta e di parcheggio (mq. 3.186);
- viabilità carrabile e pedonale interna al lotto;
- segnaletica stradale (orizzontale e verticale);
- impianto di fognatura;
- impianto di nuova condotta acque nere (esterno al perimetro di P. di

R.);

- rete di approvvigionamento idrico;
- rete di distribuzione dell'energia elettrica;

rete telefonica;

- Fete gas metano;
- pubblica illuminazione;
- opere compensative idonee a garantire l'invarianza idraulica;
- sistemazione dell'intersezione della strada comunale S.Maria Goretti
- e la SR.14 via Martiri della Libertà al Km. 3+000 circa, lato sx (esterna

al perimetro del P. di R.) funzionale anche al prospiciente Piano di Re-

cupero "DRU n.3" così come dalle Tavole n.5 e n.7 sopra allegate ri-

spettivamente sub. B/2 e sub. B/4 della presente convenzione, previa

progettazione esecutiva che dovrà essere autorizzata dalla Società

Veneto Strade S.p.A.;

- 2) Urbanizzazioni Secondarie:
- verde pubblico (mq. 2.347).

La Parte Attuatrice inoltre si obbliga, qualora realizzata dal Comune a collegarsi con la nuova viabilità prevista dal P.R.G. vigente a sud-ovest del P. di R., eliminando l'accesso su via S.M.Goretti, tenendo conto del-



AGAN arch EPE Augu

EATO Gio.

OSA SALV

\LVIATO ≀ PERANZO

HGNESI C

)FFANIN)SO Giusi

EU Sen.



Z.T.O. "I

le future disposizioni impartite dagli Enti competenti.

L'esecuzione di tali opere di urbanizzazione dovrà avvenire attraverso la progettazione unitaria degli interventi e istanza di Permesso ad Urbanizzare con le modalità definite dal Piano di Recupero, che la Parte Attuatrice è tenuta a presentare entro sei mesi dalla data di stipula della presente convenzione, corredata da specifici elaborati che definiscano in dettaglio, conformemente al presente piano, forma, tipologia, qualità e dimensione dei lavori da eseguire in ottemperanza delle indicazioni e prescrizioni degli enti o società preposte alla gestione. La stima dei lavori sarà definita sulla base del computo metrico estimativo degli stessi, la cui congruità sarà attestata dal competente ufficio comunale.

La Parte Attuatrice si impegna altresì ad assumersi tutti gli oneri finanziari relativi all'allacciamento della zona ai pubblici servizi, nonché ogni altro ulteriore onere che dovesse risultare necessario per l'integrale soddisfacimento delle esigenze di urbanizzazione primaria degli insediamenti di progetto.

Nel caso vi sia la necessità di realizzare all'interno della fascia di rispetto stradale, opere viarie che compromettano le quantità dei parcheggi pubblici individuate dal P. di R., queste dovranno essere ricavate vincolando a servitù perpetua di uso pubblico, l'analoga superficie prevista dal P. di R. come parcheggio privato, escludendo parcheggi interrati.

Art. 5 - Opere di urbanizzazione - Realizzazione a scomputo del contributo di urbanizzazione

Le parti si danno atto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui al precedente art.4 è a scomputo del contributo dovuto, in applicazione delle vigenti tabelle, a fronte del rilascio dei singoli atti abilitativi ad edificare.

La stima dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria, risulta ammontare rispettivamente ad Euro 777.581,54 (settecentosettantasettemilacinquecentottantuno virgola cinquantaquattro) e ad Euro 20.701,92 (ventimilasettecentouno virgola novantadue) per un totale di Euro 798.283,46 (settecentonovantottomiladuecentottantatre virgola quarantasei) come si evince dall'Elaborato n.24 sopra allegato sub. B/6; in ogni caso il computo metrico estimativo dovrà essere definito in sede di progettazione edilizia delle opere.

Qualora le opere di urbanizzazione primaria e secondaria abbiano un costo di importo pari o superiore a quello dei contributi dovuti per l'urbanizzazione, la Parte Attuatrice nulla dovrà a fronte del rilascio dei singoli permessi di costruire relativi ai fabbricati previsti dal Piano di Recupero. In caso contrario, la Parte Attuatrice verserà la differenza fino a raggiungere l'importo del contributo dovuto per la stessa categoria di opere di urbanizzazione. Parimenti sarà dovuta l'eventuale differenza, nel caso che il collaudo accerti un valore delle opere inferiore a quello in precedenza indicato. Nulla sarà dovuto dal Comune nel caso in cui il collaudo accerti un valore superiore.

Art. 6 - Opere di urbanizzazione - Tempi di esecuzione e vigilanza

La Parte Attuatrice si impegna a dare effettivo inizio ai lavori relativi

Е

EPE
EAT
OS/
AET
ALV
PEF
PIG
OFF
DSC
REL

JRE

IIN

AGA

2.0.

36 36 alle opere di cui al precedente art. 4 entro un anno dalla data di notifica del rilascio del permesso ad urbanizzare e ad ultimarli entro i termini previsti dal permesso stesso salvo sempre la facoltà di proroga da parte del Comune.

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono determinati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune a mezzo del Direttore della Direzione Lavori Pubblici di Mestre - Progettazione ed Esecuzione Lavori o suo delegato e la Parte Attuatrice.

Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero effettivamente iniziate o risultassero incomplete, il Comune si riserva la facoltà di:

- a) risolvere la presente convenzione per la parte non ancora attuata, se la stessa risultasse superiore al 50% (cinquanta per cento), senza che la Parte Attuatrice possa avanzare richiesta di rimborsi o di indennizzi a qualsiasi titolo;
- b) di procedere al completamento delle opere inerenti ai lavori da eseguirsi d'ufficio, valendosi per le spese della cauzione di cui al successivo art. 10.

Il Comune si riserva pure la facoltà di vigilare sulla esecuzione delle opere di urbanizzazione, per assicurare la rispondenza delle stesse al
progetto approvato ed al Capitolato Speciale d'Appalto, sempre tramite il personale precedentemente individuato.

Art. 7 - Collaudo

Il Comune, entro 30 (trenta) giorni dalla data di ultimazione dei lavori, accertata nei modi previsti dal precedente art.6, nomina il collaudato-

Æ

re delle opere di cui al precedente art.4, con onorari e spese a carico del Comune, che la Parte Attuatrice espressamente con la sottoscrizione della presente convenzione si impegna a rimborsare. Il rimborso é garantito dalla cauzione di cui al successivo art. 10.

Le visite, le verifiche e tutte le operazioni necessarie al collaudo delle opere dovranno essere avviate in tempo utile al fine di consentire l'emissione del certificato di collaudo entro il termine di 180 (centottanta) giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

Qualora il Collaudatore nominato dal Comune entro il termine di cui sopra non emetta il certificato di collaudo ovvero non adotti un motivato provvedimento di rifiuto di collaudo, indicante gli interventi necessari per il collaudo delle opere, la Parte Attuatrice potrà rivolgersi al Presidente dell'Ordine degli Ingegneri o Architetti di Venezia per la nomina di un nuovo collaudatore che dovrà provvedere entro il termine di 60 (sessanta) giorni.

La Parte Attuatrice si impegna a provvedere, assumendo a proprio carico tutte le spese, a riparare le imperfezioni e/o completare le opere secondo le risultanze del collaudo, entro il termine stabilito dal collaudatore. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della Parte Attuatrice, il Comune provvede d'ufficio, con spese a carico della Parte medesima mediante prelievi dal deposito cauzionale di cui al successivo art.10.

Art. 8 - Permessi di costruire per l'edificazione privata

Il Comune rilascerà i singoli permessi di costruire o in alternativa la Parte Attuatrice potrà presentare Denuncia di Inizio Attività relativa

PEPE Augu REATO Gio ROSA SALV SAETTA ge SALVIATO I PERANZC iPIGNESt c OFFANIN OSO Giusi REU Sen. URCHETT URETTAd URETTA F

PAGAN arch



UIN dott N

: Z.T.O. "[

all'edificazione privata così come individuata nella Tavola n.7 sopra allegata sub. B/4, nel rispetto della vigente normativa urbanistica e di quanto previsto nel Piano di Recupero, successivamente al rilascio dei permessi di costruire relativi alle opere di urbanizzazione nonchè a quello pertinente alla realizzazione della viabilità relativa all'intersezione della strada comunale S.M.Goretti e la SR. 14 via Martiri della Libertà.

L'inizio dei lavori delle urbanizzazioni e dell'edificazione privata sarà subordinato a quello pertinente alla realizzazione della viabilità relativa all'intersezione della strada comunale S.M.Goretti e la SR. 14 via Martiri della Libertà, viabilità che sarà realizzata a propria cura e spese dalla Parte Attuatrice il presente P. di R.

I permessi di costruire sono assoggettati al contributo concessorio previsto dalle normative vigenti all'atto del rilascio. Per la quota del contributo relativa agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è previsto lo scomputo di cui al precedente art.5.

Art. 9 - Consegna delle opere

Ad avvenuto rilascio del certificato di collaudo di cui al precedente art.7 la Parte Attuatrice fornirà al Comune i rilievi particolareggiati delle opere di urbanizzazione eseguite ed asservirà ad uso pubblico tutte le aree di cui all'art.3 e le opere realizzate. La Parte Attuatrice assumerà la manutenzione ordinaria e straordinaria di tali opere nonchè il sostenimento delle spese dell'eventuale illuminazione pubblica e degli impianti tecnologici quali sistemi di irrigazione o altro e di ciò dovrà essere esplicitamente trascritto l'impegno nei registri im-

12,0

mobiliari.

Art. 10 - Cauzione

La Parte Attuatrice costituisce quale garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione polizza assicurativa fino all'ammontare di Euro 800.000,00 (ottocentomila virgola zero zero) giusta polizza i

Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte la Parte Attuatrice autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

Il deposito cauzionale resterà vincolato fino all'emissione del certificato di collaudo ad eccezione del 10% (dieci per cento) dello stesso che resterà vincolato fino alla consegna delle opere di cui al precedente art.9 e al rimborso degli onorari e spese per il collaudo di cui al precedente art. 7.

La Parte Attuatrice si impegna inoltre a costituire, prima del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della D.I.A. relativa alla edificazione privata, quale garanzia degli obblighi derivanti dalla monetizzazione dello standard secondario a verde di mq. 696 (seicentonovantasei) di cui all'art.3, polizza assicurativa o bancaria fino all'ammontare di Euro 120.627,00 (centoventimilaseicentoventisette virgola zero zero). Il deposito cauzionale resterà vincolato fino allo scadere del presente P. di R. o fino all'approvazione di strumenti urbanistici

Œ

PAGAN PEPE / REATC ROSA SAETT

SALVI SPERA SPIGN

roff#

'REU 'URCI

URE

URE"



) Z.T

.36 a - ≎ generali che modifichino la destinazione urbanistica dell'area destinata dal P.R.G. vigente a Viabilità e Verde di Arredo Stradale rendendola conforme alla destinazione a standard pubblici.

Scaduto il termine senza che sia intervenuta modifica al P.R.G. di cui al comma precedente, la Parte Attuatrice verserà al Comune l'importo di monetizzazione di cui al presente art.10, aggiornato su base ISTAT al momento del versamento.

Art. 11 - Trasferimento a terzi degli oneri e obblighi

Le obbligazioni tutte di cui alla presente convenzione sono assunte dalla Parte Attuatrice per sé e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, i quali
- anche se a titolo particolare - saranno solidalmente tenuti, insieme alla parte dante causa, all'adempimento delle obbligazioni di cui trattasi.

Art. 12 - Durata della convenzione

La presente convenzione ha validità per 10 (dieci) anni dalla data della stipula.

Trascorso detto termine, gli edifici privati eventualmente non ancora (in tutto o in parte) costruiti, potranno essere realizzati a condizione che tutte le opere di cui al precedente art. 4 siano state ultimate e favorevolmente collaudate, che la costruzione rispetti gli allineamenti e prescrizioni per l'edificazione stabiliti dal Piano di Recupero.

Fino alla suddetta scadenza saranno ammesse soltanto le destinazioni d'uso e le modalità di intervento prescritte dal Piano di Recupero anche in caso di variazione del P.R.G.

Art. 13 - Rinuncia all'ipoteca legale - Regime fiscale

TEZ.

12,00e

La Parte Attuatrice autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Dirigente addetto al Servizio di Pubblicità Immobiliare competente per territorio da ogni responsabilità al riguardo. Tutte le spese di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione e degli atti di trasferimento di proprietà, nonché quelle ad esse connesse (ivi comprese le spese di frazionamento delle aree da asservire ad uso pubblico), sono a carico della Parte Attuatrice, che si riserva di chiedere - e sin da ora chiede - tutte le

Art. 14 - Controversie

Per tutte le contestazioni che dovessero sorgere in merito alla presente convenzione, si dichiara competente il Foro di Venezia.

eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Art. 15 - Realizzazione di locali interrati

La Parte Attuatrice e i suoi aventi causa, in recepimento dell'articolo 6 dell'Ordinanza n.3 del 22 gennaio 2008 del Commissario Delegato nominato con l'ordinanza del Presidente dei Ministri n.3621 del 18 ottobre 2007, si obbliga inoltre, con la presente convenzione, per i locali interrati, a non rivalersi nei confronti del Comune di Venezia, qualora a seguito di possibili allagamenti, ne derivino danni.

Le parti dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati.

Del presente atto ho dato lettura ai comparenti, i quali da me richiesti, lo hanno dichiarato conforme alla loro volontà e con me notaio lo sottoscrivono essendo le ore 11.15 (ore undici e minuti quindici).

Scritto da persona di mia fiducia su cinque fogli per diciassette

LE

PEPE Augr
REATO Gir
ROSA SAL
SAETTA gir
SALVIATO
SPERANZI
SPIGNESI
TOFFANIN
TOSO Gius
TREU Sen
TURCHET
TURETTA:
TURETTA:
ZUIN dott. i

PAGAN arc



n Z.T.O. "

136 del 2

facciate e fin qui della diciottesima a macchina e in piccola parte a mano.

F.TO: VINCENZO DE NITTO - VINCENZO RUBI-NO NOTAIO (L.S)



COMUNE DI VENEZIA

Estratto dal registro delle deliberazioni del CONSIGLIO COMUNALE Sessione Ordinaria – 1[^] Convocazione – Seduta Pubblica

0 0 1 3 6 SEDUTA DEL 2 4 NOV. 2008

Pres. Ass.	Pres. Ass.	Pres. Ass.
	itro	
当		
		Pres. Ass.
		[3d] N7

Presiede: Il Presidente dott.

Partecipa: il Segretario Generale dott.ssa

100		.	
-1-	\mathbf{u}	- 4/	<i>)00</i>

ME443

strumento PdR iniziativa privata in Z.T.O. "DRU n. 13" ii

elaborato DELIBERE

fase / rev documento approvazio / 0 D. CC 136 del 24/11/2008

comune di venezia - urbanistica - centro documentazione

n. 136 = Piano di recupero di iniziativa privata in Z.T.O. "DRU n. 13" in Via S. Maria Goretti a Mestre - Approvazione.

Il Presidente pone in discussione l'argomento iscritto al punto n. 10 dell'O.d.g. relativo all'oggetto.

Escono dall'aula i consiglieri gliere rientrano i consiglieri presenti si eleva a 30.

Entra in aula il consied il numero dei

L'Assessore arch. illustra la proposta di deliberazione e quattro emendamenti proposti dalla Giunta. Esprime inoltre parere favorevole al sub-emendamento del consigliere all'emendamento n. 4 della Giunta.

Il consigliere arch. non condivide la scelta iniziale prevista dal P.R.G. e dichiara la propria difficoltà a votare la deliberazione in discussione. Esprime preoccupazione riguardo ai contenuti dell'emendamento n. 3 di Giunta. Dichiara la propria contrarietà riguardo all'altezza degli edifici proposta, poiché ritiene fosse preferibile una loro maggiore vertica-lizzazione. Illustra il proprio sub-emendamento all'emendamento n. 4 della Giunta. Annuncia l'intenzione personale di non partecipare alla votazione della deliberazione.

Il consigliere p.i. ritiene che con il provvedimento in esame si vada a creare una zona di interesse economico, che favorisce i pochi investimenti sul territorio, in un periodo difficile come questo. Si rammarica pertanto nel non vedere accolte alcune richieste degli imprenditori ed esprime quindi forte perplessità sulla deliberazione e annuncia la non partecipazione al voto del suo gruppo.

La consigliera prof.ssa richiama l'attenzione del Consiglio Comunale sulla necessità che i tempi di approvazione dei progetti siano più celeri. Rivendica la possibilità per il Consiglio Comunale di apportare modifiche ai progetti senza che ogni volta la procedura debba essere riavviata. Condivide la opportunità di prevedere una maggiore altezza degli edifici.

Il consigliere dott. i si esprime in modo favorevole sulla deliberazione e i suoi emendamenti.

Il Presidente pone in votazione l'emendamento n. 1 della Giunta, del seguente teno-



Oggetto: Piano di Recupero di iniziativa privata in Z.T.O. "DRU n. 13" in via S. Maria Goretti a Mestre

Dipartimento Politiche Territoriali

EMENDAMENTO N. 1

Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia

Al fine di correggere l'errore materiale rilevato nelle premesse della delibera, aggiornare gli elaborati relativi allo studio di compatibilità idraulica che prevedono un tempo di ritorno di 20 anni, con quelli che si attestano su un tempo di ritorno di 50 anni e conferire una maggior precisione agli elaborati che costituiscono il presente Piano, con particolare riferimento:

- 1) all'errore materiale rilevato nelle premesse del testo della delibera, stralciando la parola "residenziali";
- alla dimostrazione analitica del calcolo della superficie territoriale rilevata del P. di R. in oggetto;
- 3) ad un miglior utilizzo dei parcheggi per i cicli;
- 4) al reperimento della dotazione minima di aree destinate a standard primari a parcheggio;
- all'aggiornamento dell'elaborato n. 23 Norme tecniche di attuazione con nuovo parere espresso dalla Direzione Mobilità;
- 6) alla sostituzione degli elaborati progettuali afferenti alle opere di invarianza idraulica;

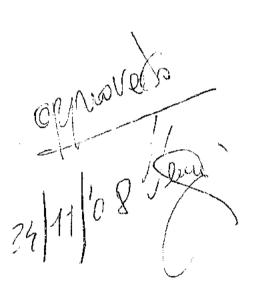
si propone

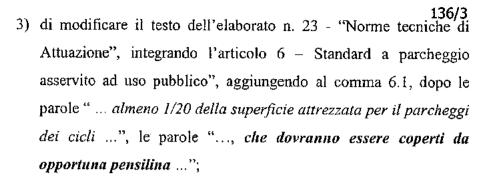
1) di apportare la seguente correzione alla delibera:

Atteso inoltre che:

la realizzazione degli edifici residenziali potrà avvenire, in alternativa al Permesso di Costruire, ...

2) di integrare gli elaborati progettuali del Piano, con la tav. n. "2.b – Rilievo topografico: ambito di intervento e dimostrazione analitica del calcolo della superficie" qui allegata, quale completamento della Tav. 2, avente pari oggetto, che costituisce già elaborato di P. di R.;





- di integrare l'elaborato n. 28 Schema di convenzione, con l'inserimento, alla fine dell'articolo 4, del seguente comma:
 - Nel caso vi sia la necessità di realizzare all'interno della fascia di rispetto stradale, opere viarie che compromettano le quantità dei parcheggi pubblici individuate dal P. di R., queste dovranno essere ricavate vincolando a servitù perpetua di uso pubblico, l'analoga superficie prevista dal P. di R. come parcheggio privato, escludendo parcheggi interrati.
- di sostituire il parere della Direzione Mobilità di cui al prot. n. 2005.0394702 del 16.10.2005, con il Parere qui allegato, espresso dalla stessa Direzione Mobilità con nota Prot. n. 396129 del 23.09.2008;
- 6) di sostituire i seguenti elaborati progettuali:
 - Tav. n. 8 Opere di urbanizzazione sottoservizi;
 - Tav. n. 11 Opere di urbanizzazione pertinenti al parere di compatibilità idraulica;
 - Tav. n. 26 Relazione e parere di compatibilità idraulica.



L'Assessore all'Urbanistica - Arch.

Allegati:

- Tav. n. 2.b Rilievo topografico: ambito di intervento e dimostrazione analitica del calcolo della superficie'' qui allegata, quale completamento della Tav. 2
- Tav. n. 8 Opere di urbanizzazione sottoservizi;
- Tav. n. 11 Opere di urbanizzazione pertinenti al parere di compatibilità idraulica;
- Tav. n. 26 Relazione e parere di compatibilità idraulica.
- Parere Direzione Mobilità nota Prot. n. 396129 del 23.09.2008

Eseguitasi la votazione con il sistema elettronico, l'emendamento n. 1 della Giunta è approvato con 26 voti favorevoli, 1) astenuto e 3 che, pur presenti in aula, non partecipano alla votazione.

Escono dall'aula i consiglieri ed il numero dei presenti si riduce a 28. ; rientra il consigliere

Il Presidente pone in votazione l'emendamento n. 2 della Giunta, del seguente tenore:



Dipartimento Politiche Territoriali

Oggetto: Piano di Recupero di iniziativa privata in Z.T.O. "DRU n. 13" in via S. Maria Goretti a Mestre

Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia

EMENDAMENTO N. 2

Al fine di individuare con maggior precisione l'attrezzamento delle aree a standard a verde

si propone

- 1) di integrare l'art. 7 dell'elaborato n. 23 Norme tecniche di attuazione, con il seguente comma finale:
 - A completamento dell'attrezzamento dello standard a verde, si prescrive di realizzare un filare alberato con essenze di alto fusto prospiciente il lato lungo Via Martiri della Libertà.



24/11/2008/Cm

Eseguitasi la votazione con il sistema elettronico, l'emendamento n. 2 della Giunta è approvato con 23 voti favorevoli, 2 astenuti e 3 + the, pur presenti in aula, non partecipano alla votazione.

Esce dall'aula il consigliere rientrano i consiglieri ed il numero dei presenti si eleva a 31.

Il Presidente pone in votazione l'emendamento n. 3 della Giunta, del seguente tenore:



Dipartimento Politiche Territoriali

Oggetto: Piano di Recupero di iniziativa privata in Z.T.O. "DRU n. 13" in via S. Maria Goretti a Mestre

EMENDAMENTO N. 3

Al fine di migliorare la realizzazione del verde ad uso pubblico sulle aree interessate dalle opere relative alla compatibilità idraulica

Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia

si propone

di integrare l'articolo n. 12 delle Norme tecniche di attuazione (Elaborato n. 23), con il seguente nuovo comma:

In sede di permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione, le opere afferenti l'invarianza idraulica dovranno prevedere, a modifica di quanto previsto nell'Elaborato grafico n. 11 "Opere di urbanizzazione pertinenti al parere di compatibilità idraulica", la messa a dimora di un filare con alberature ad alto fusto in fregio via Martiri della Libertà.

L'area a verde interessata dalle opere di invarianza idraulica dovrà comunque essere attrezzata con la posa di piante a medio e basso fusto e con la semina di tappeto erboso.

L'Assessore all'Urbanistica Arch.

CHINAINS Pans

Eseguitasi la votazione con il sistema elettronico, l'emendamento n. 3 della Giunta è approvato con 25 voti favorevoli, 2 astenuti e 4 (
che, pur presenti in aula, non partecipano alla votazione.

Rientra in aula il consigliere

ed il numero dei presenti si eleva a 32.

Il Presidente pone in votazione il sub-emendamento del consigliere all'emendamento n. 4 della Giunta, del seguente tenore:

OGGETTO: PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE P.D.N. 2998.555 "Piano di recupero di iniziativa privata in Z.T.O. DRU n.13 in Via S.Maria Goretti a Mestre - Approvazione".

SUB EMENDAMENTO

all'Emendamento n. 4 di Giunta

Art. 13 - Limitazione di traffico

Aggiungere il seguente capoverso:

- Dovrà comunque essere assicurata la transitabilità alle proprietà prospettanti Via S.Maria Goretti, attualmente abitate, che insistono nel tratto di fronte stradale compreso tra il confine a sud della DRU n.13 e quello della DUR n.3 dove troverà collocazione la limitazione di cui al comma 1.

Il Considiere Comunale

Mary 24/11/108

Eseguitasi la votazione con il sistema elettronico, il sub-emendamento del consigliere all'emendamento n. 4 della Giunta è approvato con 28 voti favorevoli, 1 astenuto e 3 che, pur presenti in aula, non partecipano alla votazione.

Il Presidente pone in votazione l'emendamento n. 4 della Giunta, sub-emendato, del seguente tenore:



Oggetto: Piano di Recupero di iniziativa privata in Z.T.O. "DRU n. 13" in via S. Maria Goretti a Mestre

Dipartimento Politiche Territoriali

EMENDAMENTO N. 4

Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia

Al fine di non consentire la commistione tra i flussi veicolari che accedono all'area relativa all'intervento DRU n. 13 e quelli del quartiere residenziale

si propone

di integrare l'elaborato n. 23 - Norme tecniche di attuazione con il seguente nuovo articolo:

art. 13 - Limitazione di traffico

- Il traffico carrabile su Via S. Maria Goretti potrà avvenire per la sola profondità del fronte della confinante DRU. 3. Da tale limite, in direzione via San Donà dovrà trovare collocazione un sistema di limitazione che consenta il transito di soli pedoni, cicli e motocicli e ove una soluzione tecnica lo consenta, anche ai mezzi di pubblico soccorso e di pronto intervento;
- Dette soluzioni tecniche dovranno essere concordate con la Direzione
 Mobilità in sede di presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione.

Assessore all'Urbanistica stch. (

CAMINS This

Eseguitasi la votazione con il sistema elettronico, l'emendamento n. 4 della Giunta è approvato con 28 voti favorevoli, 1) astenuto e 3 che, pur presenti in aula, non partecipano alla votazione.

Non avendo alcun altro consigliere chiesto la parola, il Presidente invita il Consiglio ad assumere i provvedimenti di propria competenza in ordine alla proposta di deliberazione, comprensiva degli emendamenti approvati

E

IL CONSIGLIO COMUNALE

A relazione dell'Assessore all'Urbanistica

Premesso che:

- il Comune di Venezia è dotato di Piano Regolatore Generale approvato con D.P.R. in data 17.12.1962 (G.U. 51/1963);
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 718 del 25.03.1985 è stato approvato il 2° Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) di durata quinquennale, ora scaduto;
- con deliberazione di G.R.V. n. 3905 del 03.12.2004 è stata approvata la Variante al P.R.G. per la Terraferma che disciplina anche l'ambito in oggetto;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 497 del 21.09.2007 è stato adottato il Piano di Recupero in oggetto;
- con l'Ordinanza n. 3 del 22.01.2008 del Commissario Delegato, nominato con l'ordinanza del Presidente dei Ministri n. 3621 del 18.10.2007, recante "Interventi urgenti di protezione civile diretti a fronteggiare i danni conseguenti agli eccezionali eventi meteorologici che hanno interessato parte del territorio della Regione Veneto nel giorno 26 settembre 2007", si è provveduto a dettare precise disposizioni inerenti il rilascio di titoli abilitativi sotto i profili edilizio urbanistico, in riferimento alla redazione degli strumenti urbanistici;

Premesso inoltre che:

- con nota Prot. n. 2005.204865 del 25.05.2005 la Ditta proponente: Società (legale rappresentante ha presentato all'Amministrazione Comunale per l'approvazione, ai sensi dell'art. 60 della L.R. 61/85 e successive norme emanate con L.R. 11/2004, una proposta di Piano di Recupero d'iniziativa privata, a firma dell'Ing. relativa all'area "DRU n. 13" individuata catastalmente: Comune di Venezia, Sezione Mestre, foglio 7, mapp. n. 844, rispettivamente di proprietà della sopraelencata Ditta;
- con successive note, depositate in originale presso l'Ufficio Urbanistica della Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia, la stessa Ditta ha sostituito e integrato, gli atti precedentemente depositati, con nuovi elaborati progettuali;
- l'assetto urbanistico interno del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) viene modificato rispetto a quello previsto dal vigente P.R.G., prevedendo lo sviluppo dell'intera quota di edificazione privata arretrata rispetto alla via Martiri della Libertà, al fine di collocare l'edificazione all'esterno della fascia di rispetto stradale;

Richiamato:

il presente P. di R., composto dai sotto elencati elaborati, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto:

Tav. n. 1	Estratto C.T.R. – Estratto Mappa – Estratto P.R.G. Planimetria stato di fatto scala 1:5.000-1:2.000-1:1.000
Tav. n. 2	Rilievo topografico: ambito di intervento e dimostrazione analitica del
tav. n. 2.b	calcolo della superficie scala 1:500 Rilievo topografico: ambito di intervento e dimostrazione analitica del calcolo della superficie qui allegata quale completamento della Tav. 2 scala 1:500
Elab. n. 3	Documentazione fotografica e schede di analisi patrimonio edilizio esistente
Tav. n. 4	Rilievo topografico: Reti tecnologiche esistenti scala 1:500
Tav. n. 5	Zonizzazione scala 1:500
Tav. n. 6	Assetto Patrimoniale delle aree scala 1:500
Tav. n. 7	Assetto Fisico Morfologico scala 1:200
Tav. n. 8	Opere di Urbanizzazione: sottoservizi scala 1:200
Tav. n. 9	Opere di Urbanizzazione: Illuminazione pubblica scala 1:200
Tav. n. 10	Opere di Urbanizzazione: Particolari di Sezione scala 1:100
Tav. n. 11	Opere di Urbanizzazione pertinenti al parere di compatibilità
	idraulica scala 1:150
Tav. n. 12	Opere di Urbanizzazione pertinenti alla realizzazione di
	una nuova condotta acque nere scala 1:500
Tav. n. 13	Progetto Edilizio: Pianta piano Interrato scala 1:200
Tav. n. 14	Progetto Edilizio: Pianta piano Terra scala 1:100
Tav. n. 15	Progetto Edilizio: Pianta piano Primo scala 1:200
Tav. n. 16	Progetto Edilizio: Pianta piano secondo, terzo,
	quarto, quinto scala 1:200
Tav. n. 17	Progetto Edilizio: Pianta piano copertura
	e alle quote +9.50; +23.50 scala 1:200
Tav. n. 18	Progetto Edilizio: Sezioni A-A B-B scala 1:200
Tav. n. 19	
	Progetto Edilizio: Particolari di prospetto scala 1:200-1:50-1:10
	Progetto Edilizio: Legge 13/89 Pianta piano terra scala 1:200
Elab n 22	Relazione tecnica
	Norme tecniche di attuazione
	Computo metrico estimativo: opere di urbanizzazione
	Relazione Illuminotecnica
	Relazione di compatibilità idraulica.
	Relazione idraulica rete acque nere
	Schema di Convenzione
	ezione Mobilità – nota Prot. n. 396129 del 23.09.2008
Paroto DII	solving Production I for it 5/012/ del 25/0/2000

Richiamata:

la relazione istruttoria redatta dall'Ufficio Urbanistica di Mestre, qui allegata, relativa alla proposta di P. di R. in oggetto, attestante tra l'altro la conformità e la procedibilità del P. di R. rispetto allo strumento urbanistico generale vigente;

Atteso che:

il presente P. di R. prevede la demolizione degli edifici esistenti e la successiva realizzazione di mq. 6.300 di superficie lorda di pavimento così ripartita:

- mq. 3.880 di superficie lorda di pavimento a destinazione Commerciale con superfici nette di vendita per singole unità < mq. 1.000 (destinazione d'uso: "D1" ai sensi dell'art. 8 delle N.T.G.A.)
- mq. 2.420 di superficie lorda di pavimento a destinazione Direzionale (destinazione d'uso: "C" ai sensi dell'art. 8 delle N.T.G.A.)

Atteso che:

il presente P. di R. che comprende una superficie territoriale da rilievo di mq. 9.790 prevede:

- la realizzazione e l'asservimento ad uso pubblico di opere ed aree relative allo standard primario a parcheggio per mq. 3.186 e allo standard secondario a verde per mq. 1.651;
- la realizzazione e l'asservimento ad uso pubblico della viabilità di distribuzione al Piano;
- l'asservimento delle aree con destinazione da P.R.G. vigente a Viabilità e Verde di Arredo Stradale per circa mq. 696, ricomprendente parte della rotatoria su via Martiri della Libertà, che convenzionalmente vengono attrezzati a standard a verde;
- la monetizzazione di quota parte dello standard a verde per mq. 1.499;

Atteso inoltre che:

- gli interventi del presente P. di R. oltre alla realizzazione della dotazione a standard primario a parcheggio e in parte di quello a verde, prevedono a carico della Ditta Attuatrice:
 - la realizzazione di opere compensative idonee a garantire l'invarianza idraulica, il tutto così come puntualmente descritto nell'Elab. n. 26 "Relazione di compatibilità idraulica idraulica" e raffigurato nella Tav. n. 11 "Opere di urbanizzazione pertinenti al parere di compatibilità idraulica in scala 1:150";
 - la sistemazione dell'intersezione della strada comunale S. M. Goretti e la SR. 14 via Martiri della Libertà, esterna al perimetro del presente Piano e funzionale anche al Piano di Recupero "DRU n. 3";
- la Ditta si obbliga inoltre, qualora realizzata dal Comune, ad allacciarsi con la nuova viabilità prevista dal P.R.G. vigente a sud-ovest dello stesso P. di R., eliminando l'accesso su via S. M. Goretti, tenendo conto delle future disposizioni impartite dagli Enti competenti

Considerato che:

- trattandosi di Piano di Recupero convenzionato, le opere di Urbanizzazione verranno realizzate direttamente dalla Ditta Attuatrice secondo le disposizioni specificate nel succitato schema di convenzione;

in riferimento alle disposizioni previste dall'Ordinanza n. 3 del 22.01.2008 del Commissario Delegato di cui alle premesse, il presente P. di R. prevede nella convenzione che la Parte Attuatrice, e i suoi aventi causa, si obbliga, nel caso di realizzazione di locali interrati, a non rivalersi nei confronti del Comune di Venezia, qualora a seguito di possibili allagamenti, ne derivino danni;

Atteso inoltre che:

la realizzazione degli edifici potrà avvenire, in alternativa al Permesso di Costruire, mediante la presentazione di denuncia di inizio attività (D.I.A.), ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", aggiornato al Decreto Legislativo del 27 dicembre 2002 n. 301, in quanto gli elaborati che costituiscono il presente P. di R. contengono precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive.

Rilevato che:

- il presente Piano di Recupero, completo di tutti gli atti relativi è stato depositato, a disposizione del pubblico, per dieci giorni consecutivi e precisamente dal 12.10.2007 al 22.10.2007 presso la Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia - Ufficio Urbanistica del Comune di Venezia, nelle sedi di Venezia - Cannaregio 2396 e di Marghera, via Ulloa, n. 1;
- dell'eseguito deposito è stata data immediata notizia al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e mediante affissione di manifesti;
- durante il periodo di deposito e nei successivi venti giorni, e precisamente entro il 12.11.2007, chiunque poteva presentare osservazioni al suddetto Piano di Recupero;
- durante detti periodi, e precisamente fino alla data del 12.11.2007, non sono pervenute osservazioni, né sono pervenute osservazioni nei giorni seguenti, almeno fino alla data del protocollo del presente provvedimento;

Ritenuto pertanto che:

il presente P. di R., costituito dagli elaborati sopraelencati, possa essere approvato, anche in quanto contiene specifiche prescrizioni e sufficienti garanzie per l'attuazione delle previsioni urbanistiche relative all'area in oggetto;

Visto:

il parere di regolarità tecnica del Dirigente della Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia, espresso ai sensi dell'articolo 49 del D. Lgs. del 18 agosto 2000, n. 267;

<u>Visto</u>: che con nota prot. Prot. gen. n. 109814 del 11.03.08, depositata agli atti presso l'ufficio proponente, è stato chiesto il parere alla Commissione per la Salvaguardia di Venezia e che la stessa nella seduta n. 9/08 del 19/08/08, con voto n. 113/4051, ha espresso parere favorevole;

<u>Visto</u>: che con nota Prot. gen. n. 109814 del 11/03/08, depositata agli atti presso l'ufficio proponente, è stato chiesto il parere alla Municipalità di Mestre - Carpenedo e che la stessa con deliberazione n. 10 del 22/04/08, ha espresso parere contrario;

che lo stesso parere è stato controdedotto come da allegato "A";

<u>Visto</u>: che la V Commissione Consiliare, nella seduta del 05/11/08, ha esaminato la presente deliberazione ed ha chiesto la discussione in Consiglio Comunale;

VOTAZIONE CON SISTEMA ELETTRONICO

Consiglieri presenti. 32 - votanti: 27

Astenuti: 1

Voti favorevoli: 27

Pur presenti in aula, non partecipano alla votazione: 4

DELIBERA

- di approvare il Piano di Recupero di iniziativa privata specificato in oggetto, adottato con delibera di Giunta Comunale del 21.09.2007 n. 497, costituito dagli elaborati sopra citati e allegati alla presente deliberazione;
- 2. di dichiarare, come risulta dalla Relazione Istruttoria citata nelle premesse, che il P. di R. in oggetto contiene precise disposizioni plano volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, tali da poter dare attuazione all'intervento privato ivi previsto tramite D.I.A., ai sensi del comma 3° dell'articolo 22 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", aggiornato al Decreto Legislativo del 27 dicembre 2002, n. 301;
- di dare mandato alla Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia di predisporre gli atti necessari alla conclusione dell'iter amministrativo per l'efficacia del presente Piano di Recupero;
- 4. di dare mandato al Direttore della Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia, o suo delegato, di sottoscrivere, in forma di atto pubblico, a nome e per conto dell'Amministrazione Comunale di Venezia, la Convenzione con facoltà di apportare le eventuali modifiche od integrazioni non sostanziali che si rendessero necessarie nell'interesse dell'Amministrazione Comunale;

PD.2008.555

Presiede: Il Presidente dott.
Partecipa: il Segretario Generale dott.ssa
La presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio del Comune il F201C. 2008 per la prescritta pubblicazione fino al 15° giorno.
f.to IL MESSO COMUNALE
per copia conforme all'originale IL SEGRETARIO GENERALE
Divenuta ESECUTIVA PER DECORSO DEL TERMINE IL 13 diculty 2008 Trasmessa per gli adempimenti di esecuzione alla Direzione Stiluppo duf Territtico ed Ediline
Venezia, <u>15 di cembre 2008</u> IL SEGRETARIO GENERALE



ORIGINALE

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO GESTIONE URBANISTICA TERRAPERMA Arch. Luca Barison

RELAZIONE ISTRUTTORIA

(allegata alla delibera di approvazione)

Dipartimento Politiche Territoriali

Direzione Sviluppo del Territorio

Arch. Giovanni Battista Rudatis

ed Edilizia

Direttore

OGGETTO:

Piano di Recupero di iniziativa privata in Z.T.O.

"DRU n. 13" in via S. Maria Goretti a Mestre

Ditta proponente:

Società

(legale rappresentante)

Progettista:

Ing.

strumento
PdR iniziativa privata in Z.T.O. "DRU n. 13"

elaborato FASCICOLI

ME443

fase / rev documento
approvazio / O Relazione Istruttoria

La Ditta proponente, con nota Prot. n. 2005.204865 del 25.05.2005, ha presentato all'Amministrazione Comunale una proposta di Piano di Recupero d'iniziativa privata ai sensi dell'articolo 60 della L.R 61/'85 e successive norme emanate con L.R. 11/2004.

Con successive note la stessa Ditta ha sostituito parte degli elaborati progettuali, integrandoli e modificandoli come convenuto con questa Direzione.

Il presente P. di R. è classificato dalla V.P.R.G. per la Terraferma (approvata con delibera di G.R.V. n. 3905 del 03.12.2004), a zona territoriale omogenea - Aree produttive di ristrutturazione urbanistica "DRU n. 13" e viene disciplinato dalle norme tecniche speciali di attuazione all'art. n. 35 e correlati.

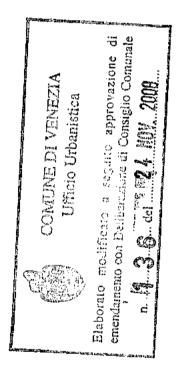
Gli ambiti interessati dal presente strumento urbanistico attuativo di proprietà della Ditta proponente sono così censiti catastalmente: Comune di Venezia, Sezione Mestre, foglio 7, mapp. n. 844.

Il progetto prevede modifiche all'assetto urbanistico dell'area così come previsto dalla strumentazione vigente, prevedendo lo sviluppo dell'intera quota di edificazione privata arretrata rispetto alla via Martiri della Libertà, al fine di collocare i fabbricati all'esterno della fascia di rispetto stradale.

Il presente P. di R. prevede la demolizione degli edifici esistenti e la successiva realizzazione di mq. 6.300 di superficie lorda di pavimento così ripartita:

- mq. 3.880 di superficie lorda di pavimento a destinazione Commerciale con superfici nette di vendita per singole unità < mq. 1.000 (destinazione d'uso: "D1" di cui all'art. 8 delle N.T.G.A.)
- mq. 2.420 di superficie lorda di pavimento a destinazione Direzionale (destinazione d'uso: "C" di cui all'art. 8 delle N.T.G.A.)

La realizzazione dei fabbricati potrà avvenire, in alternativa al Permesso di Costruire, mediante la presentazione di denuncia di inizio attività, ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 – "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", aggiornato al



Sede di Marghera Via G. Ulloa, n.1 30175 Marghera (VE) Tel. 041 274.9158 Fax 041 274.9149



Decreto Legislativo del 27 dicembre 2002 n. 301, in quanto gli elaborati che costituiscono il presente P. di R. contengono precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive.

Il presente P. di R. che comprende una superficie territoriale da rilievo di mq. 9.790, prevede:

- la realizzazione e l'asservimento ad uso pubblico di opere ed aree relative allo standard primario a parcheggio per mq. 3.186 e allo standard secondario a verde per mq. 1.651;
- la monetizzazione di quota parte dello standard a verde per mq. 1.499 che la Ditta motiva nell'Elab. n. 22 – Relazione tecnica, nel seguente modo: "La necessità di separare i parcheggi pubblici al piano terra, da quelli privati al piano interrato, rende necessario monetizzare una parte degli standard a verde nella misura di 1499 mq.";
- la realizzazione e l'asservimento ad uso pubblico della viabilità di distribuzione al P. di R.;
- l'asservimento delle aree con destinazione da P.R.G. vigente a Viabilità e Verde di Arredo Stradale per circa mq. 696, ricomprendente parte della rotatoria su via Martiri della Libertà, che la ditta si impegna convenzionalmente ad attrezzare a verde come parte dello standard a verde non reperito, presentando sufficienti garanzie fino all'approvazione di nuovi strumenti generali modifichino eventualmente urbanistici che destinazione urbanistica rendendola conforme alle destinazioni a standard pubblici. Successivamente dieci anni dall'approvazione del presente P. di R. (nel caso permanga la previsione viaria), la ditta verserà l'importo di monetizzazione aggiornato su base ISTAT.

Gli interventi del presente P. di R., oltre alla realizzazione della dotazione a standard primario a parcheggio e parte di quello a verde, prevedono a carico della Ditta Attuatrice:

- la realizzazione di opere compensative idonee a garantire l'invarianza idraulica, il tutto così come puntualmente descritto nell'Elab. n. 26 - Relazione idraulica e raffigurato nella Tav. n. 11

 "Opere di urbanizzazione pertinenti al parere di compatibilità idraulica in scala 1:150"
- la sistemazione dell'intersezione della strada comunale S. M. Goretti e la SR. 14 via Martiri della Libertà al Km. 3+000 circa, lato Sx (esterna al perimetro del presente Piano e funzionale anche al Piano di Recupero "DRU n. 3");

La Ditta si obbliga inoltre, qualora realizzata dal Comune, a collegarsi con la nuova viabilità prevista dal P.R.G. vigente a sud-ovest del P. di R., eliminando l'accesso su via S. M. Goretti, tenendo conto delle future disposizioni impartite dagli Enti competenti.



In merito alla richiesta espressa dall'Ufficio Mobilità Terraferma con nota prot n. 2005.394702 del 6.10.05, con la quale si riteneva necessario, al fine di esprimere il parere di competenza acquisire uno studio di traffico, ritenuto che il maggior flusso di traffico non ha influenza sulla viabilità comunale, si ritiene di non acquisire ulteriore parere considerando valido ai fini viabilistici il parere della Società Veneto Strade S.p.A. espresso con nota prot. n. 12995.06 del 12.07.06 e con nota prot. n. 11091/07 del 22.06.07 in quanto il traffico generato dagli interventi, interesserà così come espressamente prescritto dalle N.T.A. del presente P. di R., prevalentemente la viabilità a livello regionale (per la quale la Società Veneto Strade è stata direttamente interessata dalla Ditta proponente nella definizione degli innesti sulla suddetta SR. 14 via Martiri della Libertà).

Si rileva che la Ditta Attuatrice ha proposto la localizzazione di parte degli standard pubblici all'interno della fascia di rispetto stradale esistente e di progetto, definita dal P.R.G. vigente (rotatoria SR. 14 - via Martiri della Libertà), allegando alle Norme Tecniche di Attuazione del P. di R., parere di competenza della Società Veneto Strade S.p.A..

In fase di progettazione esecutiva del Piano di Recupero dovranno essere rispettate le prescrizioni e garantite le condizioni espresse in fase di progettazione preliminare, con parere degli Uffici ed Enti qui di seguito elencati, allegati in copia nelle N.T.A. del P. di R. e depositati agli atti presso l'Ufficio Urbanistica di Mestre:

- prot. n. 153215	del 06.04.07
- prot. n. 47320	del 31.01.07
entivi)	
- prot. n. 396129	del 23.09.08
- prot. n. 2007.84497	del 21.02.07
- prot. n. 2007.121103	del 16.03.07
- prot. n. 2006.388261	del 29.09.06
- prot. n. 12995.06	del 12.07.06
- prot. n. 11091/07	del 22.06.07
	- prot. n. 47320 entivi) - prot. n. 396129 - prot. n. 2007.84497 - prot. n. 2007.121103 - prot. n. 2006.388261 - prot. n. 12995.06



Al fine di conferire maggior chiarezza relativamente alle previsioni del P. di R., segue una tabella riassuntiva e comparativa rispetto alla strumentazione urbanistica generale, con le capacità edificatorie e i relativi standard.

STRUMENTO URBANISTICO	PRG		PIANO DI RECUPERO			
Superficie territoriale	mq. 10.500		m	q. 9.790		
Superficie lorda di pavimento	mq. 6.300 con destinazione B - C - D1 - D2 di cui all'art. 8 delle N.T.G.A.	mq. 6.300		di cui mq. 3.880 con destinazione D1 - Commerciale di cui mq. 2.420 con destinazione		
Standard primari a parcheggio	mq. 3.150*			C - Direzionale q. 3.186 e ad uso pubblico)		
Altri Standard	mq. 3.150 **			ard a verde mq. 1.651 ervire ad uso pubblico)		
	TAIL STATES	mq.	standard a verde mq. 1.499 (da monetizzare)			
Altezza massima dei fabbricati			ır	ni. 23,50		

^{*} Calcolo standard per le destinazioni di cui alla lettera C - D1:

- 0,50 mq/mq della Sp a parcheggio
- 0,50 mq/mq della Sp a verde con alberature di alto fusto

Gli elaborati che costituiscono il presente Piano di Recupero sono:

Tav. n.	1	Estratto C.T.R. – Estratto Mappa – Estratto Planimetria stato di fatto scala 1:5.000-1:2.	
Tav. n.	2	Rilievo topografico: ambito di intervento e di analitica del calcolo della superficie	mostrazione scala 1:500
tav. n.	2.1	Rilievo topografico: ambito di intervento e di	mostrazione
		analitica del calcolo della superficie	scala 1:500
Elab. n.	3	Documentazione fotografica e schede di analisi	patrimonio
		edilizio esistente	
Tav. n.	4	Rilievo topografico: Reti tecnologiche esistenti	scala 1:500
Tav. n.	5	Zonizzazione	scala 1:500
Tav. n.	6	Assetto Patrimoniale delle aree	scala 1:500
Tav. n.	7	Assetto Fisico Morfologico	scala 1:200
Tav. n.	8	Opere di Urbanizzazione: sottoservizi	scala 1:200
Tav. n.	9	Opere di Urbanizzazione: Illuminazione pubblica	scala 1:200
Tav. n.	10	Opere di Urbanizzazione: Particolari di Sezione	scala 1:100



Tav. n. 11 Opere di Urbanizzazione pertinenti al parere di compatibilità idraulica. scala 1:150 Tav. n. 12 Opere di Urbanizzazione pertinenti alla realizzazione di una scala 1:500 nuova condotta acque nere Tay, n. 13 Progetto Edilizio: Pianta piano Interrato scala 1:200 Tav. n. 14 Progetto Edilizio: Pianta piano Terra scala 1:100 Tav. n. 15 Progetto Edilizio: Pianta piano Primo scala 1:200 Tav. n. 16 Progetto Edilizio: Pianta piano secondo, terzo, scala 1:200 quarto, quinto Tav. n. 17 Progetto Edilizio: Pianta piano copertura scala 1:200 e alle quote +9.50; +23.50 Tav. n. 18 Progetto Edilizio: Sezioni A-A B-B scala 1:200 Tav. n. 19 Progetto Edilizio: Prospetti scala 1:200 Tav. n. 20 Progetto Edilizio: Particolari di prospetto scala 1:200-1:50-1:10 Tav. n. 21 Progetto Edilizio: Legge 13/89 Pianta piano terra scala 1:200 Elab. n. 22 Relazione tecnica Elab. n. 23 Norme tecniche di attuazione Elab. n. 24 Computo metrico estimativo: opere di urbanizzazione Elab. n. 25 Relazione Illuminotecnica Elab. n. 26 Relazione di compatibilità idraulica Elab. n. 27 Relazione idraulica rete acque nere

Tutti gli interventi dovranno in ogni caso rispettare le prescrizioni e le disposizioni del P.R.G. vigente e del Regolamento Edilizio per quanto riguarda il metodo di misurazione degli elementi geometrici, gli indici urbanistici, i parametri edilizi e quant'altro non espressamente precisato negli elaborati del presente Piano di Recupero.

Elab. n. 28 Schema di Convenzione

Gli interventi edilizi sono subordinati alla stipula della convenzione, fermi restando gli obblighi previsti nello schema di convenzione facente parte integrante dello stesso Piano di Recupero.

Il presente Piano di Recupero (adottato con delibera di G.C. n. 497 del 21.09.2007), completo di tutti gli atti relativi, è stato depositato a disposizione del pubblico, per dieci giorni consecutivi e precisamente dal 12.10.2007 al 22.10.2007, presso la Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia - Ufficio Urbanistica del Comune di Venezia, nelle sedi di Venezia - Cannaregio 2396 e di Marghera, via Ulloa n. 1.

Dell'eseguito deposito è stata data immediata notizia al pubblico mediante avviso affisso all'Albo Pretorio del Comune e mediante affissione di manifesti.

Durante il periodo di deposito e nei successivi venti giorni, e precisamente entro il 12.11.2007, non sono pervenute osservazioni, né sono pervenute osservazioni nei giorni seguenti, almeno fino alla data del protocollo del provvedimento di approvazione.

In riferimento alle opere di invarianza idraulica, il presente P. di R. recepisce le prescrizioni previste dagli Atti di Indirizzo di Giunta Comunale n° 3 del 9 febbraio 2007 e n° 15 del 6 luglio 2007, dall'Ordinanza n. 3 del 22.01.2008 del Commissario Delegato, nominato con l'ordinanza del



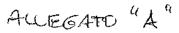
Presidente dei Ministri n. 3621 del 18.10.2007, recante "Interventi urgenti di protezione civile diretti a fronteggiare i danni conseguenti agli eccezionali eventi meteorologici che hanno interessato parte del territorio della Regione Veneto nel giorno 26 settembre 2007 - disposizioni inerenti il rilascio di titoli abilitativi sotto i profili edilizio - urbanistico", nonché i contenuti delle disposizioni della deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n.1322 del 10 Maggio 2006, come integrata con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n.1841 del 19 Giugno 2007 (mediante le quali, a modifica di quanto stabilito con la deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 3637 del 13.12.2002, è stato previsto un aggiornamento dei contenuti relativi alle modalità di valutazione della compatibilità idraulica degli interventi, subordinata al parere della competente autorità idraulica, per la redazione degli strumenti urbanistici).

In particolare, lo schema di convenzione del presente P. di R. prevede che la Parte Attuatrice, e i suoi aventi causa, si obbliga, nel caso di realizzazione di locali interrati, a non rivalersi nei confronti del Comune di Venezia, qualora a seguito di possibili allagamenti, ne derivino danni.

Considerato quanto sopra, vista la documentazione che costituisce il presente P. di R., questo ufficio ritiene che lo stesso possa essere procedibile per l'iter approvativo, in quanto vengono previste specifiche prescrizioni e sufficienti garanzie, al fine di consentirne l'attuazione.

Il Responsabile del Servizio Gestione Urbanistica Terraferma Argh.

Relazione Istruttoria DRU n. 13 – Mestre





Dipartimento Salvaguardia dell'Ambiente e Sviluppo Socio Economico del Territorio

Direzione Sviluppo del Territorio

ed Edilizia

Direttore

Arch (

OGGETTO: Piano di Recupero di iniziativa privata in Z.T.O. "DRU n. 13" in via S. Maria Goretti a Mestre

CONTRODEDUZIONE AL PARERE DELLA MUNICIPALITA' DI MESTRE - CARPENEDO

Relativamente alla proposta di deliberazione in oggetto, la Municipalità di Mestre - Carpenedo con deliberazione n. 10 nella seduta del 22 aprile 2008 ha espresso parere contrario, riportando le seguenti osservazioni:

- 1) Il Consiglio della Municipalità di Mestre Carpendo esprime parere contrario al Piano di Recupero d'iniziativa privata in Zona Territoriale Omogenea DRU 3 sito in via Santa Maria Goretti a Mestre, PD dell'14/02/2008 numero 2008/555.
- 2) Il parere del Consiglio è conseguente alle scelte progettuali presentate dalla parte attuatrice e derivanti da una interpretazione del tutto unilaterale delle disposizioni contenute nelle recenti ordinanze emesse in materia di compatibilità idraulica, dal Conumissario Straordinario agli allagamenti.
- 3) Gli invasi di laminazione previsti dal progetto in esame inibiscono ogni possibilità di progettare piantagioni ad alto fusto, previste dalle norme che definiscono gli standard.
 Tale tipologia di verde risulterà irrealizzabile in conseguenza della vasta rete di tubazioni sotterranee previste al fine di garantire l'invarianza idraulica.
- 4) Il carico conseguentemente alla ricerca di realizzare l'invarianza viene fatto ricadere sulle aree pubbliche che perdono in tal modo le caratteristiche ambientali che la vigente normativa intende perseguire.
- 5) Il Consiglio della Municipalità di Mestre Carpendo ritiene altresì inaccettabile la monetizzazione di quota parte dello standard a verde proposta dalla ditta attuatrice nella misura di 1.499 mq. . Appare del tutto evidente come tale decisione amplifichi gli effetti negativi della scelta progettuale sopra indicata.

Area Funzionale

Atti di iniziativa privata

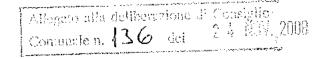
Responsabile del Servizio Gestione Urbanistica Terraferma Arch Luca Barison



Sede di Marghera Via G. Ulloa, n.1 30175 Marghera (VE)

Tel 041 274 9158 Fax 041 274 9149

El mail: luca basison@comune venezia it





Dipartimento Salvaguardia dell'Ambiente e Sviluppo Socio Economico del Territorio

Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia

Direttore Arch

Arca Funzionale Atti di iniziativa privata

Responsabile del Servizio Gestione Urbanistica Terraferma Arch

Sede di Margheia Via G. Ulloa, n 1 30175 Maighera (VE)

Tel. 041 274 9158 Fax 041 274 9149

E mail:

- 6) Il Consiglio invita poi a considerare come l'autorizzazione à realizzare aree a parcheggio in zona di rispetto della Strada Regionale 14 possa determinare in futuro, in caso di esproprio delle aree per pubblica utilità, costi di acquisizione particolarmente onerosi.
- 7) Ritiene infine che la realizzazione dei fabbricati possa avvenire in seguito al Permesso di costruire in alternativa alla DIA.

Atteso quanto sopra, si ritiene di non condividere le motivazioni espresse nel parere, in quanto:

relativamente ai punti 2), 3) e 4)

la realizzazione delle opere di invarianza idraulica realizzate nelle aree a verde e a parcheggio non impediscono la possibilità di attrezzare le stesse all'uso pubblico previsto. Si segnala inoltre che le indicazioni previste dal P. di R. (attrezzamento e manutenzione a totale carico dei lottizzanti) corrispondono a quanto ammesso dall'atto di Indirizzo della Giunta Comunale n. 15 approvato nella seduta del 6 luglio 2007, che prevede in particolare:

"... di operare, nella localizzazione di tali impianti, relativamente ai P.U.A. di iniziativa privata, con le seguenti modalità:

- la localizzazione deve interessare prioritariamente le aree private o ambiti che, convenzionalmente, siano assoggettati al regime privato di uso pubblico:
- l'A.C. si riserva di valutare i casi in cui, stante l'impossibilità di risolvere in modo ottimale la localizzazione, totale o parziale, in aree private, sia ammissibile l'utilizzo di aree di proprietà Comunale;
- in tale ultimo caso andrà valutata la necessità di coordinare e unificare più interventi tra loro limitrofi;
- dovranno in ogni caso essere escluse opere che comportino la preclusione della fruizione delle aree optando per soluzioni di lieve modulazione delle quote dei terreni consentendo in tal modo la totale fruibilità delle aree. In tal caso le opere dovranno comprendere l'attrezzamento a parco di tutta la superficie necessaria".

relativamente al punto 5)

La Legge Regionale n. 11/2004 all'articolo 32 "Dotazioni di aree per servizi nei Piani Urbanistici Attuativi", dispone al comma 1° che "il conseguimento dei rapporti di dimensionamento dei Piani Urbanistici Attuativi (P.U.A.) è assicurato mediante la cessione di aree o con vincoli di destinazione d'uso pubblico". Il successivo comma 2, dispone inoltre che "... qualora



Dipartimento Salvaguardia dell'Ambiente e Sviluppo Socio Economico del Territorio

Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia

Direttore Arch. (

Area Funzionale Atti di iniziativa privata

Responsabile del Servizio Gestione Urbanistica Terraferma Arch. Luca Barison all'interno del P.U.A. tali aree non siano reperibili, o lo siano parzialmente, è consentita la loro monetizzazione, ...".

Considerato che ad oggi l'Amministrazione Comunale, in merito alla monetizzazione degli standard, non ha emanato alcuna norma o direttiva che ne regoli l'ammissibilità di proposta al Consiglio Comunale, si demanda allo stesso Consiglio Comunale una precisa valutazione in merito al caso in questione.

relativamente al punto 6)

per quanto concerne la realizzazione di parte dei parcheggi pubblici all'interno della fascia di rispetto stradale della Strada Regionale n. 14, non configge con la previsione nel piano triennale delle opere da realizzare sulla stessa, così come certificato nel parere Prot. n. 11091/07 del 22 giugno 2007 della società Veneto Strade s.p.a.

relativamente al punto 7)

si ritiene di non accogliere la richiesta in quanto gli elaborati che costituiscono il presente Piano di Recupero contengono precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, così come previsto dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", aggiornato al Decreto Legislativo del 27 dicembre 2002 n. 301, e pertanto la realizzazione dei fabbricati potrà avvenire mediante la presentazione di specifiche Denunce di Inizio Attività (D.I.A.), in alternativa ai Permessi di Costruire. Si precisa infine che l'imposizione del Permesso di costruire risulta ininfluente rispetto alla possibilità di autorizzare lo stesso progetto in quanto conforme al P.R.G..

Rilevato quanto sopra, non si ritiene di condividere il parere contrario.

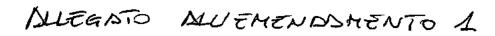
Il Dirigente di Afea

IL RESPONSABLE DEL SERVIZIO GESTIONE UNZALEBITICA TERRAFERMA

Sede di Marghera Via G. Ulloa, n.1 30175 Marghera (VE)

Tel 041 274 9158 Fax 041 274 9149

E mail:





Venezia, 23 settembre 2008 Protocollo n. 396129

Oggetto:

Piano di Recupero di Iniziativa Privata relativo alle DRU 3 e

13. Parere

Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia Gestione Urbanistica Terraferma Via Ulloa – SEDE Arch.

Dipartimento Politiche Territoriali

Direzione Mobilità

In riferimento al precedente parere espresso con nota prot. n. 61542 del 10.02.2006, codesto ufficio ha trasmesso i pareri acquisiti e le tavole aggiornate, recependo le diverse prescrizioni.

Si rileva inoltre che, allo stato attuale, la situazione al contorno vede la cantierizzazione del nodo S.R. 14-via San Donà in fase di avviamento e l'avvenuta messa in sicurezza dell'incrocio S.R. 14-via Pasqualigo, con ciò determinando uno stato diverso da quello rilevato nel 2006.

Area Mobilità e Logistica Dirigente Arch Si riconferma pertanto il parere favorevole, prescrivendo che il progetto delle opere di urbanizzazione dovrà acquisire il parere anche della scrivente Direzione per i necessari approfondimenti di dettaglio, segnaletica e regolamentazione della circolazione.

IL DIRIGENTE D'AREA

Sede di Mestre Villa Ceresa via Maucini, 10 30174 Venezia Chirignago tel. 041.545.9430 fax 041.545.9490

Responsabile del procedimento:

Responsabile dell'istruttoria:

Centro Doc

0204.04.2.0.00.11 - ME

strumento PdR iniziativa privata in Z.T.O. "DRU n. 13" in elaborato

elaborato FASCICOLI

ME443

lose / rev
apptovazio / 0 Prot.396129 - Patere Dire
comune di venezia - urbanistica - centro documentazione





ME443 strumento

PdR iniziativa privata in Z.T.O. "DRU n. 13" i

elaborato FASCICOLI

fase / rev

approvazio / 0 3 - Documentazione Fotogr

comune di venezia - urbanistica - centro documentazione

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO GESTIONE URBANISTICA TERRAFERMA





COMUNE DI VENEZIA

PIANO DI RECUPERO D'INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLA DRU-13 AREE PRODUTTIVE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Committente:

Allegato alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 136 del 2 4 NOV. 2008

Oggetto:

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E SCHEDE DI ANALISI PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Elaborato:

Progettisti:



Data:

Scala:

AGOSTO 2006

Collaboratori:



P

Arch. Paolo Scapin Ing. Francesco Bertoncin Ing. Ettore Ippolito Ing. Gianluca Notarrig



c215e513-2.dwg

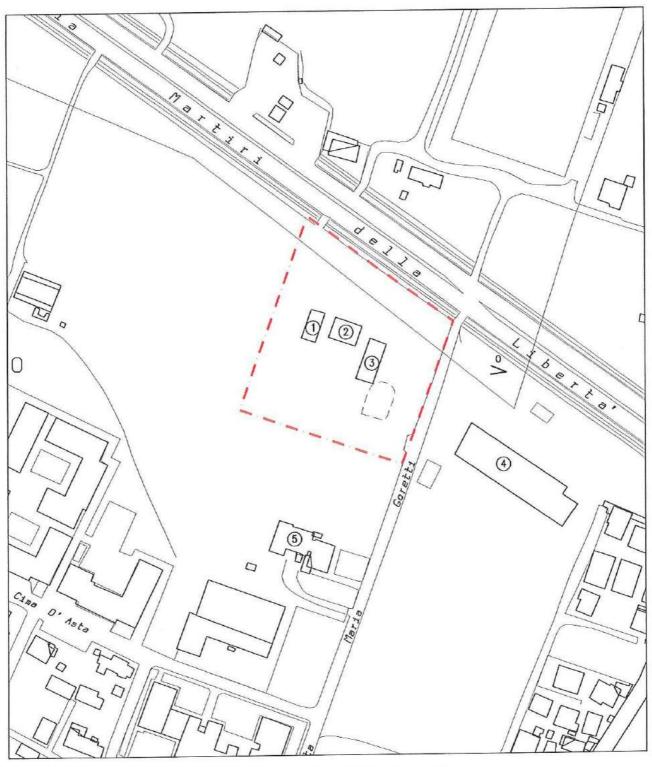
Sost. il:

c215e513-0.dwg

IL PRESENTE DISEGNO E' DI NOSTRA PROPRIETA' ED E' SOTTO LA PROTEZIONE DELLA LEGGE SULLA PROPRIETA' LETTERARIA, NE E' QUINDI VIETATA, PER QUALSIASI MOTIVO, LA RIPRODUZIONE E CONSEGNA A TERZI

rev.	data	descrizione	oper.	verif. R.C.	approv. D.T.
rev. 1	25-11-05	SECONDA EMISSIONE	5	5	113
rev. 2	31-08-06	TERZA EMISSIONE	5	5	113

Scheda analisi patrimonio edilizio esistente



RIFERIMENTO AEROFOTOGRAMMETRIA SCALA 1:2000



Scheda analisi patrimonio edilizio esistente

cono n. . . . 0 . .





Scheda analisi patrimonio edilizio esistente

						EDIFIC	CIO N.	1	
1- IDENTIFICAZIO)NE	2- DATI	DIMENSI	ONAL.					
		CORPI		Α	В		D	TOTAL	.E
VIA .	S.M.GORETTI	NUMERO F	PIANI	1					
DIE CLOT ALITOM		ALTEZZA N	VII	4.67					
RIF,CART.AUTOM.		SUP.COPE	RTA MQ.	101.2					_
COD.EDIFICIO		VOLUME M	IC.	472.9					
COD.TAVOLA .	<u> </u>	AREA FON	DIARIA M	IQ.		9789			
3- UTILIZZAZION		- RIF. AER	OFOTOG	. sca	la 1::	2000	(con c	oni visi	uali)
UTILIZZATO NON UTILIZZATO IN COSTRUZIONE IN RESTAURO 4— TIPOLOGIA EI ANTICA UNI—BIFAMILIARE A BLOCCO A CORTE A TORRE		11117			10 mm				
A TORRE A SCHIERA IN LINEA RURALE CAPANNONE ALTRA 6- DESTINAZIONI					· • · · ·		7 _		
PRODUTTIVA	Deposito uso agric	colo 🗌	SERVIZ	1		pre-sco			
PRIMARIA	Allevamento					dell'obb superior	•		
	Serra Altro					ti privat			
PRODUTTIVA	Industria		-			zioni re			
SECONDARIA	Artigionato						rali e as	ssoc.	
PRODUTTIVA	Att. Comm. in ger	nere	1		(stitu:	z. svog	o, spetto	acolo	
TERZIARIA	Magazzini-depositi					z. assis			
	Grande distr. com	im.				z. sanit			
	Mercati						ı. (uff. p	_	
	Uffici privati					-	l. sicure:		
	Banche	<u> </u>	-				omunica:	zione	
TURISTICA	Alberghi-pensioni	. 🗆				zi tecno	_	-1-1-	
	Residenza turistica Campeggi-vill. tur						intersco		
	Campeggi-viii, tai	<u>''' </u>	-				autosila apartiva		
l residenza		1.1			Attre:	zzature	sportive	j	

Scheda analisi patrimonio edilizio esistente

									_
					EDIF	CIO I	V	1	
7- CARATTERISTICHE COSTRI	UTTIVE E	MATE	RIALI						_
STRUTTURE VERTICALI			RIZZONT	ALI _		COPE	RTURE		╛
LEGNO C.A.	FERRO	П	C.A.		LATERIZIO	\boxtimes	LAMIER	A 🗀	1
LATERIZIO 🖾 ALTRO 🔲	LATERO (c. ⊠	LEGNO		LEGNO		ALTRO		
BUONO MEDIOCRE CATTIVO	BUONO	MEDIO	CRE CATT	NO N	BUONO	MEDIC	OCRE	CATTIVO	İ
		\boxtimes							_
STATO DI CONSERVAZIONE CO	MPLESSIV	0			BUÖNO 		OCRE	CATTIVO	
8- CLASSE D'ETA'		9- (QUALITA'	STOR	RICO AMBI	ENTAI	<u></u>		_
PRIMA DEL 1842					STORICO]
DAL 1842 AL 1916					ALORE ARC) [긔
DAL 1917 AL 1929					ALORE AME		LE.	L]
DAL 1930 AL 1940	믜	IN (CONTRAST	O COM	I L'AMBIEN	ILE		L	-
DAL 1941 AL 1968									
DAL 1969 AL 1983	⊠ □								
DOPO IL 1983									
10- STATO DI TRASFORMAZ	IONE		11- 7	1P 0 [VINCOL	0			
EDIFICIO CHE CONSERVA IMPIANTO			L.1089	/1939				[긔
EDIFICIO PARZIALMENTE RISTRUTTU			L.1497	/1939				[긔
EDIFICIO TOTALMENTE RISTRUTTURA			L.431/	/1985				ι]
PRESENZA DI SUPERFETTAZIONI							_		_
12- DEST. D'USO AREA DI	PERT.				FAMIGL <u>IE</u>	· 			_
PARCO/GIARDINO			oggi occ					ĺ	
VERDE ATTREZZATO			OGGI NON			A ASTRAINT	_	1	밁
ORTO		l .		CUPATI	SALTUARIA	MENI	Ľ	l I	_ ՝
PARCHEGGIO	⊠ Eal		NZE IIGLIE RES	CIDENT	1			ı [
PIAZZALE			IIGLIE KEI	SIDENI	1			[5
ALTRO		KES	SDCIA11						
14- PROPRIETA'			DATE						$\overline{}$
PUBBLICA	믜	1	A COMPIL					l r	
PRIVATA	<u> </u>	DAT	A AGGIOF	<u>(NAME</u>	NIU				

16- ANNOTAZIONI

Il fabbricato è stato edificato con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Venezia n°8/28465/649 del 23.11.71 e condonat, nella sua parte abusiva, prima con la concessione sanatoria prot. N° 8/12214 div. 7188 del 10.09.93 e successivamente con sanatoria prot. 95 NEO 48477 del 31.03.95. Tale sanatoria ha concesso, con prot. Ed. Privata n°52066 del 21/04/97, il cambio di destinazione d'uso senza opere da residenza e annessi rusticì a deposito/magazzino commerciale, in difformità alla licenza edilizia n° 469/71 e alla concessione in sanatoria n°7188/00 rilasciata in data 10.09.93 ai sensi del capo IV della legge 47/85.



Scheda analisi patrimonio edilizio esistente

EDIFICIO Nº . . 1



cono n. . . 1



cono n. . . 2 . . .

Pagina 5

Scheda analisi patrimonio edilizio esistente

		<u> </u>				_	_	
						EDIFIC	CIO N°.	. 2
1- IDENTIFICAZIO	NE	2- DA	ATI DIMENS	IONALI				
-		CORPI		A	В	С	D	TOTALE
VIA .	S.M.GORETTI	NUMER	RO PIANI	2				
DIE GART ALITON		ALTEZ	ZA MI	6.75				
RIF,CART.AUTOM.		SUP.C	OPERTA MQ.	120.1				
COD.EDIFICIO .		. VOLUM	E MC.	811.0				
COD.TAVOLA .		AREA	<u>FONDIARIA</u> I	ИQ.		9789		
- 170177171818		DIC	AEROFOTO(3 000	la 1.	2000	(con co	ni visuali)
3— UTILIZZAZION	<u> </u>	<u> </u>	AEKOI OTOK	<u>, sca</u>		2000 \(\frac{1}{V}\)	(0011 00	7,000.7
UTILIZZATO	밁				111 4			//
NON UTILIZZATO	⊠			/ " 🗐				//
IN COSTRUZIONE			,			<i>?</i> ```		/ /
IN RESTAURO	🖳		i		1			_ /
4- TIPOLOGIA EI	DILIZIA		,					
ANTICA	$\overline{}$,	/7.	_	*		
UNI-BIFAMILIARE			,		2			
A BLOCCO	⊠		/	~ -	- /	7	\mathcal{M}	
A CORTE			1	1.	. []			Mr. c
A TORRE			1	3 /	7.	1	// >	
A SCHIERA					Ĺ	/ /	′ /	\sim
IN LINEA					~~	' = I	/ ^	\sim
RURALE						["/		
CAPANNONE						- //	\sim	
ALTRA	□					13/	<u>/</u>	
			^ D					
6- DESTINAZION			C.P.		letr	pre-sc	olare	
PRODUTTIVA	Deposito uso ag	jricolo	SERVI	ZI		dell'obb		
PRIMARIA	Allevamento Serra		빔			superio		Ē
	Altro		빎			ti priva		Ī
						zioni re		<u> </u>
PRODUTTIVA SECONDARIA	Industria Artigianato		빎				rali e ass	oc.
PRODUTTIVA	Att. Comm. in	enere			Istitu	z. svag	o, spettac	olo 🔲
TERZIARIA	Magazzini-depos					_	stenziali	
	Grande distr. co				Istitu	z. sanit	torie	
	Mercoti				Servi	zi amm	ı. (uff. pui	
	Uffici privati				Servi	zi pubb	l. sicurezz	
	Banche				Servi	zi telec	omunicazio	
TURISTICA	Alberghi-pension					zi tecn		
	Residenzo turist						interscam	
	Campeggi-vill. 1	turis.			Auto	rimesse	, autosilos	
RESIDENZA					Attre	zzature	sportive	

Scheda analisi patrimonio edilizio esistente

					EDIFI	CIO N	٠	2
7- CARATTERISTICHE COSTRI	UTTIVE E	MATE	RIALI		<u> </u>			
STRUTTURE VERTICALI	STRUTT	URE 0	RIZZONTA	ALI		COPER	TURE	
LEGNO C.A.	FERRO		C.A.		LATERIZIO	\boxtimes	LAMIEI	RA 🗆
LATERIZIO 🖾 ALTRO	LATERO (_	LEGNO		LEGNO		ALTRO	, 🗀 !
BUONO MEDIOCRE CATTIVO	BUONO	MEDIOC			BUONO	MEDIO		CATTIVO CATTIVO
STATO DI CONSERVAZIONE CO	MPLESSIV()			BUONO			CATTIVO
STATO DI CONSERVAZIONE COMPLESSIVO 8- CLASSE D'ETA' 9- QUALITA' STORICO AMBIENTALI PRIMA DEL 1842 DAL 1842 AL 1916 DAL 1917 AL 1929 DAL 1930 AL 1940 DAL 1941 AL 1968 DAL 1969 AL 1983 DOPO IL 1983								
10— STATO DI TRASFORMAZ EDIFICIO CHE CONSERVA IMPIANTO EDIFICIO PARZIALMENTE RISTRUTTURA EDIFICIO TOTALMENTE RISTRUTTURA PRESENZA DI SUPERFETTAZIONI	ORIGINARIO RATO		11- T L.1089 L.1497 L.431/	/1939 /1939	OI VINCOL	0		
12- DEST. D'USO AREA DI	PERT.	13-	ABITAZI(ONI E	FAMIGLIE			
PARCO/GIARDINO VERDE ATTREZZATO ORTO PARCHEGGIO PIAZZALE ALTRO		ALLO ALLO STAN FAMI	OGGI OCC OGGI NON OGGI OCC	UPATI I OCCI UPATI	UPATI SALTUARIA		E	
14- PROPRIETA'		<u> 15–</u>	DATE					
PUBBLICA PRIVATA			COMPIL AGGIOR				_	

16- ANNOTAZIONI

Il fabbricato è stato edificato con concessione edifizia rilasciata dal Comune di Venezia n°8/28465/649 del 23.11.71 e condonat, nella sua parte abusiva, prima con la concessione sanatoria prot. N° 8/12214 div. 7188 del 10.09.93 e successivamente con sanatoria prot. 95 NEO 48477 del 31.03.95. Tale sanatoria ha concesso, con prot. Ed. Privata n°52066 del 21/04/97, il cambio di destinazione d'uso senza opere da residenza e annessi rustici a deposito/magazzino commerciale, in difformità alla licenza edilizia n° 469/71 e alla concessione in sanatoria n°7188/00 rilasciata in data 10.09.93 ai sensi del capo IV della legge 47/85.



Scheda analisi patrimonio edilizio esistente

EDIFICIO Nº ...2....





cono n. . . 4 . . .

Pagina 8

Scheda analisi patrimonio edilizio esistente

						EDIFIC	CIO N°	3 .	
1- IDENTIFICAZIO	NF	2- DATI I	DIMENSI	ONALI	L				
1 IDENTIFICACION	. 1.	CORPI		Α	В	С	D	TOTA	LE
VIA .	GORETTI	NUMERO F	IANI	2+1					
		ALTEZZA M		8.05					
RIF.CART.AUTOM.		SUP.COPER		181.5					
COD.EDIFICIO		VOLUME M		1461					
COD.TAVOLA .		AREA FONI	•	120000000000000000000000000000000000000		9789			
3- UTILIZZAZIONE	5-	RIF. AER	OFOTOG	. sca	la 1:2	2000	(con	coni vis	suali)
UTILIZZATO			1 ///	11 11				1	
NON UTILIZZATO			/ /	The same	111,	I the	íc	//	
Description of the second seco	0.00				100			//	
IN COSTRUZIONE	믜ㅣ		1	/		1 3		//	1
IN RESTAURO			i	/	1	11/10		1	
4- TIPOLOGIA ED	II IZIA		,		61				
				170	6	/		11/11/11	
ANTICA	님		/	///	7		1		The
UNI-BIFAMILIARE			1	7 -		7	1/	11111	" The
A BLOCCO	(1555N)		i		(3)		17		5
A CORTE	믜ㅣ				4	-,	//	\ /	11/6
A TORRE	믜ㅣ	/			1	,	1		~ /3
A SCHIERA		-	-		4	i 1	/ .		\Diamond
IN LINEA	밁ㅣ			-		5	/ /		
RURALE						_ 5/			
CAPANNONE	믜ㅣ					12/	7		
ALTRA	- U					10/	/	_	
6- DESTINAZIONE	D'USO	C.F	·						
PRODUTTIVA	Deposito uso agri	colo	SERVIZ	71		pre-sc			
PRIMARIA	Allevamento					dell'obb	- 25		
	Serra					superio			
	Altro					ti priva			
PRODUTTIVA	Industria					zioni re			
SECONDARIA	Artigianato						ırali e d		
PRODUTTIVA	Att. Comm. in ge					37	o, spett	acolo	
TERZIARIA	Magazzini-deposit						stenziali		
	Grande distr. com	nm.				z. sanil			
	Mercati						ı. (uff.		
	Uffici privati					SELECTION TO A SECURITION OF SECURITIES OF SECURITION OF S	l. sicure		
	Banche						omunico	izione	
TURISTICA	Alberghi-pensioni					zi tecn	37/		
No-Salvana variati (Residenza turistic						intersc		
	Campeggi-vill. tui	ris. 🗌			Autor	imesse	, autosi	los	
RESIDENZA					Attre	zzature	sportive	е	



Scheda analisi patrimonio edilizio esistente

					EDIFI	CIO N	۱	3	-
7- CARATTERISTICHE COSTI	RUTTIVE E	MATER	RIALI	· ,					
STRUTTURE VERTICALI	STRUT	TURE OF	R <u>IZZÓN</u> T/	ALI		COPE	RTURE		
LEGNO C.A.	FERRO		C.A.		LATERIZIO	\boxtimes	LAMIER	RA []
LATERIZIO 🖾 ALTRO 🗆	LATERO	c. 🛛	LEGNO		LEGNO		ALTRO		ַ
BUONO MEDIOCRE CATTIVO	BUONO	MEDIOCI	RE CATT	OVI	BUONO	MEDIC	OCRE	CATTIVO	э
		×]		\boxtimes]		
		·			BUONO		OCRE	CATTIV	o o
STATO DI CONSERVAZIONE C	OWLF221					٥	₫		
8- CLASSE D'ETA'		9- Q	UALITA'	STOR	ICO AMBI	EN <u>T</u> Al			
PRIMA DEL 1842		EDIF.	DI INTE	RESSE	STORICO	ARTIS	TICO		
DAL 1842 AL 1916					ALORE ARC)	
DAL 1917 AL 1929					ALORE AME		LE		
DAL 1930 AL 1940		IN CO	ONTRAST	O COM	I L'AMBIEN	ΤE			
DAL 1941 AL 1968									
DAL 1969 AL 1983	×	į .							
DOPO IL 1983					<u> </u>				
10- STATO DI TRASFORMA	ZIONE		11- T	IPO D	VINCOL	<u> </u>			_
EDIFICIO CHE CONSERVA IMPIANT	O ORIGINAR	IO 🔯	L.1089	/1939					
EDIFICIO PARZIALMENTE RISTRUTT	URATO		L.1497	-					
EDIFICIO TOTALMENTE RISTRUTTUR	RATO		L.431/	1985					
PRESENZA DI SUPERFETTAZIONI			<u></u>						
12- DEST. D'USO AREA DI	PERT.	13- ,	ABITAZK	ONI E	FAMIGLIE		_		
PARCO/GIARDINO	⊠	ALLO	GGI OCO	UPATI					
VERDE ATREZZATO		ALLO	GGI NON	1 occi	JPATI				
ORTO		ALLO	GGI OCC	UPATI	SALTUARIA	MENT	Ξ		
PARCHEGGIO		STAN							
PIAZZALE			SLIE RES	SIDENT					
ALTRO		RESIL	<u>DENTI</u>				_		
14- PROPRIETA'		15-	DATE						
PUBBLICA			COMPIL						
PRIVATA	⊠	DATA	AGGIOR	NAMEN	ITO				

16- ANNOTAZIONI

Il fabbricato è stato edificato con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Venezia n°8/28465/649 del 23.11.71 e condonat, nella sua parte abusiva, prima con la concessione sanatoria prot. N° 8/12214 div. 7188 del 10.09.93 e successivamente con sanatoria prot. 95 NEO 48477 del 31.03.95. Tale sanatoria ha concesso, con prot. Ed. Privata n°52066 del 21/04/97, il cambio di destinazione d'uso senza opere da residenza e annessi rustici a deposito/magazzino commerciale, in difformità alla ticenza edilizia n° 469/71 e alla concessione in sanatoria n°7188/00 rilasciata in data 10.09.93 ai sensi del capo iV della legge 47/85.



Scheda analisi patrimonio edilizio esistente

EDIFICIO Nº .. 3



cono n. . . . 5 . . .



Scheda analisi patrimonio edilizio esistente

					1.00				
						EDIFICIO Nº 4			
1 – IDENTIFICAZION	NF	2- DAT	DIMENS	IONALI					
IDENTIFICATION		CORPI		Α	В	С	D	TO	TALE
VIA	S.M.GORETTI	NUMERO	PIANI	1					
		ALTEZZA	MI.	3.80					
RIF.CART.AUTOM.		SUP.COF	PERTA MQ.	1438					
COD.EDIFICIO	* * * * * * * * * * * * * * * * * * * *	VOLUME		6971.2					
COD.TAVOLA			NDIARIA N	ИQ.		8033			
		***			00 98196	A/ 04L 01L010404			
3- UTILIZZAZIONE	5	- RIF. AE	ROFOTO	3. sca	la 1:	2000	(con	coni	visuali)
UTILIZZATO	\boxtimes 7	1	V PA	Il still				7	7
NON UTILIZZATO		4	1/		1/5				1 1
IN COSTRUZIONE		//	The		M. S	11/11/11	III		
IN RESTAURO		4	11	1	13	1. 3			1
		1 }	//8	/	1 ~	A STATE			1
4- TIPOLOGIA ED	ILIZIA	L_j	1/1		, <	> ///		11 11	
ANTICA			11					ill d	1
UNI-BIFAMILIARE		-	1/2				1		II II
A BLOCCO			C Et.	/ (4)				111 1
A CORTE		/	S. C.			1		1	10.
A TORRE		/0	7				187		
A SCHIERA		11			200		1/2 /	75	
IN LINEA		7- //				/	1-1	1/10	7
RURALE						//	75	7	//
CAPANNONE						1/1	J/		′ /
ALTRA	🗆	~7/_				115	7~	L //	
C DECTINATIONS	י היווכח		C.P.						
6- DESTINAZIONE	Deposito uso ag		SERVI	71	Istr.	pre-sc	olare		
PRODUTTIVA PRIMARIA	Allevamento			LI		dell'obl			
PRIMARIA			님			superio	1.00		
	Serra					ıti priva			
	Altro		爿			izioni re			
PRODUTTIVA	Industria Artigianato		H			ız. cultı		assoc.	
SECONDARIA	Att. Comm. in	nenere			3130/35/27/52	ız. svaç			
PRODUTTIVA Att. Comm. in ge TERZIARIA Magazzini-deposi Grande distr. cor		50				ız. assi			
						ız. sani			
	Mercati		Π			izi amn		pubbl.	
	Uffici privati					izi publ			
	Banche					izi teled			
TURISTICA	Alberghi-pension	ni			Serv	izi tecn	ologici		E
TURISTICA	Residenza turist					zzature		cambio	
	Campeggi-vill.					rimesse			
RESIDENZA						zzature			
KESIDENZA					AMIC CONTACT	The second			400



Scheda analisi patrimonio edilizio esistente

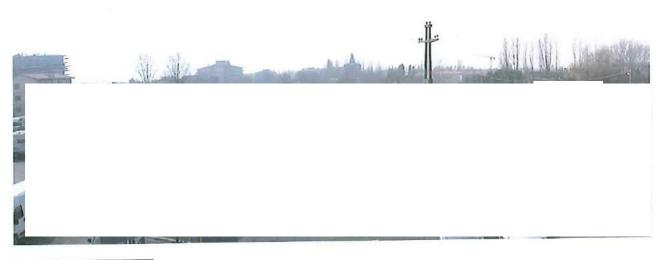
				EDIFI	CIO N'	4.				
7 - CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI										
STRUTTURE VERTICALI	STRUT		COPERTURE							
LEGNO 🗌 C.A. 🛛	FERRO	C.A.	X	LATERIZIO	_	AMIERA				
LATERIZIO 🗌 ALTRO 🗆	LATERO (C. LEGNO		LEGNO	□ A	LTRO	Ø			
BUONO MEDIOCRE CATTIVO	BUONO	MEDIOCRE CATT		BUONO	MEDIOC		TIVO			
] [BUONO	MEDIO(<u>_</u> пі v о			
STATO DI CONSERVAZIONE CO	MPLESSIV	_		<u></u>						
8- CLASSE D'ETA' PRIMA DEL 1842 DAL 1842 AL 1916		9- QUALITA' EDIF. DI INTE EDIF. DOTATO EDIF. DOTATO	RESSE DI V	STORICO ALORE ARC	ARTISTI HITETTO	NICO				
DAL 1917 AL 1929 DAL 1930 AL 1940 DAL 1941 AL 1968 DAL 1969 AL 1983 DOPO IL 1983		IN CONTRAST				_				
10- STATO DI TRASFORMAZI EDIFICIO CHE CONSERVA IMPIANTO EDIFICIO PARZIALMENTE RISTRUTTU EDIFICIO TOTALMENTE RISTRUTTURA PRESENZA DI SUPERFETTAZIONI	ORIGINARIO RATO		/1939 /1939	VINCOL	o					
12- DEST. D'USO AREA DI PARCO/GIARDINO VERDE ATTREZZATO ORTO PARCHEGGIO PIAZZALE ALTRO	PERT.	ALLOGGI OCC ALLOGGI NON ALLOGGI OCC STANZE FAMIGLIE RES RESIDENTI	UPATI I OCCI UPATI	JPATI SALTUARIA						
14- PROPRIETA' PUBBLICA PRIVATA		DATA COMPIL DATA AGGIOR								
16- ANNOTAZIONI										



PIANO DI RECUPERO D'INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLA DRU-13

Scheda analisi patrimonio edilizio esistente

EDIFICIO N° ...4





cono nº . . . 8 . . .



PIANO DI RECUPERO D'INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLA DRU-13

Scheda analisi patrimonio edilizio esistente

							_	
					EDIF	CIO N°	. 5	
I – IDENTIFICAZIO	NE	2- DATI DIMENS	SIONALI					
· · · · · · _	<u> </u>	CORPI	Α	В	С	a	TOTAL	.E
VIA .	S.M.GORETTI	NUMERO PIANI	2			İ		
		ALTEZZA MI.	6.00	_				
RIF.CART.AUTOM.		SUP.COPERTA MQ			 	 		
COD.EDIFICIO .		VOLUME MC.	1		 			-
COD.TAVOLA .		AREA FONDIARIA	<u>ш</u>		1			
		ARLA I ONUMBIA	M.C.				 -	
3- UTILIZZAZIONI	F 5-	RIF. AEROFOTO	G. sca	la 1:	2000	(con d	coni visi	uali)
UTILIZZATO			-,			} 	W	7
NON UTILIZZATO			1		4	(- //>	
IN COSTRUZIONE			1	/	10	7-)	//	
IN RESTAURO		\		,	1	L /	//	
IN RESTAURU			_	- .	_	~.	I/- ,	\wedge
4- TIPOLOGIA ED	AISE 7	7\			~ ~ ,	-	' /	7
ANTICA		7 \				- /	d/>	
UNI-BIFAMILIARE		/ \				Lot.	14	
A BLOCCO		\sim \setminus				/ଔ		
A CORTE		7 \	í			//		
A TORRE]	/ \		Ø		//		
A SCHIERA		~ /	~	7.1		<i>\</i>		
IN LINEA		/ 7/ ~				[
RURALE		J // / _		11	_ 7	' /		
CAPANNONE		// <i>L</i>	_	7/-	70	/		
ALTRA	I	$\mathcal{C}//$ / \supset	_ /	//		,		
ALINA		~ / _ / >	$\overline{}$		/ * 3/_			
6- DESTINAZIONE	D'USO	C.P.						
PRODUTTIVA	Deposito uso agric	olo 🗆 SERVI	 Z!	lstr.	pre-sc	olare		
	Allevamento			lstr.	dell'obb	ligo		
	Serra			lstr.	superior	re		
	Altro			Istitu	ti prival	ti		
PRODUTTIVA	 Industrio			Istitu	zioni re	ligiose		
SECONDARIA	Artigianato			Istitu	z. cultu	rali e a	ssoc.	
PRODUTTIVA	Att. Comm. in gen	ere 🔲		lstitu	z. svag	o, spette	acolo	
TERZIARIA	Magazzini-depositi			Istitu	z. ossis	tenziali		
	Grande distr. comm	m. 🔲		Istitu	z. sanit	arie		
	Mercati			Servi	zi amm	. (uff. p	oubbl.)	
	Uffici privati			Servi	zi pubb	l, sicure	zza	
	Banche			Servi	zi telec	omunica	zione	
TURISTICA	Alberghi-pensioni			Servi	zi tecno	ologici		
	Residenzo turistica			Attre	zzature	intersco	ımbio	
	Campeggi-vill. turis	s. 🔲		Autor	rimesse,	autosila	os eo	
RESIDENZA		Ø		Attre	zzature	sportive	1	



PIANO DI RECUPERO D'INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLA DRU-13 Scheda analisi patrimonio edilizio esistente EDIFICIO N' ...5 7- CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E MATERIALI STRUTTURE ORIZZONTALI COPERTURE STRUTTURE VERTICALI C.A. LATERIZIO 🖾 LAMIERA □ C.A. FERRO LEGNO LATERO C. 🔯 **LEGNO** LEGNO ☐ ALTRO LATERIZIO 🖾 ALTRO MEDIOCRE CATTIVO BUONO MEDIOCRE CATTIVO BUONO MEDIOCRE CATTIVO BUONO X П Ø П BUONO MEDIOCRE CATTIVO STATO DI CONSERVAZIONE COMPLESSIVO \times 9- QUALITA' STORICO AMBIENTALI 8- CLASSE D'ETA' EDIF. DI INTERESSE STORICO ARTISTICO PRIMA DEL 1842 EDIF. DOTATO DI VALORE ARCHITETTONICO DAL 1842 AL 1916 П EDIF. DOTATO DI VALORE AMBIENTALE DAL 1917 AL 1929 IN CONTRASTO CON L'AMBIENTE П DAL 1930 AL 1940 DAL 1941 AL 1968 \times DAL 1969 AL 1983 DOPO IL 1983 11- TIPO DI VINCOLO 10- STATO DI TRASFORMAZIONE EDIFICIO CHE CONSERVA IMPIANTO ORIGINARIO L.1089/1939 L.1497/1939 EDIFICIO PARZIALMENTE RISTRUTTURATO ⊠! L.431/1985 EDIFICIO TOTALMENTE RISTRUTTURATO PRESENZA DI SUPERFETTAZIONI 13- ABITAZIONI E FAMIGLIE 12- DEST, D'USO AREA DI PERT. ALLOGGI OCCUPATI PARCO/GIARDINO \boxtimes ALLOGGI NON OCCUPATI **VERDE ATTREZZATO** ALLOGGI OCCUPATI SALTUARIAMENTE ORTO STANZE **PARCHEGGIO** FAMIGLIE RESIDENTI PIAZZALE RESIDENTI ALTRO 15- DATE 14- PROPRIETA' DATA COMPILAZIONE **PUBBLICA** Ø DATA AGGIORNAMENTO PRIVATA 16- ANNOTAZIONI



PIANO DI RECUPERO D'INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLA DRU-13

Scheda analisi patrimonio edilizio esistente

EDIFICIO Nº ...5....



Centro <u>Doc</u>

ME443



strumento PdR iniziativa privata in Z.T.O. "DRU n. 13" i

elaborato FASCICOLI

fase / rev documento approvazio / 0 22 - Relazione Tecnica

comune di venezia - urbanistica - centro documentazione

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO GESTIONE URBANISTICA TERRAFERMA

Arch. Lyca Barisqa



ORIGINALE

CITTA' DI VÉNEZIA

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE PER LA TERRAFERMA AREE PRODUTTIVE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - DRU

DIANO DI DECLIDEDO D'INIZIATIVA DDIVATA DEL ATIVO ALLA DDILLA

Committente:		LATIVO ALLA DINO-13
	Co	ognio alla deliberazione di Consiglio munale n. 136 del 24 MOT. 100
Oggetto: RELAZIONE TE	CNICA	Elaborato:
Progettisti:	della PROVI	Scala:
riogenon.	SINCEST	
Callaboratori		File:
Collaboratori:	g. Gianluca Notarrigo g. Massimo Gaggio ch. Michele Saccarola	1 1
	PROTEZIONE DELLA LEGGE SULLA PROPRIETA LETTERARIA, NE E QUINDI VI	ETATA, PER QUALSIASI MOTIVO, LA RIPRODUZIONE E CONSEGNA A TERZI VERIF. R.C. approv. D.T.

rev.	data	descrizione	орег.	verif. R.C.	approv. D.T.
rev. 0	24-05-05	PRIMA EMISSIONE	5	5	113
rev. 1	12-03-07	SECONDA EMISSIONE	121	117	113

1. L'AMBITO D'INTERVENTO

1.1 Inquadramento territoriale

L'area oggetto del presente Piano di Recupero è situata nella zona nord-est di Mestre lungo l'asse stradale di via Martiri della Libertà. Delimitata a nord da Via Martiri e ad est da via S. Maria Goretti, l'area è di forma rettangolare, in parte mai urbanizzata ed incolta, in parte occupata da alcuni fabbricati.

L'ambito di zona stabilito dal P.r.g., risulta far parte di un'unica proprietà a nome della società Krechi e Arti s.r.l..

Attualmente l'accesso principale all'area è localizzato in via S. Maria Goretti, anche se esiste ancora traccia di un vecchio ingresso oggi dismesso e inutilizzabile su Via Martiri della Libertà.

1.2 Regime normativo urbanistico

L'area in oggetto è classificata dalla variante al P.r.g. approvata con delibera G.R.V. n° 3905 del 03/12/2004 (B.U.R. n° 131 del 21/12/2004) come DRU-13, ovvero tra le "zone produttive di completamento e di espansione" è tra le "aree produttive di ristrutturazione urbanistica". Gli interventi in essa possibili sono regolati principalmente dall'art. 35 delle N.T.S.A. della variante al P.r.g. per le modalità di attuazione e i limiti minimi delle superfici a standard, e dall'art. 8 delle N.T.G.A. per le destinazioni d'uso, nonché delle schede norma delle N.T.G.A. alla 'Tabella zone D' allegata all'art. 35 delle N.T.S.A..

1.3 Il regime patrimoniale

L'area considerata corrisponde alla superficie catastale definita dal mapp 844 Fg. 7 Sez. Mestre (tav. 1).

La superficie reale del P.d.r. (superficie territoriale) così definita risulta complessivamente pari a mq 9790 come evidenziato nella tav. 2 allegata.

L'ambito definito dalla Z.T.O. DRU-13 è interessato dalla presenza di un progetto di modifica dalla viabilità relativo all'incrocio di Via Martiri con Via Goretti. Il P.R.G. di variante prevede infatti la realizzazione di una rotatoria per riqualificare l'innesto di Via Goretti su Via Martiri della Libertà.

Negli elaborati grafici allegati vengono riportati i limiti della futura viabilità e della fascia di rispetto generata da essa.

L'ambito di intervento è caratterizzato dalla presenza di tre fabbricati al grezzo, privi di qualsiasi forma di impiantistica e di finitura.

Pagina 1 di 9

L'Elaborato n°3 "documentazione fotografica e schede di analisi del patrimonio edilizio esistente identifica per gli edifici i seguenti parametri dimensionali:

- blocco n°1, volume 472,90 mc, superficie coperta 101,2 mq a destinazione magazzino-deposito, attualmente non utilizzato;
- blocco n°2, volume 811,00 mc, superficie coperta 120,1 mq a destinazione magazzino-deposito, attualmente non utilizzato;
- blocco n°3, volume 1461,00 mc, superficie coperta 181,5 mq a destinazione magazzino-deposito, attualmente non utilizzato.

Tali fabbricati, identificabili alla partita n°45096 con i subalterni 2-3-4- e 5, sono stati edificati con concessione edilizia rilasciata dal Comune di Venezia n°8/28465/649 del 23.11.71 e condonati, nelle loro parti abusive, prima con la concessione sanatoria prot. N° 8/12214 div. 7188 del 10.09.93 e successivamente con sanatoria prot. 95 NEO 48477 del 31.03.95.

Tale sanatoria ha concesso, con prot. Ed. Privata n°52066 del 21/04/97, il cambio di destinazione d'uso senza opere da residenza e annessi rustici a deposito/magazzino commerciale, in difformità alla licenza edilizia n° 469/71 e alla concessione in sanatoria n°7188/00 rilasciata in data 10.09.93 ai sensi del capo IV della legge 47/85.

2. IL PROGETTO

2.1 L'organizzazione funzionale

Il progetto a cui sottende il presente P.d.R. propone l'urbanizzazione dell'area e la sua utilizzazione per l'inserimento delle attività consentite dall'art. 35 delle N.T.S.A. della variante al P.r.g.

L'organizzazione funzionale dell'area risulta determinata dalla viabilità carraia di accesso e di servizio che attraversa l'intera area considerando la possibilità di creare un flusso circolatorio che, tenendo conto dell'ipotesi futura di modifica della viabilità sull'incrocio Via Martiri-Via Goretti, permetta di realizzare una distribuzione funzionale soddisfacente delle aree edificabili, degli spazi a verde e dei parcheggi.

L'organizzazione data alla realizzazione delle opere è evidenziata graficamente nelle tavole allegate ed in particolare nelle tav. 5 e 6 e il calcolo delle superfici a standard è riportato in esse.

Il progetto prevede la demolizione dei fabbricati esistenti e l'edificazione di un'unità edilizia con corpo a "L", che si articola su più piani e in diverse unità immobiliari:

Pagina 2 di 9

- Piano interrato destinato unicamente al parcheggio privato. Il distributivo seguirà l'andamento ad "L" del sovrastante fabbricato e sarà attrezzato con due rampe a doppio senso di marcia.
- Unità "A" a destinazione commerciale, ubicata a Nord del fabbricato e distribuita su
 due livelli con superficie netta di vendita minore di 1.000 mq e superficie lorda di
 pavimento di 972 mq per piano per un totale complessivo di 1.944 mq. L'accesso
 potrà avvenire sia sul lato ovest lungo la viabilità interna sia sul lato est o nord.
- Unità "B" a destinazione commerciale, ubicata a Sud-Ovest del fabbricato e distribuita su due livelli con superficie netta di vendita minore di 1.000 mq e superficie lorda di pavimento di 484 mq per piano per un totale complessivo di 968 mq. L'accesso avviene dal lato Sud-Ovest in corrispondenza del parcheggio di pertinenza.
- Unità "C" a destinazione commerciale, ubicata a Sud al piano terra del fabbricato per una superficie netta di vendita minore di 1.000 mq e superficie lorda di pavimento di 968 mq. L'accesso potrà avvenire sul lato nord in corrispondenza del parcheggio di competenza.
- Unità "D" a destinazione direzionale, distribuita in singole unità su cinque piani, dal
 primo al quinto, e con superficie lorda di pavimento complessiva di 2.420 mq.
 L'ingresso indipendente potrà essere ubicato sul lato sud del fabbricato, di fronte al
 parcheggio pubblico direzionale di competenza.
 Un corpo scala con ascensore potrà mettere in collegamento l'autorimessa del piano
 interrato con i sovrastanti piani per l'utilizzo del parcheggio privato.

L'inviluppo del fabbricato, sia al piano interrato che nei sovrastanti piani fuori terra, è delimitato esternamente alla fascia di rispetto dei 30 mt prevista dalla viabilità urbanistica; tale collocazione consente di traslare a Nord la superficie a verde da assoggettare a servitù pubblica, ottenendo così una razionale fruizione pubblica ed un filtro naturale interposto tra il fabbricato e Via Martiri della Libertà.

La necessità di separare i parcheggi pubblici al piano terra, da quelli privati al piano interrato, rende necessario monetizzare una parte degli standard a verde nella misura di 1499 mq.

La viabilità di accesso è stata progettata a partire dalla via S.M. Goretti. Questa strada, identificata come "urbana", collega via Martiri della Libertà con Vicolo della Pineta uscendo successivamente su via S. Donà.

Pagina 3 đi 9

c215e513-1

La variante al P.R.G. approvata prevede la realizzazione dell'innesto con via Martiri della Libertà mediante una rotatoria. Tale opera di futura realizzazione impone sia un'area libera per la realizzazione, sia la corrispondente fascia di rispetto.

La progettazione proposta è perfettamente rispettosa di tale pianificazione territoriale ed i fabbricati sono stati posizionati nel rispetto di tale vincolo.

In data 12 luglio 2006, prot. n. 12995/06, é stato espresso parere favorevole dalla Veneto spa in merito al progetto di sistemazione dell'intersezione della strada comunale Santa Maria Goretti e la SR 14 di Mestre.

L'accesso al complesso edilizio è garantito da due ingressi, a doppio senso di marcia, disposti lungo l'asse Nord – Sud di Via Goretti; tale scelta permette di ottenere le seguenti caratteristiche funzionali:

- circolazione a doppio senso di marcia attorno al fabbricato;
- accessibilità e compartimentazione alle varie unità commerciali;
- corretta distribuzione delle rampe d'accesso al parcheggio interrato;
- percorsi pedonali in sicurezza.

La nuova edificazione può essere realizzata sia mediante permesso di costruire che Denuncia di Inizio Attività. In relazione agli iter amministrativi le altezze massime sono così definite:

h: Altezza massima ml. 30 nel caso di permesso di costruire (le altezze sono riferite all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile).

h: Altezza massima come da Tav. 18 "Progetto edilizio: sezioni A-A, B-B" (scala 1:200) nel caso di Denuncia di Inizio Attività (le altezze sono riferite all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile).

I corpi di fabbrica sono posti ad una distanza dalla fascia stradale esterna e dai confini di 10 m. L'inviluppo del fabbricato è definito in dettaglio ed evidenziato negli elaborati grafici allegati tav. 7.

2.2 Dimensionamento delle aree a standard urbanistici

L'area interessata dal P.d.r. copre, come prima evidenziato, una superficie territoriale complessiva pari a 9.790 mq.

Il dimensionamento delle aree a standard urbanistici e a servizio dell'edificato è stato effettuato tenendo conto di quanto indicato all'art. 35 delle N.T.S.A. del P.r.g. ed in funzione delle destinazioni d'uso previste.

L'art. 35 dà, tra le prescrizioni relative agli standard pubblici, la necessità di assegnare, in relazione alle destinazioni d'uso, superfici minime a parcheggio e a verde pari

c215e513-1 Pagina 4 di 9

rispettivamente al 10% della superficie fondiaria per le destinazioni d'uso di cui alle lettere B e D2 dell'art. 8 delle N.T.G.A. e pari rispettivamente a 0,50 mq/mq della superficie lorda di pavimento nel caso di destinazioni d'uso di cui alle lettere C e D1, con esclusione degli spazi a magazzino/deposito per i quali vale ancora il 10% della superficie fondiaria.

La Legge Regionale n°15 del 13/08/2004 sulle norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto all'art. 7 individua i limiti dimensionali delle attività commerciali, che in questa situazione ricadono nelle medie strutture, cioè con superficie oltre 250 mg. e non superiore a 2.500 mg, ma con superficie di vendita fino a 1.000 mg.

L'art. 14 della Legge precisa i criteri urbanistici per le medie strutture di vendita, che in questo caso definiscono le aree a parcheggio e a servizi in sede di strumento attuativo.

In relazione alla previsione di nuovi insediamenti commerciali la Legge 13 agosto 2004 n° 15 stabilisce all'art. 16 i criteri per il dimensionamento delle superfici e standard, in particolare per le zone destinate a parcheggi. Nel nostro caso per strutture di media vendita con superficie di vendita fino a 1.000 mq, definite all'art. 17 comma 1 lettera a). da insediare in zone territoriali omogenee diverse dal centro storico, l'art. 16 al comma 1 lettera b) richiede una quantità di 0,5 mg/mq di superficie di pavimento.

D'altro canto l'art. 35 lettera c) delle Norme Tecniche di Attuazione NTGA – NTSA definisce gli standard pubblici delle aree produttive di ristrutturazione urbanistica, ove per le destinazioni di cui alle lettere C, D1 dell'art. 8 della N.T.G.A. devono essere previsti:

- 0.50 mg/mg della Sp. a parcheggio
- 0,50 mg/mg della Sp. a verde.

Nelle tabelle riportate a margine degli elaborati grafici tav. 5 e 6 il calcolo degli standard viene effettuato tenendo conto di questi parametri assegnando in previsione di piano attuativo una superficie massima complessiva di mq. 6.300 alla destinazione d'uso commerciale e direzionale (lettera D1 – C dell'art. 8 delle N.T.S.A.).

Come richiesto all'art. 35 lettere d) nel dimensionamento delle aree destinate a parcheggio è stata garantita una sufficiente dotazione di parcheggi ad uso privato nel rispetto del parametro minimo di 1 mg ogni 10 mc.

Si ha quindi il seguente dimensionamento:



Sup. richieste	Sup. in progetto
3.150	3.186
3.150	1.651+1.499
6.300	6.336
-	810
-	626
-	696
6.300	6.969+1.499
1.890	3.996
	3.150 3.150 6.300 - - - 6.300

I parcheggi pubblici afferenti le unità immobiliari commerciali sono ubicati al piano terra, dimensionati in relazione alle superfici commerciali d'appartenenza e distribuiti in modo da ottenere delle compartimentazioni indipendenti e funzionali sia come viabilità di ingresso sia come spazi di manovra e di parcheggio, in applicazione a quanto previsto dalla L.R. 15/2004.

I parcheggi pubblici afferenti le unità direzionali, sono ubicati al piano terra nella zona Sud in adiacenza al blocco uffici.

Per gli standard privati è prevista una dotazione di parcheggio privato, ubicata al piano interrato, nella misura di 1 mq per ogni 10 mc di nuova edificazione.

L'elaborato grafico tav. n° 6 riporta con chiarezza tutte le aree da asservire ad uso pubblico rispetto all'intero ambito d'intervento. Tale obbligo sarà sottoscritto, mediante atto notarile, al momento della stipula della convenzione.

2.3 Le reti tecnologiche

Il progetto di Piano di Recupero comprende i tracciati di massima dei sottoservizi a rete, il dimensionamento e la realizzazione delle reti di raccolta acque meteoriche e il loro allacciamento alla rete esistente, i tracciati e le sezioni della viabilità carrabile, i tracciati dei percorsi pedonali, la sezione dei piazzali per parcheggi pubblici.

In particolare vengono individuati e dimensionati:

- le sedi viarie di distribuzione interne all'area (Tav. 7),
- le aree a parcheggio (Tav. 7);
- i percorsi pedonali (Tav. 7);
- il verde pubblico (Tav. 7);
- le reti di raccolta delle acque nere e acque meteoriche (Tav. 8, Tav. 11, Tav. 12);

Pagina 6 di 9

- le reti telefonica, elettrica, acquedotto, gas (Tav. 8);
- la rete di illuminazione pubblica (Tav. 9).

Le reti tecnologiche saranno previste interrate in appositi canali e realizzate in modo tale da essere opportunamente identificabili.

L'area oggetto d'intervento è un'area urbana di completamento.

Gli enti erogatori di servizio sono stati interpellati preliminarmente al fine di conoscere le potenzialità e le capacità delle reti distributrici esistenti.

L'ENEL ha richiesto la realizzazione di una cabina di trasformazione da posizionare sul lato nord ovest in modo da poter servire sia l'attuale urbanizzazione, sia i successivi interventi edilizi previsti dalla Variante al PRG della Terraferma.

La società ITALGAS ha risposto in data 09.09.02, concedendo il nulla osta per la fornitura. Le opere consisteranno nell'estensione della condotta sino al punto fornitura ubicato in via S.M.Goretti.

I lavori di estensione di rete e di allacciamento saranno eseguiti dalla società con proprio personale ed attrezzature a contro di pagamento di preventivo.

La società VESTA Spa per il settore delle reti acquedotto ha risposto favorevolmente alle opere derivando la condotta esistente in via S.M.Goretti.

Per quanto riguarda il settore fognature è stato espresso parere favorevole in merito al progetto di una nuova linea fognaria di acque nere di collegamento con la linea esistente in via Monte Antelao.

Il Consorzio Dese-Sile, competente in materia di smaltimento acque meteoriche ha espresso parere favorevole al progetto delle opere pertinenti alla compatibilità idraulica.

Gli elaborati grafici, riportano nel dettaglio, tutte le indicazioni e previsioni progettuali. Viene allegato computo metrico estimativo, redatto secondo i prezzi del Capitolato Speciale di Appalto del Comune di Venezia, versione 2004, nel quale vengono riportate le prescrizioni e modalità esecutive delle opere.

Il computo metrico è stato suddiviso in più paragrafi in relazione alle diverse tipologie di lavorazione.

E' trasmesso inoltre il calcolo illuminotecnico dell' area scoperta ai fini di verificare il grado d'illuminazione progettato.

Pagina 7 di 9

2.4 li progetto edilizio

Il presente Piano di Recupero si spinge fino alla definizione di un progetto edilizio che va a costituire parte integrante del piano nel precisare disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive del nuovo edificato.

Il progetto prevede la realizzazione di un fabbricato con andamento ad "L". Le destinazioni d'uso, come definite all'art. 8.2 del N.T.G.A. della V.P.R.G., sono categoria C (attività direzionali) e categoria D1 (servizi alle persone: commercio al minuto). L'edificazione prevista si articola su sei piani e sviluppa il progetto in un unico intervento.

L'inviluppo di edificazione definisce un fabbricato con andamento a "L" per una superficie coperta di 2.424 mq. La superficie lorda di pavimento distribuita su sei piani è di complessivi 6.300 mg.

Le attività con destinazione d'uso nella categoria D1 (servizi alle persone: commercio al minuto) sono concentrate al piano terra con una superficie lorda complessiva di 2424 mq, suddivisa in unità commerciali con superficie netta di vendita compresa tra 250 mq e 1000 mq, così come previsto dall'art 7 della L.R. 13 agosto 2004, n° 15 (BUR n° 81/2004).

Al piano primo si trovano i depositi-magazzini delle attività commerciali sottostanti, per una superficie lorda complessiva di 1456 mq.

Sempre al primo piano si trova il primo dei cinque moduli, collocati nei piani sovrastanti, destinati alle attività con destinazione d'uso nella categoria C (attività direzionali). La superficie lorda di ciascun modulo è di 484 mq per un totale di 2.420 mq.

Gli elaborati grafici danno indicazioni relative alle distribuzioni interne delle singole unità e al loro numero, con le destinazioni d'uso specificate.

Gli elaborati con valore prescrittivo, così come integrati da quelli descrittivi dell'intervento, individuano con precisione la collocazione planimetrica e la forma volumetrica dell'unico edificio previsto, nonché rappresentano in scala adeguata le caratteristiche estetico-formali, funzionali e tipologiche-costruttive che lo stesso dovrà avere e quelle degli altri interventi edilizi che si propongono per urbanizzare l'area con particolare riferimento alla realizzazione degli standard urbanistici (parcheggi – verde).

Pagina 8 di 9

il Piano di Recupero contiene pertanto sia una puntuale descrizione dello stato di fatto sia disposizioni progettuali plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive di sufficiente dettaglio per poter intervenire in attuazione di esso, oltre che attraverso permesso di costruire secondo l'art. 10 del DPR 380/2001, anche tramite D.I.A in applicazione di quanto previsto all'art. 22 comma 3 lettera b) del DPR 380/2001 così come modificato dal D.Lgs n° 301 del 2002.

Gli interventi edilizi relativi al P.d.R. in oggetto sono comunque subordinati alla stipula di una convenzione urbanistica e pertanto restano fermi gli obblighi da prevedersi in base allo schema di convenzione da approvare con lo stesso P.d.R..



c215e513-1 Pagina 9 di 9



COMUNE DI VENEZIA Ufficio Urbanistica

ORIGINALE



IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO GESTIONE URBANISTICA TERRAFERMA

Elaborato modificato a seguito approvazione di emendamento con Deliberazione di Consiglio Comunale

n. 1 3 6 del 1 2 4 NOV. 2008

CITTA' DI VENEZIA

PIANO REGOLATORE GENERALE VARIANTE PER LA TERRAFERMA

AREE PRODUTTIVE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA - DRU

PIANO DI RECUPERO D'INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLA DRU-13



fase / rev
approvazio / 0 23 - Norme Tecniche di At
comune di venezia - urbanistica - centro documentazione

Allegate alle deliberatione di l'ousiglio Contunale n. 136 del 11 1889

Oggetto:

Committente:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

23

Progettisti:

| Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Comparison | Co

Scala:

Data: NOVEMBRE 2008

Collaboratori:

Ing. Francesco Bertoncin Ing. Gianluca Notamigo Ing. Massimo Gaggio Arch. Michele Saccarola



File: c215e511-2.doc

Sost. ii: c215e511-1.doc

IL PRESENTE DISEGNO E' DI NOSTRA PROPRIETA' ED E' SOTTO LA PROTEZIONE DELLA LEGGE SULLA PROPRIETA' LETTERARIA, NE E' QUINDI VIETATA, PER QUALSIASI MOTIVO, LA RIPRODUZIONE E CONSEGNA A TERZI

геv.	data	descrizione	oper.	verif. R.C.	approv. D.T.
геу. 1	12-03-07	SECONDA EMISSIONE	121	117	113
rev. 2	25-11-08	TERZA EMISSIONE	121	117	113



"D.R.U. n. 13" Piano di Recupero di iniziativa privata in località Mestre (VE) - via S.M. Goretti,

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

INDICE



- Art. 1 NORME GENERALI
- Art. 2 ELABORATI
- Art. 3 ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO
- Art. 4 DESTINAZIONI D'USO
- Art. 5 AREA DESTINATA ALLA NUOVA EDIFICAZIONE E SPAZI PRIVATI
 PERTINENZIALI
- Art. 6 STANDARD A PARCHEGGIO ASSERVITO AD USO PUBBLICO
- Art. 7 STANDARD A VERDE ASSERVITO AD USO PUBBLICO E
 MONETIZZAZIONE DEL VERDE
- Art. 8 VIABILITÀ ASSERVITA AD USO PUBBLICO
- Art. 9 CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEI MANUFATTI EDILIZI
- Art. 10 REALIZZAZIONE DELLE OPERE PUBBLICHE PREVISTE DAL PIANO DI RECUPERO
- Art. 11 TEMPI DI ATTUAZIONE
- Art. 12 ADEGUAMENTI PROGETTUALI RELATIVI AI PARERI DI COMPETENZA



Art. 1 - NORME GENERALI

- 1.1 Il presente piano è formato ai sensi dell'art. 28 Legge 5 agosto 1978 n° 457 e successive modifiche e integrazioni, e della Legge Regionale n° 11 del 13 aprile 2004, con particolare attenzione all'art. 48 in merito alle disposizioni transitorie relative all'abrogazione di alcuni articoli della Legge Regionale 27 giugno 1985 n° 61 e del relativo corpo di circolari esplicative nonché delle altre leggi statali e regionali attinenti alla materia urbanistica ed edilizia qui trattata.
- 1.2 Il presente piano attua quanto disposto dalla V.P.R.G. per la terraferma approvata con delibera G.R.V. n° 3905 del 03/12/2004 e pubblicata nel B.U.R. n° 131 del 21/12/2004, e riguarda la zona territoriale omogenea denominata D.R.U. 13 sita a nord-est del centro di Mestre lungo via Martiri della Libertà. Gli interventi edilizi negli ambiti denominati "aree produttive di ristrutturazione urbanistica" sono definiti e regolati dall'art. 35 delle N.T.S.A. della V.P.R.G.
- 1.3 Le destinazioni d'uso ammesse e previste dalle N.T.S.A. della V.P.R.G. all'art. 35 sono quelle di cui alle lettere B, C, D dell'art. 8 delle N.T.G.A. ed in particolare sono le sequenti:
 - B) attività produttive: industria manifatturiera e artigianato industriale, costruzioni edili, commercio all'ingrosso, trasporti, servizi ai trasporti, officine di riparazione veicoli;
 - C) attività direzionali: credito, assicurazioni, agenzie e servizi alle imprese, studi professionali, intermediari del commercio, ricerca;
 - D) servizi alla persona:
 - D1 commercio al minuto, pubblici servizi;
 - D2 servizi di riparazione, servizi privati alla persona e all'abitazione.
- **1.4** Le presenti norme tecniche di attuazione risultano valide per quanto non in contrasto con gli strumenti urbanistici generali e il Regolamento Comunale vigente.



Gli elaborati del Piano di Recupero sono:

				•	
Tav.	-	n.	1	Estratto C.T.R. – Estratto Mappa – Estratto P.R.G. Planimetria stato di fatto (scala 1:1.000 – 1:20	000 – 1:5000)
Tav.	-	n.	2	Rilievo topografico: ambito di intervento e dimostraziona nalitica del calcolo delle superfici	ne (scala 1:500)
Tav.	-	n. 2	2.b	Rilievo topografico: ambito di intervento e dimostrazio analitica del calcolo delle superfici	ne (scala 1:500)
Elab.	_	n.	3	Documentazione fotografica e schede di analisi patrimonio esistente	
Tav. Tav. Tav. Tav. Tav. Tav. Tav. Tav.		n. n. n. n. n.	5 6 7 8 9	Rilievo topografico: reti tecnologiche esistenti Zonizzazione Assetto patrimoniale delle aree Assetto fisico-morfologico Opere di urbanizzazione: sottoservizi Opere di urbanizzazione: illuminazione pubblica Opere di urbanizzazione: particolari sezione Opere di urbanizzazione pertinenti al parere di compatibilità idraulica	(scala 1:500) (scala 1:500) (scala 1:500) (scala 1:200) (scala 1:200) (scala 1:200) (scala 1:200) (scala 1:150)
Tav.	-	n.	12	Opere di urbanizzazione pertinenti alla realizzazione di nuova condotta acque nere	(scala 1:500)
Tav. Tav. Tav. Tav.	-	n. n. n.	14 15 16	Progetto edilizio: pianta piano interrato Progetto edilizio: pianta piano terra Progetto edilizio: pianta piano primo Progetto edilizio: pianta piano secondo, terzo, quarto, quinto Progetto edilizio: pianta piano copertura e alle quote +9.50, +23.50	(scala 1:200) (scala 1:100) (scala 1:100) (scala 1:100) (scala 1:200)
Tav. Tav. Tav. Tav. Elab. Elab. Elab. Elab. Elab. Elab. Elab.	1 1 1 1 1 1 1 1 1	n. n. n. n. n. n. n.	19 20 21 22 23 24 25 26 27	Progetto edilizio: sezioni A-A, B-B Progetto edilizio: prospetti Progetto edilizio: particolari di prospetto (scala 1:1 Progetto edilizio: Legge 13/89 pianta piano terra Relazione tecnica Norme tecniche di attuazione Computo metrico estimativo: opere di urbanizzazione Relazione illuminotecnica Relazione di compatibilità idraulica Relazione idraulica fognatura acque nere Schema di Convenzione	(scala 1:200)

Art. 3 - ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO

3.1 – Il presente P. di R. si attua attraverso un'unica unità minima d'intervento (U.M.I.) per la quale la Parte Attuatrice potrà presentare singole Denuncie di Inizio Attività (D.I.A. ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001) come descritto nei successivi articoli in quanto lo strumento attuattivo contiene precise disposizioni planovolumetriche, tipologiche, formali e costruttive, oppure in alternativa presentare la relativa domanda di permesso di costruire.

- 3.2 Il rilascio dei permessi di costruire relativi all'edificazione privata o la presentazione della denuncia di inizio attività saranno subordinati al preventivo rilascio degli atti abilitativi relativi alle seguenti opere di urbanizzazione:
 - standard a parcheggio pubblico pari a mq. 3.186 asservito ad uso pubblico;
 - standard a verde pubblico pari a mq. 1.651 asservito ad uso pubblica;
 - viabilità di distribuzione al P. di R. asservita ad uso pubblico;
 - opere compensative idonee a garantire l'invarianza idraulica;
 - impianto di nuova condotta acque nere (esterno al perimetro del P. di R.);
 - viabilità relativa all'intersezione della strada comunale S. M. Goretti e la SR. 14 via Martiri della Libertà.
- 3.3 L'inizio dei lavori delle urbanizzazioni e dell'edificazione privata, sarà subordinato a quello pertinente alla realizzazione della viabilità relativa all'intersezione della strada comunale S. M. Goretti e la SR. 14 via Martiri della Libertà.
- 3.4 Le agibilità anche parziali relative agli edifici potranno essere rilasciate successivamente al collaudo delle opere di urbanizzazione di cui ai precedenti att. 3.2 3.3, ad esclusione delle sole opere di finitura relative al verde pubblico, all'arredo stradale, e ai corpi illuminanti dei punti luce d'illuminazione pubblica. Il livello di realizzazione delle opere di cui sopra dovrà essere attestato dallo stato avanzamento lavori prodotto dalla Direzione Progettazione ed Esecuzione Lavori del Comune di Venezia

Il collaudo definitivo del verde pubblico, dell'arredo stradale e dei corpi illuminanti dei punti luce pubblici, dovrà essere prodotto prima del ritiro dell'ultimo attestato di agibilità.

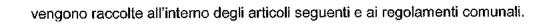
3.5 – La superficie reale del lotto è quella effettivamente risultante dal rilievo topografico, pertanto i dati riportati nella tabella allegata alla Relazione tecnica (Elab. n. 22) e agli elaborati grafici sono da ritenersi indicativi. Per le aree da asservire ad uso pubblico si potranno avere piccole differenze di superficie purché esse rientrino nei limiti tollerati dal Catasto in sede di frazionamento (5%) e le superfici complessive degli standard non risultino inferiori ai minimi previsti dal P. di R..

Art. 4 - DESTINAZIONI D'USO

Nel rispetto dei lineamenti generali della disciplina prevista nelle Norme della V.P.R.G. vigente, nonché di quanto previsto dalla L.R. 61/85 e successive norme emanate con L.R. 11/04, l'area in oggetto della superficie reale di mq. 9.790 è stata suddivisa in zone opportunamente contraddistinte per destinazione d'uso specifiche e così individuate nella Tay. n. 5:

- area destinata alla nuova edificazione e spazi privati pertinenziali;
- standard a parcheggio pubblico da asservire ad uso pubblico;
- standard a verde pubblico da asservire ad uso pubblico;
- viabilità e servizi da asservire ad uso pubblico;
- aree con destinazione a viabilità e verde di arredo stradale da P.R.G. ricomprendenti parte della rotatoria su via Martiri della Libertà.

Ciascuna di queste aree è assoggettata alle norme di disciplina urbanistica che





Art. 5 – AREA DESTINATA ALLA NUOVA EDIFICAZIONE E A SPAZI PRIVATI PERTINENZIALI

- 5.1 Entro il perimetro dell'area destinata alla nuova edificazione e a spazi privati pertinenziali, nel rispetto della normativa vigente, è possibile edificare un unico fabbricato a destinazione commerciale e direzionale con interventi individuati nell'elaborato grafico (Tav. 5) aventi le seguenti caratteristiche planivolumetriche:
- tipologia; a blocco con torre;
- superficie lorda di pavimento totale mq. 6.300 di cui:
 - mq. 3.880 di superficie lorda di pavimento a destinazione Commerciale con superfici nette di vendita per singole unità < mq. 1.000 (destinazione d'uso: "D1" di cui all'art. 8 delle N.T.G.A.)
 - mq. **2.420** di superficie lorda di pavimento a destinazione Direzionale (destinazione d'uso: "C" di cui all'art. 8 delle N.T.G.A.)
- h: Altezza massima ml. 30 nel caso di permesso di costruire (le altezze sono riferite all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano praticabile).
- h: Altezza massima nel caso di Denuncia di Inizio Attività come da Tav. 18 "Progetto edilizio: sezioni A-A, B-B" (scala 1:200)

Per quanto concerne le distanze esse fanno riferimento agli elaborati grafici in cui si definisce:

- Df: distanza tra fabbricati;
- Dc: distanza dal confine;
- Ds: distanza da strade.
- **5.2** Gli indici e le quantità edificabili del presente P. di R. debbono essere utilizzati così come previsto dall'art. 5.1.9 delle N.T.G.A. della V.P.R.G. vigente.
- 5.3 Gli edifici di cui ai punti precedenti dovranno essere realizzati all'interno del limite d'inviluppo massimo della nuova edificazione, così come indicato negli elaborati grafici.
- 5.4 I limiti di inviluppo massimo devono esclusivamente intendersi come limite massimo entro cui può svilupparsi la sagoma principale del fabbricato con parete finestrata.

All'interno del massimo inviluppo dell' U.M.I. potranno essere previsti uno o più edifici separati purché vengano previste tra loro distanze minime nel rispetto del D.M. n. 1444 del 2 aprile 1968.

- 5.5 Il planivolumetrico è vincolante ed è illustrato nella Tav. 7. Esso potrà essere realizzato con presentazione di denuncia inizio attività (D.I.A. ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n. 380/01). In tal caso il distributivo interno dell'unità immobiliare non è da ritenersi vincolante. Lievi modifiche alle forometrie potranno essere apportate nel caso di approfondimenti progettuali e da prescrizioni emanate da uffici preposti al rilascio di pareri, senza che ciò comporti variante al P. di R.. Nel caso di Permesso di Costruire il distributivo e le forometrie potranno essere modificate rispetto alle disposizioni contenute negli elaborati "progetto edilizio", facenti parte del presente P.di R..
 - 5.6 La sistemazione degli spazi liberi dovrà recepire gli indirizzi del "Progetto

Ambientale" allegato alla V.P.R.G. approvata con delibera G.R.V. n. 3905/04.

- 5.7 L'intera area soggetta a strumento urbanistico dovrà avere una superficie permeabile non inferiore al 25% della Superficie territoriale.
- 5.8 Dovrà essere garantita la dotazione di parcheggi privati nella misura di 1mq. ogni 10 mc. e comunque non inferiore alla misura minima prevista per legge i quali possono essere ricavati anche nelle parti interrate degli edifici.
- **5.9** Nella realizzazione delle nuove recinzioni e dei nuovi passi carrai dovranno essere rispettate le prescrizioni derivanti dal vigente "codice della strada".

Art. 6 -- STANDARD A PARCHEGGIO ASSERVITO AD USO PUBBLICO

6.1 – L'unica U.M.I. (Tav. n. 5) individua un'area di superficie netta di mq. 3.186 a destinazione parcheggio pubblico e relativo spazio di manovra.

È prescritta la sistemazione di tale area con almeno un albero di alto fusto ogni 50 mq. di superficie con alberi e siepi lungo il perimetro; almeno 1/20 della superficie attrezzata per il parcheggio dei cicli, che dovranno essere coperti da opportuna pensilina e sino ad un massimo di 500 mq. per ciascun impianto. Le pavimentazioni dovranno essere realizzate con materiali non impermeabili.

- **6.2 I** materiali di finitura saranno quelli stabiliti dalla documentazione in allegato (Elaborati grafici, Computo metrico estimativo e Relazione tecnica).
- **6.3** Si dovrà provvedere in modo adeguato al convogliamento delle acque meteoriche verso il collettore di progetto di via S.M. Goretti, secondo lo schema degli allegati grafici (Tav. n. 8 e Tav. n. 11).

Art. 7 – STANDARD A VERDE ASSERVITO AD USO PUBBLICO E MONETIZZAZIONE DEL VERDE

L'unica U.M.I. (Tav. n. 5) individua un'area di superficie netta di mq. **1.651** con destinazione a standard a verde da attrezzare secondo la normativa vigente. Tale superficie risulta essere inferiore allo standard di P.R.G. di mq. 3.150.

In considerazione che il P. di R. prevede la monetizzazione di mq. 1.499 di standard secondario a verde non reperito, per un corrispettivo di € 259.798,00, si stabilisce la seguente modalità:

- monetizzazione per **mq. 803** non reperiti dal P. di R. per un corrispettivo totale, comprensivo del valore delle aree e dell'attrezzamento a verde di € 139.171,00;
- monetizzazione per mq. 696 non reperiti dal P. di R. per un corrispettivo totale comprensivo del valore delle aree e dell'attrezzamento a verde di € 120.627,00, che dovranno essere garantiti attraverso polizza assicurativa o bancaria da presentare alla stipula delle convenzione con il Comune. La Parte Attuatrice si impegna comunque a sistemare a verde l'area con destinazione a "Viabilità e verde di arredo stradale" da P.R.G. ricomprendente parte della rotatoria su via Martiri della Libertà secondo le modalità definite dai progetti esecutivi relativi alle opere di urbanizzazione del verde

Tale polizza viene disciplinata all'art. 10 della Convenzione del presente P. di

Per tali ambiti la Parte Attuatrice si impegna, in sede di richiesta del permesso di

costruire relativo all'attrezzamento del verde, a recepire tutte le condizioni tecniche che l'Ufficio "Verde Pubblico" riterrà opportuno prevedere pur avendo il P. di R. indicato tipologie autoctone di piantumazioni.

A completamento dell'attrezzamento dello standard a verde, si prescrive di realizzare un filare alberato con essenze di alto fusto prospiciente il lato lungo Via Martiri della Libertà.

Art. 8 - VIABILITA' ASSERVITA AD USO PUBBLICO

L'unica U.M.I. definisce una viabilità pubblica di distribuzione, i percorsi pedonali, l'area ecologica, l'area con destinazione viabilità e verde di arredo stradale da P.R.G., per una superficie complessiva di mg. 2.132 oggetto di asservimento ad uso pubblico.

La realizzazione dei sotto e sovraservizi a rete, nonché il manto stradale e i percorsi pedonali dovranno conformarsi secondo le indicazione previste dal computo metrico e dalle tav. n. 7, 8, 9, 10, 11 e 12.

La Ditta inoltre s'impegna a provvedere, a propria cura e spese alla sistemazione dell'intersezione della strada comunale S. M. Goretti e la SR. 14 via Martiri della Libertà al Km. 3+000 circa, lato sx (esterna al perimetro del P. di R.) funzionale anche al Piano di Recupero "DRU n. 3".

Gli insediamenti previsti dovranno relazionarsi, in entrata e in uscita, esclusivamente alla SR. 14 via Martiri della Libertà. A tale scopo i progetti relativi alle opere di urbanizzazione viaria dovranno essere corredati da opportuni accorgimenti al fine di evitare ricadute sulla viabilità interna al quartiere.

Art. 9 - CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEI MANUFATTI EDILIZI

Per i fabbricati da realizzare si prevede l'uso di materiali di seguito elencati:

- tipologie strutturali: fondazioni, pilastri, travi e scale in cemento armato, solai in elementi prefabbricati in cemento armato, strutture prefabbricate o da realizzarsi in opera:
- tipologia partizioni: partizioni esterne in pannelli in cls, partizioni interne in blocchi in laterizio:
- finiture esterne: pannelli prefabbricati e facciate in alluminio preverniciato;
- coperture: di tipo piano;
- manto di copertura: con guaine impermeabilizzanti, strato isolante e cappa superiore;
- serramenti esterni: in alluminio preverniciato.

Art. 10 – REALIZZAZIONE DELLE OPERE PREVISTE DAL PIANO DI RECUPERO

- 10.1 L'attuazione del P.di R. è demandata ai proprietari dell'area interessata.
- 10.2 L'esecuzione delle opere pubbliche dovrà avvenire attraverso un intervento unitario, il cui ambito è definito nella tav. n. 7 con apposita simbologia e dal computo metrico estimativo.
- 10.3 I proprietari delle suddette aree sono tenuti a presentare uno specifico permesso di costruire per realizzare tutte le opere di urbanizzazione, ivi comprese quelle necessarie agli allacciamenti ai servizi pubblici esterni al perimetro del P.di R.. Detta istanza dovrà essere presentata al Comune entro i termini previsti in

convenzione e dovrà essere corredata da specifici elaborati che definiscono in dettaglio, forma, tipologia, qualità, dimensione e prezzo dei lavori da eseguire, il tutto conformemente al Piano di Recupero.

- 10.4 Il rilascio del permesso di costruire relativo a tutte le opere di urbanizzazione, dovrà essere preceduto dalla stipula della convenzione di cui all'art. 63 L.R. 61/85, e successive norme emanate con L.R. 11/04, disciplinante tempi e modalità di esecuzione, garanzie ed asservimento ad uso pubblico al Comune delle aree a standard.
- 10.5 Le Tav. n. 7, 8, 9, 10, 11, 12 e il computo metrico estimativo del presente P.di R., indicano la progettazione di massima delle opere di urbanizzazione a rete e le sezioni tipo della viabilità. Nella fase della successiva progettazione esecutiva, a seguito di approfondimenti tecnici ovvero di adeguamenti ad eventuali prescrizioni di uffici competenti ed enti erogatori, tali indicazioni potranno essere integrate o modificate senza che ciò costituisca variante al P.di R.
- 10.6 La realizzazione delle opere di urbanizzazione previste sia all'interno dal Piano di Recupero che all'esterno dell'ambito d'intervento, necessarie per la realizzazione di sottoservizi attualmente assenti sulla via Goretti, dovrà avvenire a cura e spese della ditta e a scomputo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria tabellari, ai sensi dell'art. 86 della L.R. n° 11/04. La costituzione del vincolo ad uso pubblico degli standard urbanistici e delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire con le modalità previste dalla convenzione.

Art. 11 - TEMPI DI ATTUAZIONE

Comune di Venezia:

Il Piano di Recupero ha efficacia 10 (dieci) anni successivi alla sua approvazione, relativamente alle opere in esso previste, rimanendo fermo a tempo indeterminato l'obbligo di osservare nella costruzione di nuovi edifici e nella modificazione di quelli esistenti gli allineamenti e le prescrizioni di zona stabiliti dal piano stesso.

Art. 12 - ADEGUAMENTI PROGETTUALI RELATIVI AI PARERI DI COMPETENZA

In fase di progettazione esecutiva del P.d.R. dovranno essere rispettate le prescrizioni e garantite le condizioni espresse in fase di progettazione preliminare, dagli Uffici ed Enti qui di seguito elencati e allegati alle presenti norme:

Comane ai venezia.		
Direzione Patrimonio	- prot. n. 153215	del 06.04.07
Municipalità di Mestre	- prot. n. 47320	del 31.01.07
(Area dei Servizi Tecnici e M	lanutentivi)	
Ufficio Mobilità Terraferma	- prot. ń. 396129	del 23.09.08
	·	
Canadania Daga Cila	prot p 2007 94407	441 24 02 07

Consorzio Dese Sile - prot. n. 2007.84497 del 21.02.07

VESTA:
Settore fognature - prot. n. 2007.121103 del 16.03.07
Settore acquedotto potabile - prot. n. 2006.388261 del 29.09.06

Veneto Strade S.p.A. - prot. n. 12995.06 del 12.07.06 Veneto Strade S.p.A. - prot. n. 11091/07 del 22.06.07 Qualora venga realizzata dal Comune la nuova viabilità di collegamento con la Z.T.O. C2RS-62 prevista dal P.R.G. a sud-ovest del P.di R., la Parte Attuatrice si obbliga ad utilizzare questa nuova viabilità come punto di connessione con la viabilità interna al P. di R., eliminando contestualmente l'accesso da via S. M. Goretti, in relazione delle future disposizioni impartite dagli Enti competenti.

In sede di permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione, le opere afferenti l'invarianza idraulica dovranno prevedere, a modifica di quanto previsto nell'Elaborato grafico n. 11 "Opere di urbanizzazione pertinenti al parere di compatibilità idraulica", la messa a dimora di un filare con alberature ad alto fusto in fregio via Martiri della Libertà.

L'area a verde interessata dalle opere di invarianza idraulica dovrà comunque essere attrezzata con la posa di piante a medio e basso fusto e con la semina di tappeto erboso.

art. 13 - Limitazione di traffico

- Il traffico carrabile su Via S. Maria Goretti potrà avvenire per la sola profondità del fronte della confinante DRU. 3. Da tale limite, in direzione via San Donà dovrà trovare collocazione un sistema di limitazione che consenta il transito di soli pedoni, cicli e motocicli e ove una soluzione tecnica lo consenta, anche ai mezzi di pubblico soccorso e di pronto intervento;
- Dette soluzioni tecniche dovranno essere concordate con la Direzione Mobilità in sede di presentazione del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;
- Dovrà comunque essere assicurata la transitabilità alle proprietà prospettanti via S. Maria Goretti, attualmente abitate, che insistono nel tratto di fronte stradale compreso tra il confine a sud della DRU n. 13 e quello della DRU n. 3, dove troverà collocazione la limitazione di cui al comma 1.

verif. R.C.

117

approv. D.T.

113

6







ME443

strumento PdR iniziativa privata in Z.T.O. "DRU n. 13" i

elaborato FASCICOLI

data

12-03-2007

rev.

rev. 0 rev. 1 descrizione

PRIMA EMISSIONE

fase / rev documento
approvazio / 0 27 - Relazione Idraulica comune di venezia - urbanistica - centro documentazione



COMUNE DI VENEZIA

PIANO DI RECUPERO D'INIZIATIVA PRIVATA RELATIVO ALLA DRU-13 AREE PRODUTTIVE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Committente:		
		o alla deliberazione di Consiglio de n. 136 del 24 MW. 20
Oggetto: RELAZIONE IDRAULICA RETE ACQUE NERE	della PA	Elaborato:
Progettisti:	A. 1635 11 SHEET	Scala: - Data: MARZO 2007
Collaboratori:	g. Francesco Bertoncin g. Giantuca Notamigo g. Massimo Gaggio ch. Michele Saccarola	File: c215e517-0.doc
PRESENTE DISEGNO E' DI NOSTRA PROPRIETA' ED E' SOTTO LA PROTEZIONE DEL		Sost. il:

oper.

117

INDICE

1.	INTRODUZIONE	2
2.	STATO DI PROGETTO	2
3.	DIMENSIONAMENTO RETE FOGNATURE ACQUE NERE	3



1. INTRODUZIONE

In rapporto alle previsioni contenute nel vigente PRG in merito alle zone di recupero urbanistico il presente progetto è individuato come DRU n° 13, Piano di Recupero d'Iniziativa Privata sito in via S. Maria Goretti angolo via Martiri della Libertà, in Mestre.

A seguito di colloqui intercorsi con l'ufficio preposto alla gestione delle acque reflue è emerso che nel tratto di via Goretti le fognature nere esistenti non sono idonee a sostenere il nuovo carico urbanistico. Di conseguenza si è provveduto ad accertarsi in quale posizione il Comune di Venezia attraverso la Società Vesta spa, ha eseguito nuove opere di fognature. Queste sono ubicate in via Monte Antelao, a considerevole d'istanza dall'area di recupero. Di conseguenza necessita predisporre la progettazione di una nuova linea di capacità e portata in ragione dei nuovi carichi derivanti sia dalla DRU n° 13 sia dalla prospiciente DRU n° 3.

2. STATO DI PROGETTO

La progettazione della rete della fognatura nera è pertinente all'attuazione dei due piani urbanistici di recupero lungo via S.M. Goretti denominati DRU n° 13 e DRU n° 3.

Il piano di recupero DRU n° 13 prevede la realizzazione di fabbricati ad uso commerciale e direzionale.

Il complesso edilizio è formato da tre corpi di fabbrica a varie altezze, di cui la parte direzionale prevista su cinque piani. Sono previsti complessivamente l'installazione di n° 58 bidet e n° 33 lavabi da allacciare, mediante schema idraulico interno illustrato nella specifica tavola grafica, alla rete di progetto.

Il piano di recupero DRU n° 3 prevede la realizzazione di un fabbricato ad uso artigianale e commerciale su due piani. Sono previsti complessivamente l'installazione di n° 25 bidet, n° 25 lavabi e di n° 15 piatti doccia.

Le acque scaricate dai bagni degli edifici sono assimilabili a quelle di uso domestico.

Le acque saponate provenienti dai lavandini verranno convogliate in vasche a comparti al fine di separare le schiume contenute nei detergenti. Alla base della colonna dello scarico delle acque nere è prevista l'installazione di un pozzetto sifonato a chiusura idraulica per permettere l' ispezionamento della tubazione. Le acque così raccolte verranno convogliate nella rete della fognatura in progetto percorrendo via S.M. Goretti e via Cima d'Asta per uno sviluppo di circa 303 m e una pendenza di 0,3 %. L'allacciamento alla fognatura comunale esistente è prevista sul pozzetto nell'incrocio tra via Monte Antelao e via Cima d'Asta.

rif: c215e517-0.doc Pagina 2 di 5

La quota di fondo tubo dell'innesto della tubazione di progetto nel pozzetto esistente è pari a -1,41 m sopra quindi alla quota della banchina pari a -1,44 m.

Nella tavola nº 12 degli elaborati grafici è riportato in sintesi lo schema planimetrico della rete della fognatura nera in progetto.

3. DIMENSIONAMENTO RETE FOGNATURE ACQUE NERE

Per il dimensionamento della rete della fognatura acque nere si fa riferimento a valori elevati di portate con durate generalmente brevi ed in modo discontinuo. La massima portata che può essere scaricata dagli apparecchi allacciati a monte della sezione di tubazione considerata, dipende dal numero di apparecchi che probabilmente sono in funzione contemporaneamente, con riferimento alla distinzione dell'edificio.

Detta Q t la portata totale degli apparecchi allacciati a monte della sezione considerata, la portata probabile Q p è data dalla seguente relazione

Q p (l/s) = Kr
$$\sqrt{Qt(l/s)}$$

essendo Kr un coefficiente di riduzione che vale:

- 0,5 per case d'abitazione e uffici;
- 0,7 per alberghi, ristoranti, ospedali e altre comunità;
- 1,2 per laboratori e industrie.

815

Pagina 3 di 5

La tabella seguente indica il gruppo delle unità di scarico dei principali apparecchi idrosanitari ad uso civile.

Gruppo		portata di	Durata indicativa
d'unità di	Tipo di apparecchi idrosanitari	scarico Q in	dello scarico in
scarico		l/s	secondi
	bacinella a uso dentistico	0.25	
1	fontanella a zampillo	0.25	
	lavamani, lavabo	0.50	10
	bidet	0.50	
2	lavabo a canale (3 rubinetti)	0.50	
	centrifuga a uso domestico	0.50	
	piatto doccia	0.50	

Tab. 1: valori della portata da apparecchi idrosanitari a uso civile, suddivisi per gruppo di unità di scarico.

La rete di progetto è dimensionata considerando un primo tratto nel quale la portata è relativa alla sola DRU n° 13 ed un secondo tratto nel quale si sommano le portate dei due piani di recupero.

La portata probabile dal primo tratto è valutata considerando gli apparecchi allacciati a monte della sezione da dimensionare e risulta pari a 45,5 l/s.

Data la destinazione d'uso commerciale e direzionale dell'edificio si utilizza un coefficiente di riduzione $Kr_1 = 0,7$ ricavando così una portata totale di 4,72 l/s.



Pagina 4 di 5

Le portate massime scaricabili per i vari diametri e differenti valori della pendenza sono riportate nella seguente tabella.

Diametro	pendenza (%)									
D (mm)	0,2	5	0,5		1,0	1,0 2,0		3,0		
	Q	τ	Q	τ	Q	τ	Q	τ	Q	τ
110	2.96	0.82	4.19	1.64	5.92	3.28	8.38	6.57	10.26	9.85
125	4.17	0.93	5.89	1.87	8.33	3.73	11.78	7.46	14.43	11.19
140	5.64	1.04	7.97	2.09	11.27	4.18	15.94	8.36	19.52	12.53
160	8.05	1.19	11.38	2.39	16.09	4.77	22.76	9.55	27.87	14.32
180	11.01	1.34	15.58	2.69	22.03	5.37	31.15	10.74	38.15	16.11
200	14.59	1.49	20.63	2.98	29.17	5.97	41.26	11.94	50.53	17.91
225	19.97	1.68	28.24	3.36	39.94	6.71	56.48	13.43	69.18	20.14
250	26.45	1.87	37.40	3.73	52.90	7.46	74.81	14.92	91.62	22.38
280	35.78	2.09	50.60	4.18	71.56	8.36	101.20	16.71	123.95	25.07
315	48.98	2.35	69.27	4.70	97.97	9.40	138.55	18.80	169.68	28.20
355	67.37	2.65	95.28	5.30	134.75	10.59	190.56	21.19	233.39	31.78
400	92.62	2.98	130.99	5.97	185.24	11.94	261.97	23.87	320.85	35.81

Tab. 2: portate scaricabili (l/s) e tensioni tangenziali (τ), per vari diametri e pendenze, nei collettori esterni agli edifici (y/D = 0,8 e Ks = 70 m^{1/3} s⁻¹)

Considerando la pendenza di 0,25 % è sufficiente utilizzare una tubazione con diametro pari a 140 mm.

Il dimensionamento del secondo tratto considera gli effetti di entrambi gli edifici. La portata probabile del fabbricato pertinente al DRU n° 3 risulta essere pari a 32,5 l/s. Considerando un coefficiente di riduzione $Kr_2 = 1,2$ derivante dalla tipologia di destinazione commerciale ed artigianale, la portata totale risulta 6,84 l/s. Quindi la somma delle portate totali degli edifici è pari a 11,56 l/s.

Risulta sufficiente utilizzare una tubazione con diametro Ø 200 mm.



