CITTA' DI VENEZIA

Deliberazione n. 38 del 29 luglio 2016 del CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Bilancio di previsione per gli esercizi finanziari 2016-2018 - verifica degli equilibri generali di bilancio, assestamento generale e stato di attuazione dei programmi

L'anno 2016 il giorno 29 del mese di luglio nella sala delle adunanze in Venezia – Ca' Loredan in seguito a convocazione, previa osservanza di tutte le formalità previste si è riunito il Consiglio comunale in sessione straordinaria.
Presiede il Presidente dott.ssa Ermelinda Damiano.
Partecipa ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale dott.ssa Silvia Asteria.
Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dopo breve discussione, invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.
Risultano presenti /assenti al momento dell'adozione della presente deliberazione:

Pres.	Ass.	
X		Battistella Luca
X		Brugnaro Luigi
X		Canton Maika
X		Casarin Barbara
X		Casson Felice
X		Centenaro Saverio
X		Cotena Ciro
X		Crovato Maurizio
X		Damiano Ermelinda
	X	D'Anna Paolino
X		De Rossi Alessio
X		Faccini Francesca
X		Ferrazzi Andrea

Pres.	Ass.	
X		Fiano Rocco
X		Formenti Gianpaolo
X		Gavagnin Enrico
X		Giacomin Giancarlo
X		Giusto Giovanni
X		La Rocca Elena
	X	Lavini Lorenza
	X	Lazzaro Bruno
	X	Locatelli Marta
X		Onisto Deborah
	X	Pea Giorgia
X		Pelizzato Giovanni
X		Pellegrini Paolo

Pres.	Ass.	
X		Pellicani Nicola
X		Rogliani Francesca
X		Sambo Monica
X		Scano Davide
X		Scarpa Alessandro
	X	Scarpa Renzo
X		Senno Matteo
	X	Serena Ottavio
X		Tosi Silvana
X		Visentin Chiara
X		Visman Sara

Pres.	Ass.
30	**7**

Seduta del 29 luglio 2016

N. 38 = Bilancio di previsione per gli esercizi finanziari 2016-2018 – verifica degli equilibri generali di bilancio, assestamento generale e stato di attuazione dei programmi

"omissis"

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta dell'Assessore al Bilancio;

Premesso che:

- con deliberazione n° 147 del 23 dicembre 2015, esecutiva per decorso dei termini, il Consiglio Comunale ha approvato il bilancio di previsione del Comune di Venezia per gli esercizi finanziari 2016-2018;

- con deliberazione n. 25 del 28 aprile 2016, esecutiva per decorso dei termini, il Consiglio Comunale ha approvato il Rendiconto per l'esercizio finanziario 2015 che presenta il seguente risultato d'amministrazione:

Fondi vincolati	203.034.107,26
Fondi per spese in c/capitale	2.022.038,31
Disavanzo di amministrazione	-65.417.361,98
Totale risultato di amministrazione 2015	**139.638.783,59**

- l'art. 175, comma 8 del D. Lgs. 267/00 dispone che entro il 31 luglio di ciascun anno, mediante la variazione di assestamento generale, si attua la verifica generale di tutte le voci di entrata e di uscita, al fine di assicurare il mantenimento del pareggio di bilancio;

- l'art. 193, comma 1 del D.Lgs. 267/00, dispone che gli enti locali sono tenuti a rispettare, durante la gestione e nelle variazioni di bilancio, il pareggio finanziario e tutti gli equilibri stabiliti nel bilancio per la copertura delle spese correnti e per il finanziamento degli investimenti;

- l'art. 193, comma 2 del D.Lgs. 267/00, prevede che, almeno una volta l'anno entro il 31 luglio, il Consiglio Comunale dia atto del permanere degli equilibri generali di bilancio o, in caso di accertamento negativo, adotti le misure necessarie a ripristinarli;

- la quota libera dell'avanzo di amministrazione dell'esercizio precedente, accertato ai sensi dell'art. 186 del D. Lgs. 267/2000, può essere utilizzata con

provvedimento di variazione di bilancio, per le finalità di seguito indicate in ordine di priorità:

a) per la copertura dei debiti fuori bilancio;
b) per i provvedimenti necessari per la salvaguardia degli equilibri di bilancio di cui all'art. 193 ove non possa provvedersi con mezzi ordinari;
c) per il finanziamento di spese di investimento;
d) per il finanziamento delle spese correnti a carattere non permanente;
e) per l'estinzione anticipata dei prestiti.

- con l'approvazione del bilancio di previsione 2016-2018 è stato applicato avanzo di amministrazione pari a euro 18.504.360,33, così suddiviso:

fondi vincolati	€ 17.504.360,33
fondi per investimenti	€ 1.000.000,00

- rispetto all'avanzo già applicato in via presuntiva nel bilancio di previsione residua l'ulteriore importo di euro 121.134.423,26 così suddiviso:

fondi vincolati	€ 185.529.746,93
fondi per investimenti	€ 1.022.038,31
fondi non vincolati	€ -65.417.361,98

- l'art. 188 del D. Lgs. 267/2000 dispone che l'eventuale disavanzo di amministrazione, accertato ai sensi dell'articolo 186, è immediatamente applicato all'esercizio in corso di gestione;

- con la deliberazione di approvazione del bilancio di previsione 2016-2018 sono state iscritte le quote di disavanzo di competenza degli esercizi 2016-2018, dato atto che è stato determinato, in sede di approvazione del bilancio di previsione 2015-2017, che la copertura del disavanzo stesso viene effettuata per la quota di euro 68.106.437,07 in 28 esercizi a decorrere dall'annualità 2015, ai sensi dell'art. 3, comma 17, del D. Lgs. 118/2011, e, per la quota di euro 4.651.119,96, nel triennio 2015-2017, ai sensi dell'art. 188 del D. Lgs. 267/2000;

- con la deliberazione di approvazione del rendiconto della gestione 2015 si è preso atto che le risultanze della gestione di competenza 2015 hanno consentito la copertura delle quote di disavanzo applicate alle annualità 2016 e 2017 e conseguentemente, è ora possibile liberare tali quota di avanzo, pari a euro 3.129.642,43 nel triennio;

- l'art. 147-ter, comma 2 del D. Lgs. 267/00, prevede l'elaborazione di "rapporti periodici, da sottoporre all'organo esecutivo e al Consiglio per la successiva predisposizione di deliberazioni consiliari di ricognizione dei programmi";

- il principio contabile applicato della programmazione per l'anno 2016 (Allegato 4/1 al D. Lgs. n. 118/11, aggiornato con Decreto ministeriale del 1 dicembre 2015), al paragrafo 4.2 prevede la presentazione al Consiglio comunale entro il 31 luglio del documento contenente la verifica dello Stato di Attuazione dei Programmi;

Dato atto che:

- la Legge n. 208 del 28/12/2015, Legge di Stabilità 2016, ha sancito l'esclusione dalla Tasi delle abitazioni principali sia per i proprietari che per gli inquilini ed ha introdotto alcune agevolazioni in materia di Imu e Tasi per alcune specifiche categorie tra cui, in particolare, i terreni agricoli, gli immobili concessi in comodato a parenti, gli immobili locati a canone concordato;
- a seguito del nuovo assetto delle entrate tributarie, l'art. 1, comma 17 della Legge di Stabilità 2016 ha previsto l'incremento del Fondo di Solidarietà Comunale in misura pari alla quantificazione delle principali esenzioni e agevolazioni IMU e TASI;
- il medesimo comma ha altresì ridotto la quota di alimentazione del Fondo di Solidarietà Comunale da parte dei comuni, la cui percentuale passa dal 38,23% al 22,43%;
- nella seduta della Conferenza Stato-città ed autonomie locali del 24 marzo 2016 è stato sancito l'accordo sulla metodologia da applicare ai fini della distribuzione del Fondo di solidarietà comunale per l'anno 2016 e in data 30 marzo 2016 il Ministero dell'interno ha pubblicato i dati delle spettanze di ciascun Comune;
- per effetto di tali innovazioni normative è necessario adeguare l'importo del Fondo di Solidarietà Comunale, della Tasi e dell'Imu iscritti a bilancio, poiché il bilancio di previsione è stato approvato prima dell'approvazione della Legge di Stabilità 2016 e della quantificazione delle risorse da parte del Ministero;

Richiamato l'art. 31, comma 26, lettera a) della Legge n. 183/2011, il quale stabilisce che in caso di mancato rispetto del patto di stabilità interno, gli enti locali inadempienti, nell'anno successivo a quello dell'inadempienza sono assoggettati ad una riduzione del fondo di solidarietà comunale in misura pari alla differenza tra il risultato registrato e l'obiettivo programmatico predeterminato;

Dato atto che il Comune di Venezia non ha rispettato l'obiettivo programmatico dell'anno 2015, conseguendo un risultato negativo pari ad euro 18.362.430,11, come dimostrato nella certificazione di cui al comma 20 del medesimo art. 31, inviata al Ministero dell'Economia e delle Finanze in data 30/3/2016;

Ritenuto necessario provvedere alla riduzione della dotazione del fondo di solidarietà comunale 2016 dell'importo di euro 18.362.430,11 rispetto al dato delle spettanze pubblicato nel sito del Ministero dell'Interno, mediante l'utilizzo delle seguenti risorse:

- applicazione dell'avanzo di amministrazione vincolato a fondo rischi ed oneri, per euro 9.687.994,15;
- prelevamento dal fondo di riserva per euro 2.000.000,00;
- iscrizione del contributo statale di euro 1.559.709,51 di cui all'art. 1, comma 20, della Legge di Stabilità 2016;
- iscrizione di un'entrata di euro 4.500.000,00 derivante dalla sentenza del Tribunale di Venezia n. 1096/2015 riguardante la causa relativa alla compravendita dell'immobile ex Pilsen;

- altre risorse disponibili all’interno della manovra di assestamento.

Considerato che:

- per contribuire all'attuazione dell'Agenda Urbana Nazionale, l'Accordo di Partenariato con l'Italia per il periodo 2014-2020, adottato dalla Commissione Europea con decisione C(2014)8021 del 29 ottobre 2014, prevede un Programma Operativo Nazionale Città metropolitane (PON Metro), rivolto alle 14 Città metropolitane Italiane;

- tale Programma persegue una strategia nazionale unificante per i Comuni capoluogo delle 14 Città metropolitane e a tal fine ha individuato quali driver di sviluppo progettuale i due seguenti:
  - applicazione del paradigma Smart City per il ridisegno e la modernizzazione dei servizi urbani per i residenti e gli utilizzatori delle città;
  - promozione di pratiche e progetti di inclusione sociale per i segmenti di popolazione ed i quartieri che presentano maggiori condizioni di disagio;

- il valore della dotazione finanziaria complessiva attribuita al Comune di Venezia, come da comunicazioni dell'Autorità di Gestione del 10.11.2015 e del 19.2.2016 è di € 37.770.000, così articolata:
  - Asse 1 - Agenda digitale metropolitana € 6.425.686,80
  - Asse 2 - Sostenibilità dei servizi pubblici e della mobilità urbana € 10.000.000,00
  - Asse 3 - Servizi per l'inclusione sociale (FSE) € 9.830.384,57
  - Asse 4 - Infrastrutture per l'inclusione sociale € 10.463.928,63
  - Asse 5 - Assistenza tecnica € 1.050.000,00

  cui andrà ad aggiungersi l'eventuale riserva di efficacia dell'attuazione (dell'importo massimo di € 2.448.000,00), ai sensi degli artt. 20-22 del Regolamento (UE) 1303/2013 e dell'art. 7 della Convenzione per la delega da parte dell'Autorità di gestione delle funzioni di Organismo Intermedio;

- con deliberazione n. 5 del 19 gennaio 2016, la Giunta Comunale ha individuato nel Settore Sviluppo Economico, Politiche Comunitarie e Processi Partecipativi l'Organismo Intermedio per l'esercizio delle funzioni delegate e nel dirigente del suddetto Settore il responsabile dell'Organismo stesso;

- con successiva deliberazione n. 93 dell'11 aprile 2016 la Giunta Comunale ha approvato lo schema della convenzione per la delega al Comune di Venezia delle funzioni di Organismo Intermedio da parte dell'Autorità di gestione (AdG) del PON Metro, incardinata presso l'Agenzia per la Coesione Territoriale;

- con deliberazione n. 181 del 29 giugno 2016 la Giunta Comunale ha approvato il piano operativo degli interventi del Comune di Venezia da realizzare nell'ambito del PON Metro, ai sensi dell'art. 5 della Convenzione citata al punto precedente;

Ritenuto opportuno che le dotazioni finanziarie dei singoli progetti iscritti al titolo II, quantificate a livello previsionale, possano essere modificate all’interno

dello stesso Asse, mediante deliberazione della Giunta Comunale, fermo restando l'importo totale del medesimo Asse, al fine di rendere compatibili i tempi di realizzazione dei progetti con i tempi imposti dalle regole comunitarie e dall'Autorità di gestione del Programma Operativo Città Metropolitane;

Ritenuto inoltre necessario provvedere, con la presente manovra di assestamento, alla copertura delle sole spese considerate urgenti e improcrastinabili, anche al fine di evitare l'eventuale insorgenza di debiti fuori bilancio o danni per l'Amministrazione;

Tutto ciò premesso, considerato che:

- gli eventi intervenuti nel corso della gestione, dopo l'approvazione del bilancio di previsione, comportano la necessità di apportare delle variazioni agli stanziamenti di entrata e di spesa corrente, il cui dettaglio è riportato negli **allegati 1 e 2;**
- per alcuni servizi vi è la necessità di adeguare le poste di bilancio mediante una diversa allocazione di alcuni stanziamenti di *spesa corrente*, le cui voci sono dettagliate negli **allegati 1 e 2**;
- nel corso dell'esercizio si sono realizzate delle variazioni d'entrata di *parte corrente* aventi specifica destinazione, a cui corrispondono delle modificazioni di pari importo della spesa, il cui dettaglio è illustrato negli **allegati 1 e 2;**
- per quanto riguarda la *parte capitale* del bilancio, si ritiene opportuno apportare alcune variazioni agli investimenti già iscritti a bilancio a seguito di una diversa allocazione della spesa o alla modifica della fonte di finanziamento degli stessi e provvedere all'iscrizione di nuove entrate e spese in conto capitale, come dettagliato negli **allegati 1 e 2;**
- per quanto riguarda le *previsioni di cassa* del bilancio, si rende necessario, adeguare le stesse alle variazioni apportate, con il presente atto, agli stanziamenti di competenza, il cui dettaglio è illustrato nell'**allegato 2;**

Considerato, inoltre, che:

- la Legge n. 208 del 28/12/2015, Legge di Stabilità per il 2016, prevede nuove regole di finanza pubblica per gli enti locali, che sostituiscono la disciplina del patto di stabilità interno;
- sulla base delle nuove regole di finanza pubblica, agli enti locali viene chiesto di raggiungere un saldo finanziario, tra le entrate finali e le spese finali, non negativo in termini di competenza, e che le entrate finali sono quelle ascrivibili ai titoli 1, 2 3, 4 e 5 del bilancio, mentre le spese finali sono quelle ascrivibili ai titoli 1, 2 e 3 del medesimo bilancio;
- l'art. 1, comma 712 della Legge n, 208/2015 prevede che a decorrere dall'anno 2016, al bilancio di previsione e' allegato un prospetto obbligatorio contenente le previsioni di competenza triennali rilevanti in sede di rendiconto ai fini della verifica del rispetto del saldo finanziario di cui sopra;

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 33 del 15/6/2016 è stato allegato al bilancio di previsione il prospetto, contenente le previsioni di competenza triennali, attestante il rispetto dei vincoli di finanza pubblica di cui all'art. 1, comma 712 della legge di stabilità 2016;
- a seguito delle variazioni apportate al bilancio di previsione con il presente atto si rende necessario modificare il prospetto, adeguando gli importi in esso contenuti agli stanziamenti assestati;
- il prospetto aggiornato viene allegato alla presente deliberazione facendone parte integrante (**allegato 3**);

Considerato che:

- Insula S.p.A. è società strumentale del Comune di Venezia affidataria, nel rispetto dei requisiti richiesti dalla normativa e dalla giurisprudenza comunitaria per la gestione *in house* e dell'art. 13 del D.L. 223/2006, in forza della deliberazione di Consiglio Comunale n. 13 del 17/3/2014, di vari servizi strumentali, fra i quali quello relativo all'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento, ristrutturazione e nuova edificazione, finalizzati alla salvaguardia di Venezia e della sua laguna di cui alla legge 16.4.1973 n. 171, al D.P.R. 20.9.1973 n. 791, alla legge 29.11.1984 n. 798 e alla legge 5.2.1992 n.139, nonché in genere nell'ambito del Comune di Venezia;
- con particolare riferimento all'affidamento del suddetto servizio relativo alla gestione dei lavori pubblici, il rapporto fra Comune di Venezia ed Insula S.p.A. è regolato dal contratto di servizio rep. spec. n. 17657/2014, con scadenza prevista al 31/12/2018, il cui schema è stato approvato con deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri della di Giunta Comunale n. 359/2014;
- detto contratto di servizio, nel recepire le linee-guida approvate con la sopra citata deliberazione consiliare n.13/2014, prevede un'aliquota di remunerazione pari al 14% del quadro economico dell'intervento oltre Iva che incide sul costo finale dei lavori commissionati e suscettibile di revisione a decorrere dal 2015;
- nel *Piano di razionalizzazione delle società e delle partecipazioni societarie del Comune di Venezia* revisionato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 137 del 18/12/2015, è stato prospettato un intervento di ristrutturazione di Insula S.p.A. e di revisione complessiva dell'organizzazione dell'esecuzione dei lavori pubblici, con relativa revisione dei rapporti economici tra Amministrazione Comunale ed Insula che preveda, fra l'altro, il venir meno della clausola di revisione dell'aliquota di remunerazione di cui all'art. 7.2 del contratto di servizio;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 351 del 26/10/2015 è stato dato mandato alle Direzioni Comunali competenti di rivedere l'attuale assetto organizzativo per la realizzazione delle opere pubbliche nel Comune di Venezia e di formulare una proposta di piano di riassetto generale che prevede anche la riconfigurazione delle modalità operative di Insula S.p.A. attraverso la modifica dell'attuale contratto di servizio;
- sono state avviate le istruttorie tecniche volte a verificare e definire il percorso di ristrutturazione della società Insula S.p.A., dopo l'avvenuta presentazione

nel corso del mese di gennaio 2016 di una prima ipotesi di Piano industriale, in atti, con relative proposte di riorganizzazione e sviluppo societario;

Preso atto che la società Insula S.p.A. ha ritenuto, come da corrispondenza in atti, di ritenere sospesa per l'anno 2015 la clausola di revisione dell'aliquota di remunerazione di cui all'art. 7.2 del sopra citato contratto di servizio, riuscendo comunque a raggiungere l'equilibrio economico societario nel bilancio 2015;

Ritenuto necessario, in attuazione delle previsioni del *Piano di razionalizzazione delle società e delle partecipazioni societarie del Comune di Venezia:*

- di approvare, nell'ambito della revisione dei rapporti economici tra Amministrazione Comunale ed Insula S.p.A. relativamente all'affidamento della gestione dei lavori pubblici, l'eliminazione della clausola di revisione dell'aliquota di remunerazione di cui all'art. 7.2 del contratto di servizio rep. spec. n. 17657 del 18/9/2014 e la fissazione di detta aliquota nella misura fissa del 14%sino alla scadenza dell'affidamento;
- di dare mandato alla Giunta Comunale di approvare apposito atto aggiuntivo al contratto di servizio relativo all'affidamento ad Insula S.p.A. della gestione dei lavori pubblici, rep. spec. n. 17657 del 18/9/2014, per apportare le conseguenti modifiche all'art. 7.2 del contratto, come sopra indicato;

(Ritenuto che):

- **allo stato attuale la regolazione contrattuale tra Comune di Venezia e Veritas S.p.A. è basata su un contratto di servizio a carattere generale stipulato il 12/05/2003, Rep. n. 128723 che ha il seguente oggetto:**

  Art. 2: Il presente contratto disciplina in via generale le modalità di svolgimento da parte di V.E.S.T.A. S.p.A. (oggi Veritas S.p.A.) dei servizi affidati dal Comune di Venezia ed i rapporti tra Ente Locale e Società connessi e conseguenti a detti affidamenti;

- **l'art. 6, comma 1, prevede che lo svolgimento del servizio affidato comporti l'esecuzione dei lavori strumentali all'esecuzione del servizio;**
- **i commi da 2 a 5 richiamano le norme vigenti nel 2002 inerenti l'esecuzione dei lavori da parte di Vesta S.p.A. ed in particolare il programma triennale, l'elenco annuale dei lavori, la nomina del RUP, l'approvazione da parte dell'ente del progetto preliminare e definitivo, ecc;**
- **nell'ambito dei rapporti economico-contrattuali fra Comune di Venezia e Veritas S.p.A., la Deliberazione del Consiglio Comunale n. 105 del 14/15 luglio 2003 aveva introdotto la seguente modifica dell'art. 6 del Contratto di Servizio tra Comune di Venezia e Vesta S.p.A.:**

  ART. 6 – Disciplina delle modalità di esecuzione dei lavori strumentali al servizio e regolazione rapporti economico-finanziari

  ...omissis….

6. **A titolo di copertura finanziaria delle spese di funzionamento della struttura dedicata dalla Società all'esecuzione dei lavori, il cui costo non sia remunerato dai corrispettivi di gestione quali risultanti dal Piano economico-finanziario, il Comune corrisponde a Vesta S.p.A. una somma forfettaria di ammontare pari a una percentuale calcolata sull'importo del quadro economico finale di ogni singolo intervento effettuato. Detto importo è fisso e invariabile e non è suscettibile di aumento in relazione agli eventuali maggiori costi dell'intervento affidato, anche se dovuto a variante o a riserva degli appaltatori o dei prestatori di servizi, qualora detti maggiori costi dipendano da fatto o comportamento imputabili alla società.**

   La percentuale di cui sopra è determinata secondo la scansione risultante dalla seguente tabella:

Importo quadro economico	Percentuale riconoscibile
fino a Euro 500.000	12%
fino a Euro 1.000.000	11%
fino a Euro 2.500.000	10%
fino a Euro 5.000.000	9%
fino a Euro 10.000.000	7,50%
Oltre	6,50%

7. **Qualora le attività di progettazione nelle varie fasi preliminare, definitiva, esecutiva e di direzione lavori siano svolte da personale interno alla società, alla stessa è erogata una somma aggiuntiva di importo percentuale stabilito secondo la scansione risultante dalla seguente tabella e da calcolarsi sull'importo dei lavori a base d'asta:**

IMPORTO LAVORI A BASE D'ASTA	PERCENTUALE RICONOSCIBILE	Quota% Progettazione + sicurezza,	Quota% D.L.+ sicurezza
- fino a Euro 500.000	12%	6,2	5,8
- fino a Euro 1.000.000	11%	5,7	5,3
- fino a Euro 2.500.000	10%	5,2	4,8
- fino a Euro 5.000.000	9%	4,7	4,3
- fino a Euro 10.000.000	7,5%	3,9	3,6
Oltre	6.5%	3,5	3,0

8. **Se non sono svolte dal personale dipendente tutte e due le dette attività tecniche, la somma aggiuntiva spetta in ragione delle percentuali per ciascuna indicate nella tabella.**

9. **Nelle ipotesi di cui al comma precedente, la somma aggiuntiva riconoscibile è indicata fra le voci del quadro economico complessivo del singolo intervento e la stessa non va considerata ai fini del calcolo del rimborso spese generali e delle altre spese di funzionamento della società di cui al comma 1 del presente articolo.**

10. **Il Comune trasferisce alla società le risorse economiche necessarie all'esecuzione degli interventi nel modo seguente:**

    a. **Il rimborso delle spese generali è attribuito nella misura e con le modalità di cui al comma precedente;**
    b. **Il 10% dell'importo dei lavori quale risultante dal quadro economico di progetto è attribuito entro 30 giorni dall'adozione da parte della Giunta Comunale di una deliberazione di individuazione degli interventi da attivare nel corso dell'anno, affinché la società provveda alle spese propedeutiche all'individuazione dell'appaltatore a seguito di esperimento di gara d'appalto;**
    c. **l'85% dell'importo relativo ai lavori è attribuito alla società in rate annuali correlate all'effettivo andamento dei lavori previsto nei cronoprogrammi allegati ai progetti esecutivi dei vari interventi, la prima delle quali è attribuita entro 30 giorni dalla consegna dei lavori all'appaltatore individuato a seguito di gara d'appalto; le rate annuali successive alla prima sono attribuite entro 30 giorni dalla presentazione da parte della società di idonea certificazione relativa alla percentuale di effettiva realizzazione dei lavori, rispetto a quanto previsto nei cronoprogrammi;**
    d. **Il restante 5% a seguito dell'emissione dei certificati di collaudo provvisorio relativi ai vari interventi affidati.**

- **tale previsione contrattuale è stata altresì integrata negli anni dai seguenti provvedimenti:**

  - **Deliberazione del Consiglio Comunale n. 86 del 28/06/2011 di approvazione del Bilancio di Previsione per l'anno 2011 che modifica le previsioni di cui ai commi da 6 a 10 dell'art. 6 come approvate dalla DCC n. 105 del 14/15 luglio 2003 "limitatamente ai lavori strumentali oggetto di un finanziamento regionale e di stabilire che il contributo che il Comune trasferirà alla predetta per i lavori eseguiti ai sensi e per gli effetti del contratto di servizio in narrazione corrisponderà esclusivamente a quanto la Regione Veneto riconoscerà al Comune di Venezia come pese ammissibili a contributo ai sensi della L.R. 27/2003";**
  - **Deliberazione della Giunta Comunale n. 148 del 9/06/2016 "Approvazione nuovo schema di disciplinare dei servizi cimiteriali" secondo cui:**

    Art. 6, comma 2, lettera E)
    La proprietà dei plessi cimiteriali e delle relative strutture è in capo al Comune, che è tenuto alla manutenzione straordinaria dei medesimi, sostenendone le relative spese. La manutenzione

straordinaria <u>può essere affidata</u> nel rispetto della normativa dal Comune <u>al Gestore o ad altro soggetto</u>.

Prevedendo in particolare che: "qualora l'Amministrazione Comunale si avvalga del gestore Veritas S.p.A. per la manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 6, comma 2, lettera E) dello schema di disciplinare, l'affidamento della medesima avviene secondo i termini e le modalità previste dall'art. 6, commi da 6 a 10 - Disciplina delle modalità di esecuzione dei lavori strumentali al servizio e regolazione rapporti economico finanziari - del Contratto di Servizio richiamato in premessa, Rep. 128723 del 12/05/2003, come introdotti dalla D.C.C. n. 105 del 14/15 luglio 2003";

Considerato opportuno procedere con la revisione della disciplina prevista dal predetto art. 6 – "Disciplina delle modalità di esecuzione dei lavori strumentali al servizio e regolazione rapporti economico-finanziari" al fine di un maggiore contenimento della spesa pubblica e nell'ottica di una maggiore efficienza delle società del Gruppo Comune di Venezia secondo quanto segue:

"ART. 6 – Disciplina delle modalità di esecuzione dei lavori strumentali al servizio e regolazione rapporti economico-finanziari

omissis

6. A titolo di copertura delle spese di funzionamento della struttura dedicata dalla Società all'esecuzione dei lavori strumentali ai servizi pubblici affidati, il cui costo non sia remunerato dai corrispettivi di gestione quali risultanti dal Piano economico-finanziario, il Comune corrisponde a Veritas S.p.A. una somma forfettaria di ammontare pari a una percentuale calcolata sull'importo del quadro economico finale di ogni singolo intervento effettuato.
Detta somma forfettaria è comprensiva delle attività di progettazione nelle varie fasi preliminare, definitiva, esecutiva e di direzione lavori qualora siano svolte da personale interno alla società.
Rimangono ad integrale carico della Società gli importi che la stessa deve versare all'appaltatore in virtù di riserve apposte per fatto ad essa imputabile.

7. La percentuale di cui sopra è determinata secondo la scansione risultante dalla seguente tabella:

Importo quadro economico	*Percentuale riconoscibile*
fino a Euro 2.500.000	*14%*
fino a Euro 5.000.000	*12%*
fino a Euro 10.000.000	*10%*
Oltre Euro 10.000.000	*7%*

8. ***Ove le attività di progettazione nelle varie fasi preliminare, definitiva, esecutiva e di direzione lavori siano svolte da operatori economici terzi, individuati sulla base delle vigenti normative in tema di appalti pubblici, alla società verrà riconosciuto l'importo sostenuto per dette spese a seguito di apposita rendicontazione tecnica specifica. In tal caso l'importo risultante dall'applicazione della percentuale della tabella di cui al comma precedente viene corrispondentemente decurtato in base a detta rendicontazione ed erogato a Veritas S.p.A. nel limite massimo del 7% a prescindere dall'importo del quadro economico finale.***

9. ***Il Comune trasferisce alla Società le risorse economiche necessarie all'esecuzione degli interventi nel modo seguente:***

   Il diritto al compenso matura, nella misura del 4% del quadro economico dell'intervento, al netto degli oneri fiscali, al momento dell'adozione della relativa determina di impegno di spesa da parte dei competenti Uffici comunali, a copertura delle spese per le attività iniziali e propedeutiche alla cantierabilità dei lavori, ed in particolare per:

   - ***lo sviluppo degli studi, piani e progettazione in tutti i gradi previsti nonché inserimento negli appositi data base comunali dei dati di progetto e della sua programmazione;***
   - ***attività iniziale di indagine;***
   - ***supporto all'Amministrazione comunale nelle attività di pianificazione e programmazione nonché di istruttoria ed ottenimento di tutte le idonee autorizzazioni;***
   - ***predisposizione delle attività di gara fino alla stipula del contratto di appalto.***

   La residua quota del compenso e delle altre somme ricomprese nel quadro economico dell'intervento maturano sulla base dell'avanzamento delle attività rendicontate dai S.A.L. o da documenti equipollenti, salvo una quota finale del 10% che matura all'approvazione degli atti di collaudo e della relativa relazione acclarante, redatta da tecnici indicati dal Comune di Venezia.

   La Società è tenuta a comunicare al Comune di Venezia l'avvenuta aggiudicazione dei lavori.

10. ***Le previsioni dei commi precedenti non trovano applicazione nel caso in cui i lavori siano oggetto di un finanziamento regionale o statale. In tal caso il Comune di Venezia trasferirà alla società esclusivamente quanto verrà riconosciuto al Comune come spese ammissibili a contributo ai sensi della normativa di riferimento.***

Ricordato che ai sensi dell'art. 26 del Regolamento sul sistema dei controlli interni approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 16/2013, l'affidamento dei servizi è deliberato dal Consiglio Comunale che definisce le linee guida del

contratto di servizio, a cui la Giunta Comunale dovrà attenersi nell'approvazione dei contratti di servizio/disciplinari tecnici;

Rilevato che con deliberazioni della Giunta Comunale n. 386 del 19/11/2015 e n. 449 del 17/12/2015 sono stati individuati, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla L. 06.08.2008, n. 133, i beni immobili di proprietà del Comune di Venezia non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali e suscettibili di dismissione e valorizzazione che costituiscono il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni per le annualità 2016 – 2018, Piano approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 147 del 23/12/2015;

Richiamata la deliberazione di Giunta Comunale n. 198 del 18/07/2016 che individua un nuovo elenco di beni immobili di proprietà del Comune di Venezia non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali e suscettibili di dismissione e valorizzazione includendo, rispetto al precedente, i beni che nel corso dell'annualità 2015 sono stati oggetto di procedimenti di alienazione che non hanno avuto esito favorevole e gli immobili che hanno ricevuto in questi primi mesi dell'anno manifestazioni di interesse all'acquisto da parte di privati, e differendo e stralciando i beni immobili non dismissibili in tempi brevi ovvero oggetto di diverse politiche gestionali;

Ritenuto, pertanto, di recepire e approvare, quale allegato al Bilancio di previsione 2016– 2018, il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni individuato con la deliberazione di Giunta Comunale 198 del 18/07/2016 **(allegato 4)** che sostituisce il precedente Piano individuato con le deliberazioni di Giunta Comunale n. 386 del 19/11/2015 e n. 449 del 17/12/2015;

Atteso, inoltre, che l'approvazione di detto Piano determina:

- l'effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti dell'art. 2644 del codice Civile, nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;
- la conseguente classificazione come patrimonio disponibile anche ai fini del Conto del Patrimonio che dovrà adeguarsi, ove necessario, in conseguenza del presente atto deliberativo;
- l'espressa destinazione urbanistica: la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del Piano delle Alienazioni e valorizzazioni costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico generale. Il procedimento per l'approvazione di tali varianti è stato definito con la L.R. del 16.02.2010, n. 11, art. 35;
- il possibile esperimento del ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.

Rilevato che si rende necessario avviare nell'immediato i procedimenti finalizzati alla vendita dei beni immobili indicati nel sopraindicato Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni funzionali al mantenimento degli equilibri di bilancio;

Dato atto che:

- alla presente deliberazione sono allegate le schede patrimoniali riferite ad alcuni dei singoli beni immobili presenti nel Piano delle alienazioni e delle

valorizzazioni per l'anno 2016 **(Allegato 5)** che saranno oggetto entro l'anno in corso di procedimenti per la loro alienazione;

- in tali schede sono indicate per ogni bene le descrizioni fisiche e catastali, la situazione amministrativa e urbanistica, la documentazione fotografica, il prezzo a base d'asta e le modalità di scelta dell'acquirente.

Ritenuto, pertanto, opportuno autorizzare la vendita dei beni immobili di cui alle schede patrimoniali allegate alla presente deliberazione ai valori, alle condizioni e con le modalità ivi previste demandando agli uffici comunali competenti la definizione dei procedimenti di alienazione e la sottoscrizione e stipula degli atti e dei rogiti notarili necessari a dare esecuzione a quanto sopra.

Tenuto conto che

- la soc. Casa In s.r.l., da ultimo con nota P.G. n. 2016/112518 del 07/03/2016 e con nota P.G. n. 2016/196295 del 22/04/2016, ha manifestato l'interesse ad acquisire l'ex Scuola Manuzio presentando a questa Amministrazione Comunale una proposta irrevocabile di acquisto dell'immobile, come meglio descritta nella relativa scheda patrimoniale allegata;
- tale proposta irrevocabile di acquisto prevede la realizzazione di una nuova edificazione di minore impatto rispetto a quanto indicato nella variante urbanistica adottata per il lotto con deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 26/07/2013, che meglio si integrerà nel tessuto cittadino circostante e quindi preferibile rispetto alla precedente ipotesi di sviluppo dell'ambito;

Tenuto conto, inoltre, che dal sin 2013, attraverso la pubblicazione di più bandi d'asta, è stato appurato il mancato interesse degli operatori economici del mercato immobiliare ad acquistare l'ex Scuola Manuzio alle condizioni economiche e urbanistiche proposte fino ad oggi dall'Amministrazione Comunale;

Confermato, comunque, l'interesse del Comune di Venezia ad alienare l'immobile in argomento in quanto ritenuto non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali e al raggiungimento degli obiettivi dell'Ente;

Considerato che l'accoglimento di quanto proposto dalla soc. Casa In s.r.l. rende necessaria l'adozione di una nuova variante allo strumento urbanistico vigente, attraverso l'approvazione del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni 2016 – 2018 allegato alla presente deliberazione, e la revoca della precedente variante adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 26/07/2013;

Ritenuto, pertanto, in ragione della nuova valutazione dell'interesse pubblico in merito alle diverse condizioni alle quali alienare l'immobile in argomento e della necessità di adottare una nuova variante allo strumento urbanistico vigente che meglio aderisca alle esigenze manifestate dal mercato immobiliare attuale, di revocare la variante urbanistica adottata per l'ex Scuola Manuzio con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 26/07/2013;

Ritenuto che gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per l'intervento che sarà realizzato dall'acquirente dell'immobile "ex Scuola Manuzio" siano destinati prioritariamente alla realizzazione della pista ciclabile prevista lungo via Zanotto con relativo ponte ciclo-pedonale sul fiume Marzenego (collegamento tra gli itinerari n. 15 e 10 del vigente Biciplan) e della pista ciclabile per la prosecuzione dell'itinerario proveniente da viale San Marco (itinerario n. 15 del Biciplan) con uscita su Piazza XXVII Ottobre

attraverso la proprietà privata limitrofa, fatta salva la verifica della fattibilità tecnica di detti interventi;

Dato atto che fini della verifica del permanere degli equilibri di bilancio, è stata predisposta la relazione **"Bilancio di previsione per gli esercizi finanziari 2016-2018 Salvaguardia degli equilibri di bilancio"** a cura della Direzione Finanza Bilancio e Tributi, allegata al presente provvedimento di cui forma parte integrante;

Constatato che il documento descrive l'evoluzione dell'andamento finanziario e le considerazioni inerenti il permanere degli equilibri generali di bilancio, comprese quelle relative al rispetto degli obiettivi di finanza pubblica 2016 introdotti dalla Legge di Stabilità 2016;

Considerato che la relazione di cui sopra evidenzia:

- un sostanziale equilibrio tra le previsioni di bilancio e l'andamento della gestione;
- la presenza di due debiti fuori bilancio cui è stata data copertura con il presente provvedimento;
- il mantenimento degli equilibri di bilancio.

Considerato inoltre che, ai fini della verifica dello Stato di Attuazione dei Programmi, è stato predisposto il documento **"Referto sullo Stato di Attuazione dei Programmi del Documento Unico di Programmazione 2016-2018",** a cura della Direzione Programmazione e Controllo, allegato al presente provvedimento per farne parte integrante e sostanziale e contenente le rendicontazioni, all'1/06/2016, effettuate dai Direttori/Dirigenti in merito alle attività svolte ai fini della realizzazione degli Obiettivi Strategici previsti nel Documento Unico di Programmazione;

Sentita la relazione dell'Assessore al Bilancio e ritenuto che la manovra di bilancio così proposta sia coerente con gli indirizzi dell'Amministrazione e rispetti il pareggio finanziario e tutti gli equilibri stabiliti in bilancio per la copertura delle spese correnti e per il finanziamento delle spese d'investimento, ai sensi del comma 1 dell'art. 193 del D. Lgs. 267/200;

Visti i pareri di regolarità tecnico-amministrativa attestanti la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa espressi, per quanto di competenza, dal Direttore della Direzione Sviluppo Economico e Partecipate e dal Direttore Programmazione e Controllo e di regolarità contabile espresso dal Direttore Finanza, Bilancio e Tributi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267/2000;

Richiamato il vigente regolamento di contabilità;

Richiamato il D.Lgs. 267/00;

Visto che con nota prot. 353517 del 25/07/2016 è stato richiesto alle Municipalità il parere obbligatorio, ai sensi dell'art. 23 dello Statuto e dell'art. 6 del regolamento comunale delle Municipalità;

Visti i pareri espressi dai Consigli di Municipalità di seguito riportati

Municipalità di Favaro Veneto
Deliberazione n. 23 del 28/07/2016 - parere favorevole

Municipalità di Marghera
Deliberazione n. 23 del 27/07/2016 – parere non favorevole

Municipalità di Lido Pellestrina
Deliberazione n. 24 del 27/07/2016 – parere non favorevole

Municipalità di Venezia – Murano – Burano
Deliberazione n. 28 del 27/07/2016 - parere non favorevole

Municipalità di Mestre – Carpenedo
Deliberazione n. 19 del 27/07/2016 - parere non favorevole

Municipalità di Chirignago - Zelarino
Deliberazione n. 26 del 27/07/2016 - parere non favorevole

Visto il parere dell'organo di revisione economico-finanziaria, ai sensi dell'art. 239 del D.Lgs. 267/00;

Visto che l'VIII[a] Commissione consiliare nella seduta del 29 luglio 2016 ha chiesto la discussione in Consiglio comunale;

Tutto ciò premesso.

ESEGUITASI LA VOTAZIONE CON SISTEMA ELETTRONICO

Scrutatori: Battistella, Tosi, Fiano

Consiglieri presenti: 30 - votanti: 30

Favorevoli: 20 (Battistella, Brugnaro, Canton, Casarin, Centenaro, Cotena, Crovato, Damiano, De Rossi, Formenti, Gavagnin, Giacomin, Giusto, Onisto, Pellegrini, Rogliani, Scarpa A., Senno, Tosi, Visentin)

Contrari: 10 (Casson, Faccini, Ferrazzi, Fiano, La Rocca, Pelizzato, Pellicani, Sambo, Scano, Visman)

DELIBERA

1. di approvare, per le ragioni espresse in premessa che qui si richiamano integralmente, le variazioni al bilancio di previsione 2016-2018 rappresentate nei prospetti allegati alla presente deliberazione di cui formano parte integrante **(allegati 1 e 2)**;
2. di adeguare il Programma Triennale 2016-2018, l'Elenco Annuale dei lavori 2016, con le variazioni apportate con la presente deliberazione, secondo le regole stabilite nel D. Lgs. 163 del 12/04/2006;

3. di aggiornare il prospetto, contenente le previsioni di competenza triennali, attestante il rispetto dei vincoli di finanza pubblica di cui all'art. 1, comma 712 della legge di stabilità 2016, in relazione alle variazioni apportate al bilancio di previsione con il presente atto **(allegato 3)**;
4. di approvare, nell'ambito della revisione dei rapporti economici tra Amministrazione Comunale ed Insula S.p.A. relativamente all'affidamento della gestione dei lavori pubblici, l'eliminazione della clausola di revisione dell'aliquota di remunerazione di cui all'art. 7.2 del contratto di servizio rep. spec. n. 17657 del 18/9/2014 e la fissazione di detta aliquota nella misura fissa del 14% sino alla scadenza dell'affidamento;
5. di dare mandato alla Giunta Comunale di approvare apposito atto aggiuntivo al contratto di servizio relativo all'affidamento ad Insula S.p.A. della gestione dei lavori pubblici, rep. spec. n. 17657 del 18/9/2014, per apportare le conseguenti modifiche all'art. 7.2 del contratto, come sopra indicato;
6. **di approvare il nuovo art. 6 "Disciplina delle modalità di esecuzione dei lavori strumentali al servizio e regolazione rapporti economico-finanziari" in sostituzione di quello approvato con DCC n. 105 del 14-15 luglio 2003 nel seguente testo:**

"ART. 6 – Disciplina delle modalità di esecuzione dei lavori strumentali al servizio e regolazione rapporti economico-finanziari

omissis

6. ***A titolo di copertura delle spese di funzionamento della struttura dedicata dalla Società all'esecuzione dei lavori strumentali ai servizi pubblici affidati, il cui costo non sia remunerato dai corrispettivi di gestione quali risultanti dal Piano economico-finanziario, il Comune corrisponde a Veritas S.p.A. una somma forfettaria di ammontare pari a una percentuale calcolata sull'importo del quadro economico finale di ogni singolo intervento effettuato.***
   Detta somma forfettaria è comprensiva delle attività di progettazione nelle varie fasi preliminare, definitiva, esecutiva e di direzione lavori qualora siano svolte da personale interno alla società.
   Rimangono ad integrale carico della Società gli importi che la stessa deve versare all'appaltatore in virtù di riserve apposte per fatto ad essa imputabile.

7. ***La percentuale di cui sopra è determinata secondo la scansione risultante dalla seguente tabella:***

Importo quadro economico	*Percentuale riconoscibile*
fino a Euro 2.500.000	*14%*
fino a Euro 5.000.000	*12%*
fino a Euro 10.000.000	*10%*
Oltre Euro 10.000.000	*7%*

8. ***Ove le attività di progettazione nelle varie fasi preliminare, definitiva, esecutiva e di direzione lavori siano svolte da operatori economici terzi, individuati sulla base delle vigenti normative in tema di appalti pubblici, alla società verrà riconosciuto l'importo sostenuto per dette spese a seguito di apposita rendicontazione tecnica specifica. In tal caso l'importo risultante dall'applicazione della percentuale della tabella di cui al comma precedente viene corrispondentemente decurtato in base a detta rendicontazione ed erogato a Veritas S.p.A. nel limite massimo del 7% a prescindere dall'importo del quadro economico finale.***

9. ***Il Comune trasferisce alla società le risorse economiche necessarie all'esecuzione degli interventi nel modo seguente:***

   Il diritto al compenso matura, nella misura del 4% del quadro economico dell'intervento, al netto degli oneri fiscali, al momento dell'adozione della relativa determina di impegno di spesa da parte dei competenti Uffici comunali, a copertura delle spese per le attività iniziali e propedeutiche alla cantierabilità dei lavori, ed in particolare per:

   - ***lo sviluppo degli studi, piani e progettazione in tutti i gradi previsti nonché inserimento negli appositi data base comunali dei dati di progetto e della sua programmazione;***
   - ***attività iniziale di indagine;***
   - ***supporto all'Amministrazione comunale nelle attività di pianificazione e programmazione nonché di istruttoria ed ottenimento di tutte le idonee autorizzazioni;***
   - ***predisposizione delle attività di gara fino alla stipula del contratto di appalto.***

   La residua quota del compenso e delle altre somme ricomprese nel quadro economico dell'intervento maturano sulla base dell'avanzamento delle attività rendicontate dai S.A.L. o da documenti equipollenti, salvo una quota finale del 10% che matura all'approvazione degli atti di collaudo e della relativa relazione acclarante, redatta da tecnici indicati dal Comune di Venezia.

   La Società è tenuta a comunicare al Comune di Venezia l'avvenuta aggiudicazione dei lavori.

10. ***Le previsioni dei commi precedenti non trovano applicazione nel caso in cui i lavori siano oggetto di un finanziamento regionale o statale. In tal caso il Comune di Venezia trasferirà alla società esclusivamente quanto verrà riconosciuto al Comune come spese ammissibili a contributo ai sensi della normativa di riferimento.***

7. di recepire e approvare, quale allegato al Bilancio di previsione 2016– 2018, il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni individuato con la deliberazione della Giunta Comunale n. 198 del 18/07/2016 **(allegato 4)** che sostituisce il precedente Piano individuato con le deliberazioni della Giunta Comunale n. 386 del 19/11/2015 e n. 449 del 17/12/2015;

8. di dare atto che l'approvazione del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni determina:

- l'effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti dell'art. 2644 del codice Civile, nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;
- la conseguente classificazione come patrimonio disponibile anche ai fini del Conto del Patrimonio che dovrà adeguarsi, ove necessario, in conseguenza del presente atto deliberativo;
- l'espressa destinazione urbanistica: la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del Piano delle Alienazioni e valorizzazioni costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico generale. Il procedimento per l'approvazione di tali varianti è stato definito con la L.R. del 16.02.2010, n. 11, art. 35;
- il possibile esperimento del ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge;

9. di autorizzare la vendita dei beni immobili di cui alle schede patrimoniali allegate alla presente deliberazione **(allegato 5)** ai valori, alle condizioni e con le modalità ivi previste demandando agli uffici comunali competenti la definizione dei procedimenti di alienazione e la sottoscrizione e stipula degli atti e dei rogiti notarili necessari a dare esecuzione a quanto sopra, compresa ogni attività necessaria all'esatta individuazione catastale di tali beni immobili;
10. di revocare, per le motivazioni espresse in premessa, la variante urbanistica adottata per l'immobile denominato "ex Scuola Manuzio" con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 26/07/2013, tenuto conto dell'adozione della nuova variante urbanistica avvenuta con l'approvazione del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni 2016 – 2018 allegato alla presente deliberazione;
11. **di destinare in via prioritaria gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per l'intervento che sarà realizzato dall'acquirente dell'immobile ex Scuola Manuzio alla realizzazione della pista ciclabile prevista lungo via Zanotto con relativo ponte ciclo-pedonale sul fiume Marzenego (collegamento tra gli itinerari n. 15 e 10 del vigente Biciplan) e della pista ciclabile per la prosecuzione dell'itinerario proveniente da viale San Marco (itinerario n. 15 del Biciplan) con uscita su Piazza XXVII Ottobre attraverso la proprietà privata limitrofa, fatta salva la verifica della presenza dei presupposti giuridici e di fattibilità tecnica ed economica di detti interventi;**
12. di attestare, ai sensi dell'art. 193 del D.Lgs. 267/2000, il permanere degli equilibri generali di bilancio 2016, sulla base dei contenuti della relazione "Bilancio di previsione per gli esercizi finanziari 2016-2018. Salvaguardia degli equilibri di bilancio" allegata al presente provvedimento di cui forma parte integrante;
13. di approvare il Referto sullo Stato di Attuazione dei Programmi del Documento Unico di Programmazione 2016-2018, allegato alla presente deliberazione quale parte integrante e sostanziale della stessa;
14. di dare atto che le dotazioni finanziarie dei singoli progetti iscritti al titolo II, nell'ambito del Programma Operativo Nazionale Città Metropolitane – PON Metro, possano essere modificate all'interno dello stesso Asse, mediante

deliberazione della Giunta Comunale, fermo restando l'importo totale del medesimo Asse, al fine di rendere compatibili i tempi di realizzazione dei progetti con i tempi imposti dalle regole comunitarie e dall'Autorità di gestione del Programma Operativo Città Metropolitane;

Successivamente su proposta della Presidente,

IL CONSIGLIO COMUNALE

con la seguente votazione:

Scrutatori: Battistella, Tosi, Fiano

Consiglieri presenti: 30 - votanti: 30

Favorevoli: 20 (Battistella, Brugnaro, Canton, Casarin, Centenaro, Cotena, Crovato, Damiano, De Rossi, Formenti, Gavagnin, Giacomin, Giusto, Onisto, Pellegrini, Rogliani, Scarpa A., Senno, Tosi, Visentin)

Contrari: 10 (Casson, Faccini, Ferrazzi, Fiano, La Rocca, Pelizzato, Pellicani, Sambo, Scano, Visman)

DELIBERA

dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D. Lgs. 18.8.2000 n. 267 (TUEL).

(Proposta di deliberazione n. 293 del 12 luglio 2016)

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

Il Segretario Generale f.to SILVIA ASTERIA	Il Presidente f.to ERMELINDA DAMIANO

[omissis]

CITTA' DI VENEZIA

COMUNE DI VENEZIA

Deliberazione n.**198** *d*el **18 luglio 2016** della **GIUNTA COMUNALE**

Oggetto:Ricognizione degli immobili di proprietà comunale suscettibili di alienazione e valorizzazione ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito con modificazioni nella L. n. 133/2008 – revisione del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni da allegarsi al Bilancio di previsione 2016 - 2018.

L'anno **2016** il giorno **18** del mese di **luglio** nella sala delle adunanze in Venezia – Cà Farsetti in seguito a convocazione, previa osservanza di tutte le formalità previste si è riunita la Giunta comunale.
Presiede il Vice Sindaco Luciana Colle.
Partecipa ed è incaricato della redazione del presente verbale il Vice Segretario Generale Dott. Francesco Vergine.
Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dopo breve discussione, invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.
Risultano presenti /assenti al momento dell'adozione della presente deliberazione.

Presenti	Assenti			
☐	■	**Luigi**	**BRUGNARO**	Sindaco
■	☐	**Luciana**	**COLLE**	V.Sindaco, Assessore
■	☐	**Renato**	**BORASO**	Assessore
■	☐	**Giorgio**	**D'ESTE**	Assessore
■	☐	**Massimiliano**	**DE MARTIN**	Assessore
■	☐	**Francesca**	**GUZZON**	Assessore
■	☐	**Paola**	**MAR**	Assessore
☐	■	**Paolo**	**ROMOR**	Assessore
■	☐	**Simone**	**VENTURINI**	Assessore
■	☐	**Francesca**	**ZACCARIOTTO**	Assessore
■	☐	**Michele**	**ZUIN**	Assessore
9	**2**			

La Giunta approva la proposta di delibera che segue, che reca l'oggetto sopra emarginato, con voti unanimi e ne dichiara l'immediata eseguibilità.

P**.D. n. 2016/255** **Seduta del 18 luglio 2016**

N.198: Ricognizione degli immobili di proprietà comunale suscettibili di alienazione e valorizzazione ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito con modificazioni nella L. n. 133/2008 – revisione del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni da allegarsi al Bilancio di previsione 2016 - 2018.

LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta del Vicesindaco di concerto con l'Assessore alla Gestione del Patrimonio e l'Assessore all'Urbanistica.

Richiamato l'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla L. 06.08.2008, n. 133, che al primo comma prevede "*Per procedere al riordino, gestione e valorizzazione del patrimonio immobiliare di Regioni, Province, Comuni e altri Enti locali, nonché di società o Enti a totale partecipazione dei predetti enti, ciascuno di essi, con delibera dell'organo di Governo individua, redigendo apposito elenco, sulla base e nei limiti della documentazione esistente presso i propri archivi e uffici, i singoli beni immobili ricadenti nel territorio di competenza, non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali, suscettibili di valorizzazione ovvero di dismissione. Viene così redatto il piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari allegato al bilancio di previsione [...]"*.

Richiamate, inoltre, le deliberazioni della Giunta Comunale n. 386 del 19/11/2015 e n. 449 del 17/12/2015 con le quali sono stati individuati, ai sensi della normativa sopra indicata, i beni immobili di proprietà del Comune di Venezia non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali e suscettibili di dismissione e valorizzazione che costituiscono il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni per le annualità 2016 – 2018.

Atteso che il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni individuato con le deliberazioni sopraccitate è stato approvato con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 147 del 23/12/2015, in sede di approvazione del Bilancio di previsione 2016 – 2018, del quale costituisce un allegato.

Atteso, inoltre, che gli Uffici della Direzione Patrimonio e Casa sono costantemente impegnati nelle attività finalizzate alla razionalizzazione economica dell'impiego dei cespiti immobiliari di proprietà comunale anche attraverso l'individuazione dei beni immobili, ulteriori rispetto a quelli già inseriti nell'attuale Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni, che presentano caratteristiche tali da farli ritenere di interesse per il mercato immobiliare purché non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali di questo Ente.

Rilevata la necessità di integrare il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni come sopra individuato:

- includendo i beni immobili che nel corso dell'annualità 2015 sono stati oggetto di procedimenti di alienazione che non hanno avuto esito favorevole per i quali si riproporrà la vendita anche nell'anno in corso;

- includendo i beni immobili che hanno ricevuto in questi primi mesi dell'anno manifestazioni di interesse all'acquisto da parte di privati;

- includendo le aree site nell'Isola del Tronchetto di proprietà del Comune di Venezia oggetto del riassetto urbanistico patrimoniale dell'isola in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 27/11/2012;

- differendo l'immissione nel mercato dei beni immobili per i quali entro, l'anno in corso, non è possibile dismettere l'utilizzazione attuale;

- stralciando i beni immobili per i quali l'Amministrazione Comunale ritiene di attuare una politica gestionale diversa dall'alienazione.

Ritenuto, ad esito delle considerazioni sopra illustrate, di allegare sotto la lettera "A" della presente deliberazione il rielaborato Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni per le annualità 2016 – 2018.

Tenuto conto che:

- il valore orientativo aggregato del corrispettivo atteso da tali alienazioni per l'anno 2016 in Euro 40.600.000,00, per l'anno 2017 in Euro 23.400.000,00 e per l'anno 2018 in Euro 15.300.000,00;

- il valore orientativo aggregato per ogni annualità è da ritenersi indicativo in quanto all'avvio dei procedimenti di alienazione dovranno essere redatte le opportune perizie di stima per ogni singolo bene che terranno conto dell'eventuale risposta del mercato immobiliare, della congiuntura economica e di altri parametri riferiti ai singoli beni.

Confermato che i beni immobili di cui alla presente deliberazione che si intendono valorizzare o dismettere, non rientrano tra quelli strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali di questa Amministrazione, così come previsto dall'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla L. 06.08.2008, n. 133.

Rilevato che l'approvazione e la pubblicazione degli elenchi degli immobili nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni determina:

- effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti dell'art. 2644 del codice Civile, nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;

- la conseguente classificazione come patrimonio disponibile anche ai fini del Conto del Patrimonio che dovrà adeguarsi, ove necessario, in conseguenza del presente atto deliberativo;

- l'espressa destinazione urbanistica; la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del Piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico generale. Il procedimento per l'approvazione di tale variante è stato definito con la L.R. del 16.02.2010, n. 11, art. 35;

- il possibile esperimento di ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge.

Confermato, inoltre, che il Piano delle alienazioni e valorizzazioni per i beni di proprietà del Comune di Venezia dovrà essere oggetto di approvazione da parte del Consiglio Comunale, quale allegato al Bilancio di previsione 2016 – 2018, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 25.06.2008, n. 112, convertito con modificazioni dalla L. 06.08.2008, n. 133.

Ritenuto, pertanto, di dare atto che i beni immobili di proprietà del Comune di Venezia non strumentali all'esercizio delle proprie funzioni istituzionali e suscettibili di dismissione e valorizzazione che costituiscono il Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni del Comune di Venezia per il triennio 2016 – 2018 sono indicati nei prospetti allegati alla presente deliberazione sotto la lettera "A".

Visti i pareri di regolarità tecnico-amministrativa attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa espressi, per quanto di competenza, dal Direttore della Direzione Patrimonio e Casa e dai Dirigenti della Direzione Sviluppo del Territorio ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Visto il parere di regolarità contabile espresso dal Direttore della Direzione Finanza Bilancio e Tributi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267;

DELIBERA

1) di individuare, per le motivazioni indicate in premessa, i beni immobili di proprietà del Comune di Venezia non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali e suscettibili di dismissione e valorizzazione che costituiscono il Piano delle alienazioni e valorizzazioni per il triennio 2016 – 2018, di cui agli elaborati allegati al presente atto deliberativo sotto la lettera "A";

2) di dare atto che la presente deliberazione dovrà costituire allegato al Bilancio di Previsione per le annualità al Bilancio di previsione per le annualità 2016 – 2018, in sostituzione del Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni approvato con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 147 del 23/12/2015;

3) di dare atto che l'approvazione e la pubblicazione degli elenchi degli immobili nel Piano delle alienazioni e valorizzazioni determina:

   - l'effetto dichiarativo della proprietà, in assenza di precedenti trascrizioni e produce gli effetti dell'art. 2644 del codice Civile, nonché gli effetti sostitutivi dell'iscrizione del bene in catasto;

   - la conseguente classificazione come patrimonio disponibile anche ai fini del Conto del Patrimonio che dovrà adeguarsi, ove necessario, in conseguenza del presente atto deliberativo;

   - l'espressa destinazione urbanistica; la deliberazione del Consiglio Comunale di approvazione del Piano delle Alienazioni e valorizzazioni costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico generale. Il procedimento per l'approvazione di tali varianti è stato definito con la L.R. del 16.02.2010, n. 11, art. 35;

- il possibile esperimento di ricorso amministrativo entro sessanta giorni dalla pubblicazione, fermi gli altri rimedi di legge;

4) di dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134 del D.Lgs. 267/2000

PD 2016/255

DG.198 /2016

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

Il Vice Segretario Generale
f.to FRANCESCO VERGINE

Il Vice Sindaco
f.to LUCIANA COLLE

CITTA' DI
VENEZIA

Direzione Patrimonio e Casa

OGGETTO: Parere di regolarità tecnica previsto dall'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 sulla proposta di deliberazione relativa a :

Ricognizione degli immobili di proprietà comunale suscettibili di alienazione e valorizzazione ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito con modificazioni nella L. n. 133/2008 – revisione del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni da allegarsi al Bilancio di previsione 2016 - 2018.

Considerata l'istruttoria della pratica, si ritiene, per quanto di competenza, regolare sotto il profilo tecnico-amministrativo la deliberazione in oggetto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Testo Unico degli Enti Locali approvato con Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

P.D. n. 2016/255
P.G. n. 2016/316774 del 04/07/2016

Il Direttore/
dott.ssa Alessandra Vettori

CITTA' DI VENEZIA

Direzione Finanza Bilancio e Tributi

Proposta di deliberazione da sottoporre all'esame della Giunta all'oggetto: Ricognizione degli immobili di proprietà comunale suscettibili di alienazione e valorizzazione ai sensi dell'art.58 del D.L. 112/2008, convertito con modificazioni nella legge 133/2008. Revisione del piano di alienazioni e dele valorizzazioni da allegare al bilancio di previsione 2016/2018

PD 2016/255

PG. 2016. 322866 / 06.07.2016

Vista la proposta di deliberazione di cui all'oggetto;

Visto il parere di regolarità espresso dal Dirigente Responsabile;

Ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 18.08.2000 n. 267

SI ESPRIME PARERE DI REGOLARITA' CONTABILE

Il Direttore
Piero Dei Rossi

CITTA' DI VENEZIA

Direzione Sviluppo del Territorio
Settore dell'Urbanistica Terraferma

Servizio Gestione Urbanistica Terraferma

Oggetto: Ricognizione degli immobili di proprietà comunale suscettibili di alienazione e valorizzazione ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito con modificazioni nella L. n. 133/2008 – revisione del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni da allegarsi al Bilancio di previsione 2016 - 2018.

Il Dirigente
del Settore dell'Urbanistica Terraferma
della Direzione Sviluppo del Territorio

Esaminata la proposta di deliberazione della Giunta Comunale completa dei relativi allegati, avente per oggetto, *"Ricognizione degli immobili di proprietà comunale suscettibili di alienazione e valorizzazione ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito con modificazioni nella L. n. 133/2008 – revisione del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni da allegarsi al Bilancio di previsione 2016 – 2018";*

Visto l'art. 49 D.Lgs. del 18 agosto 2000, n. 267;

esprime

Il proprio parere di regolarità tecnica, ai sensi ed agli effetti dell'articolo 49 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, alla proposta di deliberazione della Giunta Comunale in oggetto richiamata.

COMUNE DI VENEZIA
Direzione Sviluppo del Territorio
- 1 LUG 2016
PG/ 313290

Il Dirigente
del Settore dell'Urbanistica Terraferma
arch. Luca Barison

CITTA' DI VENEZIA

Direzione Sviluppo del Territorio
Settore dell'Urbanistica Centro Storico e Isole

COMUNE DI VENEZIA
PG/2016/ 0314482 del 01/07/2016 ore 13,30
Mitt. Settore dell'Urbanistica C.S.I.
Assegnatario: Settore dell'Urbanistica C.S.I.
Classifica: XII.1.1 Fascicolo: 7 del 2016

Oggetto: Ricognizione degli immobili di proprietà comunale suscettibili di alienazione e valorizzazione ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito con modificazioni nella L. n. 133/2008 – revisione del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni da allegarsi al Bilancio di previsione 2016 - 2018.

Il Dirigente
del Settore dell'Urbanistica Centro Storico e Isole
della Direzione Sviluppo del Territorio

Esaminata la proposta di deliberazione della Giunta Comunale completa dei relativi allegati, avente per oggetto: "*Ricognizione degli immobili di proprietà comunale suscettibili di alienazione e valorizzazione ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito con modificazioni nella L. n. 133/2008 – revisione del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni da allegarsi al Bilancio di previsione 2016 – 2018*";

Visto l'art. 49 D.Lgs. del 18 agosto 2000, n. 267;

esprime

Il proprio parere di regolarità tecnica, ai sensi ed agli effetti dell'articolo 49 del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, in merito alla proposta di deliberazione della Giunta Comunale in oggetto.

Il Dirigente
Vincenzo de Nitto

CITTA' DI VENEZIA

Allegato "A" alla proposta di deliberazione della Giunta Comunale PD n. 2016/255

Documentazione inclusa nell'allegato:

A1) Elenco dei beni immobili di proprietà del Comune di Venezia non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali e suscettibili di dismissione e valorizzazione che costituiscono il Piano delle alienazioni e valorizzazioni per l'anno 2016

A2) Elenco dei beni immobili di proprietà del Comune di Venezia non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali e suscettibili di dismissione e valorizzazione che costituiscono il Piano delle alienazioni e valorizzazioni per l'anno 2017

A3) Elenco dei beni immobili di proprietà del Comune di Venezia non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali e suscettibili di dismissione e valorizzazione che costituiscono il Piano delle alienazioni e valorizzazioni per l'anno 2018

A4) Schede di variante allo strumento urbanistico vigente

PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI
EX ART. 58 D.L. 112/2008 CONVERTITO CON MODIFICAZIONIDALLA L. 6 AGOSTO 2008, N. 133
-
Anno 2016

Elenco dei beni immobili non strumentali suscettibili di valorizzazione e dismissione

N. D'ORDINE	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	DATI CATASTALI *Sezione: Venezia*			DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE	VARIANTE URBANISTICA PER VALORIZZAZIONE
			C.T./C.F.	*Foglio*	*Mappali*		
1	Casa del Custode dei Giardini Papadopoli	Venezia	C.T.	11	2146 - 2154	Nr - unità edilizia novecentesca integrata nel contesto Giardino di impianto preottocentesco od ottocentesco disegnato risultante da fusioni o frazionamenti C1 - verde attrezzato e giardini pubblici - Giardini Papadopoli	si rinvia alla Scheda Urbanistica Allegato 1
			C.F.	11	2129 sub 1, 2, 3		
2	ex complesso scolastico "A. Manuzio"	Mestre	C.F.	135	2230 sub 1 - 2	Aree per l'istruzione dell'obbligo (I)	si rinvia alla Scheda Urbanistica Allegato 2

Elenco dei beni immobili non strumentali suscettibili di dismissione

N. D'ORDINE	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	DATI CATASTALI *Sezione: Venezia*			DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE	NOTE
			C.T./C.F.	*Foglio*	*Mappali*		
3	Palazzo Donà	Venezia	C.F.	16	507 sub 1, 2, 3 e 4	Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare (tipo C) – Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare gerarchizzato (tipo Bg) – b2 - Attrezzature collettive di interesse comune	Variante urbanistica - in fase di approvazione - adottata con deliberazione di C.C. n. 2015/134 del 26/11/2015: rimozione dello standard urbanistico "Attrezzature collettive di interesse comune"
4	Palazzo Foresti Papadopoli o Poerio	Venezia	C.F.	11	2150	C - Preottocentesche originarie a fronte tricellulare b2 - Attrezzature collettive di interesse comune Spazi non caratterizzati pertinenti ad unita edilizie	Variante urbanistica - in fase di approvazione - adottata con deliberazione di C.C. n. 84 del 18/03/2010
5	Villa Herion	Venezia - Giudecca 605	C.F.	18	50+51	Nr Novecentesche integrate nel contesto N Novecentesche originarie di complessivo pregio architettonico Ka Preottocentesche a capannone a fronte acqueo Giardino di impianto novecentesco non disegnato risultante da fusioni o frazionamenti Giardino di im	Variante urbanistica - in fase di approvazione - adottata con deliberazione di C.C. n. 2015/134 del 26/11/2015: rimozione dello standard urbanistico "Verde attrezzato e giardini pubblici "
			C.T.	18	50, 51 e 52		
6	Ex convento di S.Mattia detto Istituto Benedetta Dal Mistro (vulgo area Dal Mistro)	Murano	C.T.	52	13, 721	unità edilizia novecentesca di nuova ideazione (Nr) - unità edilizia speciale a struttura mista (Sn) - Aree per attrezzature di interesse comune	Variante urbanistica adottata con deliberazione di C.C. n. 134 del 26/11/2015, in fase di approvazione. Sono confermate le attuali destinazioni d'uso per le unità di spazio. All'interno dell'ambito, oltre agli utilizzi già previsti per lo standard "aree
			C.F.	52	725 sub 1 e 2		
7	Immobile "M" nelle ex Conterie di Murano	Murano	C.F.	52	49 sub 23	sala ad uso pubblico, residenza, attività direzionali, servizi alle persone, strutture ricettive, attrezzature collettive	
8	Immobile nelle ex Conterie di Murano - blocco B1	Murano	C.F.	52	49 sub 29 (porz.)	residenza speciale, residenza, attività direzionali, servizi alle persone, attrezzature collettive	
9	Edificio G nelle ex Conterie di Murano	Murano	C.F.	52	53	residenza, commercio, uffici e impianto tecnologico di zona	
10	ex scuola elementare di Tessera	Tessera	C.F.	168	5 sub 1 e 2	B3 - Zona residenziale di completamento	

PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI
EX ART. 58 D.L. 112/2008 CONVERTITO CON MODIFICAZIONIDALLA L. 6 AGOSTO 2008, N. 133
-
Anno 2016

Elenco dei beni immobili non strumentali suscettibili di dismissione

N. D'ORDINE	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	DATI CATASTALI			DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE	NOTE
			Sezione: Venezia				
			C.T./C.F.	*Foglio*	*Mappali*		
11	ex palazzina Telecom	Venezia - Lido di Venezia	C.F.	25	227	Aree per attrezzature di interesse comune	Variante urbanistica - in fase di approvazione - adottata con deliberazione di C.C. n. 2015/134 del 26/11/2015
12	ex terminal Fusina	Malcontenta	C.F.	194	68 sub 1, 3, 4 e 5	P.P. Terminal Fusina	
13	Immobile in Fondamenta S. Giacomo alla Giudecca	Venezia	C.F.	18	716	Unità edilizia di base non residenziale novecentesca a capannone senza fronte acqueo (tipo Knt) Spazi non caratterizzati pertinenti alle unità edilizie	
			C.T.	18	863, 870		
14	Magazzino alle Penitenti	Venezia	C.F.	12	1407+1429	Unità edilizia di base non residenziale preottocentesca a capannone a fronte acqueo (tipo Ka)	
15	ex Porticciolo	Lido di Venezia	C.T.	39	800 (porz.), 805	B1 - Novecentesca non di pregio	
16	Isola Nuova del Tronchetto - Lotti CC e E2	Venezia	C.T.	8	115, 118, 314, 310 e 313	attrezzature pubbliche e di uso pubblico a servizio dei flussi turistici ed alla viabilità, verde pubblico - attrezzature collettive integrate e servizi pubblici: verde pubblico attrezzato a parco, (con l'esclusione delle destinazioni inerenti alle attività terziarie), attrezzature sportive, tecnologiche, di parcheggio e relativi spazi di verde - abitazioni, abitazioni collettive, insediamenti per il commercio al minuto, attrezzature ricettive, uffici direzionali, uffici per l'erogazione diretta di servizi, attrezzature culturali, attrezzature ricreative e strutture a servizio della nautica da diporto. Nello spazio acqueo di fronte al lotto sarà possibile realizzare strutture di ormeggio per il diporto nauticoi	Beni immobili oggetto delle operazioni di riassetto urbanistico patrimoniale dell'Isola Nuova del Tronchetto in esecuzione alla deliberazione C.C. n. 93 del 27/11/2012
17	Isola Nuova del Tronchetto - Lotto EF1	Venezia	C.T.	8	117, 300 e 303	attrezzature e servizi di uso pubblico per l'Azienda dei Trasporti acquei e di terra, abitazioni, abitazioni collettive, insediamenti per il commercio al minuto, attrezzature ricettive, uffici direzionali, uffici per l'erogazione diretta di servizi, attrezzature culturali, attrezzature ricreative e strutture a servizio della nautica da diporto, attrezzature tecnologiche. Nello spazio acqueo di fronte al lotto sarà possibile realizzare strutture di ormeggio per il diporto nautico.	
18	Vendita alloggi ERP	Varie					Secondo le modalità definite dall'art. 65 della L.R. del 13.04.2001, n. 11
19	Alienazioni di immobili di modico valore						
Valore orientativo aggregato dei proventi da alienazione				**€**			**40.600.000,00**

PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI
EX ART. 58 D.L. 112/2008 CONVERTITO CON MODIFICAZIONIDALLA L. 6 AGOSTO 2008, N. 133
-
Anno 2017

Elenco dei beni immobili non strumentali suscettibili di dismissione

N. D'ORDINE	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	DATI CATASTALI			DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE	NOTE
			Sezione: Venezia				
			C.T./C.F.	*Foglio*	*Mappali*		
1	Immobili ad uso artiginale-produttivo	Isola di Murano - ex Conterie	C.F.	52	49 sub 13, 14, 26, 27, 28	VPRG ex Conterie - Artigianato, commercio, uffici	
2	Incubatore di imprese "Ca' Emiliani"	Marghera	C.T.	186	1673 (porz.), 1629, 1641	PIP Ca' Emiliani	
			C.F.	186	87 sub 1, 1643		
3	Scuola Elementare Trivignano	Municipalità Chirignago Zelarino	C.F.	114	77 sub 1, 430	Aree per l'istruzione dell'obbligo (I)	Variante urbanistica ("Zona Territoriale Omogenea di tipo B - Sottozona B3") adottata con deliberazione di C.C. n. 2013/67, in fase di approvazione
4	Porzione complesso "La Favorita"	Lido di Venezia	C.F.	26	327 sub 1	PU11 - scheda urbanistica allegata alla deliberazione di C.C. 106/2012	
5	Garage interrato p.le Luigi Candiani	Mestre	C.F.	134	2478 sub 2	P.U. Piazzale Candiani	
6	Vendita alloggi ERP	Varie					Secondo le modalità definite dall'art. 65 della L.R. del 13.04.2001, n. 11
7	Alienazioni di immobili di modico valore						
Valore orientativo aggregato dei proventi da alienazione				**€**			**23.400.000,00**

PIANO DELLE ALIENAZIONI E DELLE VALORIZZAZIONI
EX ART. 58 D.L. 112/2008 CONVERTITO CON MODIFICAZIONIDALLA L. 6 AGOSTO 2008, N. 133
-
Anno 2018

Elenco dei beni immobili non strumentali suscettibili di dismissione

N. D'ORDINE	DESCRIZIONE	UBICAZIONE	DATI CATASTALI			DESTINAZIONE URBANISTICA VIGENTE	NOTE
			Sezione: Venezia				
			C.T./C.F.	*Foglio*	*Mappali*		
1	Palazzo Corner Contarini	Venezia	C.F.	15	227 sub da 1 a 6	C - Preottocentesche originarie a fronte tricellulare	
2	Aree di via Pertini	Mestre	C.T.	141	101, 43 (porz.), 318 (porz.), 345	D RU-5 PdR via Pertini nord	
Valore orientativo aggregato dei proventi da alienazione			**€**				**15.300.000,00**

CITTA' DI VENEZIA

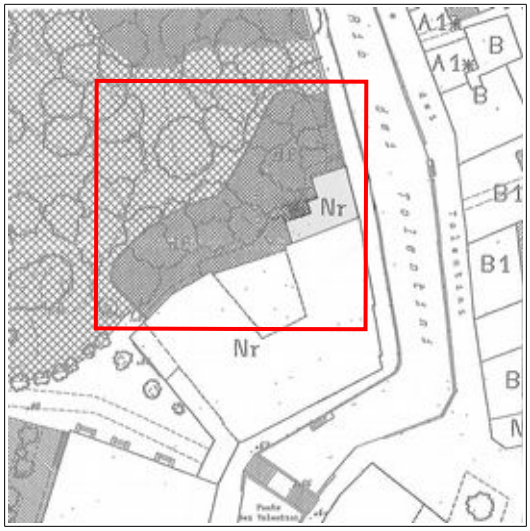
Proposta di Deliberazione P.D. n. 2016/255

Oggetto: Ricognizione degli immobili di proprietà comunale suscettibili di alienazione e valorizzazione ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito con modificazioni nella L. n. 133/2008 – revisione del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni da allegarsi al Bilancio di previsione 2016 - 2018.

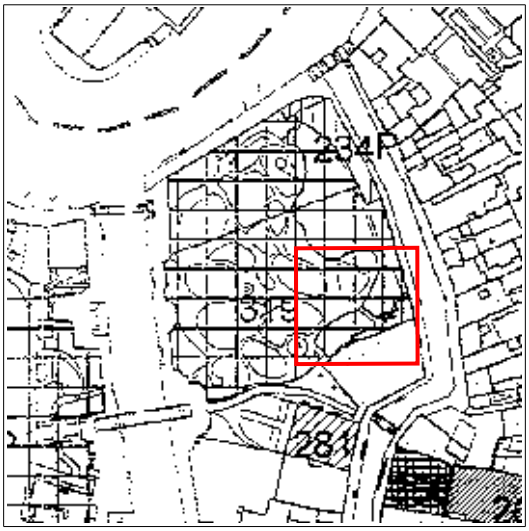
SCHEDA URBANISTICA
N. 1

CASA DEL CUSTODE – GIARDINI PAPADOPOLI (VENEZIA)
VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI IN APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 18 COMMI DA 3 A 6 DELLA L.R.V. N. 11/2004.

STATO DI FATTO – ESTRATTI DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE.



Estratto tav.B1 - Categorie tipologiche delle unità di spazio – V.PRG Città Antica



Estratto tav. 1b – Standard urbanistici – V.PRG Città Antica

Dati catastali
C.T. foglio 11 | mappale 2146 e 2154
C.F. foglio 11 | mappale 2129 sub 1, 2 e 3

Uso attuale
Parte dell'immobile è utilizzato da VERITAS come magazzino. Una porzione dello scoperto è in concessione a Papadopoli Hotel Venezia dove è stato realizzato un impianto di depurazione.

Destinazioni d'uso e riferimenti agli strumenti urbanistici vigenti
VPRG per la Città Antica

- Edificio: classificato tipo Nr "unità edilizia novecentesca integrata nel contesto" (Appendice 1 alle NTA della VPRG per la Città Antica, Scheda 28).
  Destinazioni d'uso compatibili: "Tutte le utilizzazioni coerenti con le caratteristiche con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite, fatte salve le indicazioni dello strumento urbanistico esecutivo".
- Giardino: "giardino di impianto preottocentesco od ottocentesco disegnato risultante da fusioni o frazionamenti" (Appendice 1 alle NTA della VPRG per la Città Antica, Scheda 45, art.14).

VPRG Standard urbanistici ai sensi degli artt. 22 e 25 della LR 61/85
Standard: 319 porzione – Verde attrezzato e giardini pubblici.

ELEMENTI DI VARIANTE IN APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 35 DELLA L.R. 11/2010 AI SENSI DELL'ARTICOLO 18 COMMI DA 3 A 6 DELLA L.R.V. N. 11/2004.

Estratto tav. 1b – Standard urbanistici –
V.PRG Città Antica - VARIANTE

Eliminare standard
SI, per l'edificio identificato catastalmente al foglio 11 mappale 2129 e per una superficie scoperta pari a 480 mq.

Destinazioni e prescrizioni urbanistiche
Sono confermati gli usi compatibili stabiliti dalle schede vigenti delle unità di spazio (Appendice 1 alle NTA della VPRG per la Città Antica).

Nuova volumetria
NO

CITTA' DI VENEZIA

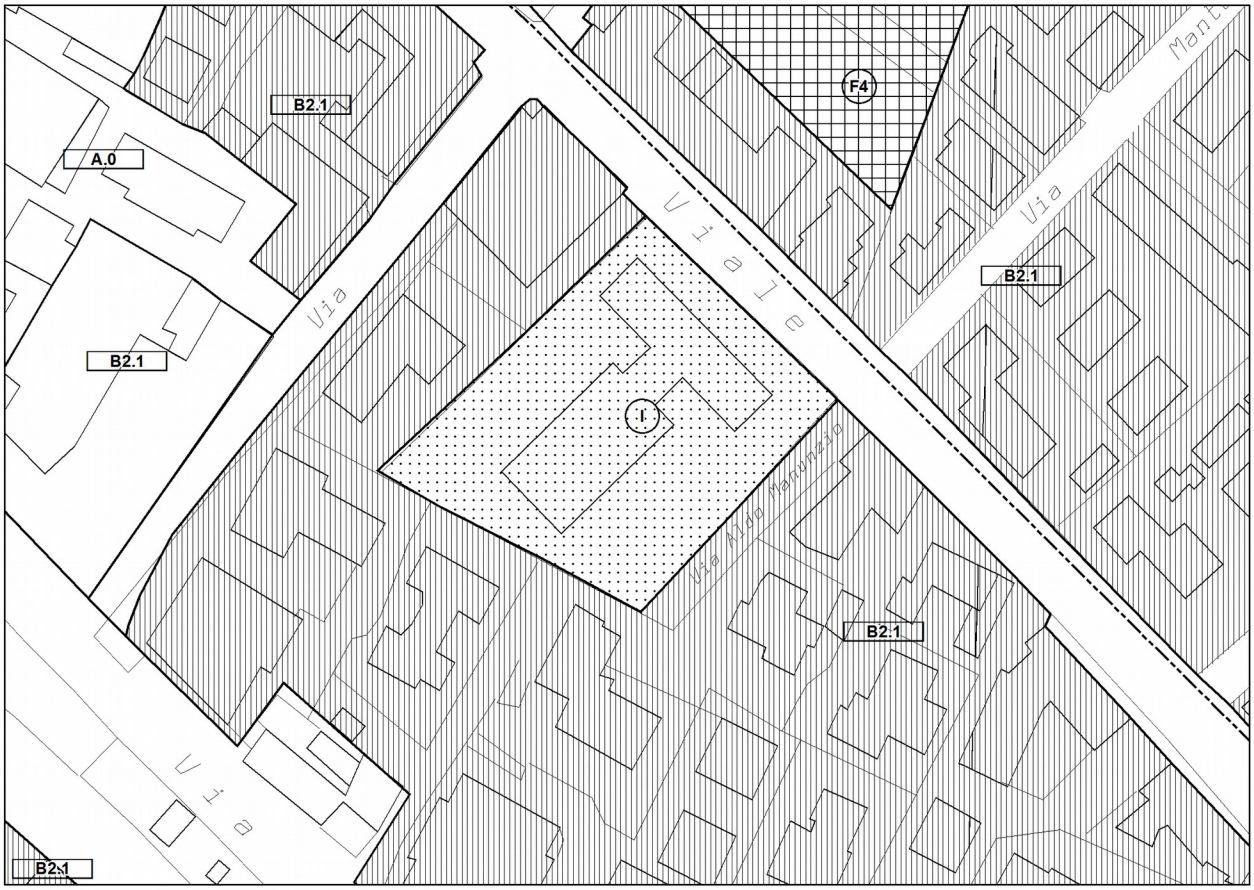
Proposta di Deliberazione P.D. n. 2016/255

Oggetto: Ricognizione degli immobili di proprietà comunale suscettibili di alienazione e valorizzazione ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito con modificazioni nella L. n. 133/2008 – revisione del Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni da allegarsi al Bilancio di previsione 2016 - 2018.

SCHEDA URBANISTICA
N. 2

ESTRATTO DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

STATO DI FATTO



Estratto VPRG per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03-12-2004 e D.G.R.V. n. 2141 del 29-07-2008
Rappresentazione grafica fuori scala

Identificazione catastale - NCEU
Foglio 135 Mappale 2230

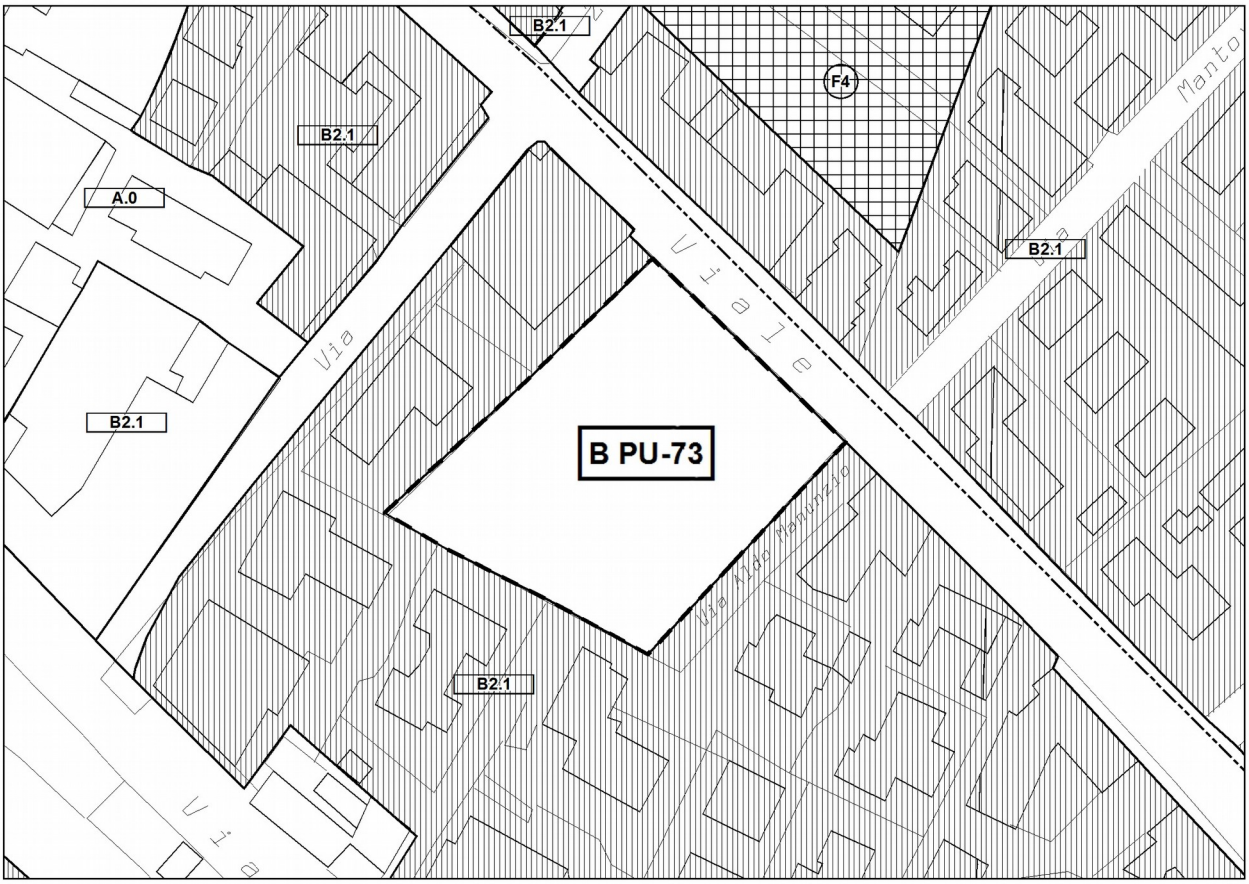
Destinazione attuale
Immobile in disuso – Ex Scuola Media Statale "Aldo Manuzio"

Superficie area
5.055 mq

Destinazione Urbanistica
Zona per attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico di quartiere "Aree per l'istruzione dell'obbligo (I) esistente", disciplinata dall'art. 53 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione e correlati della vigente Variante al PRG per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905/04 e n. 2141/08

ELEMENTI DI VARIANTE

STATO DI PROGETTO



Estratto VPRG per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03-12-2004 e D.G.R.V. n. 2141 del 29-07-2008
Rappresentazione grafica fuori scala

Destinazione urbanistica

Zona Territoriale Omogenea di tipo B - Sottozona di completamento soggetta a Progetto Unitario (P.U.) B/PU n. 73 disciplinata dall'art. 14 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione e correlati della vigente Variante al PRG per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905/04 e n. 2141/08

TABELLA P.U.

DATI CONOSCITIVI					PRESCRIZIONI				ALTRE DISPOSIZIONI							
					Sup. lorda pavim. max e destinazioni d'uso				Tipologie edilizie					Indirizzi		
area B/PU	quartiere	tavola	superficie territoriale	abitanti teorici	A - Residenza	Sp totale	standard secondario minimo	altezza max	a blocco	in linea	a corte	a cortina	a torre	criteri progettuali	scheda grafica	note
n°	n°	n°	mq.	n°	mq.	mq.	mq.	ml.								
73	10	34	5.055	100	5.000	5.000	-	19,50	X	X	X	-	X	-	-	1

1 – La convenzione urbanistica dovrà prevedere l'attuazione, a totale cura e spese della Parte Attuatrice, dei seguenti interventi:

- n. 18 posti auto con relativo marciapiede lungo via Manuzio. Tali interventi verranno realizzati su aree che saranno cedute al Comune di Venezia;
- allargamento dell'attuale marciapiede e attrezzamento a verde dell'ambito prospiciente Viale San Marco, per una superficie complessiva non inferiore a 400 mq. La porzione di ambito destinato all'allargamento del marciapiede sarà ceduto al Comune di Venezia, mentre la restante parte a verde sarà asservita all'uso pubblico, con manutenzione a carico della Parte Attuatrice.

Tutti gli interventi sopra descritti, non saranno scomputabili dal contributo per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria.

CITTA' DI VENEZIA

SCHEDE PATRIMONIALI
Allegato
al bilancio di previsione 2016 - 2018

Immobili ricompresi nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni per l'annualità 2016

CITTA' DI VENEZIA

Ex casa custode Giardini Papadopoli

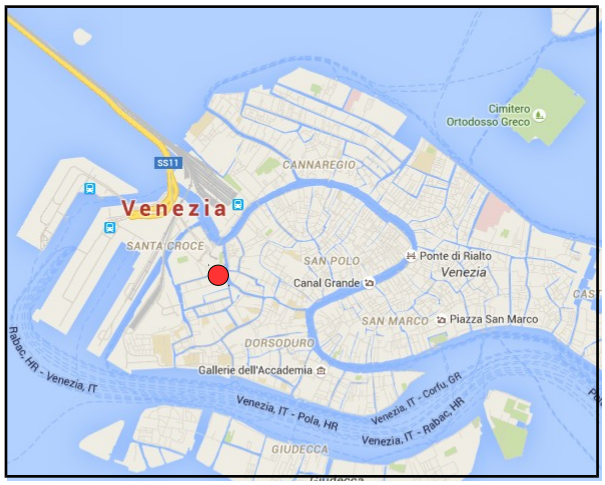
Santa croce 242/A - Venezia

CITTA' DI VENEZIA

“ex casa custode Giardini Papadopoli”

UBICAZIONE:

Santa Croce 242/A, Venezia



Descrizione dell’immobile

CARATTERI GENERALI

Ubicazione e accessibilità.

L'immobile è localizzato a Venezia nel sestiere di Santa Croce, più precisamente all'interno dei giardini pubblici Papadopoli in aderenza con l'omonimo Hotel. La sua collocazione la si può definire strategica del Centro Storico poiché in prossimità della “porta” della città a due passi da Piazzale Roma: terminal di arrivo sia dei mezzi su gomma sia del trasporto pubblico via acqua.

Figura 1 – La localizzazione dell’immobile Santa Croce 242/A, Venezia.

Descrizione, finiture interne e stato manutentivo del bene

L'immobile è costituito da due piani fuori terra con copertura a tetto piano. La struttura portante è a mattoni pieni con solai in laterizio. L'affaccio sulla Fondamenta del Monastero è in mattoni faccia a vista, mente le due facciate poste in affaccio sui giardini sono intonacate.

Al piano terra si trovano più locali adibiti a magazzini e un ex bagno pubblico composto da quattro wc, a tutt'oggi in uso a VERITAS per il mantenimento del giardino e quale ricovero di attrezzature per lo sfalcio e la raccolta dell'erba e per la raccolta dei rifiuti.

Le finiture interne, sono quelle tipiche degli alloggi popolari degli anni 60: piastrelle in simil pavimento alla veneziana, porte e serramenti in legno.

Al primo piano si trova l'appartamento – al quale si accede da una scala esterna, in comunicazione con il doppio acceso al magazzino sottostante – è composto da quattro vani: soggiorno, cucina e due camere. In aggiunta troviamo un ripostiglio con accesso diretto dalla cucina e da un bagno con accesso dal disimpegno posto tra le due camere.

A causa di un incendio sviluppatosi una decina d'anni fa, l'appartamento versa in condizioni manutentive precarie. La pittura interna è completamente scrostata ed i serramenti risultano sia danneggiati che vetusti. La parte impiantistica dell'alloggio, sia quella elettrica che quella termica risultano non a norma.

Per tanto l'appartamento necessita di un intervento di restauro completo.

I magazzini posti al piano terra non sono stati coinvolti dall'incendio, ma al tempo stesso anch'essi necessitano di piccoli interventi di ristrutturazione.

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

C.F.	Foglio 11	map. 2129	Sub. 1	cat. C/2	-	27 mq	Rend. € 118,83

C.F.	Foglio 11	map. 2129	Sub. 2	cat. A/3	-	6,5 vani	Rend. € 1.019,18

C.F.	Foglio 11	map. 2129	Sub. 3	cat. C/2	-	17 mq	Rend. € 74,63

L'area scoperta oggetto di concessione al soggetto che acquisirà le unità immobiliari sopraindicate è così identificata al Catasto Terreni:

C.T.	Foglio 11	map. 2146	245 mq	Rend. € 118,83

C.T.	Foglio 11	map. 2154 (porz.)	43 mq	Rend. € 118,83

C.T.	Foglio 11	map. 2148 (porz.)	352 mq	Rend. € 118,83

PROVENIENZA:

Il terreno sul quale sono state edificate le unità immobiliari sopra indicate è stato acquisito con contratto di compravendita del 09/05/1922, rep. n. 14394 notaio C. Artelli.

CONSISTENZA:

Secondo quanto stabilito dalla disciplina estimativa e come confermato dai principali testi in materia estimativa, in particolare "il Codice delle Valutazioni Immobiliari" Ed. Tecnoborsa-Roma e "Il Consulente Immobiliare" Ed. Il sole 24 ORE e dal D.P.R n. 138/98 Allegato C, per il calcolo delle superficie commerciale di "ex casa custode Giardini Papadopoli".

Superficie commerciale = 108 mq circa

N.B.

Nel calcolo della consistenza non è stato preso in considerazione lo scoperto di pertinenza, rappresentato nelle schede catastali, poiché non è oggetto di vendita. Successivamente prima dell'atto lo stesso verrà stralciato attraverso un aggiornamento catastale.

PLANIMETRIA:

Figura 2– Mappa catastale

Figura 3 – 4 – 5 Scheda Catastale

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di

Dichiarazione protocollo n. del

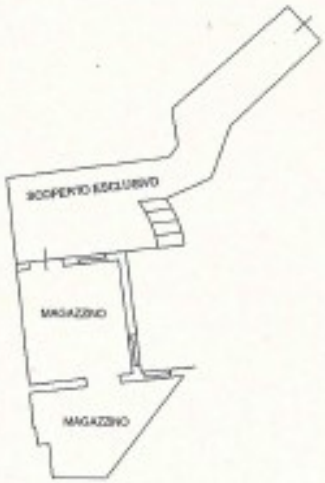
Planimetria di u.i.u. in Comune di Venezia - Venezia

S. Croce civ.

Identificativi Catastali:
Sezione: VE
Foglio: 11
Particella: 2129
Subalterno: 1

Compilata da:
Marchi Luca
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia N. 1741

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA
H=2.54

COLLEGIO DEI GEOMETRI
Geom. Luca
1741
VENEZIA

ORIENTAMENTO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. del

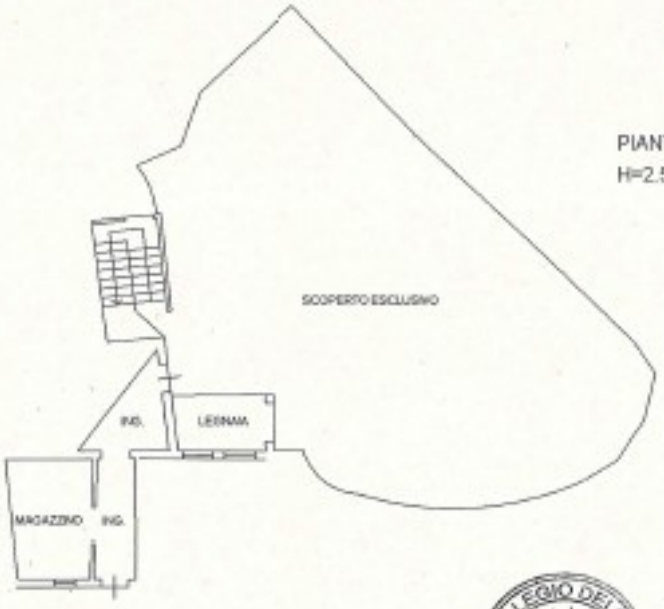
Planimetria di u.i.u. in Comune di Venezia - Venezia

Fondamenta Del Monastero civ. 242/A

Identificativi Catastali:
Sezione: VE
Foglio: 11
Particella: 2129
Subalterno: 2

Compilata da:
Marchi Luca
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia N. 1741

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA
H=2.54

PIANTA PIANO PRIMO
H=2.85

ORIENTAMENTO

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di

Dichiarazione protocollo n. del

Planimetria di u.i.u. in Comune di Venezia - Venezia

S.croce civ.

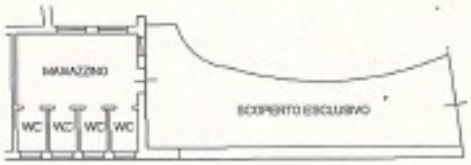
Identificativi Catastali:
Sezione: VE
Foglio: 11
Particella: 2129
Subalterno: 3

Compilata da:
Marchi Luca

Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia N. 1741

Scheda n. 1 Scala 1:200



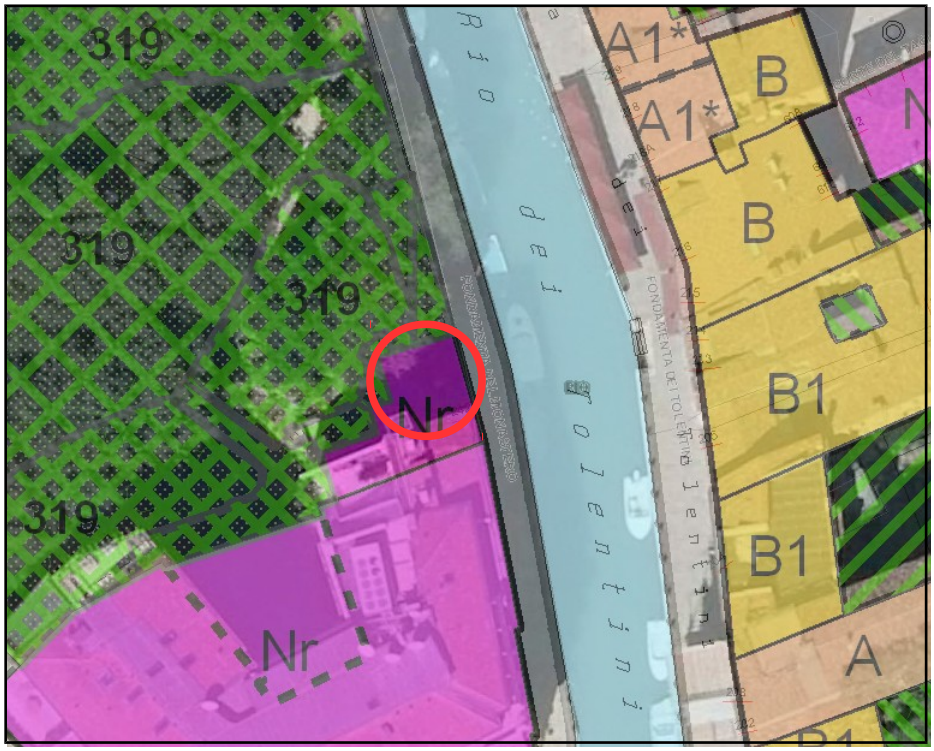
PIANTA PIANO TERRA
H=2.54

COLLEGIO DEI GEOMETRI
VENEZIA

ORIENTAMENTO

DATI URBANISTICI - EDILIZI:

L'ex casa del custode dei Giardini Papadopoli è ricompresa all'interno della *Variante al PRG per la Città Antica,* approvata con D.G.R. n. 3987 del 9/11/1999, quale “Nr – Unità edilizia novecentesca integrata nel contesto”.
Il relativo scoperto di pertinenza, non oggetto di cessione, è classificato dallo strumento urbanistico come “Giardini di impianto preottocentesco od ottocentesco disegnati risultanti da fusioni o frazionamenti”
L'ex casa del custode dei Giardini Papadopoli, lo scoperto di pertinenza e il restante Giardino Papadopoli sono assoggettati allo standard urbanistico “Verde attrezzato e giardini pubblici”.



Con la presente deliberazione è adottata la variante allo strumento urbanistico vigente per l'eliminazione dello standard urbanistico. Si rinvia alla scheda urbanistica di variante allegata al Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni 2016 – 2018. Seguirà l’iter previsto dalla normativa regionale per l’approvazione di detta variante.

VINCOLI:

L'immobile non è soggetto a procedimento per l'accertamento della verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004, poiché di età inferiore ai 70 anni.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

L’appartamento al primo piano con il suo magazzino di pertinenza risulta libero mentre i rimanenti due magazzini posti al piano terra sono dati in uso a VERITAS, quale ricovero attrezzature.

NOTE:

La soc. La Porta di Venezia s.r.l. – con sede legale in Venezia, Santa Croce 245, P.IVA 04222340277 – proprietaria dell'immobile sito in Venezia Santa Croce 245 nel quale esercita l'attività ricettiva di albergo all'insegna Hotel Papadopoli, con nota P.G. n. 2016/119976 del 10/03/2016 ha presentato al Comune di Venezia una proposta per l'acquisto dell'immobile denominato “ex casa del custode Giardini Papadopoli” con l'intendimento di accorparlo all'edificio principale e adibirlo all'attività ricettiva.
La soc. La Porta di Venezia s.r.l., pertanto, ha offerto per l'acquisto dell'immobile ex casa del custode la somma di Euro 507.000,00.
La suddetta società, inoltre, è interessata ad assumere in concessione l'area scoperta di pertinenza di detto immobile (già in parte ospitante un impianto di depurazione dell'attività giusta concessione n. 41502 del 1993) della superficie di mq 480 ca. da destinare a parterre del ristorante per circa 80 mq e a giardino dell'albergo per i restanti 400 mq.

La soc. La Porta di Venezia s.r.l. condiziona la propria offerta alla possibilità di adibire l'immobile ex casa del Custode Giardini Papadopoli ad attività ricettiva e ad una durata della concessione dell'area scoperta di pertinenza almeno ventennale per consentire l'ammortamento dei costi per gli interventi di recupero e di sistemazione che consisteranno nel rifacimento dell'impianto di depurazione, che verrà interamente interrato, nella sistemazione del parterre, nella manutenzione e rifacimento della recinzione, nella realizzazione di un adeguato impianto di illuminazione, nel riordino generale del verde con nuove piantumazioni, nella creazione di nuovi percorsi e nella installazione di un impianto di videocontrollo.
La soc. La Porta di Venezia s.r.l., inoltre, ha manifesto la propria disponibilità a provvedere direttamente alla manutenzione dell'intero Giardino Papadopoli a fronte della stipula di una convenzione che preveda la concessione del giardino in uso esclusivo per realizzarvi non più di dodici eventi l'anno di particolare pregio e interesse per la Città. La durata della convenzione decennale consentirà l'ammortamento sia degli investimenti necessari per gli interventi di riordino e manutenzione straordinaria, di adeguamento del sistema di illuminazione e di installazione di un impianto di videosorveglianza con collegamento diretto agli organi di vigilanza.
Nella deliberazione di Giunta Comunale PD n. 255 del 21/06/2016 l'ex Casa del Custode dei Giardini Papadopoli è inserita tra i beni che costituiscono il Piano delle alienazioni e valorizzazioni per il triennio 2016 – 2018 ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008 – unitamente alla relativa scheda urbanistica di variante che sarà adottata con la presente deliberazione consiliare – in quanto ritenuta non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali e al raggiungimento degli obiettivi dell'Ente accogliendo la proposta economica, urbanistico-edilizia e patrimoniale presentata dalla soc. La Porta di Venezia s.r.l. nell'offerta irrevocabile presentata per l'acquisto.

MODALITÀ DI ALIENAZIONE DEL BENE:

Vendita dell'immobile denominato "ex Casa del Custode del Giardino Papadopoli" con l'esclusione dello scoperto di pertinenza al corrispettivo non inferiore ad Euro 507.000,00 e alle seguenti ulteriori condizioni contrattuali:

- concessione ventennale dell'area scoperta di pertinenza di detto immobile al canone di Euro 16.000,00 annui;
- manutenzione a carico dell'acquirente dell'intero Giardino Papadopoli secondo un capitolato prestazionale che individuerà gli interventi minimi che dovranno essere svolti
- concessione decennale del Giardino Papadopoli in uso esclusivo per realizzarvi non più di dodici eventi l'anno della durata di non più di quattro giorni ciascuno di particolare pregio e interesse per la Città ad un canone parametrato rispetto al COSAP applicabile.

L'individuazione dell'acquirente dell'ex Casa del Custode del Giardino Papadopoli avverrà attraverso un procedimento ad evidenza pubblica che, nel rispetto dei principi di imparzialità, pubblicità e trasparenza, metta in competizione la soc. La Porta di Venezia s.r.l. – con sede legale in Venezia, Santa Croce 245, P.IVA 04222340277 – con gli eventuali soggetti concorrenti interessati, rispetto al prezzo offerto a parità delle restanti condizioni sopraindicate.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

deviazione

CITTA' DI VENEZIA

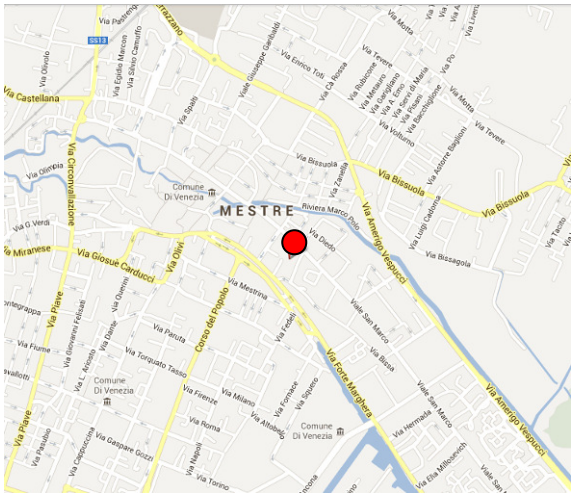
ex complesso scolastico A. Manuzio

CITTA' DI VENEZIA

"ex complesso scolastico A. Manuzio"

UBICAZIONE:

viale San Marco, angolo via Manuzio – Mestre



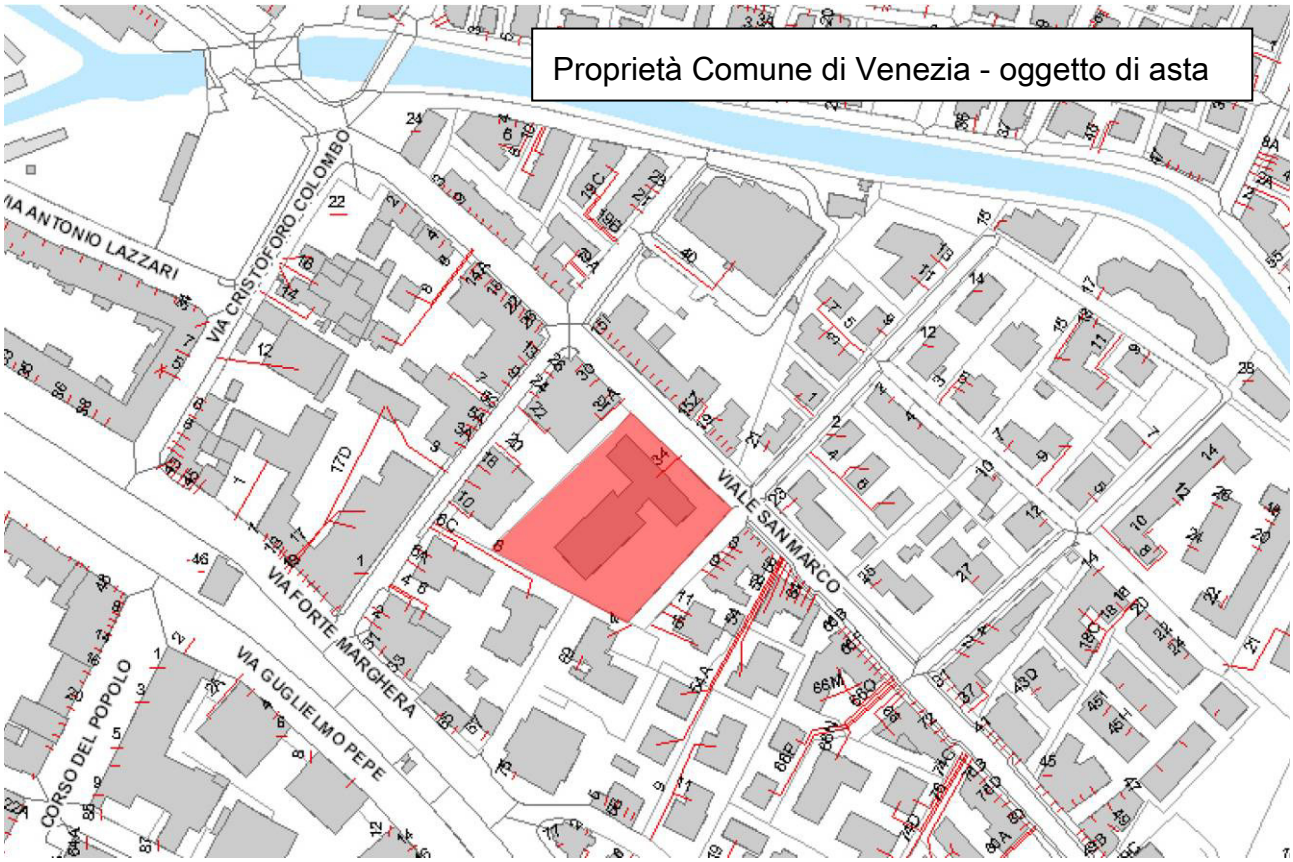
Descrizione dell'immobile

CARATTERI GENERALI

Ubicazione e descrizione.

L'immobile, oggetto di vendita, è situato nella zona centrale di Mestre tra Viale San Marco e Via Manuzio .Trattasi di fabbricato dismesso dall'uso scolastico, composto da tre piani fuori terra e da scoperto di pertinenza della superficie di mq 3.700 ca., con annessa abitazione del custode. Il Lotto si presta ad un intervento di nuova edificazione e di riqualificazione urbana in una zona centrale, appetibile e ottimamente servita dai sevizi pubblici.

Figura 1.2 – La localizzazione dell'immobile in Viale San Marco, angolo Via Manuzio – Mestre



DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

C.F.	Foglio 135	map. 2230	Sub 1	cat. B/5	classe 3	cons. 8895 mc	rend. € 18.375,56
C.F.	Foglio 135	map. 2230	Sub 2	cat. A/4	classe 6	cons. 4 vani	rend. € 413,17
C.T.	Foglio 135	map. 2230		Ente Urbano	-	5055 mq	-

PROVENIENZA:

Compravendita aree del 24 ottobre 1964 rep. 75134; del 28 febbraio 1976 rep. 79989, Seg. Gen. G. Stecconi.

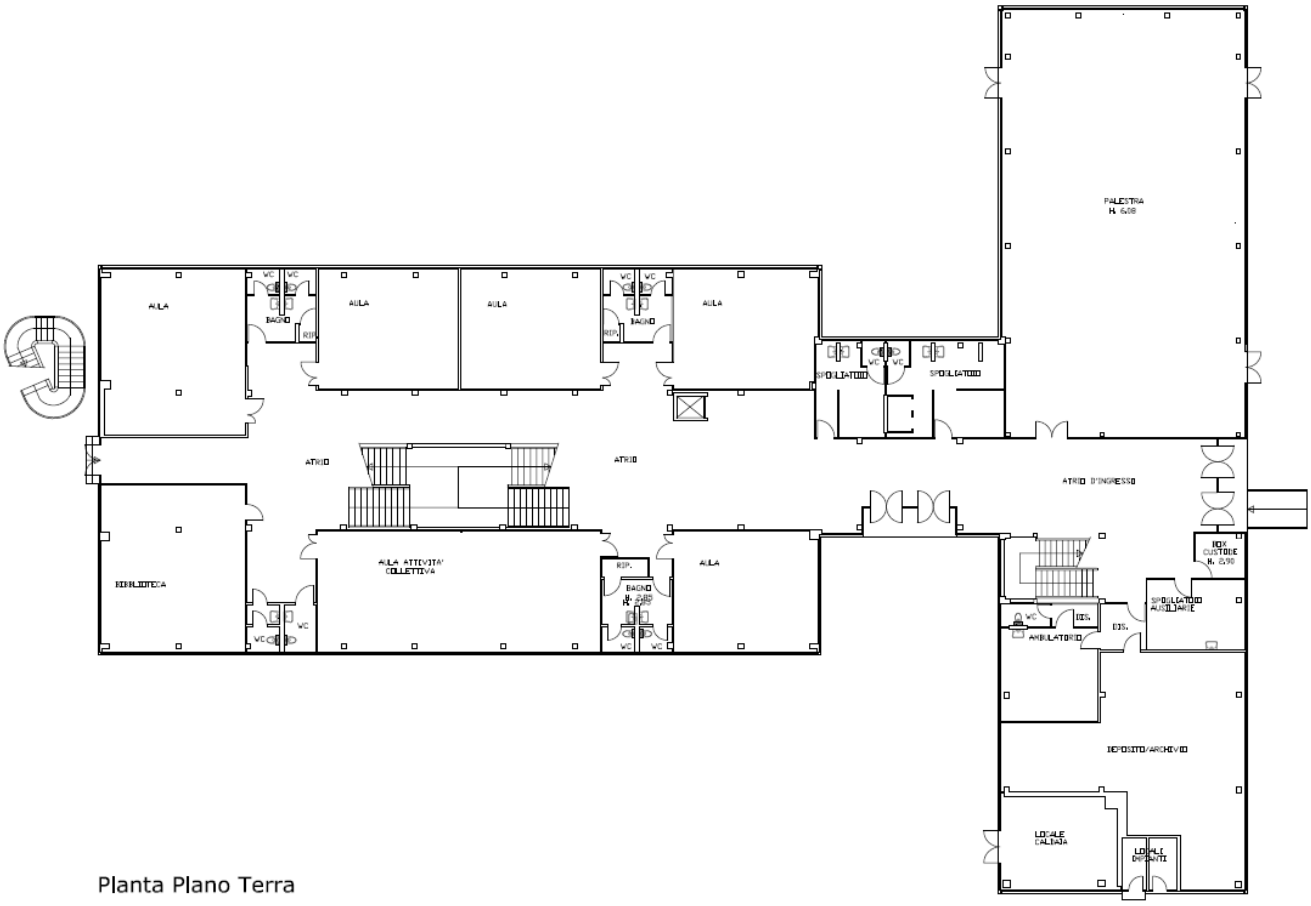
CONSISTENZA:

Nel rispetto delle pratiche commerciali in uso in Italia, la misura della consistenza dell'Immobile denominato "ex complesso scolastico A. Manuzio", viene effettuata con riferimento alla superficie commerciale definita dalla norma UNI 10750 Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio ed integrata dalle Fonti ufficiali del settore.

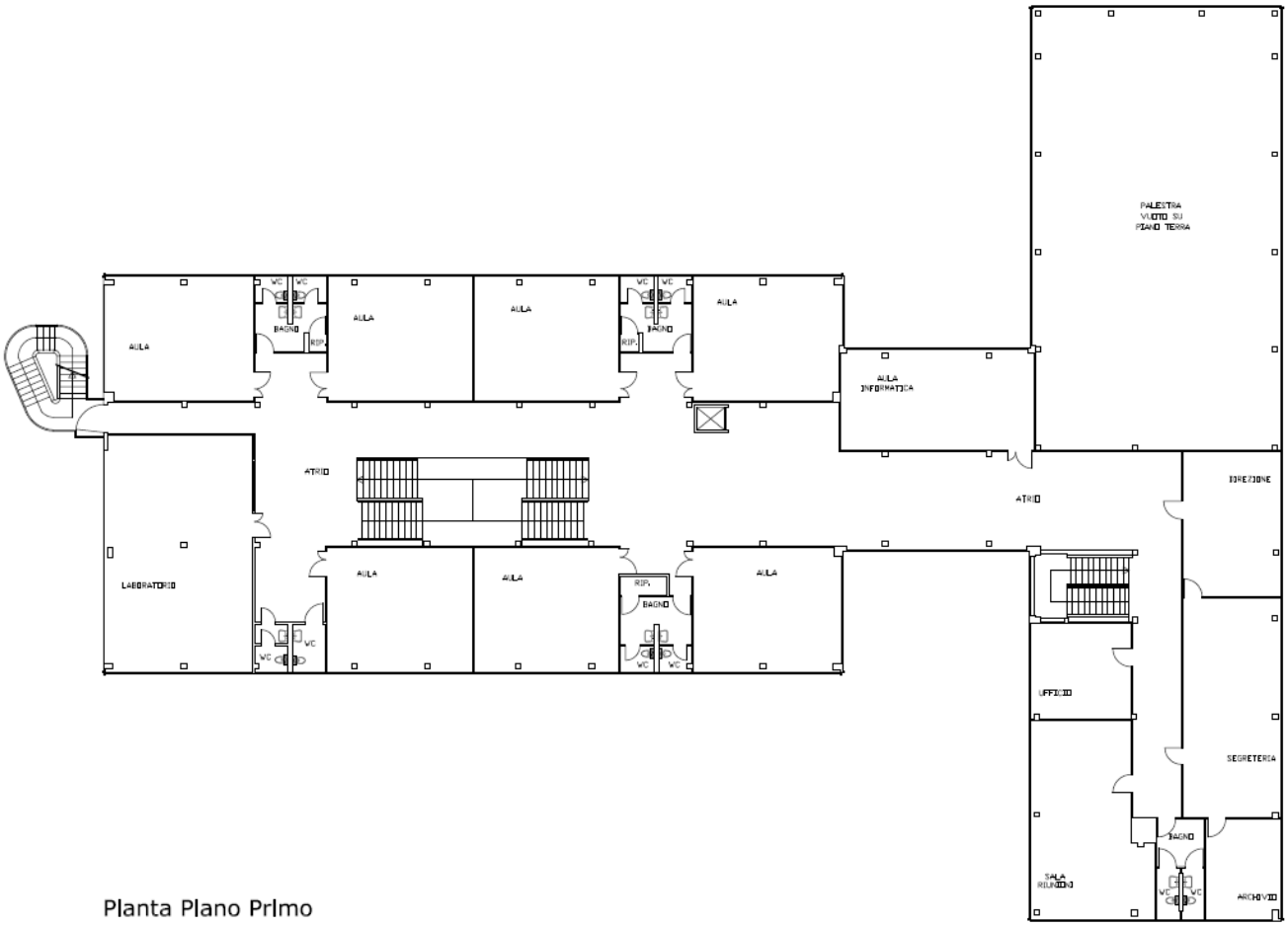
Superficie lotto = 5.055 mq

Superficie commerciale edificio scolastico = mq 3.100 ca

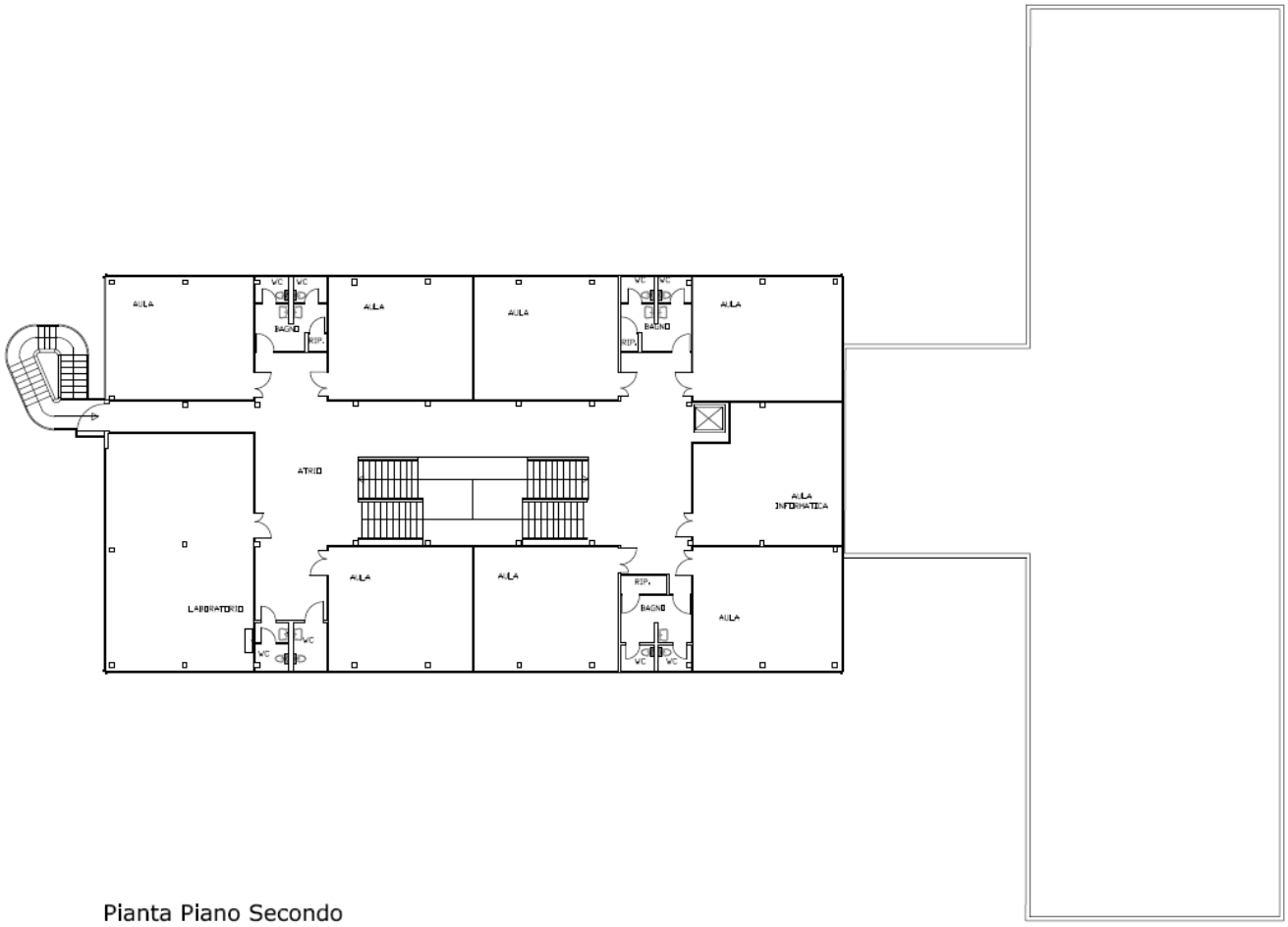
PLANIMETRIA:



Planta Plano Terra



Planta Plano Primo



Pianta Piano Secondo

DATI URBANISTICI - EDILIZI:

L'immobile è compreso quale Zona per attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico di quartiere *"Aree per l'istruzione dell'obbligo* **(I)** *esistente"*, disciplinata dall'art. 53 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione e correlati della vigente Variante al PRG per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905/04 e n. 2141/08.

Variante urbanistica in fase di approvazione

Con deliberazione di Consiglio Comunale per il Bilancio di previsione per l'annualità 2013 n. 67 del 26/07/2013 è stata adottata la variante allo strumento urbanistico vigente che ricomprende il Lotto nella Z.T.O. tipo **B** – *sottozona di completamento soggetta a Progetto Unitario (P.U.)* B/PU n.73, disciplinata dall'art. 14 delle N.T.S.A. e correlati della vigente Variante al P.R.G. per la terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905/04 n. 2141/08. Tale adozione di variante allo strumento urbanistico viene revocata con la presente deliberazione.
Con la presente deliberazione, inoltre, è adottata una nuova variante allo strumento urbanistico vigente che ricomprende il Lotto nella Z.T.O. tipo B – sottozona di completamento soggetta a Progetto Unitario (P.U.) B/PU n.73, disciplinata dall'art. 14 delle N.T.S.A. e correlati della vigente Variante al P.R.G. per la terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905/04 n. 2141/08 coerente con la proposta urbanistico-edilizia della soc. Casa In s.r.l. (vedasi *infra*). Si rinvia alla scheda urbanistica di variante allegata al Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni 2016 – 2018. Seguirà l'iter previsto dalla normativa regionale per l'approvazione della variante sopradescritta.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

L'immobile risulta dismesso.

NOTE :

L'immobile in argomento, dismesso l'uso scolastico e ritenuto non più strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali di questa Amministrazione Comunale, è stato inserito già nel 2013 nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni con deliberazione di Giunta Comunale n. 319 del 08/07/2013, Piano approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 26/07/2013.

Il Consiglio Comunale, con la sopra citata deliberazione n. 67 del 26/07/2013, ha inoltre:

- approvato la vendita dell'ex Scuola Manuzio attraverso un procedimento ad evidenza pubblica
- adottato la variante allo strumento urbanistico vigente sulla base della scheda allegata all'atto deliberativo ai sensi dell'art. 58 D.L. n. 112/2008 e dell'art. 35 L.R. Veneto n. 11/2010 che, in sintesi, prevede:

- destinazione urbanistica: “Zona Territoriale Omogenea di tipo B - Sottozona di completamento soggetta a Progetto Unitario (P.U.) B/PU n. 73 disciplinata dall’art. 14 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione e correlati della vigente Variante al PRG per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905/04 e n. 2141/08”
- destinazioni d'uso ammissibili: residenza, attività produttive, servizi alle persone, strutture ricettive, attrezzature collettive
- superficie lorda di pavimento massima: 7.500 mq
- altezza massima: 19,50 ml

L'immobile in argomento è stato oggetto di n- 3 procedimenti di asta pubblica immobiliare andati deserti negli anni 2013 e 2014. L’immobile è stato, pertanto, incluso nell'apposita sezione del sito istituzionale di questo Ente ove sono inseriti i beni già oggetto in passato di bandi d’asta pubblica per i quali questa Amministrazione si dichiara interessata a ricevere eventuali manifestazioni di interesse all'acquisizione.

A seguito di detta pubblicazione è pervenuta dalla soc. Casa In s.r.l. – con sede legale a Scorzè (VE) via Raffaello Sanzio civ. 1, P.IVA 04267100271 – con nota P.G. n. 2016/196295 del 22/04/2016 e nota P.G. n. 2016/311659 del 30/06/2016, la proposta irrevocabile di acquisto dell'ex Scuola Manuzio con la quale detta società offre un prezzo pari ad Euro 1.900.000,00 e, in ragione della difficoltà di realizzare per l’intera capacità edificatoria di cui alla variante urbanistica già adottata con la deliberazione consiliare n. 67/2013 che porterebbe alla realizzazione massiva di unità immobiliari e alla successiva criticità nella commercializzazione delle stesse, propone:

- superficie lorda di pavimento massima realizzabile: 5.000 mq
- destinazioni d'uso: A – residenza
- altezza massima: 19,50 ml
- l'impegno a realizzare, a totali proprie cure e spese (ivi comprese quelle di progettazione, di direzione dei lavori, di redazione dei piani di sicurezza e coordinamento in fase di esecuzione, di qualsiasi prestazione tecnica accessoria connessa all’intervento), e a perfetta regola d’arte, i seguenti interventi, la cui realizzazione, unitamente agli immobili privati, sarà disciplinata da permesso di costruire a mezzo convenzione:
  - n. 18 posti auto comprensivi di marciapiede (di larghezza pari ad almeno 1,5 ml), che verranno realizzati lungo via Aldo Manuzio e ceduti in proprietà al Comune di Venezia (riferimento area n. 1 planimetria “A” qui allegata);
  - accesso al lotto che verrà asservito all'uso pubblico con manutenzione a carico della Parte Attuatrice/Condominio (riferimento area n. 2 planimetria “A” qui allegata);
  - cessione in proprietà al Comune di Venezia della porzione dei 400 mq lungo Viale San Marco destinati all'allargamento del marciapiede esistente retrostante alla fermata del TRAM e asservimento all'uso pubblico con manutenzione ordinaria a carico della Parte Attuatrice/Condominio della rimanente parte attrezzata a verde. (riferimento area n. 3 planimetria “A” qui allegata).
- che detti interventi, meglio rappresentati nella planimetria “B” qui allegata, non siano scomputabili dal contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria
- la rinuncia espressa ad avvalersi di quanto previsto dalla normativa regionale nota come “Piano Casa” (L.R. 14/2009 e s.m.i.);
- pagamento al rogito con disponibilità della somma per il Comune di Venezia a seguito dell’approvazione definitiva della variante urbanistica
- validità della proposta di acquisto: fino al 30/07/2016

La soc. Casa In s.r.l., a garanzia dell’offerta e della sottoscrizione del contratto di trasferimento della proprietà, ha costituito un deposito cauzionale infruttifero tramite versamento presso il Tesoriere della somma di Euro 190.000,00.

Il Servizio Stime della Direzione Patrimonio e Casa, con nota del 27/05/2016 P.G. n. 2016/254997, ha ritenuto congruo il prezzo di Euro 1.900.000,00 offerto dalla soc. Casa In s.r.l. in quanto il valore unitario di oltre Euro/mc 126,00 è maggiore al prezzo a base d’asta indicato da ultimo nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 80 del 30/09/2014 e tenendo conto, inoltre, delle ulteriori opere da cedere al Comune di Venezia.

Viene pertanto confermato l'interesse del Comune di Venezia ad alienare l'immobile in argomento in quanto ritenuto non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali e al raggiungimento degli obiettivi dell'Ente accogliendo la proposta economica, urbanistico-edilizia e patrimoniale presentata dalla soc. Casa In s.r.l. nell'offerta irrevocabile presentata per l'acquisto dal Comune di Venezia dell'ex Scuola Manuzio.

Nella deliberazione di Giunta Comunale PD n. 255 del 21/06/2016 l’ex scuola Manuzio è inserita tra i beni che costituiscono il Piano delle alienazioni e valorizzazioni per il triennio 2016 – 2018 ai sensi dell’art. 58 del D.L. 112/2008, unitamente alla relativa scheda urbanistica di variante che sarà adottata con la presente deliberazione consiliare.

MODALITÀ DI ALIENAZIONE DELL’IMMOBILE:

Vendita dell'immobile denominato “ex Scuola Manuzio” al corrispettivo non inferiore ad Euro 1.900.000,00 e alle seguenti ulteriori condizioni contrattuali:

a. superficie lorda di pavimento massima realizzabile: 5.000 mq
b. destinazioni d'uso: A – residenza
c. altezza massima: 19,50 ml

d. impegno a realizzare, a totali proprie cure e spese (ivi comprese quelle di progettazione, di direzione dei lavori, di redazione dei piani di sicurezza e coordinamento in fase di esecuzione, di qualsiasi prestazione tecnica accessoria connessa all'intervento), e a perfetta regola d'arte, i seguenti interventi, la cui realizzazione, unitamente agli immobili privati, sarà disciplinata da permesso di costruire a mezzo convenzione:

- n. 18 posti auto comprensivi di marciapiede (di larghezza pari ad almeno 1,5 ml), che verranno realizzati lungo via Aldo Manuzio e ceduti in proprietà al Comune di Venezia (riferimento area n. 1 planimetria "A" qui allegata);
- accesso al lotto che verrà asservito all'uso pubblico con manutenzione a carico della Parte Attuatrice/Condominio (riferimento area n. 2 planimetria "A" qui allegata);
- cessione in proprietà al Comune di Venezia della porzione dei 400 mq lungo Viale San Marco destinati all'allargamento del marciapiede esistente retrostante alla fermata del TRAM e asservimento all'uso pubblico con manutenzione ordinaria a carico della Parte Attuatrice/Condominio della rimanente parte attrezzata a verde. (riferimento area n. 3 planimetria "A" qui allegata).

e. detti interventi, meglio rappresentati nella planimetria "B" qui allegata, non saranno scomputabili dal contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria

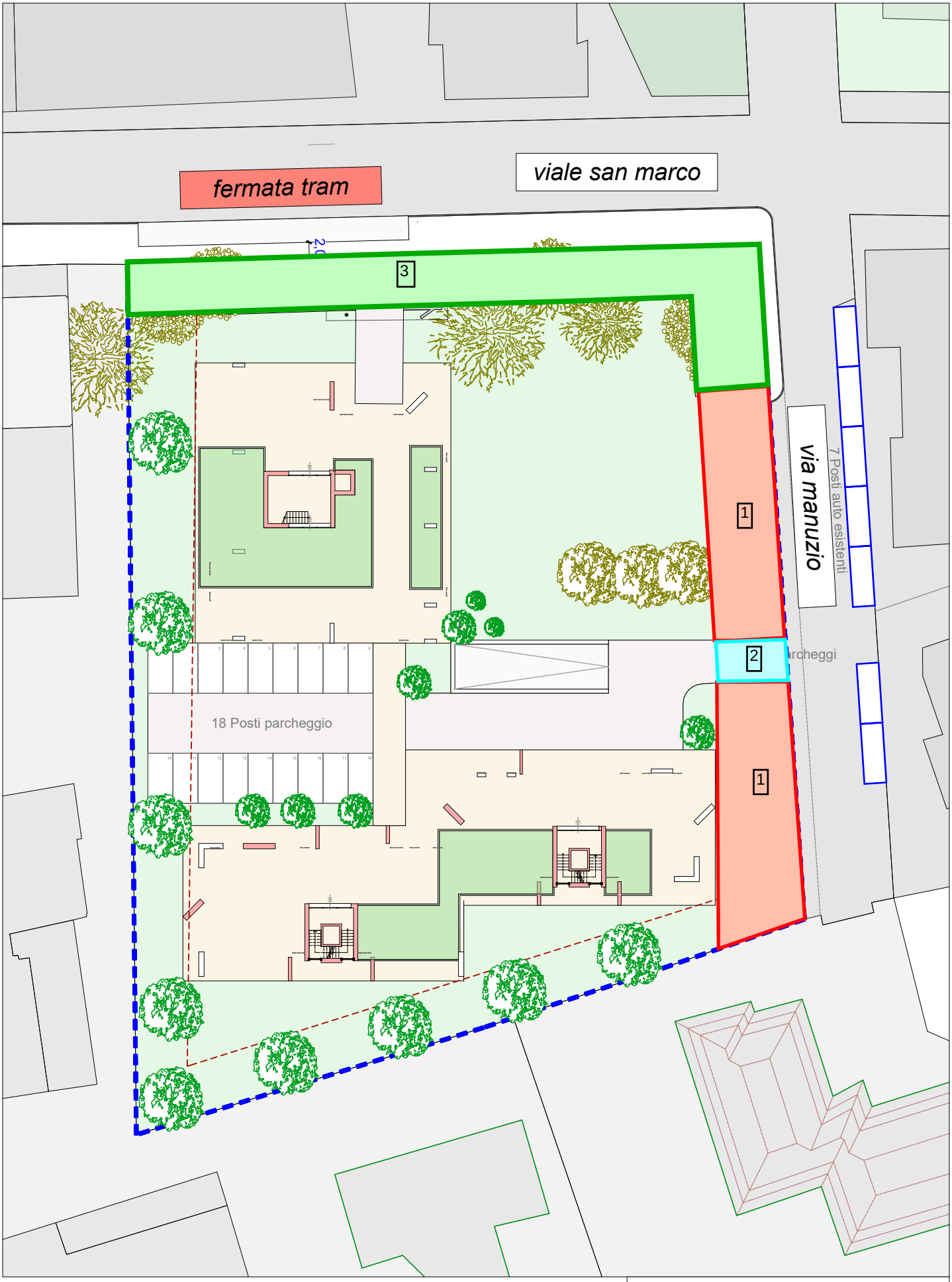
f. la rinuncia espressa ad avvalersi di quanto previsto dalla normativa regionale nota come "Piano Casa" (L.R. 14/2009 e s.m.i.);

g. pagamento al rogito con disponibilità della somma per il Comune di Venezia a seguito dell'approvazione definitiva della variante urbanistica

L'individuazione dell'acquirente dell'ex Scuola Manuzio avverrà attraverso un procedimento ad evidenza pubblica che, nel rispetto dei principi di imparzialità, pubblicità e trasparenza, metta in competizione la soc. Casa In s.r.l. – con sede legale a Scorzè (VE) via Raffaello Sanzio civ. 1, P.IVA 04267100271 – con gli eventuali soggetti concorrenti interessati, rispetto al prezzo offerto a parità delle restanti condizioni sopraindicate.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

PLANIMETRIA A



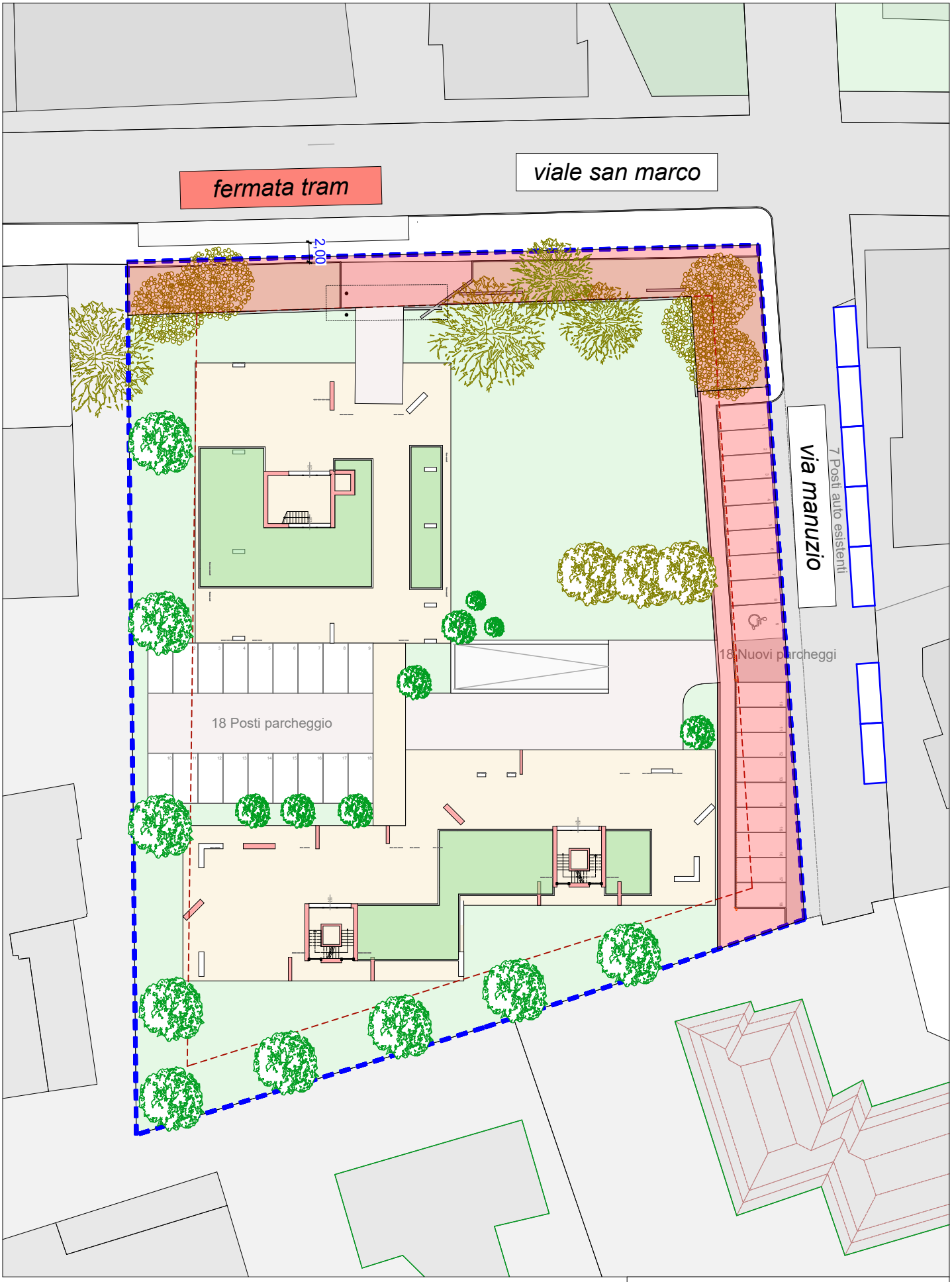
planimetria scala 1:500

area in cessione al Comune

area in asservimento all'uso pubblico con manutenzione a carico della Parte Attuatrice

area in parte in cessione al Comune e in parte in asservimento all'uso pubblico con manutenzione a carico della Parte Attuatrice

PLANIMETRIA B



planimetria scala 1:500

CITTA' DI VENEZIA

Palazzo Foresti Papadopoli o Poerio

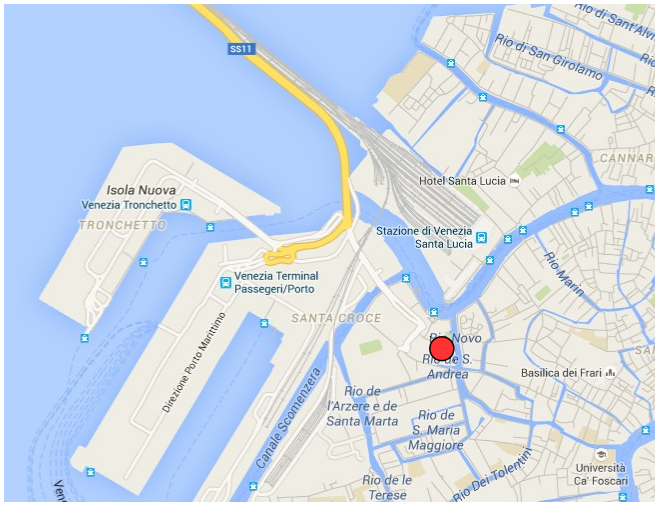
F.ta Condulmer n. 250, Santa Croce- Venezia

CITTA' DI VENEZIA

“Palazzo Foresti Papadopoli o Poerio”

UBICAZIONE:

Santa Croce 250, Venezia.



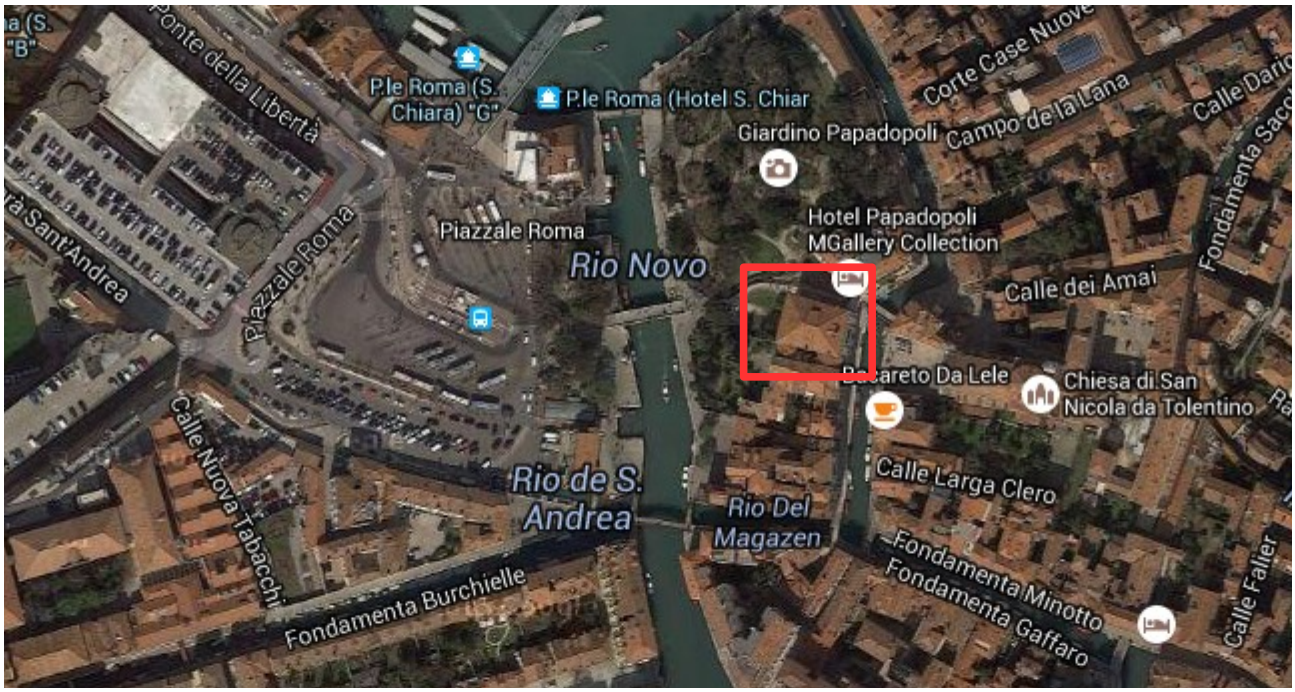
Descrizione dell’immobile

CARATTERI GENERALI

Ubicazione e accessibilità.

L'immobile è ubicato in una zona strategica del Centro Storico, essendo in prossimità della “porta” di Venezia a due passi da P.le Roma. L'area è il terminal di arrivo dei mezzi su gomma ed è lo snodo dei mezzi di trasporto per via d'acqua.

Figura 1.– La localizzazione di Palazzo Papadopoli, Santa Croce n. 250 - Venezia



Descrizione, finiture interne e stato manutentivo del bene

Il Palazzo Foresti Papadopoli, è un palazzo cinquecentesco che viene sostanzialmente rimaneggiato nel Settecento per finire con gli ultimi restauri appartenenti al XX secolo. Di chiaro gusto classico, l'impostazione planimetrica si presenta semplice, a figura rettangolare e al tempo stesso rivela la classica tipologia a salone e portego passanti. Al portego del piano terra si accede attraverso gli accessi centrali di facciata. Palazzo Papadopoli o Poerio presenta due prospetti architettonicamente ben delineati: una a Est a carattere più urbano, che si affaccia su Rio dei Tolentini e guarda la facciata dell'omonima Chiesa, e l'altro ad Ovest con affaccio sul giardino pertinenziale. Le due facciate, pur presentando elementi architettonici differenti, hanno in comune la ricerca della simmetria che rispecchia l'impianto tripartito al suo interno, e l'impostazione dei fori finestra secondo l'asse centrale che coincide con tutti e due i casi al piano terra con gli accessi al Palazzo. Il fianco nord che prospetta sul passaggio pedonale che attraversa i Giardini Papadopoli è congiunto al vicino hotel da un portico.

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

C.F.	Sez. Ve	Foglio 11	map. 2150	-	cat. B/4	classe 4	9450 mc 1858 mq	Rendita € 34.163,64

C.T.	Sez. Ve	Foglio 11	map. 2150	-	Ente Urbano	-	954 mq	-

PROVENIENZA:

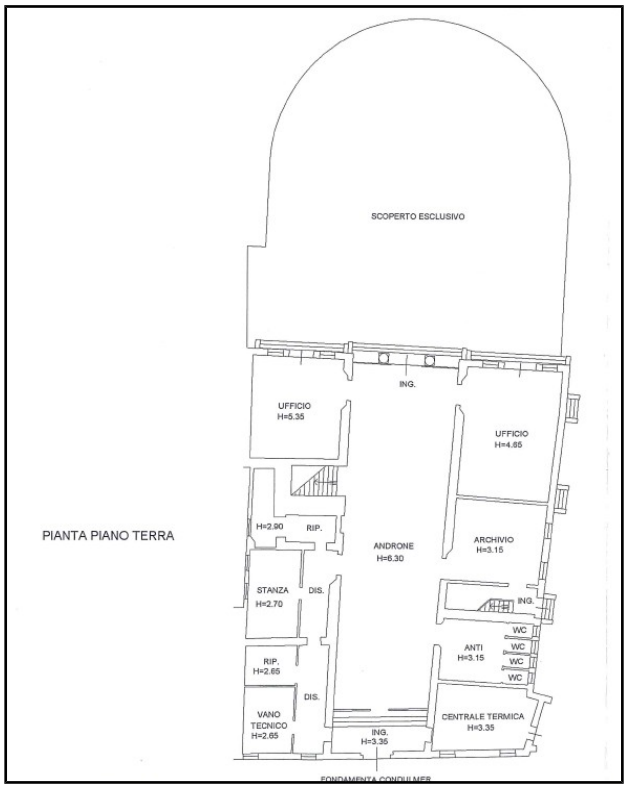
Atto di compravendita del 9 maggio 1922, Notaio dott. Carlo Artelli, di Rep. 13394, registrato a Venezia il 29 maggio in atti pubblici n. 3428 volume 169.

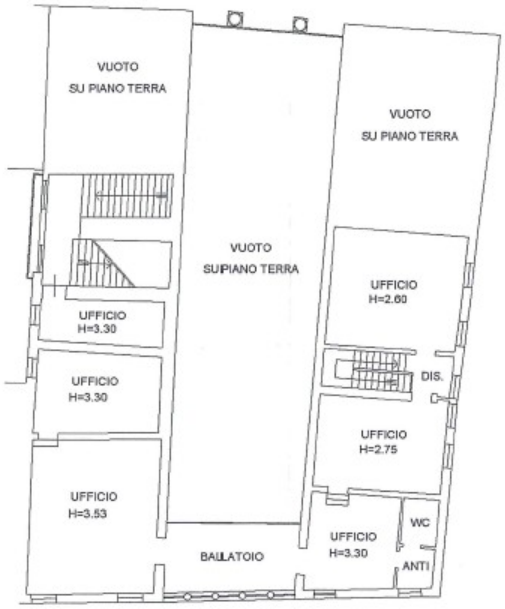
CONSISTENZA:

Secondo quanto stabilito dalla disciplina estimativa e come confermato dai principali testi in materia estimativa, in particolare "il Codice delle Valutazioni Immobiliari" Ed. Tecnoborsa-Roma e "Il Consulente Immobiliare" Ed. Il sole 24 ORE e dal D.P.R n. 138/98 Allegato C, per il calcolo delle superficie commerciale di "Palazzo Foresti Papadopoli o Poerio"

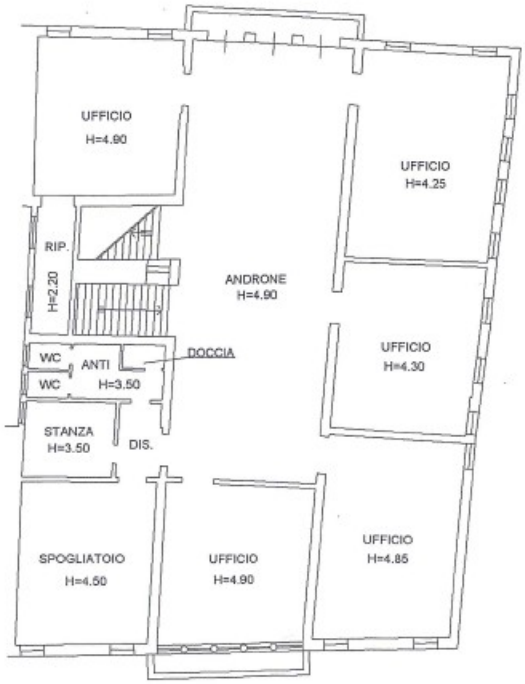
Superficie commerciale Palazzo Foresti Papadopoli o Poerio = 1.855 mq circa
Superficie scoperto = 378 mq circa

PLANIMETRIA:
Figura 3– Palazzo Foresti Papapdopoli: Piano terra, Piano primo ammezzato , Piano secondo Piano terzo e sottotetto.

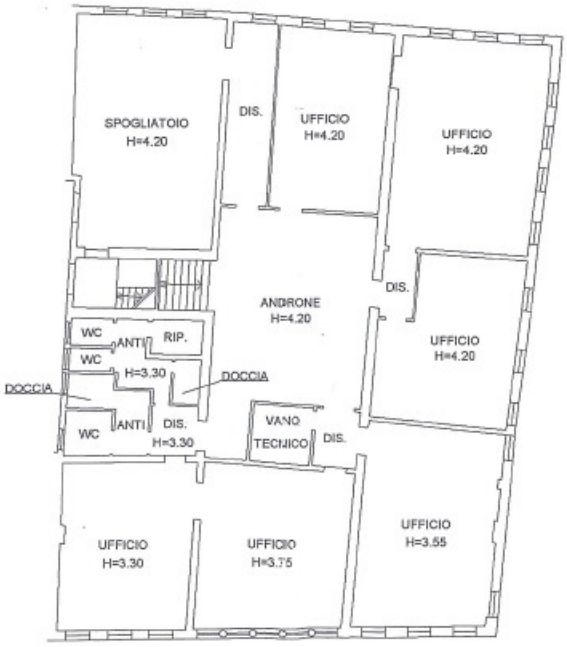




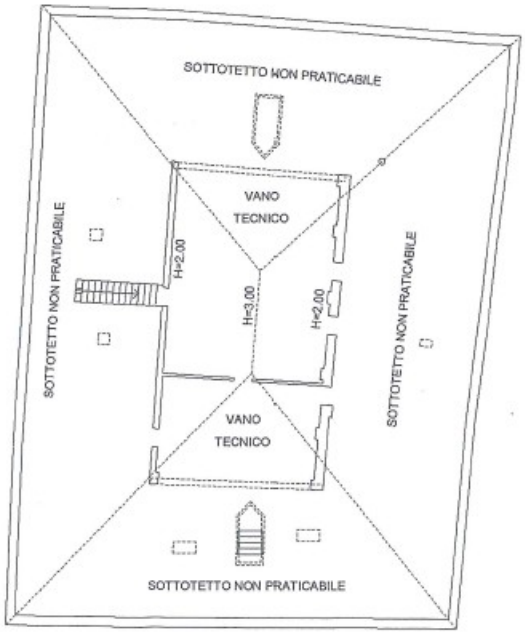
PIANTA PIANO PRIMO (AMMEZZATO)



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO



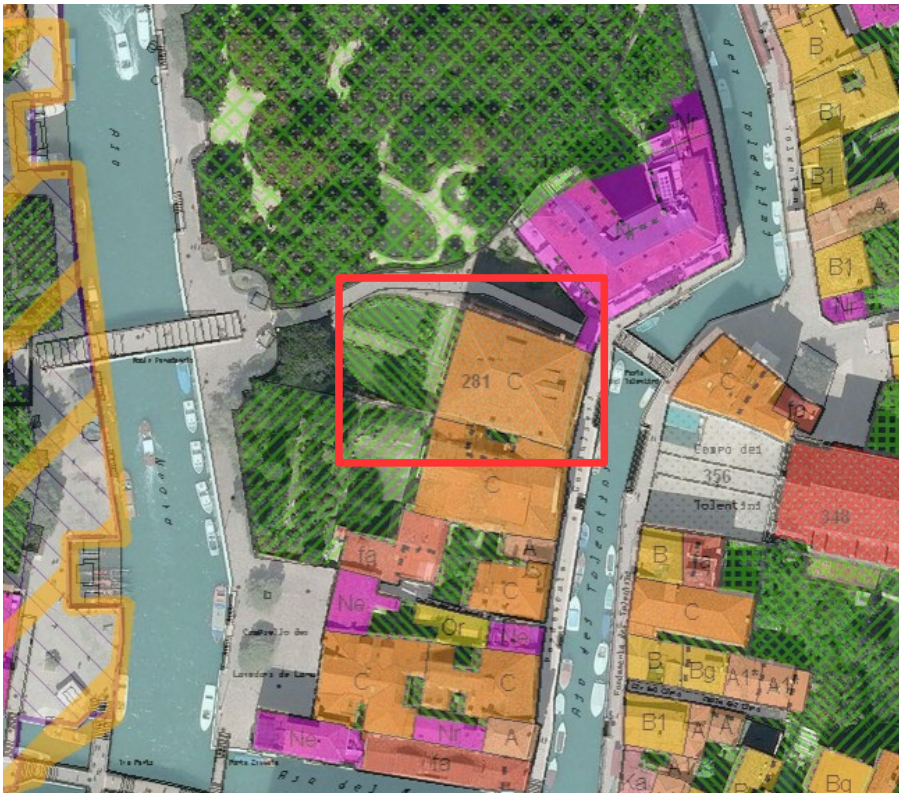
PIANTA PIANO QUARTO (SOTTOTETTO)

COLLEGIO DEI GEOMETRI
Geom. Massimo Dogal
1706
VENEZIA

ORIENTAMENTO

DATI URBANISTICI - EDILIZI:

L'immobile è ricompreso nella **Variante al P.R.G.** per la Città Antica. Lo strumento urbanistico classifica l'immobile come unità edilizia di tipo “C Preottocentesche originarie a fronte tricellulare” e lo assoggetta allo standard urbanistico “b2 Attrezzature collettive di interesse comune”.
Con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 18/03/2010 è stata adottata la variante allo strumento urbanistico vigente ai sensi dell'art. 58 D.L. 112/2008 per l'eliminazione del suddetto standard. Seguirà l’iter previsto dalla normativa regionale per l’approvazione della variante.



<u>Unità edilizie di base residenziali preottocentesche, art.5 N.T.A.</u>

Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie indicate, dalle tavole contrassegnate dalla sigla B1, appartenenti alle categorie delle unità edilizie di base residenziali preottocentesche, comprendono:

a)- il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:

a1. il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece non corrispondano a tale logica, possono essere modificate, ai fini di ricondurle ad essa, qualora ciò sia espressamente previsto, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche ed i ripristini di aperture sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia, di cui è espressamente previsto il mantenimento;

a2. la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; la conservazione od anche il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e\o della sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca;

a3. il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

a4. la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atrii, porticati e simili; la conservazione od anche il ripristino di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca;

a5. la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte);

a6. il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;

b)- il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera a4.;

c)- la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, in epoca preottocentesca, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa;

d)- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nei termini espressamente previsti, e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.

Scheda 6
Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare (tipo C)

Parte I - Descrizione
Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare (tipo C) si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo preottocentesco di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte tricellulare caratterizzato da:

a) fronte di edificazione pari a tre moduli o cellule abitative, di cui quella centrale, la "sala", gerarchizzata: in profondità, in quanto passante da un fronte all'altro dell'edificio; in prospetto, per la presenza di polifore; funzionalmente, perché specializzata come elemento di distribuzione orizzontale;

b) frequente presenza di corte in corrispondenza di uno o due moduli;

c) scala generalmente inclusa in una cellula laterale specializzata;

d) profondità di edificazione di due o più cellule, compresa quella specializzata contenente la scala;

e) altezza di edificazione di due o più piani, con frequente presenza di ammezzati e di sottotetto praticabile;

f) affacci liberi sul fronte e sul retro;

g) prospetto caratterizzato dall'allineamento verticale delle finestre su quattro file, oltre a quelle centrali accostate a polifora, con porta d'ingresso generalmente in asse con le aperture superiori, ed in particolare con l'asse centrale dell'edificio;

h) modello di aggregazione seriale lineare.

Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

(1) Mantenimento o ripristino del volume edificato e del preesistente numero dei piani.

(2) Mantenimento o ripristino della "sala" passante a tutti i piani.

(3) Possibilità di specializzare una delle cellule laterali per le comunicazioni verticali, ove già non sia per ciò specializzata.

(4) Possibilità di specializzare una delle cellule laterali non frontali per gli elementi di servizio, ove già non sia per ciò specializzata.

(5) Possibilità di suddividere la superficie delle cellule laterali, di preferenza quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione di servizi o di stanze.

(6) Possibilità di realizzare, nei piani in cui si presenta la "sala" passante, due o più alloggi, utilizzando separatamente le cellule laterali ed aggregando l'intera "sala" passante ad uno degli alloggi, oppure adibendola, oltre che ad elemento di distribuzione, a spazio comune.

(7) Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali esterni, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti, ovvero a quelli laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.

(8) Mantenimento o ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove esistente, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, con la partitura originaria e con quelle degli altri prospetti.

(9) Possibilità di realizzare un abbaino di falda, ad una o due falde, allineato con l'asse centrale della cellula gerarchizzata, sul fronte, nonché di un secondo abbaino sul retro, nella medesima posizione, od, in alternativa, di due abbaini allineati con gli assi centrali delle due cellule laterali frontali, nonché di altri due abbaini sul retro, nelle medesime posizioni; la predetta possibilità é comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma delle coperture, nonché alla partitura dei prospetti sottostanti, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti, nonché con la partitura degli eventuali abbaini preesistenti.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

(1) A tutti i piani: abitazioni; abitazioni collettive; uffici direzionali; uffici privati; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi; attrezzature associative.

(2) Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi.

(3) A tutti i piani, a condizione che almeno uno di questi abbia superficie utile abitabile superiore a 200 mq, ed a condizione che le eventuali abitazioni presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: strutture ricettive alberghiere; strutture ricettive extralberghiere adibite ad uso ricettivo esclusivo; uffici aperti al pubblico; uffici giudiziari; attrezzature per l'istruzione; sale da ritrovo.

(4) Sono ammessi, anche in presenza di superfici utili abitabili inferiori a mq. 200, ampliamenti di attività ricettive alberghiere esistenti alla data di adozione della presente variante purché rientrino all'interno della singola unità edilizia.

Scheda 57
Spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie.

Parte I - Descrizione
Per spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie si intendono le unità di spazio scoperto non riconducibili ad altra categoria delle unità di spazio scoperto concluse, ed aventi rapporti di pertinenza particolarmente stretti con determinate unità edilizie, quali chiostrine, cavedi e simili.

Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

(1) Trasformazioni dipendenti da quelle consentibili e/o prescritte nelle unità edilizie di cui l'unità di spazio scoperto costituisce pertinenza.

(2) Mantenimento del rapporto di pertinenza con le unità edilizie con divieto di realizzare elementi, di qualsiasi tipo, di separazione da esse.

(3) Conservazione, ripristino e/o completamento della pavimentazione.

(4) Conservazione e/o ripristino degli eventuali elementi di arredo.

(5) Conservazione e/o ripristino, ovvero sostituzione, di eventuali elementi di delimitazione perimetrali.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

Usi omogenei con le utilizzazioni delle unità edilizie di cui l'unità di spazio scoperto costituisce pertinenza.

VINCOLI:

Palazzo Foresti Papadopoli o Poerio in data 11 gennaio 2010 è stato dichiarato di *interesse culturale* ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

Palazzo Papadopoli è attualmente sede del Comando di Polizia Municipale del Comune di Venezia. L'immobile potrà essere liberato, in caso di vendita, entro 24 mesi.

PREZZO BASE D'ASTA:

Il valore attribuito all'immobile quale prezzo base d'asta è pari a Euro 14.000.000,00.

MODALITÀ DI ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE:

Asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta (art. 73 comma 1 punto c) R.D. 23 Maggio 1924 n. 827).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

CITTA' DI VENEZIA

Ex “Conterie di Murano – Edificio G”

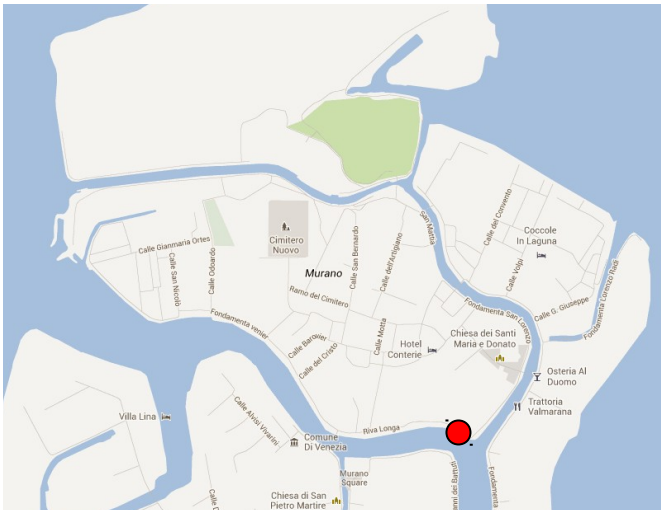
Fondamenta Giustinian, Murano - Venezia

CITTA' DI VENEZIA

“ex Conterie di Murano – Edificio G”

UBICAZIONE:

Fondamenta Giustinian – Murano, Venezia

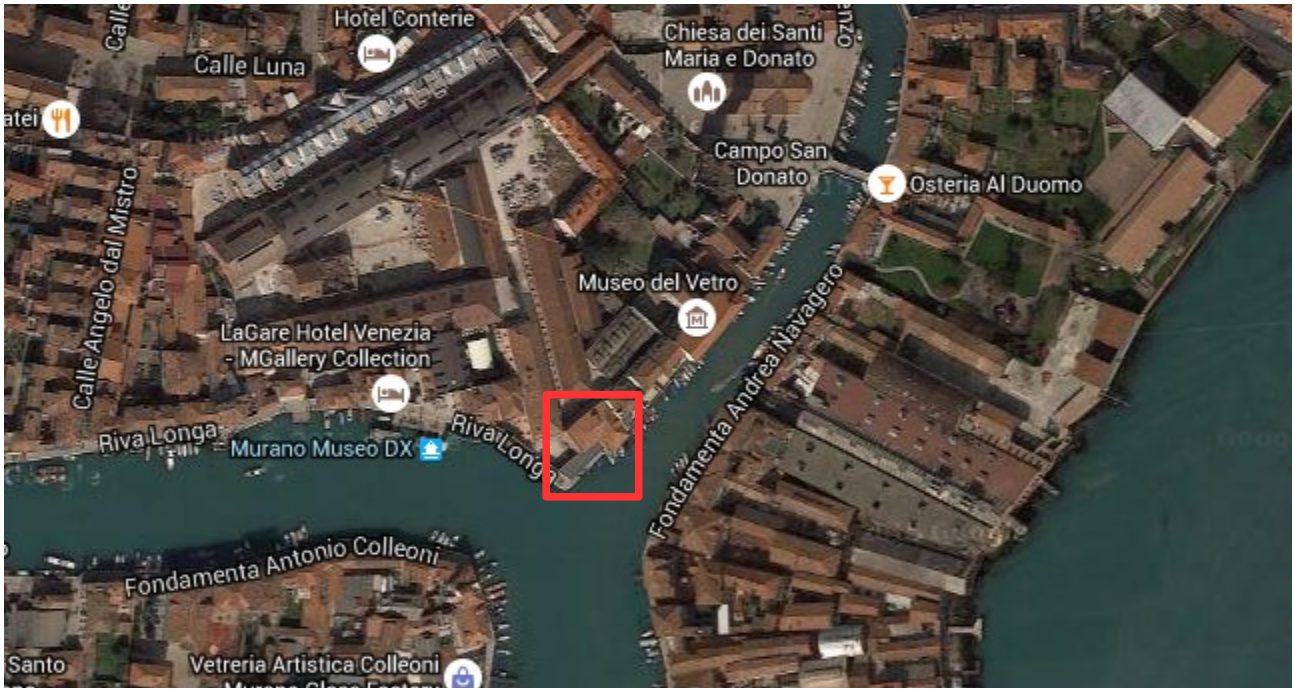


Descrizione dell’immobile

CARATTERI GENERALI:

Ubicazione e accessibilità.
L'immobile nell'ambito denominato ex “Conterie di Murano”, e si attesta sulla Fondamenta Giustinian ad angolo con il Canale di Murano .

Figura 1.– La localizzazione dell' edificio G ex “Conterie di Murano – Venezia



Descrizione, finiture interne e stato manutentivo del bene.

L'affaccio dell'immobile su Fondamenta Giustinian avviene con le sole finestre del piano terra poiché il piano superiore di maggiore ampiezza sovrasta la fondamenta pubblica creando di fatto un passaggio porticato. I solai in legno a supporto di tale porzione di fabbricato (portico) risultano in precario stato di conservazione. L'edificio, costituito da due piani fuori terra, si presenta con evidente pianta ad L e si innesta con l'adiacente fabbricato, ma lo sovrasta in termini chiari e determinati oltre che da un gioco volumetrico anche dalla copertura a falde. Devono essere eseguiti lavori conservativi di manutenzione e interventi strutturali.

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

C.F.	Foglio 52	mapp. 53	cat. D/1	-	-	rend. € 4.296,62

PROVENIENZA:

L'immobile è di proprietà del Comune di Venezia giusto atto di Compravendita rep. n. 44.695, notaio Carlo Candiani del 28 dicembre 1995.

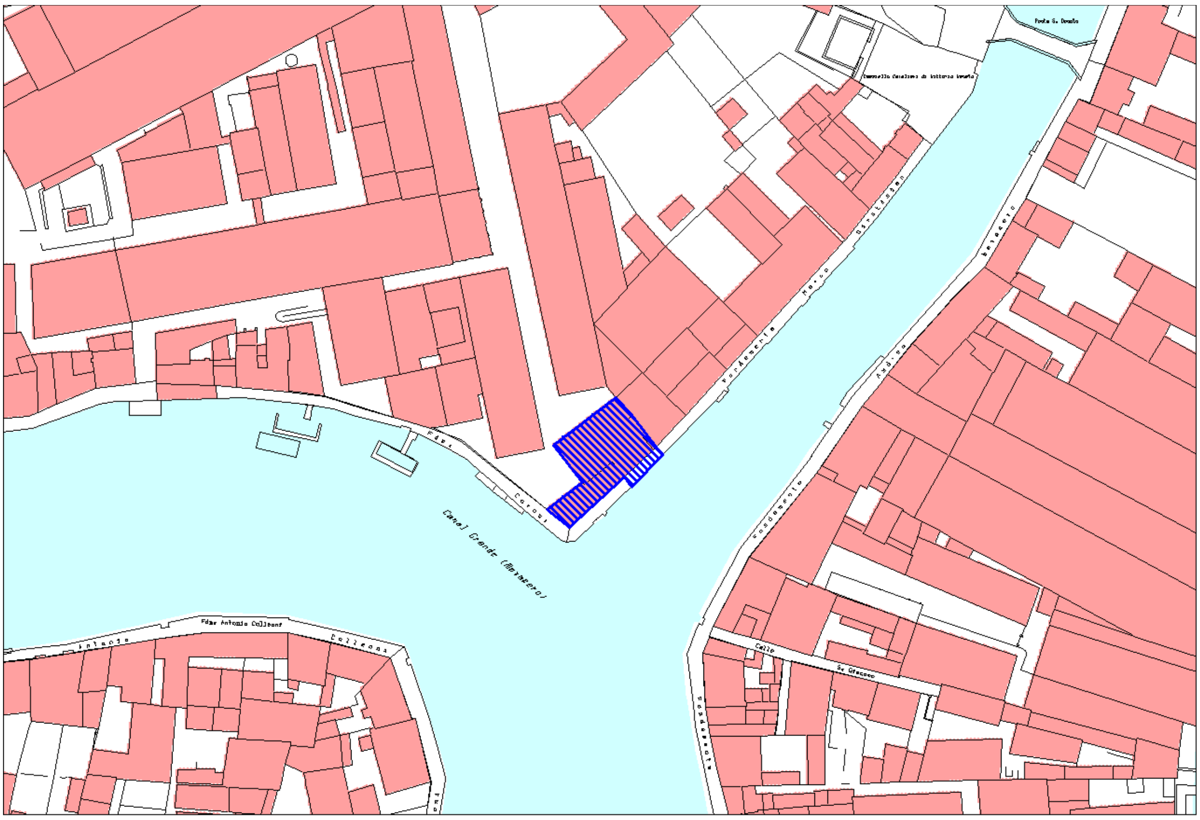
CONSISTENZA:

Secondo quanto stabilito dalla disciplina estimativa e come confermato dai principali testi in materia estimativa, in particolare "il Codice delle Valutazioni Immobiliari" Ed. Tecnoborsa-Roma e "Il Consulente Immobiliare" Ed. Il sole 24 ORE e dal D.P.R n. 138/98 Allegato C, per il calcolo della superficie commerciale di ex "Conterie di Murano edificio G".

Superficie Commerciale = 700 mq

PLANIMETRIA:

Figura 2.– Individuazione in mappa.



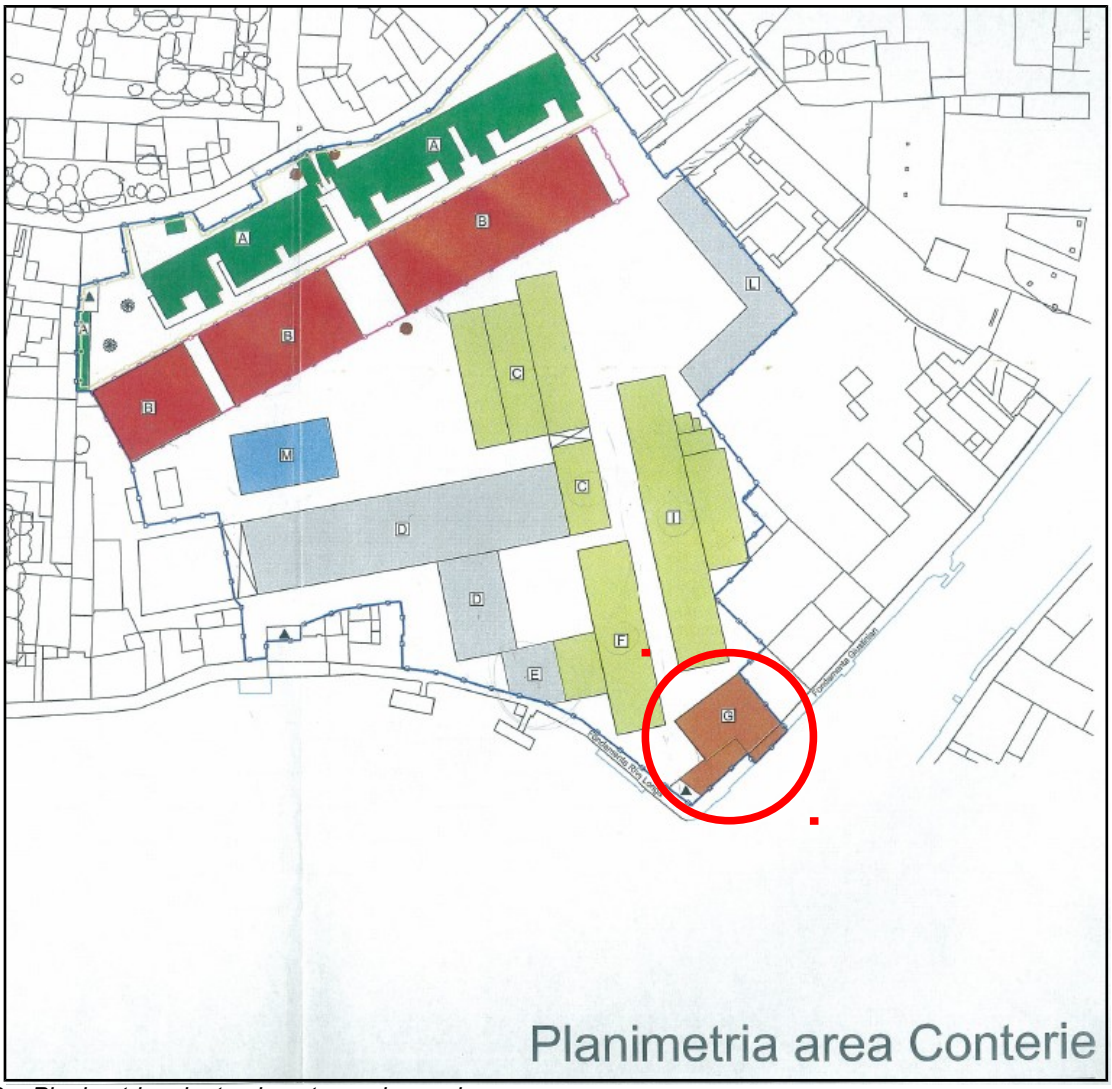
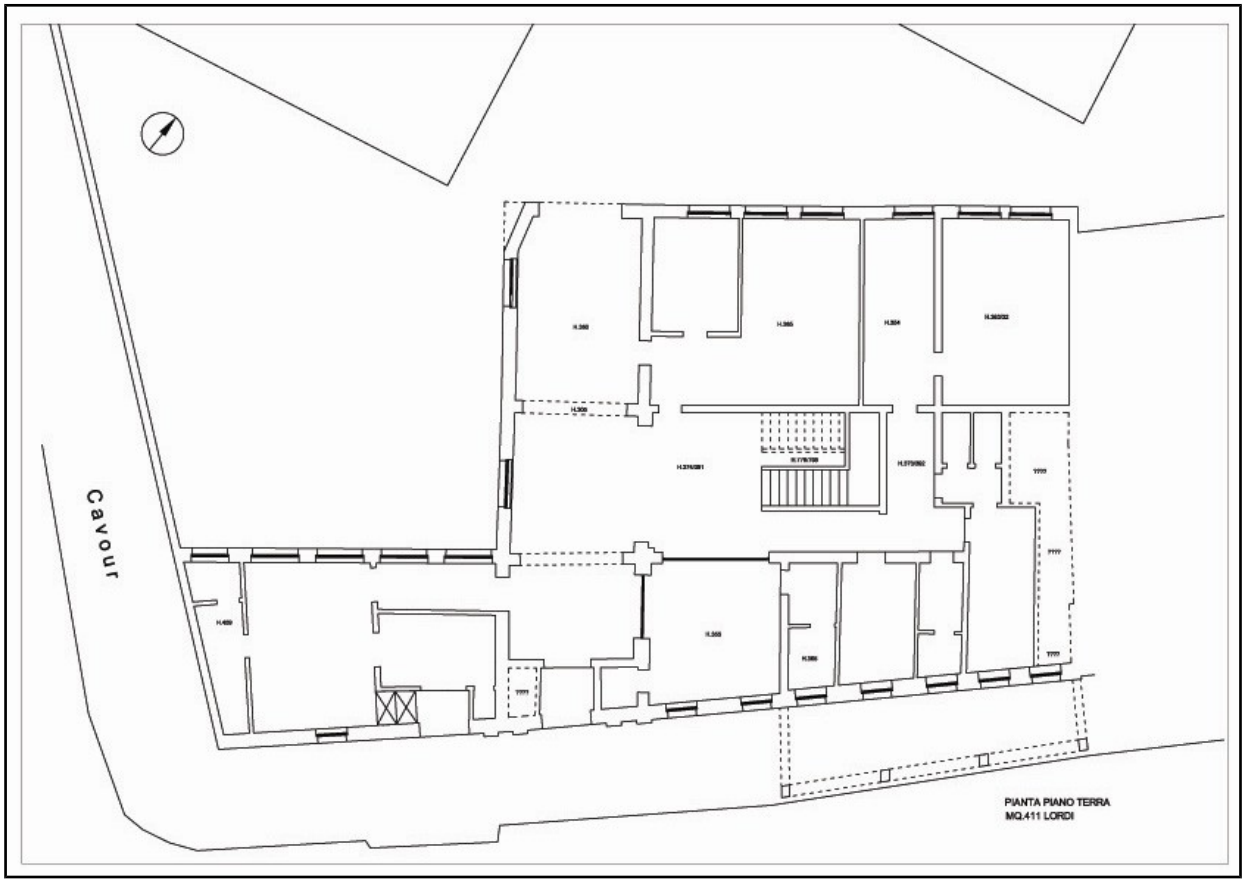
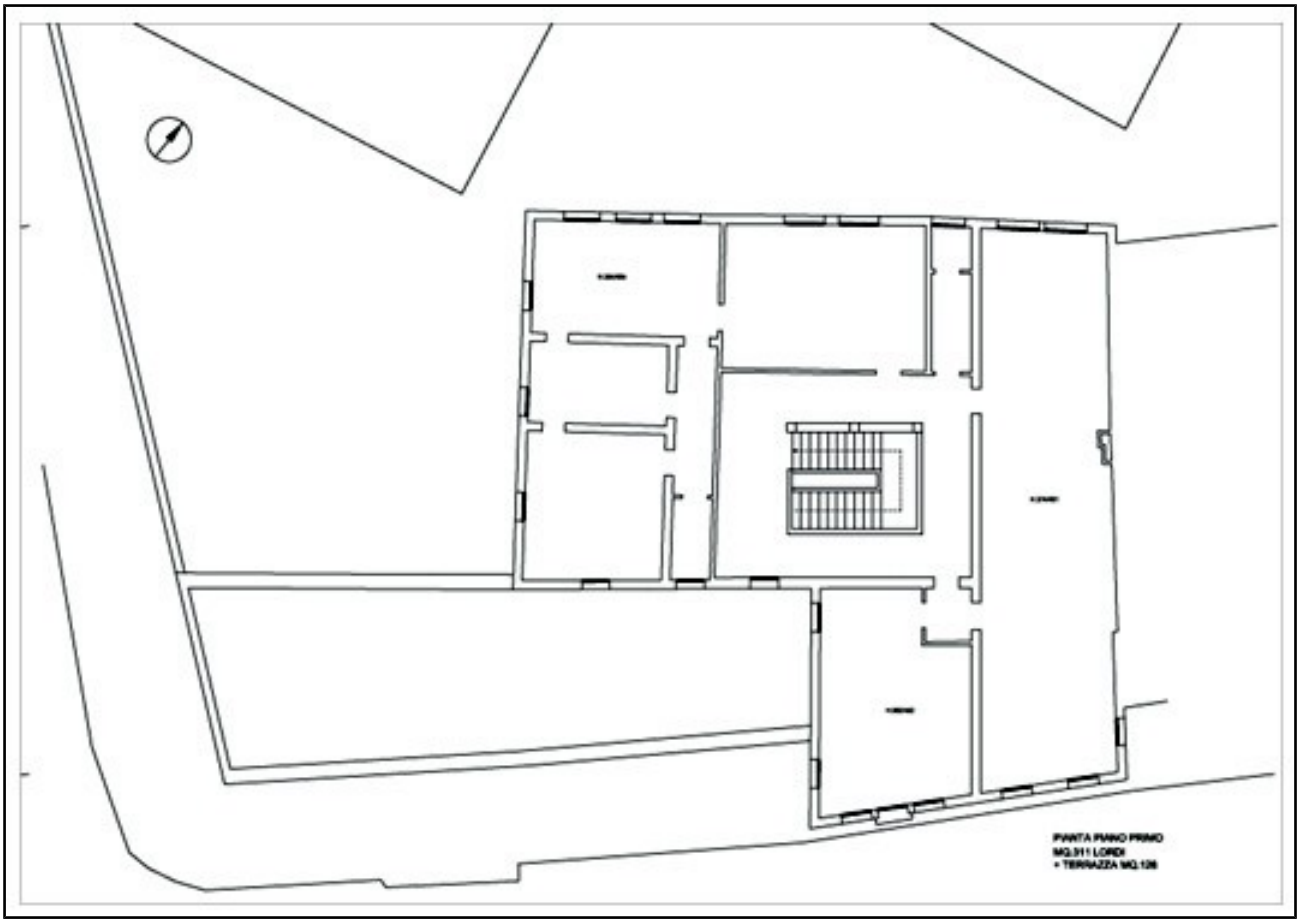


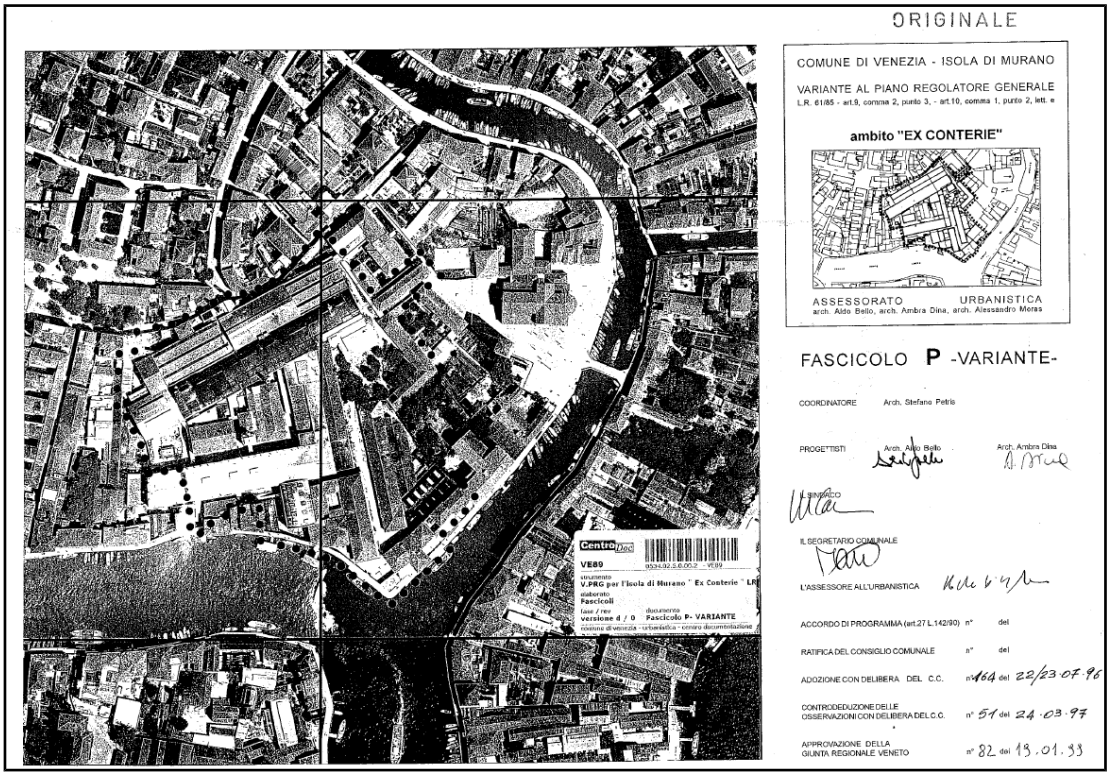
Figura 3.– Planimetrie: pianta piano terra piano primo

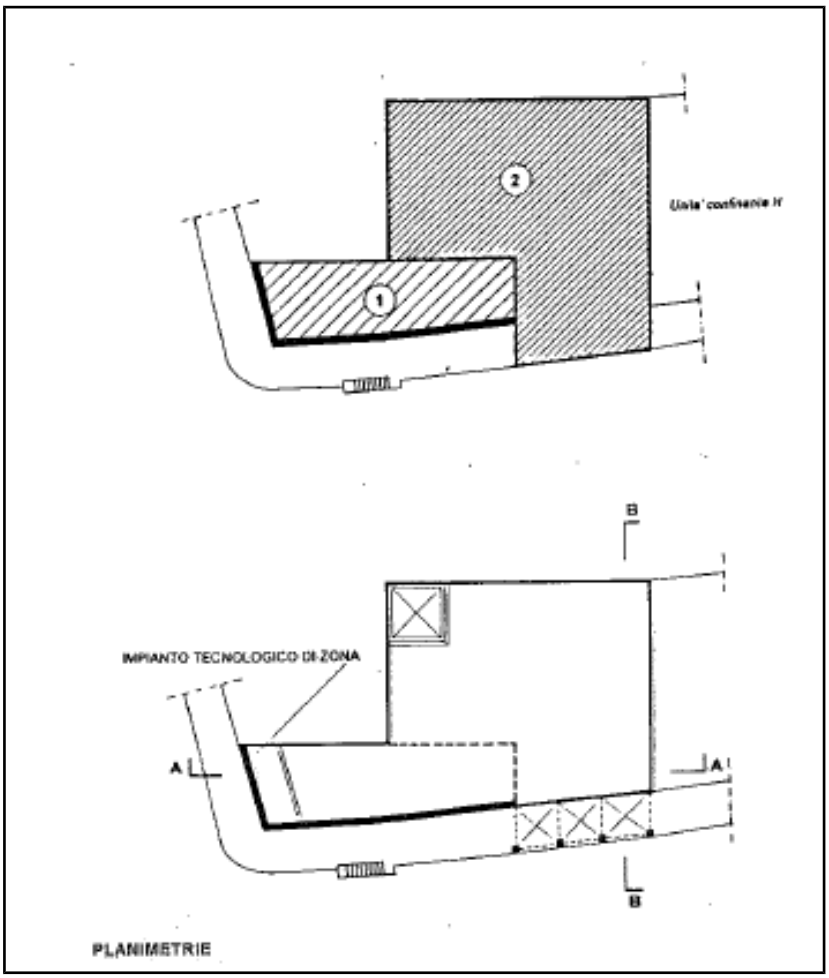


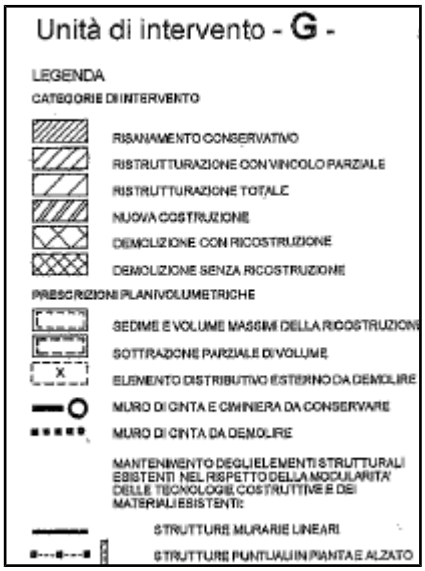


DATI URBANISTICI - EDILIZI:

L'immobile è compreso nella Variante al P.R.G Vigente per l'Isola di Murano, in applicazione dell'art. 35 della L.R. 11/2010 ai sensi dell'art. 50 commi da 4 ad 8 della L.R. 61/85, ambito "Ex Conterie" approvata con DGRV n. 82 del 19/01/1999.
Destinazione urbanistica: residenza, commercio, uffici e impianto tecnologico di zona. Per una migliore descrizione si rinvia alla scheda relativa all'immobile estrapolata dalla Variante al P.R.G.







VINCOLI:

Il complesso edilizio risulta *non soggetto a tutela* da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con nota prot. 0013804 del 24 luglio 2012.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

L'immobile è libero.

PREZZO BASE D'ASTA:

Il valore attribuito all'immobile quale prezzo base d'asta è pari a Euro 945.000,00.

MODALITÀ DI ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE:

Asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta (art. 73 comma 1 punto c) R.D. 23 Maggio 1924 n. 827).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

CITTA' DI VENEZIA

Ex Scuola elementare Tessera

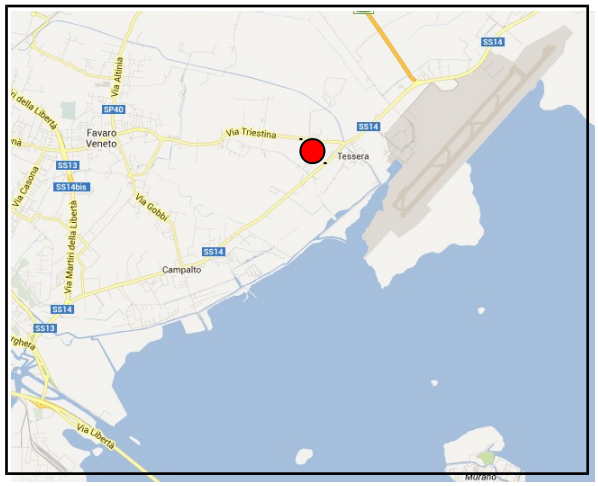
Via Pinerolo 22 – Favaro Veneto

CITTA' DI VENEZIA

“ex Scuola elementareTessera”– Favaro Veneto

UBICAZIONE:

via Pinerolo 6, Tessera – Favaro Veneto



Descrizione dell’immobile

CARATTERI GENERALI

Ubicazione e accessibilità.

L'immobile è ubicato in località Tessera, all'incrocio tra via Pinerolo e via Bazzera, all'estremità nord del nucleo abitativo della suddetta località. Punto strategico per l'immediata vicinanza con l'Aeroporto Marco Polo di Venezia.

Figura 1 – La localizzazione dell’immobile via Pinerolo 6, Tessera – Favaro veneto

Descrizione, finiture interne e stato manutentivo del bene

Immobile, adibito a scuola in passato, è composto da due piani fuori terra e da uno scoperto di pertinenza di 125 mq circa. L'immobile si presenta in cattivo stato di manutenzione e statico, anche in considerazione del lungo tempo in stato di abbandono, e bisognoso di notevoli opere di restauro. L'accesso ad esso viene reso impossibile dalla tamponatura delle porte e dei fori finestra.

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

C.F.	Sez. FV	Foglio 23	map. 5	Sub 1 Sub 2	cat. B/5 cat. B/2	classe 1 classe U	cons.329 mc cons.246 mc	rend. €492,75 rend. € 698,77
C.T.	Sez. FV	Foglio 23	map. 5		Ente Urbano	-	280 mq	-

PROVENIENZA:

L'immobile è di esclusiva proprietà del Comune di Venezia dal 1908.

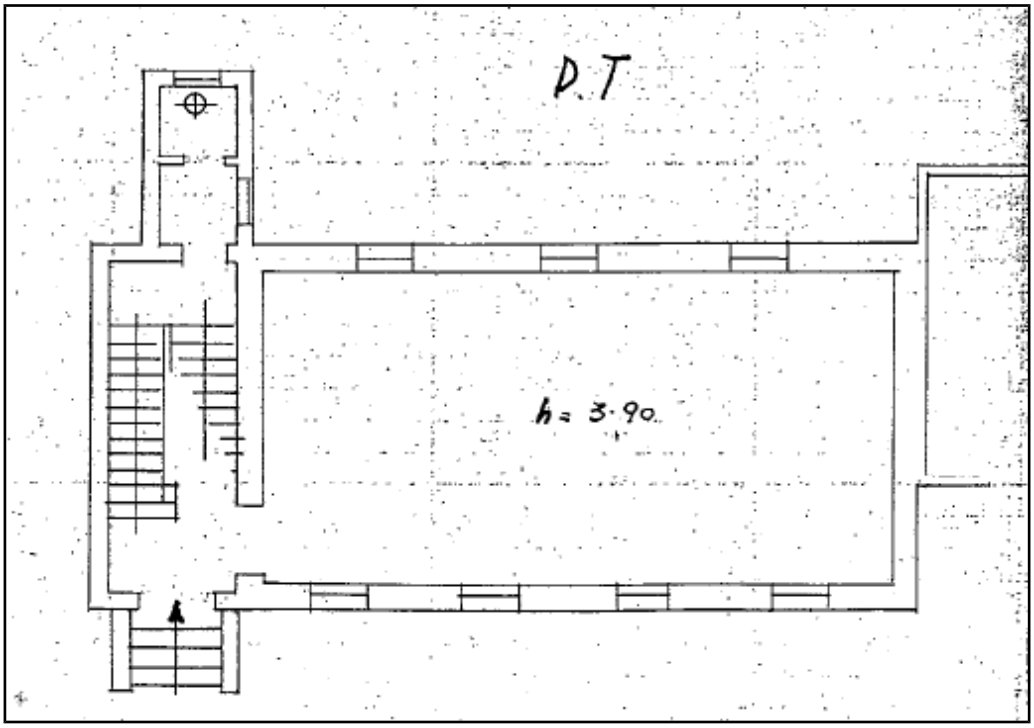
CONSISTENZA:

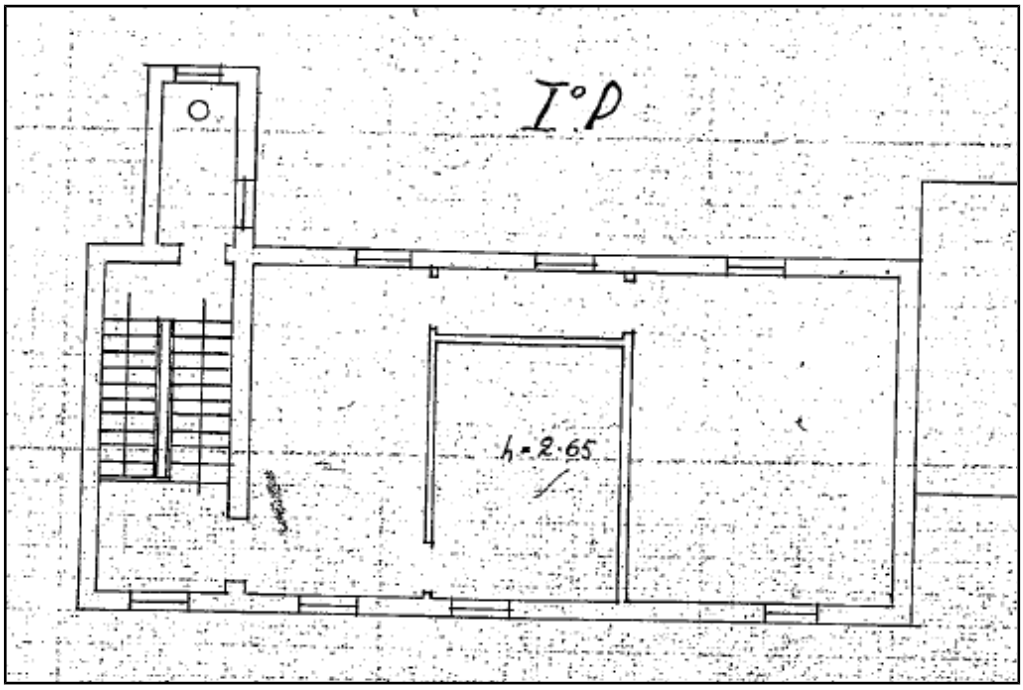
Secondo quanto stabilito dalla disciplina estimativa e come confermato dai principali testi in materia estimativa, in particolare "il Codice delle Valutazioni Immobiliari" Ed. Tecnoborsa-Roma e "Il Consulente Immobiliare" Ed. Il sole 24 ORE e dal D.P.R n. 138/98 Allegato C, per il calcolo delle superficie commerciale di "ex Scuola elementare Tessera".

Superficie Commerciale = 167 mq
PLANIMETRIA:

Figura 2– Mappa catastale

Figura 3 – 4 Scheda Catastale: Piano terra e Piano primo





DATI URBANISTICI - EDILIZI:

L' immobile è compreso nella Variante al P.R.G Vigente per la Terraferma, e viene classificato parzialmente in ***Z.T.O. B- sottozona B.3*** *, art.8 N.T.S.A.*

Art.8

8.1.1 In tali sottozone è consentito l'intervento diretto per tutti i tipi di interventi di cui all'art. 7 delle N.T.G.A., nel rispetto delle prescrizioni di cui ai seguenti commi del presente articolo, precisando che la Ds prevale sulla Dc.

8.1.2 Sono ammesse le destinazioni d'uso relative alla categoria della "Residenza" (A) nonché la sottospecie d'uso E6, di cui all'art.8 delle N.T.G.A.; sono inoltre ammesse le sottospecie d'uso E1, E2, E4 e F per le nuove costruzioni e per l'ampliamento di quelle esistenti con tale destinazione, nonché nel caso di ristrutturazione edilizia di interi edifici o parte di essi con destinazione d'uso non residenziale.

8.2 Sottozona B1, indici e parametri urbanistico-edilizi:

a) indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 1,50 mq/mq.

b) distanza tra fabbricati (Df): 0 o 10 ml.

c) distanza dal confine (Dc): 0 o 5 ml.

d) distanza dalle strade (Ds): l'organismo edilizio potrà sorgere sul ciglio strada, a condizione che non sopravanzi l'allineamento degli organismi edilizi adiacenti qualora la strada, comprensiva dei marciapiedi, abbia un'ampiezza di almeno 12 ml., in caso contrario si prescrive una Ds non inferiore a 3 ml.

8.3 Sottozone B2, indici e parametri urbanistico-edilizi:

a) indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 1 mq/mq.

b) altezza dell'organismo edilizio (H max.): 19,50 ml.

c) distanza tra fabbricati (Df): 0 o 10 ml.

d) distanza dal confine (Dc): 0 o 5 ml.

e) distanza dalle strade (Ds):. l'organismo edilizio potrà sorgere sul ciglio strada, a condizione che non sopravanzi l'allineamento degli organismi edilizi adiacenti qualora la strada, comprensiva dei marciapiedi, abbia un'ampiezza di almeno 12 ml., in caso contrario si prescrive una Ds non inferiore a 3 ml.

8.4 Sottozone B2.1, indici e parametri urbanistico-edilizi:

a) indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 1,20 mq/mq.

b) altezza dell'organismo edilizio (H max.): 19,50 ml.

c) distanza tra fabbricati (Df): 0 o 10 ml.

d) distanza dal confine (Dc): 0 o 5 ml.

e) distanza dalle strade (Ds): l'organismo edilizio potrà sorgere sul ciglio strada, a condizione che non sopravanzi l'allineamento degli organismi edilizi adiacenti qualora la strada, comprensiva dei marciapiedi, abbia un'ampiezza di almeno 12 ml., in caso contrario si prescrive una Ds non inferiore a 3 ml.

8.5 Sottozone B3, indici e parametri urbanistico-edilizi:

a) indice di utilizzazione fondiaria (Uf): 0,70 mq/mq.

b) altezza dell'organismo edilizio (H max.): 12,50 ml.

c) distanza tra fabbricati (Df): 0 o 10 ml.

d) distanza dal confine (Dc): 0 o 5 ml.

e) distanza dalle strade (Ds): 5 ml.

Per gli edifici esistenti alla data di adozione della presente V.P.R.G., con esclusione di quelli con tipo di intervento codificato e di quelli compresi in ambiti di applicazione delle modalità di ridisegno del paesaggio urbano di cui alle Tav. 13.2, è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione di pari Sp anche se superiore a quella corrispondente all'Uf della zona. Inoltre, per tali edifici, se con Sp inferiore a 400 mq., è ammesso l'ampliamento fino al raggiungimento di detta Sp. Per gli edifici unifamiliari esistenti è data facoltà di applicare la norma più favorevole tra la presente e quella di cui all'art.15.5 delle N.T.G.A..

8.6 Nelle sottozone di cui al presente articolo, nel caso di nuova edificazione e/o di demolizione con ricostruzione e di nuova costruzione in ampliamento o sopralzo che avvenga in lotti adiacenti a lotti in cui esista una costruzione realizzata in data antecedente al 1.7.1997 la cui distanza dal confine sia difforme a quella prescritta dalle presenti norme, è consentita una Dc di 3 ml. qualora una delle due pareti non sia finestrata fatto salvo il rispetto della disciplina di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 e il corpo di fabbrica edificando non superi i 12 ml. In tal caso la Dc è prevalente sulla Df. E' altresì ammessa una Dc di ml 3 qualora gli interventi anzidetti avvengano su lotti adiacenti a lotti inedificabili ai sensi del presente P.R.G..

8.7 In caso di sopraelevazione di edificio esistente alla data di adozione delle presenti norme questa potrà essere realizzata in deroga alle suddette distanze minime a condizione che non sopravanzi l'esistente e non aumenti l'ampiezza del fronte, fatto salvo il rispetto della disciplina di cui al D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

VINCOLI:

La Direzione Regionale del Ministero per i Beni e Attività Culturali, con nota prot. n. 22056 del 03 dicembre 2012, ha dichiarato che l'immobile non riveste interesse artistico – storico e, quindi, non sottoposto alle disposizioni di tutela previste dal D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

L'immobile risulta libero e in stato di abbandono

PREZZO BASE D'ASTA:

Il valore attribuito all'immobile quale prezzo base d'asta è pari a Euro 125.250,00.

MODALITÀ DI ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE:

Asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta (art. 73 comma 1 punto c) R.D. 23 Maggio 1924 n. 827).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

CITTA' DI VENEZIA

Immobile in Fondamenta San Giacomo alla Giudecca

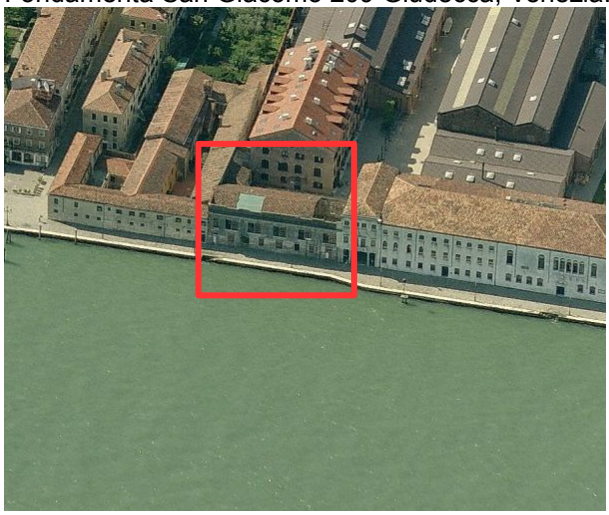
Venezia

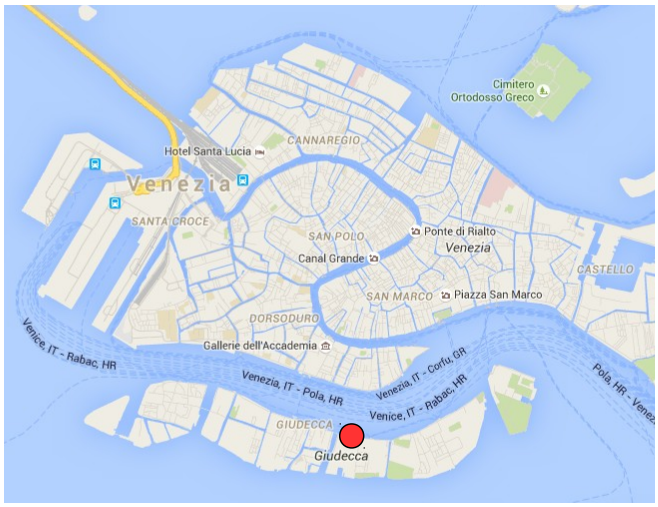
CITTA' DI VENEZIA

"Immobile in Fondamenta San Giacomo alla Giudecca"

UBICAZIONE:

Fondamenta San Giacomo 209 Giudecca, Venezia.





Descrizione dell'immobile

CARATTERI GENERALI

Ubicazione e accessibilità.

L'immobile è situato nella parte centrale dell'isola della Giudecca, con acceso autonomo da Fondamenta San Giacomo e collocato a pochi metri dalla Chiesa del Redentore e dall'approdo del vaporetto ACTV, sempre sulla medesima fondamenta. In aderenza con l'immobile "ex CNOMV", sede di Emergency, prospetta su Canale de la Giudecca e sulla parte sud dei Sestieri di Dorsoduro e San Marco.

Figura 1.– La localizzazione di ex "Caserma Carabinieri" Giudecca 209- Venezia

Descrizione, finiture interne e stato manutentivo del bene

Il corpo di fabbrica si sviluppa per due piani fuori terra ed è intercluso da due edifici adiacenti. Il prospetto principale che si affaccia su Fondamenta di San Giacomo e quindi su Canale della Giudecca ha una impaginatura semplice, caratterizzata da una sequenza di finestre al piano terra non sequenziale e non speculare al piano superiore, dove in questo piano i fori finestra risultano accoppiati quasi a riproporre una bifora dai contorni rettilinei. Ad enfatizzare tale sequenza il cornicione superiore disegnato con bordura ad altezze alternate in corrispondenza delle coppie finestre sottostanti, ad eccezione per quella centrale. L'immobile, riversa in pessime condizioni statico manutentive. Un'accurata analisi del solo prospetto fronte canale e i lampi di luce che si intravedono dalle finestre fanno intuire un crollo parziale della copertura nel solo lato ovest del fabbricato visibile con maggiore chiarezza nella foto aerea. Nel suo complesso il fabbricato ha una conformazione ad "L" il cui lato minore si sviluppa in aderenza al mappale 298 di proprietà privata. Anche detta porzione si sviluppa su due piani con palesi problematiche di crolli ed accessibilità in genere. La vista dell'immobile dal lato opposto rispetto al Canale della Giudecca nel suo complesso lo configura come un immobile appartato con un piccolo scoperto adiacente racchiuso tra volumetrie già oggetto di puntuali interventi di recupero.

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

C.F.	Foglio 18	map. 716	-	In corso di definiz. -	-	-	-
C.T.	Foglio 18	Map. 863	-	Ente Urbano	-	324 mq	-
C.T.	Foglio 18	map. 870	-	Ente Urbano	-	202 mq	-

PROVENIENZA:

L'immobile è di proprietà del Comune di Venezia giusta cessione volontaria del 15/01/1982, rep. 66847 notaio Giovanni Candiani di Venezia.

CONSISTENZA:

Secondo quanto stabilito dalla disciplina estimativa e come confermato dai principali testi in materia estimativa, in particolare "il Codice delle Valutazioni Immobiliari" Ed. Tecnoborsa-Roma e "Il Consulente Immobiliare" Ed. Il sole 24 ORE e dal D.P.R n. 138/98 Allegato C, per il calcolo delle superfici commerciali dell'immobile

Superficie fabbricato = 770 mq circa

PLANIMETRIA:

Figura 2– Mappa catastale

Figura 3– inquadramento ex CNOMV in cui è inserito l'immobile

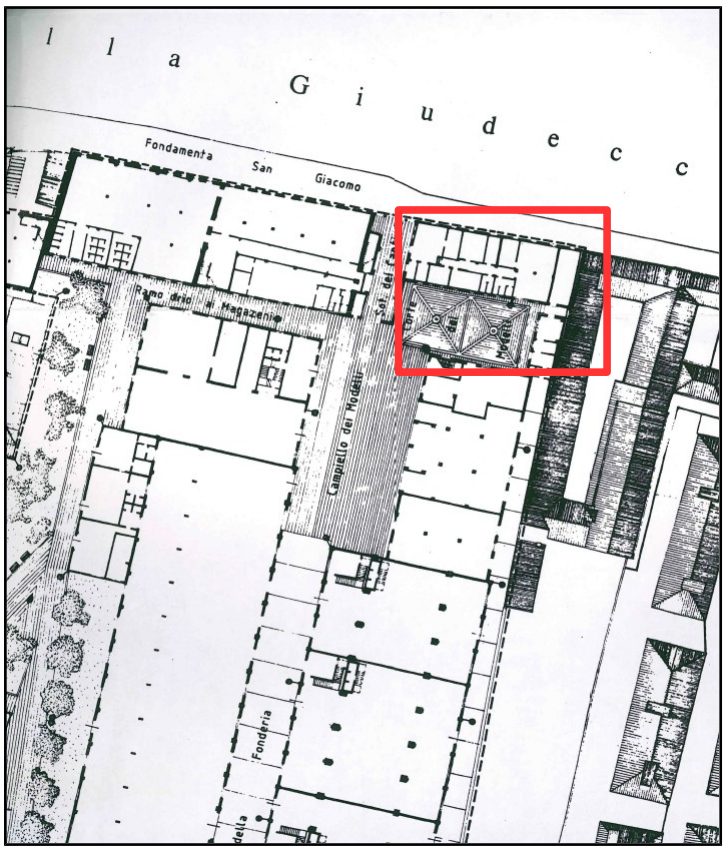
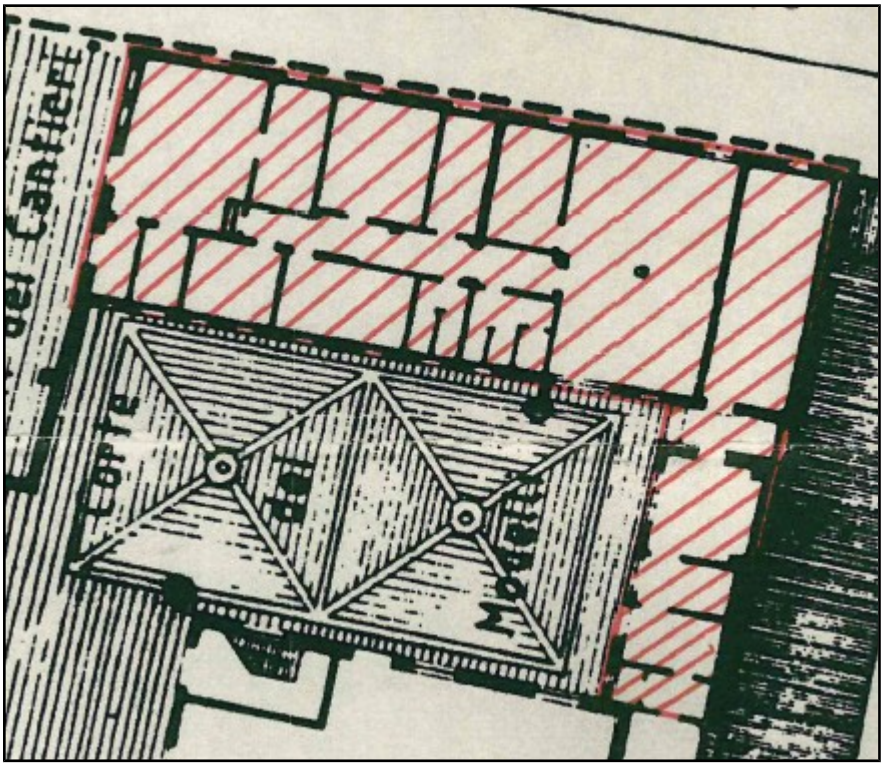
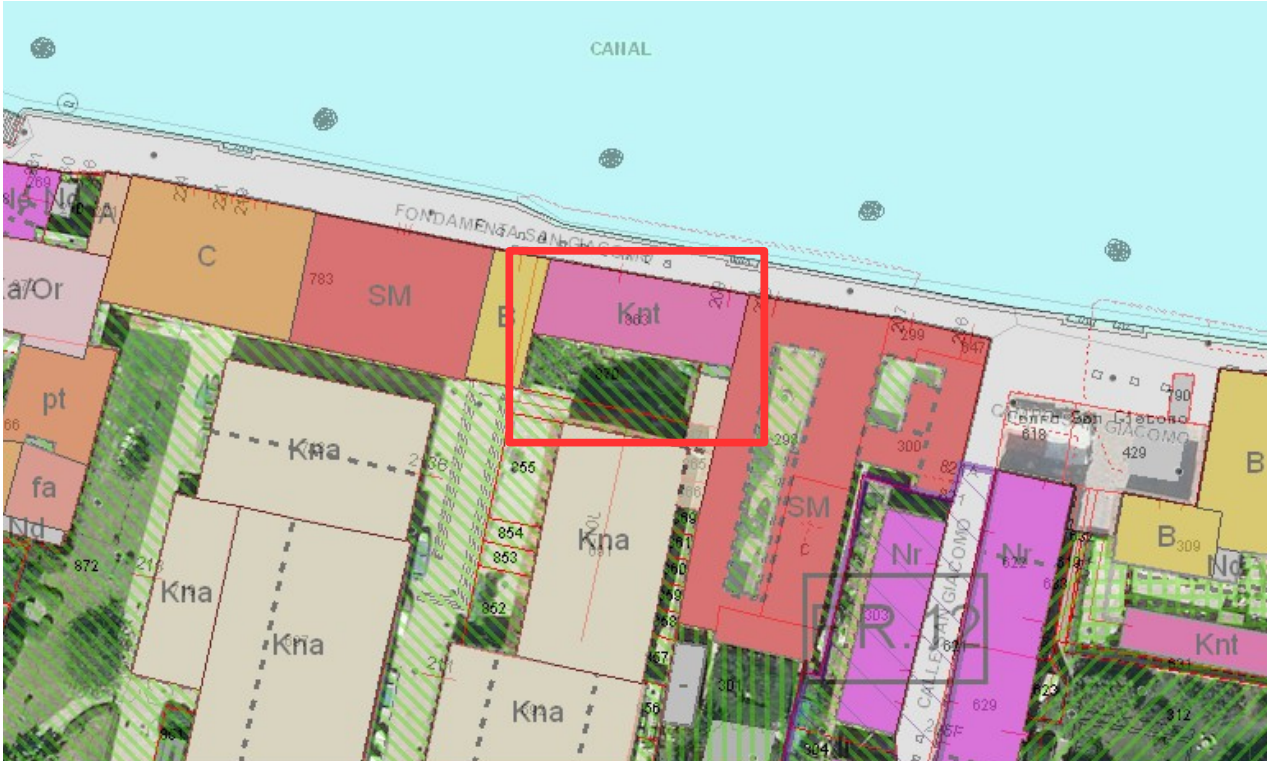


Figura 4– pianta piano terra



DATI URBANISTICI - EDILIZI:

L'immobile è ricompreso all'interno della Variante al PRG per la Città Antica, approvata con D.G.R. n. 3987 del 9/11/1999, quale *"Unità edilizia di base non residenziale novecentesca a capannone senza fronte acqueo (tipo Knt)"* e *"Spazi non caratterizzati pertinenti alle unità edilizie"*.



Unità edilizia di base non residenziale novecentesca a capannone senza fronte acqueo (tipo Knt)

Parte I - Descrizione
Per unità edilizia di base non residenziale novecentesca a capannone senza fronte acqueo si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo novecentesco di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte monocellulare a capannone caratterizzato da:

a) fronte di edificazione pari ad un modulo o cellula;
b) profondità di edificazione dimensionalmente pari ad almeno due o tre volte la dimensione del fronte di affaccio, articolata in un numero contenuto di cellule, generalmente da una a tre;
c) altezza di edificazione da uno a tre piani, di altezza generalmente maggiore dell'altezza media di un piano nelle unità edilizie di base residenziali;
d) affaccio spesso libero sui quattro fronti;
e) composizione del prospetto frontale caratterizzato da una grande apertura d'accesso (porta), di frequente centrale rispetto a due allineamenti verticali di finestre;
f) composizione dei prospetti laterali caratterizzati da più allineamenti verticali di finestre;
g) modello di aggregazione seriale lineare semplice, peraltro raramente ricorrente, essendo più frequente la presenza isolata.

Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

(1) Mantenimento o decremento del volume edificato.

(2) Possibilità di qualsiasi modifica dell'organizzazione distributiva interna e degli elementi interni, purché in coerenza con l'assetto architettonico esterno.

(3) Mantenimento del prospetto frontale e di quello di fondo se nettamente caratterizzati, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia e con le partiture degli altri prospetti.

(4) Possibilità di inserimento di nuovi solai al fine di aumentare il numero dei piani.

(5) Possibilità di realizzare un abbaino di falda, ad una o due falde, ogni 60 mq. di superficie di falda; la predetta possibilità è comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma della copertura, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti nonché con la partitura degli eventuali abbaini esistenti.

(6) Possibilità di demolizione e ricostruzione, qualora gli edifici per elementi costitutivi dell'unità edilizia (superfetazioni od altro) non siano riconducibili ad alcuna tipologia riconoscibile.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

Industria; artigianato; abitazioni; esercizi commerciali al minuto; esercizi commerciali all'ingrosso; pubblici esercizi; attrezzature culturali; attrezzature associative; attrezzature per l'istruzione; attrezzature ricreative; grandi magazzini ed altre grandi strutture di vendita despecializzata; magazzini; esposizioni merceologiche; uffici direzionali; uffici per l'erogazione diretta dei servizi.

articolo 17
SPAZI NON CARATTERIZZATI PERTINENTI ALLE UNITA' EDILIZIE

17.1 - Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità di spazio scoperto indicate, nelle tavole contrassegnate dalla sigla B1 , appartenenti alla categoria degli spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie, sono dipendenti da quelle consentibili o prescritte nelle unità edilizie di cui le unità di spazio scoperto interessate costituiscono pertinenza.

17.2 - E' comunque consentita, nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, qualora interamente circondate dalle unità edilizie di cui costituiscono pertinenza, la collocazione di colonne per ascensori o montacarichi al servizio delle predette unità edilizie, purché nel rispetto di ogni prescrizione ad esse relativa. Può inoltre essere consentita, nelle unità di spazio di cui al presente articolo, l'installazione di altri collegamenti verticali (quali scale) amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, al servizio delle unità edilizie delle quali le unità di spazio scoperto di cui al presente articolo costituiscono pertinenza, nei casi in cui l'installazione dei predetti collegamenti verticali in

adiacenza ai fronti di tali unità edilizie sia consentita ed espressamente prevista, e sia garantito il rispetto di ogni altra prescrizione del presente articolo.

17.3 - La pavimentazione esistente, qualora realizzata con materiali tradizionali lavorati secondo le tecnologie usate nella tradizione locale, va conservata. Essa va altresì ripristinata ed, ove necessario, sostituita e/o completata, con gli stessi materiali, ovvero con altri diversi documentatamente presenti antecedentemente ad eventuali trasformazioni intervenute in epoca ottocentesca o novecentesca.

17.4 - E' prescritta la conservazione degli eventuali elementi di delimitazione perimetrali realizzati con materiali tradizionali lavorati secondo la tradizione locale. La loro sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero la loro ricostruzione per quanto distrutti, deve essere effettuata con i medesimi materiali, e comunque con materiali tradizionali.

17.5 - Gli elementi di delimitazione perimetrali esistenti realizzati con materiali e/o tecnologie non tradizionali vanno eliminati, ed eventualmente sostituiti con muri di altezza non superiore a m 2, in pietra od in mattoni, faccia a vista od intonacati mediante le tecniche in uso prima della industrializzazione della calce e del cemento.

17.6 - Per la realizzazione di elementi di divisione interna, qualora espressamente prevista, ove non sia possibile adeguatamente documentare le caratteristiche degli elementi preesistenti che si intendono ricostruire, valgono le disposizioni di cui al precedente comma.

17.7 - La scelta dei colori da usare nelle eventuali coloriture degli elementi di delimitazione o di divisione deve essere di norma riferita:

a)- al recupero, per quanto possibile, delle tracce di tinteggiatura reperibili sui medesimi elementi;
b)- alla gamma dei colori presenti nella tradizione locale;
c)- alla valutazione globale di un tratto sufficientemente ampio da rappresentare una campionatura attendibile delle gamme di colori caratterizzanti l'ambiente nel quale è inserito l'elemento interessato, intendendosi l'ampiezza riferita alle fronti affacciantisi su di un elemento unitariamente identificabile di viabilità pedonale e/o acquea.

17.8 - E' prescritta la conservazione integrale, ed il restauro scientifico, dei manufatti e dei reperti di valore storico-artistico o storico-testimoniale esistenti nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, quali fontane, pozzi, lapidi, sculture, rilievi, edicole, dipinti e simili. E' consentito o prescritto solamente il ripristino o la ricostruzione filologica di parti dei predetti manufatti e reperti eventualmente crollate o demolite.

17.9 - La realizzazione, nelle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, di sistemi e/o impianti per consentire o facilitare la mobilità di infanti, disabili e simili, deve avvenire mediante l'installazione di elementi amovibili, differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi.

17.10 - Non è ammessa la copertura, totale o parziale, delle unità di spazio scoperto di cui al presente articolo, nemmeno stagionale e/o realizzata con elementi amovibili o precari, salva, eventualmente, quella con tende avvolgibili o teli riponibili, ovvero con pergolati vegetali, su supporti in legno od in metallo.

VINCOLI:

Con provvedimento del 25/06/2013, prot. 11501, il MiBAC ha dichiarato l'*insussistenza dell'interesse culturale* per il bene immobile in argomento.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

L'immobile è libero.

PREZZO BASE D'ASTA:

Il valore attribuito all'immobile quale prezzo base d'asta è pari a Euro 1.925.000,00.

MODALITÀ DI ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE:

Asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta (art. 73 comma 1 punto c) R.D. 23 Maggio 1924 n. 827).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

CITTA' DI VENEZIA

Magazzino alle Penitenti

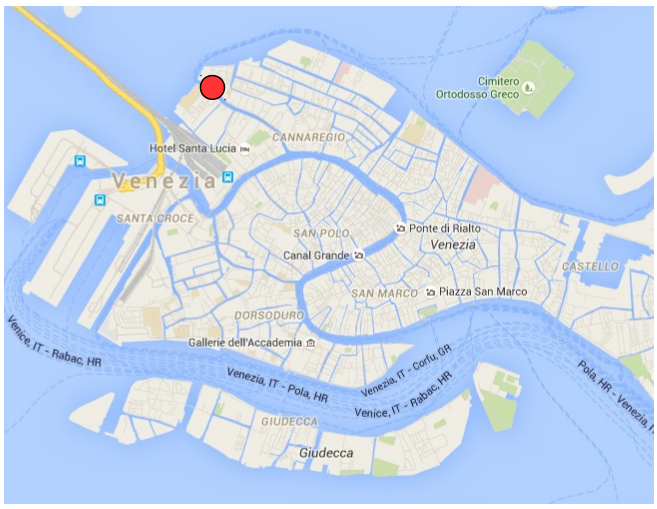
Fondamenta di Cannaregio 889 - Venezia

CITTA' DI VENEZIA

"Magazzino alle Penitenti"

UBICAZIONE:

Fondamenta Cannaregio 889, Venezia.



Descrizione dell'immobile

CARATTERI GENERALI

Ubicazione e accessibilità.

L'immobile è situato nel Sestiere di Cannaregio, più precisamente posto all'estremo margine nord della città a ridosso con la laguna. L'affaccio è diretto su Fondamenta Cannaregio e il canale omonimo, ed è porzione del complesso Pio loco delle Penitenti. Di fronte ad esso troviamo la sede universitaria di Economia e Commercio di Cà Foscari presso l'ex Macello San Giobbe. Il canale di Cannaregio è servito da approdi Actv, uno dei quali posto nelle immediate vicinanze con il magazzino.

Figura 1.– La localizzazione di Villa Hérion civ. 605 Giudecca- Venezia

Descrizione, finiture interne e stato manutentivo del bene

Il complesso Pio loco le Penitenti è costituito da tre edifici: quello principale che si attesta su Fondamenta di Cannaregio organizzato con la chiesa e due bracci su tre piani articolati da una corte e un chiostro; l'edificio a nord-est; l'edificio a sud-ovest, un asciugatoio su due piani. Il magazzino oggetto di analisi appartiene a quest'ultima porzione del complesso.
La morfologia dello spazio è un semplice rettangolo di lunghezza pari a circa 40 metri per circa 6 metri di larghezza. La struttura è a muri portanti in mattoni pieni, ed è diviso in tre volumetrie differenti: il primo tratto ha un 'altezza di 5,20 m, la parte centrale ha una copertura a falda con intradosso più basso posto a 3,8 metri e quello più alto a 6 metri e la parte finale, dove sono inserite aperture sul lato nord, presenta un'altezza totale di 6 metri. Per ovviare al problema dell'acqua alta che interessa la Fondamenta di Cannaregio, il magazzino è stato alzato di due gradini rispetto al piano di calpestio, non in linea con il portone ligneo di ingresso ma posti rientranti all'interno di un metro e mezzo circa.

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

C.F.	Foglio 12	Map. 1407 Map. 1429	C/2		223 mq	€ 610,00

PROVENIENZA:

L'immobile è di proprietà del Comune di Venezia giusto contratto di compravendita del 07.10.1937, rep. 1652 notaio Giuseppe Valtorta di Venezia.

CONSISTENZA:

Secondo quanto stabilito dalla disciplina estimativa e come confermato dai principali testi in materia estimativa, in particolare "il Codice delle Valutazioni Immobiliari" Ed. Tecnoborsa-Roma e "Il Consulente Immobiliare" Ed. Il sole 24 ORE e dal D.P.R n. 138/98 Allegato C, per il calcolo della superficie commerciale del "Magazzino alle Penitenti".

Superficie commerciale Magazzino alle Penitenti = 240 mq circa

PLANIMETRIA:

Figura 2– Mappa catastale

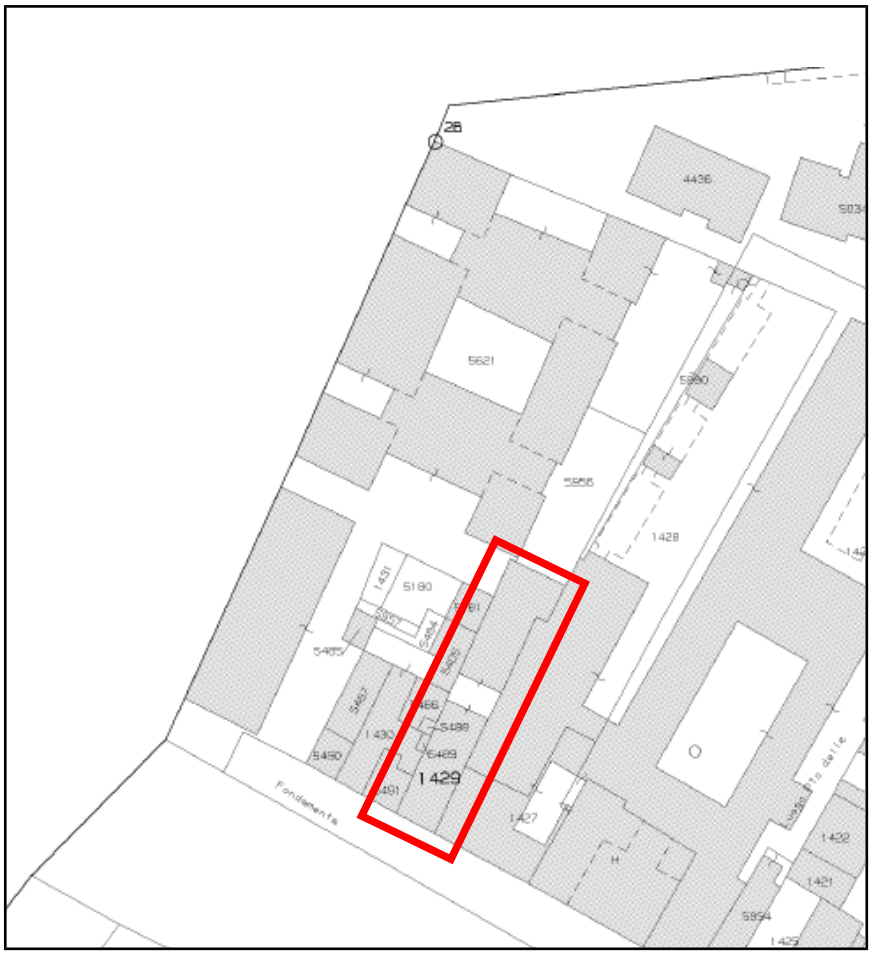
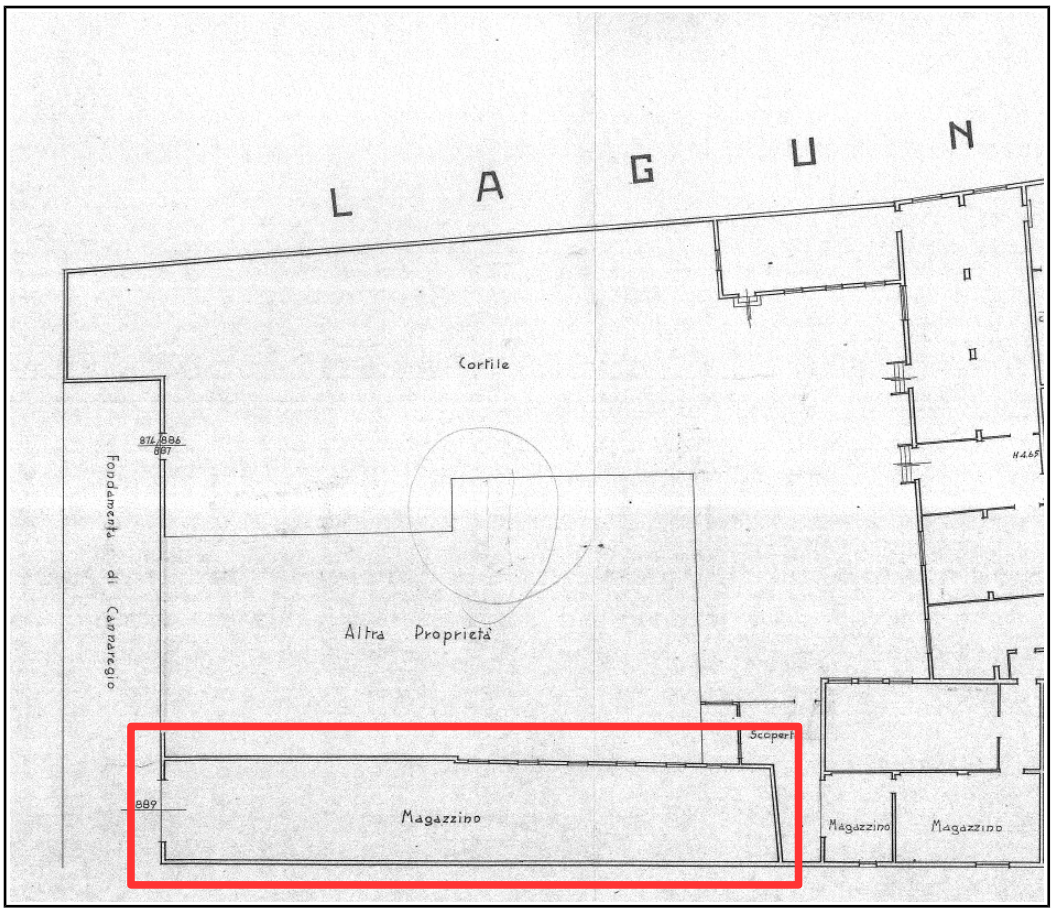


Figura 3– Magazzino alle Penitenti:Piano terra.



DATI URBANISTICI - EDILIZI:

L'immobile è classificato nella **Variante al P.R.G. per la Città Antica** quale "*Unità edilizia di base non residenziale preottocentesca a capannone a fronte acqueo (**tipo Ka**)*".

Scheda 14
Unità edilizia di base non residenziale preottocentesca a capannone a fronte acqueo (tipo Ka)

Parte I - Descrizione
Per unità edilizia di base non residenziale preottocentesca a capannone a fronte acqueo si intende l'unità edilizia, che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo preottocentesco di seguito schematicamente codificato.
Tipo a fronte monocellulare a capannone caratterizzato da:

a) fronte di edificazione pari ad un modulo o cellula;
b) profondità di edificazione distributivamente pari ad una cellula, dimensionalmente pari ad almeno due o tre volte la dimensione del fronte di affaccio;
c) altezza di edificazione distributivamente pari ad un piano, dimensionalmente in genere rilevante, e comunque maggiore dell'altezza media di un piano nelle unità edilizie di base residenziali;
d) affaccio sempre libero sul fronte, acqueo, e, assai di frequente, sul retro;
e) composizione del prospetto frontale articolata secondo uno dei due seguenti modelli di partitura:

e1 - caratterizzato da un'unica grande apertura centrale, a volte corrispondente all'intera dimensione dell'affaccio e non di rado arricchita da elementi architettonici di pregio (colonne, archi, trabeazioni in pietra);
e2 - caratterizzato dalla centralità dell'apertura principale (porta) rispetto a due aperture laterali di minori dimensioni (finestre);

f) modello di aggregazione seriale lineare semplice, più raramente doppio, realizzato per accostamenti dei muri longitudinali, sempre, comunque, ciechi; nessuna variazione nell'articolazione dei prospetti in situazioni d'angolo.

Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

(1) Mantenimento o ripristino del volume edificato e della sua unitarietà interna.

(2) Mantenimento dell'unità della cellula, con facoltà di modificarne l'organizzazione interna mediante strutture, amovibili, quali tramezzi e soppalchi, che ne consentano comunque la riconoscibilità, nonché ai fini dell'inserimento, o del riordino, di servizi interni, quali impianti igienico-sanitari (anche in blocchi unificati) e simili, essendo prescritto l'uso di elementi leggeri prefabbricati. Se del caso, ed ove occorra per rispettare ogni altra prescrizione, i predetti servizi interni devono essere dotati di impianti di condizionamento d'aria o di ventilazione spinta.

(3) Mantenimento o ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo ove esistente e nettamente caratterizzato, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle a tale modello di partitura.

(4) Mantenimento o ripristino del fronte acqueo.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

Industria; artigianato; cantieristica minore; ricovero, manutenzione, riparazione (rimessaggio) e noleggio di piccole imbarcazioni; sedi espositive; magazzini; attrezzature culturali; uffici privati.

VINCOLI:

Deve essere avviata la procedura per l'accertamento della verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

All'interno del magazzino trovano ricovero, momentaneamente, materiali edili di risulta provenienti dai restauri effettuati da Insula, rapidamente altrove dislocabili.

PREZZO BASE D'ASTA:

Il valore attribuito all'immobile quale prezzo base d'asta è pari a Euro 264.000,00.

MODALITÀ DI ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE:

Asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta (art. 73 comma 1 punto c) R.D. 23 Maggio 1924 n. 827).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

CITTA' DI VENEZIA

Locale adibito a servizio igienico

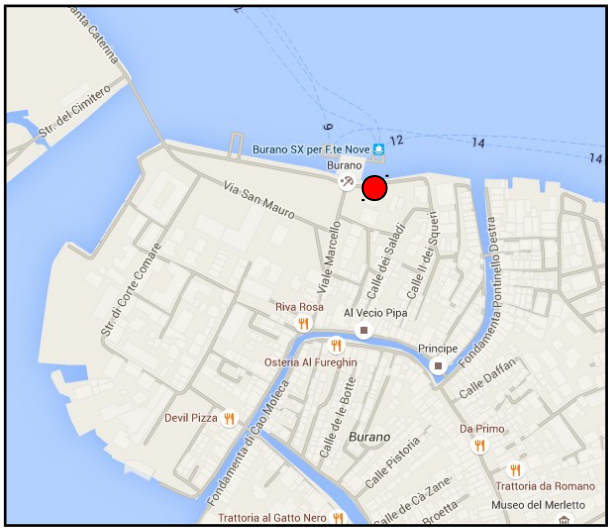
San Mauro 376 - Burano

CITTA' DI VENEZIA

Locale adibito a servizio igienico – Burano

UBICAZIONE:

San Mauro 376, Burano



Descrizione dell'immobile

CARATTERI GENERALI

Ubicazione e accessibilità.

Il locale, di modeste dimensioni, è localizzato a Burano, inserito all'interno di un immobile con al piano terra attività commerciali, prospiciente l'imbarcadero ACTV dell'isola stessa.

Figura 1 – La localizzazione dell'immobile San Mauro 376, Burano.

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE:

Il locale è situato al piano terra di un immobile di due piani fuori terra a destinazione mista: piano terra attività commerciale, piano superiore abitazione. Il locale è adibito a servizio igenico adeguato alla L. 13/1989 e s.m.i. per l'accesso ai portatori di handicap. L'accesso avviene dall'interno del locale "Al Capolinea s.a.s.".

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

C.F.	Sez. Bu	Foglio 89	map. 1139	sub 4	cat. C/1	Cons. 4 mq	Sup. catast. 5 mq	Rendita € 119,20

PROVENIENZA:

L'immobile è di esclusiva proprietà del Comune di Venezia pervenuto a seguito di Atto di "Cessione gratuita" Rep. n. 71705 del 07 maggio 2001 notaio Carlo Candiani.

CONSISTENZA:

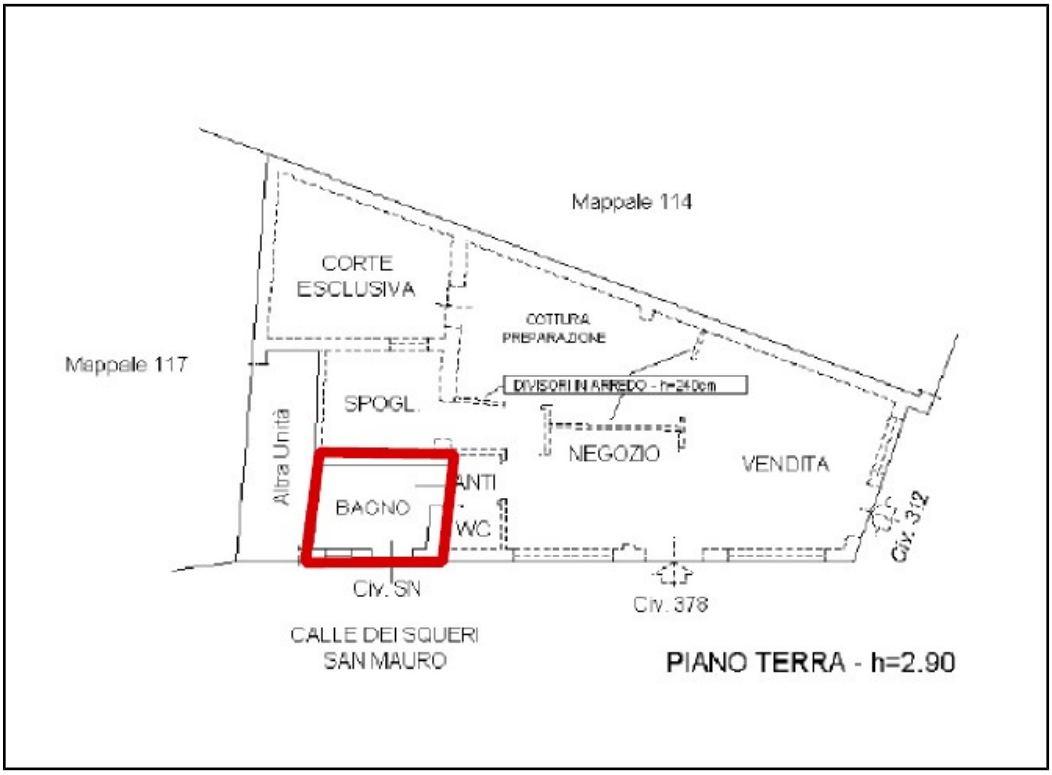
Secondo quanto stabilito dalla disciplina estimativa e come confermato dai principali testi in materia estimativa, in particolare "il Codice delle Valutazioni Immobiliari" Ed. Tecnoborsa-Roma e "Il Consulente Immobiliare" Ed. Il sole 24 ORE e dal D.P.R n. 138/98 Allegato C, per il calcolo delle superficie commerciale di "locale adibito a servizio igienico".

Superficie Commerciale: 4 mq

PLANIMETRIA:

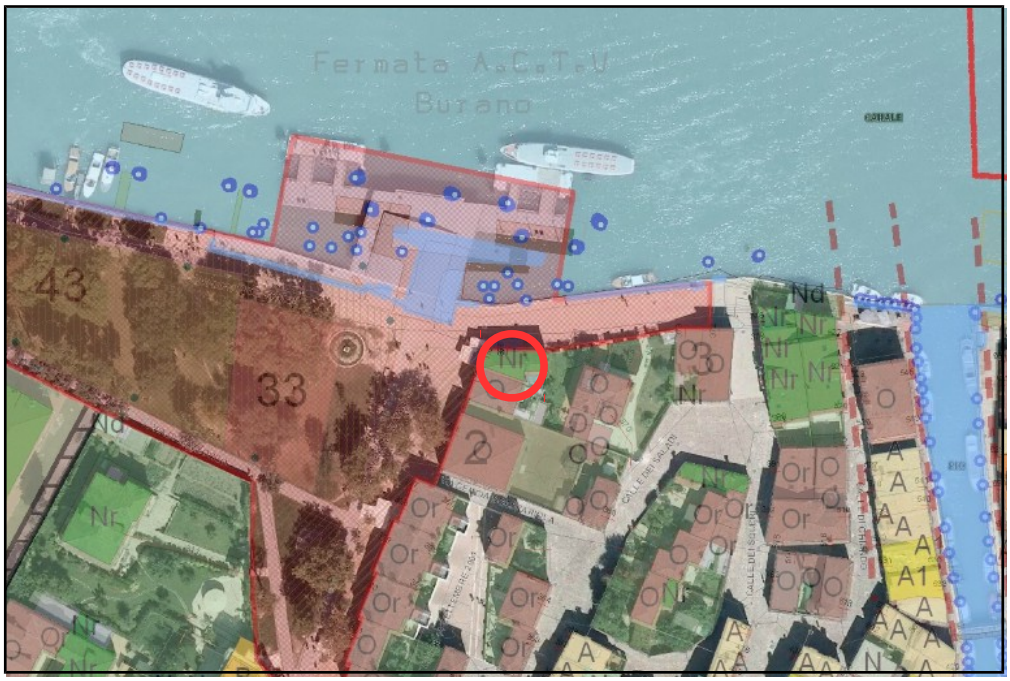
Figura 2– Mappa catastale

Figura 3– Pianta catastale individuazione locale



DATI URBANISTICI - EDILIZI:

L' immobile è compreso nella Variante al P.R.G Vigente per lle isole di Burano Mazzorbo Torcello, e viene classificato in **Tipo Nr** – **Unità edilizia integrata nel contesto**, *Novecentesca* **scheda 13.**



Sceda 13

Parte I – Descrizione

Per unità edilizia novecentesca integrata nel contesto s'intende l'unità edilizia che, sebbene priva di pregio individuale, non appare sostituibile per conto suo, ma solo in vista di una trasformazione complessiva del contesto.

Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche

Ristrutturazione con vincolo parziale, con conservazione o decremento del volume esistente. E' consentito l'accorpamento di non più di due unità edilizie, appartenenti alla stessa Scheda relativa alle

unità edilizie, attraverso l'apertura complessivamente di un unico foro porta, di larghezza massima pari a cm. 90 e di altezza massima pari a cm. 210, ogni due livelli, mantenendo i percorsi verticali esistenti e l'integrità fisica e funzionale delle unità edilizie originarie.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

Tutte le utilizzazioni coerenti con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite.

VINCOLI:

L'immobile non è soggetto a procedimento per l'accertamento della verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004, poiché di età inferiore ai 70 anni.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

Il locale è attualmente locato alla ditta "Al Capolinea s.a.s. di Regazzo Stefano" quale servizio igienico per portatori di handicap adeguato alla normativa di riferimento.

NOTE:

La soc. Casa del Merletto s.r.l. – sede legale in Venezia, Burano, San Martino Sinistro n. 462 P.IVA 00841250277 – con nota P.G. n. 2015/513612 del 11/11/2015 ha manifestato l'interesse all'acquisto del locale in argomento.
Tale locale, adibito a servizio igienico adeguato alla normativa per i portatori di handicap e concesso in locazione dal Comune di Venezia alla ditta "Al Capolinea s.a.s. di Regazzo Stefano", è attualmente inglobato nella limitrofa unità immobiliare ad uso commerciale catastalmente intestata alla soc. Casa del Merletto.
Per l'acquisto del bene il richiedente ha proposto la somma di Euro 16.000,00. Con nota del 26/02/2016, P.G. n. 2016/97890, il Servizio Stime della Direzione Patrimonio e Casa ha dichiarato equo e congruo il prezzo proposto a condizione che sia garantito l'utilizzo a servizio igienico pubblico con accesso ai portatori di handicap.
L'offerta presentata dalla soc. Casa del Merletto s.r.l. è stata oggetto di pubblicazione all'Albo Pretorio e su apposita sezione del sito istituzionale di questo Ente dal 06/06/2016 al 27/06/2016 al fine di verificare la presenza nel mercato di eventuali concorrenti all'acquisto del bene alle medesime condizioni. A seguito della pubblicazione non sono pervenute agli Uffici ulteriori offerte.

MODALITÀ DI ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE:

Il locale in argomento, essendo già esperita la procedura di evidenza pubblica senza esiti, sarà venduto alla soc. Casa del Merletto s.r.l. – sede legale in Venezia, Burano, San Martino Sinistro n. 462 P.IVA 00841250277 – al prezzo di Euro 16.000,00. Il contratto di compravendita dovrà prevedere espressamente l'apposizione del vincolo di destinazione dell'unità immobiliare a servizio igienico pubblico ad uso gratuito adeguato alla L. 13/1989 e s.m.i. per l'accesso ai portatori di handicap e, a tal fine, dovrà essere apposta e mantenuta apposita cartellonista visibile. Tale vincolo sarà da trascriversi nel pubblici registri immobiliari ai sensi dell'art. 2645-*quater* del Codice Civile.
Tali condizioni di vendita saranno preventivamente comunicate alla ditta "Al Capolinea s.a.s. di Regazzo Stefano" per l'eventuale esercizio del diritto di prelazione nei successivi 60 giorni ai sensi dell'art. 38 L. 392/1978, salva rinuncia anticipata espressa dell'avente diritto.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

[omissis]