



Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale I

Riconversione ad uso residenziale dell'ex Istituto
Elisabetta Vendramini in via Sandro Gallo al Lido di
Venezia. Variante n. 80 al Piano del Interventi.

Adozione.

Allegato 1: Nota PG/2019/0643685 del 23 dicembre 2019
Proposta di cambio di Destinazione d'uso

- Richiesta cambio destinazione d'uso da aree per attrezzature di interesse comune a residenziale
- Atto di compravendita
- Convenzione
- Relazione Tecnica

**STUDIO LEGALE
BETTIOL MOLINA
& ASSOCIATI**
Via Rampa Cavalcavia 1
30172 Venezia - Mestre
Tel. 041 5237317 – Fax 041 2416441
jacopo.molina@studiobettiol.it

**Alla Presidente
del Consiglio
Comunale di Venezia
Dott.ssa Ermelinda Damiano**
San Marco 4136
30124 Venezia
dirserviziistituzionali@pec.comune.venezia.it

**Al Signor Sindaco
del Comune di Venezia
Arch. Luigi Brugnaro**
San Marco 4136 Venezia
sindaco@pec.comune.venezia.it

**All'Assessore
All'Urbanistica, Edilizia Privata,
Edilizia Convenzionata, Ambiente
e Città Sostenibile
del Comune di Venezia
Geom. Massimiliano De Martin**
San Marco 4089
30124 Venezia
dirserviziistituzionali@pec.comune.venezia.it

**Al Direttore
della Direzione
Sviluppo del Territorio
e Città Sostenibile
del Comune di Venezia
Arch. Danilo Gerotto**
Viale Ancona 63
30172 Venezia - Mestre
territorio@pec.comune.venezia.it

**Al Dirigente
del Settore Urbanistica
Sviluppo del Territorio
Centro Storico e Isole
Arch. Vincenzo de Nitto**
San Marco 3980
30124 Venezia
territorio@pec.comune.venezia.it

Venezia – Mestre, 20 dicembre 2019

ADM Group S.r.l. Unipersonale

Richiesta cambio destinazione d'uso da aree per attrezzature di interesse comune a residenziale in Via Sandro Gallo 92 Lido di Venezia ex art. 6 L.R. 11/2004 ed ex art. 11 L. 241/1990

Scrivo la presente in nome e per conto di ADM Group S.r.l. Unipersonale, con sede legale in San Marco 1812 Venezia, C.F./P.I. 04369860277, in persona della legale rappresentante *pro tempore* [REDACTED], che pure sottoscrive.

La mia assistita è proprietaria esclusiva (*All. 1 e 2*) di un complesso immobiliare in Via Sandro Gallo 92 Lido di Venezia, prospiciente e con accessi anche sulla Via Lamberti e sulla Via Buratti, censito come segue:

1) Immobile fronte via Sandro Gallo identificato al Catasto Terreni - Mapp. N. 101 del Foglio 30, quale ex casa delle Suore Elisabettine, che si sviluppa su quattro piani di cui uno ammezzato, censito al Catasto Fabbricati Foglio 30, Particella N. 101 – Cat. B/1;

2) Immobile con accesso da Via S. Gallo e Via A. Lamberti identificato al catasto terreni – mappale 60 del Foglio 30, che si sviluppa su tre piani, censito al Catasto Fabbricati – Foglio 30 – Particella N. 60 Sub. 4 – Cat. B/1;

3) Immobile fronte Via Buratti, identificato al Catasto Terreni – Mappale 234 del Foglio 30, quale Chiesa, che si sviluppa su un piano, censito al Catasto Fabbricati – Foglio 30 – Particella N. 234 - Sub. 3 – Cat. B/1.

Detto complesso immobiliare fin dagli anni '60 del secolo scorso veniva destinato dall'Istituto Vendramini a Casa per ferie. Si uniscono le Deliberazioni di Giunta Regionale del Veneto N. 2026 dell'11.6.1974, N. 1638 del 27.5.1975 e N. 1710 dell'11.5.1976 (trovantesi all'interno dell'*All. 3*).

E' interesse della mia assistita destinare a residenza i suddetti immobili.

La presente costituisce dunque manifestazione di interesse/istanza di variante urbanistica volta al cambio di destinazione d'uso del suddetto compendio da attrezzature di interesse comune a residenziale.

Ciò avrebbe una positiva ricaduta in relazione all'incremento della popolazione lidense, e al contempo permetterebbe il recupero di compendio immobiliare in area semicentrale dell'Isola del Lido di Venezia ora in stato di dismissione.

Quanto sopra configurerebbe infatti una rivitalizzazione degli immobili indicati, atteso che sono chiusi da circa cinque anni, con miglioramento del tessuto urbano in area semicentrale del Lido di Venezia.

Dall'approvazione di detta variante deriverebbe un'importante ricaduta lavorativa in ragione delle ditte appaltatrici che verrebbero incaricate, oltre alle benefiche ricadute per l'indotto.

Si ritiene che quanto ora indicato in punto attività lavorativa sia di rilievo, in considerazione della difficoltà per molti a trovare lavoro nella presente situazione economica (che, è fatto notorio, riguarda fortemente l'isola del Lido di Venezia).

La procedura amministrativa individuata è quella dell'art. 6 L.R. 11/2013 e dell'art. 11 L. 241/1990.

ADM Group S.r.l. Unipersonale

La legale rappresentante

Vincenza De Martino



STUDIO LEGALE
BETTIOL & ASSOCIATI
Via Rampa Cavalcavia, 1
30172 VENEZIA - MESTRE
Tel. 041 5237317 Fax 041 2416441
jacopo.molina@studiobettiol.it
C.F. / P. IVA 03680470279

All. 1: ADM Group S.r.l. Unipersonale Atto di compravendita del 6.6.2016 a rogito notaio dott. F. Vaudano, Rep. N. 7534, Racc. N. 25390;

All. 2: ADM Group S.r.l. Unipersonale Convenzione del 5.11.2019, notaio dott. F. Vaudano, Racc. N. 27789;

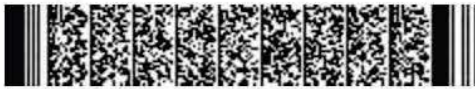
All. 3: Relazione tecnica (ai sensi della Deliberazione del Commissario Straordinario, con i poteri del Consiglio Comunale, N. 34 del 20.3.2015) e allegato A a detta Relazione Tecnica di determinazione del plusvalore e del beneficio pubblico redatta dal geom. Roberto Gorin dello Studio di Architettura Paveggio, con la consulenza dell'ing. Afro Massaro.

- All. 1: ADM Group S.r.l. Unipersonale - Atto di compravendita del 6.6.2016 a rogito notaio dott. F. Vaudano, Rep. N. 7534, Racc. N. 25390;

OMISSIS

- All. 2: ADM Group S.r.l. Unipersonale - Convenzione del 5.11.2019, notaio dott. F. Vaudano, Racc. N 27789;

OMISSIS



Società immobiliare ADM GROUP S.r.l. Unipersonale

RELAZIONE TECNICA

a corredo della richiesta di

MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DA "AREE PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE" A
"RESIDENZIALE"

Insistente su immobili siti al Lido di Venezia, via Sandro Gallo N. 92

La presente Relazione è stata predisposta ed articolata secondo le indicazioni di cui all'allegato "A" alla Deliberazione del Commissario Straordinario, con i poteri del Consiglio comunale di Venezia, N. 34 del 20 marzo 2015.

1) I dati relativi il soggetto proponente

Società	ADM GROUP S.r.l. Unipersonale
Codice fiscale	N. 04369860277
Sede in	Venezia, San Marco 1812
Legale Rappresentante	

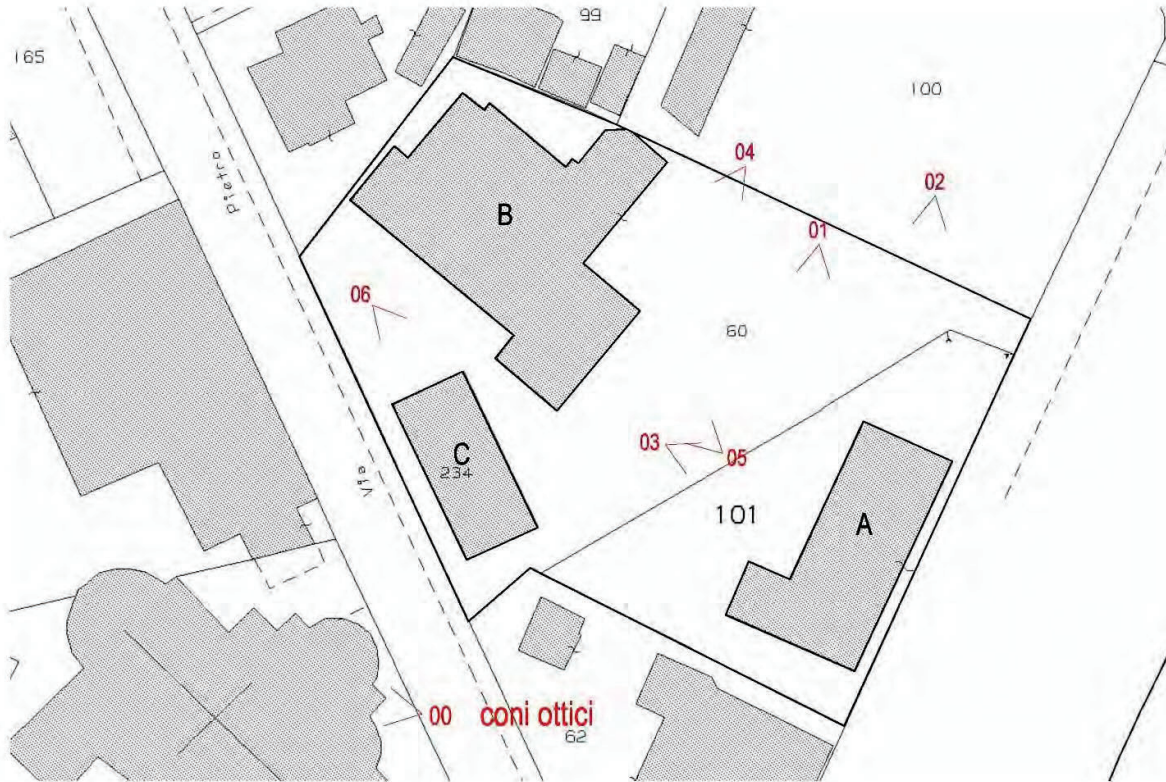
Riferimenti operativi

Studio di Architettura Paveggio
Tel. 0415226900
P.Iva 04130750278
architettura@studiopga.it

2) Rilievo topografico e fotografico dell'area oggetto di intervento

Gli spazi per i quali si chiede la modifica della destinazione d'uso **da attrezzature di interesse comune a residenziale** sono compresi in zona B0 della V.P.R.G. del Lido di Venezia il cui perimetro è definito da via Sandro Gallo, via Pietro Buratti e Via Antonio Lamberti.

Individuazione punti di ripresa fotografica



Edificio "A"



Immagine 01



Immagine 02



Immagine 03

Edificio "B"



Immagine 04



Edificio "C"



Immagine 06

3) *Planimetria catastale con individuazione degli immobili interessati dall'intervento.*

Le planimetrie catastali allegare rappresentano la situazione attuale del complesso acquistato da ADM GROUP S.r.l. Unipersonale; lo stato dei luoghi trasformato a seguito della S.C.I.A. Prot. N° 2015/531963 del 20/11/2015 e successiva S.C.I.A. in variante prot. N° 2016/204829 del 29/04/2016 che registrava le variazioni intervenute nel distributivo – ai diversi piani degli immobili.

Immobili siti al Lido di Venezia

Contraddistinto al N.C.E.U. dal Fg. 30, Mapp. 101, Sub. 2 - Mapp. 60, Sub 8, - Mapp 234, Sub 3.

Individuazione catastale - Estratto mappa – Sezione Venezia Foglio 30



Dettaglio estratto mappa



Contestualizzazione fabbricato "A" – Fig. 30, Mapp. 101, Sub. 2



Data: 13/12/2019 - n. 1190904 - Richiedente: [REDACTED]

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

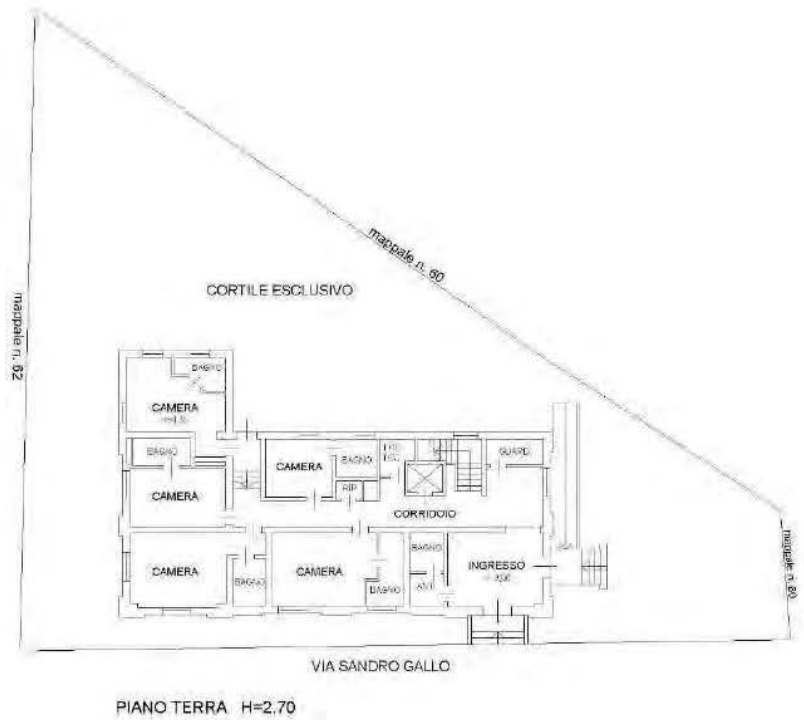
Dichiarazione protocollo n. VE0145391 del 04/11/2016
Planimetria di U.I.A. in Comune di Venezia
Via Sandro Gallo (lido) div. 92

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 30
Particella: 101
Subalterno: 2

Compilata da:
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Padova N. 3633

n.1 Scala 1:200

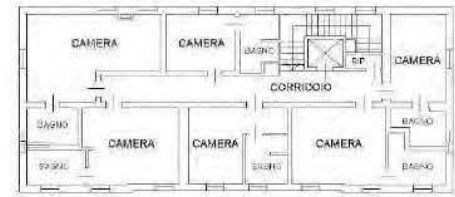
Data: 13/12/2019 - n. 1190904 - Richiedente: [REDACTED]
Foglio: 30 - Particella: 101 - Subalterno: 2
Foglio: 30 - Particella: 101 - Subalterno: 2
Foglio: 30 - Particella: 101 - Subalterno: 2



PIANO TERRA H=2.70



PRIMO PIANO H=2.70



SECONDO PIANO H=2.70





Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/12/2019

Data: 13/12/2019 - Ora: 11:32:14 Fine

Visura n.: T112960 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VENEZIA (Codice: L736)
	Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio:30 Particella: 101 Sub.: 2

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Zona Cons.	Mimo. Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	101	2	4		B1	1	2407 m*	Totale: 562 m*	Euro 3.605,04	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO dal 13/09/2017 protocollo n. VB068437 in atti dal 13/09/2017 VARIAZIONE DICLASSAMENTO(n. 388971/2017)
In dirittura		VIA SANDRO GALLI n. 92 piano: 1-1-2;										
Annotazioni		Classamento a misura tabellari (D.M. 701/94)										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRETTI E ONERIBILI
1	ADM GROUP SRL con sede in VENEZIA	04349840277*	(1) Proprietà pari 1/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/11/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 11/11/2019 Esportazione n.: 78984 Esponente: VAUDANO FULVIO Sede: BADOVA Esportazione: C/CMPEAVENEDIA Esatto: la trascr. n.12418/2014 (n. 23875 1/2019)	

Mappali Termini Correlati:

Codice Comune L736 - Sezione A - Foglio 30 - Particelle 101

Unità immobiliare: 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura tematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura catastale fabbricato "A"

Contestualizzazione fabbricato "B"

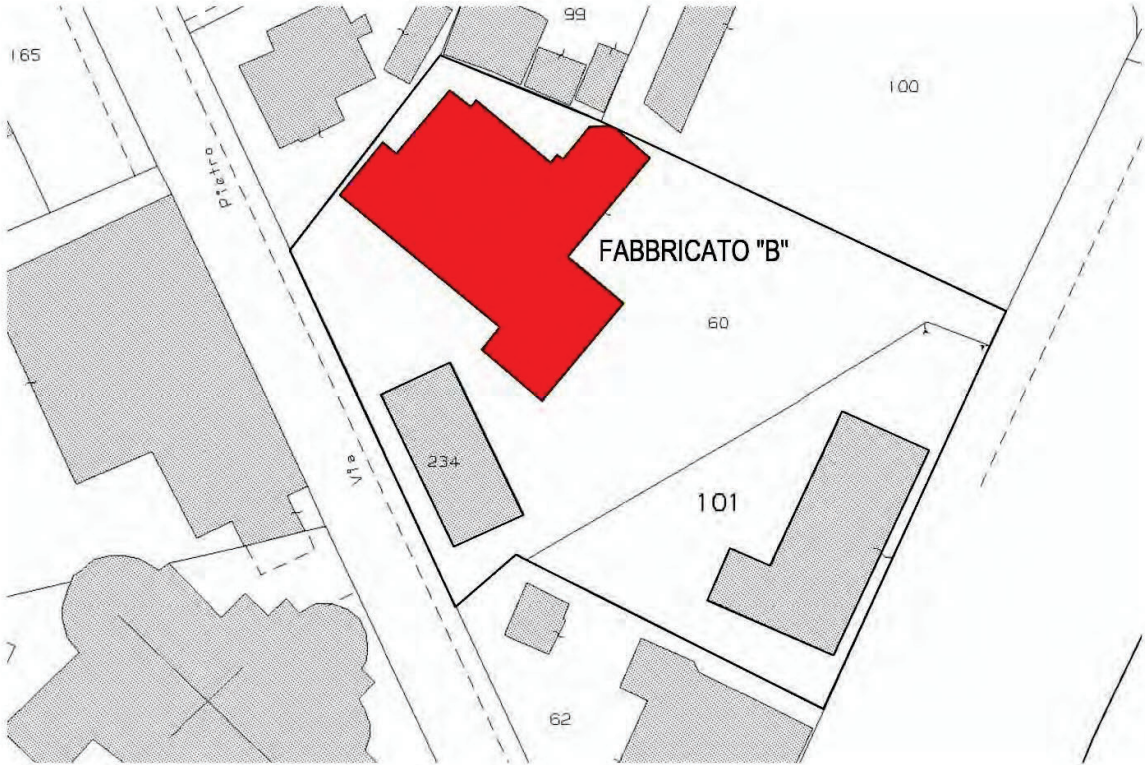


Fig. 30, Mapp. 60, Sub.8

Planimetria catastale immobile "g"

Data: 13/12/2019 - n. 1126539 - Rubricata: [REDACTED]

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
 Ufficio provinciale di
 Venezia

Dichiarazione protocollo n. VD0145392 del 04/11/2016
 Planimetria di u.l.v. in Comune di Venezia
 Via Sandro Gallo (Lido) n. 92

Identificativi Catastali:
 Sezione: [REDACTED]
 Foglio: 30
 Particella: 60
 Subalterno: 8

Comitata da:
 Iscritto all'albo:
 Geometri
 Prov. Padova N. 5613

Data: 13/12/2019 - n. 1126539 - Rubricata: [REDACTED]
 Totale schede: 1 - Piano di acquisizione: (A37976421) - Formato stampa richiesto: (A37976421)
 [REDACTED]

n.1 Scala 1: 200




Contestualizzazione fabbricato "C"



Fig. 30, Mapp. 234, Sub 3

Planimetria catastale edificio "C"

Data presentazione: 01/01/1997 - Data: 13/12/2019 - n. T78025 - Richiedente: [REDACTED]



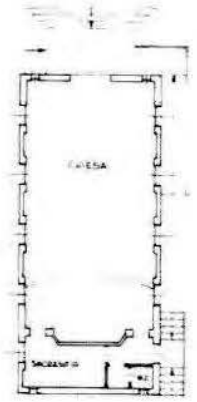
MINISTERO DELL'INTERNO
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (D.L. n. 4/1999, art. 552)

MOD. BH (L. 13/03/2008, art. 1)

200

92

Planimetria di via S. in Comune di VENEZIA via SANDRO GALLO




PIANO TERRA


CO3199/0/1997

000/VE/30/234

sub **3**



ORIENTAMENTO



Scala di 200

Denominazione di via: [REDACTED] Denominazione di via: [REDACTED]	Compiuta dall' INGEGNERE PERON ROSSIGNO iscritto all'Albo degli INGEGNERI della provincia di TREVI il data 27/11/1997 Roma	(Stampato in data 13/12/2019)
--	---	-------------------------------

Catasto dei fabbricati - Situazione al 13/12/2019 - Comune di VENEZIA (L.736) - < Foglio: 30 - Particella: 234 - Subalterno: 3 - VIASANDRO GALLO n. 92 piano 1.

Data presentazione: 01/01/1997 - Data: 13/12/2019 - n. T78025 - Richiedente: [REDACTED]
 Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A3(297x420)
 (Una planimetria in atti)



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 13/12/2019

Data: 13/12/2019 - Ora: 11.40.21 Fine

Visura n.: T118747 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di VENEZIA (Codice: L736)
	Provincia di VENEZIA
Catasto Fabbricati	Foglio: 30 Particella: 234 Sub.: 3

Unità immobiliare

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cons.	Mimo Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		30	234	3	4		B1	3	562 m ²	Totale: 114 m ²	Euro 986,84	VARIAZIONE TERRITORIALE del 12/04/2015 in atti del 03/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Venezia L734Q, trasferito al comune di Venezia L736 (n. 79/2016)
In diritto		VIA SANDRO SPALLO n. 92 piano: 1										
Notifica		-		Partita		-		Mod. 58		27018		
Annotazioni		classamento e rendita non notificato entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94); di cui: prov. var. variazione territoriale del foglio VEG0 del comune di Venezia sezione Venezia										

INTESTATO

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	ADM GROUP SRL con sede in VENEZIA	0430980277*	(L) Proprietà per l/1
DATI DERIVANTI DA		ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/11/2019 Nota presentata con Modello Unico in atti del 11/11/2019 Es parte n. 78994 Es parte: VAUDANO FULVIO Sede: BADOVA. Es girazione: Sede: COMPREVENDITA. Estinzione la trascr. n. 12418/2016 (n. 238731/2019)	

Mappali Termini Comuni

Codice Comune L736 - Sezione A - Foglio 30 - Particella 234

Unità immobiliare: 1

Tributi erariale: Euro 0,90

Visura tematica

* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura catastale fabbricato "C"

REGIONE DEL VENETO

Prot. N. 43746

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

Seduta del 11/5/1976

1710

OGGETTO N.

Rinnovo licenze per l'esercizio di complessi ricettivi complementari.

PRESIDENTE: Tomelleri Angelo
V. Presidente: Gambaro Giancarlo
Assessori: ~~Battistella~~ Gilberto
~~Beghin~~ Nello
Melotto Giambattista
Rampi Giancarlo
Righi Luciano
~~Scattolon~~ Francesco Forti Luigi
Ulliana Mario
~~Veronese~~ Giulio

Assiste il Segretario Generale della Programmazione f.f. DR. IE ANTONI
Redige il verbale il sottoscritto Segretario DR. P. DARRU'

LA GIUNTA REGIONALE

- VISTA la legge 21 marzo 1958, n. 326 concernente la disciplina dei complessi ricettivi complementari a carattere turistico-sociale;
- VISTO il regolamento di esecuzione della legge suddetta, approvato con D. P.R. 20 giugno 1961, n. 869;
- VISTO l'art. 1, lett. g) del D.P.R. 14 gennaio 1972, n. 6, con il quale sono state trasferite alla Regione le funzioni amministrative statali in materia di turismo ed industria alberghiera, comprese quelle concernenti i complessi ricettivi extra-alberghieri (campeggi, villaggi turistici, ostelli ecc.);
- VISTA la legge regionale 1° settembre 1972, n. 12;
- VISTE le domande e relativa documentazione presentate dai titolari dei seguenti complessi ricettivi complementari:

PROVINCIA DI VENEZIA

- 1) campeggio "MARINA DI VENEZIA" in Venezia Punta Sabbioni;
- 2) campeggio "EUROPA" in Venezia-Cavallino, Via Fausta;
- 3) campeggio "GEMINI GARDEN" in Venezia-Cavallino, Via F. Baracca;
- 4) campeggio "GARDEN PARADISO" in Venezia-Cavallino Via F. Baracca;
- 5) campeggio "CA' PASQUALI" in Venezia Ca' Pasquali, Via A. Poerio;
- 6) campeggio "CA' SAVIO" in Venezia-Ca' Savio;
- 7) campeggio "VILLA AL MARE" in Venezia-Cavallino;
- 8) campeggio "MIRAMARE" in Venezia - Punta Sabbioni, Lungomare D. Alighieri;
- 9) campeggio "RESIDENCE" in Venezia - Cavallino, Via F. Baracca;
- 10) campeggio "AL BOSCHETTO" in Venezia Ca' Vio, Via delle Batterie;
- 11) campeggio "ITALY" in Venezia loc. Ca' Ballarin, Via Fausta;
- 12) campeggio "JOKER" in Venezia, loc. Ca' di Valle, Via Fausta;
- 13) campeggio "UNION LIDO" in Venezia, loc. Ca' Ballarin, Via Fausta;

- 14) campeggio "SILVA" in Venezia-Cavallino, Via F. Baracca;
- 15) campeggio "LIDO ADRIATICO" in Venezia, loc. Ca' Ballarin, Via delle Batterie;
- 16) campeggio "JOLLY" in Caorle, Lungomare Falconera
- 17) campeggio "CONTINENTAL" in Venezia-Cavallino, Via F. Baracca;
- 18) casa per ferie "MARIA ASSUNTA" in Venezia-Cavallino, Via Fausta, 240;
- 19) casa per ferie "E. VENDRAMINI" in Venezia Lido, Via Sandro Gallo, 92;
- 20) casa per ferie "AUXILIUM" in Venezia-Lido, Via Riviera S. M. Elisabetta, 6;
- 21) pensionato "T. CAMPOSTRINI" in Venezia-Lido, Via Fra Mauro, 11;
- 22) casa per ferie "GAETANA STERNI" in S. Michele al Tagliamento Bibione, Via Colonie;
- 23) casa per ferie "MATER AMABILIS" in Jesolo Lido, Via Altinate, 130;
- 24) campeggio "INTERNATIONAL" in Jesolo Lido, Via dei Mille;
- 25) campeggio "ADRIATICO" in Jesolo Lido, Viale Oriente, 144;
- 26) villaggio turistico "LIDO DI S. FRANCESCO" in Caorle, Valle Altanea;

PROVINCIA DI BELLUNO

- 27) campeggio "ROCCHETTA" in Cortina d'Ampezzo, loc. Campo di Sopra, 1, intese ad ottenere il rinnovo delle licenze anche per la corrente stagione;
- VISTA l'autoizzazione del 21 aprile 1976, rilasciata dall'Ufficiale Sanitario di Cortina d'Ampezzo al titolare del campeggio "ROCCHETTA" con la quale questi autorizza agli effetti igienico-sanitari ed in via precaria, l'apertura e l'esercizio del campeggio stesso, nell'attesa che vengano effettuate analisi allo scarico dell'impianto di depurazione nel periodo di piena attività del complesso, in ordine all'accertamento della rispondenza delle acque reflue agli standards stabiliti con circolare del Medico Provinciale di Belluno n. 2116/101 II°/73 del 20 marzo 1974;
 - RITENUTO DI poter confermare quanto prescritto dall'Ufficiale Sanitario di Cortina d'Ampezzo;
 - UDITA la relazione del Vicepresidente il quale illustra la natura del provvedimento e ne propone alla Giunta l'approvazione;

DELIBERA

A) - di autorizzare il Presidente a rinnovare le licenze ai titolari dei complessi ricettivi complementari di seguito elencati, fissando il periodo di apertura ed eventuali particolari condizioni per il miglior funzionamento dell'attività:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

- 4) [redacted] nato a [redacted] rappresentato da [redacted] nato a [redacted] - campeggio "GARDEN PARADISO" in Venezia Cavallino, Via F. Baracca;
- 5) [redacted] nato a [redacted] il [redacted], rappresentato da [redacted] nato a [redacted] - campeggio "CA' PASQUALI"
- 6) [redacted] - campeggio "CA' SAVIO" in Venezia Ca' Savio;
- 7) [redacted] - campeggio "VILLA AL MARE" in Venezia (punta Sabbioni, L) Cavallino;
- 8) [redacted] - campeggio "MIRAMARE" in Venezia Punta Sabbioni, Lungomare D. Alighieri;
- 9) [redacted] - campeggio "RESIDENCE" in Venezia - Cavallino, Via F. Baracca;
- 10) [redacted] - campeggio "BOSCHETTO" in Venezia Ca' Vio Via delle Batterie;
- 11) [redacted] - campeggio "ITALY" in Venezia loc. Ca' Ballarin, Via Fausta;
- 12) [redacted] - campeggio "JOKER" in Venezia loc. Ca' di Valle;
- 13) [redacted] rappresentato da [redacted] nato a [redacted] - campeggio "UNION LIDO" in Venezia loc. Ca' Ballarin;
- 14) [redacted] rappresentato da [redacted] - campeggio "SILVA" in Venezia Cavallino Via F. Baracca;
- 15) [redacted] - campeggio "LIDO ADRIATICO" in Venezia loc. Ca' Ballarin;
- 16) [redacted] - campeggio "JOLLY" in Caorle, Lungomare Falconera;
- 17) [redacted] - campeggio "CONTINENTAL" in Venezia Cavallino Via F. Baracca;
- 18) [redacted] nata - casa per ferie "MARIA ASSUNTA" in Venezia Cavallino, Via Fausta, 240;
- 19) [redacted] - casa per ferie "E. VENDRAMINI" in Venezia Lido, Via Sandro Gallo, 92;
- 20) [redacted] nata a [redacted] - casa per ferie "AUXILIUM" in Venezia Lido, Riviera S. M. Elisabetta, 6;
- 21) [redacted] - pensionato "T. CAMPOSTRINI" in Venezia Lido, Via Fra Mauro, 11;
- 22) [redacted] - casa per ferie "GAETANA STERNI" in S. Michele al Tagliamento Bibione Via Colonie;
- 23) [redacted], rappresentato da [redacted] - casa per ferie "MATER AMABILIS" in Jesolo Lido, Via Altinate, 130;

./.

- 24) [redacted] - campeggio "INTERNAZIONALE" in Jesolo Lido, Via dei Mille, con capacità ricettiva di 1760 persone e 953 automezzi;
- 25) [redacted] - campeggio "ADRIATICO" in Jesolo Lido, Viale Oriente, 144;
- 26) [redacted] - villaggio turistico "LIDO DI S. FRANCESCO" in Gaiole, Valle Altanea;

B) - di autorizzare il Presidente a concedere al Signor [redacted], titolare del campeggio "ROCCHEI TA" in Cortina d'Ampezzo loc. Campo di Sopra, n. 1, e rappresentato da [redacted] l'autorizzazione provvisoria, con l'intesa che se le analisi da effettuarsi in periodo di piena attività non daranno esito favorevole, verrà ritirata tale autorizzazione provvisoria e disposta l'immediata chiusura del complesso;

C) - di trasmettere copia della presente deliberazione ai Prefetti di Venezia e Belluno, per opportuna conoscenza e per gli eventuali provvedimenti di competenza.

D) - di dichiarare immediatamente eseguibile, per ragioni di urgenza, il presente provvedimento a' sensi e per gli effetti dell'art. 49 della legge 10 febbraio 1953, n. 62.

Sottoposto a votazione il provvedimento risulta approvato con il seguente esito:

- membri assegnati alla Giunta Regionale	n. <u>10</u>
- presenti	n. <u>7</u>
- voti favorevoli	n. <u>7</u>
- voti contrari	n. <u>-</u>
- astenuti	n. <u>-</u>

Conseguentemente il Presidente dichiara il provvedimento approvato dando atto che è stata conseguita la maggioranza dei voti prevista dal 1° comma dell'art. 49 della legge 10 febbraio 1953, n. 62.

- - -

Verbale letto, confermato e sottoscritto.

[redacted] RIO
 [redacted] auno


(Ing. [redacted])

<p>SEGRETERIA DELLA GIUNTA REGIONALE</p> <p>Si attesta che la presente deliberazione è stata trasmessa alla Commissione di Controllo sull'Amministrazione Regionale del Veneto il giorno <u>14 MAR 1976</u></p> <p>Venezia, li <u>14 MAR 1976</u></p> <p>IL SEG. [redacted]</p>	<p>SEGRETERIA DELLA GIUNTA REGIONALE</p> <p>La presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza di termini, a' sensi dell'articolo 49/45 della legge 10-2-1953, n. 62.</p> <p>Venezia, li</p> <p>IL SEGRETARIO</p>
<p>Della presente deliberazione è stata rilasciata nota di ricevuta dalla Segreteria della Commissione di Controllo sull'Amministrazione Regionale del Veneto in data <u>24 MAR 1976</u></p> <p>Decorrenza di termini: giorni 10/20 dalla data di ricevuta.</p> <p>Scadenza:</p> <p>Venezia, li</p> <p>IL SEGR [redacted]</p>	<p>La presente deliberazione è divenuta esecutiva per riscontro di legittimità da parte della Commissione di Controllo sull'Amministrazione Regionale del Veneto, di cui alla nota n. <u>4451-7422</u></p> <p>in data <u>20 MAR 1976</u></p> <p>Venezia, li <u>24 MAR 1976</u></p> <p>IL SEGR [redacted]</p>
<p>In ordine alla presente deliberazione sono stati chiesti chiarimenti con nota n.</p> <p>in data</p> <p>Chiarimenti trasmessi con nota n.</p> <p>in data</p> <p>Venezia, li</p> <p>IL SEGRETARIO</p>	<p>La presente deliberazione è stata annullata dalla Commissione di Controllo sull'Amministrazione Regionale del Veneto con decisione n.</p> <p>in data</p> <p>Venezia, li</p> <p>IL SEGRETARIO</p>

4459

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

Settimane del 27/5/1975

1638

renovo licenze per l'esercizio di
complessi ricettivi complementari.

PRESIDENTE: Tomelleri Angelo
V. Presidenti: Guidolin Francesco
Assessori: Cortasa Marino
Gasperini Fabio
Molinari Adolfo
Nichele Pierino
Prezioso Antonio
Sartor Gino
Sbalchiero Giuseppe
Uliana Maria
Veronese Otello

Assiste il Segretario Generale della Programmazione f.f. DR. DE ANTONI
Redige il verbale il sottoscritto Segretario DR. P. DAURU'

LA GIUNTA REGIONALE

la legge 21 marzo 1958, n. 326, concernente la disciplina dei complessi ricettivi complementari a carattere turistico-sociale;

il regolamento di esecuzione della legge suddetta, approvato con D.P.R. 20 giugno 1961, n. 869;

l'art. 1, lett. g) del D.P.R. 14 gennaio 1972 n. 6, con il quale sono state trasferite alle Regioni le funzioni amministrative statali in materia di turismo ed industria alberghiera, comprese quelle concernenti i complessi ricettivi extra-alberghieri (villaggi turistici, ostelli, campeggi,

la legge regionale 1° settembre 1972 n. 12;

le domande e relativa documentazione, presentate dai titolari dei complessi ricettivi complementari;

PROVINCIA DI VENEZIA

sa per Ferie "AUXILIUM" in Venezia-Lido, Riviera S. M. Elisabetta, 6;

campeggio "EUROPA" in Jesolo Lido, Viale Oriente, 124;

campeggio "ADRIATICO" in Jesolo Lido, Viale Oriente, 144;

sa per Ferie "E. VENDRAMINI" in Venezia-Lido, Via S. Gallo, 92;

PROVINCIA DI BELLUNO

campeggio "CORTINA" in Cortina d'Ampezzo, loc. Campo,

sa ad ottenere il rinnovo delle licenze anche per la corrente stagione;

l'autorizzazione del 12 maggio 1975, rilasciata dall'Ufficio Sanità di Cortina d'Ampezzo al titolare del campeggio "CORTINA", con la quale si autorizza agli effetti igienico-sanitari ed in via precaria l'apertura e l'esercizio del campeggio stesso, nell'attesa che vengano effettuate le analisi allo scarico dell'impianto di depurazione nel periodo di piena attività del complesso, in ordine all'accertamento della rispondenza delle acque

./.

reflue agli standards stabiliti con circolare del Medico Provinciale Belluno n. 2116.101 II°/73 del 20 marzo 1974;

- RITENUTO di poter confermare quanto prescritto dall'Ufficiale Sanitario di Cortina d'Ampezzo;
- UDITA la relazione dell'Assessor a prof. Piero Nichale, il quale illustra la natura del provvedimento e ne propone alla Giunta l'approvazione.

DELIBERA:

A) - di autorizzare il Presidente a rinnovare le licenze ai titolari di complessi ricettivi complementari di seguito elencati, fissando il periodo di apertura ed eventuali particolari condizioni per il miglior funzionamento dell'attività:

- 1) [redacted] Casa per Ferie "AUXILIUM" in Venezia-Lido, Riviera S. M. Elisabetta, 6;
- 2) [redacted] campeggio "EUROPA" in Jesolo Lido, Viale Oriente, 124;
- 3) [redacted] campeggio "ADRIATICO" in Jesolo Lido, Via Oriente, 144;
- 4) [redacted] - Casa per ferie "E. VENDRAMINI" in Venezia-Lido, Via S. Elisabetta, 92;

B) - di autorizzare il Presidente a concedere al Signor [redacted], titolare del campeggio [redacted] in Cortina d'Ampezzo, loc. Campo, e rappresentato da [redacted] l'autorizzazione provvisoria con l'intesa che se le analisi da effettuarsi nel periodo di permanenza non daranno esito favorevole, verrà ritirata tale autorizzazione provvisoria e disposta l'immediata chiusura del complesso;

C) - di trasmettere ai Prefetti di Venezia e Belluno, nonché al Medico Provinciale di Belluno, copia del presente atto per opportuna conoscenza e per gli eventuali provvedimenti di competenza;

D) - di dichiarare immediatamente, per ragioni di urgenza, il presente provvedimento a' sensi e per gli effetti dell'art. 49 della legge n. 2 del 28 febbraio 1953, n. 62.

Sottoposto a votazione il provvedimento, questa si conclude con seguente esito:

- membri assegnati alla Giunta Regionale	n. 11
- presenti	n. 7
- voti favorevoli	n. 7
- voti contrari	n. 0
- astenuti	n. 0

Conseguentemente, il Presidente dichiara il provvedimento approvato
atto che è stata conseguita la maggioranza dei voti prevista dal
comma dell'art. 49 della legge 10 febbraio 1953, n. 62.

verbale letto, confermato e sottoscritto.

IL SEGRETARIO
(Dott. [redacted])



[Handwritten signature]
[redacted]
(Ing [redacted])

SEGRETERIA DELLA GIUNTA REGIONALE

Si attesta che la presente deliberazione è stata trasmessa alla Commissione di Controllo sull'Amministrazione Regionale del Veneto il giorno 30 MAG. 1975
 Venezia, il 30 MAG. 1975

IL SEGRETARIO

SEGRETERIA DELLA GIUNTA REGIONALE

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza di termini, a' sensi dell'articolo 49/45 della legge 10-2-1953, n. 62.

Venezia, il

IL SEGRETARIO

Della presente deliberazione è stata rilasciata nota di ricevuta dalla Segreteria della Commissione di Controllo sull'Amministrazione Regionale del Veneto in data 30 MAG. 1975
 Decorrenza di termini: giorni 10/20 dalla data di ricevuta.
 Scadenza:

Venezia, il 30 MAG. 1975

IL SEGRETARIO

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per riscontro di legittimità da parte della Commissione di Controllo sull'Amministrazione Regionale del Veneto, di cui alla nota n. 2083 in data 20 GIU. 1975

Venezia, il 20 GIU. 1975

IL SEGRETARIO

In ordine alla presente deliberazione sono stati chiesti chiarimenti con nota n.
 in data

Chiarimenti trasmessi con nota n.
 in data

Venezia, il

IL SEGRETARIO

La presente deliberazione è stata annullata dalla Commissione di Controllo sull'Amministrazione Regionale del Veneto con decisione n.
 in data

Venezia, il

IL SEGRETARIO

REGIONE VENETA

51803

Prot. N.

DELIBERAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE

Seduta del 11 GIUGNO 1974

2026

OGGETTO N.

Cambio titolare della Casa per Ferie "ISTITUTO VENDRAMINI" in Venezia - Lido.

- PRESIDENTE: Tomelleri Angelo
- V. Presidente: Guidolin Francesco
- Assessori: Cortese Marino
- Gasperini Fabio
- Molinari Adolfo
- Nichele Pierino
- Prezioso Antonio
- ~~Scalco~~
- Sbalchiero Giuseppe
- ~~Veronese~~
- Veronese Giulio
- f.f. De Antoni
- Dr. Daurù

Assiste il Segretario Generale della Programmazione f.f. De Antoni
Redige il verbale Il sottoscritto Segretario Dr. Daurù

L'ASSESSORE prof. Piero Nichele, fa innanzitutto presente che, in virtù del D.P.R. 14 gennaio 1972, n. 6, la competenza in materia di complessi ricettivi complementari, regolata dalla legge 21 marzo 1958, n. 326, già dei Prefetti, è stata trasferita alla Regione che decide, con provvedimento di Giunta, ai sensi della legge regionale 1° settembre 1972, n. 12, su conforme parere espresso dal Consiglio di Amministrazione dell'Ente Provinciale per il Turismo competente per territorio, integrato ai sensi dell'art. 3 della legge n. 326 succitata, mentre rimane alla competenza dei Prefetti il rilascio della autorizzazione per l'esercizio di attività di vendita di bevande alcoliche ed analcoliche, nonché all'esercizio dei servizi di mensa ed autotrimessa, si a pure limitatamente alle persone ospitate.

LA GIUNTA REGIONALE

- VISTA la legge 21 marzo 1958, n. 326 ed il D.P.R. 20 giugno 1961, n. 869, che regolano l'apertura ed il funzionamento dei complessi ricettivi complementari;
- VISTO il D.P.R. 14 gennaio 1972, n. 6;
- VISTA la legge regionale 1° settembre 1972, n. 12;
- VISTO il parere favorevole espresso dall'Ente Provinciale per il Turismo di Venezia, ai sensi dell'art. 2 della citata legge n. 326 del 21 marzo 1958, all'istanza di [redacted] al secolo [redacted], intesa ad ottenere il trasferimento a proprio nome della licenza, a suo tempo rilasciata dal Prefetto di Venezia a [redacted], al secolo [redacted], per l'esercizio della Casa per Ferie "ISTITUTO VENDRAMINI" sita in Venezia-Lido, Via S. Gallo, 92,

DELIBERA:

1°) - Di concedere a Suor Diodora, al secolo [redacted], [redacted], l'autorizzazione a gestire la Casa per Ferie "ISTITUTO VENDRAMINI", sita in Venezia-Lido, Via S. Gallo, 92, con l'osservanza di tutte le disposizioni di legge vigenti in materia e delle seguenti prescrizioni:

- a- esporre la tariffa dei vari prezzi comprensivi del servizio e di altri eventuali oneri, nonché copia del regolamento interno con le istruzioni e le raccomandazioni del caso rivolte agli ospiti;
- b- porre in atto ogni accorgimento inteso a salvaguardare da danni anche da parte di estranei la bellezza ove sorge il pensionato;
- c- compilare per ogni singolo ospite una scheda a ricalco in tre copie, una delle quali da recapitare all'Autorità di P.S., rispettivamente all'arrivo ed alla sua partenza.
La terza copia delle schede, che sostituisce il registro previsto dall'art. 109, terzo comma, del T.U. delle leggi di P.S. 18 giugno 1931, n. 773, deve riportare anche la data di partenza delle persone ospitate, essere numerata progressivamente e conservata per un triennio;
La capacità ricettiva massima della Casa per Ferie non può superare le 35 persone.

2°) - Di autorizzare il Presidente della Giunta Regionale a rilasciare alla suddetta richiedente il provvedimento di autorizzazione, fissando il periodo di apertura, previo accertamento degli adempimenti previsti dalle norme di legge vigenti.

3°) - Di trasmettere al Prefetto di Venezia copia del presente atto, per opportuna conoscenza e per gli eventuali provvedimenti di competenza.

4°) - Di dichiarare immediatamente eseguibile, per ragioni di urgenza, il presente provvedimento a' sensi e per gli effetti dell'art. 49 della legge 10 febbraio 1953, n. 62.

Sottoposto il provvedimento a votazione, questa si conclude con il seguente esito:

- membri assegnati alla Giunta Regionale	n. 11
- ^{presenti} voti favorevoli	n. 8
- voti contrari	n. =
- Astenuti	n. =

Conseguentemente, il Presidente dichiara il provvedimento approvato dando atto che è stata conseguita la maggioranza dei voti prevista dal 1° comma dell'art. 49 della legge 10/2/1953, n. 62.

Verbale letto, confermato e sottoscritto.

IL SEGREARIO
(Dott. [redacted])



IL PRESIDENTE
[redacted]

SEGRETERIA DELLA GIUNTA REGIONALE

Si attesta che la presente deliberazione è stata trasmessa alla Commissione di Controllo sull'Amministrazione Regionale del Veneto il giorno 14 GIU. 1974

Venezia, li 14 GIU. 1974

IL SEGRETARIO



SEGRETERIA DELLA GIUNTA REGIONALE

La presente deliberazione è divenuta esecutiva per decorrenza di termini, a' sensi dell'art. 49/45 della legge 10-2-1953, n. 62.

Venezia, li

IL SEGRETARIO

Della presente deliberazione è stata rilasciata nota di ricevuta dalla segreteria della Commissione di Controllo sull'Amministrazione Regionale del Veneto in data 14 GIU. 1974

Decorrenza di termini: giorni 10/20 dalla data di ricevuta.

Scadenza: 14 GIU. 1974

Venezia, li

IL SEGRETARIO



La presente deliberazione è divenuta esecutiva per riscontro di legittimità da parte della Commissione di Controllo sull'Amministrazione Regionale del Veneto, di cui alla nota n. 484/1... 3262 in data 20 GIU. 1974

Venezia, li 20 GIU. 1974

IL SEGRETARIO



In ordine alla presente deliberazione sono stati chiesti chiarimenti con nota n.

in data

Chiarimenti trasmessi con nota n.

in data

Venezia, li

IL SEGRETARIO

La presente deliberazione è stata annullata dalla Commissione di Controllo sull'Amministrazione Regionale del Veneto con decisione n.

in data

Venezia, li

IL SEGRETARIO

4) Proposta di intervento.

L'interesse della proprietà è destinare a residenza i suddetti immobili.

La presente costituisce dunque manifestazione di interesse/istanza di variante urbanistica volta al cambio di destinazione d'uso del suddetto compendio da attrezzature di interesse comune a residenziale.

Ciò avrebbe una positiva ricaduta in relazione all'incremento della popolazione lidense, e al contempo permetterebbe il recupero di compendio immobiliare, in zona semicentrale dell'Isola del Lido di Venezia, ora in stato di dismissione.

Quanto sopra configurerebbe infatti una rivitalizzazione degli immobili indicati, atteso che sono chiusi da circa cinque anni, con miglioramento del tessuto urbano in area semicentrale del Lido di Venezia.

Dall'approvazione di detta variante deriverebbe un'importante ricaduta lavorativa in ragione delle ditte appaltatrici che verrebbero incaricate, oltre alle benefiche ricadute per l'indotto.

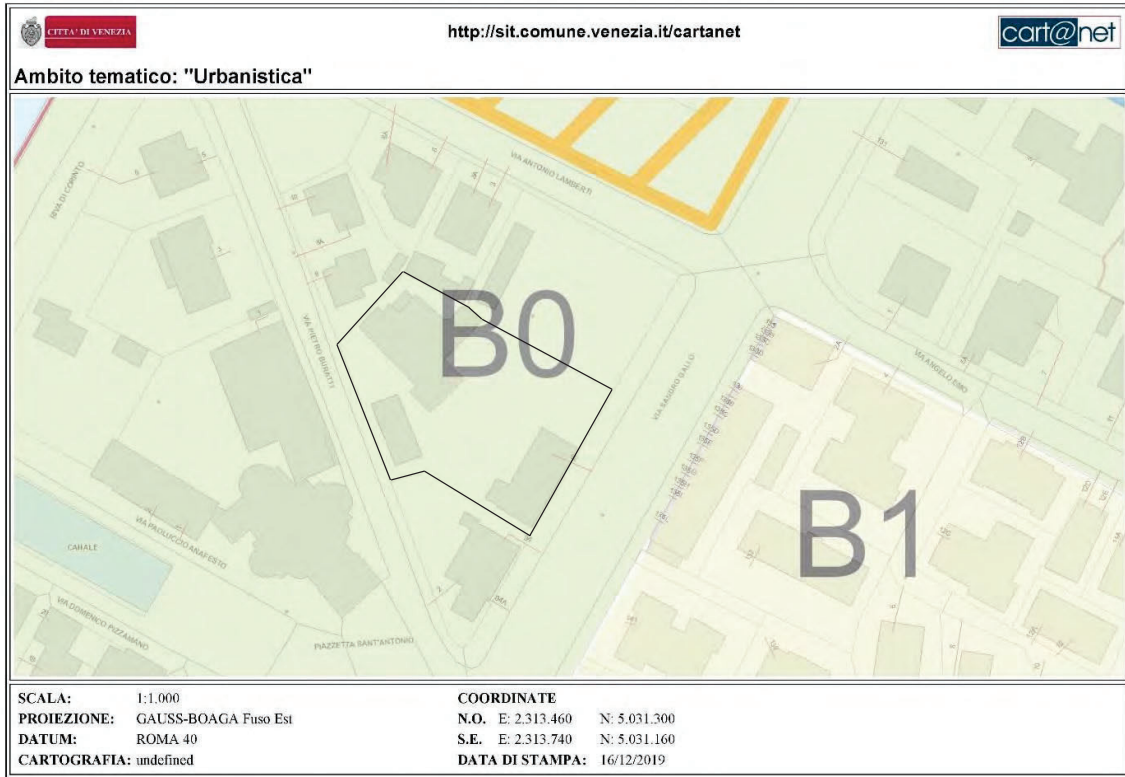
5) Scheda normativa

Gli spazi per il quale si chiede la modifica della destinazione d'uso sono compresi nella VPRG del Lido di Venezia nella Tavola B1 ZTO come zona B0 "NOVECENTESCA NON DI PREGIO".

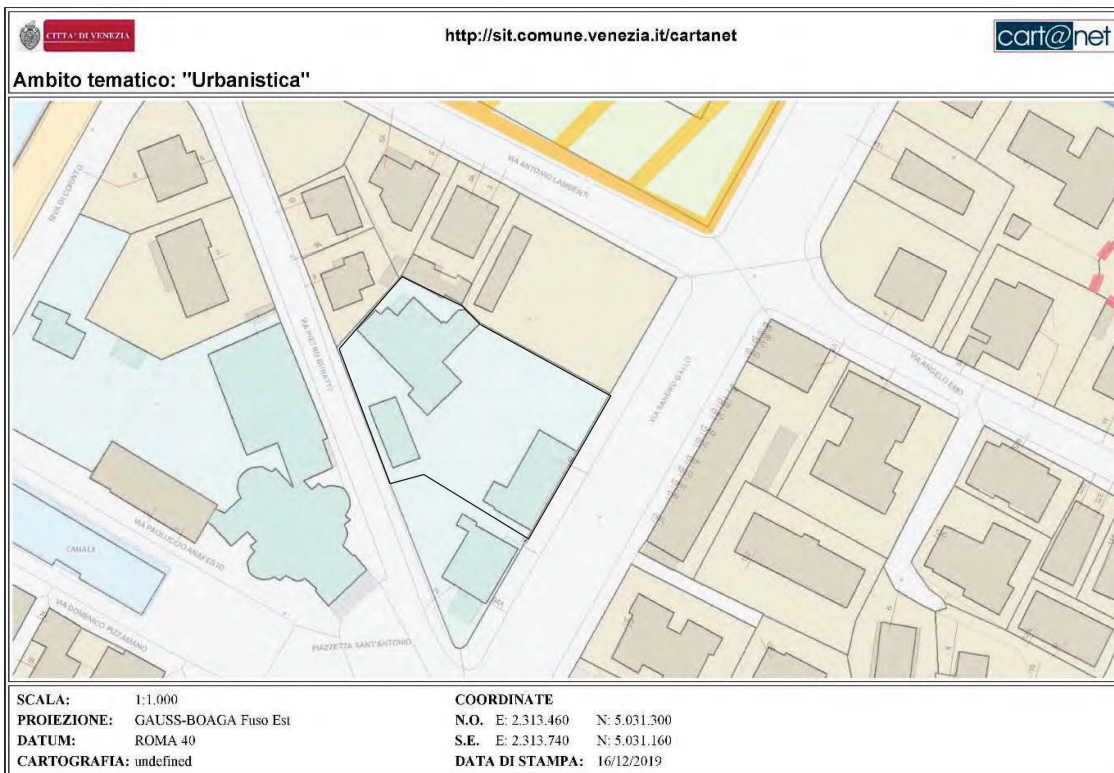
Nella Tavola B3 destinazione d'uso: l'area viene codificata come "area per attrezzature di interesse comune "tale zona può essere destinata, come indicato nell'art. 53 delle N.T.A. a: centri civici (sedi per organi e uffici amministrativi decentrati), attrezzature collettive (categoria F, art. 8 N.T.G.A.) a disposizione della generalità dei cittadini, attrezzature religiose, mercati rionali.

V.P.R.G. STATO DI FATTO

ESTRATTO V.P.R.G. TAV. B1- ZTO

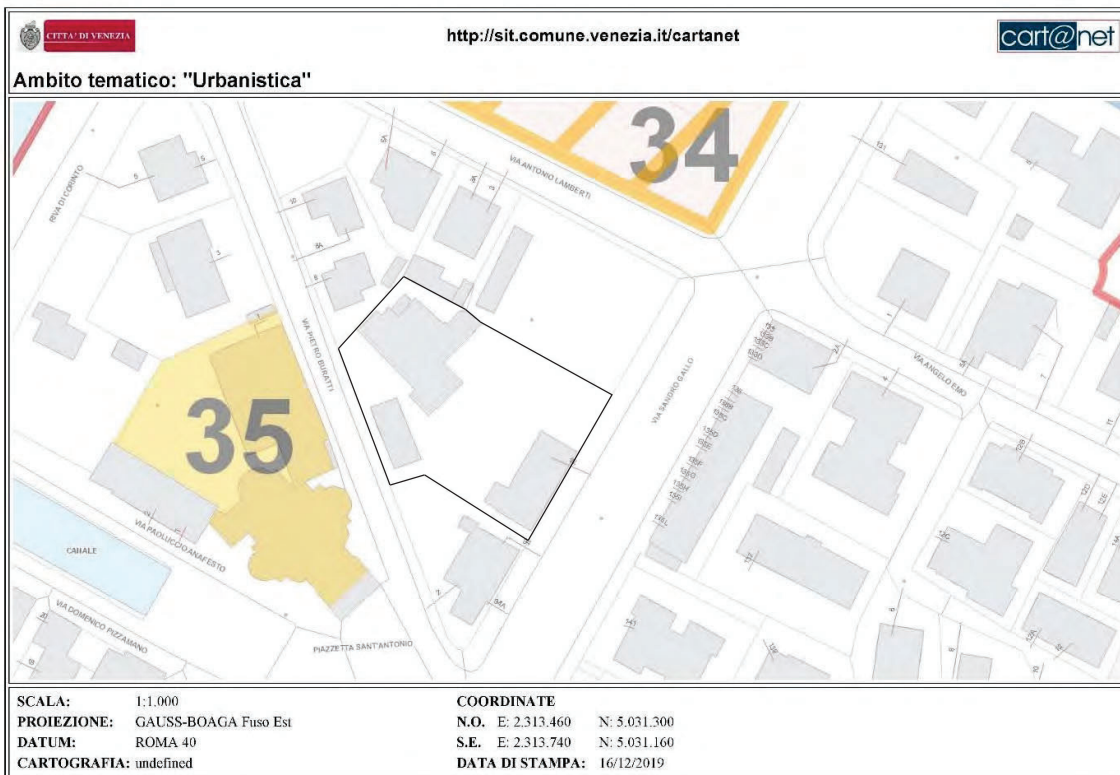


ESTRATTO V.P.R.G. TAV. B3 - DESTINAZIONI D'USO



ESTRATTO V.P.R.G. TAV. B6 STANDARDS

Il compendio di cui si tratta non è ricompreso tra le aree soggette a standards



Variante al P.R.G. per l'Isola del Lido ARTICOLO 53

N.T.S.A.

Norme Tecniche Speciali di
Attuazione _____

TITOLO III

Altre _____ parti _____ dell'Isola.

CAPO II

Aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico
di quartiere

articolo 53

Attrezzature di interesse comune.



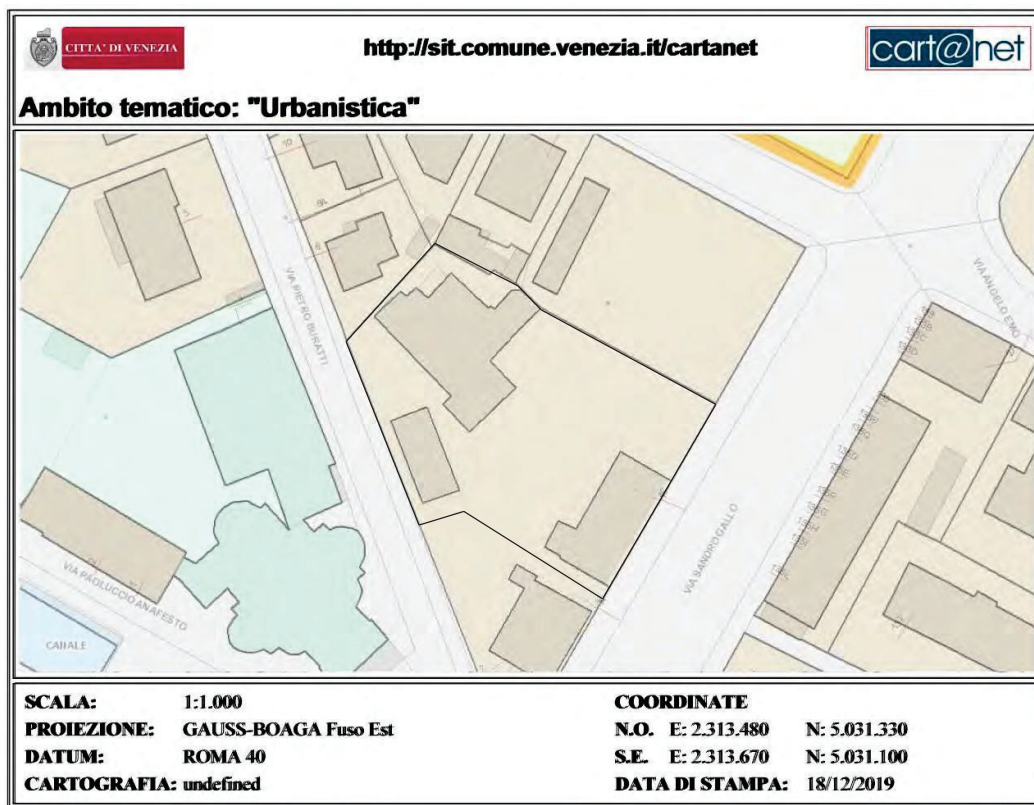
53.1 Sono destinate a: centri civici (sedi per organi e uffici amministrativi decentrati), attrezzature collettive (categoria F, art. 8 N.T.G.A.) a disposizione della generalità dei cittadini, attrezzature religiose, mercati rionali.

- 53.2 Per le nuove costruzioni, in caso di realizzazione da parte di privati valgono i seguenti indici:
- Ut = 0,3 mq/mq (0,9 mc./mq)
 - Dc = 4 m.;
 - Df = 10m;
- 53.3 E' prescritta la sistemazione degli spazi scoperti a verde, nonché con parcheggi nella misura di 0,44 mq/mq di Sp. Sistemazione dei parcheggi secondo le modalità di cui all' art. 56. Spazi a verde piantumati con specie arboree e/o arbustive scelte nel rispetto di quanto disposto dall'art. 82del Titolo IV delle presenti N.T.S.A..

V.P.R.G. VARIANTE PROPOSTA

La variante proposta si limita a modificare la zona ad “attrezzature di interesse c compendio in parola a destinazione “residenziale”, rendendo omogeneo l’isolato tra via Gallo, via Pietro Buratti e via Antonio Lamberti.

TAVOLE B6 DI VARIANTE CON IL COMPENDIO DESTINATO A RESIDENZA



VARIANTE AL P.R.G. PER L'ISOLA DEL LIDO ARTICOLO 46

nta

norme
tecniche
di attuazione

N.T.S.A.

Norme Tecniche Speciali di

Attuazione _____

TITOLO III

Altre parti dell'Isola.

CAPO I

Zone residenziali.

articolo 46

Destinazioni d'uso.

- 46.1 Nelle zone residenziali individuate come B0 o B1 nella tavola B1, le destinazioni d'uso ammesse sono quelle individuate nelle Tavole B3, fatto salvo quanto disposto dalla normativa vigente in materia di attrezzature ricettive.
- 46.2 Per il raccordo con le definizioni di cui all'art. 8 delle N.T.G.A. vale il seguente prospetto:

descrizione in tavola B3:	destinazioni d'uso ammesse (art. 8 N.T.G.A.):
"edifici residenziali e pertinenze"	"residenza" (A)
"centro estivo per lo svago, bagni pubblici, alberghi, villaggi turistici, colonie, stabilimenti balneari"	"residenze collettive" (A2), "strutture ricettive" (E), "attrezzature collettive" (F)
"Negozi, centri vendita, supermarket, magazzini e depositi, uffici, studi privati, mercati, esercizi pubblici"	"attività direzionali" (C), "servizi alle persone" (D)

VARIANTE AL P.R.G. PER L'ISOLA DEL LIDO ARTICOLO 47



norme
tecniche
di attuazione

N.T.S.A.

Norme Tecniche Speciali di

Attuazione _____

TITOLO III

Altre parti dell'Isola.

CAPO I

Zone residenziali.

articolo 47

Sistemazione degli spazi scoperti.

- 47.1** In tutte le zone residenziali, individuate come B0, B1 nella tavola B1, per gli spazi scoperti di pertinenza degli edifici esistenti o di progetto, è prescritta la conservazione o la nuova sistemazione a giardino, nel rispetto di quanto disposto dall'art. 82, Titolo IV° delle presenti N.T.S.A. in particolare per quanto riguarda la scelta delle specie arboree od arbustive. In alternativa, gli stessi spazi possono essere utilizzati ad orto limitatamente alla porzione retrostante il volume edificato con riguardo al fronte stradale principale.
- 47.2** La parte impermeabilizzata non può superare il 30% della superficie scoperta.
- 47.3** Per i manufatti interrati è prescritta la sistemazione a giardino della copertura.
- 47.4** Gli spazi individuati come "verde privato di rispetto" sono inedificabili ed è prescritta la conservazione o la nuova sistemazione a giardino.

N.T.S.A.

Norme Tecniche Speciali di

Attuazione _____

TITOLO III

Altre parti dell'Isola.

CAPO I

Zone residenziali.

articolo 48

Zona "B0" novecentesca di pregio.

- 48.1** E' individuata nella Tavola B1. Corrisponde al quartiere residenziale realizzato agli inizi del Novecento ed è caratterizzata, oltre che dalla presenza di numerosi episodi edilizi di pregio, da un tracciato viario pianificato e sistemato con alberature. Comprende parte dell'ambito P.A.1, assoggettato a Piano Particolareggiato secondo le modalità contenute nell'apposita scheda dell'allegato B 10.
- 48.2** Per gli edifici esistenti, salvo quanto disposto dal precedente art.24 del Titolo II° delle N.T.S.A., sono ammessi tutti i tipi di intervento definiti all'art. 7 delle N.T.G.A., fatta eccezione per quelli di nuova edificazione.
- 48.3** Per gli interventi di ampliamento o sopralzo valgono i seguenti indici:
- | | | | | | | |
|---|------|---|-----|-------|------|--------|
| - | Uf | = | 0,7 | mq/mq | (2,1 | mc/mq) |
| - | Hmax | = | 12 | | | m |
| - | Ds | = | 3 | | | m. |
| - | Dc | = | m. | | | 5 |
- L' ampliamento o sopralzo è ammissibile secondo i parametri dell'art. 10.6 delle N.T.G.A., fino a un massimo del 10% della cubatura e comunque nel rispetto dell'u.f. di 0,7 mq./mq. (2,1 mc./mq.)
- 48.4** Nel caso di demolizione con ricostruzione, valgono i seguenti indici:
 Sc e H non superiori a quelle preesistenti, qualora superiori ai corrispondenti valori per la nuova costruzione.
- 48.5** Per i paramenti esterni è prescritto l'uso del mattone faccia a vista con eventuali inserti di pietra, o, in alternativa, l'intonaco in un colore scelto tra quelli tradizionalmente utilizzati per le

unità edilizie di pregio classificate N e ricadenti nella medesima zona B0.

- 48.6 Per le recinzioni sono ammessi, oltre ai materiali di cui al punto precedente: il legno, il ferro battuto o verniciato con un colore scelto tra quelli tradizionalmente utilizzati per le unità edilizie di pregio di cui al punto precedente.
 - 48.7 La copertura deve essere a falde ricoperta con tegole a coppo-canale in cotto.
 - 48.8 Per i serramenti non è consentito l'uso di alluminio anodizzato.
 - 48.9 Negli edifici esistenti a prescindere dal loro volume e altezza, è consentibile l'utilizzazione del sottotetto ai fini residenziali, anche attraverso la realizzazione di abbaini.
 - 48.10 Il volume derivante dall'utilizzazione residenziale del sottotetto viene calcolato con le modalità di cui all'art. 37.13.c del Titolo II° della parte II^.
 - 48.11 E' consentita la realizzazione di abbaini con le modalità di cui alle schede 9 e 10 della parte II^, Titolo II dei tipi edilizi N e Ne.
-

9) Modalità operative per la realizzazione dei singoli interventi

Ottenuto il cambio di destinazione d'uso da aree per attrezzature di interesse comune a residenziale in conformità all' art. 6 della L.R. 11/2004 e ai sensi degli artt. 14 e 16, c. 4, lettera d-ter, del D.P.R. 380/01 sarà depositata istanza di S.C.I.A. in conformità art. 23 del D.P.R. 380/01 per trasformare l'attuale destinazione d'uso (residenza collettiva) a residenziale (appartamenti).

11) Valutazione delle convenienze del programma proposto comprendente la determinazione del plusvalore e del beneficio pubblico (vedi Allegato A alla presente)

12) Descrizione delle modalità di conferimento della convenienza pubblica a favore del Comune

Il beneficio pubblico corrispondente al 50% del plusvalore, così come determinato nell'allegato A alla presente "valutazione del valore aggiunto conseguente alla modifica del P.R.G. del Lido a seguito della modifica della destinazione d'uso da attrezzature di interesse comune a "residenziale" e ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato secondo la metodologia prevista verrà corrisposto, una volta approvata la variante urbanistica richiesta e comunque secondo le modalità indicate da codesta Amministrazione comunale.

ALLEGATO A

VALUTAZIONE DEL VALORE AGGIUNTO CONSEGUENTE ALLA MODIFICA DEL PRG DEL LIDO A SEGUITO DELLA MODIFICA DELLA DESTINAZIONE D'USO DA "ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE" A "RESIDENZIALE" E RIPARTIZIONE DEI BENEFICI TRA INTERESSE PUBBLICO E PRIVATO SECONDO LA METODOLOGIA PREVISTA.

PREMESSA

Il compendio immobiliare di cui si chiede di modificare la destinazione da aree per "Attrezzature di interesse comune" art. 53 N.T.S.A. a "Zona residenziale" artt. 46-47-48, non è ricompreso nelle aree a standard urbanistico.

Per il calcolo del plusvalore si utilizzerà il **metodo del valore di trasformazione**. In buona sostanza, al valore finale degli immobili trasformati verrà sottratto il valore iniziale degli immobili ante intervento più tutte le spese necessarie alla trasformazione. Più sinteticamente:

Plusvalore = Vf – (Vi + spese)

Il compendio immobiliare di cui trattasi (ALL. 1) è sito in Via Sandro Gallo 92 Lido di Venezia, prospiciente e con accesso anche sulla Via Lamberti e Via Buratti, consistente e censito come segue:

1) Immobile composto da un edificio fronte via Sandro Gallo identificato al Catasto Terreni - Mapp. N. 101 del Foglio 30, di mq. 650 quale ex casa delle Suore Elisabettine, che si sviluppa su quattro piani di cui uno ammezzato, censito al catasto Fabbricati Foglio 30, particella N. 101 -Cat. B/1 individuato nell'allegato 1 con la lettera B;

2) Immobile composto da un edificio con accesso da Via S. Gallo e Via A. Lamberti identificato al catasto terreni - mappale 60 del Foglio 30, di mq. 1680, che si sviluppa su tre piani, censito al Catasto Fabbricati - Foglio 30 - Part. N. 60 sub 4 - cat. B/1 individuato nell'allegato 1 con la lettera A;

3) Immobile composto da un edificio fronte Via Buratti, identificato al catasto terreni - mappale 234 del Foglio 30, quale Chiesa, che si sviluppa su un piano, censito al Catasto Fabbricati - Foglio 30 - Particella 234 - Sub. 3 - Cat. B/1 indicato nell'allegato 1 con la lettera C.

L'area del lotto in cui insistono i predetti fabbricati ha una superficie complessiva Sf = 2409,00 mq. (ALL. 2)

La superficie lorda di pavimento del compendio risulta di = 1587,20 mq (ALL.3).

Attualmente il Convitto comprende tra l'altro 19 camere doppie e 12 singole per un totale di 50 posti letto.

L'ultima destinazione del compendio è stata convitto delle suore..... cioè ha avuto una destinazione a residenza collettiva come peraltro risulta dall'accatastamento che individua la categoria catastale come B1

(Collegi e convitti, educandati; ricoveri; orfanotrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme.).

CALCOLO DEL VALORE FINALE TRASFORMATO IN RESIDENZA

Per addivenire al valore finale del compendio con destinazione residenziale si procede moltiplicando la ipotizzata superficie commerciale residenziale per il valore unitario di mercato indicato dall'agenzia delle Entrate per il Lido centro.

La superficie del lotto di 2409mq, in base all'articolo 48 delle N.T.S.A., che prevede un indice fondiario $U_f = 0,7$ dà la possibilità di realizzare una superficie lorda di pavimento pari a 1686,30mq, mentre la superficie lorda esistente corrisponde a 1587,20mq. Non è economicamente conveniente procedere alla demolizione e la conseguente realizzazione di appartamenti anche se si potrebbero costruire circa 100 mq in più della superficie lorda di pavimento in quanto le spese per la nuova realizzazione ammonterebbero a circa 1.500€/mq più il costo delle demolizioni, mentre le spese di trasformazione si attestano per un intervento leggero intorno ai 400 €/mq.

Tenuto conto che per il calcolo della superficie commerciale, sulla base delle istruzioni dell'agenzia delle Entrate, non vanno computate le superfici condominiali, quali corridoi, scale, locali tecnici ecc. compresa la superficie di metà dei muri confinanti con le singole unità immobiliari, si ritiene congruo calcolare la superficie commerciale abbattendo del 10% la superficie lorda di pavimento.

Si avrà quindi: **Superficie commerciale** = Superficie lorda di pavimento x 0,9

$$S_c = 1587,20 \times 0,9 = \mathbf{1428,48 \text{ mq.}}$$

Sulla base di quanto riportato dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate per la zona di lido centro (ALL. 4) si ha, per un immobile in ottimo stato di conservazione una forchetta di valori tra 3.500 a 4.600€/mq. Non essendo il compendio immobiliare in zona centralissima si ritiene congruo utilizzare il valore medio della forchetta corrispondente a 4050€/mq.

Sulla base delle scelte di cui sopra il valore finale risulta:

$$V_f = S_c \times 4050\text{€/mq} = \mathbf{5.785.344,00 \text{ €}}$$

CALCOLO DEL VALORE INIZIALE

Si precisa che il compendio in parola, peraltro già evidenziato in precedenza, non è gravato da alcun standard di piano ed inoltre, ex articolo 3 delle N.T.G.A. della variante al P.R.G. del Lido solo "...le aree da utilizzare per **nuove attrezzature pubbliche di interesse generale (zona F)**", sono assoggettate a convenzione, mentre nel caso di specie lo stato di fatto è già destinato a residenze collettive e quindi non abbisogna di alcuna convenzione per il suo utilizzo e di conseguenza il valore del bene è il valore di mercato.

Trattandosi di immobili a destinazione speciale si utilizzerà il metodo della "**capitalizzazione del reddito**".

Il compendio immobiliare è costituito tra l'altro da 19 camere matrimoniali e 12 singole per un totale di **50 posti letto**.

Da un'indagine di mercato è risultato che il costo medio della **retta mensile è di 1.300 €** mentre le spese corrispondono al 90% del reddito lordo.

La formula della capitalizzazione del reddito per la stima dell'immobile è la seguente:

$$V = a/r$$

Dove:

a=reddito annuo netto

r=tasso di interesse

Il reddito lordo risulta: $1300 \times 50 \times 12 = 780.000 \text{€}/\text{anno}$

Le spese annue: $780.000 \times 0,9 = 702.000$

Il reddito annuo netto sarà: $780.000 - 702.000 = 78.000 \text{€}/\text{anno}$

Il tasso di interesse reale al mese di ottobre 2019 è di 1,58%.

Il valore attuale del compendio sarà dunque:

Va = $78.000 / 1,58\% = 78.000 \times 100 / 1,58 = 4.936.708 \text{€}$

CALCOLO DELLE SPESE DI TRASFORMAZIONE

Per trasformare gli attuali edifici da residenza collettiva ad appartamenti saranno necessarie opere di tramezzatura per redistribuire gli spazi, modifiche impiantistiche, realizzazione delle cucine, opere di finitura. Si ritiene quindi di utilizzare un valore unitario del costo di trasformazione per un **intervento leggero** che secondo le indagini effettuate può essere fissato in **400€/mq**.

La spesa per la trasformazione del compendio sarà quindi:

SPESE = S.lorda calpestio x 400€/mq = **634.840€**

PLUSVALORE E BENEFICIO PUBBLICO

Il plusvalore secondo la formula sopra citata è:

Plusvalore = $5.785.344,00 - (4.936.708 + 634.840)$

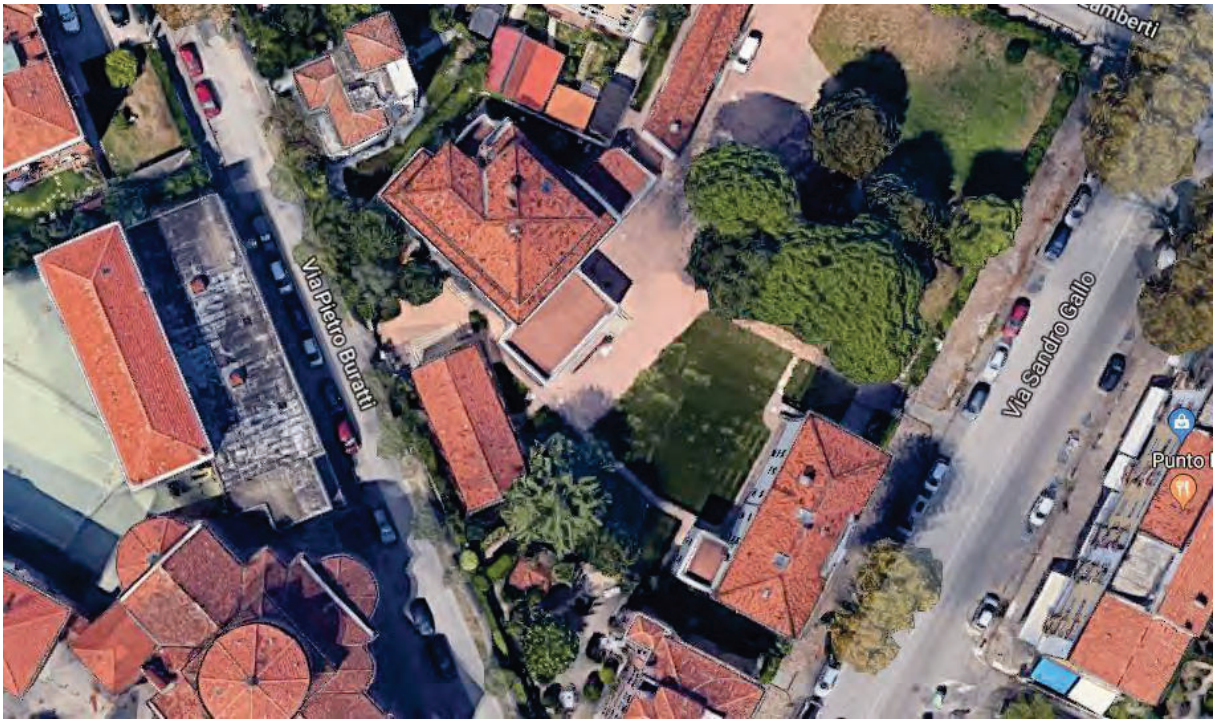
Plusvalore = $5.785.344,00 - 5.571.548 = 213.796,00 \text{€}$

Il **beneficio pubblico** è il 50% del plusvalore e quindi **106.898,00 €**.

IL TECNICO



Allegato 1 - viste dall'alto



Allegato 2 – Superficie complessiva del lotto 2409,00 mq



Allegato 3 – Calcolo della superficie lorda di pavimento

EDIFIZIO A	mq pt	mq 1p	mq 2p
	213,00	194,1	195,00

EDIFIZIO B	mq pt	mq 1p	mq 2p
	417,00	283,1	171,00

EDIFIZIO C	mq pt		
	114,00		

TOT. MQ.	1587,20		
-----------------	----------------	--	--

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 1

Provincia: VENEZIA

Comune: VENEZIA

Fascia/zona: Suburbana/LIDO CENTRO

Codice di zona: E4

Microzona catastale n.: 1

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	OTTIMO	3500	4600	L			
Abitazioni civili	Normale	2800	3500	L			
Abitazioni di tipo economico	OTTIMO	3400	4300	L			
Abitazioni di tipo economico	Normale	2700	3400	L			
Ville e Villini	OTTIMO	3500	4800	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
- 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.