


**Deliberazione n.13 del 24/02/2022 del CONSIGLIO COMUNALE**

**Oggetto:** Direzione Regionale Veneto INAIL a San Simeon Piccolo, Venezia. Cambio d'uso ad uffici di tre unità abitative. Permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001.

L'anno 2022 il giorno 24 del mese di febbraio in seguito a convocazione, previa osservanza di quanto previsto dal provvedimento del Presidente del Consiglio Comunale del 30 marzo 2021, P.G. 157622, si è riunito, in modalità telematica mediante videoconferenza, il Consiglio Comunale in sessione straordinaria.

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

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

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

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

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

Il Consiglio procede a votazione, avvalendosi dell'applicazione informatica denominata "Concilium" ed approva con il seguente esito come da proclamazione del Presidente:

Favorevoli n. 29 : Baglioni Alessandro, Bazzaro Alex, Brunello Riccardo, Canton Maika, Casarin Barbara, D'Anna Paolino, Damiano Ermelinda, De Rossi Alessio, Fantuzzo Alberto, Gavagnin Enrico, Gervasutti Nicola, Giusto Giovanni, Muresu Emmanuele, Onisto Deborah, Rogliani Francesca, Romor Paolo, Rosteghin Emanuele, Saccà Giuseppe, Sambo Monica, Scarpa Alessandro, Senno Matteo, Tagliapietra Paolo, Ticozzi Paolo, Tonon Cecilia, Trabucco Gianluca, Visentin Chiara, Visman Sara, Zanatta Emanuela, Zingarlini Francesco

Contrari n. 1 : Gasparinetti Marco

Astenuti n. 2 : Bettin Gianfranco, Martini Giovanni Andrea

Non Votanti n. 0 :

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

Favorevoli n. 29 : Baglioni Alessandro - Bazzaro Alex - Brunello Riccardo - Canton Maika - Casarin Barbara - D'Anna Paolino - Damiano Ermelinda - De Rossi Alessio - Fantuzzo Alberto - Gavagnin Enrico - Gervasutti Nicola - Giusto Giovanni - Martini Giovanni Andrea - Muresu Emmanuele - Onisto Deborah - Rogliani Francesca - Romor Paolo - Rosteghin Emanuele - Saccà Giuseppe - Sambo Monica - Scarpa Alessandro - Senno Matteo - Tagliapietra Paolo - Ticozzi Paolo - Tonon Cecilia - Visentin Chiara - Visman Sara - Zanatta Emanuela - Zingarlini Francesco

Contrari n. 0 :

Astenuti n. 3 : Bettin Gianfranco - Gasparinetti Marco - Trabucco Gianluca
--

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

**Oggetto: Direzione Regionale Veneto INAIL a San Simeon Piccolo, Venezia. Cambio d'uso ad uffici di tre unità abitative. Permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001.**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente

### **Premesso che**

- con istanza acquisita in data 26/05/2021 con PG 2021/252937, l'Istituto Nazionale Assicurazione contro gli Infortuni sul Lavoro (INAIL) ha richiesto il rilascio di permesso di costruire in deroga alla strumentazione urbanistica vigente, ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001, per il cambio d'uso da residenza ad uffici di tre unità abitative ricomprese nel complesso immobiliare sede della Direzione Regionale per il Veneto;
- le unità immobiliari oggetto di trasformazione sono ubicate a Venezia, nel sestiere Santa Croce, con accesso dal civico 707 della Calle Nova San Simeòn, e sono catastalmente censite al NCEU, sezione Venezia, foglio 11, particella 425, subalterni 15, 17 e 18;
- il complesso edilizio che le ospita, composto da Palazzo Adoldo, un palazzetto della tarda Rinascenza (secolo XVI) e palazzo Samonà, è sottoposto a vincolo monumentale in base al decreto ministeriale del 15 marzo 2005, riformato con provvedimento del 20 dicembre 2012;
- il cambio di destinazione d'uso riguarda tre appartamenti sfitti, di cui uno ubicato al secondo piano e due al terzo piano di Palazzo Samonà, per una superficie complessiva di 311 mq;
- il progetto prevede il collegamento dei subalterni 17 e 18, tramite l'apertura di un foro porta, nonché l'installazione di alcuni motocondensanti;
- al termine dei lavori, le tre unità immobiliari saranno catastalmente fuse con il subalterno che individua attualmente il complesso degli uffici della Direzione;

**Visto** il progetto allegato alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato 1**), costituito da relazione tecnica ed elaborati grafici facenti parte della richiesta di permesso di costruire in deroga sopra citata;

### **Dato atto che**

- il Piano degli Interventi vigente (VPRG per la Città Antica) classifica l'unità edilizia nella quale sono ricompresi gli appartamenti come "Nr - Unità edilizia novecentesca integrata nel contesto";
- per il tipo "Nr", la parte terza "Destinazioni d'uso compatibili" della scheda di riferimento n. 28 (Appendice 1 – Schede di unità di spazio delle Norme tecniche di attuazione della VPRG per la Città Antica) prevede "tutte le utilizzazioni coerenti con le caratteristiche dell'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite",

- ammettendo, di conseguenza, la destinazione direzionale proposta;
- tuttavia, l'art. 21.5 delle NTA non consente il cambio di destinazione d'uso per le unità abitative che abbiano superficie inferiore ai 120 mq, come nel caso in esame; in particolare, esso prevede che siano destinate "esclusivamente ad abitazione, per ogni piano superiore a quello terreno, le unità immobiliari che abbiano destinazione d'uso abitativa in atto, comprendendo anche le abitazioni vuote, ma certificate come abitazioni dalla documentazione ufficiale (licenze, autorizzazioni, concessioni edilizie, altri titoli utilizzati per la realizzazione di interventi edilizi, certificato di abitabilità o agibilità, risultanze catastali), alla data del 31 dicembre 2000, e che a quella data abbiano una superficie utile < 120 mq";

**Visto** l'art. 14, commi 1 e 3, del DPR 380/2001 e smi, che stabilisce:

*"1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.*

*[omissis...]*

*3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché le destinazioni d'uso ammissibili, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444";*

**Dato atto** che l'obiettivo della Direzione Regionale INAIL è quello di ricompattare la superficie direzionale a disposizione, eliminando le interferenze tra attività direzionali e residenza, nel quadro del progetto di razionalizzazione delle proprie strutture istituzionali, anche con finalità di contenimento della spesa pubblica di cui alla L. 135/2012;

**Dato atto** che il contributo straordinario per la deroga (art. 16, comma 4, lettera d-ter, del DPR 380/2001), calcolato nei modi stabiliti dalla delibera di Consiglio comunale n. 94/2020, ammonta a € 11.166;

**Vista** la nota PG/2021/0534122 del 22.11.2021 del Settore Valorizzazione Beni Demaniali e Patrimoniali e Stime - Servizio Stime, con cui si attesta la congruità dell'importo dovuto a titolo di contributo straordinario (**Allegato 2**);

**Visti**

- il parere di regolarità tecnico-amministrativa espresso dal Dirigente del Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;
- il parere di regolarità contabile espresso dal Direttore dell'Area Economia e Finanza, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

**Visto** il parere delle Municipalità competenti espresso ai sensi dell'art. 23 dello Statuto comunale e dell'art. 6 del Regolamento delle Municipalità (vedi allegato);

**Sentite** le commissioni competenti;

## DELIBERA

1. prendere atto che la richiesta di permesso di costruire PG 2021/252937 del 26/05/2021 dell'Istituto Nazionale Assicurazione contro gli Infortuni sul Lavoro (INAIL) per il cambio d'uso da residenziale a direzionale di tre unità immobiliari, site a Venezia, Santa Croce 707, non è conforme alle previsioni del vigente Piano degli Interventi e che, di conseguenza, per l'attuazione del progetto è necessario provvedere al rilascio di un permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'art. 14, comma 1, del DPR n. 380/2001 e smi;
2. dare atto che, per l'intervento in esame, sussistono evidenti ragioni di interesse pubblico, poiché l'obiettivo dell'INAIL è quello di ricompattare la superficie direzionale a disposizione, eliminando le interferenze tra attività direzionali e residenza, nel quadro del progetto di razionalizzazione delle proprie strutture istituzionali, anche con finalità di contenimento della spesa pubblica di cui alla L. 135/2012;
3. di conseguenza, esprimersi favorevolmente al rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi dell'art. 14, comma 1, del DPR n. 380/2001 e smi, come da progetto allegato alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato 1**), a condizione che siano rispettate le norme igieniche, sanitarie e di sicurezza;
4. dare atto che l'importo del contributo straordinario per la deroga alla destinazione d'uso è pari a € 11.166, come da pareri del Settore Valorizzazione Beni Demaniali e Patrimoniali e Stime - Servizio Stime (**Allegato 2**);
5. il rilascio del permesso di costruire è subordinato al versamento del contributo straordinario, nonché al pagamento dei diritti di segreteria previsti per i permessi di costruire in deroga;
6. il presente provvedimento interviene al solo scopo di autorizzare la destinazione d'uso direzionale delle unità immobiliari oggetto della presente deliberazione, mentre è demandata agli uffici comunali competenti ogni altra valutazione in merito alla compatibilità degli interventi proposti con le previsioni degli strumenti urbanistici e regolamentari vigenti.

La presente delibera non comporta impegno di spesa e/o diminuzione di entrate.

### ALLEGATI

- **Allegato 1 Progetto** (impronta:

27CA73756552BC6AAB5693D2130B1A63CB70F613A2F22D7EC1761DF1D65F33A)

- **Allegato 2 congruità stima** (impronta:

CD8DE6D63B795DB99083529E9099257B2A78E8C987DE89DEC6C77F630C5B8279)

- **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA** (impronta:

793A92DDE02B6DDCE89C436D55C089FEDBEF52F47DE40AE01CC0506B647C2D8A)

- **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE FIRMATO DIGITALMENTE** (impronta:

AA9CBD5CF1CABFE291FD8FEBFC004EBDD92C4693A97C750BE865BF3F30DE3A8D)

- **Parere della Municipalità** (impronta:

8E68F6E60CC65567050039C715A4DB5F57BBFDAFE7483F066B0ECE27ED5DE2A3)

(Proposta di deliberazione n. 2022/1001 del 13/01/2022)

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

Il Segretario Generale  
SILVIA ASTERIA

Il Presidente  
ERMELINDA DAMIANO



**Direzione Regionale Veneto INAIL a San Simeon Piccolo, Venezia.  
Cambio d'uso ad uffici di tre unità abitative.  
Permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001.**

### **Allegato 1- Progetto di ristrutturazione**

L'allegato è composto dei seguenti elaborati:

1. relazione tecnico-descrittiva

2. elaborati grafici

- estratto della mappa catastale
- estratto della Vprg per la Città Antica
- dimostrazione grafica dei subalterni
- pianta piano secondo - STATO DI FATTO
- pianta piano secondo - STATO COMPARATIVO
- pianta piano secondo - STATO DI PROGETTO
- pianta piano terzo - STATO DI FATTO
- pianta piano terzo - STATO COMPARATIVO
- pianta piano terzo - STATO DI PROGETTO

3. analisi estimativa per la valutazione del bene ai fini della determinazione del contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 c. 4 lett. d) del d.p.r. n. 380/2001

Oggetto: Tre unità immobiliari in Venezia - S. Croce, n. 707  
*Mutamento di destinazione d'uso con opere*

## **RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA**

L'INAIL (Istituto Nazionale per l'assicurazione contro gli infortuni sul lavoro), in qualità di proprietario dell'immobile in oggetto in Venezia, intende per esigenze istituzionali effettuare il mutamento di destinazione d'uso da residenziale a direzionale di tre appartamenti attualmente liberi da locazione, riportati in catasto al numero mappale 425 del fg. 11, sub. 15, 17, 18 del Comune di Venezia situati al Civico 707 del Sestiere di Santa Croce all'interno del Palazzo Samonà.

Il palazzo è sottoposto a vincolo in base al decreto del 15 marzo 2005 riformato con provvedimento del 20 dicembre 2012. I lavori in oggetto sono stati autorizzati dalla competente Soprintendenza con provvedimento del 16/04/2021.

Nell'edificio, le tre unità immobiliari in questione sono oggi le sole ad avere destinazione residenziale. Esse risultano intercluse all'interno degli uffici della Direzione regionale INAIL per il Veneto. Utilizzarle come uffici avrà l'effetto di ricompattare la superficie direzionale INAIL, nel quadro del progetto di razionalizzazione degli spazi delle strutture istituzionali (contenimento della spesa pubblica di cui alla L. 135/2012).

Si precisa che per l'intervento in oggetto l'INAIL chiede al Comune di Venezia un permesso di costruire in deroga; al termine dei lavori, le tre unità immobiliari saranno catastalmente fuse con il subalterno che individua attualmente il complesso degli uffici della Direzione regionale.

Contestualmente al cambio d'uso saranno effettuati i lavori di seguito descritti:

Lamatura e lucidatura dei pavimenti in parquet.

Riparazione di tapparelle e infissi degradati.

Eliminazione delle attrezzature delle tre cucine e rimozione del rivestimento in piastrelle ceramiche.

Rifacimento degli impianti elettrici, installazione degli impianti fonia-dati, emergenza, rilevazione incendi e climatizzazione con sistema multisplit.

Installazione nei corridoi di nuovo controsoffitto di classe I di reazione al fuoco realizzato in pannelli di fibra minerale cm 60x60 su struttura portante di acciaio laccato con inseriti nuovi corpi illuminanti a led ad incasso, rilevatori di fumo, luci d'emergenza e altre apparecchiature elettriche.

Tinteggiatura di pareti, soffitti, radiatori, infissi interni ed esterni; saranno mantenuti, in ciascun caso, i colori preesistenti.

Trattamento e verniciatura delle ringhiere metalliche delle terrazze con pittura opaca per ottenere una finitura simile all'esistente in quanto a superficie e colore.

Nei tre servizi igienici si prevede la sostituzione di apparecchi sanitari, scaldacqua elettrici e tubazioni; l'eliminazione di vasche da bagno e docce; la realizzazione di nuovi impianti idrico-sanitari; per i pavimenti e rivestimenti in mosaico del bagno del sub. 15, risalenti all'epoca della costruzione, verranno mantenute le tessere originarie e integrate, dove necessario, con tessere simili a quelle esistenti per quanto riguarda colore e tipo di superficie; per i pavimenti e rivestimenti in piastrelle, posate in periodi più recenti nei bagni dei sub. 17 e 18 si procederà alla demolizione e al rifacimento dei sottofondi, alla sostituzione di pavimenti e rivestimenti con altre piastrelle di gres porcellanato.

I sub. 17 e 18 saranno messi in comunicazione mediante l'apertura di una porta tra i rispettivi ingressi, come indicato nella pianta di progetto.

I progetti degli impianti saranno presentati prima dell'inizio dei lavori. Infatti, dopo l'eventuale ottenimento del permesso di costruire in deroga, i lavori saranno oggetto di gara d'appalto che, affidato sulla base di un progetto definitivo, comprenderà la progettazione esecutiva degli impianti elettrici, idrico-sanitari e speciali, a cura di un tecnico qualificato, secondo le previsioni di cui all'art. 59 comma 1 del D.lgs. 50/2016 nella parte che riguarda l'affidamento congiunto della progettazione e dell'esecuzione di lavori così come modificato dall'art. 1, comma 1, lett. b) della legge n. 55 del 2019 a sua volta modificata dall'art. 8 comma 7 della L. n.120/2020.

Per quanto riguarda il superamento delle barriere architettoniche, le tre unità immobiliari in oggetto al termine dei lavori saranno catastalmente fuse con il complesso degli uffici della Direzione regionale Inail (con ingresso dai civv. 706, 707, 708, 712) cui risulteranno funzionalmente integrate. Gli uffici al piano terreno che hanno ingresso dai civv. 706 e 708 sono privi di barriere architettoniche e sono idonei sia come postazioni di lavoro accessibili, sia per l'accoglienza del pubblico avente ridotta mobilità. Esiste nella zona l'opportuna dotazione di servizi igienici accessibili.

Un ulteriore progetto che andrà in gara nel 2022 prevede la modifica dell'ascensore del vano scale 706 al fine di renderlo accessibile, permettendo così alle persone portatrici di disabilità motoria di fruire di ampie porzioni del primo e del secondo piano degli uffici.

Si richiede inoltre autorizzazione paesaggistica per la collocazione di due unità esterne motocondensanti degli impianti di climatizzazione multisplit sulle terrazze dei sub. 15 e 18. Queste affacciano su cortili interni e perciò le unità esterne non saranno visibili dalla pubblica via; esse risulteranno scarsamente evidenti all'esterno grazie alla presenza dei parapetti esistenti costituiti da pannelli in cemento. Si fornisce il fotomontaggio dell'inserimento degli ingombri delle due unità, presenti nella documentazione fotografica ai numeri "sub 15 - foto 14" e "sub 18 - foto 8". Si fornisce inoltre il parere favorevole rilasciato in merito dalla Soprintendenza il 16/04/2021 ai sensi dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004 e dell'art. 16 del D.P.R. 31/2017

Per una visione in dettaglio si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati.

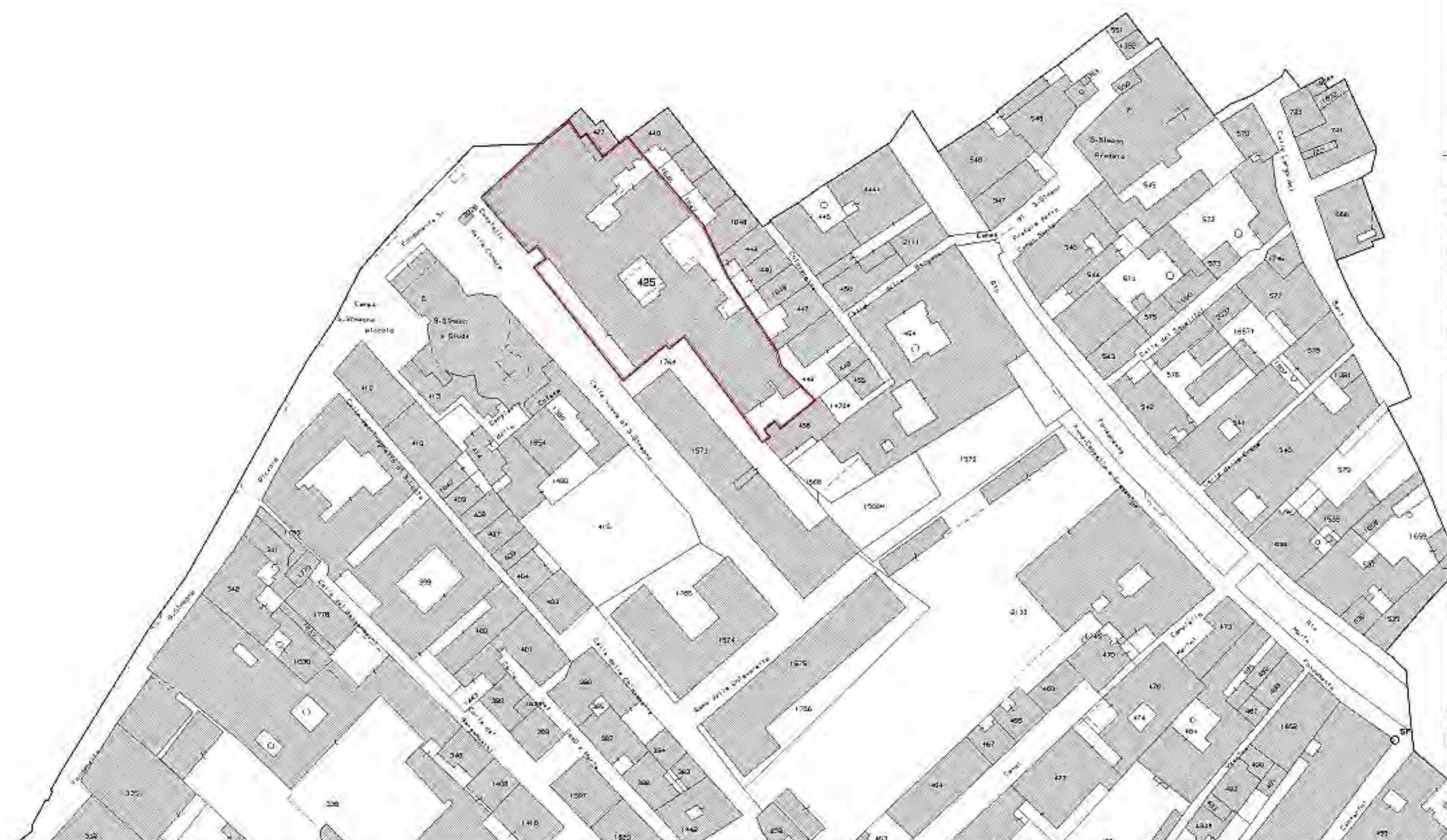
Venezia, 17 maggio 2021

Il tecnico dipendente Inail  
arch. Claudio Giovannini





N=5037200



E=1759800

Scala originale 1:1000  
Dimensione cornice: 300 000 x 276 000 metri

Comune: VENEZIA/A  
Foglio: 11 A/11 P

1 Particella: 425

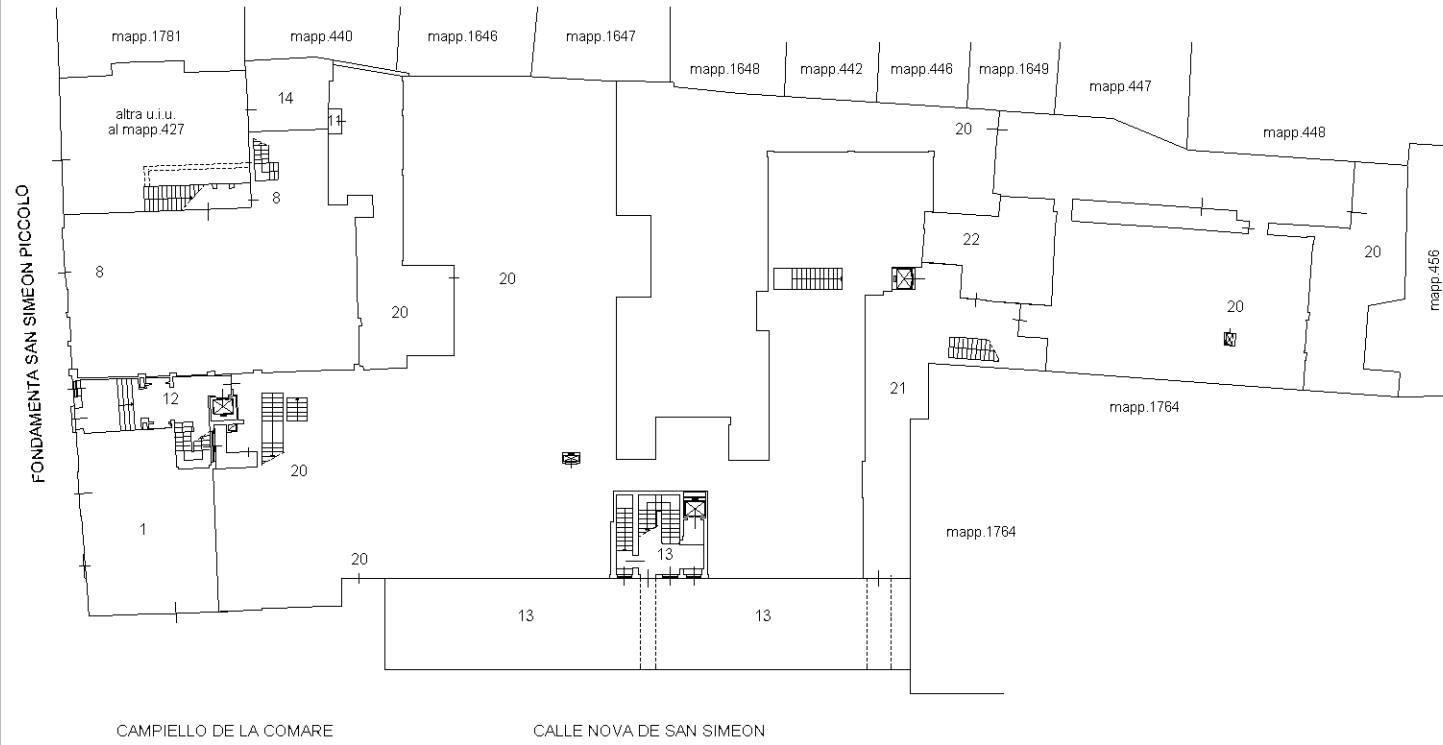
Ambito tematico: "Urbanistica"



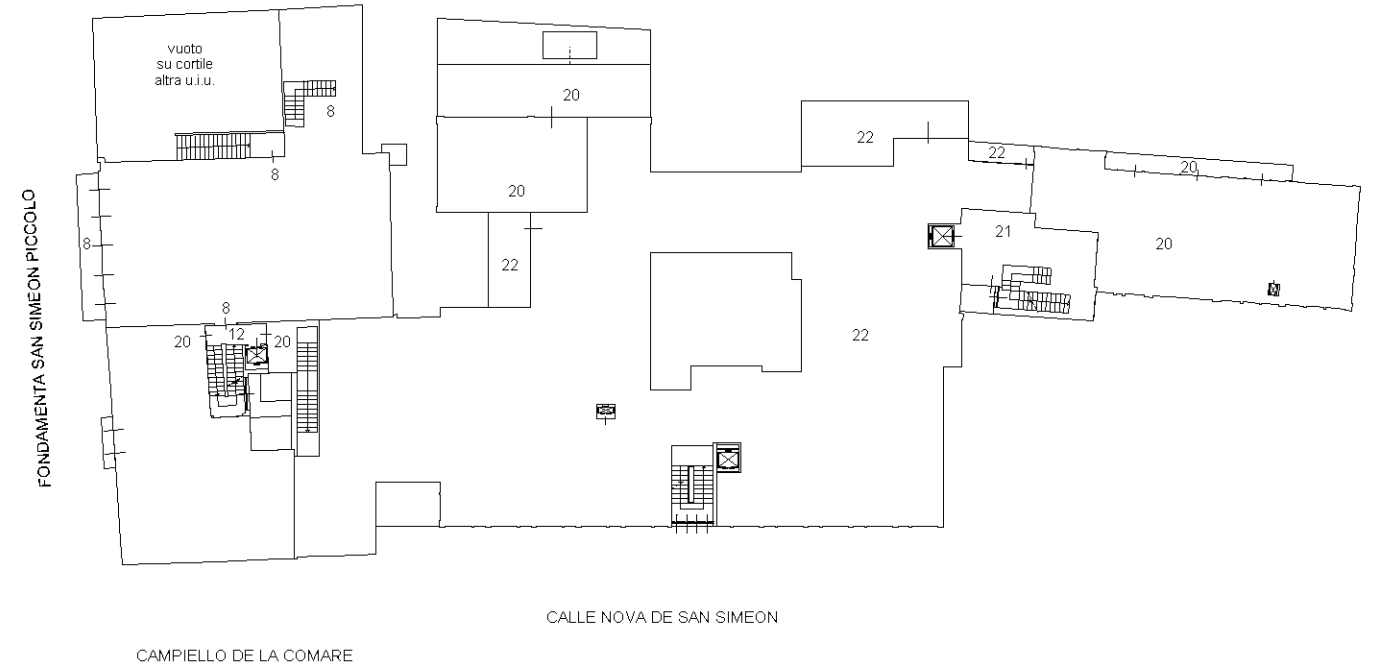
SCALA: 1:500  
 PROIEZIONE: GAUSS-BOAGA Fuso Est  
 DATUM: ROMA 40  
 CARTOGRAFIA: undefined

COORDINATE  
 N.O. E: 2.310.540 N: 5.035.440  
 S.E. E: 2.310.740 N: 5.035.330  
 DATA DI STAMPA: 04/02/2016

PIANO TERRA

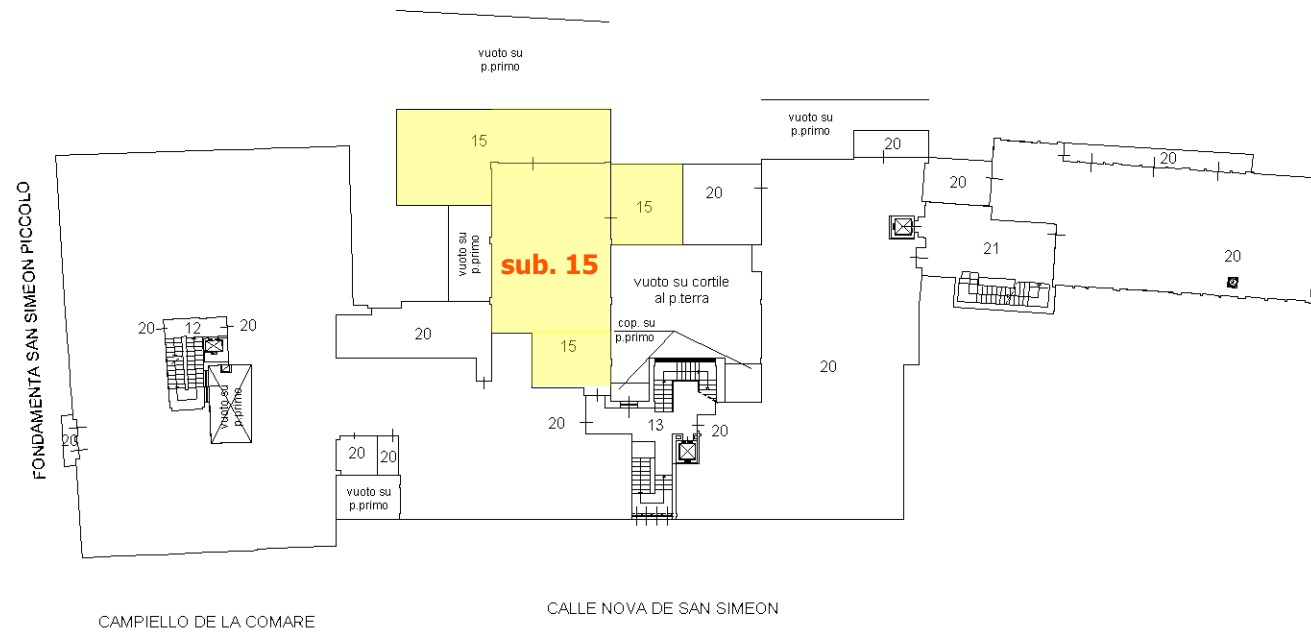


PIANO PRIMO

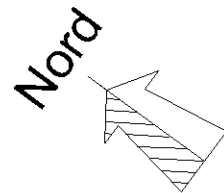
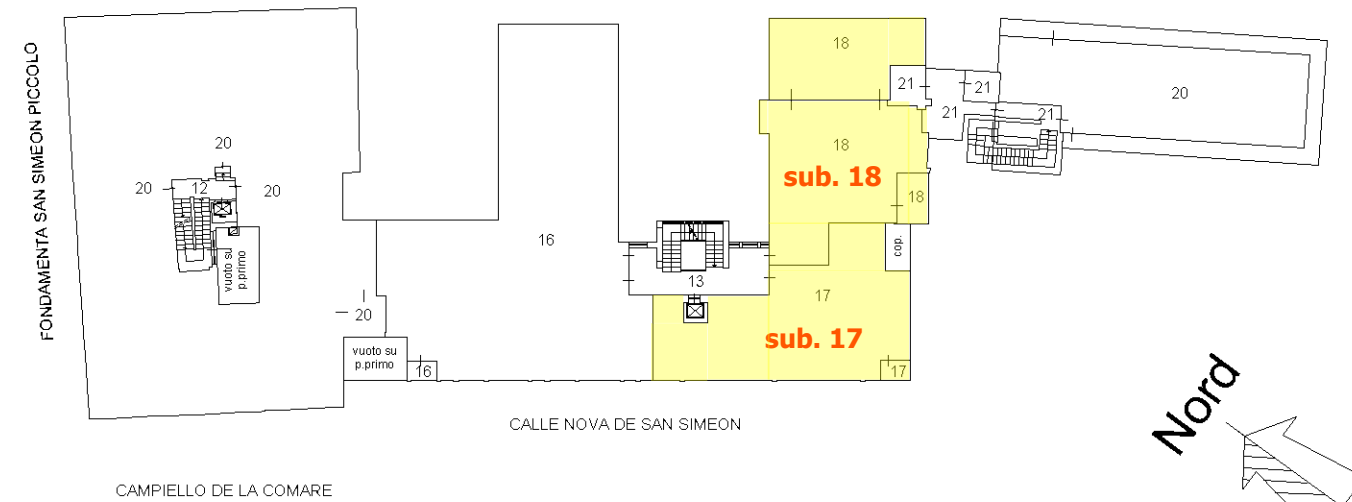


SCHEDA 1/2

PIANO SECONDO



PIANO TERZO

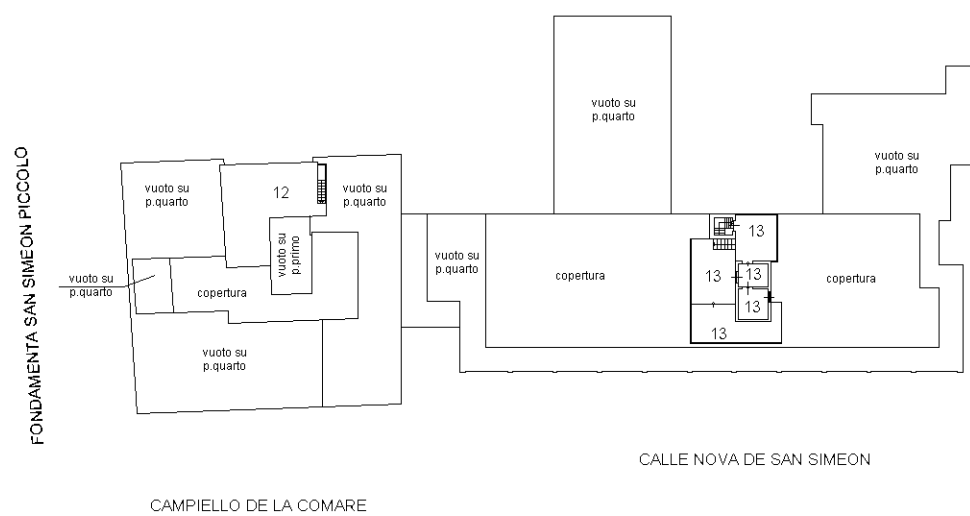
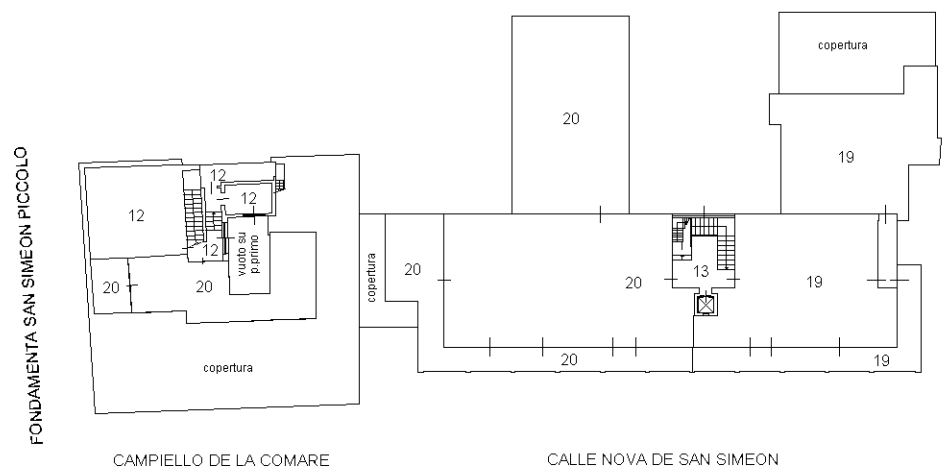


<b>ELABORATO PLANIMETRICO</b>	Compilato da: Benini Marco	Iscritto all'albo: Geometra Dipendente PubblicoProv.	N.
Comune di Venezia	Sezione:	Foglio: 11	Particella: 425
Dimostrazione grafica dei subalterni		Tipo Mappale n.	del
		Scala 1 : 500	

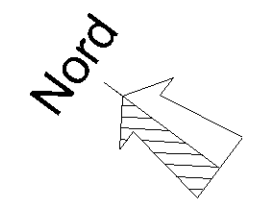
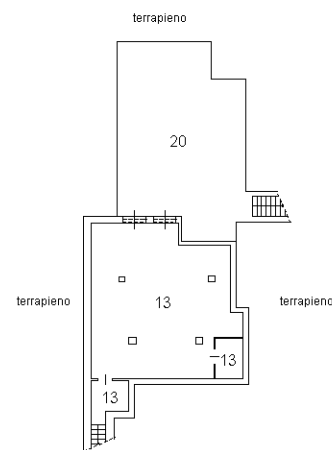
PIANO QUARTO

PIANO QUINTO

SCHEDA 2/2



PIANO INTERRATO

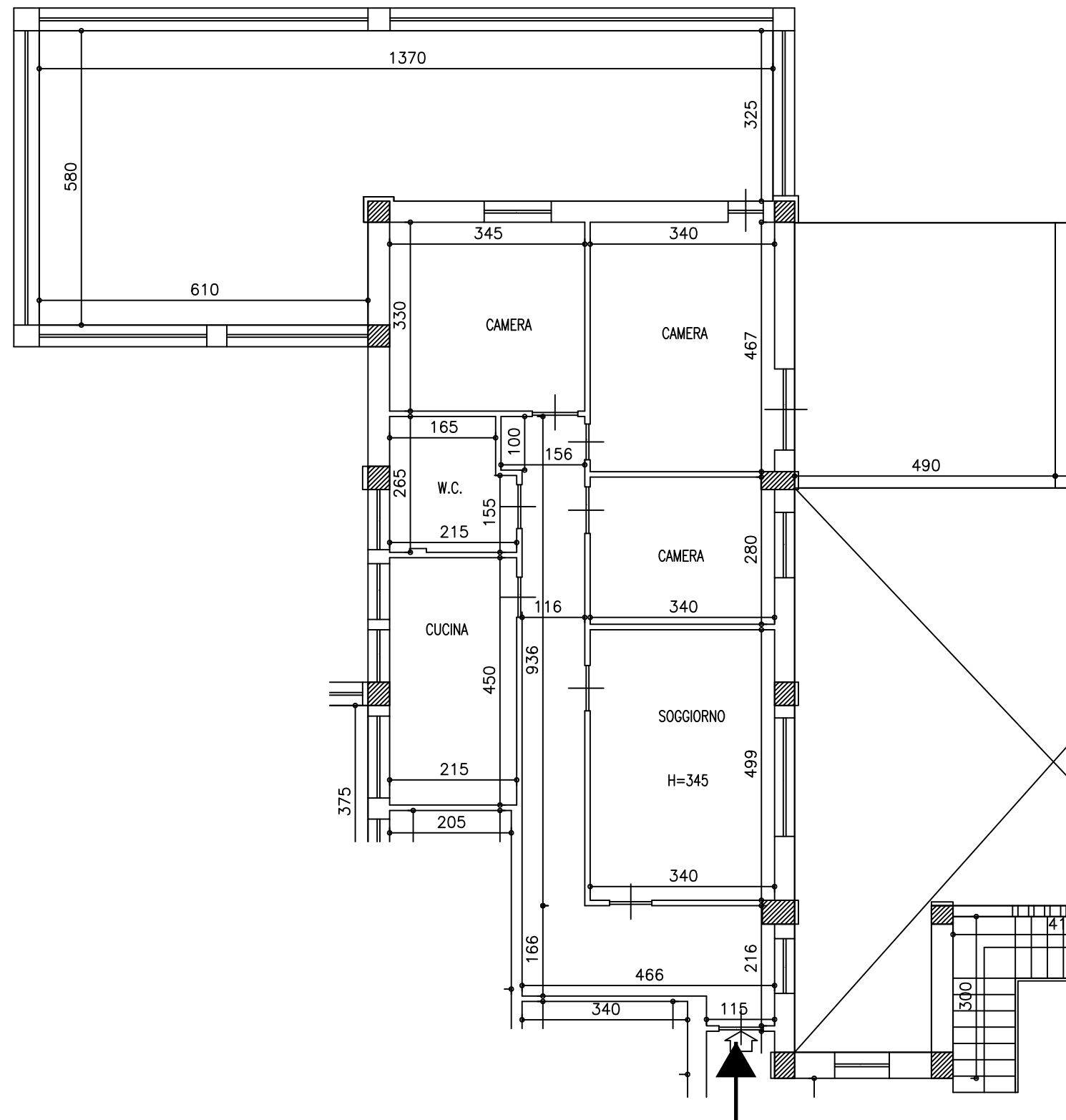


INAIL Direzione regionale per il Veneto

Edificio in Venezia - S. Croce n. 707  
Cambio d'uso di tre appartamenti

piano secondo - STATO DI FATTO

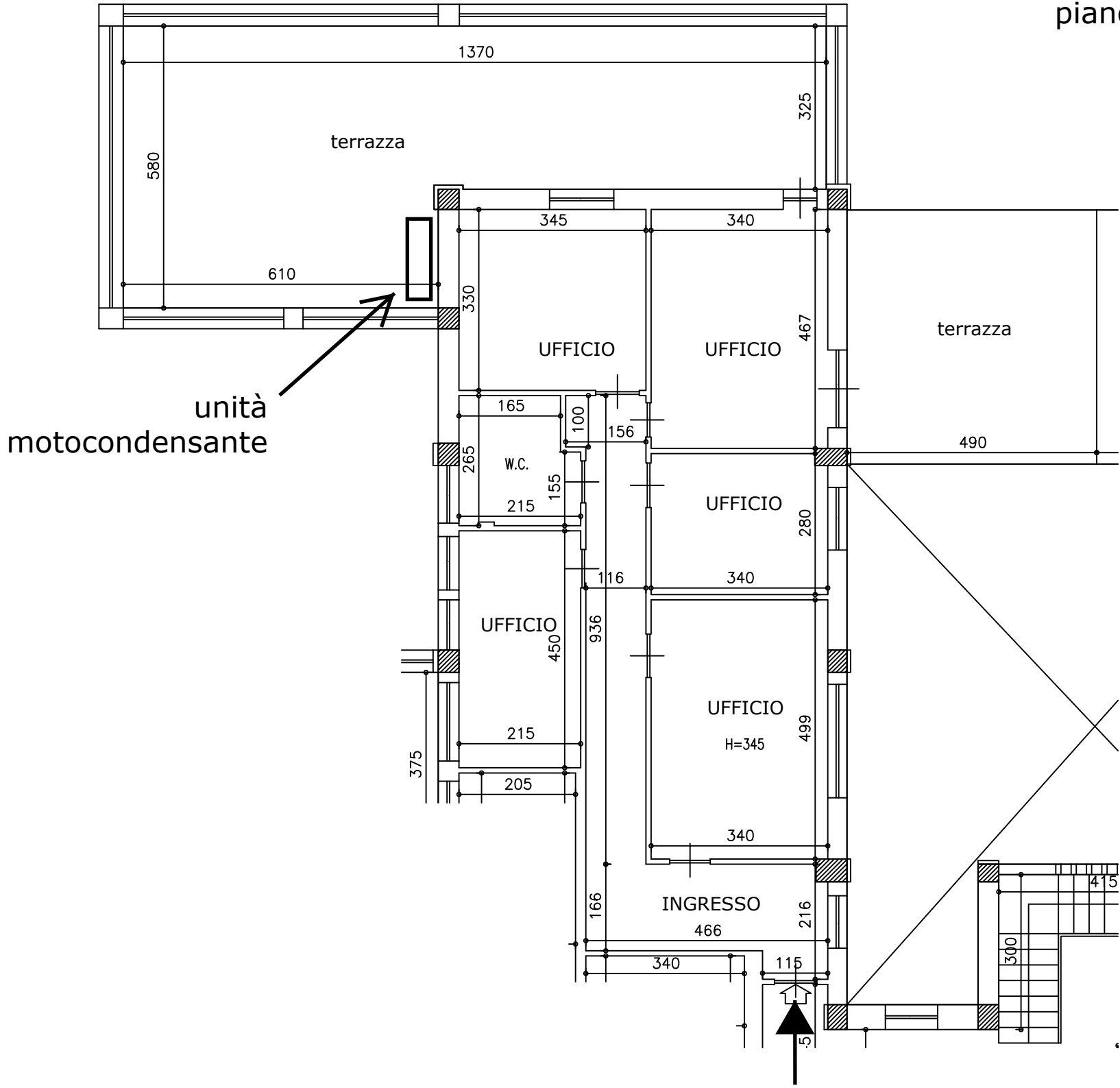
21.01.2021



sub. 15

  
ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI TREVISO  
**CLAUDIO GIOVANNINI**  
N° 1421  
Sezione A Settore architettura  
ARCHITETTO





sub. 15



*Claudio Giovannini*

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI TREVISO

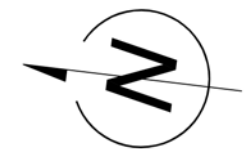
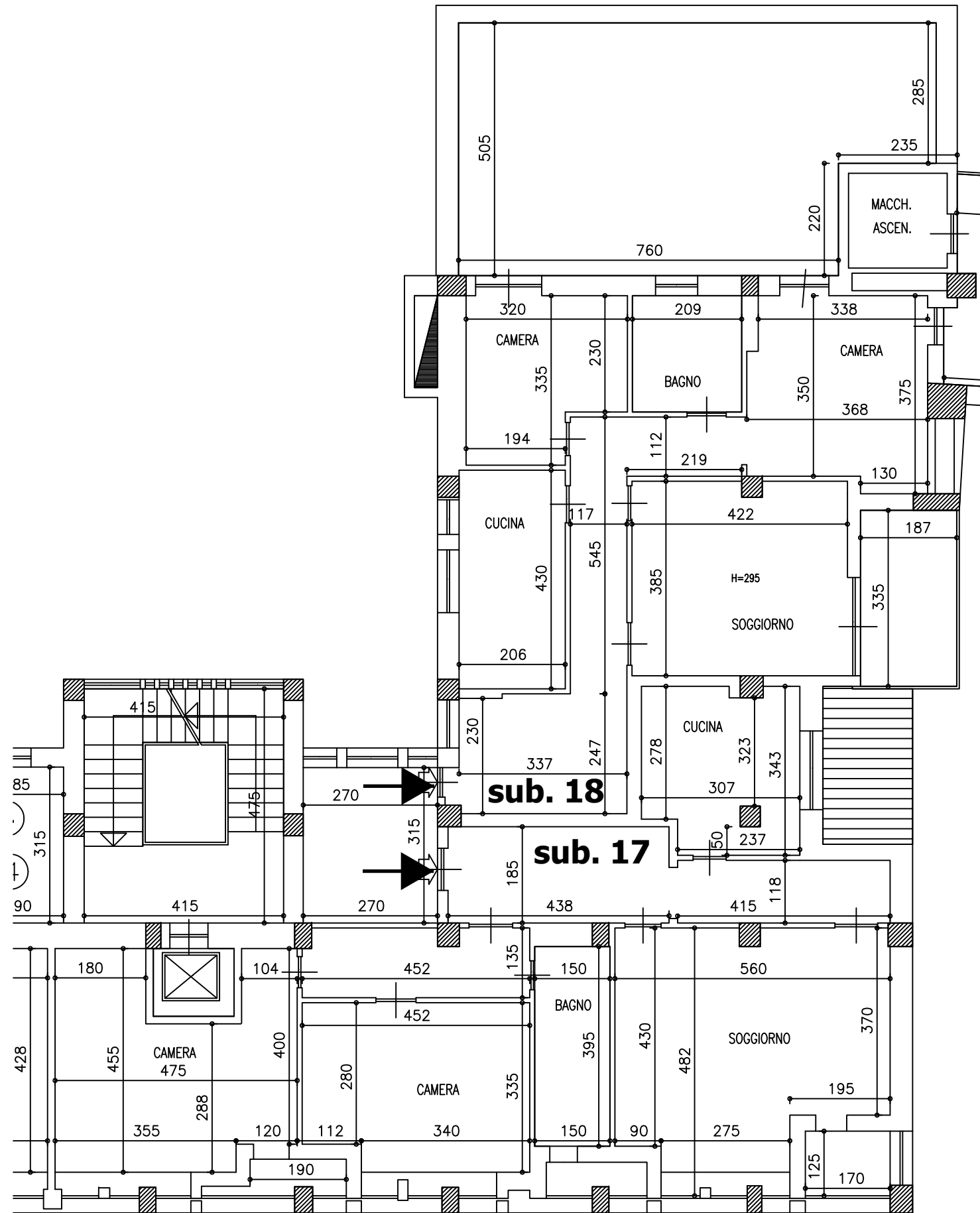
**CLAUDIO GIOVANNINI**  
N° 1421

Sezione A Settore architettura  
ARCHITETTO

Edificio in Venezia - S. Croce n. 707  
Cambio d'uso di tre appartamenti

piano terzo - STATO DI FATTO

21.01.2021



  
ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI TREVISO  
**CLAUDIO GIOVANNINI**  
N° 1421  
Sezione A Settore architettura  
ARCHITETTO

unità motocondensante

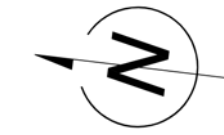
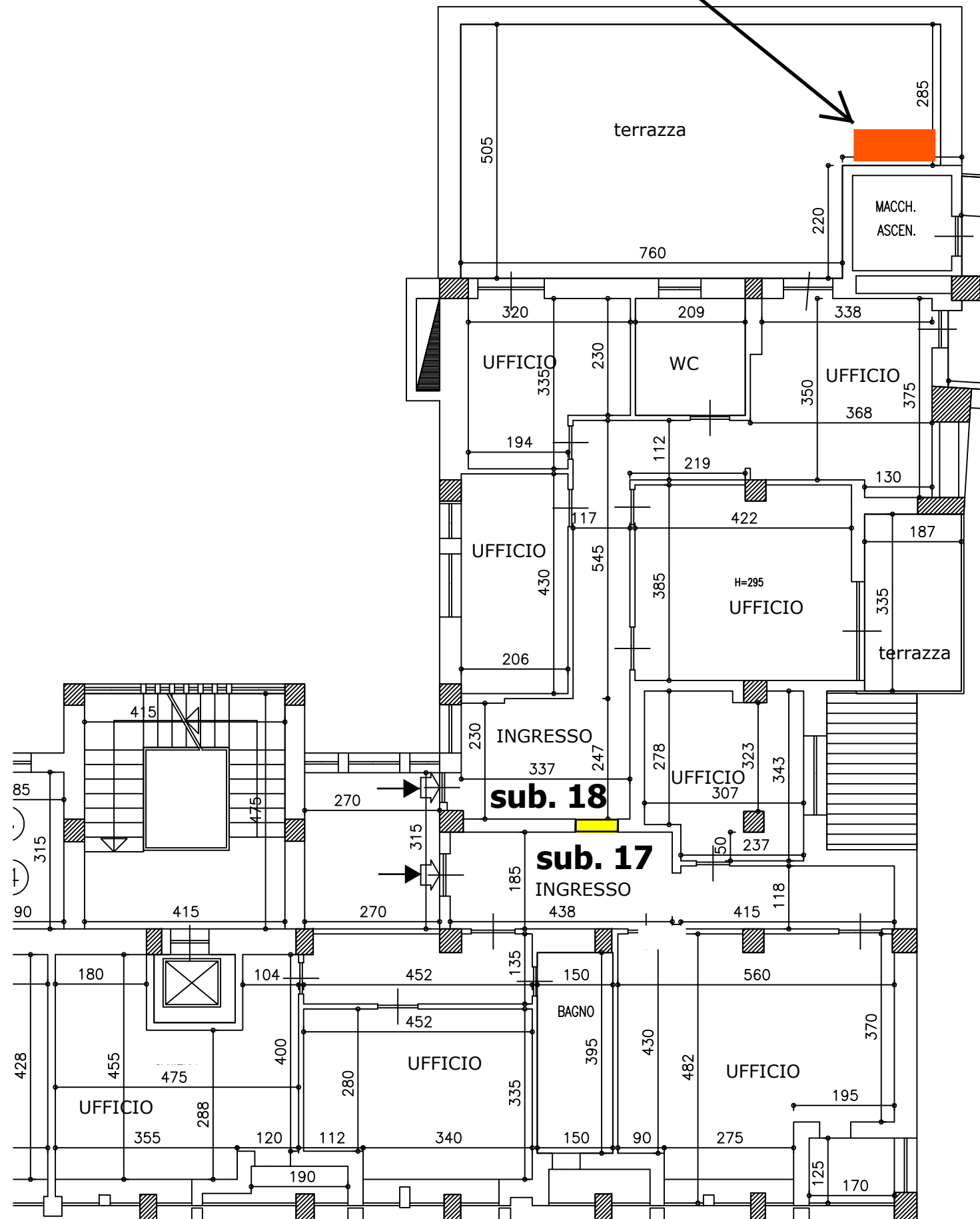
INAIL Direzione regionale per il Veneto

Edificio in Venezia - S. Croce n. 707  
Cambio d'uso di tre appartamenti

piano terzo - STATO COMPARATIVO

21.01.2021

- demolizioni
- nuovi elementi



  
 ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI  
 DELLA PROVINCIA DI TREVISO  
**CLAUDIO GIOVANNINI**  
 N° 1421  
 Sezione A Settore architettura  
 ARCHITETTO

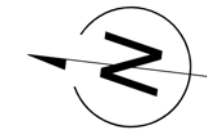
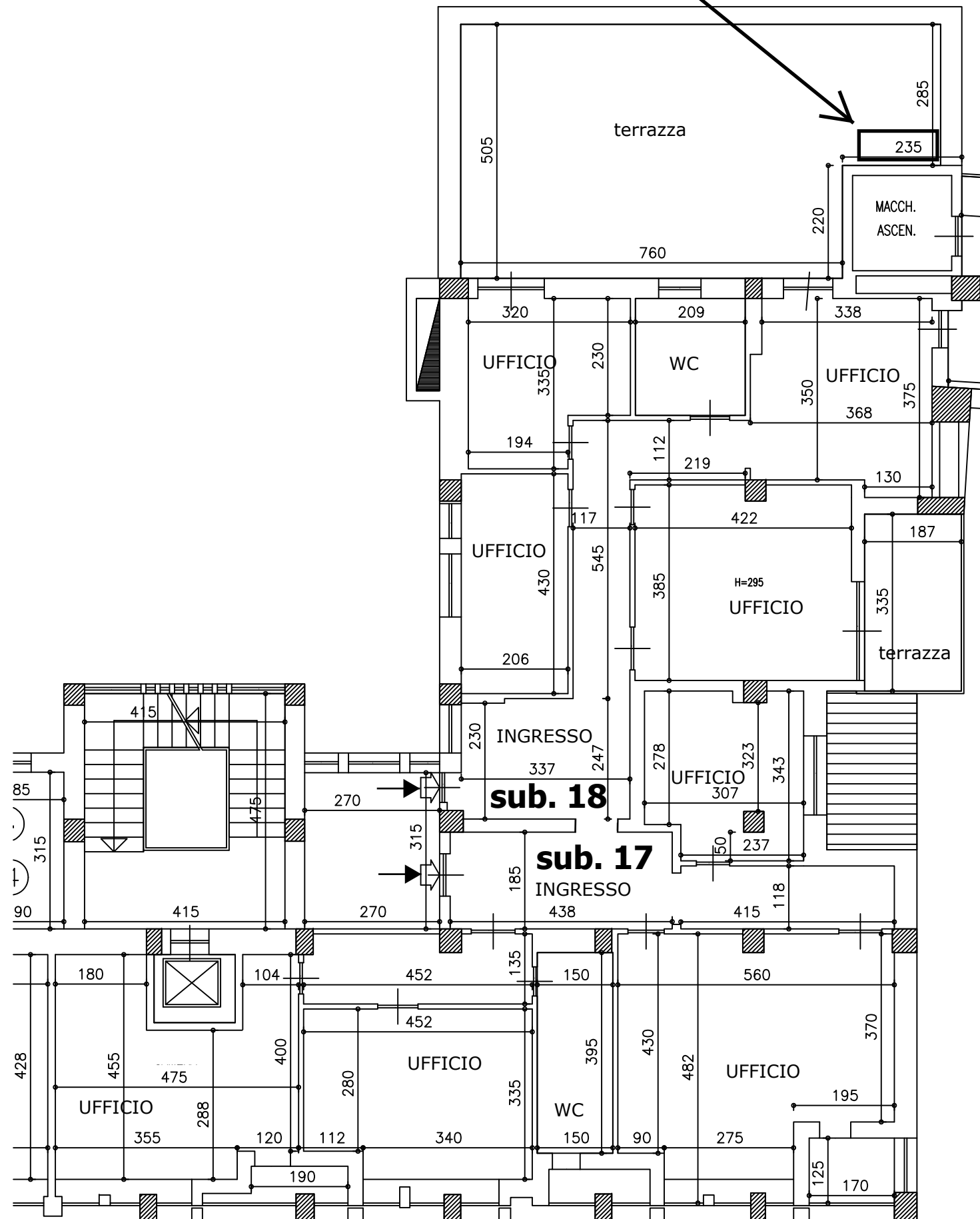
unità motocondensante

INAIL Direzione regionale per il Veneto

Edificio in Venezia - S. Croce n. 707  
Cambio d'uso di tre appartamenti

piano terzo - STATO DI PROGETTO

21.01.2021



*Claudio Giovannini*

ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI TREVISO

**CLAUDIO GIOVANNINI**  
N° 1421  
Sezione A Settore architettura  
ARCHITETTO

Oggetto: Tre unità immobiliari in Venezia - S. Croce, n. 707  
*Mutamento di destinazione d'uso con opere*

**ANALISI ESTIMATIVA PER LA VALUTAZIONE DEL BENE  
AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO  
Ai sensi dell'art. 16 c. 4 lett. d) del D.P.R. n. 380/2001**

**PREMESSA**

Nell'ambito del progetto di cambio di destinazione d'uso in deroga da residenziale a direzionale di tre appartamenti situati ai piani secondo e terzo, di proprietà dell'INAIL, con la presente relazione si procede alla determinazione del plusvalore come incremento tra il più probabile valore di mercato calcolato con riferimento all'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova e il valore ipotizzato dopo gli interventi di trasformazione, tenendo conto delle caratteristiche costruttive e di finitura civili ed impiantistiche, nonché delle specifiche condizioni manutentive.

PARTE PRIMA

**DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE**

**GENERALITA'**

Le tre unità si trovano all'interno del complesso immobiliare di proprietà dell'INAIL costituito da quattro corpi di fabbrica comunicanti (palazzetto Adoldo, palazzo Foscari Contarini, palazzo Samonà e relativo edificio annesso).

Il complesso è ubicato nel centro della città, nel Sestiere Santa Croce, presso il Canal Grande, nelle vicinanze della Stazione Ferroviaria di Venezia S. Lucia e dal lato opposto del Canal Grande rispetto ad essa. È facilmente raggiungibile dalla Stazione grazie al Ponte degli Scalzi, che dista pochi metri, e via gomma da Piazzale Roma.

La porzione di complesso immobiliare è delimitata da viabilità pubblica, fabbricati in aderenza, recinzione in muratura con al di là aree scoperte di proprietà di terzi.

Il contesto urbano, evidentemente unico nel suo genere, è caratterizzato dalla presenza di piccole attività commerciali, terziarie e residenziali.

Gli edifici che costituiscono il complesso immobiliare si sviluppano su quattro/cinque piani fuori terra oltre alle coperture e al piano seminterrato, sono destinati a uffici, ambulatori medici, archivi, agenzia bancaria, negozio, magazzini, locali tecnici e cabina elettrica.

Le tre unità di cui si tratta sono distinte al Catasto terreni del Comune di Venezia al Foglio 11, sub. 15, 17 e 18. Esse hanno accesso da Calle Nova de San Simeon, civico 707 e si collocano nel palazzo Samonà, edificato nel 1955, che per le proprie caratteristiche costruttive riveste particolare interesse storico dichiarato dalla Soprintendenza dei Beni Ambientali ed Architettonici di Venezia e sottoposto a tutela in forza del D.Lgs. 42/2004 (ex Legge 1089/39).

Le strutture portanti sono in cemento armato, le coperture sono in parte a falda ed in parte piane. L'area esterna di pertinenza dell'edificio è delimitata mediante recinzione metallica lungo la Calle Nova de S. Simeon e da pareti in muratura nei cortili interni.

## **PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA**

<b>Strutture portanti</b>	Strutture orizzontali e verticali in cemento armato
<b>Coperture</b>	Parte a falde inclinate e parte in terrazzi praticabili e non
<b>Finiture esterne</b>	Cemento armato a faccia vista, mattoni a faccia vista e rivestimenti in pietra o in intonaco civile tinteggiato (palazzo Samonà)
<b>Porte esterne</b>	Ingresso al civ. 707 in legno
<b>Porte interne</b>	Porte in legno cieche
<b>Scale</b>	Scale interne in cemento armato con gradini rivestiti in marmo
<b>Pavimentazioni</b>	In cemento battuto con scaglie di marmo, in parquet di legno; nelle scale e nei pianerottoli: in marmo; piastrelle in grès ceramico monocottura o mosaico nei bagni; piastrelle in grès ceramico monocottura sui terrazzi abitabili
<b>Pareti divisorie interne</b>	Mattoni forati in laterizio di spessore mediamente pari a cm 10
<b>Serramenti esterni</b>	In legno e in metallo; ferrofinestra con vetro semplice facciata palazzo Samonà
<b>Protezione luce solare</b>	Avvolgibili in legno
<b>Rivestimento pareti</b>	Pareti in laterizio e soffitti realizzati con solai in laterocemento rivestite con intonaco "al civile"
<b>Impermeabilizzazioni</b>	Rivestimento in gres porcellanato o monocottura o mosaico nei locali bagni Coppi in laterizio sulle falde inclinate; Guaine e materiale coibente sui terrazzi sotto pavimento
<b>Tinteggiature interne</b>	Pittura in tinta a calce o tempera
<b>Impianto idrico-sanitario</b>	Acqua potabile dalla condotta comunale Acqua calda prodotta da boiler elettrici
<b>Impianto termico</b>	Gruppo centralizzato caldaie a gas Sistema di termoregolazione Radiatori nei servizi igienici
<b>Impianto antincendio</b>	Attacco esterno motopompa VV.FF.
<b>Impianti elevatori</b>	Impianto a fune con cabina rivestita in lamiera di acciaio antigraffio e pavimento in pvc
<b>Impianti elettrici</b>	Cabina di ricezione e trasformazione Impianto di messa a terra Quadri elettrici generale e di piano Distribuzione principale e secondaria sottotraccia Corpi illuminanti a parete e a soffitto nelle scale
<b>Impianti speciali</b>	Impianto TV/satellite Videocitofoni con apertura automatica

PARTE SECONDA  
**VALUTAZIONE ECONOMICA**

**Calcolo della superficie lorda commerciale**

				<b>sub. 15</b>		
	mq		coeff.	ragguagliata		
coperta	108,41	108,41	1	108,41		
scoperta	68,12					
		20	0,33	6,6		
		48,12	0,2	9,624		
scoperta	25,6					
		20	0,33	6,6		
		5,6	0,2	1,12		
<b>totale</b>				<b>132,354</b>		

				<b>sub. 17</b>		
	mq		coeff.	ragguagliata		
coperta	115,37	115,37	1	115,37		
scoperta	2,69	2,69	0,33	0,8877		
	1,38	1,38	0,33	0,4554		
	1,74	1,74	0,33	0,5742		
<b>totale</b>				<b>117,2873</b>		

				<b>sub. 18</b>		
	mq		coeff.	ragguagliata		
coperta	87,33	87,33	1	87,33		
scoperta	50,75					
		20	0,33	6,6		
		30,75	0,2	6,15		
scoperta	7,18	7,18	0,33	2,3694		
<b>totale</b>				<b>102,4494</b>		

sup.lorda commerciale **totale mq 352,09**

## Valore iniziale

I dati pubblicati dall'Osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio (II semestre 2020) riportano, per la Zona Centrale Venezia Santa Croce (Zona B.25) i seguenti valori min-max di compravendita (€/mq) con riferimento alla superficie lorda a destinazione residenziale:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Abitazioni civili	scadente	2500	3300
Abitazioni civili	ottimo	4100	5900
Abitazioni civili	normale	3400	4800

Ai fini valutativi, si espongono sinteticamente nel seguito le considerazioni che orientano il giudizio estimale.

Per quanto riguarda le condizioni manutentive dell'immobile esse possono definirsi "buone" in relazione all'età del complesso, e appaiono comunque allineate alle situazioni locali del mercato di riferimento; per quanto riguarda la rispondenza a norme, il complesso immobiliare risulta adeguato per quanto riguarda gli impianti elettrici e gli impianti termici (il locale centrale termica del complesso risale a circa dieci anni orsono). Per quanto concerne lo stato conservativo, si rileva che le tre unità immobiliari, dal momento della conclusione delle rispettive locazioni, non sono state sinora oggetto di lavori di restauro e che perciò si rende indubbiamente necessario un intervento finalizzato quanto meno al ripristino.

Soppesati attentamente i fattori che orientano il giudizio estimale, anche sulla base del confronto con il panorama delle condizioni medie del mercato di riferimento, la valutazione viene effettuata sulla base dei valori dell'OMI per lo stato conservativo "scadente". In ragione del particolare pregio della posizione presso il Canal Grande, nelle vicinanze della Stazione Ferroviaria, si assume il valore massimo dell'intervallo fornito pari a **€/mq 3.300,00**.

## Valore finale

I dati pubblicati dall'Osservatorio OMI dell'Agenzia del Territorio (II semestre 2020) riportano, per la Zona Centrale Venezia Santa Croce (Zona B.25) i seguenti valori min-max di compravendita (€/mq) con riferimento alla superficie lorda a destinazione terziaria:

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)	
		Min	Max
Uffici	ottimo	4100	5900

Anche se i lavori di trasformazione avranno come esito delle unità ad uso direzionale restaurate nelle finiture e adeguate agli standard richiesti dalle attuali normative,

tuttavia occorre considerare che si tratterà di uffici situati ai piani superiori, rispettivamente al secondo e al terzo piano; essi risulteranno oltretutto interclusi rispetto a quelli della Direzione regionale dell'Inail, e perciò relativamente meno appetibili sul mercato immobiliare da parte di altri operatori economici.

La valutazione viene effettuata sulla base dei valori dell'OMI per lo stato conservativo "ottimo". Considerando tuttavia la collocazione all'interno del complesso dell'Inail, si assume il valore minimo dell'intervallo fornito pari a **€/mq 4.100,00**.

### Costo dei lavori di trasformazione

Il costo dei lavori di trasformazione viene valutato secondo l'edizione più recente volume "Prezzi Tipologie edilizie", pubblicato dalla DEI Tipografia del Genio civile 2019, sulla base del costo di "Ristrutturazione fabbricato uffici in centro storico" a pag. 117. Il complesso dei lavori ipotizzati nel prezzario viene valutato in € 1.250 al mq.

Per gli interventi oggetto della presente analisi si ritiene di eseguire solamente quanto previsto alle seguenti voci, pari al 51,24% del costo totale:

dettaglio dei costi

pavim. marmo&cer.	4,6 %			20.245,18
rivestimenti	1,45 %			6.381,63
contros. Gesso	3,45 %			15.183,88
tinteggiature	2,51 %			11.046,82
serram, interni	1,8 %			7.922,03
cdz, idrosanitario	18,69 %			82.257,03
elettrico	18,74 %			82.477,08
<b>totale</b>	<b>51,24 %</b>			<b>225.513,65</b>

Per quanto concerne le spese tecniche, si stima che le prestazioni professionali richieste corrispondano al 15% dell'importo dei lavori da eseguire.

### Valutazione del contributo straordinario

Con tali premesse, si adottano per il calcolo delle consistenze le superfici lorde e si perviene alla seguente valutazione:

	€/mq	mq		€
valore iniziale immobili	3300	352,09		<b>1.161.897 €</b>
valore finale immobili	4100	352,09		<b>1.443.569 €</b>
costo lavori pag. 117: €/mq 1.250	(al 51,24%) 640,50	352,09	225.514 €	
spese tecniche (al 15%)			33.827 €	
costo trasformaz.				<b>259.341 €</b>
plusvalore				22.331 €
contributo straordinario				<b>11.166 €</b>

In base a quanto sopra, per i lavori in oggetto, il contributo straordinario ai sensi dell'art. 16 c. 4 lett. d) del D.P.R. n. 380/2001 viene stimato perciò in **€ 11.166,00** (Euro undicimilacentosessantasei/00) pari al 50% del plusvalore ipotizzato.

Venezia, 17 maggio 2021

Il tecnico dipendente Inail

arch. Claudio Giovannini



ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI TREVISO

**CLAUDIO  
GIOVANNINI**  
N° 1421

Sezione A Settore architettura

ARCHITETTO

ALLEGATI:

- 1 - Schede OMI Agenzia del Territorio (II sem. 2020)
- 2 - Prezzi Tipologie edilizie per "Ristrutturazione fabbricato uffici in centro storico"



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2**

Provincia: VENEZIA

Comune: VENEZIA

Fascia/zona: Centrale/SANTA CROCE

Codice di zona: B25

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Scadente	2500	3300	L			
Abitazioni civili	OTTIMO	4100	5900	L	10	16	L
Abitazioni civili	Normale	3400	4800	L	8	13	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)

**Mettiamoci la faccia**



Ministro per la  
pubblica amministrazione  
e l'innovazione



**mettiamoci  
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

**Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto  
premendo su uno dei simboli colorati**

[Torna alla pagina di ricerca](#)



Ti trovi in: [Home](#) / [Servizi](#) / Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

## Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2**

**Provincia:** VENEZIA

**Comune:** VENEZIA

**Fascia/zona:** Centrale/SANTA CROCE

**Codice di zona:** B25

**Microzona catastale n.:** 2

**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili

**Destinazione:** Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	4100	5900	L	12	23	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- La presenza del carattere asterisco (\*) accanto alla tipologia segnala che i relativi Valori di Mercato o di Locazione sono stati oggetto di rettifica.
- Per le tipologie Box, Posti auto ed Autorimesse non risulta significativo il diverso apprezzamento del mercato secondo lo stato conservativo
- Per la tipologia Negozi il giudizio O/ N /S è da intendersi riferito alla posizione commerciale e non allo stato conservativo dell'unità immobiliare

### Legenda

- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)
- Il Valore di Locazione è espresso in Euro/mq per mese riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Nella tipologia è indicato lo stato di conservazione e manutenzione che può assumere i seguenti valori:

- Ottimo
- Normale
- Scadente

Nella descrizione della Zona omogenea è, in generale, indicata la microzona catastale nella quale essa ricade, così come deliberata dal Comune ai sensi del D.P.R. n.138 del 23 marzo 1998.

Per maggiori dettagli vedi [il codice definitorio](#)

**Mettiamoci la faccia**



**mettiamoci  
la faccia**



Positivo



Sufficiente



Negativo

**Esprimi il tuo giudizio sul servizio ricevuto  
premando su uno dei simboli colorati**

[Torna alla pagina di ricerca](#)

# D EDILIZIA TERZIARIA

## 4

### Ristrutturazione fabbricato uffici in centro storico



117

S.l.p. <b>4.422 m<sup>2</sup></b>	V. <b>17.273 m<sup>3</sup></b>	Tempi <b>16 mesi</b>	Costo dell'opera al m <sup>2</sup> <b>€ 1.250,00</b>	Costo dell'opera al m <sup>3</sup> <b>€ 320,00</b>
--------------------------------------	-----------------------------------	-------------------------	---	---

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

COD.	OPERA	PREZZI IN EURO	%
01	Opere strutturali	274.729,00	4,97
02	Facciate	223.262,00	4,04
03	Copertura, balconi e terrazze	146.176,00	2,65
04	Pavimento linoleum	317.038,00	5,74
05	Pavimento marmo e ceramica	254.390,00	4,60
06	Rivestimenti	79.879,00	1,45
07	Controsoffitti legno	294.991,00	5,34
08	Controsoffitti gesso	190.579,00	3,45
09	Scale	93.853,00	1,70
10	Intonaci e gessi	621.034,00	11,24
11	Vani ascensori	61.404,00	1,11
12	Tavolati interni	113.029,00	2,05
13	Opere da lattoniere	63.967,00	1,16
14	Serramenti esterni	333.883,00	6,04
15	Serramenti interni	99.599,00	1,80
16	Tinteggiature	138.645,00	2,51
17	Impianto elevatori	151.377,00	2,74
18	Impianto condizionamento e idrosanitario	1.032.934,00	18,69
19	Impianto elettrico	1.035.417,00	18,74
<b>Costo Totale</b>		<b>5.526.186,00</b>	<b>100,00</b>

#### TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m<sup>2</sup>

5.526.186,00 / 4.422

**€ 1.250,00**

Costo dell'opera al m<sup>3</sup>

5.526.186,00 / 17.273

**€ 320,00**

CITTA' DI  
VENEZIA



Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile  
Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione  
Ufficio Pianificazione Urbanistica Generale 1



**Direzione Regionale Veneto INAIL a San Simeon Piccolo, Venezia.  
Cambio d'uso ad uffici di tre unità abitative.  
Permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001.**

**Allegato 2 - Attestazione della congruità del contributo straordinario**



AREA ECONOMIA E FINANZA  
DIREZIONE SERVIZI AMMINISTRATIVI E AFFARI GENERALI  
SETTORE CONSERVAZIONE E VALORIZZAZIONE DEI BENI IMMOBILI  
SERVIZIO STIME

Spett.le Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile  
Al Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione  
c.a. del Dirigente  
arch. Vincenzo de Nitto  
[vincenzo.denitto@comune.venezia.it](mailto:vincenzo.denitto@comune.venezia.it)

e, p.c. Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali  
c.a. del Direttore  
dott. Fabio Cacco  
[fabio.cacco@comune.venezia.it](mailto:fabio.cacco@comune.venezia.it)

**Oggetto: progetto di recupero architettonico con contestuale cambio d'uso (da "residenziale" a "direzionale") di tre unità residenziali a S. Croce 707. Verifica Congruità del contributo straordinario. Ditta INAIL.**

Con Vs. nota PG/2021/336808 del 19/07/2021 veniva chiesto allo scrivente Settore il parere di congruità in merito al contributo straordinario presentato da INAIL, afferente il progetto di recupero architettonico, con contestuale cambio d'uso (da "residenziale" a "direzionale"), dell'immobile localizzato a Venezia, S. Croce 707, in deroga all'art. 21.5 delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al PRG della Città Antica, ai sensi della lettera d-ter) comma 4 dell'art. 16 del DPR 380/2001 e in applicazione della delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 16/12/2020.

Preso atto della documentazione trasmessa, si comunica che sulla base dei dati, dei valori e delle elaborazioni presentate, l'ammontare del contributo straordinario determinato in € 11.166,00 risulta essere congruo.

Distinti saluti

*Il Dirigente*  
*arch. Luca Barison*  
*(documento f.to digitalmente)*

*Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.Lgs 82/2005 e s.m.i. ed è conservato del sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli art. 22, 23, e 23 ter D.Lgs. 7/3/2005 n. 82*

Comune di Venezia - Area Economia e Finanza - Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali  
Arch. Luca Barison Dirigente del Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni immobili  
Venezia: Isolato Cavalli - S. Marco 4084 Mestre: Viale Ancona 59-61  
e-mail: [luca.barison@comune.venezia.it](mailto:luca.barison@comune.venezia.it) PEC: [patrimonio@pec.comune.venezia.it](mailto:patrimonio@pec.comune.venezia.it)