

# COMUNE DI VENEZIA - FAVARO VENETO - VIA VALLENARI - VIA MONTE MESOLA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE di iniziativa privata in attuazione delle Schede Normative n° 1, 2, 3 della Variante al Piano degli Interventi approvata con Delibera di C.C. n° 78 del 29/07/2020. Via Monte Mesola, Via Vallenari, Favaro Veneto.

ELABORATO:

## DETERMINAZIONE CONTRIBUTO STRAORDINARIO

PROGETTISTA:

Arch. Fabiano Pasqualetto

STUDIO DI ARCHITETTURA ED URBANISTICA  
FABIANO PASQUALETTO  
ARCHITETTO



VIA G. MAZZINI 5 - 30170 MESTRE (VE)  
Tel 041 984 662 - Fax 041 984 662  
e-mail: studio.fabianopasqualetto@gmail.com



PROGETTISTA:

Arch. Bruno Gianolla

bruno gianolla *architetto*

viale ancona,12/e 30174 mestre venezia  
tel. 0415321854  
gianollabruno@libero.it

Comune di Venezia  
Data: 24/01/2023, PG/2023/0039567

REVISIONI:

data:

Gennaio 2023

\_\_\_\_\_

Elaborato

**F**

Spett. Comune di Venezia  
Ufficio Gestione Urbanistica Attuativa

**DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO:**

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE** – Piano di lottizzazione in attuazione delle Schede Normative n° 1-2-3 della Variante al Piano degli Interventi approvata con Delibera di C.C. n° 78 del 29/07/2020.

**Cantiere:** Via Monte Mesola – Via Vallenari.

**Catasto urbano:** Fg.165; Mapp. 341/343/738/741/743.

CRITERI PER LA STIMA DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO A SEGUITO DELL'APPLICAZIONE DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 E DEGLI ARTT. 14 E 16, COMMA 4 LETTERA D-TER DEL D.P.R. 380/01. CONTRIBUTO STRAORDINARIO (DELIBERA C.C. N. 94 DEL 16/12/2020)

CRITERI PER LA STIMA DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO A SEGUITO DELL'APPLICAZIONE DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/2004 E DEGLI ARTT. 14 E 16, COMMA 4 LETTERA D-TER DEL D.P.R. 380/01. CONTRIBUTO STRAORDINARIO (DELIBERA C.C. N. 94 DEL 16/12/2020)

Con la presente relazione si è proceduto al calcolo della determinazione del Contributo Straordinario secondo quanto previsto dall'applicazione dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e degli artt. 14 e 16, comma 4, lettera D-ter del D.P.R. 380/01 e della Delibera di C.C. n. 94 del 16/12/2020.

La relazione si sviluppa a partire dalla tabella riassuntiva riportante la totalità delle voci e la loro consistenza al fine di avere uno spettro complessivo dei dati utili al calcolo del contributo straordinario secondo quanto previsto dall'Allegato B riferito alla normativa sopra citata.

All'interno della tabella introduttiva e riassuntiva del calcolo del contributo straordinario, ciascuna voce riconduce a un allegato di riferimento che avrà la vocazione di esplicatore del singolo dato riportato, indicando in tal modo la descrizione dei criteri utilizzati per il reperimento del dato finale della singola voce.

Risulterà possibile, dunque, ricondurre facilmente le varie voci ai propri allegati di riferimento, che risultano così articolati:

- Allegato 1: Costo complessivo delle demolizioni;
- Allegato 2: Costo complessivo di costruzione;
- Allegato 3: Costo opere di urbanizzazione interne all'ambito;
- Allegato 4: Costo opere di urbanizzazione esterne all'ambito;
- Allegato 5: Oneri concessori;
- Allegato 6: Oneri finanziari (fideiussioni, commercializzazione, gestione, etc.);
- Allegato 7: Spese tecniche;
- Allegato 8: Profitto imprenditoriale;
- Allegato 9: Calcolo superficie commerciale e valore della stessa;
- Allegato 10: Calcolo del valore dell'area prima della trasformazione.

TABELLA DI CALCOLO  
DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

<b>CALCOLO DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO</b>			
<b><u>COSTI OPERE DI TRASFORMAZIONE</u></b>			
<b>C2</b>	<b>Costo complessivo delle demolizioni (Allegato 1)</b>		<b>5.820,00 €</b>
<b>C3</b>	<b>Costo complessivo di costruzione (Allegati 2, 3, 4)</b>		<b>15.218.703,43 €</b>
	<i>UMI 1 - 19 (9.580,38mq x 1.266,00 €/mq da DEI +19%)</i>	<i>14.433.225,68 € Allegato 2</i>	
	<i>Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria interne</i>	<i>552.460,31 € Allegato 3</i>	
	<i>Opere di Urbanizzazione Primaria e Secondaria esterne</i>	<i>233.017,44 € Allegato 4</i>	
<b>C7</b>	<b>Oneri concessori (Allegato 5)</b>		<b>523.943,60 €</b>
	<i>Oneri Primari = 25,94 €/mc X 21.718,26 mc</i>	<i>= A scomputo, già conteggiati</i>	
	<i>Oneri Secondari = 17,29 €/mc X 21.718,26 mc</i>	<i>= 375.508,71 €</i>	
	<i>Costo di costruzione</i>	<i>= 148.434,89 €</i>	
<b>C9</b>	<b>Oneri finanziari (fidejussioni, spese di commercializzazione, gestione e altro) (Allegato 6)</b>		<b>1.264.116,14 €</b>
	<i>Spese generali (2% del C3)</i>	<i>304.374,07 €</i>	
	<i>Oneri commercializzazione (3% di R)</i>	<i>655.368,00 €</i>	
	<i>Oneri finanziari (4% sul 50% del C3)</i>	<i>304.374,07 €</i>	
<b>C10</b>	<b>Spese tecniche (8% del C3) (Allegato 7)</b>		<b>1.217.496,27 €</b>
<b>C11</b>	<b>Profitto imprenditoriale (5% di R) (Allegato 8)</b>		<b>1.092.280,00 €</b>
<b>TOTALE COSTI</b>			<b>C 19.322.359,44 €</b>
<b><u>RICAVI</u></b>			
<b>R1</b>	<b>Ricavo vendita immobili dest. Residenziale (Allegato 9)</b>		
	<i>Superficie Commerciale mq</i>	<i>9136 x 2350 €/mq</i>	<i>= 21.469.600,00 €</i>
	<i>Superficie garage surplus mq</i>	<i>160 x 2350 €/mq</i>	<i>= 376.000,00 €</i>
<b>TOTALE RICAVI</b>			<b>R 21.845.600,00 €</b>
<b><u>CALCOLO CONTRIBUTO STRAORDINARIO</u></b>			
<b>St</b>	<b>Superficie territoriale interessata dalla trasformazione (mq)</b>		<b>22932,58</b>
<b>Va</b>	<b>Valore dell'area prima della trasformazione (€/mq) (Allegato 10)</b>		<b>94,76 €</b>
<b>V1</b>	<b>Valore dell'area dopo la trasformazione (R - C)</b>		<b>2.523.240,56 €</b>
<b>V2</b>	<b>Valore dell'area prima della trasformazione (VaxSt)</b>		<b>2.173.091,28 €</b>
<b>V</b>	<b>PLUSVALORE (V1 - V2)</b>		<b>V 350.149,28 €</b>
<b>CONTRIBUTO STRAORDINARIO (50% PLUSVALORE)</b>			<b>CS 175.074,64 €</b>



**Comune di Venezia - Favaro Veneto**  
Via Vallenari - Via Monte Mesola

pag. 1

# COMPUTO ESTIMATIVO

**OGGETTO:** CME - OPERE SU PROPRIETÀ COMUNALE - AMBITO COMUNALE - PIANO DI LOTTIZZAZIONE in attuazione delle Schede Normative n° 1,2,3 della Variante al Piano degli Interventi approvata con Delibera di C.C. n° 78 del 29/07/2020

**COMMITTENTE:** Parte Proponente

Data, 22/11/2022

**IL TECNICO**

Arch. Fabiano Pasqualetto - Arch. Bruno Gianolla

Num.Ord. TARIFFA	DESIGNAZIONE DEI LAVORI	DIMENSIONI				Quantità	IMPORTI	
		par.ug.	lung.	larg.	H/peso		unitario	TOTALE
	<b>RIPORTO</b>							
	<b>LAVORI A MISURA</b>							
	<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (SpCat 1) SCAVI E DEMOLIZIONI (Cat 1)</b>							
1 / 1 E.05.11.00	DEMOLIZIONE DI MANUFATTI Demolizione di manufatti in conglomerato cementizio armato di qualsiasi tipo, forma e dimensione presenti all'esterno di fabbricati quali muri di sostegno, ... ltro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte. La misurazione verrà effettuata a metro cubo vuoto per pieno. SpCat 1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA Cat 1 - SCAVI E DEMOLIZIONI Demolizione dei cordoli in cls insistenti su Mapp.743 al confine Est con Via Passo Rolle e Mapp. 352 al confine con Italgas;					15,00		
	SOMMANO m <sup>3</sup>					15,00	190,18	2'852,70
2 / 2 E.05.25.a	SMONTAGGIO DI STRUTTURE E MANUFATTI METALLICI Smontaggio di strutture e manufatti in profili metallici normalizzati. Nel prezzo si intendono compresi e compensati gli oneri per le ... scarica e quanto altro necessario per dare il lavoro finito a regola d'arte (parapetti e similari). parapetti o similari SpCat 1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA Cat 1 - SCAVI E DEMOLIZIONI Per paletti e rete metallica su Mapp.743 e ringhiera Mapp.743 lato via Passo Rolle.					270,00		
	SOMMANO m <sup>2</sup>					270,00	10,99	2'967,30
3 / 3 F.03.02.00	SCAVO DI SBANCAMENTO CON MEZZI MECCANICI Scavo di sbancamento eseguito con mezzi meccanici, anche a campioni di qualsiasi lunghezza, in materie di qualsiasi natura e consistenza, a ... diurna e notturna degli scavi;ed ogni altro onere. SCAVO DI SBANCAMENTO CON MECCANICISCAVO DI SBANCAMENTO CON MECCANICI SpCat 1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA Cat 1 - SCAVI E DEMOLIZIONI Su strada, parcheggio e isola ecologica (1230mq x h 90 cm), marciapiede (163mq x h 50cm), pista ciclopedonale (352mq x h 50cm) e area giochi (100mq x h50cm)					1'414,50		
	SOMMANO m <sup>3</sup>					1'414,50	6,97	9'859,07
4 / 4 E.06.05.00	COMPENSO PER TRASPORTO MATERIALE Compenso per il trasporto di qualsiasi materiale o attrezzatura a qualsiasi distanza stradale (da considerarsi la sola andata). SpCat 1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA Cat 1 - SCAVI E DEMOLIZIONI					50,00		
	SOMMANO t*km					50,00	0,15	7,50
5 / 5 E.06.07.a	INDENNITA' DI SMALTIMENTO TERRE DI SCAVO E MATERIALE DA DEMOLIZIONE Compenso per smaltimento / recupero in impianto autorizzato o siti idonei, per i materiali che rientrano nelle s ... mc scavato e quantificato nel DDT. Per rifiuti misti non pericolosi provenienti da attività di demolizione e costruzione SpCat 1 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA Cat 1 - SCAVI E DEMOLIZIONI					50,00		
	SOMMANO t*km					50,00	10,12	506,00
	<b>A RIPORTARE</b>							16'192,57

## ALLEGATO 2 – DEFINIZIONE DEI CRITERI E DELLE MODALITÀ DI CALCOLO DEL COSTO COMPLESSIVO DI COSTRUZIONE

Si riporta di seguito la procedura seguita al fine di definire l'importo del Costo Complessivo di Costruzione inerente al Piano di Lottizzazione in oggetto.

Al fine di definire il Costo Complessivo di Costruzione, si procede in primis alla selezione della tipologia edilizia di maggior influenza all'interno del Piano, come definito da Prezzario DEI "Prezzi, Tipologie Edilizie, Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, 2019, DEI s.r.l. Tipografia del Genio Civile, Quine Business Publisher, Settembre 2022 presso Rotomail Spa".

Il Piano di Lottizzazione prevede una Superficie Lorda di pavimento complessiva pari a 8.005,00 mq (suddivisi nelle 3 Schede di Piano aventi superfici parziali pari a: Scheda 1 = 2.981,00 mq – Scheda 2 = 1.575,00 mq – Scheda 3 = 3.449,00 mq). Si indicano di seguito le Superfici da progetto previste all'interno dell'ambito dell'edilizia residenziale di tipo medio, ovvero Edificio residenziale pluripiano.

TIPOLOGIA EDILIZIA	EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIPIANO
UMI	UMI 1-19
SLP	8.005 mq
PREZZO DEI	1.266 €/mq



1563

Collegio degli  
Ingegneri  
e Architetti  
di Milano

# PREZZI

# TIPOLOGIE EDILIZIE

2019

€ 68,00

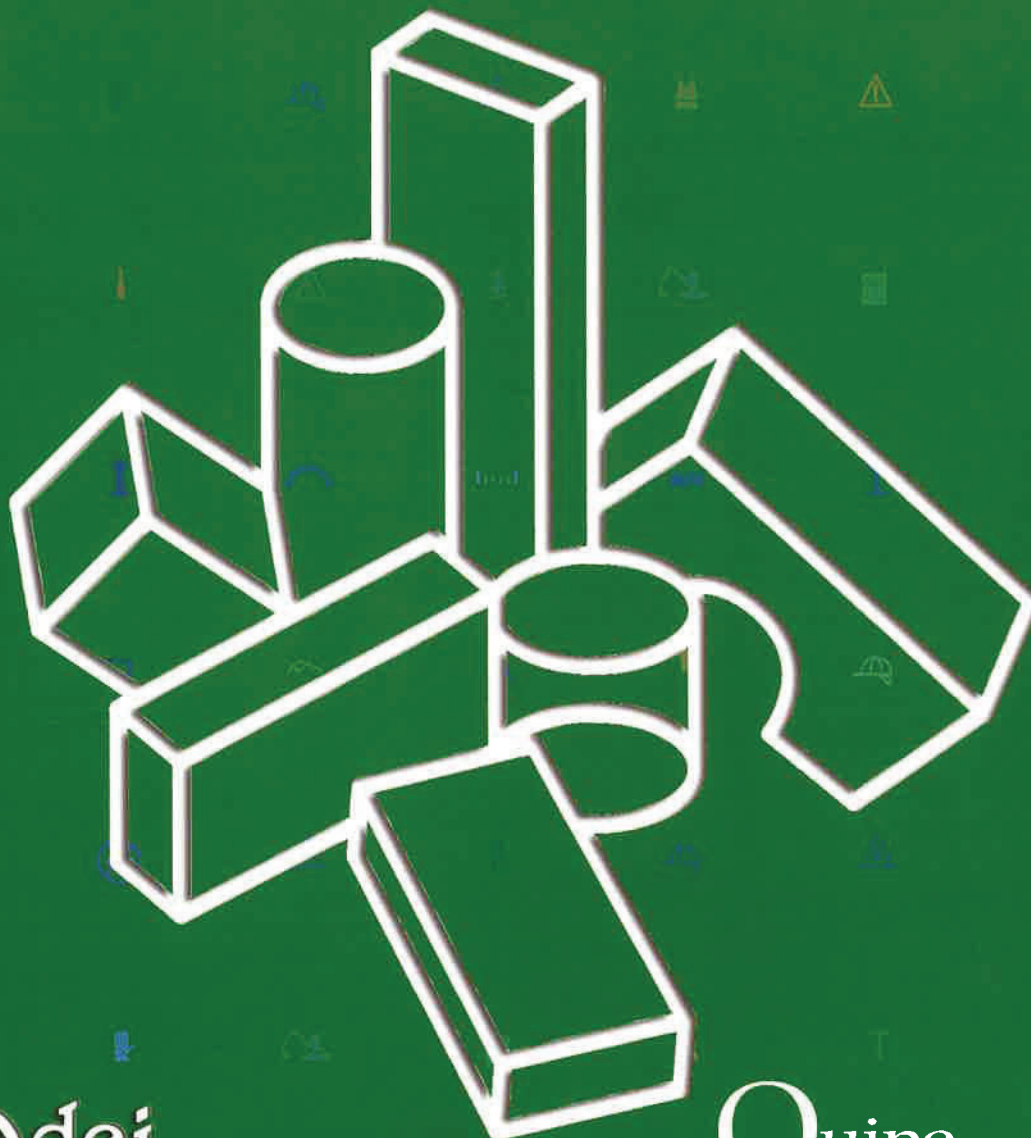
ISBN 978-88-31284-03-5



9 788831 284035

DISPONIBILI  
I FILE EDITABILI  
SU RICHIESTA

[preventivi@build.it](mailto:preventivi@build.it)



 **dei**  
TIPOGRAFIA DEL GENIO CIVILE

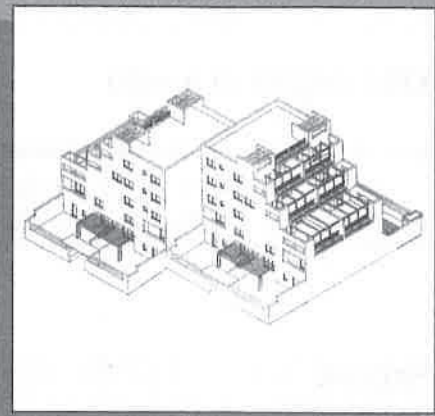
**Quine**  
Business Publisher

# A

## EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO E DI PREGIO

# 7

### Edificio residenziale pluripiano



38

S.l.p. 5.566 m <sup>2</sup>	V. 16.698 m <sup>3</sup>	Tempi 20 mesi	Costo dell'opera al m <sup>2</sup> € 1.266,00	Costo dell'opera al m <sup>3</sup> € 422,00
--------------------------------	-----------------------------	------------------	--	--

### TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Piazzamento cantiere, ponteggi, scavi	70.480,00	1,00
02	Opere in c.a.	1.832.470,00	26,00
03	Copertura, scossaline	422.876,00	6,00
04	Tamponamento esterno	422.876,00	6,00
05	Divisori interni in forati	211.439,00	3,00
06	Canne fumarie	70.480,00	1,00
07	Porte interne	211.439,00	3,00
08	Contorni finestre, soglie, balconi, parapetti	281.918,00	4,00
09	Serramenti esterni	281.918,00	4,00
10	Intonaci	634.317,00	9,00
11	Impianto riscaldamento	422.876,00	6,00
12	Impianto idrico-sanitario, fognatura	563.838,00	8,00
13	Impianto elettrico	352.398,00	5,00
14	Pavimenti e rivestimenti	634.317,00	9,00
15	Opere in ferro	140.958,00	2,00
16	Impianti ascensori	211.439,00	3,00
17	Sistemazioni esterne	281.918,00	4,00
<b>Costo Totale</b>		<b>7.047.957,00</b>	<b>100,00</b>

### TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m<sup>2</sup>  
7.047.957,00 / 5.566

€ 1.266,00

Costo dell'opera al m<sup>3</sup>  
7.047.957,00 / 16.698

€ 422,00



S.l.p. 5.566 m <sup>2</sup>	V. 16.698 m <sup>3</sup>	Tempi 20 mesi	€/m <sup>2</sup> 1.266,00	€/m <sup>3</sup> 422,00
--------------------------------	-----------------------------	------------------	------------------------------	----------------------------



DESCRIZIONE DELLE OPERE

CONSISTENZA

Edificio costituito da due corpi di fabbrica per un totale di n. 7 vani scala, 54 appartamenti e 80 box.

L'altezza degli edifici varia da 2 a 4 piani con tetti variamente sfalsati che contengono ampi terrazzi agli ultimi piani.

Superficie residenziale:	5.566 m <sup>2</sup>
Superfici accessorie:	5.390 m <sup>2</sup>
Volume:	16.698 m <sup>3</sup>

CARATTERISTICHE DELLE OPERE EDILI

La copertura dei box e delle relative corsie è realizzata mediante una grande piastra che collega tutti i vani scala che sostiene i giardini privati del primo piano fuori terra e parte dei giardini condominiali.

**Fondazioni** (carico sul terreno 0,6 kg/cm<sup>2</sup>), muri perimetrali, muri dei box, vani scala, pilastri sono realizzati con cemento armato con calcestruzzi confezionati in cantiere mediante centraline automatiche.

**Tetti** in cotto con tegola portoghese e canali in rame.

**Tamponamenti** in doppio tavolato con interposto isolamento termico posato con particolare cura per evitare i ponti termici (i pilastri sono stati rivestiti con eraclit sulla facciata esterna).

**Vani scala** e parapetti balconi rivestiti mediante mattone paramano del tipo "fatto a mano" spesso 12 o 6 cm.

Inserimento di fioriere in cemento bianco nei parapetti dei balconi.

Vani scala ed atrii in granito rosa sardo, ascensori di tipo oleodinamico con porte automatiche al piano.

**Serramenti** esterni in Hemlock con zanzariera incorporata e persiana esterna colore naturale impregnato.

**Pavimenti** interni in ceramica 30 x 30 nelle zone a giorno e parquet a listelli nelle zone notte.

Due locali comuni (uno per ogni edificio) per riunioni e gioco bimbi al coperto.

Impianto d'antenna centralizzato con parabola.

Strutture d'ingresso sulla strada coperte con videocitofoni e con caselle lettere.

**Spazi giardini condominiali** attrezzati con percorsi delimitati da muretti e copertine in cotto seminati e piantumati con alberi d'alto fusto, cespugli, siepi, etc.

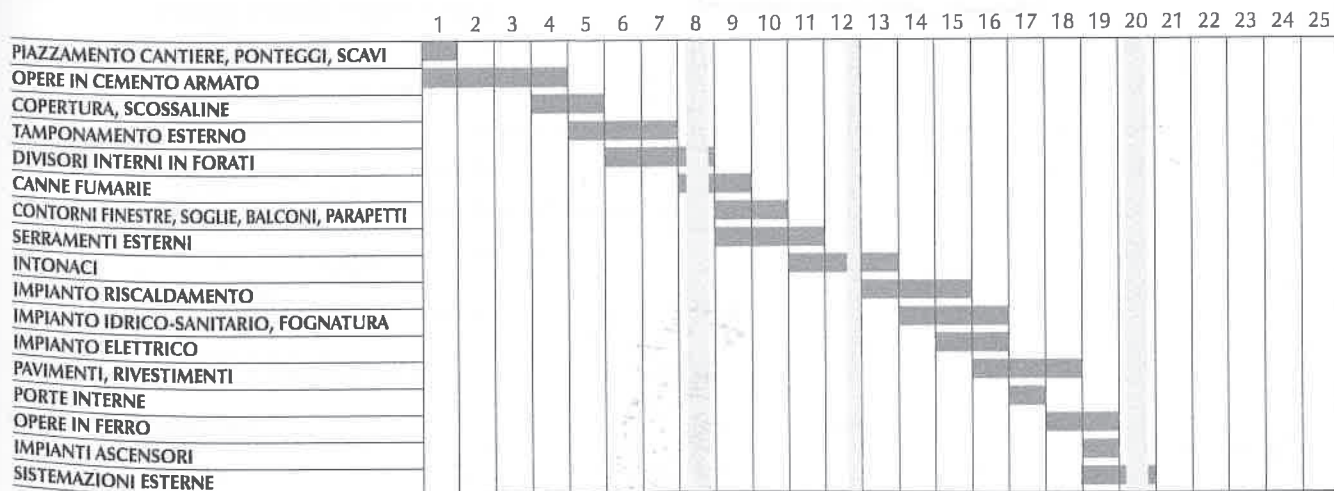
Impianto d'irrigazione automatico con tutti i giardini condominiali.

Cancelli carrai con apertura automatica e recinzione verso la strada in acciaio inox.

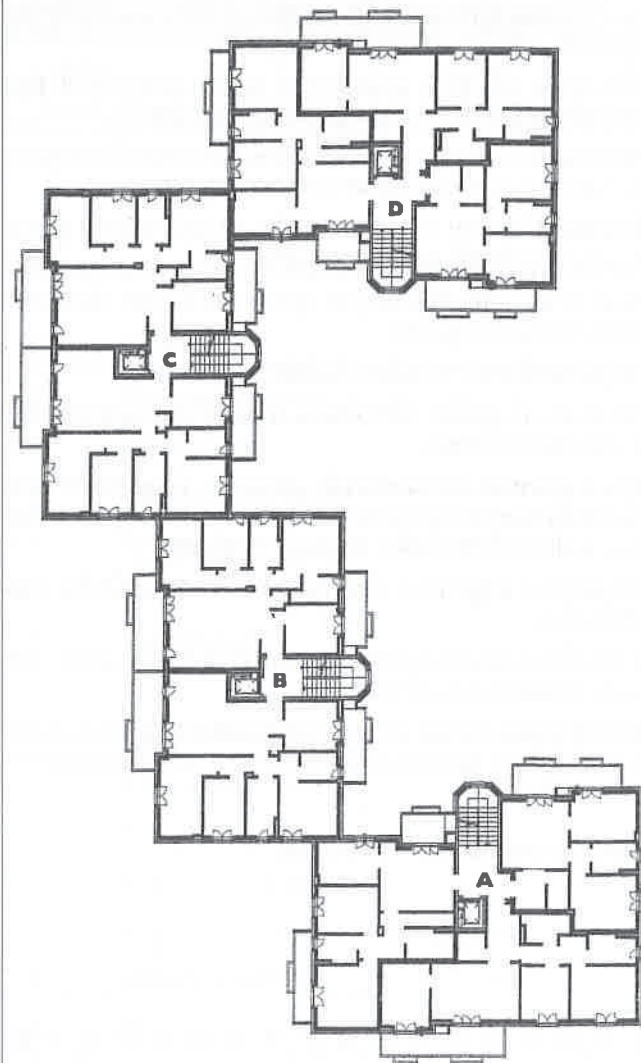
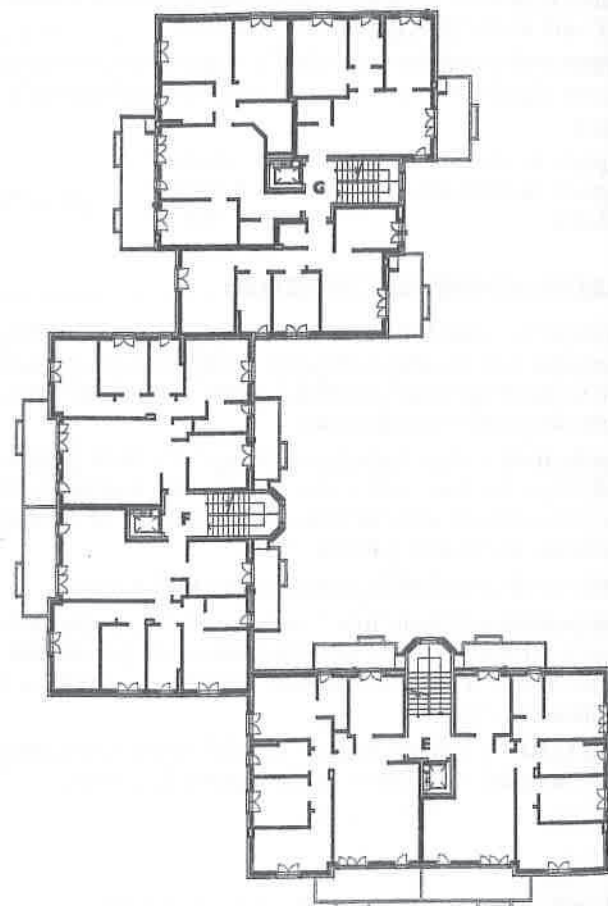
**Giardini privati** con accesso indipendente, percorsi lastricati con zona pranzo all'aperto, parte verde privata con prato e siepe.

Anno di costruzione: 1999-2000.

TABELLA TEMPI REALIZZAZIONE : MESI 20



☐ ferie

**A***EDILIZIA RESIDENZIALE DI TIPO MEDIO  
E DI PREGIO***Edificio residenziale pluripiano****7**S.l.p.  
5.566 m<sup>2</sup>V.  
16.698 m<sup>3</sup>Tempi  
20 mesi€/m<sup>2</sup>  
1.266,00€/m<sup>3</sup>  
422,00pag.  
40**DISEGNI: PIANTA****DISEGNI: PIANTA**



Poiché sussiste una discrepanza tra concetto di SLP (Superficie Lorda di Pavimento) come da Regolamento Edilizio del Comune di Venezia e da Prezzario Dei, si procede ora all'equalizzazione delle superfici al fine di livellare tale discrepanza. Come riportato a Pag.10 del Prezzario, all'interno dei *criteri di stesura dei computi*, infatti, la Slp risulta qui intesa come “*Superficie lorda, compresi scale, atri, cavedi, ascensori e vani tecnici, portici, balconi etc.*”, tuttavia il calcolo della Slp da regolamento edilizio del comune di Venezia esclude dal calcolo di tale superficie porzioni quali locali tecnici, terrazze, scale, cavedi, etc, perciò risulta necessario adattare la Slp prevista dal Piano di Lottizzazione (8.005,mq), la quale rispetta i dettami del regolamento edilizio, alle quote di riferimento della Slp previste dal Prezzario DEI, implementando la Slp del Piano di una quota sufficiente allo stabilimento di una coerenza tra le due Slp.

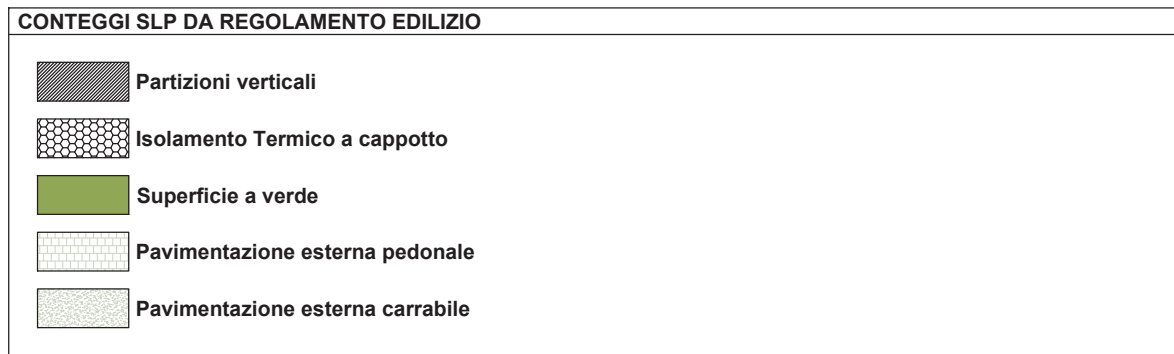
Al fine di ottenere tale scopo si procede individuando un edificio tipo, avente la funzione di *pars pro toto* per la definizione di una quota percentuale della quale implementare la Slp prevista dal Piano.

Nello specifico è stato selezionato quale caso tipologico il fabbricato da realizzarsi all'interno della UMI 10 (Unità Minima di Intervento).

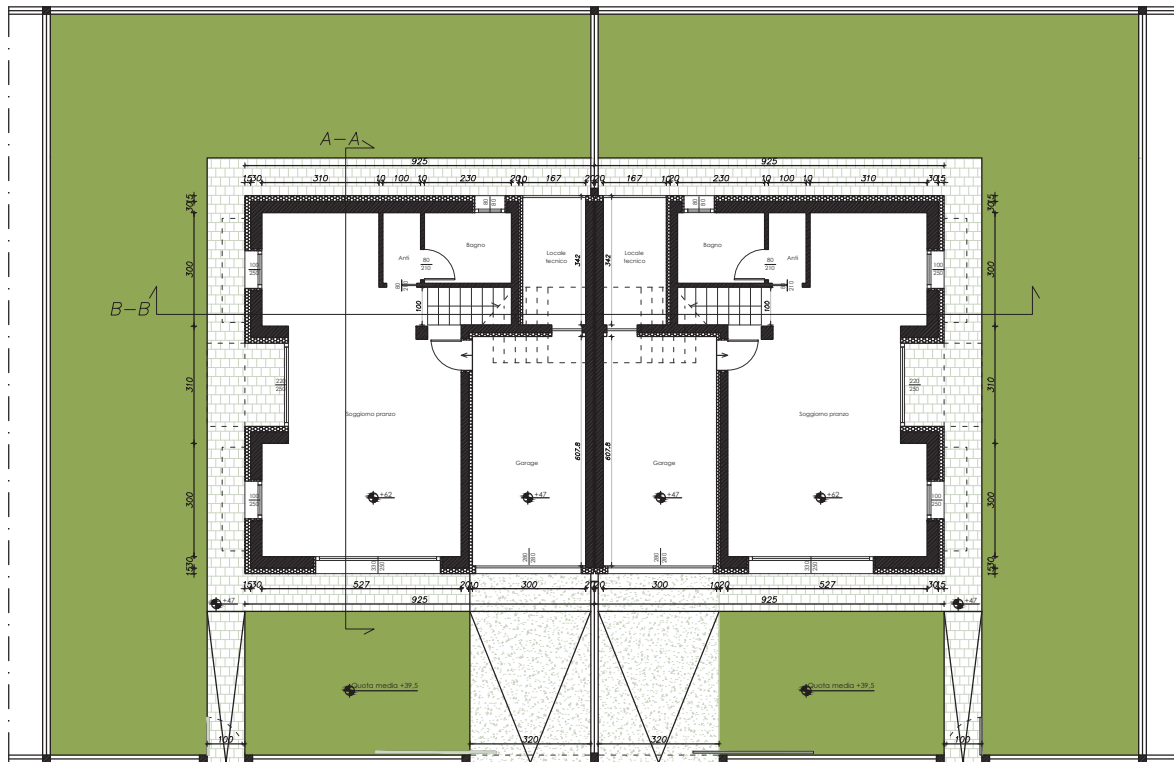
Si riportano di seguito elaborati grafici, conteggi e schemi utili alla definizione della Slp come da Regolamento Edilizio e da Prezzario DEI.

# CASO TIPO PER LA DEFINIZIONE DEI CRITERI DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE AL CONTEGGIO DEL COSTO COMPLESSIVO DI COSTRUZIONE

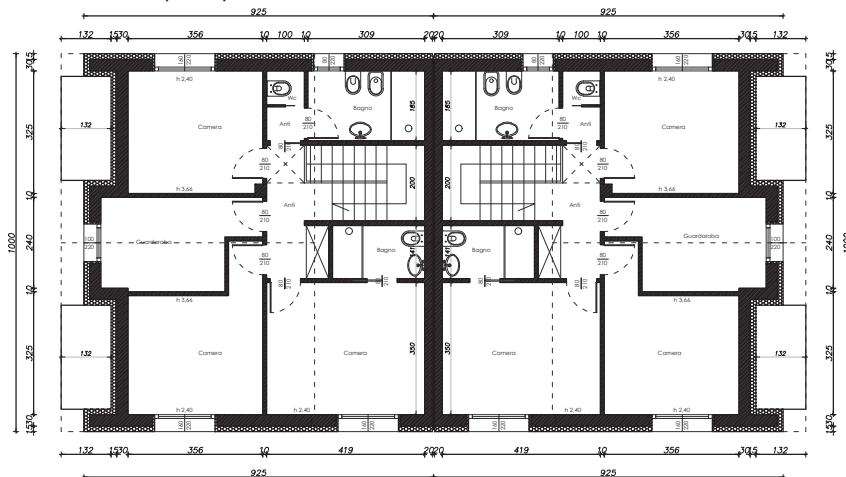
## CASO TIPO - UMI 10 SCHEMA PLANIMETRICO



UMI 10 - Pianta piano terra sc. 1:200



UMI 10 - Pianta piano primo sc. 1:200

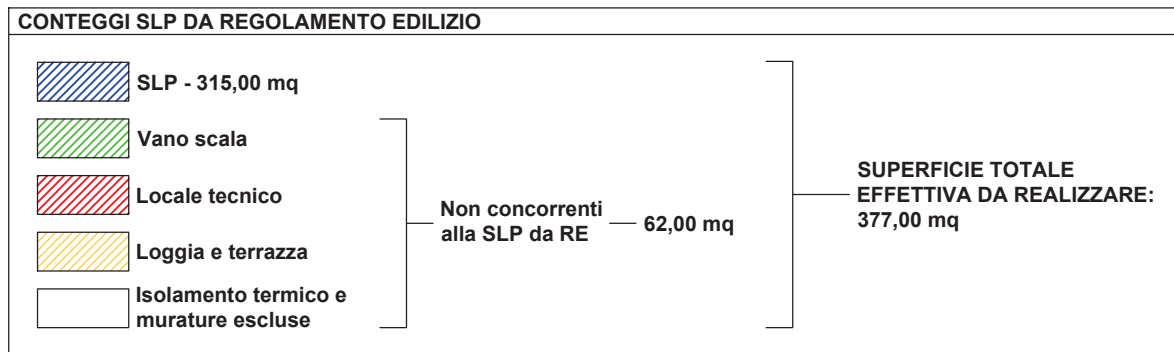




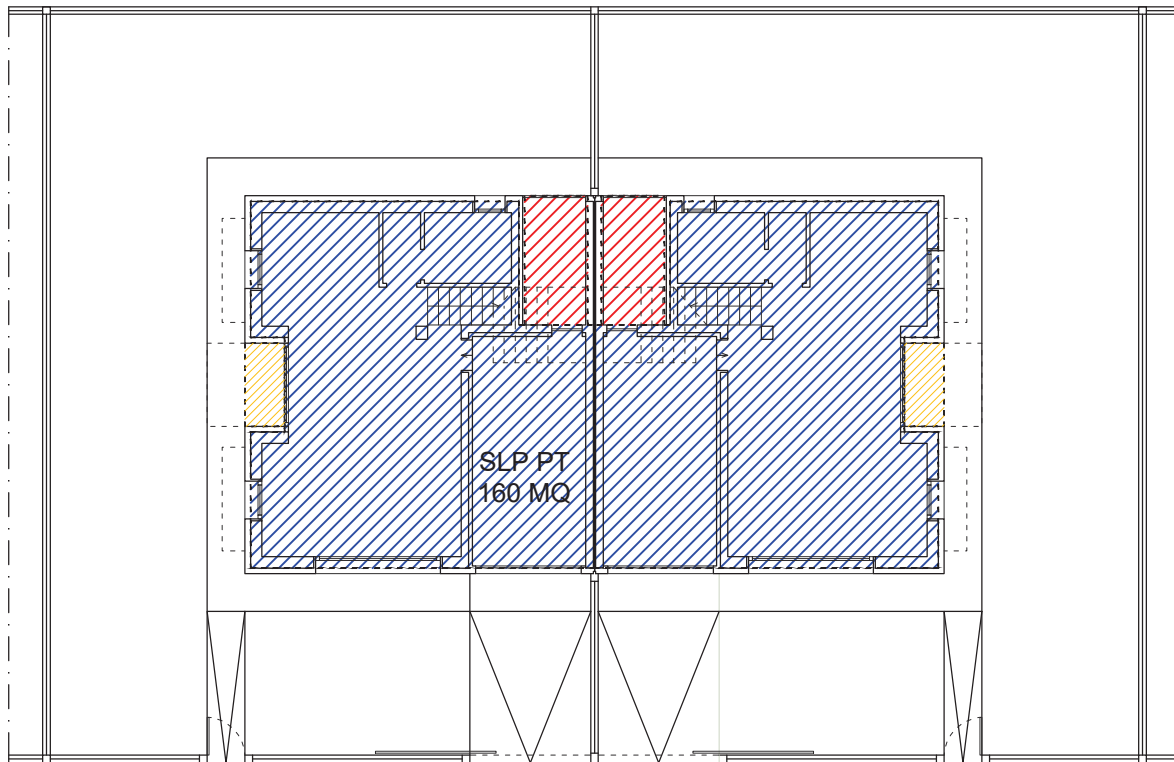
# CASO TIPO PER LA DEFINIZIONE DEI CRITERI DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE AL CONTEGGIO DEL COSTO COMPLESSIVO DI COSTRUZIONE

CASO TIPO - UMI 10

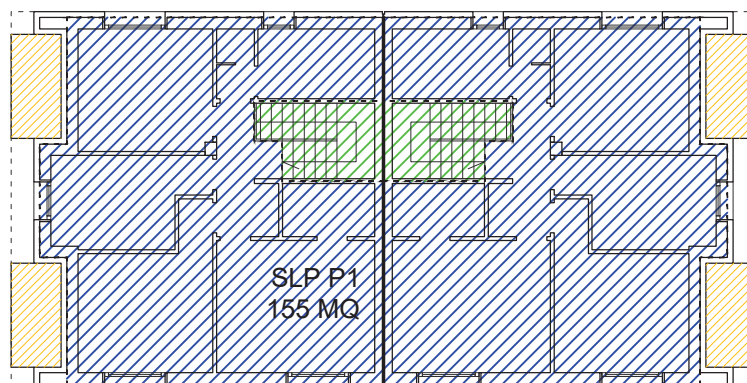
SCHEMA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO DA REGOLAMENTO EDILIZIO



UMI 10 - Pianta piano terra sc. 1:200



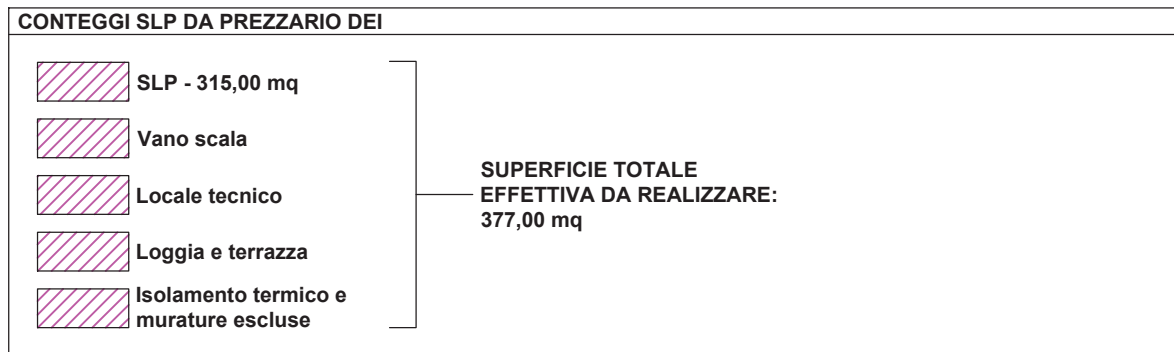
UMI 10 - Pianta piano primo sc. 1:200



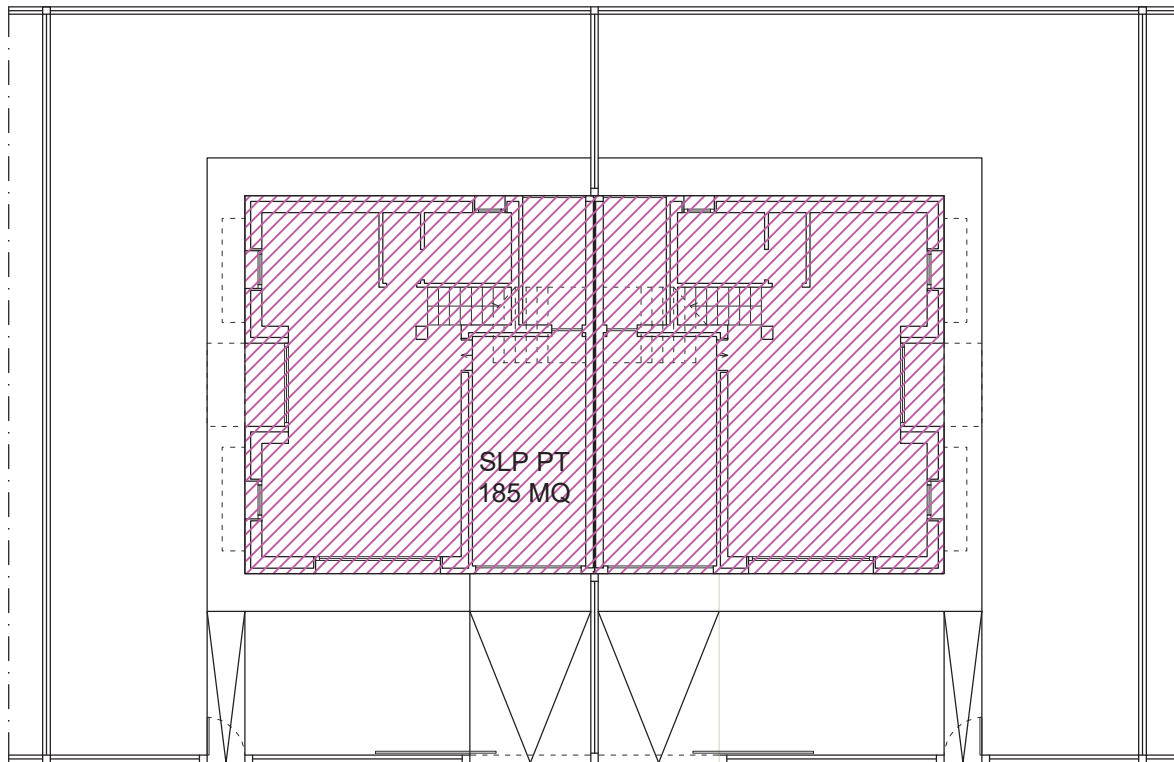
# CASO TIPO PER LA DEFINIZIONE DEI CRITERI DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE AL CONTEGGIO DEL COSTO COMPLESSIVO DI COSTRUZIONE

CASO TIPO - UMI 10

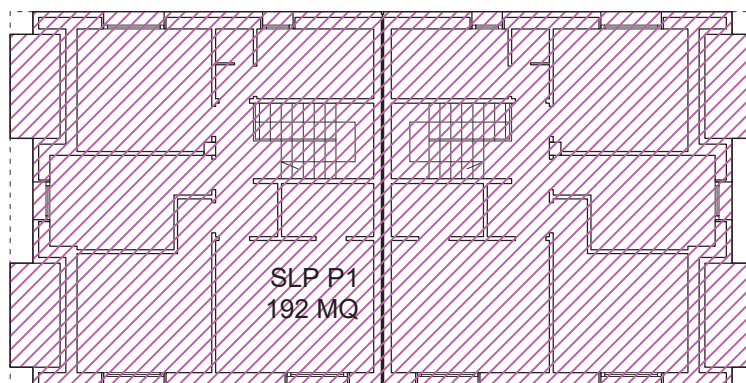
SCHEMA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO DA PREZZARIO DEI



UMI 10 - Pianta piano terra sc. 1:200



UMI 10 - Pianta piano primo sc. 1:200



Riassumendo, perciò, la differenziazione tra Slp come da Regolamento Edilizio e da Prezzario DEI, genera all'interno del Caso tipologico della UMI 10 tale situazione:

<b>SLP1 - SLP DA REGOLAMENTO EDILIZIO</b>	315,00 mq
<b>SLP2 - SLP DA PREZZARIO DEI</b>	377,00 mq
<b>DIFFERENZA TRA SLP1 E SLP2</b>	62,00 mq

Tra le due Slp risulta una differenza di 62 mq che si procede ora a tramutare in valore percentuale di incremento mediante il calcolo della Variazione (Delta) percentuale tra i due valori di SLP1 e SLP2:

**Formula calcolo Delta percentuale:**

$$\{(X_f - X_i) / X_i\} \times 100\} \% \rightarrow \text{dove } X_f: 377,00 \text{ e } X_i: 315,00$$

$$\{(377 - 315) / 315\} \times 100\} \% \rightarrow \\ \rightarrow \{(62/315) \times 100\} \% \rightarrow (0,196826 \times 100) \% = \mathbf{19,6826 \%}$$

**Delta Percentuale = 19,68%**

Nel Caso UMI 10, dunque, la Slp da Prezzario DEI risulta superiore alla Slp da Regolamento edilizio di una percentuale pari al 19,68% dovuta, come riportato in precedenza, alla comprensione all'interno di calcolo di elementi quali terrazze, locali tecnici, cavedi etc. non conteggiabili nella Slp da RE.

Il caso UMI 10 assume ora la funzione di riferimento applicativo per la definizione delle Slp del Piano in coerenza con i prezzi a mq di Slp previsti dal Prezzario Dei, si procede dunque all'incremento di tutte le Superfici riportate inizialmente di una quota pari al 19,68%:

<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIPIANO
<b>UMI</b>	UMI 1-19
<b>SLP1 – RE</b>	8.005 mq
<b>Incremento 19,68%</b>	19,68% = 1.575,38 mq
<b>SLP2 – DEI</b>	<b><u>9.580,38 mq</u></b>

Definita l'equalizzazione della Slp, otteniamo perciò una superficie complessiva, in linea con le modalità di calcolo della Slp da Prezzario DEI, pari a **9.580,38 mq**.

Appurata dunque la Slp di riferimento, si procede ora al Calcolo del Costo Complessivo di Costruzione limitandosi a moltiplicare la Slp per il valore in €/mq della tipologia indicata in precedenza con l'obiettivo di ottenere il Valore del Costo Complessivo di Costruzione.

<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	<b>SLP2 - DEI</b>	<b>PREZZO A MQ - DEI</b>	<b>COSTO DI COSTRUZIONE</b>
EDIFICIO RESIDENZIALE PLURIPIANO	9.580,38 mq	1.266 €/mq	<b>12.128.761,08 €</b>

Si ottiene perciò un Costo di Costruzione complessivo pari a:

<b>COSTO DI COSTRUZIONE COMPLESSIVO</b>	<b>12.128.761,08 €</b>
---	------------------------



Come definito in premessa, tuttavia, tale cifra fa riferimento ai prezzi unitari indicati all'interno del Prezzario DEI, il cui ultimo aggiornamento risale al Settembre 2019; al fine di attualizzare i prezzi del costo di costruzione alle cifre rispondenti all'anno corrente, si procede ora alla definizione dell'incremento percentuale da applicare a tale cifra secondo la Tabella ISTAT riportanti gli indici dei costi di costruzione per edifici residenziali a partire dal 2021, di cui si riporta un estratto:

**Costi di costruzione**

Personalizza | Esporta | La tua interrogazione

Excel  
File di testo (CSV)  
PC-axis  
SDMX  
File già pronti

		Territorio	Italia												
		Correzione	dati grezzi												
		Selezione periodo	Ago-2021	Set-2021	Ott-2021	Nov-2021	Dic-2021	Gen-2022	Feb-2022	Mar-2022	Apr-2022	Mag-2022	Giu-2022	Lug-2022	Ago-2022
Tipo di indicatore	Gruppo e categoria di costo														
Indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale - dati mensili - base 2015=100	Indice generale		108.5	108.7	109.1	109.8	110.3	113.3	113.9	117.9	120.2	121.2	121.3	121.1	(p) 121.8
Indice del costo di costruzione di un capannone industriale - dati mensili - base 2015=100			115.4	115.2	115.1	115.5	115.8	120.3	121.3	126.4	132.1	133.8	130.7	128.8	(p) 130.4

Legend: p dato rovisorio

Dati estratti il 20 Oct 2022, 11h00 UTC (GMT) da I.Stat

Come si evince da tale estratto, l'indice incrementale si imposta su una base 100 risalente al 2015 individuando quale primo dato temporale utile l'Agosto del 2021 con indice 108,5.

Essendo il prezzario DEI datato Settembre 2019, risulta fondamentale risalire all'indice appartenente a tale fascia temporale al fine di sottrarlo all'indice dell'Agosto 2022 per ottenere l'indice incrementale percentuale da applicare al Costo di Costruzione calcolato sui dati del 2019 con l'obiettivo di aggiornarli all'oggi.

Basandosi sugli Indici Istat ricavati nel Maggio 2020 risulta possibile effettuare tale calcolo secondo le modalità sopra descritte:

# INDICI ISTAT COSTI DI COSTRUZIONE

## Base 2015 = 100

### INDICI ISTAT COSTI DI COSTRUZIONE:



Fabbricato residenziale

Maggio  
2020\*

Gen-Mag  
2020\*

+0,4%

+0,3%



Capannone industriale

-1,1%

-1,2%



Tronco stradale con tratto in galleria

-0,3%

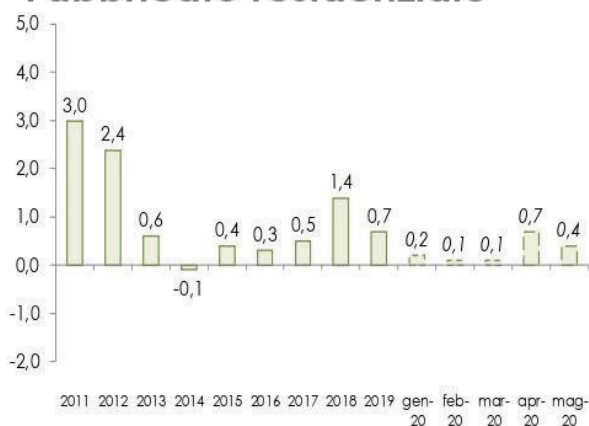
-0,04%

\*dato provvisorio di maggio; variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

Elaborazione Ance su dati Istat

A  
rall  
ca  
co  
risq  
alk  
Pe  
dir  
po  
pe

### Fabbricato residenziale\*



\*variazione % dell'indice di costo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente

### Capannone industriale\*



Tabella per la definizione delle modalità di reperimento dell'indice del Costo di Costruzione per l'anno 2019:

ANNO	INCREMENTO % RISPETTO ALL'ANNO PRECEDENTE	INDICE COSTO DI COSTRUZIONE
2015		100,00
2016	0,3 %	100,30
2017	0,5 %	100,80
2018	1,4 %	102,21
2019	0,7 %	<b>102,92</b>

Avendo ricavato un Indice incrementale del Costo di Costruzione per l'anno 2019 pari a 102,92, sarà sufficiente sottrarre tale valore all'indice riferito all'ultima data rilevata, ovvero Agosto 2022, avente un indice pari a 121,8. Risulta perciò:

ANNO DI RIFERIMENTO	INDICE COSTO DI COSTRUZIONE
2019	102,92
2022	121,8

DIFFERENZA TRA 2022 E 2019	18,88
----------------------------	-------

INCREMENTO % DA APPLICARE AI DATI DEL 2019 PER ATTUALIZZARLI AL 2022 ARROTONDATO	19,00 %
---	---------

In conclusione, al fine di ottenere un importo del Costo Complessivo di Costruzione aggiornato secondo le tabelle riferite al 2022, risulta sufficiente moltiplicare il Costo di costruzione riferito agli importi del 2019 come sopra calcolati, per l'indice di incremento del 18,88% dato dalla differenza tra gli indici del 2022 e 2019:

<b>COSTO DI COSTRUZIONE 2019</b>	<b>12.128.761,08 €</b>
----------------------------------	------------------------

<b>INCREMENTO 19,00%</b>	<b>2.304.464,60 €</b>
--------------------------	-----------------------

<b><u>COSTO DI COSTRUZIONE 2022</u></b>	<b><u>14.433.225,68 €</u></b>
---	-------------------------------

Si allegano di seguito le tabelle ISTAT riportate nella loro interezza.

**Dataset:Costi di costruzione**

		Territorio Italia													
		Correzione dati grezzi													
		Selezione periodo													
		Ago-2021	Set-2021	Ott-2021	Nov-2021	Dic-2021	Gen-2022	Feb-2022	Mar-2022	Apr-2022	Mag-2022	Giu-2022	Lug-2022	Ago-2022	
Tipo di indicatore	Gruppo e categoria di costo														
indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale - dati mensili - base 2015=100	indice generale	108,5	108,7	109,1	109,8	110,3	113,3	113,9	117,9	120,2	121,2	121,3	121,1	121,8	
indice del costo di costruzione di un capannone industriale - dati mensili - base 2015=100		115,4	115,2	115,1	115,5	115,8	120,3	121,3	126,4	132,1	133,8	130,7	128,8	130,4	

Dati estratti il 20 Oct 2022 13:30 UTC (GMT) da I.Stat

Legend:

p: dato provvisorio



## Esplora Temi

Cerca nei temi

>> [Annulla](#)

Prezzi



Censimento agricoltura 2010

Censimenti permanenti della popolazione e delle abitazioni, imprese, istituzioni pubbliche e nonprofit

Censimento popolazione e abitazioni 2011

### Prezzi

Prezzi delle abitazioni (Ipab)

Prezzi al consumo per l'intera collettività (Nic)

Prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (Foi)

Prezzi al consumo armonizzati per i paesi dell'Unione europea (Ipcu)

Prezzi alla produzione dell'industria

Prezzi alla produzione dei servizi

### Costi di costruzione

Fabbricato residenziale e capannone industriale - mensili (base 2015)

Tronco stradale con tratto in galleria - mensili (base 2015)

Tronchi stradali - serie interrotta - mensili (base 2015)

Prezzi all'importazione - Dati mensili (base 2015)

Prezzi alla produzione delle costruzioni

## Costi di costruzione <sup>i</sup>

[Personalizza](#)

[Esporta](#)

[La tua interrogazione](#)

	Territorio	Italia												
	Correzione	dati grezzi												
	Selezione periodo	Ago-2021	Set-2021	Ott-2021	Nov-2021	Dic-2021	Gen-2022	Feb-2022	Mar-2022	Apr-2022	Mag-2022	Giù-2022	Lug-2022	Ago-2022
		▲▼ ▲▼ ▲▼ ▲▼ ▲▼ ▲▼ ▲▼ ▲▼ ▲▼ ▲▼ ▲▼ ▲▼ ▲▼												
Tipo di indicatore	Gruppo e categoria di costo													
indice del costo di costruzione di un fabbricato residenziale - dati mensili - base 2015=100 <sup>i</sup>	indice generale	108.5	108.7	109.1	109.8	110.3	113.3	113.9	117.9	120.2	121.2	121.3	121.1 (p)	121.8
indice del costo di costruzione di un capannone industriale - dati mensili - base 2015=100		115.4	115.2	115.1	115.5	115.8	120.3	121.3	126.4	132.1	133.8	130.7	128.8 (p)	130.4

# INDICI ISTAT COSTI DI COSTRUZIONE

## Base 2015 = 100



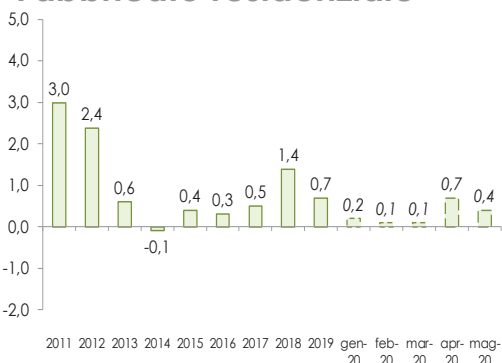
### INDICI ISTAT COSTI DI COSTRUZIONE:

	Maggio 2020*	Gen-Mag 2020*
 Fabbricato residenziale	+0,4%	+0,3%
 Capannone industriale	-1,1%	-1,2%
 Tronco stradale con tratto in galleria	-0,3%	-0,04%

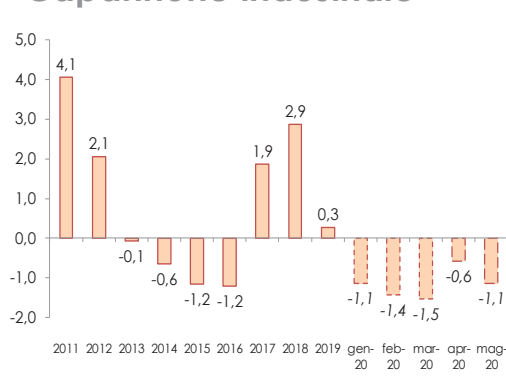
\*dato provvisorio di maggio; variazioni % rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente  
Elaborazione Ance su dati Istat

A maggio si riscontra un nuovo rallentamento: gli indici relativi al costo del capannone industriale e del tronco stradale con tratto in galleria mostrano flessioni, rispettivamente, del -1,1% e del -0,3% rispetto allo stesso mese del 2019. Per il costo del fabbricato residenziale la dinamica tendenziale è ancora positiva (+0,4%), ma più modesta rispetto alla performance di aprile (+0,7%).

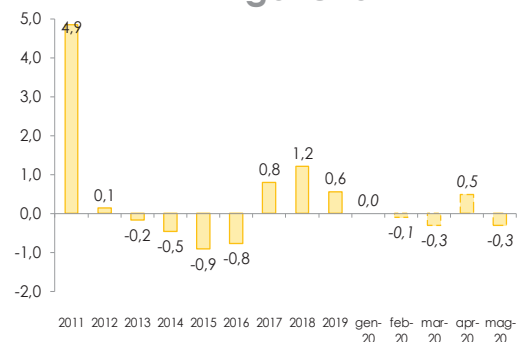
### Fabbricato residenziale\*



### Capannone industriale\*



### Tronco stradale con tratto in galleria\*



\*variazione % dell'indice di costo rispetto allo stesso periodo dell'anno precedente



**Comune di Venezia - Favaro Veneto**  
Via Vallenari - Via Monte Mesola

pag. 1

# COMPUTO ESTIMATIVO

**OGGETTO:** CME - OPERE SU PROPRIETÀ PRIVATA - SCHEDE 1/2/3 - PIANO DI LOTTIZZAZIONE in attuazione delle Schede Normative n° 1,2,3 della Variante al Piano degli Interventi approvata con Delibera di C.C. n° 78 del 29/07/2020

**COMMITTENTE:** Parte Proponente

Data, 22/11/2022

**IL TECNICO**

Arch. Fabiano Pasqualetto - Arch. Bruno Gianolla















DESIGNAZIONE DEI LAVORI	IMPORTI
	TOTALE
RIPORTO	
<b>QUADRO ECONOMICO DEI LAVORI</b>	
a1) Importo per l'esecuzione delle Lavorazioni (comprensivo dell'importo per l'attuazione dei Piani di Sicurezza)	
A misura euro	552'460,31
A corpo euro	0,00
In economia euro	0,00
Sommano euro	552'460,31
a2) Importo per l'attuazione dei Piani di Sicurezza (NON soggetti a Ribasso d'asta)	
A misura euro	0,00
A corpo euro	0,00
In economia euro	0,00
Sommano euro	0,00
b) Somme a disposizione della stazione appaltante per:	
b1) Lavori in economia, previsti in progetto, ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura euro	0,00
b2) Rilievi accertamenti e indagini euro	0,00
b3) Allacciamenti a pubblici servizi euro	0,00
b4) Imprevisti euro	0,00
b5) Acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi euro	0,00
b6) Accantonamento per aumento dei prezzi dei materiali euro	0,00
b7) Spese di carattere strumentale e per l'assicurazione dei dipendenti della PA incaricati della progettazione, spese tecniche relative a: progettazione, alle necessarie attività preliminari e di supporto, nonché al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori ed al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, assistenza giornaliera e contabilità euro	0,00
b8) Spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, e di verifica e validazione euro	0,00
b9) Eventuali spese per commissioni giudicatrici e per appalti con offerta economicamente più vantaggiosa (art. 77 comma 10 D.lgs. 50/2016) euro	0,00
b10) Spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche euro	0,00
b11) Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici euro	0,00
b12) Spese per attività di programmazione, verifica preventiva dei progetti, di predisposizione e controllo delle procedure di bando, di esecuzione dei contratti pubblici, di RUP, di direzione dei lavori e di collaudo tecnico amministrativo e statico (art. 113 comma 2 D.lgs. 50/2016) euro	0,00
b13) Oneri per la redazione del progetto di fattibilità (art. 183 comma 2 D.lgs. 50/2016) euro	0,00
b14) Costi per l'elaborazione del consultivo scientifico previsto per i beni del patrimonio culturale (art. 102 comma 9 D.lgs. 50/2016) euro	0,00
b15) IVA ed eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge euro	0,00
Sommano euro	0,00
<b>TOTALE euro</b>	<b>552'460,31</b>
Data, 22/11/2022	
<b>Il Tecnico</b>	
Arch. Fabiano Pasqualetto - Arch. Bruno Gianolla	
<p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p>	
<b>A RIPORTARE</b>	

**Comune di Venezia - Favaro Veneto**  
Via Vallenari - Via Monte Mesola

pag. 1

# COMPUTO ESTIMATIVO

**OGGETTO:** CME - OPERE SU PROPRIETÀ COMUNALE - AMBITO COMUNALE - PIANO DI LOTTIZZAZIONE in attuazione delle Schede Normative n° 1,2,3 della Variante al Piano degli Interventi approvata con Delibera di C.C. n° 78 del 29/07/2020

**COMMITTENTE:** Parte Proponente

Data, 22/11/2022

**IL TECNICO**

Arch. Fabiano Pasqualetto - Arch. Bruno Gianolla







Indice CATEGORIE

PAGINA

**Indice delle CATEGORIE**

**LAVORI A MISURA**

OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA (SpCat 1)	2
SCAVI E DEMOLIZIONI (Cat 1)	2
OPERE EDILI (Cat 2)	3
OPERE A RETE (Cat 3)	5
ACQUEDOTTO (SbCat 2)	5
ENEL (SbCat 3)	6
TELECOM (SbCat 4)	7
FIBRA (SbCat 5)	7
ILLUMINAZIONE PUBBLICA (SbCat 6)	8
OPERE A VERDE (Cat 4)	10
SEGNALETICA STRADALE (Cat 5)	11
OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA (SpCat 2)	14
SCAVI E DEMOLIZIONI (Cat 1)	14
OPERE EDILI (Cat 2)	14
OPERE A RETE (Cat 3)	14
ILLUMINAZIONE PUBBLICA (SbCat 6)	14
OPERE A VERDE (Cat 4)	16
OPERE DI ARREDO (Cat 6)	18
OPERE DI INVARIANZA IDRAULICA (SpCat 3)	20
OPERE A RETE (Cat 3)	20
COSTI DELLA SICUREZZA (SpCat 4)	23



DESIGNAZIONE DEI LAVORI	I M P O R T I
	T O T A L E
<b>R I P O R T O</b>	
<b>QUADRO ECONOMICO DEI LAVORI</b>	
a1) Importo per l'esecuzione delle Lavorazioni (comprensivo dell'importo per l'attuazione dei Piani di Sicurezza)	
A misura euro	233'017,44
A corpo euro	0,00
In economia euro	0,00
Sommano euro	233'017,44
a2) Importo per l'attuazione dei Piani di Sicurezza (NON soggetti a Ribasso d'asta)	
A misura euro	0,00
A corpo euro	0,00
In economia euro	0,00
Sommano euro	0,00
b) Somme a disposizione della stazione appaltante per:	
b1) Lavori in economia, previsti in progetto, ed esclusi dall'appalto, ivi inclusi i rimborsi previa fattura euro	0,00
b2) Rilievi accertamenti e indagini euro	0,00
b3) Allacciamenti a pubblici servizi euro	0,00
b4) Imprevisti euro	0,00
b5) Acquisizione aree o immobili e pertinenti indennizzi euro	0,00
b6) Accantonamento per aumento dei prezzi dei materiali euro	0,00
b7) Spese di carattere strumentale e per l'assicurazione dei dipendenti della PA incaricati della progettazione, spese tecniche relative a: progettazione, alle necessarie attività preliminari e di supporto, nonché al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze di servizi, alla direzione lavori ed al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, assistenza giornaliera e contabilità euro	0,00
b8) Spese per attività tecnico amministrative connesse alla progettazione, di supporto al responsabile del procedimento, e di verifica e validazione euro	0,00
b9) Eventuali spese per commissioni giudicatrici e per appalti con offerta economicamente più vantaggiosa (art. 77 comma 10 D.lgs. 50/2016) euro	0,00
b10) Spese per pubblicità e, ove previsto, per opere artistiche euro	0,00
b11) Spese per accertamenti di laboratorio e verifiche tecniche previste dal capitolato speciale d'appalto, collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico ed altri eventuali collaudi specialistici euro	0,00
b12) Spese per attività di programmazione, verifica preventiva dei progetti, di predisposizione e controllo delle procedure di bando, di esecuzione dei contratti pubblici, di RUP, di direzione dei lavori e di collaudo tecnico amministrativo e statico (art. 113 comma 2 D.lgs. 50/2016) euro	0,00
b13) Oneri per la redazione del progetto di fattibilità (art. 183 comma 2 D.lgs. 50/2016) euro	0,00
b14) Costi per l'elaborazione del consultivo scientifico previsto per i beni del patrimonio culturale (art. 102 comma 9 D.lgs. 50/2016) euro	0,00
b15) IVA ed eventuali altre imposte e contributi dovuti per legge euro	0,00
Sommano euro	0,00
<b>TOTALE euro</b>	<b>233'017,44</b>
 Data, 22/11/2022	
<b>Il Tecnico</b>	
Arch. Fabiano Pasqualetto - Arch. Bruno Gianolla	
<p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p>	
<b>A R I P O R T A R E</b>	



## **ALLEGATO 5\_ONERI CONCESSORI\_CALCULO E DEFINIZIONE DEI CRITERI DI CALCOLO**

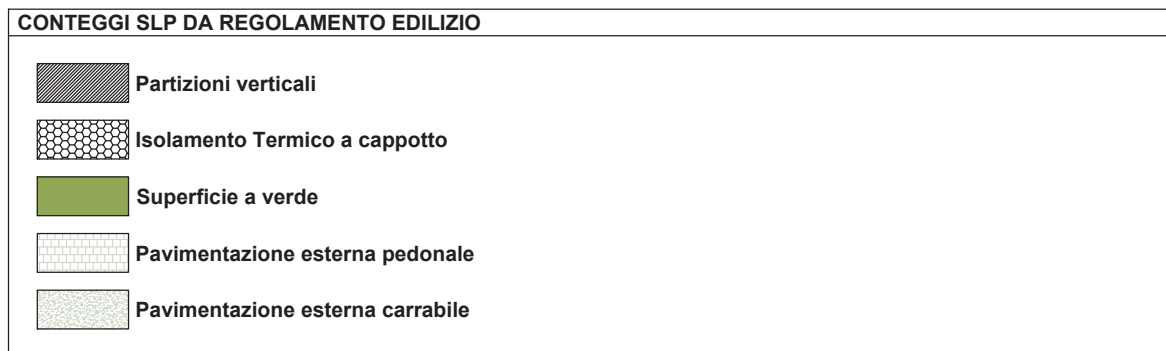
Si indica di seguito la procedura seguita al fine di definire l'importo degli Oneri Concessori inerente al Piano di Lottizzazione in oggetto. Al fine di poter utilizzare il foglio di calcolo fornito dal Comune di Venezia, il quale consente, mediante l'inserimento dei dati di progetto, la definizione dell'importo degli oneri concessori da corrispondere, si rende necessario reperire i dati richiesti in termine di superficie di progetto, intesa come Superficie Utile.

In prima istanza, dunque, in mancanza della totalità dei progetti definitivi relativi ai fabbricati da realizzare all'interno del piano, ed essendo presente quale unico dato la Slp realizzabile, si è proceduto nel selezionare un edificio tipo quale *pars pro toto* (in quanto afferente alla categoria avente maggior consistenza in termini di superficie) per la definizione di un decremento percentuale da applicare alla Slp realizzabile totale al fine di estrapolare una stima realistica della Superficie Utile (SU) di progetto e della connessa Superficie non residenziale (SNR).

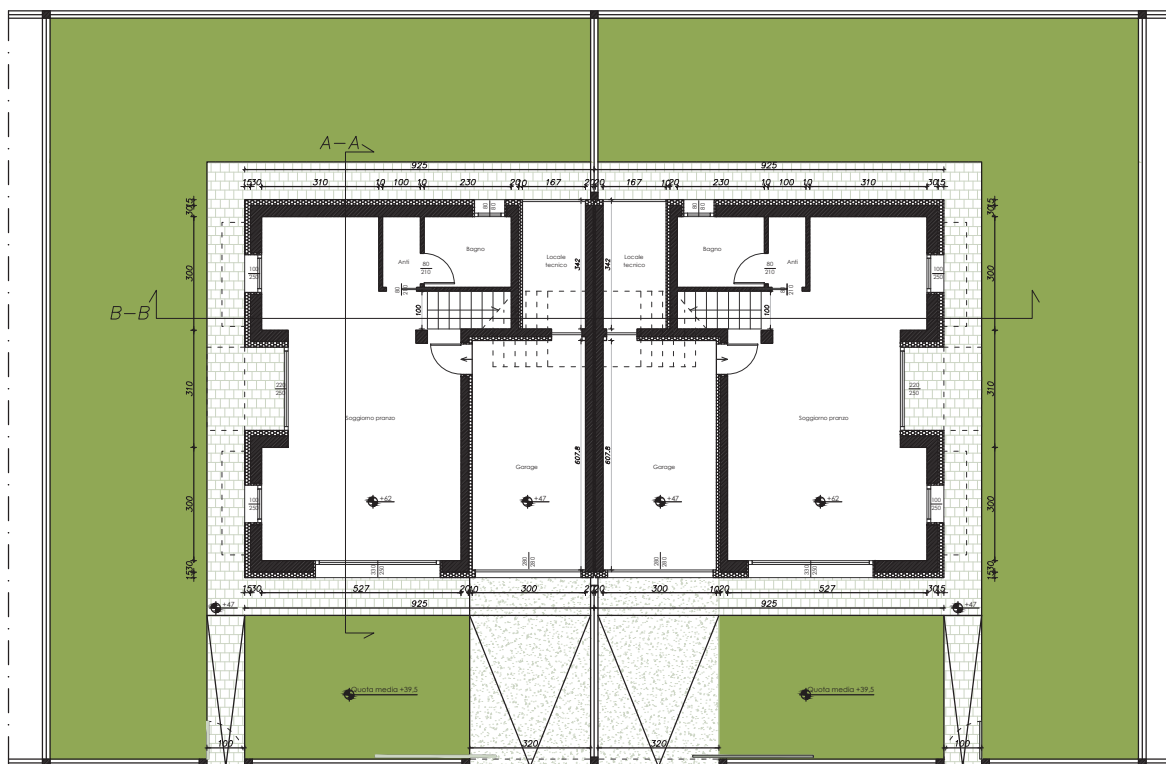
Si riportano di seguito gli schemi di calcolo della Superficie Utile relativa al caso esemplificativo, ovvero la UMI 10.

# CASO TIPO PER LA DEFINIZIONE DEI CRITERI E DELLE MODALITÀ DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE

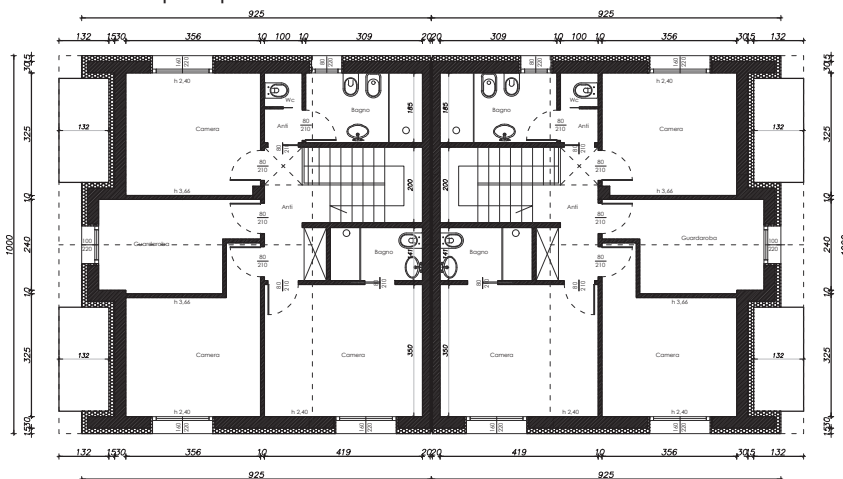
## CASO TIPO - UMI 10 SCHEMA PLANIMETRICO



UMI 10 - Pianta piano terra sc. 1:200



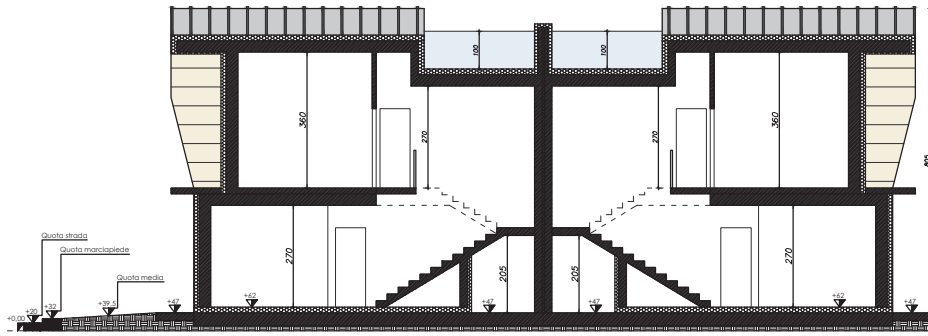
UMI 10 - Pianta piano primo sc. 1:200



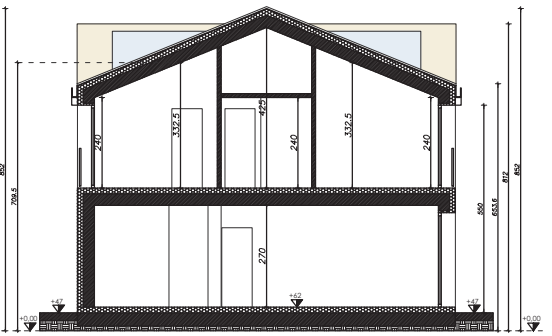
# CASO TIPO PER LA DEFINIZIONE DEI CRITERI E DELLE MODALITÀ DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE

## CASO TIPO - UMI 10

Sezione B-B sc. 1:200



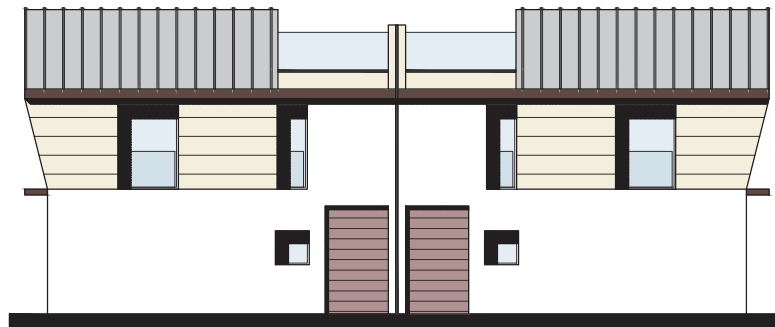
Sezione A-A sc. 1:200



Prospetto Est sc. 1:200



Prospetto Ovest sc. 1:200









Prospetto Nord e Sud sc. 1:200



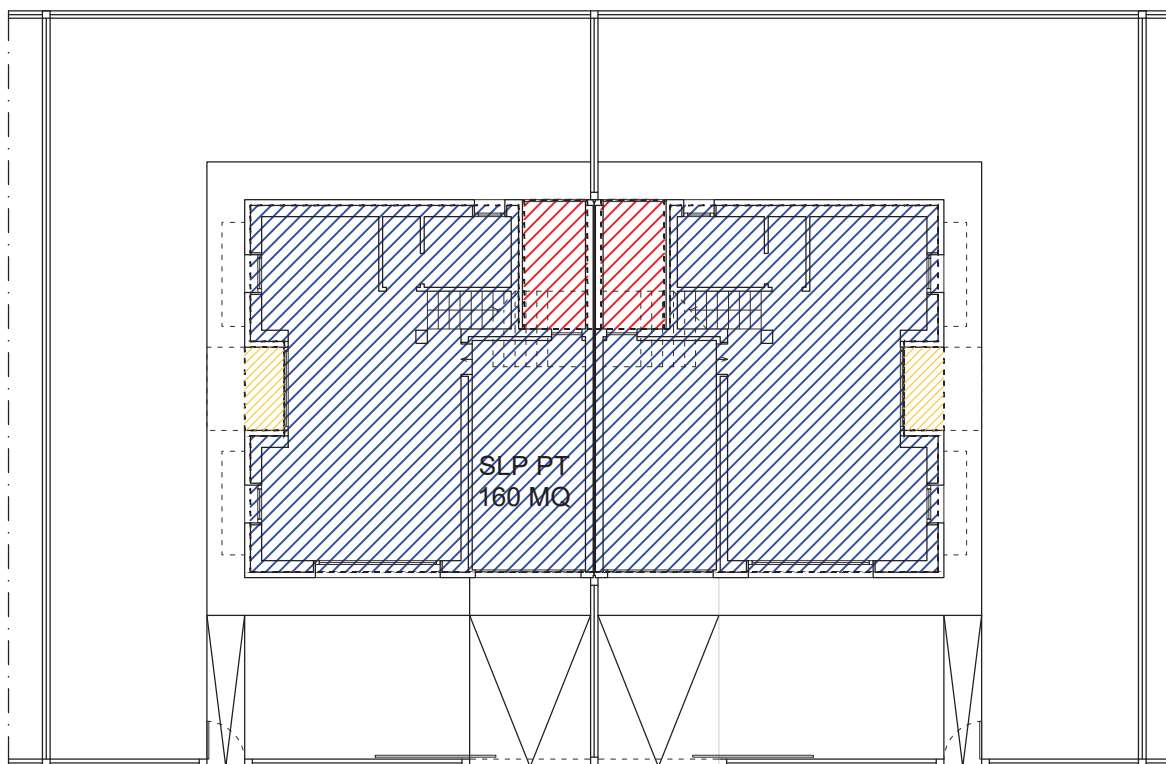
# CASO TIPO PER LA DEFINIZIONE DEI CRITERI E DELLE MODALITÀ DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE

## CASO TIPO - UMI 10

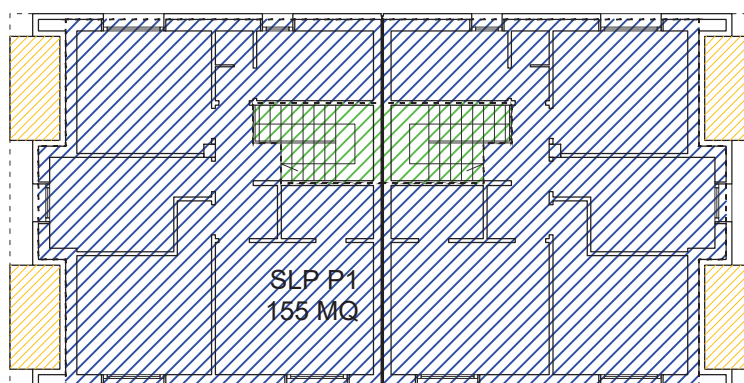
### SCHEMA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp) da Regolamento Edilizio

CONTEGGI SLP DA REGOLAMENTO EDILIZIO	
	SLP - 315,00 mq
	Vano scala - 13,00 mq
	Locale tecnico - 11,00 mq
	Loggia e terrazza - 20,00 mq
	Isolamento termico e murature escluse - 18,00 mq
	Scoperto pav e a verde - 395,00 mq
Non concorrenti alla SLP da RE — 62,00 mq	

UMI 10 - Pianta piano terra sc. 1:200









UMI 10 - Pianta piano primo sc. 1:200



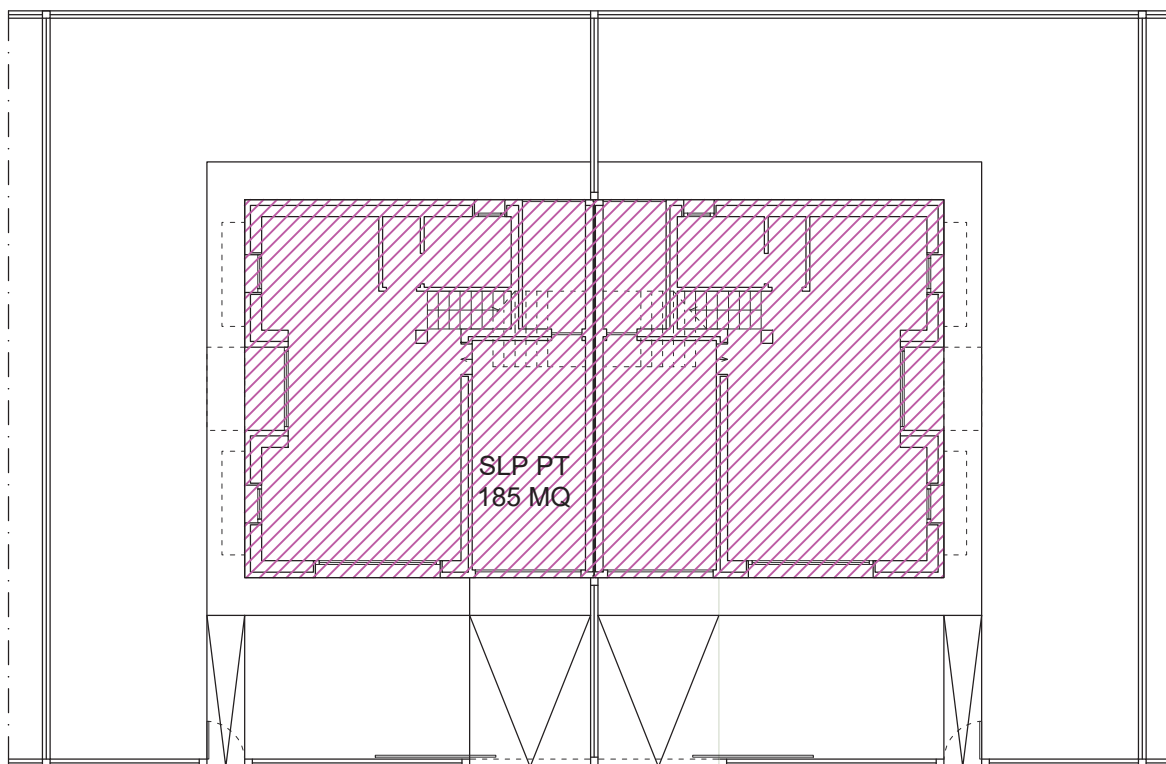
# CASO TIPO PER LA DEFINIZIONE DEI CRITERI E DELLE MODALITÀ DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE

## CASO TIPO - UMI 10

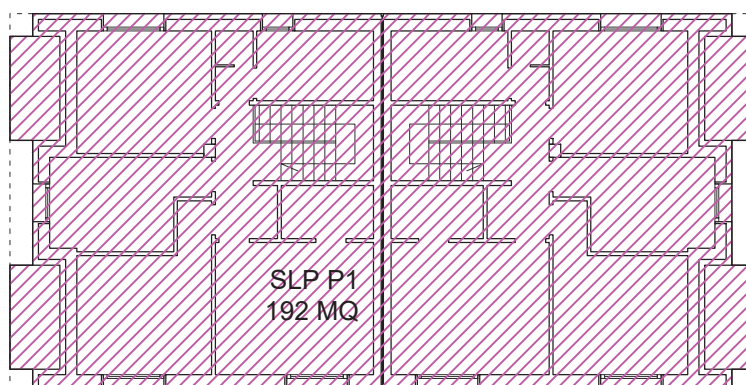
### SCHEMA SUPERFICIE COMPLESSIVA DA REALIZZARE SENZA ESCLUSIONI

CONTEGGI SUPERFICIE COMPLESSIVA DA REALIZZARE SENZA ESCLUSIONI	
	SLP - 315,00 mq
	Vano scala
	Locale tecnico
	Loggia e terrazza
	Isolamento termico e murature escluse
	Scoperto pav e a verde - 395,00 mq
<b>SUPERFICIE TOTALE EFFETTIVA DA REALIZZARE: 377,00 mq</b>	

UMI 10 - Pianta piano terra sc. 1:200

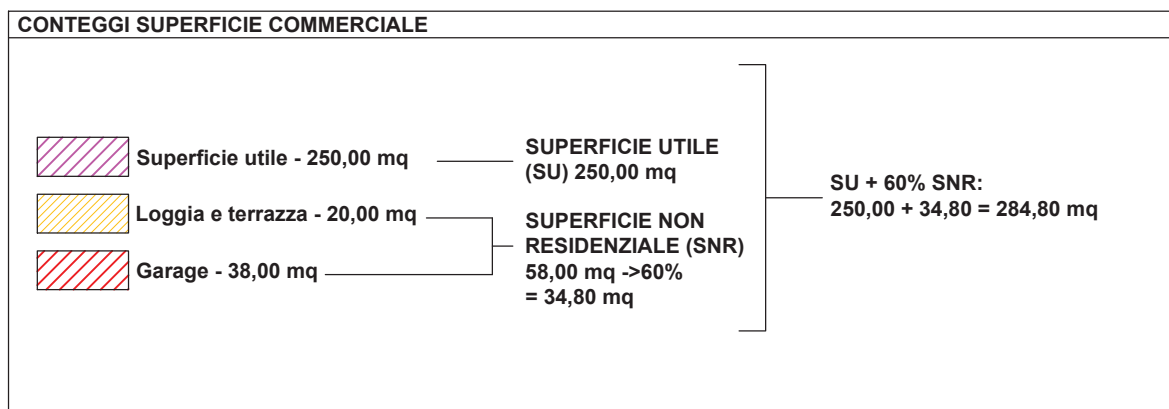


UMI 10 - Pianta piano primo sc. 1:200

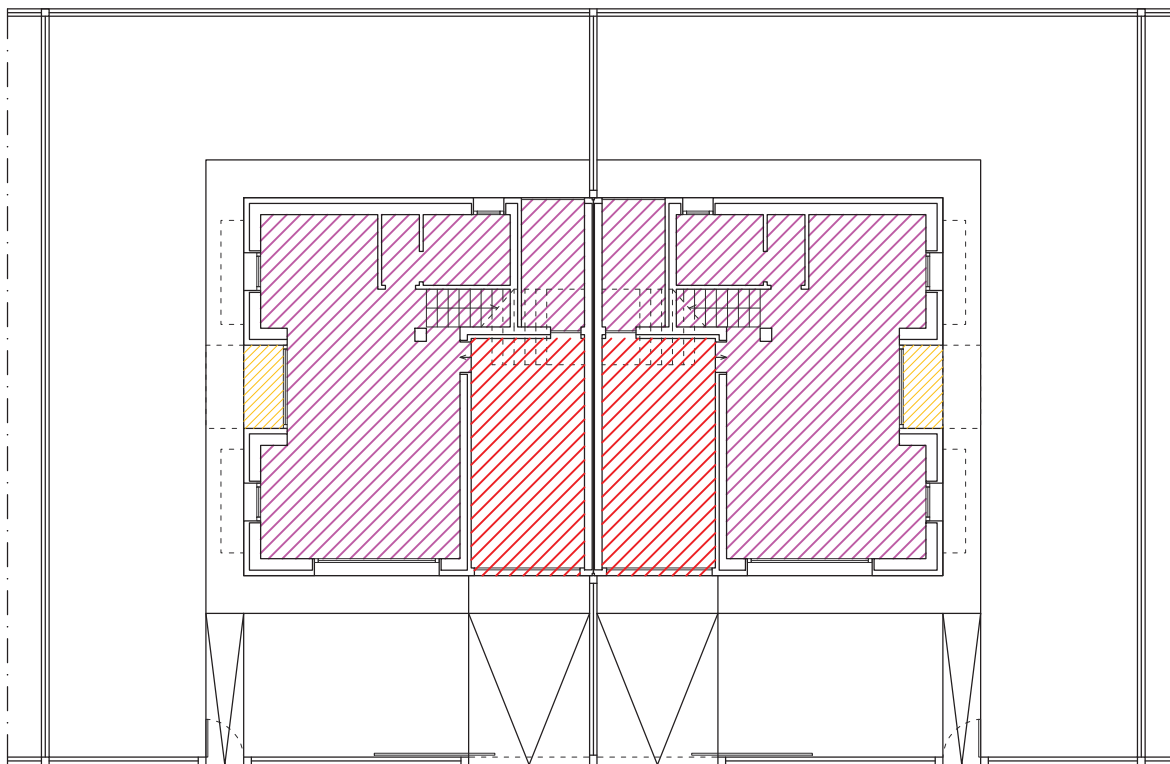


# CASO TIPO PER LA DEFINIZIONE DEI CRITERI E DELLE MODALITÀ DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE UTILE

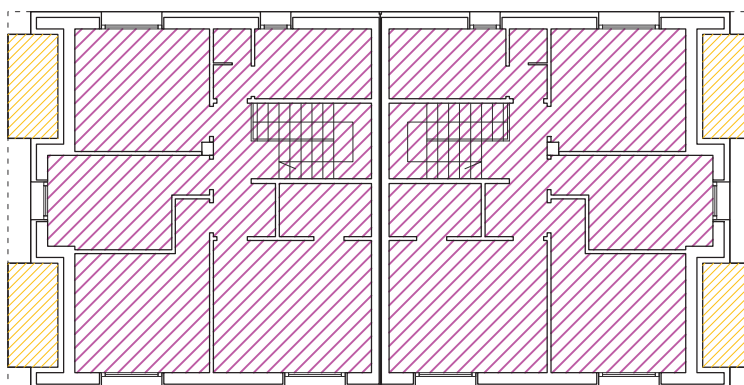
## CASO TIPO - UMI 10 SCHEMA SUPERFICIE UTILE



UMI 10 - Pianta piano terra sc. 1:200



UMI 10 - Pianta piano primo sc. 1:200



Riassumendo, perciò, la differenziazione tra Slp come da Regolamento Edilizio e la Superficie Utile genera all'interno del Caso tipologico della UMI 10 tale situazione:

### **DELTA PERCENTUALE SUPERFICIE UTILE (SU)**

<b>SLP DA REGOLAMENTO EDILIZIO (SLP)</b>	315,00 mq
<b>SUPERFICIE UTILE (SU)</b>	250,00 mq
<b>DIFFERENZA TRA SLP E SU</b>	65,00 mq

Si nota perciò come la Superficie Utile sia inferiore alla Superficie Lorda di Pavimento di una quota pari a 65,00 mq, che si procede ora a tramutare in valore percentuale di decremento mediante il calcolo della Variazione (Delta) percentuale tra i due valori di SLP e SU:

#### **Formula calcolo Delta percentuale:**

$$\{(X_f - X_i) / X_i\} \times 100\} \% \rightarrow \text{dove } X_f: 250,00 \text{ e } X_i: 315,00$$

$$\{(250 - 315) / 315\} \times 100\} \% \rightarrow \\ \rightarrow \{(-65/315) \times 100\} \% \rightarrow (-0,20634920 \times 100) \% = \mathbf{-20,635\%}$$

$$\mathbf{\underline{\underline{Delta Percentuale = -20,635\%}}}$$

Nel Caso UMI 10, dunque, la Superficie Utile risulta inferiore alla Slp da Regolamento edilizio di una percentuale pari al 20,63% dovuta alla compressione all'interno di calcolo della slp di elementi quali le murature.

$$\text{Verifica: } 315 \times 20,635 = 6.500 \rightarrow 6.500/100 = 65 \rightarrow 315 - 65 = \underline{250 \text{ mq}}$$

## DELTA PERCENTUALE SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (SNR)

SLP DA REGOLAMENTO EDILIZIO (SLP)	315,00 mq
SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (SNR)	58,00 mq
DIFFERENZA TRA SLP E SU	257,00 mq

Si nota perciò come la Superficie Non Residenziale sia inferiore alla Superficie Lorda di Pavimento di una quota pari a 257,00 mq, che si procede ora a tramutare in valore percentuale di decremento mediante il calcolo della Variazione (Delta) percentuale tra i due valori di SLP e SNR:

### Formula calcolo Delta percentuale:

$$\{(X_f - X_i) / X_i\} \times 100\} \% \rightarrow \text{dove } X_f: 58,00 \text{ e } X_i: 315,00$$

$$\begin{aligned} & \{(58 - 315) / 315\} \times 100\} \% \rightarrow \\ & \rightarrow \{(-257/315) \times 100\} \% \rightarrow (-0,8158730 \times 100) \% = \mathbf{-81,59\%} \end{aligned}$$

$$\mathbf{\underline{\underline{\text{Delta Percentuale} = -81,59\%}}}$$

Nel Caso UMI 10, dunque, la Superficie Non Residenziale risulta inferiore alla SLP da Regolamento edilizio di una percentuale pari al 81,59 %.

$$\text{Verifica: } 315 \times 81,59 = 25.700 \rightarrow 25.700/100 = 257 \rightarrow 315 - 257 = \underline{58 \text{ mq}}$$



Il caso UMI 10 assume ora la funzione di riferimento applicativo per la definizione della Superficie Utile e della Superficie Non Residenziale del Piano di lottizzazione in oggetto. Al fine di reperire le quantità di Superficie Utile sarà dunque sufficiente applicare alla Slp un decremento percentuale pari al -20,635%; al fine invece di risalire alla quantità di Superficie Non Residenziale basterà applicare alla Slp un decremento percentuale pari all' 81,59%.

Si procede dunque nel suddividere le Slp secondo differenti tipologie edilizie in base a quanto previsto dalle unità minime di intervento per poi applicare il decremento di una quota pari al 20,635% per la SU e pari al 81,59% per la SNR al fine di ottenere la stima corretta delle Superfici Utili e delle Superfici Non Residenziali da Piano:

<b>TIPOLOGIA EDILIZIA</b>	VILLA SINGOLA	EDIFICIO PLURIFAMILIARE	EDIFICIO UNIFAMILIARE
<b>UMI</b>	UMI 1 – 14 – 15 – 16	UMI 17–18-19	UMI da 2 a 13
<b>SLP</b>	653 mq	3.000 mq	4.352 mq
<b>Decremento 20,635%</b>	-20,635% = - 134,74 mq	-20,635% = - 619,05 mq	-20,635% = - 898,03 mq
<b>SUPERFICIE UTILE</b>	<b><u>518,26 mq</u></b>	<b><u>2.382,95 mq</u></b>	<b><u>3.453,97 mq</u></b>
<b>Decremento 81,59%</b>	-81,59% = - 532,78 mq	-81,59% = - 2.447,70 mq	-81,59% = - 3.550,79 mq
<b>SUPERFICIE NON RESIDENZIALE</b>	<b><u>120,22 mq</u></b>	<b><u>552,30 mq</u></b>	<b><u>801,21 mq</u></b>
<b>TOTALE SU</b>	<b><u>6.355,18 mq</u></b>		
<b>TOTALE SNR</b>	<b><u>1.473,73 mq</u></b>		
<b>TOTALE SU + SNR</b>	<b><u>7.828,91 mq</u></b>		

Definite le Superfici Utili e Non Residenziali dei fabbricati secondo le differenti tipologie edilizie, otteniamo perciò una Superficie Utile totale di **6.355,18 mq** e una Superficie Non Residenziale totale di **1.473,73 mq**.

Si riporta Ora il conteggio degli Oneri Concessori secondo quanto indicato dalla Delibera di Consiglio Comunale n.94 del 16/12/2020 e dalla L.R. n.4 del 16/03/2015.

**DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE**

**CALCOLO COSTO UNITARIO**

<b>SUPERFICI RESIDENZIALI (SU)</b>						
Classi	Unità	Superficie	Sup/Sup Tot	% Incr.	Incremento	
<=95	30	2381,00	0,37	0	0,00	
>95 - 110	1	98,00	0,02	5	0,10	
>110 - 130	25	3099,00	0,49	15	7,35	
>130 -160	4	615,18	0,10	30	3,00	
> 160	1	162,00	0,03	50	1,50	
<b>TOTALE SU</b>	<b>mq</b>	<b>6355,18</b>			<b>Incr. 1</b>	<b>11,95</b>
<b>SUPERFICI NON RESIDENZIALI (SNR)</b>						
Classi	Superficie					
Cantinole, soffitte, ascensore, lavatoi	1.473,73					
Autorimesse	0,00					
Androni di ingresso e porticati liberi	0,00					
Logge e balconi	0,00					
<b>TOTALE SNR BASE</b>	<b>mq</b>	<b>1473,73</b>	<b>SNR/SU</b>	<b>23,19%</b>	<b>Incr. 2</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTALE SU + 60% SNR</b>	<b>mq</b>	<b>7239,42</b>				
Numero caratteristiche	NESSUNA		X 10		<b>Incr. 3</b>	<b>0,00</b>
					<b>Incr. tot.</b>	<b>11,95</b>
<b>CLASSE DI APPARTENENZA</b>	<b>III</b>	<b>% maggiorazione</b>			<b>10,00</b>	
<b>COSTO MASSIMO UNITARIO</b>	€ 266,29	+	€ 26,62	=	<b>€ 292,91</b>	

<b>DATI DI BASE</b>						
Superficie netta	mq	7239,42				
Volume lordo	mc	21718,26				
CIF		1				
ZTO		C				
Ristrutturazione		<input type="checkbox"/> RISTRUTTURAZIONE				

<b>ONERI</b>						
Urbanizzazione primaria	€ 25,94	X mc	21718,26	X	1,00	= € 563.371,66
Urbanizzazione secondaria	€ 17,29	X mc	21718,26	X	1,00	= € 375.508,71

<b>COSTO DI COSTRUZIONE</b>						
Calcolo con computo metrico	€ 0,00	X		10%	=	€ 0,00
Calcolo con costo unitario	€ 292,91	X mq	7239,42	X	7%	= € 148.434,89
<b>IMPORTO DA APPLICARE</b>						<b>€ 0,00</b>
<b>CONTRIBUTO DI CONCESSIONE</b>						<b>€ 938.880,37</b>

Da tale conteggio si ricavano gli importi previsti sulla base del progetto per oneri di urbanizzazione primaria, oneri di urbanizzazione secondaria e costo di costruzione, la cui somma definisce l'importo complessivo degli oneri concessori come di seguito riportato:

<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA</b>	563.371,66 €
<b>ONERI DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA</b>	375.508,71 €
<b>COSTO DI COSTRUZIONE</b>	148.434,89 €

<b><u>TOTALE ONERI CONCESSORI</u></b>	<b><u>1.087.315,26 €</u></b>
---------------------------------------	------------------------------

I riferimenti normativi che giustificano i dati sopra inseriti sono individuabili nella Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 16/12/2020, all'interno del testo della stessa (a pag.6 per quanto concerne la definizione del costo massimo unitario) e all'interno dell'Allegato A (per quanto riguarda l'utilizzo dei prezzi unitari al metro cubo riferiti agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria). Ulteriore riferimento normativo è individuabile nella L.R. n.4 del 16/03/2015 al fine di giustificare l'incremento percentuale del 7% utile al calcolo del costo di costruzione.

Si allegano di seguito i testi nella loro interezza di: Delibera di C.C n.94 del 16/12/2020, Allegato A alla Delibera 94, Testo della L.R. n.4 del 16/03/2015 e lo schema di conteggio da foglio di calcolo comunale.



(/)



Condividi

## Delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 16/12/2020

Contributo di costruzione di cui all'art 16 DPR 06.06.2001 nr 380: adeguamento ISTAT degli oneri di urbanizzazione e revisione del contributo del costo di costruzione, approvazione della disciplina per il calcolo del valore delle monetizzazioni degli standard.

1. 001\_TESTO ATTO FIRMATO DIGITALMENTE  
([https://portale.comune.venezia.it/utilities/delibereconsiglio/files/2020/DC\\_2020\\_94\\_001\\_97\\_CC\\_2020\\_94.oc](https://portale.comune.venezia.it/utilities/delibereconsiglio/files/2020/DC_2020_94_001_97_CC_2020_94.oc))
2. 002\_ALL\_A\_  
([https://portale.comune.venezia.it/utilities/delibereconsiglio/files/2020/DC\\_2020\\_94\\_002\\_98\\_ALL\\_A\\_.pdf](https://portale.comune.venezia.it/utilities/delibereconsiglio/files/2020/DC_2020_94_002_98_ALL_A_.pdf))
3. 003\_ALL\_B\_  
([https://portale.comune.venezia.it/utilities/delibereconsiglio/files/2020/DC\\_2020\\_94\\_003\\_99\\_ALL\\_B\\_.pdf](https://portale.comune.venezia.it/utilities/delibereconsiglio/files/2020/DC_2020_94_003_99_ALL_B_.pdf))
4. 004\_ALL\_C\_  
([https://portale.comune.venezia.it/utilities/delibereconsiglio/files/2020/DC\\_2020\\_94\\_004\\_100\\_ALL\\_C\\_.pdf](https://portale.comune.venezia.it/utilities/delibereconsiglio/files/2020/DC_2020_94_004_100_ALL_C_.pdf))
5. 005\_ALL\_D\_  
([https://portale.comune.venezia.it/utilities/delibereconsiglio/files/2020/DC\\_2020\\_94\\_005\\_101\\_ALL\\_D\\_.pdf](https://portale.comune.venezia.it/utilities/delibereconsiglio/files/2020/DC_2020_94_005_101_ALL_D_.pdf))
6. 006\_PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA  
([https://portale.comune.venezia.it/utilities/delibereconsiglio/files/2020/DC\\_2020\\_94\\_006\\_102\\_PARERE\\_18\\_C](https://portale.comune.venezia.it/utilities/delibereconsiglio/files/2020/DC_2020_94_006_102_PARERE_18_C))
7. 007\_PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE FIRMATO DIGITALMENTE  
([https://portale.comune.venezia.it/utilities/delibereconsiglio/files/2020/DC\\_2020\\_94\\_007\\_103\\_DOC\\_18\\_0009](https://portale.comune.venezia.it/utilities/delibereconsiglio/files/2020/DC_2020_94_007_103_DOC_18_0009))

Pubblicato il 28/12/2020

Torna all'elenco degli Atti di Governo

(<http://www.comune.venezia.it/it/content/atti-governo-territorio>)

Condividi



**Ultimo aggiornamento:** 28/12/2020 ore 16:01


**Deliberazione n.94 del 16/12/2020 del CONSIGLIO COMUNALE**

**Oggetto:** Contributo di costruzione di cui all'art 16 DPR 06.06.2001 nr 380: adeguamento ISTAT degli oneri di urbanizzazione e revisione del contributo del costo di costruzione, approvazione della disciplina per il calcolo del valore delle monetizzazioni degli standard.

L'anno 2020 il giorno 16 del mese di dicembre in seguito a convocazione, previa osservanza di quanto previsto dal provvedimento del Presidente del Consiglio Comunale del 26 marzo 2020, P.G. 152778, si è riunito, in modalità telematica mediante videoconferenza, il Consiglio Comunale in sessione ordinaria.

Il Presidente del Consiglio Comunale dott.ssa ERMELINDA DAMIANO assume la Presidenza dalla sede del Palazzo Municipale di Mestre Ca' Collalto in collegamento telematico da remoto come attestato dai log della registrazione della seduta in atti.

Partecipa ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale dott.ssa SILVIA ASTERIA collegato dalla sede del comune ex Carbonifera mediante piattaforma Ciscowebex.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dopo breve discussione, invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Risultano presenti/assenti alla seduta i seguenti componenti del Consiglio comunale:

Pres.	Ass.		Pres.	Ass.		Pres.	Ass.	
X		Baglioni Alessandro	X		Gavagnin Enrico	X		Sambo Monica
	X	Baretta Pier Paolo	X		Gervasutti Nicola	X		Scarpa Alessandro
X		Bazzaro Alex	X		Giusto Giovanni	X		Senno Matteo
X		Bettin Gianfranco	X		Martini Giovanni Andrea	X		Tagliapietra Paolo
	X	Brugnaro Luigi	X		Muresu Emmanuele	X		Ticozzi Paolo
X		Brunello Riccardo		X	Onisto Deborah		X	Tonon Cecilia
X		Canton Maika	X		Pea Giorgia	X		Visentin Chiara
X		Casarin Barbara	X		Peruzzo Meggetto Silvia	X		Visman Sara
X		D'Anna Paolino	X		Reato Aldo	X		Zanatta Emanuela
X		Damiano Ermelinda	X		Rogliani Francesca		X	Zecchi Stefano
X		De Rossi Alessio	X		Romor Paolo	X		Zingarlini Francesco
X		Fantuzzo Alberto	X		Rosteghin Emanuele			
X		Gasparinetti Marco	X		Saccà Giuseppe			
						Pres.	Ass.	
						<b>32</b>	<b>5</b>	

Il Consiglio approva previo appello nominale con il seguente esito:

Favorevoli n. 22 : Bazzaro Alex, Brunello Riccardo, Canton Maika, Casarin Barbara, D'Anna Paolino, Damiano Ermelinda, De Rossi Alessio, Gavagnin Enrico, Gervasutti Nicola, Giusto Giovanni, Muresu Emmanuele, Pea Giorgia, Peruzzo Meggetto Silvia, Reato Aldo, Rogliani Francesca, Romor Paolo, Scarpa Alessandro, Senno Matteo, Tagliapietra Paolo, Visentin Chiara, Visman Sara, Zingarlini Francesco

Contrari n. 0 :

Astenuti n. 10 : Baglioni Alessandro, Bettin Gianfranco, Fantuzzo Alberto, Gasparinetti Marco, Martini Giovanni Andrea, Rosteghin Emanuele, Saccà Giuseppe, Sambo Monica, Ticozzi Paolo, Zanatta Emanuela

Non Votanti n. 0 :

Con separata votazione la deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile con il seguente esito:

Favorevoli n. 32 : Baglioni Alessandro, Bazzaro Alex, Bettin Gianfranco, Brunello Riccardo, Canton Maika, Casarin Barbara, D'Anna Paolino, Damiano Ermelinda, De Rossi Alessio, Fantuzzo Alberto, Gasparinetti Marco, Gavagnin Enrico, Gervasutti Nicola, Giusto Giovanni, Martini Giovanni Andrea, Muresu Emmanuele, Pea Giorgia, Peruzzo Meggetto Silvia, Reato Aldo, Rogliani Francesca, Romor Paolo, Rosteghin Emanuele, Saccà Giuseppe, Sambo Monica, Scarpa Alessandro, Senno Matteo, Tagliapietra Paolo, Ticozzi Paolo, Visentin Chiara, Visman Sara, Zanatta Emanuela, Zingarlini Francesco

Contrari n. 0 :

Astenuti n. 0 :
-----------------

Non Votanti n. 0 :
--------------------

**Oggetto: Contributo di costruzione di cui all'art 16 DPR 06.06.2001 nr 380: adeguamento ISTAT degli oneri di urbanizzazione e revisione del contributo del costo di costruzione, approvazione della disciplina per il calcolo del valore delle monetizzazioni degli standard.**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Ambiente e Città Sostenibile

Premesso che:

- il contributo di costruzione previsto dall'articolo 16 del DPR 380/01 (Testo Unico dell'Edilizia) è un corrispettivo di diritto pubblico posto a carico del concessionario a titolo di partecipazione ai costi delle opere di urbanizzazione e in proporzione all'insieme dei benefici economici che il proprietario ne trae;
- le entrate derivanti dal contributo di costruzione costituiscono delle somme a disposizione dell'ente che permettono all'Amministrazione comunale la manutenzione della Città e la possibilità di ricavare nuove aree a standard;
- sia nell'ordinamento statale che in quello regionale si prevedono agevolazioni in termini di riduzione del contributo di costruzione per favorire lo sviluppo del territorio in coerenza con le politiche attive di contrasto del cambiamento climatico e di rigenerazione urbana, di decarbonizzazione, efficientamento energetico, di ristrutturazione, nonché di recupero e riuso degli immobili dismessi o in via di dismissione;
- l'Amministrazione di Venezia include queste politiche ambientali nelle proprie strategie di sviluppo incentivando l'uso di tecnologie avanzate per ridurre gli impatti sull'ambiente in modo coerente con gli attuali programmi europei;

Specificato che:

Il contributo di costruzione previsto all'art 16 del DPR 380/01 si compone di 3 quote.

1. una prima quota commisurata agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
2. una seconda quota commisurata:
  - al costo di costruzione per le destinazioni residenziale, direzionale, commerciale, turistica;
  - all'incidenza delle opere necessarie per il trattamento e smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e per la sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche, relativamente alle destinazioni artigianali e industriali.
3. una ulteriore quota relativa alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga;

In merito:

- agli oneri di urbanizzazione, l'art 16 del DPR 380/01 stabilisce che l'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del Consiglio comunale in base alle tabelle parametriche definite dalla Regione, e che,

in caso di mancanza di definizione di tali tabelle da parte della Regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i Comuni provvedono in via provvisoria con deliberazione del Consiglio comunale e che ogni cinque anni gli stessi provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale;

- alla quota di un contributo commisurata al costo di costruzione la stessa viene calcolata in funzione della destinazione degli immobili, sia essa a destinazione residenziale oppure a destinazione commerciale, direzionale o servizi, turistica;
- per quanto riguarda la destinazione residenziale art. 16 del DPR 380/01 stabilisce che tale costo è determinato dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata;
- per quanto riguarda le costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, la quota è fissata dal Consiglio Comunale fino ad un massimo del 10%, e si riferisce al costo documentato di costruzione;
- per quanto riguarda la quota relativa alla valutazione del maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddivisa in misura non inferiore al 50% tra il Comune e la parte privata;

Visto che

- con delibera n. 496 del 7.5.1979 il Consiglio Comunale ha adottato le disposizioni specifiche per il calcolo del contributo di costruzione;
- con deliberazioni 632 del 28.5.1984 e 710 del 28.12.2007, il Consiglio Comunale provvedeva all'aggiornamento delle tabelle oneri e costo di costruzione sulla base delle variazioni dei prezzi al consumo (indice ISTAT) degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione;
- con deliberazione n. 772 del 17 dicembre 2010 il Consiglio Comunale provvedeva all'aggiornamento delle tabelle oneri e costo di costruzione sulla base delle variazioni dei prezzi al consumo (indice ISTAT) degli oneri di urbanizzazione e costo di costruzione;
- la Regione Veneto non ha ancora definito le tabelle parametriche per il calcolo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, ma ha definito con L.R. 4/2015 la tabella per il calcolo del contributo sul Costo di Costruzione per la destinazione residenziale;

Preso atto che

- rispetto all'impianto generale del 1979 l'Amministrazione ha provveduto negli anni ad un mero adeguamento degli importi senza intervenire sulle percentuali da applicare per il calcolo del contributo sul costo di costruzione, la cui differenziazione può modificare in modo significativo gli importi dovuti per le diverse destinazioni d'uso;
- si rende necessario apportare delle modifiche alle tabelle parametriche adeguando gli importi all'indice di variazione ISTAT e intervenire con opportune differenziazioni delle percentuali dei contributi per le diverse destinazioni, rapportandole alle esigenze di politica urbana, e alle diverse classificazioni delle destinazioni d'uso introdotte con la modifica dell'art. 23-ter del D.P.R. 380/01, nonché rendere i contributi più funzionali alle previsioni di sviluppo del



Piano degli Interventi in considerazione anche all'attuale situazione di crisi economica indotta dalla pandemia;

- Si intende favorire il recupero delle costruzioni esistenti applicando quanto previsto dall'art. 16, comma 10, ultimo periodo del D.P.R. 380/2001 ai sensi del quale "Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ...";

Vista la deliberazione n. 496 del 1979 con cui il Consiglio Comunale, in applicazione della normativa nazionale e regionale allora vigente aveva fissato, tra l'altro, la quota percentuale del costo di costruzione, in tutte le zone territoriali omogenee e per qualsiasi caratteristica e tipologia dell'edificio, pari a quanto riportato nella seguente tabella:

Commerciale	8% sul costo di costruzione
Direzionale	10% sul costo di costruzione
Turistica-ricettiva	10% sul costo fissato per la residenza

Considerato necessario provvedere alle modifiche alle percentuali applicate e in dettaglio:

- diminuendo consistentemente il contributo per il direzionale trattandosi oggi di una destinazione inserita nel Testo Unico dell'Edilizia nella stessa categoria del produttivo per il quale non si paga il contributo sul costo di costruzione, e che nel direzionale sono compresi gli spazi di coworking, di start-up di imprese, di spazi per il lavoro digitale e l'innovazione;
- adeguando il contributo del turistico-ricettivo come previsto dall'articolo 19 del DPR 380/2001 applicando il costo di costruzione documentato senza produrre sostanziali variazioni di importi rispetto all'attuale;
- differenziando le diverse attività per tipologie commerciali secondo le classificazioni previste dalla legislazione regionale favorendo i negozi di vicinato rispetto alla media e grande struttura commerciale;
- che le nuove percentuali sono riportate nella seguente tabella:

commerciale relativo a esercizi di vicinato	3%
commerciale relativo ad esercizi di media dimensione	8%
commerciale relativo ad esercizi di grande dimensione	10%
direzionale e/o servizi	1%
turistico-ricettivo	2%

Vista la delibera di Giunta Comunale n. 772 del 17 dicembre 2010, con cui si procedeva all'adeguamento del costo di costruzione residenziale sulla base dell'indice Istat, su metodica di calcolo definita dalla Regione Veneto, e si procedeva a fissare il costo a €/mq 240,34;

Considerato che il costo di costruzione residenziale necessita di adeguamento, essendo il valore attuale stabilito in €/mq 240,34, deve essere aggiornato con la variazione ISTAT al

periodo agosto 2020 (indice 10,8%), e ritenuto pertanto di rideterminarlo in €/mq 266,29;

Appurato che al fine di pervenire ad una corretta commisurazione del contributo di costruzione relativamente a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali, direzionali o allo svolgimento di servizi, si ritiene di fissare il “costo reale di costruzione”, per permettere agli uffici di valutare la congruità dei costi dichiarati/preventivati secondo le modalità indicate nell'allegato **B**;

Valutato opportuno, in coerenza con le precedenti deliberazioni, di non procedere all'adeguamento dei valori dell'Industria, Artigianato, Agricoltura al fine di non aumentare i costi delle imprese in questo particolare momento storico di difficoltà economica del paese;

Considerato altresì:

- che nell'ambito della disciplina sul contributo di costruzione contenuta nel Testo Unico Edilizia, e in particolare all'articolo 16, è stata inserita (per effetto delle modifiche/integrazioni operate dal DL cd. Sblocca cantieri n. 133/2014) una nuova e ulteriore modalità di calcolo degli oneri di urbanizzazione. In particolare, all'art. 16, comma 4 del Dpr 380/2001 è stata aggiunta la lettera d-ter) con cui si è espressamente previsto che nella definizione delle tabelle parametriche gli oneri di urbanizzazione sono determinati anche in relazione “alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, viene suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il Comune e la parte privata e da quest'ultima versato al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Il contributo non è dovuto per effetto di disposizioni delle legislazioni regionali o degli strumenti urbanistici generali comunali;
- che la norma introdotta nel Testo Unico dell'Edilizia ha carattere legislativo e configura il contributo straordinario come ulteriore onere rapportato all'aumento di valore che le aree e gli immobili avranno per effetto di qualsiasi variante urbanistica o deroga;
- che la delibera del Commissario Straordinario nella competenza del Consiglio Comunale n. 34 del 20 marzo 2015 trattava il calcolo del Contributo straordinario specificatamente agli accordi di Pianificazione, mentre oggi la giurisprudenza ha chiarito che si applica ad ogni intervento in variante o in deroga, fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali;

Ritenuto quindi opportuno inserire la medesima disciplina per il calcolo del contributo di cui alla delibera n. 34 del 20 marzo 2015 all'interno della disciplina del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del DPR 380/2001 tramite approvazione dei contenuti di cui all'Allegato C alla presente deliberazione, validando la metodologia per tutti gli interventi in variante o deroga, cambiando solo alcune modifiche terminologiche per coerenza con la legge (“Contributo Straordinario” in luogo di “Beneficio Pubblico”);

Appurato inoltre che:

- gli standard urbanistici definiscono le quantità minime di spazi pubblici da prevedere in relazione agli insediamenti urbani per il verde attrezzato e le aree per i parcheggi. Tale superficie è espressa in metri quadrati di area edificabile per ogni abitante di cui si prevede l'insediamento all'interno di un piano urbanistico, in caso di interventi di tipo residenziale, oppure in termini di metri quadrati di standard in rapporto ai metri quadrati edificati per interventi di tipo non residenziale;
- l'individuazione degli standard urbanistici è effettuata in sede di redazione del Piano Attuativo per gli ambiti che vi sono sottoposti, ma è richiesta anche in caso di interventi diretti che prevedano la realizzazione di nuovi edifici o il cambio di destinazione d'uso di edifici esistenti;
- la normativa ha introdotto però la possibilità di "monetizzare" gli standard urbanistici primari (parcheggi e verde) minimi previsti, ove fosse impossibile rispettarli, ad esempio per mancanza di spazio all'interno del centro storico o nel centro città, permettendo al proprietario di corrispondere al Comune, una somma in denaro in alternativa ad ogni metro quadrato non di parcheggio o di verde non realizzato;
- l'importo relativo al valore degli standard primari per verde e parcheggi corrisponde ai costi che il Comune dovrebbe sostenere per la realizzazione diretta delle opere monetizzate o per la sistemazione di quelli esistenti;
- il sistema di calcolo dei valori di monetizzazione adottato oggi dal Comune di Venezia determina dei valori economici che non hanno nessun rapporto logico con i costi reali delle aree sulle quali il Comune dovrebbe sostenere per la realizzazione diretta delle opere;
- appare opportuno determinare il valore delle monetizzazioni fissando per aree omogenee i valori degli importi attraverso delle valutazioni puntuali a seconda delle destinazioni d'uso specifiche;
- appare inoltre opportuno, in questo momento storico, valutare i costi di monetizzazione del verde in funzione della realizzazione di corridoi ecologici in area vasta (agricola) ponendo così le basi ad un intervento strategico di contrasto ai cambiamenti climatici, fissando un valore più alto che consente di moltiplicare l'area a standard per una maggiore incidenza delle azioni ambientali;
- parimenti risulta opportuno porre un limite al reperimento dei parcheggi non realizzati nell'ambito lagunare attraverso il convenzionamento con parcheggi esistenti in terraferma (che non determinano nuovi standard) o la loro realizzazione in aree non funzionali alle esigenze del traffico veicolare (aree estremamente periferiche);

Ritenuto quindi:

- di approvare i costi di monetizzazione dei parcheggi e delle aree verdi come da tabella allegata sotto la lettera A alla presente deliberazione;
- di stabilire per quanto riguarda il Centro Storico di Venezia e le isole lagunari, che la quota dei parcheggi non realizzati dovranno essere monetizzati per una percentuale non inferiore all'80 % della quantità totale.

Di dare infine atto che come previsto dalla delibera di Consiglio Comunale n. 496 del 07.05.1979 al punto 2.1.3 gli insediamenti di carattere industriale o artigianale sono tenuti a realizzare direttamente le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano

alterate le caratteristiche.

#### Richiamati

- gli articoli 16, 17 e 19 del DPR 380/2001;
- la Legge Regionale Veneto 4/2015;
- il D.M. LL.PP. 10 maggio 1977;

#### Visto:

il parere di regolarità tecnico amministrativa espresso, per quanto di competenza, dal Direttore della Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.08.2000, 267;

il parere di regolarità contabile espresso dal Dirigente del Settore Bilancio e Contabilità della Direzione Finanziaria, ai sensi dell'art. 49 del D.lgs. 18.08.2000, n. 267;

Sentite le commissioni consiliari competenti.

### DELIBERA

- 1- Di adeguare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria sulla base delle variazioni dei prezzi al consumo indice ISTAT periodo gennaio 2010-agosto 2020 variazione 10,8% approvando le nuove tabelle relative agli oneri di urbanizzazione allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale sotto la lettera **A**.
- 2- di dare atto che non si procede all'aggiornamento dei valori delle tabelle relative all'Industria, Artigianato, Agricoltura al fine di non aumentare i costi all'impresa in questa particolare situazione economica di crisi causata dalla pandemia;
- 3- Di adeguare il costo di costruzione della destinazione residenziale sulla base delle variazioni dei prezzi al consumo indice ISTAT periodo gennaio 2010-agosto 2020 variazione 10,8% modificando l'importo da €/mq. 240,34 (anno 2010) a **€/mq 266,29** (anno 2020);
- 4- di adottare il metodo di calcolo del costo documentato di costruzione, relativamente a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi, in attuazione degli artt. 16 e 19, comma 2, del Testo unico per l'Edilizia;
- 5- di applicare le seguenti nuove percentuali al fine del calcolo del costo di costruzione:

commerciale generico e quello relativo a esercizio di vicinato	3%
commerciale relativo ad esercizi di media dimensione	8%
commerciale relativo ad esercizi di grande dimensione	10%

direzionale e/o servizi	1%
Turistico-ricettivo	2%

- 6-** di dare atto che il calcolo del costo di costruzione per la destinazione residenziale è determinato con la metodologia stabilita dalla tabella riportata all'art. 2 della LR 4/2015;
- 7-** di introdurre le "soglie di attenzione" con le relative quote percentuali e le modalità operative come indicate nell'Allegato **B** alla presente deliberazione;
- 8-** di approvare per tutti gli interventi in variante o in deroga, la definizione dei criteri per la determinazione del contributo straordinario articolo 16 comma 4, lettera d) del Testo Unico dell'edilizia DPR 380/01 come da Allegato **C** alla presente deliberazione;
- 9-** di dare atto che i criteri di cui al punto precedente sostituiscono i contenuti della delibera del Commissario Straordinario nella competenza del Consiglio Comunale n. 34 del 20 marzo 2015 essendo variati i termini terminologici;
- 10-** di confermare gli incentivi di cui all'articolo 40 del Regolamento Edilizio vigente;
- 11-** di dare atto che gli incentivi di cui al punto precedente costituiscono conferma di quanto previsto dall'articolo 17 comma 4.bis del DPR 380/2001 senza necessità di ulteriori detrazioni;
- 12-** di stabilire che le strutture delle Residenze Sanitarie Assistite sono soggette agli oneri previste per la residenza nella quantità massima senza applicazione di alcuna riduzione, sia di quelle previste dall'articolo 40 del Regolamento edilizio né da altre norme;
- 13-** di approvare i costi di monetizzazione dei parcheggi e delle aree verdi come da tabella allegata sotto la lettera D alla presente deliberazione;
- 14-** di stabilire per quanto riguarda il Centro Storico di Venezia e le isole lagunari, che la quota dei parcheggi non realizzati dovranno essere monetizzati per una percentuale non inferiore all'80 % della quantità totale;
- 15-** di applicare il contributo di costruzione secondo i criteri sopradescritti ed i citati allegati per tutte le pratiche presentate dal 4 gennaio 2021;
- 16-** di dare mandato alla Direzione Sviluppo del Territorio di predisporre l'aggiornamento annuale:
- - del costo di costruzione relativo alla residenza in base alla variazione percentuale del costo di costruzione rilevata dall'ISTAT, così come previsto dall'art. 16 del DPR 380/2001.
  - - delle soglie di attenzione in base alla variazione percentuale del costo di costruzione rilevata dall'ISTAT.

Il presente impegno deliberativo non comporta impegno di spesa e/o diminuzione di entrate essendo queste ultime in funzione della quantità delle trasformazioni urbane che saranno attuate.

- ALLEGATI**
- **ALL\_A\_** (impronta:  
C69B8250CDE48DB337A171AA2DE21104DECAFBDAFB58B3692948B648D28DB58B)
  - **ALL\_B\_** (impronta:  
AC2FA64BC43A0B7B0ACAB114842F7B51C0B60B562BBD628CB045B57EE59BA64D)
  - **ALL\_C\_** (impronta:  
6A86AD0D897207E8C7158035E1EB0620E5B38E064C70C8A645EA184AE8DA46A9)
  - **ALL\_D\_** (impronta:  
EBE3A2913A30C4A93BF47FB953562B11DC7F1BA9B185A3E1BEB30AC75B6D5A8E)
  - **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA** (impronta:  
66536CD0B1F6C1113D0BBDA5CCA62ACE1AF714535221E72DD7E0A6318E90DD08)
  - **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE FIRMATO DIGITALMENTE** (impronta:  
1F60CEF3E3EB18C180D3828812C8D01AA6FE672A2EBB19428C7DC04933ADD51F)

(Proposta di deliberazione n. 2020/110 del 27/11/2020)

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto con firma digitale ai sensi degli artt. 20 e 21 e seg. D.Lgs. 82/2005.

Il Segretario Generale  
SILVIA ASTERIA

Il Presidente  
ERMELINDA DAMIANO



Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

Proposta di Delibera:

**Contributo di costruzione di cui all'art 16 DPR 06.06.2001 nr 380: adeguamento ISTAT degli oneri di urbanizzazione e revisione del contributo del costo di costruzione, approvazione della disciplina per il calcolo del valore delle monetizzazioni degli standard.**

**ADEGUAMENTO DEGLI ONERI DI URBANIZZAZIONE**

Per destinazione d'uso e zona territoriale omogenea



## RESIDENZA

Ind. Fond. e Costo teorico	Coeff. di multipl.	ZTO	URBANIZZAZIONE €/mc		
			Primaria	Secondaria	Totale
d.f. < 1	0,55	A	11,79	7,86	19,65
1^ 21,44	0,66	B	14,15	9,43	23,58
2^ 14,29	1,21	C	25,94	17,29	43,23
totale 35,73	1,76	E	37,73	25,15	62,88
1 ≤ d.f. < 3	0,55	A	5,42	8,13	13,56
1^ 9,86	0,66	B	6,51	9,76	16,27
2^ 14,79	1,21	C	11,93	17,90	29,83
totale 24,65	1,76	E	17,35	26,03	43,38
d.f. ≥ 3	0,55	A	4,76	7,15	11,91
1^ 8,65	0,66	B	5,71	8,58	14,29
2^ 13,00	1,21	C	10,47	15,73	26,20
totale 21,65	1,76	E	15,22	22,88	38,10

## ATTIVITA' DIREZIONALE

Ind. Fond. e Costo teorico	Coeff. di multipl.	ZTO	URBANIZZAZIONE €/mq		
			Primaria	Secondaria	Totale
d.f. < 1,5	1,92	A	103,80	42,95	146,75
1^ 54,06	1,44	B	77,85	32,21	110,06
2^ 22,37	1,56	C	84,33	34,90	119,23
totale 76,43	1,56	D	84,33	34,90	119,23
	1,8	E	97,31	40,27	137,57
	1,56	F	84,33	34,90	119,23
1,5 ≤ d.f. < 3	1,92	A	63,26	42,95	106,21
1^ 32,95	1,44	B	47,45	32,21	79,66
2^ 22,37	1,56	C	51,40	34,90	86,30
totale 55,32	1,56	D	51,40	34,90	86,30
	1,8	E	59,31	40,27	99,58
	1,56	F	51,40	34,90	86,30
d.f. ≥ 3	1,92	A	31,43	42,95	74,38
1^ 16,37	1,44	B	23,57	32,21	55,79
2^ 22,37	1,56	C	25,54	34,90	60,43
totale 38,74	1,56	D	25,54	34,90	60,43
	1,8	E	29,47	40,27	69,73
	1,56	F	25,54	34,90	60,43

COMMERCIO

Ind. Fond. e Costo teorico	Coeff. di multipl.	ZTO	URBANIZZAZIONE €/mq		
			Primaria	Secondaria	Totale
d.f. < 1,5	1,6	A	86,50	35,79	122,29
1^ 54,06	1,2	B	64,87	26,84	91,72
2^ 22,37	1,3	C	70,28	29,08	99,36
totale 76,43	1,3	D	70,28	29,08	99,36
	1,8	E	97,31	40,27	137,57
	1,3	F	70,28	29,08	99,36
1,5 ≤ d.f. < 3	1,6	A	52,72	35,79	88,51
1^ 32,95	1,2	B	39,54	26,84	66,38
2^ 22,37	1,3	C	42,84	29,08	71,92
totale 55,32	1,3	D	42,84	29,08	71,92
	1,8	E	59,31	40,27	99,58
	1,3	F	42,84	29,08	71,92
d.f. ≥ 3	1,6	A	26,19	35,79	61,98
1^ 16,37	1,2	B	19,64	26,84	46,49
2^ 22,37	1,3	C	21,28	29,08	50,36
totale 38,74	1,3	D	21,28	29,08	50,36
	1,8	E	29,47	40,27	69,73
	1,3	F	21,28	29,08	50,36

TURISMO

Ind. Fond. e Costo teorico	Coeff. di multipl.	ZTO	URBANIZZAZIONE €/mc		
			Primaria	Secondaria	Totale
d.f. < 1,5	1,56	A	25,54	18,39	43,93
1^ 16,37	1,43	B	23,41	16,86	40,27
2^ 11,79	1,69	C	27,67	19,93	47,59
totale 28,16	1,69	D	27,67	19,93	47,59
	1,04	E	17,02	12,26	29,29
	1,43	F	23,41	16,86	40,27
1,5 ≤ d.f. < 3	1,56	A	14,57	18,39	32,96
1^ 9,34	1,43	B	13,36	16,86	30,22
2^ 11,79	1,69	C	15,78	19,93	35,71
totale 21,13	1,69	D	15,78	19,93	35,71
	1,04	E	9,71	12,26	21,98
	1,43	F	13,36	16,86	30,22
d.f. ≥ 3	1,56	A	9,09	18,39	27,49
1^ 5,83	1,43	B	8,34	16,86	25,20
2^ 11,79	1,69	C	9,85	19,93	29,78
totale 17,62	1,69	D	9,85	19,93	29,78
	1,04	E	6,06	12,26	18,32
	1,43	F	8,34	16,86	25,20

INDUSTRIA

Ind. Fond. e Costo teorico	Coeff. di multipl.	ZTO	URBANIZZAZIONE €/mq		
			Primaria	Secondaria	Totale
	1,3	A	15,89	12,73	28,61
1^ 12,22	1,1	B	13,44	10,77	24,21
2^ 9,79	1,1	C	13,44	10,77	24,21
totale 22,01	0,9	D	11,00	8,81	19,81
	0,9	E	11,00	8,81	19,81

ARTIGIANATO

Ind. Fond. e Costo teorico	Coeff. di multipl.	ZTO	URBANIZZAZIONE €/mq		
			Primaria	Secondaria	Totale
	0,5	A	4,90	1,83	6,73
1^ 9,79	0,7	B	6,85	2,56	9,42
2^ 3,66	0,9	C	8,81	3,29	12,11
totale 13,45	0,9	D	8,81	3,29	12,11
	0,9	E	8,81	3,29	12,11

AGRICOLTURA

Ind. Fond. e Costo teorico	Coeff. di multipl.	ZTO	URBANIZZAZIONE €/mq		
			Primaria	Secondaria	Totale
	1,3	A	12,73	1,59	14,31
1^ 9,79	1,1	B	10,77	1,34	12,11
2^ 1,22	1,1	C	10,77	1,34	12,11
totale 11,01	1,1	D	10,77	1,34	12,11
	1	E	9,79	1,22	11,01

oneri	Edilizia convenzionata		
	residenza €/mq	artigianato €/mq	commercio €/mq
urbanizzazione primaria	7,52	11,53	29,42
urbanizzazione secondaria	11,37	4,34	20,14
totale	18,89	15,87	49,56

LEGGE REGIONALE 16 marzo 2015, n. 4

**Modifiche di leggi regionali e disposizioni in materia di governo del territorio e di aree naturali protette regionali.**

Il Consiglio regionale ha approvato

Il Presidente della Giunta regionale

promulga

la seguente legge regionale:

**Art. 1**

**Modifica dell'articolo 79 bis della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e successive modificazioni, e disposizioni attuative e transitorie**

1. Dopo il comma 1 dell'articolo 79 bis della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 è aggiunto il seguente:

*"1 bis. Le misure preventive e protettive di cui al comma 1 devono essere mantenute anche nella fase successiva al compimento dell'intervento edilizio nel caso in cui l'intervento riguardi la copertura degli edifici di nuova costruzione o interventi strutturali alla copertura di edifici esistenti e sulle coperture degli edifici medesimi vi sia la presenza di impianti tecnologici che necessitano di accessi frequenti e costanti per la loro manutenzione. Tali dispositivi di sicurezza, atti a consentire l'accesso alla copertura in quota per il transito dell'operatore in sicurezza fino al raggiungimento degli impianti tecnologici installati e lo stazionamento per la fase manutentiva, devono essere presenti in misura minima, sia tecnica che estetica, e senza impatto visivo nei casi di intervento su edifici a destinazione non produttiva, oppure a destinazione produttiva ma aventi materiali di copertura tradizionali. La revisione periodica dei predetti dispositivi di sicurezza, può essere fatta anche solo prima dell'accesso al tetto, se effettuato con l'uso dei dispositivi di sicurezza installati."*

2. Il comma 2 dell'articolo 79 bis della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61, è così sostituito:

*"2. Per le finalità di cui al comma 1 bis il Consiglio regionale, su proposta della Giunta regionale, approva gli indirizzi, le direttive e le istruzioni tecniche per la realizzazione delle misure preventive e protettive."*

3. Dopo il comma 4 dell'articolo 79 bis della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 è aggiunto il seguente:

*"4 bis. Le disposizioni di cui al comma 1 bis si applicano successivamente alla pubblicazione sul Bollettino ufficiale della Regione del Veneto del provvedimento del Consiglio regionale di cui al comma 2."*

**Art. 2**

**Sostituzione della tabella A4 allegata alla legge regionale 27 giugno 1985, n. 61" Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e successive modificazioni e disposizioni transitorie**

1. In attuazione di quanto previsto dal comma 9 dell'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica 30 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia", la tabella A4, allegata alla legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 è sostituita dalla seguente:

TABELLA A4 D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, art. 16, comma 9.					
Parametri per la determinazione della quota del costo di costruzione relativo alla residenza					
Caratteristiche dell'edificio (1)	%	Tipologia dell' edificio	%	Ubicazione zona territoriale omogenea	%
di lusso	4	A blocco con più di due alloggi	2	A e B *	2
medie	2,5	A schiera con più di due alloggi	2	C *	2,5
economiche	1	Fino a due alloggi	3	altre zone (2)	4

\* o altre zone a queste assimilabili previste dal piano degli interventi (PI) di cui alla L.R. 11/2004.

(1) Ai fini dell'applicazione della presente tabella e con riferimento all'art. 8 del D.M. LL.PP. 10 maggio 1977, concernente la determinazione del costo di costruzione di nuovi edifici, sono considerati edifici o abitazioni con caratteristiche di:

- lusso: quelli compresi nelle classi IX, X e XI;
- tipo medio: quelli compresi nelle classi V, VI, VII e VIII (e non compresi nelle categorie di cui all'art. 17, comma 3, lett. c) del D.P.R. 380/2001;
- tipo economico: quelli compresi nelle classi I, II, III e IV.

(2) Sono esclusi gli alloggi la cui costruzione è ammessa dagli strumenti urbanistici in zona artigianale o industriale (alloggio del custode o del proprietario): per questi valgono i parametri relativi alle case a schiera e alla zona territoriale omogenea C.

2. I parametri della tabella di cui comma 1 si applicano anche ai procedimenti in corso relativi ai permessi di costruire nei quali il comune non abbia ancora provveduto a determinare la quota del costo di costruzione.

3. Resta fermo quanto già determinato dal comune, in relazione alla quota del costo di costruzione, prima dell'entrata in vigore della presente legge in diretta attuazione del comma 9 dell'articolo 16 del decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 2001, purché la determinazione sia avvenuta all'atto del rilascio del permesso di costruire e non con una successiva richiesta di conguaglio.

### Art. 3

#### Modifica della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e disposizioni in materia di varianti in deroga ai sensi dell'articolo 48

1. Dopo l'articolo 18 bis della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 è aggiunto il seguente:

#### "Art. 18 ter

*Varianti allo strumento urbanistico comunale per aree commerciali destinate a medie strutture di vendita*

1. *Le varianti al piano degli interventi finalizzate all'individuazione di aree commerciali ai sensi e per gli effetti del combinato disposto dell'articolo 18, comma 1, e dell'articolo 21, comma 1, della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto", in deroga a quanto previsto all'articolo 18, comma 8, sono effettuate con le procedure di cui al presente articolo.*

2. *La giunta comunale, anche su richiesta dei soggetti interessati, può adottare la variante urbanistica di cui al comma 1 e la deposita per dieci giorni presso la segreteria del comune. Dell'avvenuto deposito è dato avviso sull'albo pretorio del comune, il quale può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna; entro i successivi venti giorni chiunque può presentare osservazioni.*

3. *Entro trenta giorni dalla scadenza del termine per proporre osservazioni, il consiglio comunale delibera sulla variante, decidendo anche sulle osservazioni presentate."*

2. In deroga al divieto di cui all'articolo 48, comma 1, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e successive modificazioni, possono essere adottate, fino all'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT) e, comunque, non oltre il termine previsto dall'articolo 18, comma 1, della legge regionale 29 novembre 2013, n. 32 "Nuove disposizioni per il sostegno e la riqualificazione del settore edilizio e modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia", le varianti allo strumento urbanistico generale finalizzate all'individuazione di aree commerciali di cui agli articoli 18, comma 1, e 21, comma 1, della legge regionale 28 dicembre 2012, n. 50 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto". Dette varianti possono essere adottate e approvate con la procedura di cui all'articolo 18 ter della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, come introdotto dal comma 1 del presente articolo.

### Art. 4

#### Modifica dell'articolo 41 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"

1. Dopo il comma 4 dell'articolo 41 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 è aggiunto il seguente:

*"4 bis. Nelle aree di cui al comma 1, lettera e), oggetto di riduzione della zona di rispetto ai sensi dell'articolo 338, comma 5, del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265 "Approvazione del testo unico delle leggi sanitarie" e successive modificazioni, l'attuazione degli interventi urbanistici, pubblici o privati, compatibili con le esigenze di pubblico interesse attinenti il profilo sanitario, urbanistico e di tranquillità dei luoghi, di cui al medesimo comma 5, è consentita previa approvazione da parte del consiglio comunale di un piano urbanistico attuativo con le procedure di cui all'articolo 20. Tale disposizione si applica anche ai comuni non dotati di PAT."*

#### **Art. 5**

#### **Modifica dell'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e successive modificazioni**

1. Dopo il comma 5 ter dell'articolo 44, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 è aggiunto il seguente:

*"5 quater. In deroga a quanto stabilito dai commi 1, 2 e 3 è consentita la realizzazione degli appostamenti di caccia come disciplinati dalla legge regionale 9 dicembre 1993, n. 50 "Norme per la protezione della fauna selvatica e per il prelievo venatorio" e successive modificazioni, dalla legge regionale 24 settembre 2013, n. 23 "Rideterminazione del termine di validità del piano faunistico-venatorio regionale approvato con legge regionale 5 gennaio 2007, n. 1" e successive modificazioni, nonché dai relativi provvedimenti attuativi."*

#### **Art. 6**

#### **Modifica dell'articolo 2 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche" e successive modificazioni**

1. Al comma 1 dell'articolo 2 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 sono soppresse le parole da "resta" a "propria".

2. Dopo il comma 2 dell'articolo 2 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 è aggiunto il seguente:

*"2 bis. Sia l'edificio che l'ampliamento devono insistere in zona territoriale omogenea propria, salvo l'ampliamento in aderenza che può essere realizzato anche in zona territoriale omogenea impropria, sempreché l'edificio da ampliare insista in zona territoriale omogenea propria."*

#### **Art. 7**

#### **Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili**

1. Entro il termine di centottanta giorni dall'entrata in vigore della presente legge, e successivamente entro il 31 gennaio di ogni anno, i comuni pubblicano nell'albo pretorio, anche con modalità on-line, ai sensi dell'articolo 32 della legge 18 giugno 2009, n. 69 "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile", un avviso con il quale invitano gli aventi titolo, che abbiano interesse, a presentare entro i successivi sessanta giorni la richiesta di riclassificazione di aree edificabili, affinché siano private della potenzialità edificatoria loro riconosciuta dallo strumento urbanistico vigente e siano rese inedificabili.

2. Il comune, entro sessanta giorni dal ricevimento, valuta le istanze e, qualora ritenga le stesse coerenti con le finalità di contenimento del consumo del suolo, le accoglie mediante approvazione di apposita variante al piano degli interventi (PI) secondo la procedura di cui all'articolo 18, commi da 2 a 6, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" ovvero, in assenza del piano di assetto del territorio (PAT), di variante al piano regolatore generale (PRG) con la procedura prevista dai commi 6 e 7 dell'articolo 50 della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e successive modificazioni.

3. La variante di cui al presente articolo non influisce sul dimensionamento del PAT e sul calcolo della superficie agricola utilizzata (SAU).

#### **Art. 8**

#### **Disposizioni attuative dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"**

1. In attuazione di quanto previsto dall'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, lo strumento urbanistico generale, con le procedure di cui al comma 4, può fissare limiti di densità, di altezza e di distanza in deroga a quelli stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444 "Limiti inderogabili di densità edilizia, di altezza, di distanza fra i fabbricati e rapporti massimi tra spazi destinati agli insediamenti residenziali e produttivi e

spazi pubblici o riservati alle attività collettive, al verde pubblico o a parcheggi da osservare ai fini della formazione nuovi strumenti urbanistici o della revisione di quelli esistenti, ai sensi dell'articolo 17 della legge 6 agosto 1967, n. 765":

a) nei casi di cui all'articolo 17, comma 3, lettere a) e b), della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", con riferimento ai limiti di distanza da rispettarsi all'interno degli ambiti dei piani urbanistici attuativi (PUA) e degli ambiti degli interventi disciplinati puntualmente;

b) in specifiche zone o ambiti, individuati all'interno delle zone di completamento, comunque denominate nello strumento urbanistico comunale, qualora i diversi limiti fissati siano funzionali a confermare un assetto morfologicamente ordinato ed unitario di tessuti urbani consolidati prevalentemente composti da fabbricati realizzati prima dell'entrata in vigore del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.

2. Le deroghe sono comunque ammesse per gli interventi di ristrutturazione edilizia, realizzati all'interno della sagoma esistente, ancorché attuati mediante integrale demolizione e ricostruzione, fatte salve disposizioni più restrittive dello strumento urbanistico comunale.

3. I limiti di densità, di altezza e di distanza, in deroga a quelli stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, fissati dallo strumento urbanistico generale ai sensi del comma 1, non devono compromettere le condizioni di sicurezza e igienico-sanitarie degli insediamenti e degli edifici e devono assicurare il mantenimento di spazi pubblici o riservati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio adeguati alle necessità delle zone o ambiti individuati secondo quanto stabilito dallo strumento urbanistico generale.

4. Lo strumento urbanistico comunale individua le zone o ambiti di cui al comma 1, lettera b), nonché i limiti di densità, di altezza e di distanza in deroga a quelli stabiliti dagli articoli 7, 8 e 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444, da osservarsi all'interno degli stessi, sulla base dei criteri di cui al comma 3 e con le seguenti modalità:

a) per i comuni dotati del piano di assetto del territorio (PAT), in sede di formazione del piano degli interventi (PI) o mediante variante al PI con la procedura di cui all'articolo 18 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, nel rispetto del dimensionamento del PAT e dei singoli ambiti territoriali omogenei (ATO);

b) per i comuni non dotati di PAT, mediante variante al piano regolatore generale (PRG) con la procedura di cui all'articolo 50, commi 6 e 7, della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio", nel rispetto del dimensionamento dello strumento urbanistico generale, in deroga al divieto di cui all'articolo 48, comma 1, della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 e comunque non oltre il termine previsto dall'articolo 18, comma 1, della legge regionale 29 novembre 2013, n. 32 "Nuove disposizioni per il sostegno e la riqualificazione del settore edilizio e modifica di leggi regionali in materia urbanistica ed edilizia".

#### **Art. 9**

#### **Disposizioni in materia di aree naturali protette regionali**

1. L'ente parco che abbia regolamentato i prelievi faunistici e gli abbattimenti selettivi necessari per ricomporre squilibri ecologici, in conformità a quanto previsto dall'articolo 22 della legge 6 dicembre 1991, n. 394 "Legge quadro sulle aree protette" e successive modificazioni, può autorizzare i soggetti privati residenti nel territorio del parco che abbiano riscontrato danni nel proprio fondo a dotarsi di specifici chiusini, secondo le modalità e con le procedure definite dall'ente parco medesimo.

#### **Art. 10**

#### **Neutralità finanziaria**

1. La presente legge non comporta nuovi o maggiori oneri a carico del bilancio della Regione.

---

La presente legge sarà pubblicata nel Bollettino ufficiale della Regione veneta. È fatto obbligo a chiunque spetti di osservarla e di farla osservare come legge della Regione veneta.

Venezia, 16 marzo 2015

Luca Zaia



---

## INDICE

Art. 1 - Modifica dell'articolo 79 bis della legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e successive modificazioni, e disposizioni attuative e transitorie

Art. 2 - Sostituzione della tabella A4 allegata alla legge regionale 27 giugno 1985, n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio" e successive modificazioni e disposizioni transitorie

Art. 3 - Modifica della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e disposizioni in materia di varianti in deroga ai sensi dell'articolo 48

Art. 4 - Modifica dell'articolo 41 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"

Art. 5 - Modifica dell'articolo 44 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e successive modificazioni

Art. 6 - Modifica dell'articolo 2 della legge regionale 8 luglio 2009, n. 14 "Intervento regionale a sostegno del settore edilizio e per favorire l'utilizzo dell'edilizia sostenibile e modifiche alla legge regionale 12 luglio 2007, n. 16 in materia di barriere architettoniche" e successive modificazioni

Art. 7 - Varianti verdi per la riclassificazione di aree edificabili

Art. 8 - Disposizioni attuative dell'articolo 2 bis del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"

Art. 9 - Disposizioni in materia di aree naturali protette regionali

Art. 10 - Neutralità finanziaria



<b>DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE</b>
--

**CALCOLO COSTO UNITARIO**

SUPERFICI RESIDENZIALI (SU)						
Classi	Unità	Superficie	Sup/Sup Tot	% Incr.	Incremento	
<=95	30	2381,00	0,37	0		
>95 - 110	1	98,00	0,02	5		
>110 - 130	25	3099,00	0,49	15		
>130 -160	4	615,18	0,10	30		
> 160	1	162,00	0,03	50		
<b>TOTALE SU</b>	<b>mq</b>	<b>6355,18</b>			<b>Incr. 1</b>	<b>11,95</b>
SUPERFICI NON RESIDENZIALI (SNR)						
Classi	Superficie					
Cantinole, soffitte, ascensore, lavatoi	1.473,73					
Autorimesse	0,00					
Androni di ingresso e porticati liberi	0,00					
Logge e balconi	0,00					
<b>TOTALE SNR BASE</b>	<b>mq</b>	<b>1473,73</b>	<b>SNR/SU</b>	<b>23,19%</b>	<b>Incr. 2</b>	<b>0,00</b>
<b>TOTALE SU + 60% SNR</b>	<b>mq</b>	<b>7239,42</b>				
<b>Numero caratteristiche</b>	NESSUNA ▼		X 10		<b>Incr. 3</b>	<b>0,00</b>
					<b>Incr. tot.</b>	<b>11,95</b>
<b>CLASSE DI APPARTENENZA</b>	<b>III</b>		<b>% maggiorazione</b>		<b>10,00</b>	
<b>COSTO MASSIMO UNITARIO</b>	€ 266,29	+	€ 26,62	=	<b>€ 292,91</b>	

DATI DI BASE						
Superficie netta	mq			7239,42		
Volume lordo	mc			21718,26		
CIF	1				▼	
ZTO	C				▼	
Ristrutturazione	<input type="checkbox"/> RISTRUTTURAZIONE					

ONERI						
Urbanizzazione primaria	€ 25,94	X mc	21718,26	X	1,00	= € 563.371,66
Urbanizzazione secondaria	€ 17,29	X mc	21718,26	X	1,00	= € 375.508,71

COSTO DI COSTRUZIONE						
Calcolo con computo metrico						
€ 0,00	X			10%	=	€ 0,00
Calcolo con costo unitario						
€ 292,91	X mq	7239,42	X	7 %	=	€ 148.434,89
<b>IMPORTO DA APPLICARE</b>						<b>€ 0,00</b>
<b>CONTRIBUTO DI CONCESSIONE</b>						<b>€ 938.880,37</b>

## ALLEGATO 6 – DEFINIZIONE DEI CRITERI E DELLE MODALITÀ DI CALCOLO DEGLI ONERI FINANZIARI

Si riportano di seguito gli importi relativi agli Oneri Finanziari a carico della proprietà inerenti al Piano di Lottizzazione in oggetto:

- 1) SPESE GENERALI: Attenendosi alla letteratura specializzata consolidata riferita a casi aventi analoghe caratteristiche all'interno del Comune di Venezia, si prevedono spese generali aventi un peso percentuale pari al 2% del Costo Complessivo di Costruzione (C3), ovvero  $15.218.703,43 \times 2\% = 304.374,07 \text{ €}$ .
- 2) ONERI DI COMMERCIALIZZAZIONE: Attenendosi alla letteratura specializzata consolidata riferita a casi aventi analoghe caratteristiche all'interno del Comune di Venezia, che attesta il calcolo degli Oneri di Commercializzazione secondo una variabilità percentuale tra il 2% e il 3% dei Ricavi, si prevede un importo per gli Oneri di Commercializzazione pari al 3% dell'importo totale dei ricavi (R), ovvero  $21.845.600,00 \times 3\% = 655.368,00 \text{ €}$ .
- 3) ONERI FINANZIARI: Attenendosi alla letteratura specializzata consolidata riferita a casi aventi analoghe caratteristiche all'interno del Comune di Venezia, che attesta il calcolo degli Oneri Finanziari secondo una variabilità percentuale tra il 2% e il 5% del 50% del Costo Complessivo di Costruzione (C3), si prevede un importo per gli Oneri Finanziari pari al 4% del 50% dell'importo totale del Costo Complessivo di Costruzione (C3), ovvero  $15.218.703,43 \times 4\% = 304.374,07 \text{ €}$ .

SPESE GENERALI	304.374,07 €
ONERI DI COMMERCIALIZZAZIONE	655.368,00 €
ONERI FINANZIARI	304.374,07 €
<b><u>TOTALE ONERI FINANZIARI (C9)</u></b>	<b><u>1.264.116,14 €</u></b>

## **ALLEGATO 7 – DEFINIZIONE DEI CRITERI E DELLE MODALITÀ DI CALCOLO DELLE SPESE TECNICHE**

Al fine di definire l'importo delle Spese tecniche previste per il progetto in oggetto, ci si attiene alla letteratura specializzata consolidata riferita a casi aventi analoghe caratteristiche all'interno del Comune di Venezia, attestando così il calcolo delle Spese tecniche (C10) secondo una variabilità in termini percentuali tra l'8% e il 12% del Costo di Costruzione (C3).

Si procede perciò prevedendo per le Spese Tecniche (C10) a una percentuale pari all'8% del Costo Complessivo di Costruzione (C3), ovvero  $15.218.703,44 \times 8\% = 1.217.496,27\text{€}$

<b><u>TOTALE SPESE TECNICHE</u></b>	<b><u>1.217.496,27 €</u></b>
-------------------------------------	------------------------------

## **ALLEGATO 8 – DEFINIZIONE DEI CRITERI E DELLE MODALITÀ DI CALCOLO DEL PROFITTO IMPRENDITORIALE**

Si assume quale valore per il profitto imprenditoriale un valore massimo pari al 15% dei Ricavi come previsto dall'Allegato B per i *“Criteri generali da applicare agli accordi pubblico-privato in attuazione all’art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004 e per interventi di interesse pubblico da realizzare attraverso il permesso di costruire in deroga ai sensi degli artt. 14 e 16, comma 4, lettera D, del DPR 380/01”*.

In tal caso si definisce un valore per il Profitto Imprenditoriale (C11) pari al 5% dell'importo dei Ricavi (R):

$$21.845.600,00 \times 5\% = 1.092.280,00 \text{ €}$$

<b>TOTALE PROFITTO IMPRENDITORIALE</b>	<b>1.092.280,00 €</b>
--	-----------------------

Si riporta di seguito l'Allegato B sopra citato.



**OGGETTO: Definizione dei criteri e determinazione del beneficio pubblico per accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e per interventi di interesse pubblico da realizzare attraverso il permesso da costruire in deroga ai sensi degli artt. 14 e 16, comma 4 lettera D Ter, del DPR 380/01**

## **A L L E G A T O B**

**CRITERI GENERALI DA APPLICARE AGLI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATO IN ATTUAZIONE ALL'ART. 6 LEGGE REGIONALE N. 11/2004 E PER INTERVENTI DI INTERESSE PUBBLICO DA REALIZZARE ATTRAVERSO IL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AI SENSI DEGLI ARTT. 14 e 16, COMMA 4, LETTERA D TER, DEL DPR 380/01.**

Ai fini di utilità edilizia, si definisce beneficio pubblico l'utilità che deriva alla parte pubblica da iniziative e proposte promosse dal privato che perseguano e rispondano ai seguenti criteri:

- recupero e valorizzazione del patrimonio storico, paesaggistico, ambientale, con la particolare attenzione ai servizi e/o alle attrezzature di interesse collettivo;
- realizzazione o valorizzazione dell'edilizia pubblica (residenziale, scolastica, sportiva);
- realizzazione e manutenzione di infrastrutture viarie (strade, marciapiedi, itinerari ciclopedonali, percorsi vita, ecc.) di rilevante interesse comunale, anche in rapporto ai nuovi ambiti preferenziali di sviluppo;
- riordino degli insediamenti esistenti anche attraverso l'ammodernamento ed il rinnovo delle urbanizzazioni;
- recupero e riabilitazione delle aree urbane degradate o dismesse con particolare riferimento al polo industriale di Porto Marghera;
- riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale e, più in generale, rigenerazione urbana sostenibile dei complessi dismessi e/o in dismissione;
- sistemazione e completamento delle opere di arredo urbano;
- realizzazione degli interventi compresi in programmazioni urbane specifiche (es. realizzazione della rete antincendio per la Città Antica, cablatura Città Antica....);
- attuazione del Piano Energetico ed Ambientale Comunale secondo obiettivi di risparmio energetico comfort abitativo;
- cessione di immobili finalizzati alla realizzazione di opere pubbliche;
- realizzazione di interventi di compensazione / mitigazione ambientale individuati dalla V.A.S allegata al P.A.T.;
- quanto altro annoverabile tra le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale di rilevante interesse pubblico nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

**Condizioni urbanistiche minime richieste per la valutazione del beneficio pubblico**

Le proposte di accordo:

- dovranno essere compatibili con la disciplina del P.A.T. (Piano di Assetto del Territorio) e con la Valutazione Ambientale Strategica ad esso allegata;
- non potranno proporre modifiche ad ambiti soggetti a garantire la tutela e la conservazione delle caratteristiche naturali e paesaggistiche, dell'assetto idrogeologico, dei beni culturali;
- dovranno fare riferimento ad un'estensione territoriale adeguata ad una corretta progettazione urbanistica da valutarsi in rapporto ai contenuti della proposta avanzata, in contiguità con l'urbanizzazione esistente e non dovranno compromettere le successive elaborazioni urbanistico-progettuali;
- dovranno caratterizzarsi per un alto livello di sostenibilità energetica, ecologica e ambientale, contribuendo allo sviluppo della struttura urbana, delle dotazioni infrastrutturali a rete, del sistema del verde pubblico e privato e degli spazi aperti, delle condizioni di permeabilità dei suoli urbani;
- per quanto riguarda l'apporto, di risorse private, si potranno prevedere cessioni di aree, realizzazioni di interventi di interesse pubblico o monetizzazione degli stessi.

### **Indicatori per la valutazione del beneficio pubblico**

Gli elementi di valutazione faranno riferimento ai seguenti obiettivi:

#### **a) obiettivi di sostenibilità:**

- la limitazione del consumo di suolo e la protezione delle attività agricole;
- il miglioramento delle qualità dell'aria, dell'acqua;
- il contenimento del consumo di risorse non rinnovabili;
- la preservazione della biodiversità;

#### **b) obiettivi urbanistici, paesaggistico-ambientali:**

- il miglioramento dell'efficienza delle infrastrutture e delle reti dei servizi esistenti;
- il riordino degli insediamenti esistenti, l'ammodernamento delle urbanizzazioni primarie e secondarie e dell'arredo urbano, il riuso delle aree dimesse, degradate, inutilizzate;
- la valorizzazione degli aspetti paesaggistici e naturalistici;
- il recupero del patrimonio paesaggistico, culturale e monumentale purché tutelato dal D. Lgs. n. 42/2004 e caratterizzato dal significativo degrado del bene conclamato negli anni e da certificare dall'Autorità preposta la tutela del vincolo;

#### **c) obiettivo di riduzione dei rischi:**

- il miglioramento e la difesa degli insediamenti da rischio idraulico, esondazioni;
- il miglioramento della sicurezza sismica di un immobile, insieme di immobili od area;

#### **d) obiettivi economici e sociali**

- la contribuzione finanziaria alla realizzazione di opere / infrastrutture pubbliche previste dalla programmazione comunale corrente;
- la riduzione / eliminazione di situazioni di emarginazione e degrado sociale;
- la produzione di reddito / occupazione;
- l'attrazione di investimenti privati;
- la contribuzione economica a favore dell'Amministrazione Comunale.

### **Modalità di valutazione delle proposte**

Con riferimento agli indicatori di cui al precedente punto precedente, i criteri di valutazione del beneficio pubblico, dovranno essere:

- di tipo qualitativo e quindi inerenti alla qualità urbanistico / architettonico ed alla sostenibilità dell'intervento;
- di tipo prestazionale e quindi in rapporto alla concreta e fattiva possibilità di raggiungimento di un determinato obiettivo (realizzazione di opera pubblica, presenza di alloggi destinati all'Edilizia Residenziale Pubblica, prefissate destinazioni d'uso, ecc.);
- di tipo economico e quindi in rapporto alla ripartizione del plusvalore generato dalla trasformazione.

Ai fini della valutazione preventiva delle proposte, il beneficio pubblico potrà esser basato su uno "studio di fattibilità" elaborato dal soggetto privato proponente.

### **Modalità di valutazione della convenienza pubblica**

Viene determinata la "convenienza pubblica" come una percentuale del plusvalore economico derivante dalla trasformazione dell'area e cioè della differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata dal P. I. ed il valore iniziale degli stessi, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area.

Dal punto di vista economico il valore di trasformazione del bene, ovvero il valore dell'area successivo all'accordo, è dato dalla seguente espressione:

$$\mathbf{Bpr + Bpu = [Vm - (Cc + On + St + Sg + U)] - Vaa}$$

ove:

Vaa = valore dell'area con precedente destinazione (ante accordo)

Bpr = beneficio del privato a seguito dell'accordo

Bpu = beneficio pubblico mentre l'espressione:

$Vm - (Cc + On + St + Sg + U)$  esprime il valore di trasformazione del bene, ovvero il valore dell'area successivo all'accordo, ove:

Vm = valore di mercato beni immobili conseguiti (post accordo)

Cc = costo costruzione manufatti

On = oneri concessori

St = spese tecniche

Sg = spese generali e di commercializzazione dei beni

U = utile d'impresa

Tenuto conto che la desiderabilità sociale del progetto deve essere argomentata sulla base benefici complessivi e non solo di quelli finanziari.

### **DETERMINAZIONE DEL PLUSVALORE DERIVANTE DALL'ACCORDO TABELLA COSTI DI TRASFORMAZIONE (euro)**

La metodologia proposta si basa sulla stima analitica applicando il metodo del valore di trasformazione.

I valori da introdurre nella tabella, ferma restando la responsabilità del soggetto proponente nell'indicare dati attendibili e giustificabili, verranno verificati al fine di valutare la loro attendibilità anche sulla base di giudizio di esperti (altri enti pubblici – ordini professionali – altro).

In merito alle modalità di conferimento della convenienza pubblica a favore del Comune, potranno essere prese in considerazione anche cessioni di aree e/o edifici finalizzati alla realizzazione di interventi di pubblici e/o interesse pubblico; in caso di cessioni di aree concorrono alla determinazione della convenienza le sole aree aggiuntive rispetto agli standard richiesti per l'intervento proposto ed alle opere di urbanizzazione necessarie agli insediamenti previsti.

**C1** Costo complessivo delle bonifiche - altro

**C2** Costo complessivo delle demolizioni e sistemazioni – altro

**C3** Costo complessivo di costruzione/ristrutturazione/cambio di destinazione d'uso/altro - corpi di fabbrica fuori terra (immobile agibile)

**C4** Idem come C3 - corpi di fabbrica entro terra (immobile agibile)

**C5** Costo complessivo di realizzazione opere di urbanizzazione interne all'ambito - altro (opere agibili)

**C6** Costo complessivo di realizzazione opere di urbanizzazione esterne all'ambito - altro (opere agibili)

**C7** Oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione)

**C8** Oneri ambientali – altro

**C9** Oneri finanziari legati all'intervento (fidejussioni, spese di commercializzazione, gestione, altro)

**C10** Spese tecniche (opera agibile)

**C11** Profitto imprenditoriale (utile del promotore: nella misura massima del 15% dei ricavi)

**C = C1 + C2 + C3 + C4 + C5 + C6 + C7 + C8 + C9 + C10 + C11 (euro)**

#### **TABELLA RICAVI (euro)**

**R1** Ricavo vendita immobili con destinazione residenziale Valore unitario di vendita

**R2** Ricavo vendita immobili con destinazione commerciale Valore unitario di vendita

**R3** Ricavo vendita immobili con destinazione direzionale Valore unitario di vendita

**R4** Ricavo vendita immobili con destinazione speciale (specificare) Valore unitario di vendita

**R5** Ricavo vendita immobili interrati (anche parzialmente) Valore unitario di vendita

**R6** Ricavo vendita immobili con destinazione turistico-ricettivo Valore unitario di vendita

**R7** Altro specificare Valore unitario di vendita

**R = R1 + R2 + R3 + R4 + R5 + R6 + R7 (euro)**

#### **CONVENZIONE PUBBLICA (euro)**

**Va** Valore (per unità di superficie/a corpo/altro) dell'immobile prima della trasformazione

**St** Superficie territoriale interessata dalla trasformazione

**1** Valore area dopo la trasformazione **V1 = R - C**

**2** Valore area prima della trasformazione **V2 = Va X St**

**3** Plus valore **V = V1 - V2**

% Misura percentuale spettante al Comune. Tale misura potrà differire in relazione ai tipi di interventi di trasformazione urbanistica e potrà essere oggetto di aggiornamento (od ulteriormente differenziata per categorie/tipologie) e modifica in relazione ai futuri sviluppi socio-economici del territorio.

**Per le categorie R1, R2, R3, R4, R5, R6 (turistico - ricettivo Terraferma) R7**

**Beneficio Pubblico (BP) = 50% plus valore (V)**

**Per la categoria R6 (turistico - ricettivo Città Antica e isole)**

**Beneficio Pubblico (BP) = 70% plus valore (V)**

**Il beneficio pubblico dovrà essere attribuito al Comune in versamento finanziario nella misura non inferiore al 50% del suo importo.**



## **ALLEGATO 9 – DEFINIZIONE DEI CRITERI E DELLE MODALITÀ DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE E DEL VALORE DELLA STESSA**

Si riporta di seguito la procedura seguita al fine di definire la consistenza della Superficie Commerciale inerente al Piano di Lottizzazione in oggetto.

Al fine di definire l'importo dei ricavi ottenibili dalla vendita degli immobili con destinazione residenziale, si procede ora alla definizione della consistenza della Superficie Commerciale prevista dal Piano di Lottizzazione oggetto di analisi. In assenza dei progetti architettonici previsti all'interno del Piano e in possesso della sola SIp realizzabile, si procede alla stima della Superficie commerciale per l'intero Piano, mediante la selezione di un caso tipologico, ricavando da tale caso la differenza tra Superficie Commerciale e Superficie Lorda di Pavimento utile a fornire un indice di incremento percentuale da applicare alla SIp complessiva, così da ottenere una stima coerente della Superficie Commerciale di progetto.






Per il calcolo della Superficie Commerciale sono stati utilizzati i criteri previsti dal Manuale Banca Dati Quotazioni Omi, "Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare" di cui si allegano, in calce al presente documento, i passaggi inerenti all'ambito in oggetto.

Si riportano di seguito gli elaborati grafici relativi al caso tipologico selezionato e gli schemi utili alla comprensione di quanto sopra descritto:

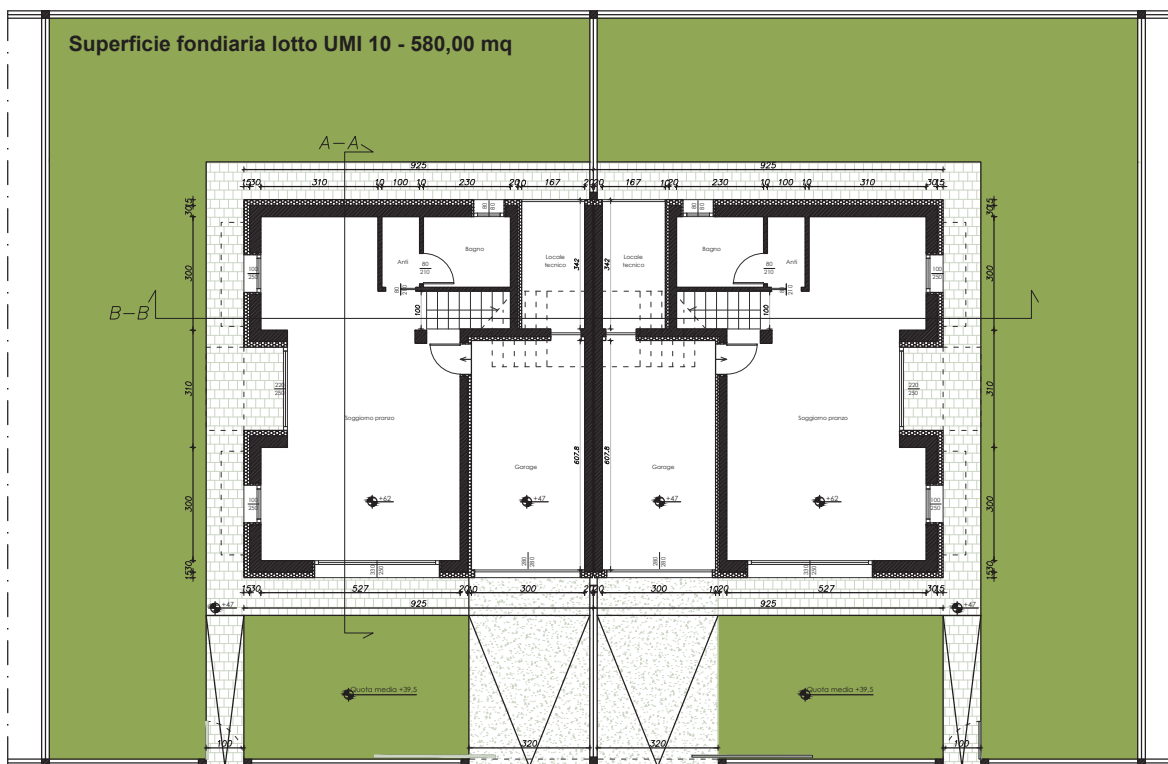
# CASO TIPO PER LA DEFINIZIONE DEI CRITERI E DELLE MODALITÀ DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

## CASO TIPO - UMI 10 SCHEMA PLANIMETRICO

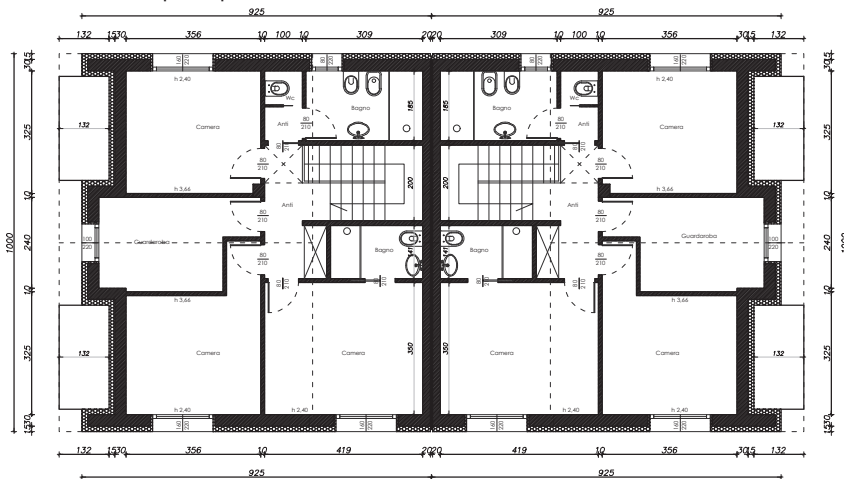
### CONTEGGI SLP DA REGOLAMENTO EDILIZIO

-  Partizioni verticali
-  Isolamento Termico a cappotto
-  Superficie a verde
-  Pavimentazione esterna pedonale
-  Pavimentazione esterna carrabile

UMI 10 - Pianta piano terra sc. 1:200



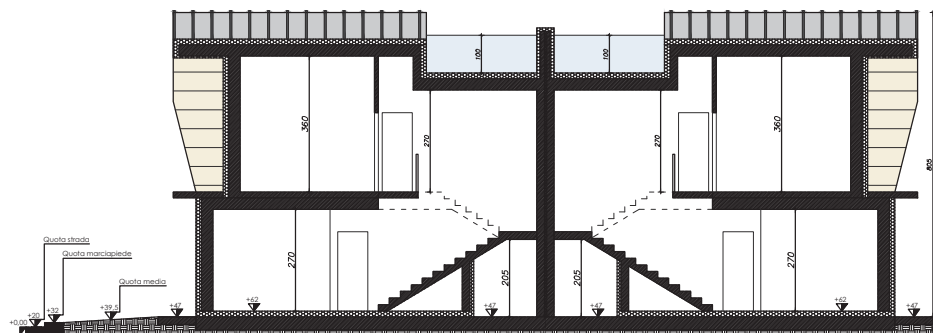
UMI 10 - Pianta piano primo sc. 1:200



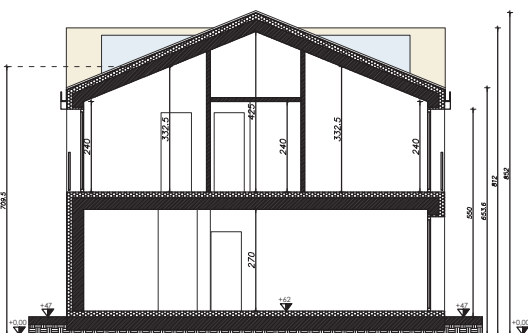
# CASO TIPO PER LA DEFINIZIONE DEI CRITERI E DELLE MODALITÀ DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

## CASO TIPO - UMI 10

Sezione B-B sc. 1:200



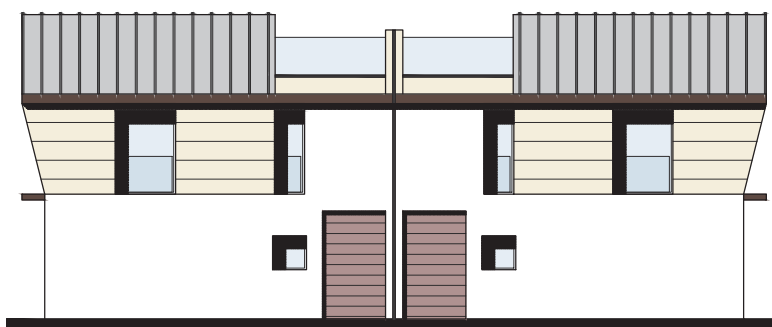
Sezione A-A sc. 1:200



Prospetto Est sc. 1:200



Prospetto Ovest sc. 1:200









Prospetto Nord e Sud sc. 1:200



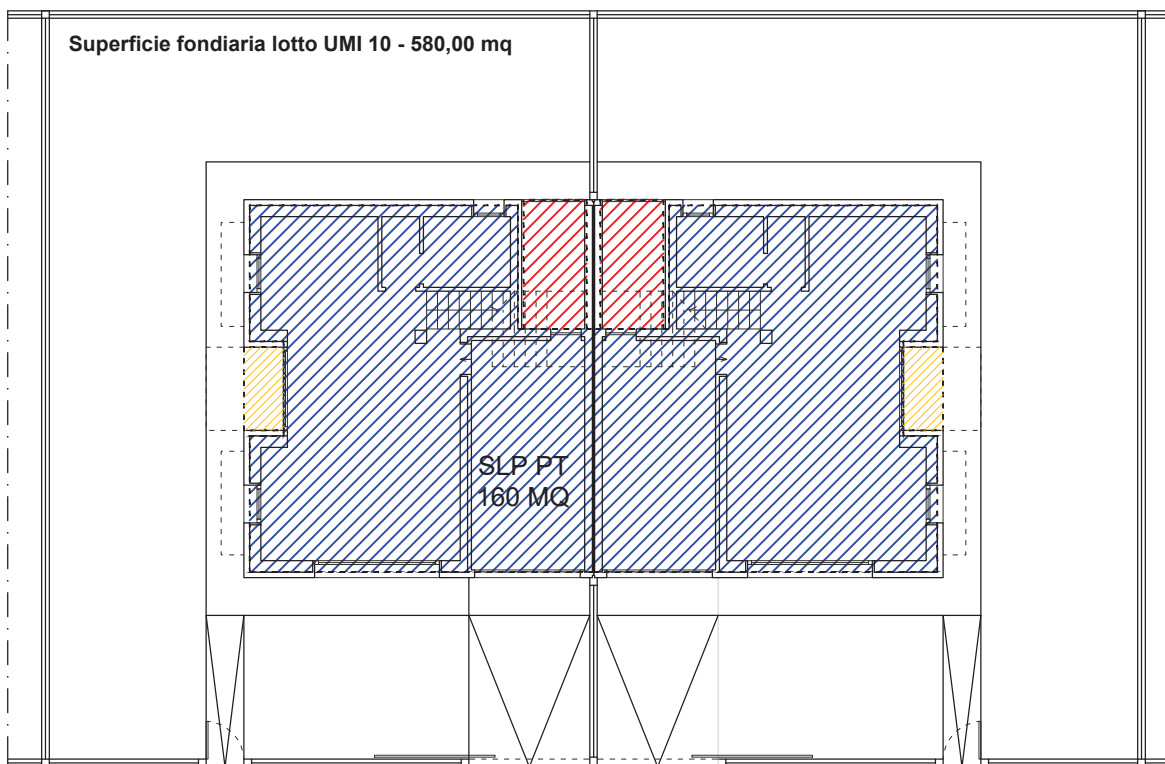
# CASO TIPO PER LA DEFINIZIONE DEI CRITERI E DELLE MODALITÀ DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

## CASO TIPO - UMI 10

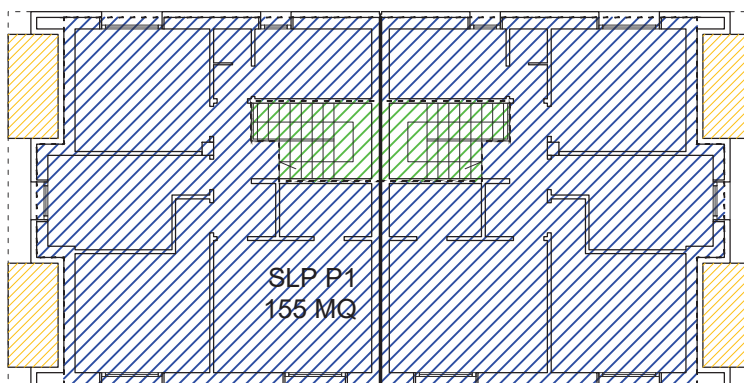
### SCHEMA SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp) da Regolamento Edilizio

CONTEGGI SLP DA REGOLAMENTO EDILIZIO	
	SLP - 315,00 mq
	Vano scala - 13,00 mq
	Locale tecnico - 11,00 mq
	Loggia e terrazza - 20,00 mq
	Isolamento termico e murature escluse - 18,00 mq
	Scoperto pav e a verde - 395,00 mq
Non concorrenti alla SLP da RE — 62,00 mq	

UMI 10 - Pianta piano terra sc. 1:200









UMI 10 - Pianta piano primo sc. 1:200



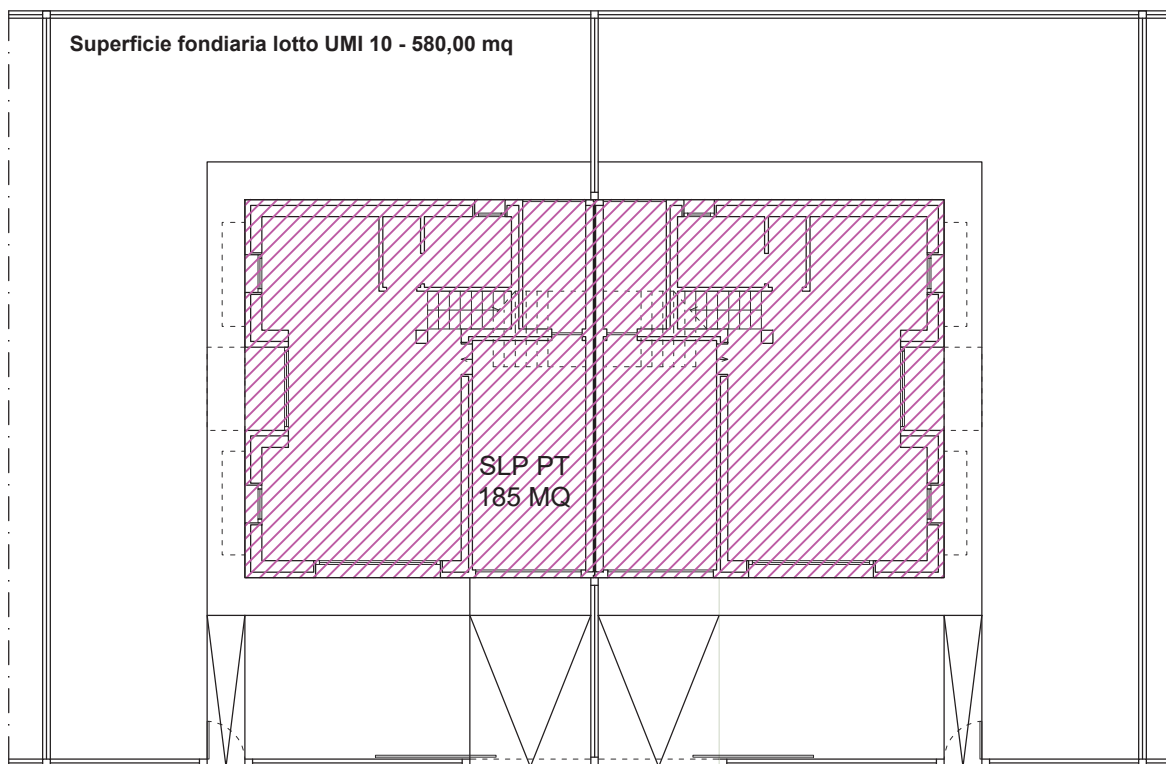
# CASO TIPO PER LA DEFINIZIONE DEI CRITERI E DELLE MODALITÀ DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

## CASO TIPO - UMI 10

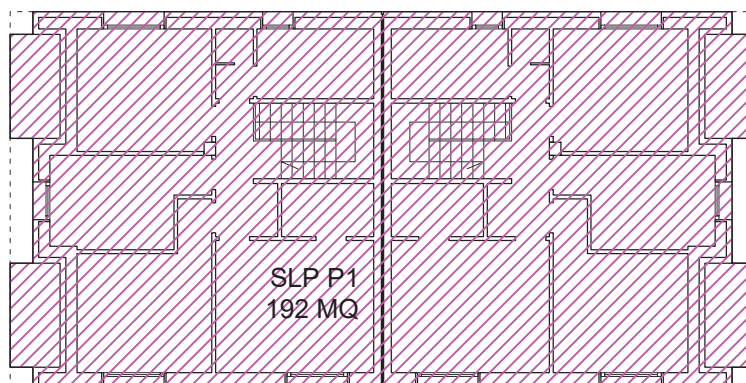
### SCHEMA SUPERFICIE COMPLESSIVA DA REALIZZARE SENZA ESCLUSIONI

CONTEGGI SUPERFICIE COMPLESSIVA DA REALIZZARE SENZA ESCLUSIONI	
	SLP - 315,00 mq
	Vano scala
	Locale tecnico
	Loggia e terrazza
	Isolamento termico e murature escluse
	Scoperto pav e a verde - 395,00 mq
<b>SUPERFICIE TOTALE EFFETTIVA DA REALIZZARE: 377,00 mq</b>	

UMI 10 - Pianta piano terra sc. 1:200








UMI 10 - Pianta piano primo sc. 1:200



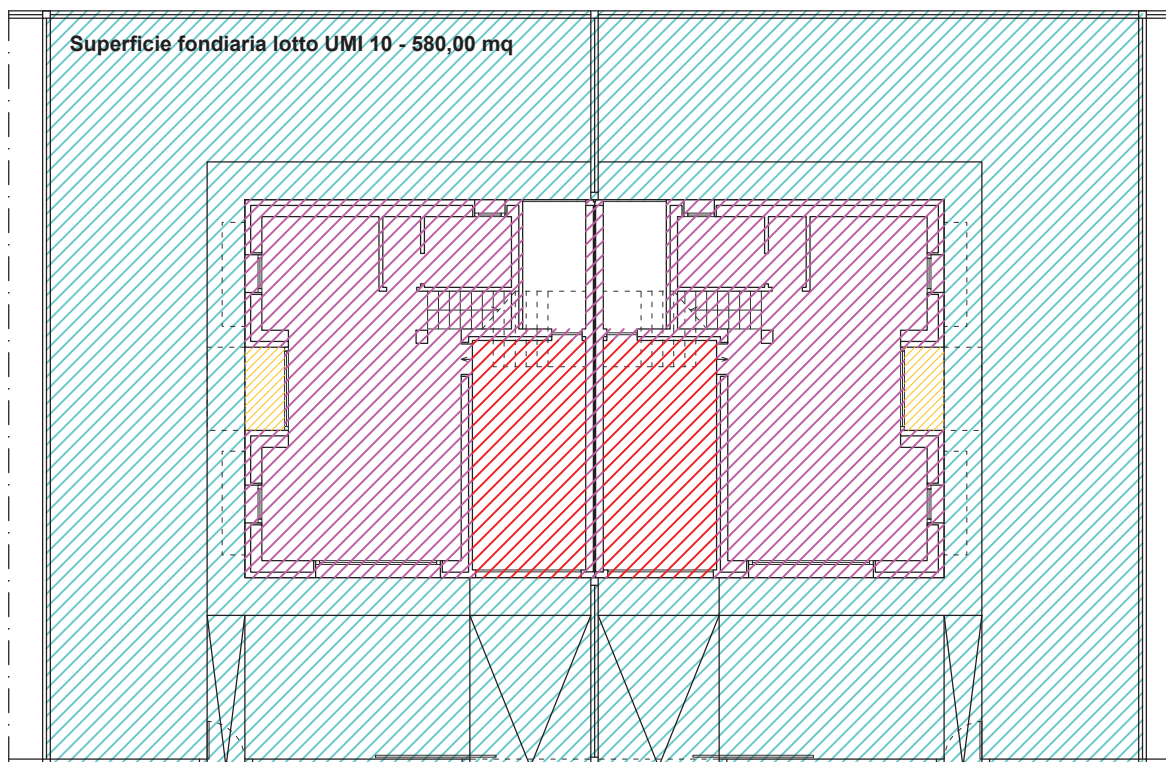
# CASO TIPO PER LA DEFINIZIONE DEI CRITERI E DELLE MODALITÀ DI CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE

## CASO TIPO - UMI 10

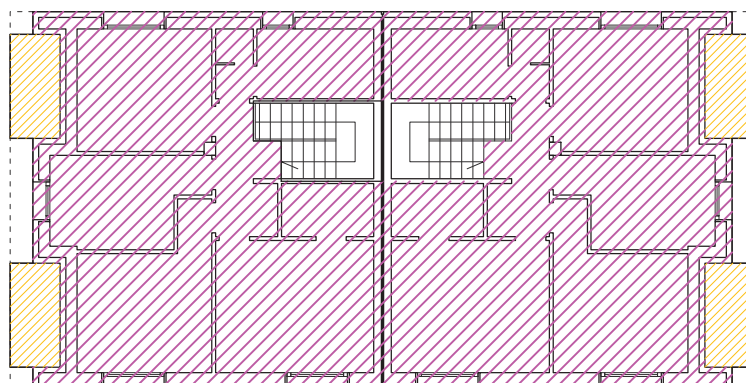
### SCHEMA SUPERFICIE COMMERCIALE

CONTEGGI SUPERFICIE COMMERCIALE				
	Superficie principale - 295,00 mq	100%	295,00 mq	} SUPERFICIE COMMERCIALE 359,50 mq
	Loggia e terrazza - 20,00 mq	30%	6,00 mq	
	Garage - 38,00 mq	50%	19,00 mq	
	Scoperto pav e a verde - 395,00 mq	10%	39,50 mq	
	Locale tecnico e vano scala - 24,00 mq	0%	0,00 mq	

UMI 10 - Pianta piano terra sc. 1:200



UMI 10 - Pianta piano primo sc. 1:200



Riassumendo, perciò, la differenziazione tra Slp come da Regolamento Edilizio e la Superficie Commerciale come da indicazioni OMI, genera all'interno del Caso tipologico della UMI 10 tale situazione:

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE (SC)</b>	359,50 mq
<b>SLP DA REGOLAMENTO EDILIZIO (SLP)</b>	315,00 mq
<b>DIFFERENZA TRA SC E SLP</b>	44,50 mq

Si nota perciò come la Superficie lorda di pavimento sia inferiore alla Superficie Commerciale di una quota pari a 44,50 mq, che si procede ora a tramutare in valore percentuale di incremento mediante il calcolo della Variazione (Delta) percentuale tra i due valori di SC e SLP:

**Formula calcolo Delta percentuale:**

$$\{(X_f - X_i) / X_i\} \times 100\} \% \rightarrow \text{dove } X_f: 359,50 \text{ e } X_i: 315,00$$

$$\{(359,50 - 315) / 315\} \times 100\} \% \rightarrow \\ \rightarrow \{(44,50/315) \times 100\} \% \rightarrow (0,1412698 \times 100) \% = \mathbf{14,12698 \%}$$

**Delta Percentuale = 14,13%**

Nel Caso UMI 10, dunque, la Superficie Commerciale risulta superiore alla Slp da Regolamento edilizio di una percentuale pari al 14,13% dovuta, come riportato in precedenza, alla comprensione all'interno di calcolo di elementi quali terrazze, locali tecnici, aree esterne etc. conteggiati secondo i criteri indicati dall'OMI.

Il caso UMI 10 assume ora la funzione di riferimento applicativo per la definizione della Superficie Commerciale del Piano di lottizzazione in oggetto; si procede dunque all'incremento di tutte le Slp previste dal Piano e suddivise secondo la propria tipologia edilizia di una quota pari al 14,13% al fine di ottenere la stima delle Superfici Commerciali del Piano:

<b>UMI</b>	UMI 1-19
<b>SLP</b>	8.005 mq
<b>INCREMENTO DEL 14,13%</b>	14,13% = 1.131,10 mq
<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	9.136,10 mq
<b>ARROTONDATO</b>	<b><u>9.136,00 mq</u></b>

Definite le Superfici Commerciali dei fabbricati, otteniamo perciò una Superficie Commerciale complessiva pari a **9.136,00 mq**.

Si procede ora alla definizione dell'importo unitario in €/mq da moltiplicare alla Superficie Commerciale Complessiva al fine di ricavare l'importo complessivo dei Ricavi (R).

Al fine di ottenere un prezzo unitario rispondente sia alle quotazioni di pubblico dominio, sia alle reali esigenze del mercato immobiliare, si prevede di effettuare una verifica dei dati di mercato utilizzando sia fonti indirette (quali Banca dati OMI dell'anno 2022 s.1, Borsino immobiliare per abitazioni di fascia e archivi Nomisma aggiornati al Novembre 2022 per la zona di Venezia Mestre semicentro per nuova costruzione), sia fonti dirette, verificando i prezzi di vendita per immobili di analoga tipologia nella medesima zona (prezzi normalizzati secondo un divario del 5% che riconduca il prezzo di vendita all'effettivo prezzo di acquisto).



### Fonti indirette:

Per quanto concerne le fonti indirette, come riportato in precedenza, sono state utilizzate le seguenti fonti:

- Banca dati OMI per l'anno 2022 s.l;
- Borsino immobiliare per abitazioni di fascia 1;
- Nomisma Novembre 2022 per la zona di Venezia Mestre semicentro – nuova costruzione;

All'interno di ciascuna fonte sono stati ricavati i valori minimi, medi e massimi, si è proceduto tuttavia all'utilizzo dei valori massimi trattandosi di edifici di nuova costruzione, per poi effettuare una media tra i tre valori massimi.

Fonte	Valore Minimo	Valore Medio	Valore Massimo
OMI	1.650,00 €	1.850,00 €	2.050,00 €
BORSINO	1.662,00 €	1.905,50 €	2.149,00 €
NOMISMA	1.749,00 €	1.980,00 €	2.211,00 €
<b>MEDIA</b>	<b>1.687,00 €</b>	<b>1.911,83 €</b>	<b>2.136,67 €</b>

<b>TOTALE FONTI INDIRETTE</b>	<b>2.136,67 €</b>
-------------------------------	-------------------

**Fonti dirette:**

Per quanto concerne le Fonti dirette, si è proceduto ad effettuare un'indagine sul mercato immobiliare localizzato nella zona oggetto di intervento (Favaro Veneto) al fine di ricavare i prezzi di vendita effettivi attualmente insistenti nella zona. Trattandosi di importi proposti nella vendita e non di vendite effettive completate, tali dati sono stati conseguentemente normalizzati applicando un divario del 5% a tali importi come da indicazione della banca dati Nomisma (Novembre 2022 per Venezia Mestre semicentro – nuova costruzione).

Si riporta di seguito una tabella riassuntiva dei dati reperiti:

CASO	€	MQ	€/MQ	DIVARIO %	€/MQ
1	220.000,00	84,00	2.619,05	5	2.488,10
2	160.000,00	60,00	2.666,66	5	2.533,32
3	298.400,00	110,00	2.712,72	5	2.577,08
4	375.000,00	187,00	2.005,34	5	1.905,07
5	380.000,00	187,00	2.032,08	5	1.930,47
6	395.000,00	162,00	2.438,27	5	2.316,35

<b><u>PREZZO TOTALE MEDIO IN €/MQ</u></b>	<b><u>2.291,73</u></b>
---	------------------------

Al fine di effettuare un'ulteriore verifica di tali importi, si riporta di seguito il caso di una compravendita avvenuta nel Maggio del 2022 nella medesima zona e con le medesime caratteristiche.

**Compravendita Comune di Venezia:**

Ubicazione: Favaro Veneto – Comune di Venezia

Finiture: Medie/Medio alte.

Totale superficie commerciale mq.145,71.

Prezzo di vendita €343.000 (senza IVA) / mq.145,71 = **€/mq 2.353,99.**

(Si allega l'atto di compravendita a conclusione dell'allegato).

Nel caso di compravendita riportato si individua dunque un prezzo al mq pari a 2.353,99 €

Riassumendo perciò le 3 fonti individuate (dirette, indirette, compravendita), si ottengono i seguenti dati quantitativi:

<b>FONTI INDIRETTE</b>	<b>2.136,67 €/mq</b>
<b>FONTI DIRETTE</b>	<b>2.291,73 €/mq</b>
<b>COMPRAVENDITA</b>	<b>2.353,99 €/mq</b>

Al fine di ottenere un dato maggiormente realistico e, come conseguenza dei rincari legati alle condizioni dell'edilizia attuale, si stabiliscono quali dati di maggiore credibilità, quelli riferiti alle fonti dirette e alla compravendita allegata, prediligendo il dato ricavato da quest'ultima, conseguentemente alla sua recente attuazione nella medesima zona del progetto. Si procede perciò utilizzando un prezzo unitario di 2.350,00 €/mq utile alla definizione dell'importo complessivo dei ricavi moltiplicando il prezzo unitario per la Superficie Commerciale precedentemente calcolata, ottenendo:

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE</b>	<b>9.136,00 mq</b>
	x
<b>PREZZO UNITARIO</b>	<b>2.350,00 €/mq</b>
	=
<b>RICAVO VENDITA IMM. RESIDENZ.</b>	<b>21.469.600,00 €</b>

La superficie di 9.136,00 mq va tuttavia incrementata di ulteriori 160,00 mq poiché nella stima della superficie Commerciali non risultavano indicati garage in surplus che saranno realizzati all'interno dei fabbricati pluripiano in quantità di 10, che moltiplicati per una superficie di ciascun garage pari a 16,00mq, generano una superficie commerciale ulteriore di 160,00 mq, aggiornando come segue lo schema dei Ricavi:

<b>SUPERFICIE COMMERCIALE GARAGE SURPLUS</b>	<b>160,00 mq</b>
	x
<b>PREZZO UNITARIO</b>	<b>2.350,00 €/mq</b>
	=
<b>RICAVO VENDITA GARAGE SURPLUS</b>	<b>376.000,00 €</b>

In conclusione quindi il Ricavo della vendita degli immobili risulta 21.469.600,00 € + 376.000,00 € = 21.845.600,00 €

<b><u>RICAVO VENDITA TOTALE</u></b>	<b><u>21.845.600,00 €</u></b>
-------------------------------------	-------------------------------

Si allegano di seguito i riferimenti da Manuale della banca dati OMI utilizzati quali criteri per il calcolo della superficie commerciale, i casi utilizzati per il calcolo delle fonti dirette e l'atto di compravendita sopra citato.

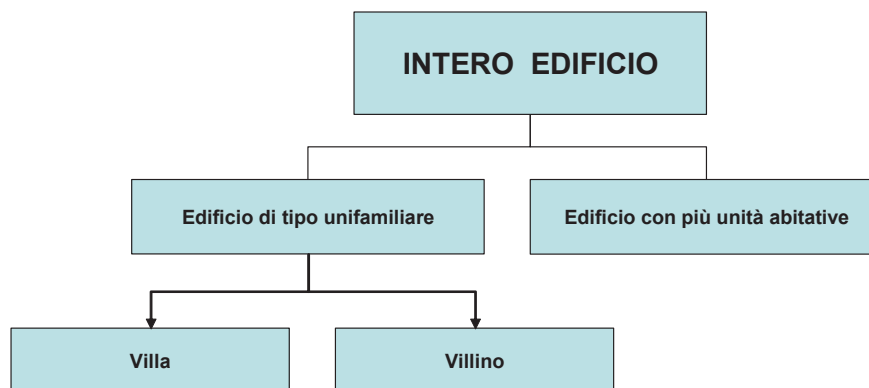
## Allegato 5 – Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell’Osservatorio del Mercato Immobiliare

### Indice

<b>INTRODUZIONE .....</b>	<b>33</b>
<b>1. IMMOBILI A DESTINAZIONE RESIDENZIALE .....</b>	<b>33</b>
1.1 UNITÀ IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO .....	35
1.2 INTERO EDIFICIO .....	39
<b>2. IMMOBILI A DESTINAZIONE TERZIARIA - DIREZIONALE .....</b>	<b>43</b>
2.1 UNITÀ IMMOBILIARE PARTE DI UN EDIFICIO .....	43
2.2 INTERO EDIFICIO/ UFFICIO STRUTTURATO.....	45
<b>3. UNITÀ IMMOBILIARI DESTINATE AL PARCHEGGIO DELLE AUTOVETTURE .....</b>	<b>49</b>
3.1 AUTORIMESSA .....	49
3.2 BOX .....	51
3.3 POSTO AUTO COPERTO E SCOPERTO.....	52
<b>4. STRUTTURE A DESTINAZIONE COMMERCIALE .....</b>	<b>52</b>
4.1 NEGOZI TRADIZIONALI ED ASSIMILABILI .....	52
4.2 GRANDI STRUTTURE DI VENDITA .....	55
4.3 LABORATORIO .....	56
4.4 MAGAZZINO.....	57
<b>5. CAPANNONI.....</b>	<b>60</b>

## 1.2 INTERO EDIFICIO

In questa categoria sono compresi gli edifici di tipo unifamiliare (abitazioni in villa o villino). Non viene trattata la determinazione della consistenza dell'edificio con più unità abitative nelle sue espressioni tipologiche indicate nella Banca Dati dell'OMI, in quanto riconducibile al caso dell'appartamento parte di un edificio, già esaminato.



### Indicazioni di carattere generale

La superficie commerciale di un immobile della tipologia in esame, deve essere arrotondata al metro quadrato, per eccesso o per difetto e risulta pari alla somma:

- A. della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- B. della superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo
  - di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini);
  - di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.).
  - verande/portici/tettoie;

Anche in questo caso sono valide le indicazioni di carattere generale espresse nel paragrafo precedente.

Nel computo della superficie commerciale complessiva non vengono determinati i seguenti spazi:

- vuoti tra il terreno (terrapieno) e il solaio inferiore del fabbricato;
- spazi all'interno dei tetti ventilati (sottotetti non praticabili);
- copertura a terrazzo non praticabile;
- superficie occupata dalle canne di aerazione o fumarie, dagli eventuali camini, dai cavedii;
- superfici o locali occupati dagli impianti tecnici.

## SUPERFICIE COMMERCIALE

### Misurazione

Si determina misurando la superficie delle seguenti entità.

*Vani principali e accessori diretti*

La superficie dell'unità principale si determina misurando la superficie di ogni piano al lordo delle murature esterne. La scala interna è computata una sola volta nella sua proiezione.

I muri perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm.

Eventuali muri in comunione tra due diverse destinazioni d'uso si considerano, nel tratto in comune, nella misura massima del 50% ciascuna e pertanto fino ad uno spessore massimo di cm. 25.

*Pertinenze esclusive di ornamento dell'unità immobiliare*

Per la misurazione della superficie delle pertinenze di uso esclusivo (balconi, terrazze, area scoperta a verde):

- la superficie dei balconi, delle terrazze e similari si misura fino al loro contorno esterno;
- la superficie dei giardini o delle aree a verde, si misura fino al confine della proprietà dell'immobile ovvero se questa è delimitata da un muro di confine o da un manufatto in comunione, fino alla mezzeria dello stesso.

*Pertinenze esclusive accessorie a servizio dell'unità immobiliare*

La misurazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome va computata al lordo dei muri perimetrali e fino alla mezzeria dei muri in comunione con zone comunicanti con l'unità principale.

**Calcolo della superficie omogeneizzata**

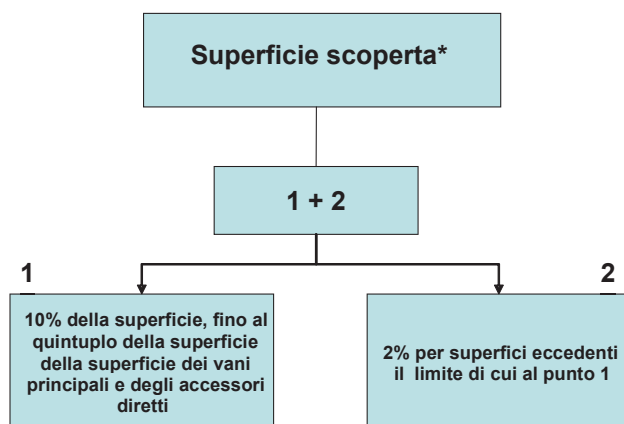
Alla superficie, determinata nel modo suddetto, vanno aggiunte le superfici delle pertinenze esclusive, opportunamente omogeneizzate, ottenendo così la superficie commerciale complessiva.

Per il computo *delle superfici scoperte e di ornamento e dei locali a servizio*, che solitamente vengono omogeneizzate alla superficie dell'unità immobiliare, il criterio di determinazione, riportato nell'allegato C del precitato decreto, attribuisce i seguenti coefficienti:

*Parchi, giardini, corti e simili:*

- al 10% della superficie, fino al quintuplo della superficie della superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- al 2% per superfici eccedenti detto limite.

Per la superficie di parchi, giardini, corti e simili la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie dei vani principali e dei vani a servizio diretto di quelli principali (quali bagni, ripostigli corridoi, ingressi, e simili).



\*per la quota eccedente il quintuplo della superficie vani principali e accessori diretti

*Balconi, terrazzi e similari*

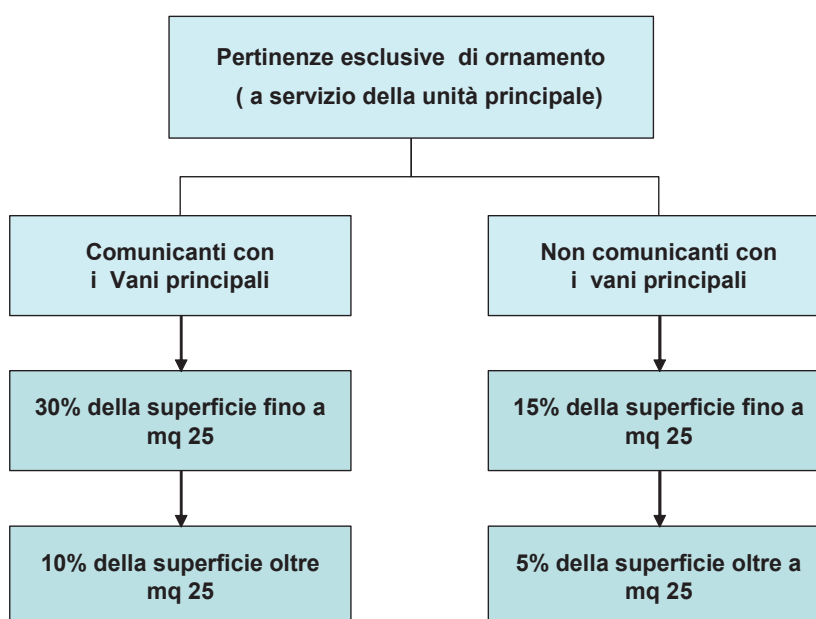
Il DPR 138/98 stabilisce che la superficie va computata come di seguito.

Qualora le pertinenze siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori (a servizio diretto di quelli principali):

- nella misura del 30% fino a 25 m<sup>2</sup>,
- nella misura del 10% per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup>.

Qualora le pertinenze non siano comunicanti con i vani principali e con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali:

- nella misura del 15% della superficie fino a 25 m<sup>2</sup>,
- nella misura del 5% per la quota eccedente 25 m<sup>2</sup>.



Per quanto concerne la determinazione della superficie delle pertinenze accessorie, (cantine, soffitte e assimilate) ove non costituenti unità immobiliari autonome, il criterio contenuto nel D.P.R. 138/98 stabilisce che la stessa venga computata nella misura del:

- 50% della superficie, qualora direttamente comunicanti con i vani principali e/o con i vani accessori a servizio diretto di quelli principali;
- 25% della superficie, qualora non comunicanti.

Il coefficiente di omogeneizzazione pari al 25% nel caso di edificio di tipo unifamiliare, trova la sua giustificazione quando le cantine ovvero più in generale, i locali deposito e utilizzazioni similari, non presentano generalmente continuità fisica con l'edificio principale.

Nell'edificio unifamiliare le pertinenze esclusive accessorie sono locali ubicati ai piani seminterrati o interrati, ovvero mansardati oppure ubicati all'esterno dell'unità principale.

In tale fattispecie, secondo l'utilizzazione che ne deriva, è sensibilità del tecnico procedere a criteri di omogeneizzazione delle superfici attraverso coefficienti di merito anche diversi da quelli sopra indicati, ma che dovranno essere opportunamente motivati.



# CASO 1

< 3 di 26 >



Planimetrie



Appartamento via Monte Nevoso 15, Carpenedo - Bissuola, Venezia

€ 220.000

5 locali | 84 m<sup>2</sup> superficie | 2 bagni | 3 piano

Troviamo il mutuo ideale per te

[Ricevi una stima immediata >](#)

## Descrizione

### VENDESI APPARTAMENTI NUOVI CON 2 CAMERE.

Vendesi appartamenti con 2 camere e 2 bagni.

Carpenedo Vendesi appartamenti completamente arredati con una o due camere da letto, con soggiorno con angolo cottura oppure con cucina separata, uno o due bagni e due poggiali, anche con giardino privato esclusivo per quelli al piano terra. Comodissimi per arrivare

[▼ LEGGI TUTTO](#)

Cerca

Salvati

Vendi

Messaggi

Menu

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	Appartamento 2 camere 2 bagni completamente arredato. - 15/01/2023
CONTRATTO	Vendita   Immobile a reddito
TIPOLOGIA	Appartamento   Classe immobile signorile
SUPERFICIE	84 m <sup>2</sup>
LOCALI	5 (2 camere da letto, 3 altri), 2 bagni, cucina cucinotto
PIANO	1 piano: 3°, con ascensore, con accesso disabili
TOTALE PIANI EDIFICIO	5 piani
POSTI AUTO	1 in garage/box, 1
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Cancello elettrico   Fibra ottica   VideoCitofono   Impianto di allarme   Porta blindata Esposizione esterna   Armadio a muro   Balcone   Terrazza Impianto tv con parabola satellitare   Arredato   Cantina   Giardino privato Infissi esterni in triplo vetro / legno


## Costi

---

PREZZO	€ 220.000
SPESE CONDOMINIO	€ 50/mese

## Efficienza energetica

---

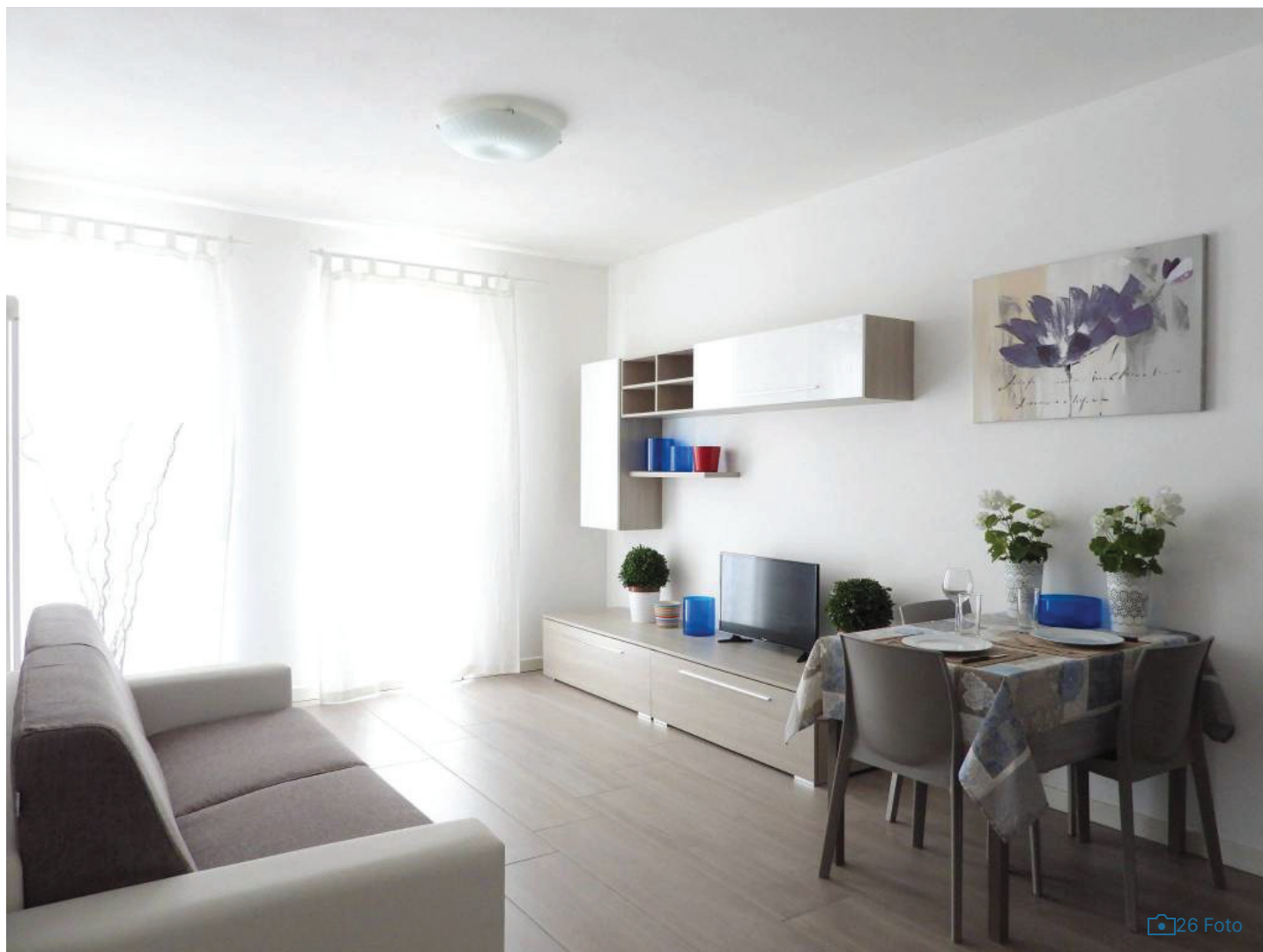
ANNO DI COSTRUZIONE	2013
STATO	Nuovo / In costruzione
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentato a gas
CLIMATIZZATORE	Autonomo, freddo/caldo
EFFICIENZA ENERGETICA	A1  ≥ 3,51 kWh/m <sup>2</sup> anno

## Planimetria

---

# CASO 2

< 5 di 26 >



26 Foto

3 Planimetrie



Bilocale via Monte Nevoso 15, Carpenedo - Bissuola, Venezia

€ 160.000

2 locali | 60 m<sup>2</sup> superficie | 1 bagno | 4 piano

Troviamo il mutuo ideale per te

Ricevi una stima immediata >

## Descrizione

### VENDESI APPARTAMENTI COMPLETAMENTE ARREDATI.

Vendesi appartamenti con 2 camere e 2 bagni.

Carpenedo Vendesi appartamenti completamente arredati con una o due camere da letto, con soggiorno con angolo cottura oppure con cucina separata, uno o due bagni e due poggiali, anche con giardino privato esclusivo per quelli al piano terra. Comodissimi per arrivare

✓ LEGGI TUTTO

Cerca

Salvati

Vendi

Messaggi

Menu

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	Appartamento con 1 camera completamente arredato. - 15/01/2023
CONTRATTO	Vendita   Immobile a reddito
TIPOLOGIA	Appartamento   Intera proprietà   Classe immobile signorile
SUPERFICIE	60 m <sup>2</sup>
LOCALI	2 (1 camera da letto, 1 altro), 1 bagno, cucina angolo cottura
PIANO	1 piano: 4°, con ascensore, con accesso disabili
TOTALE PIANI EDIFICIO	5 piani
POSTI AUTO	1 in garage/box, 1
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Cancello elettrico   Fibra ottica   VideoCitofono   Impianto di allarme   Porta blindata Esposizione esterna   Armadio a muro   Balcone   Terrazza Impianto tv con parabola satellitare   Arredato   Cantina   Giardino privato Infissi esterni in triplo vetro / legno


## Costi

---

PREZZO	€ 160.000
SPESE CONDOMINIO	€ 40/mese

## Efficienza energetica

---

ANNO DI COSTRUZIONE	2013
STATO	Nuovo / In costruzione
RISCALDAMENTO	Autonomo, a radiatori, alimentato a gas
CLIMATIZZATORE	Autonomo, freddo/caldo
EFFICIENZA ENERGETICA	A1  ≥ 3,51 kWh/m <sup>2</sup> anno

## Planimetria

---



# CASO 3

< 1 di 26 >



28 Foto

Video



## Appartamenti di nuova costruzione a Venezia

€ 298.400 - € 318.400

5 locali | da 110 m<sup>2</sup> superficie | 2 tipologie

Troviamo il mutuo ideale per te

Ricevi una stima immediata >

### Descrizione

#### VENEZIA FAVARO VENETO, NUOVI APPARTAMENTI 3 CAMERE CL. A4

MESTRE - FAVARO VENETO con agevolazione immediata (sconto in fattura di 81.600 euro) edificio di soli 6 appartamenti dotati ognuno di fotovoltaico autonomo.

Appartamenti con due o tre camere, terrazza abitabile e garage al piano terra.

✓ LEGGI TUTTO

Cerca

Salvati

Vendi

Messaggi



Menu

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	RIF0731 - 02/12/2022
CONTRATTO	Vendita
UNITÀ	6 abitative
DATA DI INIZIO LAVORI E DI CONSEGNA PREVISTA	01/03/2022 - 30/06/2023
TIPOLOGIA	Progetto
TOTALE PIANI EDIFICIO	3 piani
POSTI AUTO	8 in garage/box
ALTRE CARATTERISTICHE	Parcheggio bici Giardino comune Infissi esterni in triplo vetro / PVC

## Stato lavori

IN COSTRUZIONE consegna fine giugno 2023

## Tipologia e prezzi

	<b>Appartamento</b> <b>€ 298.400</b>	5 locali	110 m <sup>2</sup> superficie	2 bagni	1 piano	>
	<b>Appartamento</b> <b>€ 318.400</b>	5 locali	110 m <sup>2</sup> superficie	2 bagni	3 piano	>

## Efficienza energetica

RISCALDAMENTO	Autonomo, a pavimento, alimentato a pompa di calore
CLIMATIZZATORE	Autonomo, freddo/caldo
INDICE PREST. ENERGETICA RINNOVABILE	55,35 kWh/m <sup>2</sup> anno
PRESTAZIONE ENERGETICA DEL FABBRICATO	invernale ☺ estivo ☺
EFFICIENZA ENERGETICA	A4 ► 16,66 kWh/m <sup>2</sup> anno, edificio energia quasi zero

## Mappa

# CASO 4

< 15 di 26 >



Planimetrie



Villa plurifamiliare via Pietro Mandricardo, Favaro Veneto, Venezia

€ 375.000

5 locali | 187 m<sup>2</sup> superficie | 2 bagni

Troviamo il mutuo ideale per te

Ricevi una stima immediata >

## Descrizione

### NUOVE PORZIONI DI QUADRIFAMILIARE

Nel nuovo contesto riservato di via Mandricardo a Mestre, senza spese di mediazione e con vendita diretta dal costruttore, vendiamo porzioni di quadrifamiliare composte da ampia zona giorno destinata a salotto e cucina che possono essere anche separati, disimpegno, bagno e garage al piano terra. Tre camere da letto con matrimoniale da 22 mq, bagno e ampia terrazza al piano primo, scoperto da 79 mq.

✓ LEGGI TUTTO

Cerca

Salvati

Vendi

Messaggi

Menu

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	UMI 06 - Blocco B - 23/03/2022
CONTRATTO	Vendita - Scarica capitolato
TIPOLOGIA	Villa plurifamiliare   Intera proprietà   Classe immobile signorile
SUPERFICIE	187 m <sup>2</sup>   commerciale 201 m <sup>2</sup> - Vedi dettaglio
LOCALI	5 (3 camere da letto, 2 altri), 2 bagni, cucina a vista
PIANO	2 piani: Piano terra, 1°
TOTALE PIANI EDIFICIO	2 piani
POSTI AUTO	1 in garage/box, 1
DISPONIBILITÀ	Libero
ALTRE CARATTERISTICHE	Cancello elettrico   Mansarda   Fibra ottica   VideoCitofono   Porta blindata   Terrazza Impianto tv con parabola satellitare   Giardino privato Infissi esterni in doppio vetro / legno   Esposizione doppia

## Costi

---

PREZZO € 375.000

## Efficienza energetica

---

ANNO DI COSTRUZIONE	2018
STATO	Nuovo / In costruzione
RISCALDAMENTO	Autonomo, a pavimento, alimentato a fotovoltaico
CLIMATIZZATORE	Predisposizione impianto
PRESTAZIONE ENERGETICA DEL FABBRICATO	invernale ☺ estivo ☺
EFFICIENZA ENERGETICA	A3 ► ≥ 3,51 kWh/m <sup>2</sup> anno

## Planimetria

---



# CASO 5

< 21 di 26 >



6 Foto



Villa unifamiliare, nuova, 187 m<sup>2</sup>, Favaro Veneto, Venezia

€ 380.000

4 locali | 187 m<sup>2</sup> superficie | 2 bagni

Troviamo il mutuo ideale per te

Ricevi una stima immediata >

## Descrizione

### MESTRE, NUOVA PORZIONE DI QUADRIFAMILIARE

MESTRE, proponiamo ultima porzione di quadrifamiliare in contesto residenziale di nuova costruzione a soli 5 minuti di auto dal centro. L'immobile è composto al piano terra da ingresso su ampia e luminosa zona giorno open space e bagno con ripostiglio; al piano primo 3 ampie camere da letto di cui due matrimoniali e un bagno.

✓ LEGGI TUTTO

## Caratteristiche

Cerca

Salvati

Vendi

Messaggi

Menu

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	T402 - 25/03/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Villa unifamiliare   Intera proprietà   Classe immobile signorile
SUPERFICIE	187 m <sup>2</sup>
LOCALI	4 (3 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina a vista
PIANO	1 piano: Piano terra
TOTALE PIANI EDIFICIO	1 piano
POSTI AUTO	1 in garage/box
ALTRE CARATTERISTICHE	VideoCitofono   Impianto di allarme   Porta blindata   Terrazza   Giardino privato Infissi esterni in doppio vetro / legno

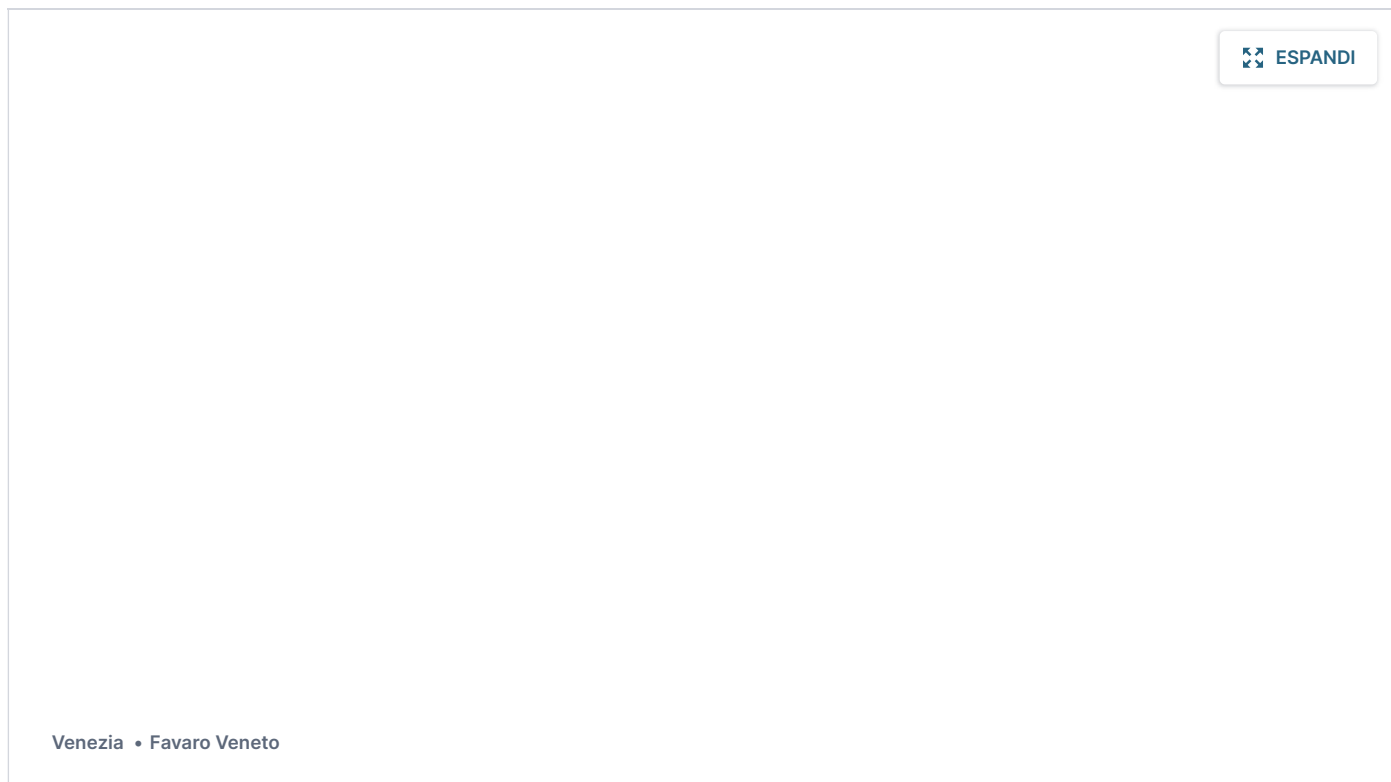
## Costi

PREZZO	€ 380.000
--------	-----------

## Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	2022
STATO	Nuovo / In costruzione
RISCALDAMENTO	Autonomo, a pavimento, alimentato a fotovoltaico
CLIMATIZZATORE	Freddo
EFFICIENZA ENERGETICA	A4 ►

## Mappa



# CASO 6

< 22 di 26 >



8 Foto



Villa bifamiliare, nuova, 162 m<sup>2</sup>, Favaro Veneto, Venezia

€ 395.000

4 locali | 162 m<sup>2</sup> superficie | 2 bagni

Troviamo il mutuo ideale per te

Ricevi una stima immediata >

## Descrizione

### MESTRE, NUOVA BIFAMILIARE 3 CAMERE

MESTRE, proponiamo porzione di bifamiliare in contesto residenziale di nuova costruzione a soli 5 minuti di auto dal centro. L'immobile è composto al piano terra da ingresso su ampia e luminosa zona giorno open space e bagno con ripostiglio; al piano primo 3 ampie camere da letto di cui una matrimoniale e un bagno.

✓ LEGGI TUTTO

## Caratteristiche

Cerca

Salvati

Vendi

Messaggi


Menu

RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO	T410 - 04/04/2022
CONTRATTO	Vendita
TIPOLOGIA	Villa bifamiliare   Intera propriet�   Classe immobile signorile
SUPERFICIE	162 m <sup>2</sup>
LOCALI	4 (3 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina angolo cottura
PIANO	1 piano: Piano terra
POSTI AUTO	1 in garage/box
ALTRE CARATTERISTICHE	VideoCitofono Porta blindata Terrazza Giardino privato

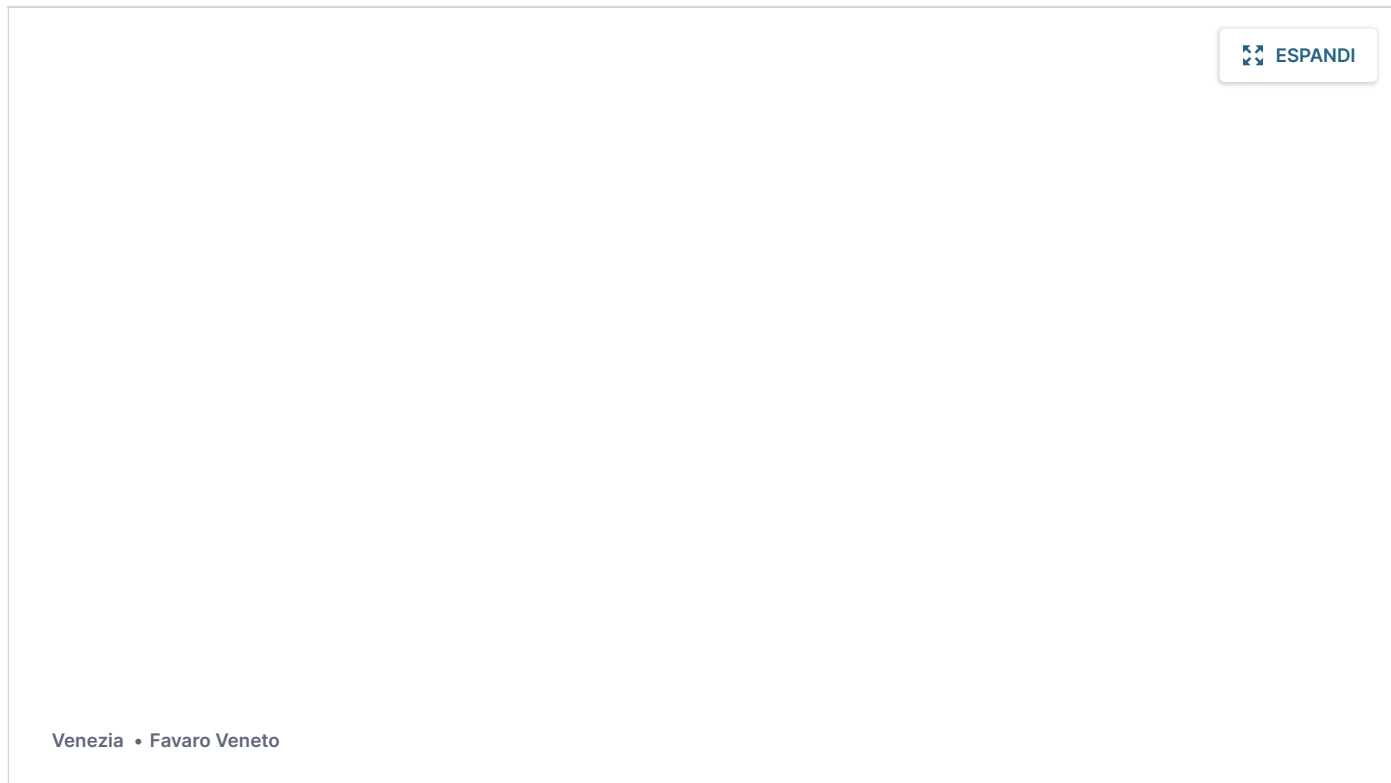
## Costi

PREZZO	€ 395.000
--------	-----------

## Efficienza energetica

ANNO DI COSTRUZIONE	2022
STATO	Nuovo / In costruzione
RISCALDAMENTO	Autonomo, alimentato a fotovoltaico
CLIMATIZZATORE	Freddo
EFFICIENZA ENERGETICA	A4 

## Mappa



## Inserzionista

Numero

di Repertorio

Raccolta numero

**COMPRAVENDITA**

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno 2022 (duemilaventidue) questo giorno di venerdì 19 (diciannove) del mese di maggio

**19/05/2022**

Davanti a me dott. [redacted], Notaio iscritto al Collegio  
Notarile di Venezia, [redacted]

[redacted]  
con sede in Venezia Mestre [redacted] codice fiscale e numero  
di iscrizione al Registro delle Imprese di [redacted]

indirizzo PEC: [redacted]

[redacted]  
I componenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, stipulano quanto segue:

**ARTICOLO 1**

La società [redacted]  
[redacted] con sede in Venezia Mestre, vende ed in piena  
proprietà trasferisce al signor [redacted] che acquista  
l'unità immobiliare costituita da appartamento al primo piano, lato  
Nord- Est con pertinenziali due garage al piano terra e posto auto scoperto, il tutto facente parte del fabbricato denominato [redacted]  
[redacted] sito in Comune di Venezia a Favaro Veneto, via delle Muneghe [redacted], attualmente identificata al Catasto fabbricati come segue:

**COMUNE DI VENEZIA - Z.C. 9**

Foglio [redacted]

Mappale [redacted] subalterno [redacted] via  
delle Muneghe [redacted] piano 1, Cat. A/3, cl. 4, vani 6, Superficie Catastale 108 mq, Totale escluse aree scoperte 101 mq, R.C.E. 585,97

Mappale [redacted]: via delle  
Muneghe n. SNC, piano T, Cat. C/6, cl. 3, metri quadri 35, Superficie Totale 41 mq, R.C.E. 166,30

Mappale [redacted] via delle  
Muneghe n. SNC, piano T, Cat. C/6, cl. 3, metri quadri 19, Superficie Totale 23 mq, R.C.E. 90,28

Mappale [redacted]

via delle Munege n. SNC, piano T, Cat. C/6, cl. 2, metri quadri 12, Superficie Totale 13 mq, R.C.E. 48,96;

Si allegano al presente atto sotto le lettere "A", "B", "C" e "D" le schede planimetriche e sotto la lettera "E" l'elaborato planimetrico.

Con quota di comproprietà delle parti del fabbricato comuni come per legge, uso e destinazione ed in particolare dei beni comuni non censibili subalterni:

- 1. vano scala comune ai subalterni dal 19 al 24;
- 2. locale tecnico comune ai subalterni dal 19 al 24;
- 3. portico comune ai subalterni dal 6 al 24;
- 4. scoperto comune ai subalterni dal 6 al 24;
- 5. copertura comune ai subalterni dal 19 al 24

Confini:

il subalterno 21 prospetta per due lati su scoperto, parti comune e subalterno 20; il subalterno 8 è ricompreso per due lati da muro perimetrale, subalterno 7, vano scale e 4; il subalterno 9 è ricompreso per due lati da muro perimetrale, subalterno 3 e parti comuni; il subalterno 14 è ricompreso nel subalterno 4.

Provenienza:

- il lotto di terreno [redacted] della superficie catastale di mq 1.075 (ente urbano) deriva dalla fusione dei mappali [redacted] (di mq. 61) [redacted] (di mq. 155) [redacted] (di mq. 290) e [redacted] (di mq. 468) acquistati con atto 28 gennaio 2020 n. [redacted]

Le parti dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni di cui all'art. 12 comma 1<sup>a</sup> D.L. 14 marzo 1988 n.70, convertito nella legge 13 maggio 1988 n. 154.

Si precisa che detti immobili risultano in Catasto intestati alla parte venditrice.

Con riferimento al D.L. 31 maggio 2010 n. 78 convertito dalla L.30 luglio 2010 n. 122, la parte venditrice dichiara che i dati catastali e le planimetrie depositate in Catasto sono conformi allo stato di fatto (e ciò sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale).

**ARTICOLO 2**

L'unità immobiliare viene compravenduta a corpo nello stato e grado in cui si trova noto alla parte compratrice con ogni annesso, connesso, pertinenza ed accessorio, servitù attiva e passiva inerente.

Si precisa che il lotto di terreno su cui è stata edificata la costruzione è interessato dalle seguenti servitù:

- servitù di passaggio con carri e pedoni per accedere dalla Via delle Munege che grava lungo tutto il lato Ovest degli immobili oggetto dell'atto [redacted]

[redacted] nel quale a sua volta è richiamata la servitù costituita con atto divisionale [redacted]

[redacted] (si precisa che nel citato atto a rogito Notaio [redacted] vi era avvertenza della apposizione sulla strada di un cancello e si dava atto che tale operazione non era mai stata autorizzata)



- servitù di passaggio delle linee, comprensiva di eventuali vasche e pozzetti, interrati, anche in più scavi, per allacciamento alla rete pubblica per scarico di acque bianche e nere, di acque meteoriche e fognarie in genere, a carico del mappale [REDACTED] nella fascia posta a ridosso del confine con le aree identificate con i mappali [REDACTED], dell'ampiezza di metri lineari 1,5 di larghezza da detto confine e di metri lineari 6,30 di lunghezza parallelamente a detto confine a partire da Via delle Muneghe, [REDACTED]

La parte acquirente si impegna a rispettare ed a far rispettare il vigente Regolamento di Condominio con le annesse tabelle millesimali che trovasi allegato al mio atto [REDACTED]

### **ARTICOLO 3**

Gli effetti del presente atto decorrono da oggi stesso.

### **ARTICOLO 4**

Dichiarano le parti di aver convenuto il prezzo in Euro 343.000,00 (oltre IVA) di cui:

- euro  
per il subalterno 21
- euro  
per il subalterno 8
- euro  
per il subalterno 9
- euro  
per il subalterno 14,

che la parte venditrice riconosce di aver interamente ricevuto dalla parte compratrice, cui rilascia quietanza di pieno saldo, con rinuncia alla ipoteca legale, benché non ne sia il caso.

Le parti sono state da me notiziate del disposto dell'articolo 1 comma 63 e seguenti della Legge 147/2013 come modificato dall'articolo 1 comma 142 della Legge 124/2017 relativi al deposito del prezzo e dichiarano di non volersi avvalere di tale possibilità.

La parte acquirente dichiara di voler usufruire del recupero fiscale dell'acquisto del garage pertinenziale ai sensi dell'art. 1 della Legge 441/97 e la società venditrice dichiara a tal fine che il costo di costruzione del garage è di euro

IVA compresa.

Ai sensi dell'art. 35 comma 22 del Decreto Legge 4 luglio 2006 n. 223, convertito con modifiche nella Legge 4 agosto 2006 n. 248, le parti, rese edotte e consapevoli delle responsabilità penali cui vanno incontro in caso di dichiarazioni mendaci ai sensi e per gli effetti dell'art. 76 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 ed inoltre consapevoli dei poteri di accertamento dell'Amministrazione Finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, dichiarano ed attestano sotto la loro personale re-

sponsabilità:

a) che il pagamento del corrispettivo unitamente all'IVA di complessivi euro 13.720,00 e quindi in totale euro 356.720,00 è avvenuto come segue:

- euro 43.000, 00 mediante

- euro 24.960,00

b) che per la presente compravendita si sono avvalsi dell'opera di

- la società venditrice ha corrisposto l'importo di euro 7.580,00 IVA compresa

- la parte acquirente ha corrisposto l'importo di euro 12.000,01 IVA compresa

#### **ARTICOLO 5**

La parte venditrice garantisce la piena ed esclusiva proprietà dell'immobile venduto, l'assoluta libertà da ipoteche, livelli, privilegi fiscali, altri oneri e pesi ed assume manutenzione e difesa per la evizione a' termini di legge.

#### **ARTICOLO 6**

Con riferimento alla vigente normativa, la parte venditrice garantisce la regolarità urbanistica ed edilizia dell'immobile in oggetto e dichiara che l'unità immobiliare in oggetto fa parte di fabbricato costruito in forza di

-



**oooOooo**

La società venditrice dichiara di aver effettuato la costruzione a perfetta regola d'arte, conformemente ai progetti approvati, nel rispetto dei diritti di terzi, garantisce il soddisfacimento dei prestatori d'opera e dei fornitori dei materiali e presta le garanzie del costruttore.

In particolare, con riferimento agli impianti di cui all'articolo 1, DM 22 gennaio 2008, n. 37, che corredano i beni oggetto del presente contratto, la parte venditrice consegna alla parte acquirente la relativa documentazione.

La parte acquirente dichiara di aver ricevuto le informazioni e la documentazione relativa alla prestazione energetica dell'unità immobiliare oggetto del presente atto come previsto dal D.L.vo 19 agosto 2005 n. 192 e successive modificazioni ed integrazioni.

**oooOOooo**

La società venditrice consegna alla parte acquirente copia della polizza

#### **ARTICOLO 7**

La parte acquirente dichiara di essere coniugato in regime di separazione dei beni

#### **ARTICOLO 8**

Le spese e tasse tutte di questo atto, inerenti e conseguenti, vengono assunte dalla parte compratrice, dichiarando le parti che fra loro non corre parentela.

La parte venditrice dichiara di non agire nell'esercizio di impresa, arte o professione.

Trattandosi di unità immobiliare destinata ad uso civile abitazione non rientrante nelle categorie catastali A/1, A/8, A/9, la parte acquirente - quanto meno per i

- a) che l'unità immobiliare acquistata è ubicata nel Comune ove risiede;
- b) di non essere titolare esclusivo o in comunione con il coniuge di diritti di proprietà, usufrutto, uso o abitazione di altra casa di abitazione nel territorio del Comune in cui è situato l'immobile acquistato;
- c) di non essere titolare neppure per quote, anche in regime di comunione legale dei beni, su tutto il territorio nazionale, di diritti di proprietà, usufrutto, uso, abitazione o nuda proprietà su altra casa di abitazione acquistata da esso stesso o dal coniuge, con le agevolazioni previste dalle disposizioni indicate nella nota seconda bis dell'art. 1 della Tariffa parte 1<sup>^</sup>, del Testo Unico n. 131.

La parte acquirente dichiara di essere a conoscenza della decadenza dalle agevolazioni fiscali richieste in caso di alienazione dell'immobile entro i cinque anni, senza il riacquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale entro un anno dalla vendita, come disposto dalla suddetta nota.

L'atto presente costituisce esecuzione del preliminare registrato a Venezia 2 il 25 marzo 2022

oooOooo

**TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI**

I componenti prestano, infine, il loro consenso al trattamento dei dati personali in relazione alla presente operazione ed alla loro conservazione nella banca dati in conformità delle vigenti disposizioni legislative.

I componenti mi dispensano dalla lettura di ogni allegato.

Io Notaio ho letto questo atto ai componenti che lo approvano.

L'atto presente è stato dattiloscritto e scritto a mano da persona di mia fiducia e da me stesso su di due fogli per cinque intere facciate e sin qui di questa sesta e viene sottoscritto alle ore

**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
Ufficio Provinciale di  
Venezia

Dichiarazione protocollo n. del

Comune di Venezia

Via Delle Munege (favaro Veneto)

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 160

Particella: 1717

Subalterno: 21

Compilata da:  
Naccari Alessandro

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Venezia

N. 2598

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANTA PIANO PRIMO**  
H.2.70ml



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Venezia**

Dichiarazione protocollo n. del

Comune di Venezia

Via Delle Munege (favarò Veneto)

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 160

Particella: 1717

Subalterno: 14

Compilata da:

Naccari Alessandro

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Venezia

N. 2598

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

POSTO AUTO  
SCOPERTO

PIANTA PIANO TERRA



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Venezia**

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

Comune di Venezia

Via Delle Munege (favaro Veneto)

civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 160

Particella: 1717

Subalterno: 8

Compilata da:

Naccari Alessandro

Iscritto all'albo:  
Geometri

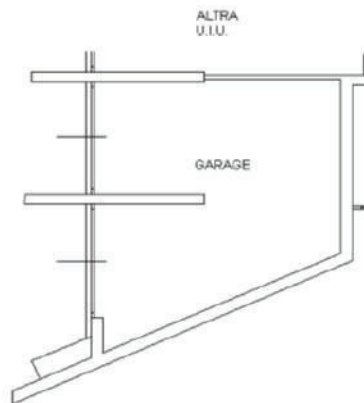
Prov. Venezia

N. 2598

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANTA PIANO TERRA**  
H.2,40ml



**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Venezia**

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Comune di Venezia  
Via Delle Munege (favaro Veneto) \_\_\_\_\_ civ. SNC

Identificativi Catastali:

Sezione:  
Foglio: 160  
Particella: 1717  
Subalterno: 9

Compilata da:  
Naccari Alessandro

Iscritto all'albo:  
Geometri

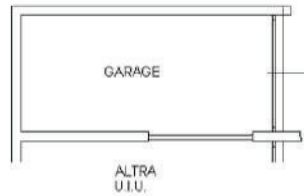
Prov. Venezia

N. 2598

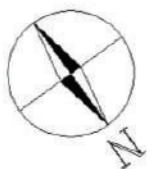
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANTA PIANO TERRA**  
H.2,40ml



## ALLEGATO 10 – DEFINIZIONE DEI CRITERI E DELLE MODALITÀ DI CALCOLO DEL PREZZO UNITARIO A MC PREVISTO PER L'AREA ANTE INTERVENTO

Al fine di definire il prezzo a mq dell'area ante intervento, vista la peculiarità dell'area di progetto e la mancanza di riferimenti analoghi da utilizzare relativamente a tempi recenti, si sono utilizzati come riferimenti per la quantificazione del valore dell'area, la compravendita avvenuta da parte del soggetto proponente di una delle aree oggetto di intervento e i contratti preliminari per l'acquisto delle rimanenti aree oggetto del medesimo intervento. Si è proceduto dunque calcolando il valore al mq di ciascuna area per poi ricavare un prezzo medio al mq tra tutte le aree oggetto di acquisizione e di intervento come di seguito riportato:

MAPPALE	MQ	VALORE TOT	€/MQ
343	6.980,00	600.000,00 €	85,96 €/mq
738	1.925,00	226.000,00 €	117,40 €/mq
741	10.078,00	650.000,00 €	64,50 €/mq
341	4.420,00	491.400,00 €	111,18 €/mq

Effettuando una media tra i valori unitari al mq, risulta:

$$85,96 + 117,40 + 64,50 + 111,18 = 379,04 \rightarrow 379,04 / 4 = 94,76 \text{ €/mq}$$

<b><u>PREZZO UNITARIO AREA ANTE INTERVENTO</u></b>	<b><u>94,76 €/mq</u></b>
--	--------------------------

Si riportano di seguito i contratti a supporto della quantificazione sopra riportata.

CONTRATTO PRELIMINARE  
MAPPALÉ 341



## CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA

Tra la Signora \_\_\_\_\_ nata il \_\_\_\_\_ C.F. \_\_\_\_\_  
residente \_\_\_\_\_ che in seguito viene per  
brevità nominata: "Parte promittente venditrice".

E la società ARTEMISIA IMMOBILIARE SRL con sede in Marghera - Venezia Via C. Beccaria n. 109 codice fiscale e P. Iva 04328150273 rappresentata in questo atto dal Sig. \_\_\_\_\_ nella sua qualità di legale rappresentante che in seguito viene per brevità denominata: "Parte promissaria acquirente";

### PREMESSO

- Che la Parte promittente venditrice è proprietaria di un terreno sito in Comune di Venezia in Via Ugo Vallenari ed individuato al N.C.T. del Comune di Venezia, Sezione Favaro, Foglio 165, Mappale 341 con una superficie fondiaria di 4420 Mq;
- Che il presente terreno è oggetto di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L. regionale 11/04;
- Che tale accordo pubblico-privato in relazione alla delibera del Consiglio Comunale di Venezia n. 49 del 13.12.2019 P.D. n. 1023/2019, prevede l'approvazione con relativa convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di un piano di lottizzazione con accesso da Via Ugo Vallenari (servitù di passaggio fino a Via Passo Rolle);

### TANTO PREMESSO SI CONVIENE QUANTO SEGUE

la Parte promittente venditrice intende cedere e vendere alla Parte promissaria acquirente, che intende acquistare, n. 1 lotto edificabile volume urbanistico pari a 4.725 mc fuori terra per la realizzazione di n. 10 unità immobiliari, come da allegata e controfirmata planimetria che fa parte del presente contratto preliminare, cubatura che viene garantita come da scheda e delibera approvate dal Consiglio Comunale di Venezia. Il lotto in oggetto viene venduto non urbanizzato nello stato e nelle condizioni in cui si trova. Le opere saranno eseguite secondo la convenzione approvata dal Comune di Venezia a cura e spese della Parte promissaria acquirente sino a completa realizzazione e rilascio da parte Comunale del relativo certificato di collaudo, mentre il beneficio pubblico ove fosse richiesto (perequazione), necessario per rendere edificabile il terreno, rimane a carico della Parte promittente venditrice. Il prezzo di compravendita del lotto in oggetto è stabilito in Euro 104,00 a mc edificabile ed accettato dalle parti nella somma di Euro 491.400,00 (quattrocentonovantunomilaquattrocento/00) e sarà corrisposto come segue:

A) Alla firma del presente preliminare di compravendita la Parte promissaria acquirente versa la somma di € 70.000,00 (settantamila/00) quale caparra confirmatoria tramite assegno circolare \_\_\_\_\_ Banca Cassa Centrale Banca Credito Cooperativo Italiano intestato a \_\_\_\_\_ che alla firma del presente contratto preliminare ne rilascia quietanza liberatoria.

B) Il saldo di € 421.400,00 (quattrocentoventunomilaquattrocento/00) sarà pagato alla venuta stipula della Convenzione con il Comune di Venezia, contestualmente al rogito notarile, mediante assegno circolare intestato a \_\_\_\_\_

ARTEMISIA IMMOB. S.R.L.  
Via C. Beccaria, 109  
30175 MARGHERA (VE)  
Tel. 041.5380254 - Fax 041.5381486  
C.F./P.IVA 04328150273



Nel caso in cui il totale della volumetria edificabile aumentasse, la Parte promissaria acquirente dovrà integrare alla Parte promittente venditrice la differenza di importo rispetto alla somma di Euro 491.400,00 euro inizialmente concordati, sulla base del valore prestabilito al mc.

L'atto definitivo di compravendita dovrà essere stipulato entro 40 giorni a far data dalla stipula della Convenzione. La Parte Promissaria acquirente ha comunque la possibilità di acquistare il terreno in oggetto prima del termine ultimo sopra indicato. Si stabilisce fin d'ora che tutti i costi da sostenere per le opere di urbanizzazione primaria, ed eventualmente quelli per urbanizzazione secondaria (e/o opere necessarie per l'allaccio della zona ai servizi pubblici) oltre a quant'altro verrà richiesto dal Comune in relazione alla Convenzione pubblico-privato per la cessione delle aree di futura lottizzazione, saranno a completo carico della parte Promissaria acquirente.

Allo stesso modo, tutti gli oneri che fossero necessari al fine di offrire le necessarie garanzie finanziarie (fidejussioni o altro) per l'adempimento degli obblighi che derivano dalla Convenzione, saranno a completo carico della parte Promissaria acquirente. Con la presente scrittura si conviene, come da accordi tra le parti, che l'onorario per le spese di progettazione relative al lotto in oggetto di compravendita pari a € 8.500,00 (ottomilacinquecento/00) oltre a tutti gli oneri di legge, siano interamente versati dalla Parte promissaria acquirente allo studio Arch. Pasqualetto Fabiano di Mestre - VE alla stipula del rogito notarile.

- 1) La Parte promittente venditrice garantisce al rogito notarile la libertà da vincoli ed ipoteche del terreno in oggetto.
- 2) La scelta del Notaio come le spese dello stesso, l'IVA, le imposte e tasse, la registrazione relativa all'atto notarile, saranno a totale carico della Parte acquirente.
- 3) a - Il presente preliminare di compravendita sarà registrato dalla Parte promissaria acquirente con spese equamente suddivise tra le parti.  
b - Il rogito notarile dovrà essere trascritto, a carico della Parte acquirente, nei registri immobiliari.
- 4) A proprie spese la Parte promittente venditrice, come concordato fra le parti, ha fatto eseguire n. 2 punti di campionamento da ditta specializzata per stabilire la caratterizzazione del terreno. Gli esiti di tale intervento sono allegati al presente atto e vengono accettati senza riserva alcuna. Null'altro potrà essere in seguito preteso dalla Parte promissaria acquirente/acquirente in merito allo stato di inquinamento del terreno oggetto del presente atto.
- 5) Qualunque aggiunta e/o modifica al presente atto dovrà essere formalizzata per iscritto e sottoscritta tra le parti.
- 6) La presente scrittura rappresenta un contratto preliminare di vendita e non produce effetti traslativi della proprietà, né di possesso, che saranno trasferiti solo con il rogito notarile.

**ARTEMISIA IMMOB. S.R.L.**  
Via C. Beccaria, 109  
30175 MARGHERA (VE)  
Tel. 041.5380254 - Fax 041.5381486  
C.F./P.IVA 04328150273

7) La Parte promittente venditrice autorizza fin d'ora la Parte promissaria acquirente, a spese dell'acquirente, a presentare tutta la documentazione urbanistica necessaria per far sì che venga approvata da parte del Comune la Convenzione.

8) Qualsiasi controversia potesse insorgere tra le parti circa l'interpretazione e la risoluzione della promessa di vendita, sarà sottoposta, al fine di evitare controversie legali, al giudizio di un collegio arbitrale costituito da tre arbitri dei quali due nominati da ciascuno delle parti ed il terzo con funzione di presidente dagli arbitri delle parti o, in caso di disaccordo, dal presidente del Tribunale di Venezia. Il collegio arbitrale giudicherà secondo equità e senza formalità di procedura e l'operato e le decisioni dello stesso saranno vincolanti per le parti.

9) Le parti si autorizzano a comunicare a terzi i loro dati personali in relazione agli adempimenti connessi al presente preliminare di compravendita (DL 196 del 2003).

Letto, firmato e sottoscritto

Marghera - Venezia, 29/07/2020

La Parte promittente venditrice

La Parte promissaria acquirente

Artemisia Immobiliare srl

**ARTEMISIA IMMOB. S.R.L.**  
Via C. Beccaria, 109  
30175 MARGHERA (VE)  
Tel. 041.5380254 - Fax 041.5381486  
C.F./P.IVA 04328150273

Allegati:

- Elaborato planimetrico lotto edificabile
- Esiti campionamento terreno



ATTO DI COMPRAVENDITA

MAPPALI 343 E 738





Alessandra Luciana  
Catapano

Repertorio n. 13577

Raccolta n. 11739

**COMPRAVENDITA  
REPUBBLICA ITALIANA**

**DATA**

**- trenta luglio duemilaventi -**

**- 30 luglio 2020 -**

**LUOGO** - in Mira (VE), Via A. Gramsci, n. 19.

**NOTAIO ROGANTE**

Innanzi a me dott.ssa Alessandra Luciana Catapano, Notaio in Mira, con studio in Via Antonio Gramsci, n. 19, iscritta nel Ruolo del Distretto Notarile di Venezia, sono presenti

**CONTRAENTI**

**PARTE VENDITRICE**

**REGISTRATO**

**A VENEZIA**

**IL 06/08/2020**

**AL N. 15955**

**EURO 75.608,00**

**TRASCritto A**

**VENEZIA IL**

**06/08/2020**

**ai n.n. 22179/15356**

**TRASCritto A**

**VENEZIA IL**

**06/08/2020**

**ai n.n. 22180/15357**

**"ARTEMISIA IMMOBILIARE S.R.L."**

con sede in Venezia, Via Cesare Beccaria, n. 109, capitale sociale Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) versato per Euro 5.000,00 (cinquemila virgola zero zero), Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia Rovigo: 04328150273, REA: VE-401756, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante,

, domiciliato, per la carica, presso la sede sociale al presente atto autorizzati dal Consiglio di Amministrazione della società stessa con delibera in data 20 luglio 2020;

**INTERVENUTA**

**"LORY S.R.L."**

con sede in Venezia, a Mestre, Via Ugo Vallinari, n. 81, capitale sociale Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) i.v., Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia Rovigo: 04513610271, REA: VE-422804 in persona dell'Amministratore Unico, fornito di tutti i poteri di ordinaria e di straordinaria amministrazione e legale rappresentante,

**TRASCritto A**

**VENEZIA IL**

**06/08/2020**

**ai n.n. 22181/15358**

**TRASCritto A**

**VENEZIA IL**

**06/08/2020**

**ai n.n. 22182/15359**

**TRASCritto A**

**VENEZIA IL**

**06/08/2020**

**n.n. 22183/15360**  
Firmato digitalmente da  
ALESSANDRA LUCIANA CATAPANO  
C. IT  
D. DISTRETTO NOTARILE DI

domiciliata, per la carica, presso la sede sociale.

**IDENTITA'** - Detti comparenti, della cui identità personale e qualità io Notaio sono certo, mi richiedono di ricevere il presente atto al quale i Signori

nella detta qualifica, premettono:

- che con preliminare di compravendita sottoscritto in data 20 dicembre 2018 reg. all'Agenzia delle Entrate Venezia 2 in data 21 dicembre 2018 al n. 4733 Serie 3 - Esatti Euro 200,00 (duecento virgola zero zero) i Signori

( hanno promesso di vendere alla società "LORY S.R.L." il terreno edificabile - privo di opere di urbanizzazione - con capacità edificatoria pari a 6730 (seimilasettecentotrenta) metri cubi di volume urbanistico situato in Comune di Venezia, a Favaro Veneto, Via Vallenari individuato al Catasto Terreni, al Foglio 165, particella 343 (già Sez: Favaro Veneto, Foglio 20, particella 343) per il prezzo di Euro 600.000,00 (seicentomila virgola zero zero);

- che, con accordo verbale, il Signor ha promesso di vendere alla società "LORY S.R.L." il terreno edificabile - privo di opere di urbanizzazione - con capacità edificatoria pari a 2213 (duemiladuecentotredici) metri cubi di volume urbanistico situato in Comune di Venezia, a Favaro Veneto, Via Vallenari individuato al Catasto Terreni, al Foglio 165, particella 738 (già Sez: Favaro Veneto, Foglio 20, particella 738) per il prezzo di Euro 226.000,00 (duecentoventiseimila virgola zero zero);

- che con preliminare di compravendita sottoscritto in data 7 gennaio 2019 reg. all'Agenzia delle Entrate Venezia 2 in data 8 gennaio 2019 al n. 63 Serie 3 A. Privati - Esatti Euro 400,00 (quattrocento virgola zero zero) la Società "LORY S.R.L." ha promesso di vendere alla società "ARTEMISIA IMMOBILIARE S.R.L." il terreno edificabile urbanizzato situato in Comune di Venezia, a Favaro Veneto, Via Vallenari individuato al Catasto Terreni, al Foglio 165, particelle 738 e 343 (già Sez: Favaro Veneto, Foglio 20, particelle 738 e 343) per il prezzo di Euro 1.000.000,00 (unmilione virgola zero zero);

- che con scrittura privata in data 17 luglio 2020 - in corso di registrazione - le Società "LORY S.R.L." e "ARTEMISIA IMMOBILIARE S.R.L." hanno convenuto di vendere il terreno in oggetto privo di opere di urbanizzazione e conseguentemente hanno modificato il prezzo convenuto nel predetto preliminare tra loro intercorso riducendolo ad Euro 826.000,00 (ottocentoventiseimila virgola zero zero) e hanno modificato le modalità di pagamento;

- che la società "LORY S.R.L." nomina - come la stessa dichiara - quale parte Acquirente la Società "ARTEMISIA IMMOBILIARE S.R.L." la quale - come sopra rappresentata e autorizzata - accetta tale nomina;  
- che di tale nomina prendono atto i Signori

dichiarando di non avere nulla da eccepire in proposito;

- che i Signori

- da un lato - e la Società "LORY S.R.L." - dall'altro lato - dichiarano e riconoscono di avere regolato tra loro - e in riferimento alle predette promesse di vendita - ogni rapporto di dare e di avere conseguente a detta dichiarazione di nomina da parte della Società "LORY S.R.L." con reciproca promessa di nulla più avere da pretendere al riguardo.

Ciò premesso, mi richiedono di ricevere il presente atto in virtù del quale stipulano e convengono quanto segue.

**"A"**

#### **ART. 1) - TRASFERIMENTO**

I Signori

denominati "parte venditrice"), i primi due quali comproprietari per la quota di comproprietà indivisa in ragione di 2/6 (due sestimi) in regime di comunione legale tra loro e gli altri due quali comproprietari per la quota di comproprietà indivisa in ragione di 2/6 (due sestimi) ciascuno,

**vendono**

alla Società "**ARTEMISIA IMMOBILIARE S.R.L.**" (di seguito denominata "parte acquirente") che, come sopra rappresentata e autorizzata,

**acquista**

la piena et esclusiva proprietà del

**IMMOBILE**

terreno edificabile situato in Comune di Venezia, a Favaro Veneto, Via Vallenari con capacità edificatoria pari a 6730 (seimilasettecentotrenta) metri cubi di volume urbanistico e di cui al:

- Catasto Terreni -

Comune di Venezia - Sezione di Favaro Veneto

- Foglio 165 (centosessantacinque) -

Particella:

343 (trecentoquarantatré) seminativo di ha. 00.69.80, R.D. Euro 56,96, R.A. Euro 39,65;

**CONFINI**

confinante in riferimento alle risultanze della II^ Sezione dell'Agenzia del Territorio di Venezia e da nord in senso orario: con particelle 743, 738, 851 e 736, con strada e con particella 341; salvo altri.

**ART. 2) - PREZZO-MODALITA' DI PAGAMENTO-MEDIAZIONE**

**Prezzo**

Il prezzo della vendita è stato convenuto dalle parti in complessivi euro **600.000,00 (seicentomila virgola zero zero)**.

**Modalità di pagamento**

Le parti ai sensi del D.P.R. 445/2000 in via sostitutiva di atto di notorietà, consapevoli delle responsabilità penali ed amministrative cui si incorre in caso di dichiarazioni false o mendaci nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace indicazione dei dati, ad ogni effetto di Legge,

**DICHIARANO**

I - che detto prezzo viene versato dalla parte acquirente alla parte venditrice, che ne rilascia quietanza a saldo, mediante consegna alla parte Venditrice, che li riceve come denaro contante, di numero 6 (sei) assegni circolari, non trasferibili dell'importo di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) ciascuno, emessi in data odierna dalla "Cassa Centrale Banca Credito Italiano Cooperativo Italiano" tramite "Banca prealpi SanBiagio CC. - S.C. " e più precisamente:

- assegno all'ordine di
- assegno all'ordine di
- assegno all'ordine di
- assegno all'ordine di
- assegno all'ordine di
- assegno all'ordine di

**Mediazione**

- di non essersi avvalse di un mediatore.

Le parti precisano:

- che il terreno di cui alla particella 343, ai sensi del Decreto Sviluppo 2011 (D.L. 70 del 13.05.2011) art. 7, comma 2, è stato oggetto della perizia di valore redatta dall'Arch. Pasqualetto Fabiano iscritto all'albo degli Arch. di Venezia al n. 935 e asseverata con giuramento come da mio atto in data 29 luglio 2020 Rep. n. 13557;

- che con detta perizia alla particella 343 è stato attribuito un valore pari ad Euro 605.700,00 (seicentocinquemilasettecento virgola zero zero).

Di conseguenza le parti dichiarano che l'imposta di registro sia liquidata sul maggior valore di perizia e pari, come sopra detto, ad Euro 605.700,00 (seicentocinquemilasettecento virgola zero zero).



**ART. 3) - STORIA DELLA PROVENIENZA**

Il terreno venduto è pervenuto ai Venditori, secondo le quote suindicate, in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita ricevuto dal dr. Lugli Bolver, già Notaio in Mestre, in data 2 aprile 1968 Rep. n. 20368 reg. a Mestre il 17 aprile 1968 al n. 926 Mod. 71 M.A. Pubblici e trascritto a Venezia in data 27 aprile 1968 ai nn. 6150/5063;
- atto di assoggettamento alla comunione dei beni ricevuto dal Dr. Guido Bartolucci, già Notaio in Mestre, in data 20 settembre 1977 Rep. n. 40233 trascritto a Venezia in data 18 ottobre 1977 ai nn. 14882/12092;
- successione legittima in morte del Signor  
nato a \_\_\_\_\_ e deceduto \_\_\_\_\_

- successione legittima in morte della Signora  
\_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_  
e deceduta \_\_\_\_\_

**"B"**

**ART. 1) - TRASFERIMENTO**

Il Signor \_\_\_\_\_ (di seguito denominato "parte venditrice"),

**vende**

alla Società **"ARTEMISIA IMMOBILIARE S.R.L."** (di seguito denominata "parte acquirente") che, come sopra rappresentata e autorizzata,

**acquista**

la piena et esclusiva proprietà del

**IMMOBILE**

terreno edificabile situato in Comune di Venezia, a Favaro Veneto, Via Vallenari con capacità edificatoria pari a 2.213 (duemiladuecentotredici) metri cubi e di cui al:

- Catasto Terreni -

Comune di Venezia - Sezione di Favaro Veneto

- Foglio 165 (centosessantacinque) -

Particella:

738 (settecentotrentotto) seminativo di ha. 00.19.25, R.D. Euro 15,71, R.A. Euro 10,94;

**CONFINI**

confinante in riferimento alle risultanze della II<sup>a</sup> Sezione dell'Agenzia del Territorio di Venezia e da nord in senso orario: con particelle 318, 893,851 e 343; salvo altri.

**ART. 2) - PREZZO-MODALITA' DI PAGAMENTO-MEDIAZIONE**

**Prezzo**

Il corrispettivo della vendita è stato convenuto dalle parti in complessivi euro 226.000,00 (duecentoventiseimila virgola zero zero) che la società Venditrice, come sopra

rappresentata, si obbliga di pagare al Venditore come segue:

- quanto ad Euro 116.000,00 (centosedicimila virgola zero zero) entro giorni 10 (dieci) dalla stipula della Convenzione con il Comune di Venezia;

- quanto ad Euro 110.000,00 (centodiecimila virgola zero zero) la società "ARTEMISIA IMMOBILIARE S.R.L." si obbliga a trasferire al Signor \_\_\_\_\_ o a persona dallo stesso da nominarsi, il lotto denominato "lotto n. 1" di circa 700 (settecento) metri quadrati con una volumetria pari a 613 (seicentotredici) metri cubi edificabili; il tutto come meglio individuato in contorno rosso nella planimetria che, previa visione e approvazione e firmata a norma di legge, si allega al presente atto sotto la lettera "A"; con precisazione che detto lotto ricade all'interno della particella 738.

Le parti richiedono a norma di Legge la trascrizione di quanto sopra convenuto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Venezia - Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare, con esonero del competente Dirigente da ogni responsabilità al riguardo.

A tal fine dichiarano che la quota di diritto spettante al Signor \_\_\_\_\_ quale parte promissaria acquirente sull'intera particella 738 di Venezia è pari indicativamente a 35/100 (trentacinque centesimi).

Le parti convengono altresì che dalla predetta somma di Euro 116.000,00 (centosedicimila virgola zero zero) vengano detratte le seguenti voci:

- costo del pagamento per la perequazione da versare al Comune di Venezia rispetto ai terreni oggetto del presente atto (Comune di Venezia, Sezione di Favaro Veneto, particelle 343 e 738);

- costo delle opere di urbanizzazione del predetto "Lotto 1°" quantificate in Euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) - oltre I.V.A. -;

- costi per lo sbancamento e l'asfaltatura (escluso ogni altro onere) per la porzione di strada che va dalla rotonda della lottizzazione in oggetto sino al Condominio "Le Rondini" posto sul lato est quantificati in Euro 12.000,00 (dodicimila virgola zero zero) - oltre I.V.A. - ;

- quota parte spese di progettazione - da pagarsi All'Arch. Pasqualetto Fabiano - per ulteriori Euro 20.000,00 (ventimila virgola zero zero) - oltre I.V.A. - e cassa Nazionale Architetti.

#### **Mediazione**

Le parti ai sensi del D.P.R. 445/2000 in via sostitutiva di atto di notorietà, consapevoli delle responsabilità penali ed amministrative cui si incorre in caso di dichiarazioni false o mendaci nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o

mendace indicazione dei dati, ad ogni effetto di Legge,

**DICHIARANO**

di non essersi avvalse di un mediatore.

Le parti precisano:

- che il terreno di cui alla particella 738, ai sensi del Decreto Sviluppo 2011 (D.L. 70 del 13.05.2011) art. 7, comma 2, è stato oggetto della perizia di valore redatta dall'Arch. Pasqualetto Fabiano iscritto all'albo degli Arch.di Venezia al n. 935 e asseverata con giuramento come da mio atto in data 29 luglio 2020 Rep. n. 13556;
- che con detta perizia alla particella 738 è stato attribuito un valore pari ad Euro 199.080,00 (centonovantanovemilaottanta virgola zero zero).

**ART. 3) - STORIA DELLA PROVENIENZA**

Il terreno venduto è pervenuto al Venditore in forza dell'atto di donazione ricevuto dal Dr. Paolo Mammucari, Notaio in Mogliano Veneto, in data 19 novembre 1993 Rep. n. 54492 trascritto a Venezia in data 7 dicembre 1993 ai nn. 23231/16452.

**"C"**

**ART. 1) - PRECISAZIONI**

La parte acquirente, come sopra rappresentata e autorizzata, dichiara di essere a conoscenza che l'effettiva edificazione del terreno in oggetto è condizionata alla sottoscrizione con il Comune di Venezia di apposita Convenzione di Lottizzazione. Le parti convengono che l'esecuzione di tutte le opere saranno a carico della società acquirente, salvo quanto sopra precisato al precedente paragrafo "B" art. 2.

La parte Venditrice, in ogni caso, dichiara e garantisce che rispetto al terreno venduto è realizzabile una volumetria pari a 8.943 (ottomilanovecentoquarantatré) metri cubi di volume urbanistico.

I Venditori dichiarano e garantiscono che il terreno venduto è privo di sostanze inquinanti di qualunque sorta.

**ART. 2) - POSSESSO**

La parte venditrice, ai sensi degli artt.1476 e 1477 c.c., consegna alla parte acquirente il terreno venduto libero da persone e/o cose, nello stato di fatto e di diritto in cui si trova Pertanto, il possesso del terreno venduto passa sin da oggi alla parte acquirente che, consapevole dello stato di fatto dello stesso, da tale data ne godrà i frutti e ne sopporterà i relativi oneri.

**ART. 3) - GARANZIE**

Le vendite sono fatte et accettate a corpo; con ogni accessorio e pertinenza dei terreni venduti; nel loro attuale stato di diritto e di fatto; con ogni servitù attiva e passiva et ogni diritto et obbligo.

La parte venditrice garantisce che il terreno venduto è di sua piena et esclusiva proprietà e libero da iscrizioni, trascrizioni, privilegi, diritti reali minori, obbligazioni

reali, vincoli di inalienabilità sia legali sia convenzionali, diritti di prelazione legale e/o convenzionale, liti pendenti o minacciate ed ogni altro peso comunque pregiudizievole ad eccezione:

- dell'atto unilaterale d'obbligo, se ed ancora rilevante, trascritto a Venezia in data 26 aprile 2007 ai nn. 16912/9530;

- servitù di fognatura e passaggio trascritte a Venezia in data 11 ottobre 2007 ai nn. 41329/23789 e ai nn. 41331/23791.

#### **Imposte e tasse**

La parte venditrice garantisce, inoltre, di essere al corrente con il pagamento di qualsiasi imposta (diretta o indiretta) e tassa comunque afferente il terreno in oggetto, impegnandosi a corrispondere quelle eventualmente sino ad oggi ancora dovute, anche se accertate o iscritte a ruolo in epoca successiva alla stipula di questo atto.

#### **ART. 4) - NORMATIVA URBANISTICA**

Ai sensi dell'art. 30, comma 2, del D.P.R. 380/01 (T.U. dell'edilizia), la parte Venditrice mi consegna il certificato di destinazione urbanistica riguardante le particelle 343 e 738 rilasciato dal Comune di Venezia in data 22 luglio 2020 Prot. Gen. 2020/313042 che, in originale, si allega al presente atto sub "B", e mi dichiara che dalla data del rilascio non sono intervenute modificazioni agli strumenti urbanistici vigenti.

#### **ART. 5) - IPOTECA**

Le parti rinunciano a qualsiasi ipoteca comunque nascente da quest'atto e dispensano il Direttore competente dall'iscrivere ipoteca d'ufficio.

#### **ART. 6) - REGIME PATRIMONIALE**

Ai sensi della Legge n.151/75 nonché ai fini della trascrizione i componenti dichiarano:

- quanto ai Signori \_\_\_\_\_ di essere coniugi in regime di comunione dei beni;
- quanto ai Signori \_\_\_\_\_ di essere coniugati in regime di comunione dei beni;
- quanto al Signor \_\_\_\_\_ di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

#### **ART. 7) - DICHIARAZIONI FISCALI**

Al presente atto si applica l'imposta di registro nella misura del 9% (nove per cento) e le imposte ipotecarie e catastali in misura fissa.

#### **ART. 8) - SPESE**

Le spese del presente atto cedono a carico della parte acquirente.

Le parti mi dispensano espressamente dalla lettura di quanto allegato.

Le parti, ai sensi e per gli effetti del D.lgs. 196/03 e successive modifiche ed integrazioni nonché ai sensi del Regolamento Europeo n. 2016/679, prestano il consenso per il

trattamento dei loro dati personali che potranno essere inseriti in banche dati, archivi informatici e sistemi telematici solo per fini connessi al presente atto, dipendenti formalità ed effetti fiscali connessi.

**ATTO**

Richiesto io Notaio ho ricevuto il presente atto scritto parte di mio pugno e parte con mezzo elettronico da persona di mia fiducia, sotto la mia direzione, su dieci pagine di tre fogli, di cui ho dato lettura alle parti, che l'approvano essendo le ore quindici e trenta.

F.to:

F.to:

F.to:

F.to:

F.to:

F.to:

F.to:

F.to:

CONTRATTO PRELIMINARE  
MAPPALÉ 741

## CONTRATTO PRELIMINARE DI VENDITA

Tra il Sig.

che in

seguito viene per brevità denominato: "Parte promittente venditrice";

e la società **ARTEMISIA IMMOBILIARE SRL** con sede in Marghera-Venezia via C. Beccaria n. 109 codice fiscale e P.Iva 04328150273 rappresentata in questo atto dal

Sig. \_\_\_\_\_ nella sua qualità di legale rappresentante che in seguito viene per brevità denominata: "Parte promissaria acquirente";

### PREMESSO

-Che la Parte promittente venditrice è proprietaria di un terreno sito in Comune di Venezia-Favaro Veneto in via Ugo Vallenari ed individuato al catasto al foglio 20 mapp. 741 con una superficie fondiaria di circa 10.450 mq.;

-Che il presente terreno è oggetto di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L. regionale 11/04;

-Che tale accordo pubblico-privato in relazione alla delibera di giunta comunale n. 273 del 26.07.2018 protocollo generale n.150095 del 28/03/2017, prevede l'approvazione con relativa convenzione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di un piano di lottizzazione con accesso da via Ugo Vallenari (servitù di passaggio fino a via Passo Rolle);

### TANTO PREMESSO SI CONVIENE QUANTO SEGUE:

La Parte promittente venditrice cede e vende alla Parte promissaria acquirente che acquista n.1 lotto edificabile volume urbanistico pari a 7.200 mc. fuori terra per la realizzazione di n.10 unità (di cui una da 350 mc. volume urbanistico fuori terra sarà ceduta alla parte venditrice riducendo la reale cubatura del terreno a 6.850 mc. volume urbanistico fuori terra) ed un condominio lato nord della lottizzazione,



come da allegata e controfirmata planimetria che fa parte del presente contratto preliminare, cubatura che viene garantita dalla parte venditrice.

Il lotto in oggetto viene venduto non urbanizzato secondo la convenzione approvata dal Comune di Venezia in quanto le opere saranno eseguite a cura e spese della parte acquirente sino la completa realizzazione ed al rilascio da parte comunale del relativo certificato di collaudo, mentre il beneficio pubblico (perequazione) necessario per rendere edificabile il terreno, per legge urbanistica, rimane a carico di parte venditrice.

Il prezzo della compravendita del lotto in oggetto è stabilito ed accettato da entrambe le parti nella somma di **€ 650.000,00**.=(seicentocinquantamila/00) e sarà corrisposto come segue:

- A) **€ 40.000,00**.=(quarantamila/00) quale caparra confirmatoria alla firma del presente contratto preliminare di vendita e la parte venditrice con la firma del contratto preliminare ne rilascia quietanza liberatoria.
- B) Il saldo prezzo di **€ 610.000,00**.=(seicentodiecimila/00) sarà pagato alla venuta stipula della Convenzione di lottizzazione con il Comune di Venezia, contestualmente al rogito notarile e nel seguente modo:
- Quanto ad **€ 300.000,00**.=(trecentomila/00) con un assegno circolare;
  - Quanto ad **€ 310.000,00**.=(trecentodiecimila/00) con rilascio di una fideiussione bancaria a garanzia della costruzione e dell'intestazione di una villetta di 350 mc. con la formula "chiavi in mano" su una porzione del terreno in oggetto come allegata e controfirmata planimetria ed il capitolato allegato al preliminare.

Il presente contratto avrà validità fino al 31/12/2021, lasciando la possibilità alla parte acquirente di acquistare il terreno in oggetto comunque prima della data di scadenza.

La consegna della villetta in permuta avverrà entro e non oltre 24 mesi dal rilascio della concessione edilizia della villetta stessa.



- 1) La parte venditrice garantisce al rogito notarile la libertà da vincoli ed ipoteche del terreno in oggetto.
- 2) La scelta del notaio come le spese dello stesso, l'iva, le imposte e tasse, la registrazione relativa al preliminare di compravendita e dell'atto notarile finale saranno a carico della parte acquirente.
- 3) I venditori garantiscono che il terreno in oggetto non è inquinato ed è classificato in tabella A ARPAV.
- 4) Qualunque aggiunta e/o modifica del presente atto dovrà essere fatta per iscritto e sottoscritta fra le parti.
- 5) La presente scrittura è un contratto preliminare di vendita e non produce effetti traslativi della proprietà, né di possesso, che verranno trasferiti solo con il rogito notarile.
- 6) Fin d'ora la parte venditrice autorizza la parte promissaria acquirente, a spese dell'acquirente, a presentare tutta la documentazione urbanistica necessaria per approvare la convenzione oggetto del presente contratto preliminare. Altresì la parte venditrice autorizzerà la parte promissaria acquirente a proprie spese, una volta stipulata la convenzione, a presentare tramite il proprio architetto tutti gli elaborati architettonici finalizzati allo sviluppo del lotto afferente al piano di lottizzazione in pendenza del collaudo delle opere di urbanizzazione e coerentemente a quanto sarà provato dall'art. 6 della L. regionale 11/04 di cui delibera comunale n. 273 del 26/07/2018.
- 7) Qualsiasi controversia potesse insorgere fra le parti circa l'interpretazione e la risoluzione della promessa di compravendita, verrà devoluta al fine di evitare liti legali al giudizio di un collegio arbitrale costituito da tre arbitri dei quali due nominati da ciascuno delle parti ed il terzo con funzione di presidente dagli arbitri delle parti, o, in caso di disaccordo dal presidente del Tribunale di Venezia.

Il collegio arbitrale giudicherà secondo equità e senza formalità di procedura, e l'operato e le decisioni dello stesso saranno vincolanti per le parti.

- 8) Le parti si autorizzano a comunicare a terzi i loro dati personali in relazione agli adempimenti connessi al presente preliminare di compravendita (DL. 196 del 2003).



Letto, confermato e sottoscritto  
Marghera-Venezia 18/04/2019

La parte promittente venditrice

.....

La parte promissaria acquirente

**ARTEMISIA IMMOB. S.R.L.**

Via C. Beccaria, 109  
30175 MARGHERA (VE)

Tel. 041.5380254 - Fax 041.5381486

..... C.F./P.IVA 04328150273 .....