

Studio  
Giallombardo  
Architettura

SGA.ARCHI S.r.l.

Via Giorgio Ferro 23  
30174 Venezia  
Italia

Piazza Crati 20  
0199 Roma  
Italia

T: +39 041 564 7938

info@sga.archi  
sga.archi@pec.it

PIVA:04756190270

**Al Sindaco del Comune di Venezia**

**Arch. Luigi Brugnaro**

**Al Dirigente dello Sviluppo del territorio  
Settore Urbanistica Centro Storico ed Isole**

**Arch. Vincenzo de Nitto**

vincenzo.denitto@comune.venezia.it

Comune di Venezia San Marco 3980 30123 Venezia

**Oggetto: Lettera di Trasmissione**

**per la rimozione parziale di uno standard 338 unità spazio scoperto “attrezzature sportive” e realizzazione locale interrato – VENEZIA DORSODURO CALLE DEI GUARDIANI 2404 B 2405 2405 A 2406 ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale del 20 marzo 2015, n.34**

da parte della società Delta Immobiliare SPA, con sede legale in Roma via Firenze n. 32 C.F. e P.I. 02433100589, in persona del legale rappresentante Busi Daniele nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED] residente a [REDACTED] via [REDACTED]

Al fine di procedere al completamento di 32 unità residenziali in area libera da standard urbanistici + 2 altre unità residenziali a Venezia in Centro Storico, in un area dove insiste uno standard urbanistico che ne impedisce la completa realizzazione, con la presente si trasmettono i documenti, le relazioni e gli allegati grafici, che fanno parte integrante della richiesta di variante urbanistica per eliminazione dello standard urbanistico 338 e realizzazione locale interrato a servizio delle nuove unità residenziali che saranno realizzate.

Si allega alla presente domanda:

Elaborati grafici:

elaborati grafici VARIANTE URBANISTICA\_1-11

elaborati grafici VARIANTE URBANISTICA\_12-17

elaborati grafici VARIANTE URBANISTICA\_18-25



Studio  
Giallombardo  
Architettura

SGA.ARCHI S.r.l.

Via Giorgio Ferro 23  
30174 Venezia  
Italia

Piazza Crati 20  
0199 Roma  
Italia

T: +39 041 564 7938

info@sga.archi  
sga.archi@pec.it

PIVA: 04756190270

Variante urbanistica allegato A manifestazione d'interesse

Variante urbanistica allegato B relazione di stima

Variante urbanistica Relazione Tecnica

arch. Diego Giallombardo

Venezia, li 10/03/2023



SGA

Studio  
Giallombardo  
Architettura

SGA ARCHI S.r.l.

Via Giorgio Ferro 23  
30174 Venezia  
Italia

Piazza Crati 20  
0199 Roma  
Italia

T: +39 041 564 7938

info@sga.archi  
sga.archi@pec.it

P.IVA: 04756190270

**Al Sindaco del Comune di Venezia**

**Arch. Luigi Brugnaro**

**Al Dirigente dello Sviluppo del territorio**

**Settore Urbanistica Centro Storico ed Isole**

**Arch. Vincenzo de Nitto**

territorio@pec.comune.venezia.it

vincenzo.denitto@comune.venezia.it

Comune di Venezia San Marco 3980 30123 Venezia

**Oggetto: Lettera di Trasmissione**

**per la rimozione parziale di uno standard 338 unità spazio scoperto "attrezzature sportive" e realizzazione locale interrato – VENEZIA DORSODURO CALLE DEI GUARDIANI 2404 B 2405 2405 A 2406 ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale del 20 marzo 2015, n.34**

da parte della società Delta Immobiliare SPA, con sede legale in Roma via Firenze n. 32 C.F. e P.I. 02433100589, in persona del legale rappresentante Busi Daniele nato a

██████████ il ██████████ C.F. ██████████ residente a ██████████ via ██████████  
██████████

Con la presente si trasmettono gli elaborati grafici aggiornati, che fanno parte integrante della richiesta di variante urbanistica per eliminazione dello standard urbanistico 338.

Si precisa che il locale interrato, che era stato previsto nei pressi del depuratore, non verrà realizzato; viene pertanto rimosso dagli elaborati grafici. Viene invece mantenuto il depuratore quale manufatto di trattamento delle acque reflue.

Si chiarisce inoltre, che per la sola porzione di fabbricato in ricostruzione, realizzata sulla particella n° 4503, non sarà previsto un utilizzo con fini di locazione turistica una volta completata la ricostruzione del fabbricato stesso, accettando la prescrizione proposta dalla Spettabile amministrazione.

Studio  
Giallombardo  
Architettura

SGAARCHI S.r.l.

Via Giorgio Ferro 23  
30174 Venezia  
Italia

Piazza Crati 20  
0199 Roma  
Italia

T: +39 041 564 7938

info@sga.archi  
sga.archi@pec.it

PIVA: 04756190270

Si allegano alla presente domanda:

Elaborati grafici:

elab\_grafici VARIANTE URBANISTICA\_1-11

elab\_grafici VARIANTE URBANISTICA\_12-16

elaborati grafici VARIANTE URBANISTICA 17-24

arch. Diego Giallombardo

Venezia, li 03/06/2024



Ambito tematico: "Urbanistica"

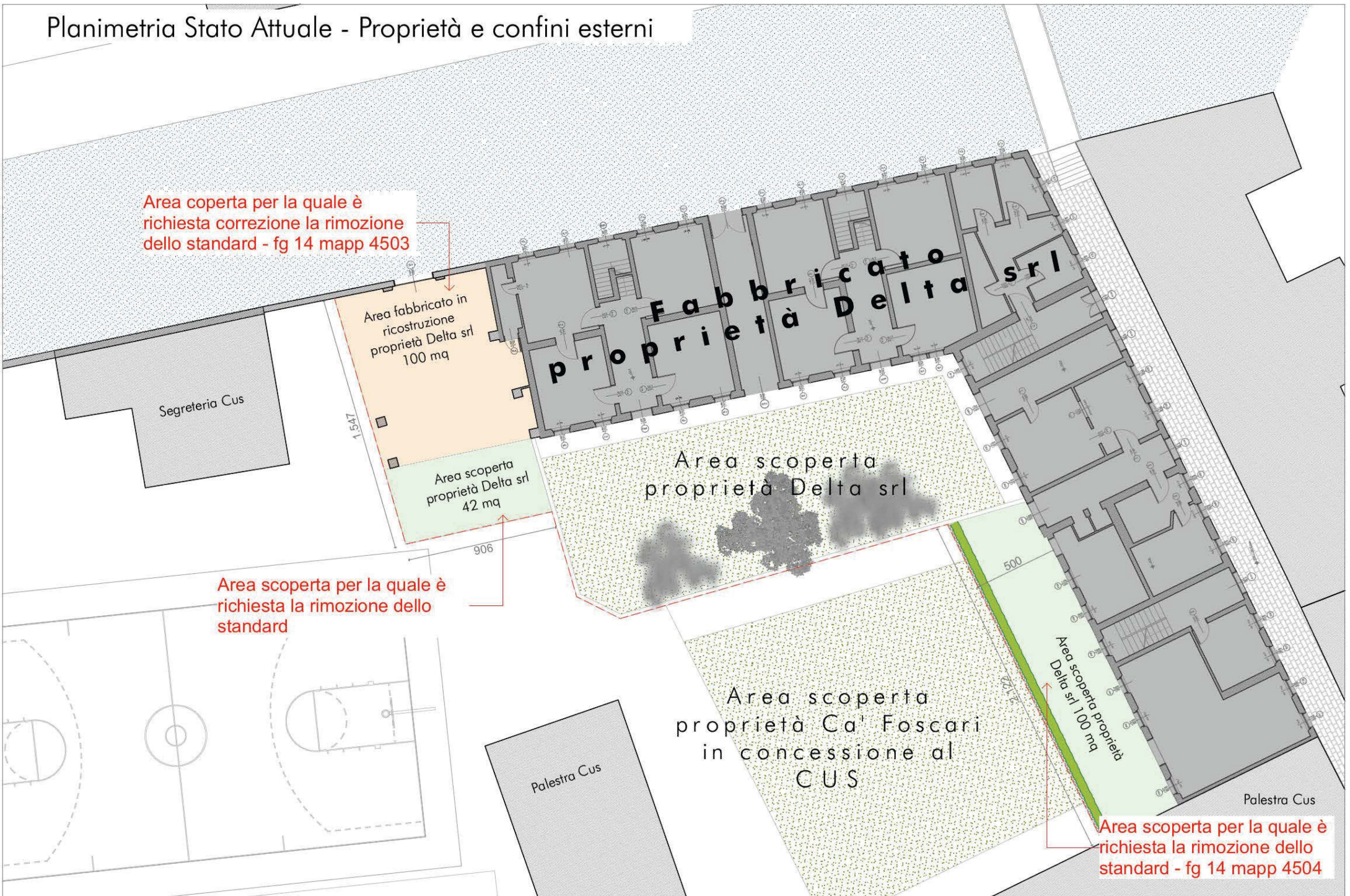


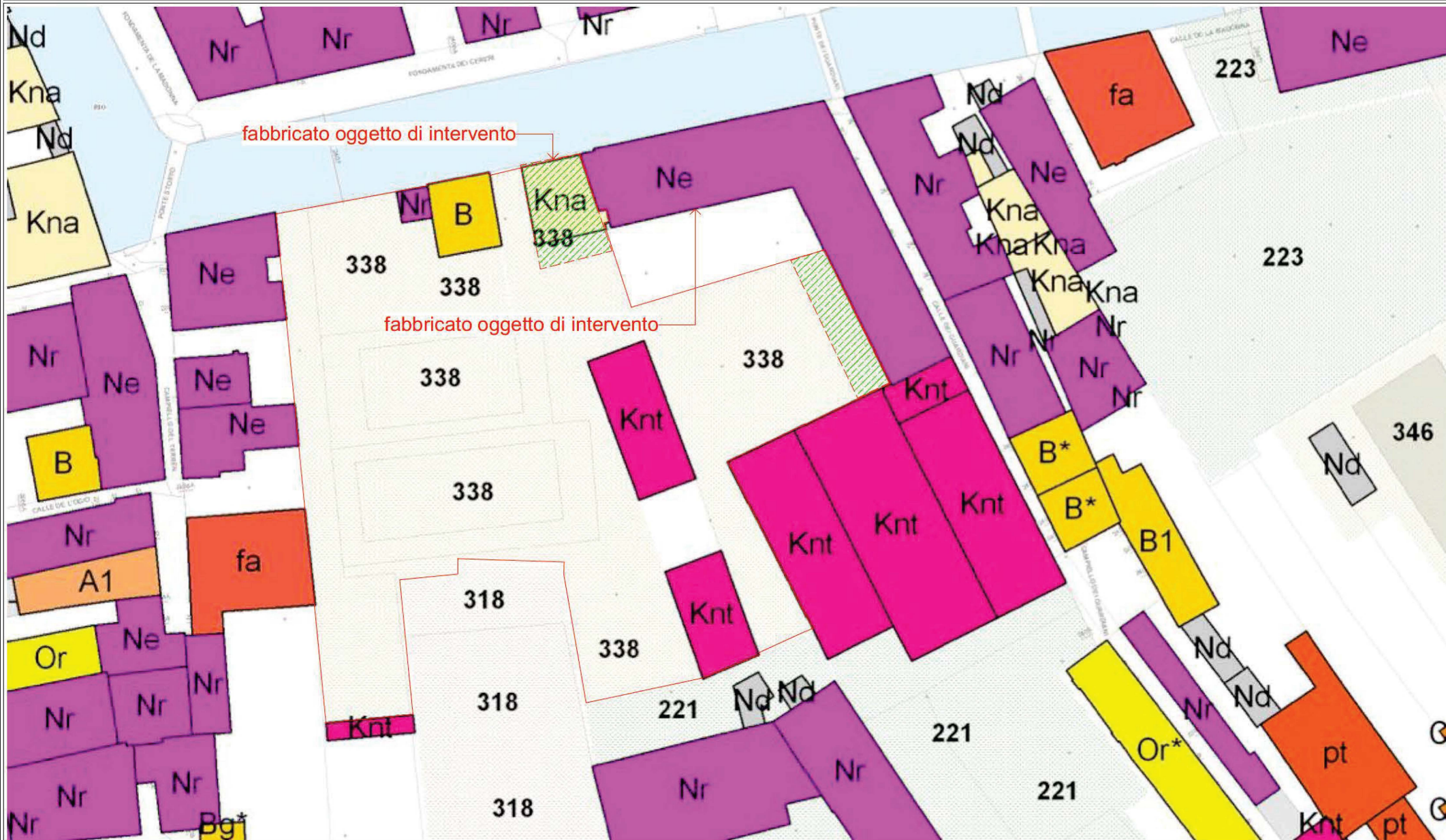
SCALA: 1:500  
PROIEZIONE: GAUSS-BOAGA Fuso Est  
DATUM: ROMA 40  
CARTOGRAFIA: undefined

COORDINATE  
N.O. E: 2.310.180 N: 5.034.740  
S.E. E: 2.310.380 N: 5.034.630  
DATA DI STAMPA: 10/09/2019

**338 : STANDARD UNITA' SPAZIO SCOPERTO "ATTREZZATURE SPORTIVE"**

# Planimetria Stato Attuale - Proprietà e confini esterni



**Ambito tematico: "Urbanistica"**


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

**COORDINATE**  
 N.O. E: 2.310.180 N: 5.034.740  
 S.E. E: 2.310.380 N: 5.034.630  
**DATA DI STAMPA:** 10/09/2019

**legenda**


porzione per la quale è richiesta la rimozione dello standard

XVIII  
Venezia



catasto napoleonico 1808-1811

collaboratori  
dott. Cons. Francesca Balzarin  
Enezzamonte

committenza  
Immobiliare Delta spa

oggetto  
Calle dei Guardiani

scala  
data

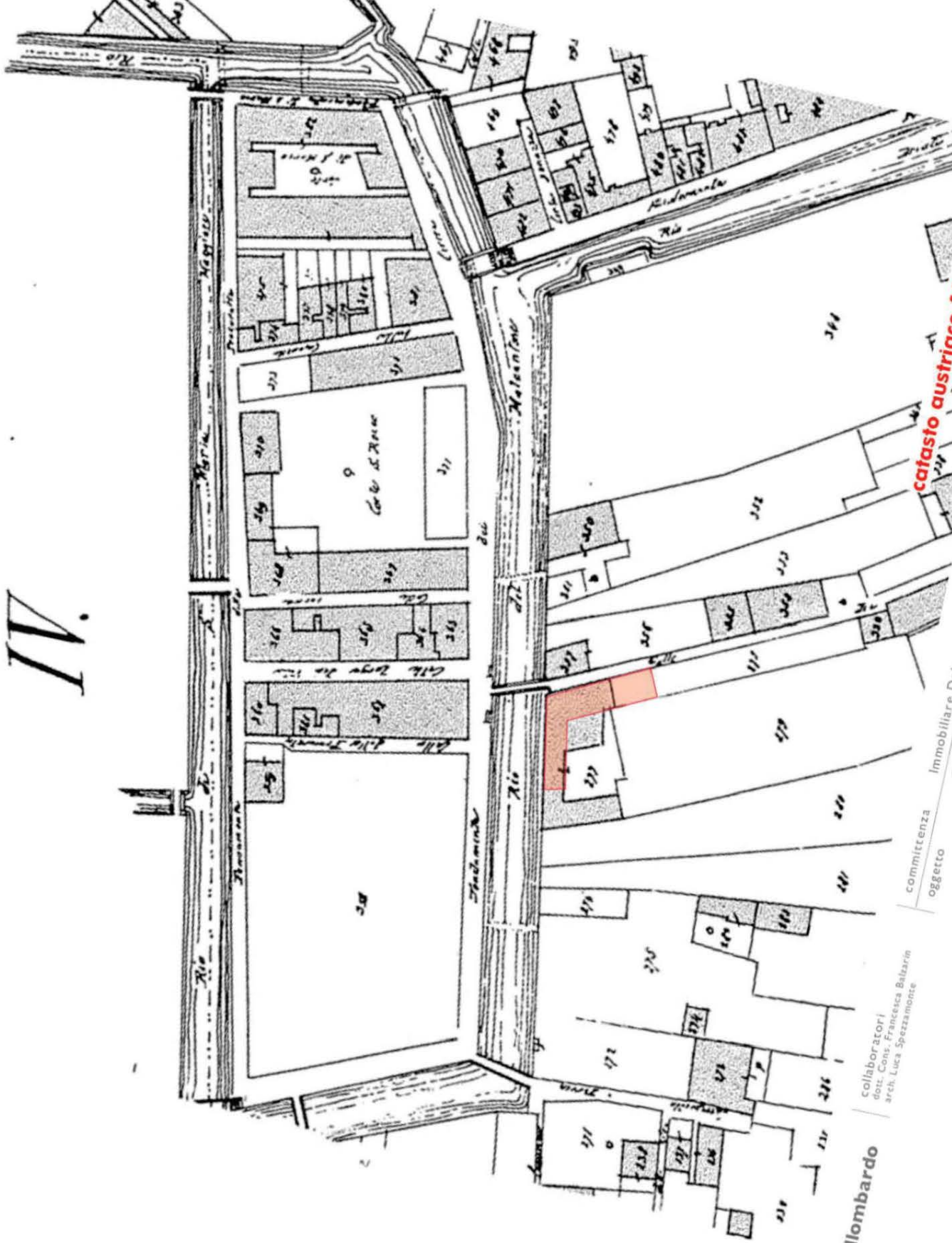
03/06/2024

0 4



*Dorsoduro*

IV.



Studio  
Giallombardo  
Architettura

Via Grigio Petro 23  
30174 Venezia - Italia  
T. +39 041 254 47928  
info@studio.giallombardo.it

PROJECT LEADER  
**arch. Diego Giallombardo**

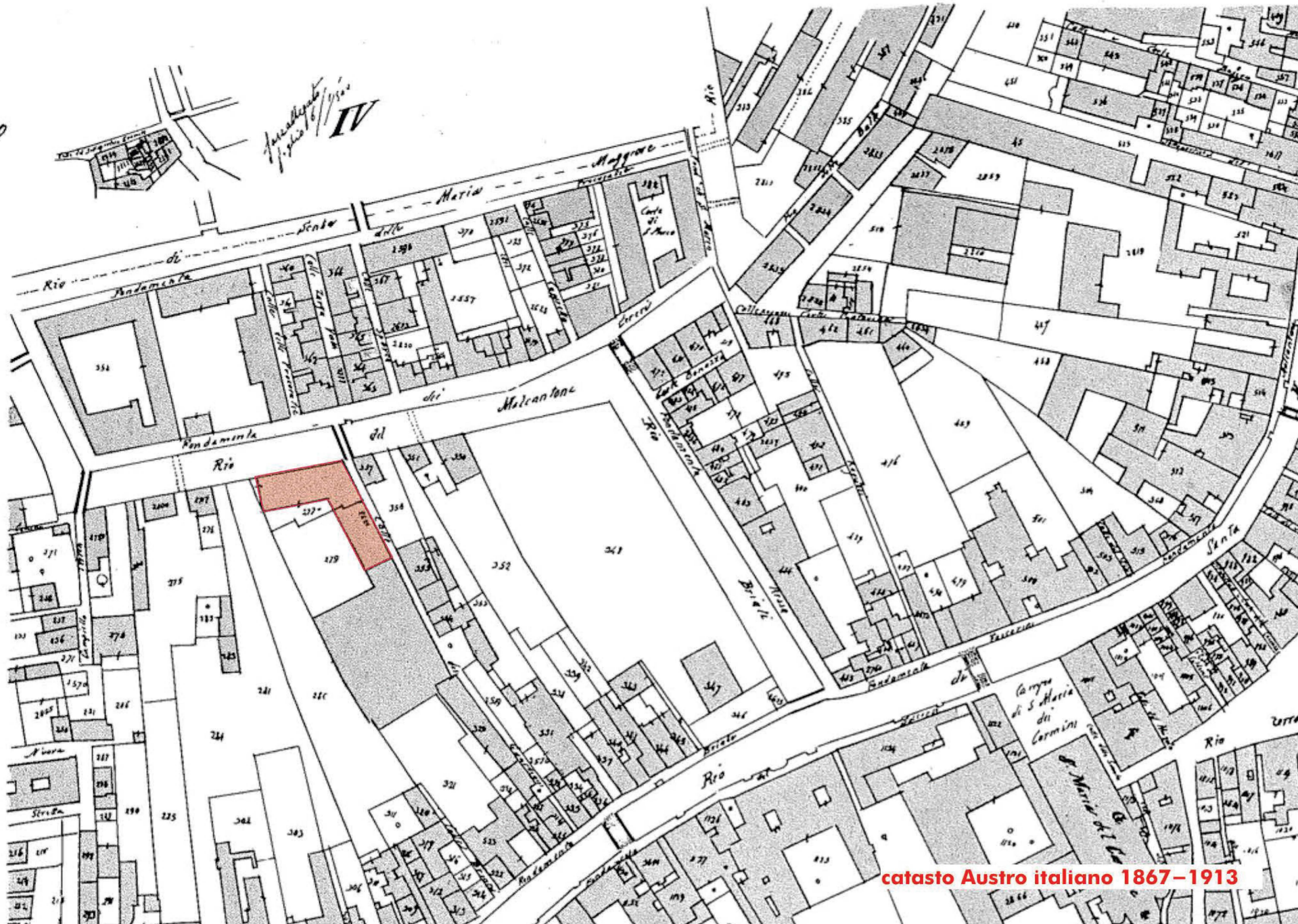
collaboratori  
dot. Cons. Francesca Balbarin  
arch. Luca Spezzamonte

committenza  
oggetto

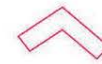
Immobilare D.

catasto austriaco

5  
Corso duero



catasto Austro italiano 1867-1913

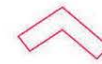


sagoma edificio



AREE OGGETTO DI RICESTA RIMOZIONE  
STANDARD 338

**fotopiano storico – volo 1911**



sagoma edificio



AREE OGGETTO DI RICESTA RIMOZIONE STANDARD 338

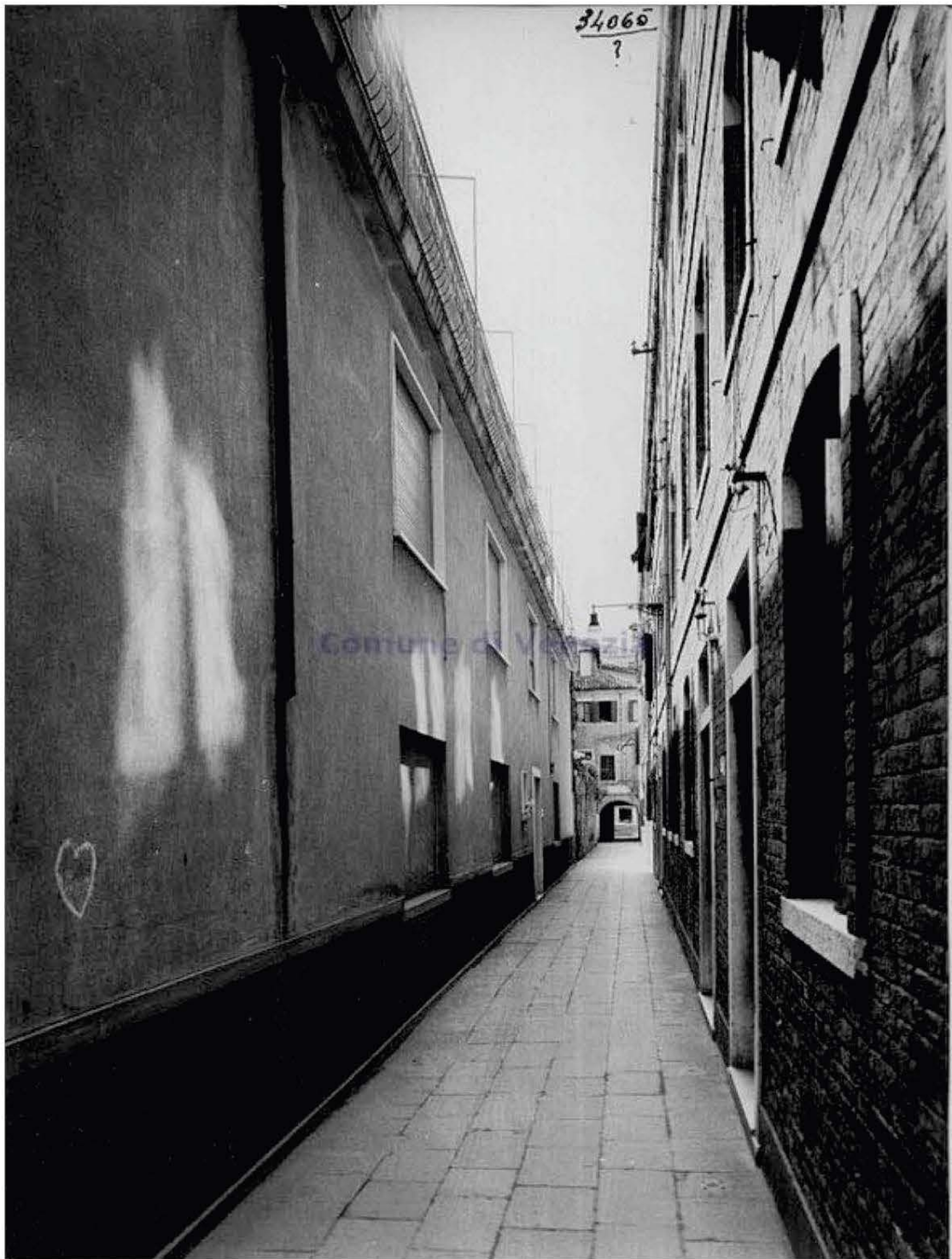
**fotopiano storico – volo montedison 1974**



foto archivio Giacomelli 1955




Fondo Archivio fotografico Urbanistica



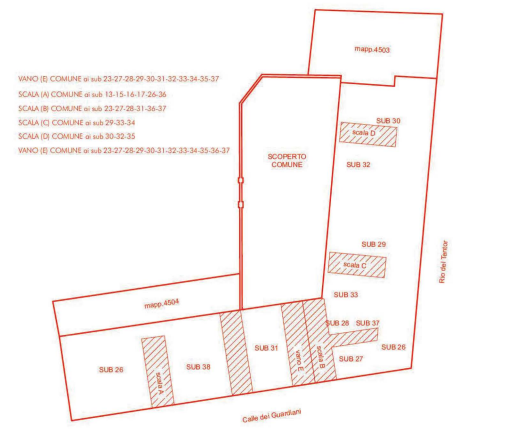
Fondo Archivio fotografico Urbanistico



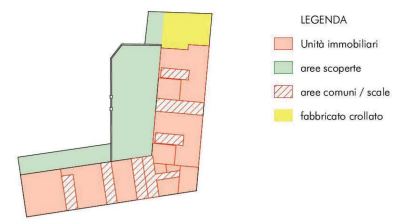
-  standard urbanistico 338
-  limite dello standard urbanistico 338
-  Area scoperta proprietà Delta srl per le quali è richiesta la rimozione dello standard



altra unità immobiliare della stessa proprietà ora crollata ma da ripristinare



VANO (B) COMUNE ai sub 23-27-28-29-30-31-32-33-34-35-37  
SCALA (A) COMUNE ai sub 13-15-16-17-26-36  
SCALA (B) COMUNE ai sub 23-27-28-31-36-37  
SCALA (C) COMUNE ai sub 29-33-34  
SCALA (D) COMUNE ai sub 30-32-35  
VANO (E) COMUNE ai sub 23-27-28-29-30-31-32-33-34-35-36-37



- LEGENDA
-  Unità immobiliari
  -  aree scoperte
  -  aree comuni / scale
  -  fabbricato crollato

COMUNE DI VENEZIA  
MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALLA STIPULA DI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI  
Distanza 2454 B - 2455 - 2405 a - 2406  
sez. VE | Ig. 14 | mapp. 277 | sub. 13 15 16 17 23 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38

**IMMOBILIARE DELTA S.p.A.**  
Rovato, via Firenze 32 - CAP 00184  
PVA 02033000097  
tel. 06 47998  
info@immo-delta.it  
www.immo-delta.it

**SGA | Studio Giallobarbato architettura**  
via Salaria, Roma 23, 00144 Roma (RM)  
tel. 06 47998  
info@sga-roma.it  
www.studio-giallobarbato.it

**zero4uno INGENEGRIA S.p.A.**  
Corso Venezia 1370/c Venezia (VE)  
tel. 041 722277  
info@zero4uno.it  
www.zero4uno.it

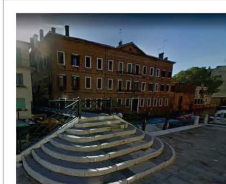
**Servizi Geologici s.a.s. di Morbin Francesco e C.**  
Via Busago 100/2 35010 Campo San Marco - Padova  
tel. 049 800233  
info@servizi-geologici.it  
www.servizi-geologici.it

**omniacustica**  
Consulenza in Acustica  
Corso del ponte - 101 sub. C Mestre (VE)  
tel. 041 2007166  
info@omniacustica.it  
www.omniacustica.it

**Archeologo Marco Bortoletto**  
Via L. Rossini 3 30172 Mestre Venezia  
tel. 041 8750441  
archeobortoletto@gmail.com  
www.archeobortoletto.com

PROGETTO ARCHITETTONICO  
PROGETTO STRUTTURALE / PROGETTO IMPIANTISTICO  
PROGETTO ACUSTICO  
CONSULENZA ARCHEOLOGICA

OGGETTO | STATO DI FATTO LEGITTIMATO - pianta piano terra



				03/06/2024		1:100	
indizio	correzione	approvato	data	da	per		
L.S.	L.S.	L.S.	08-07-2019	01			12
L.S.	L.S.	D.G.	17-09-2019	02			
L.S.	L.S.	D.G.	16-12-2019	03			
L.S.	L.S.	D.G.	03/06/2024				

numero file: 13022023 - CDO acustico 20245 IMPIANTO LIBRARIETÀ.pdf

**SGA** Studio Giallobarbato Architettura





standard urbanistico 338



limite dello standard urbanistico 338



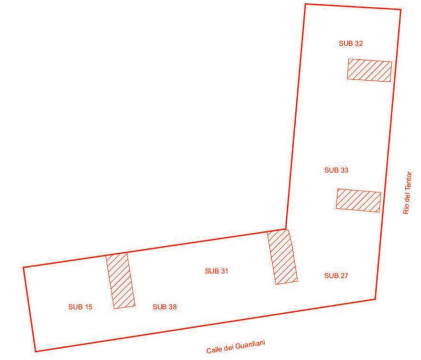
Area scoperta proprietà Delta srl per le quali è richiesta la rimozione dello standard

CUS Venezia

altra unità immobiliare della stessa proprietà ora crollata ma da ripristinare

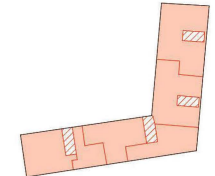
CATASTO

PIANO PRIMO



LEGENDA

- unità immobiliari
- aree scoperte
- aree comuni / scale



COMUNE DI VENEZIA  
**MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALLA STIPULA DI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI**  
 Dato: 24/04/2024 n. 2405 / 2405 a. 2405  
 sez. VE | § 14 | mapp. 277 | sub. 13 15 16 17 23 25 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38

**Immobiliare Delta s.p.a.**  
 Roma - via Firenze 32 - CAP 00184  
 PVA 0203300097  
 telefono  
 mail: [info@imdelta.it](mailto:info@imdelta.it)

**SGA | Studio Giallobarbato architettura**  
 via Galla, 100/2 - 30134 Mestre (VE)  
 tel. | 041 7924  
 info@studiogiallobarbato.it  
 Arch. Diego Giallobarbato  
 Arch. Daniela Basso

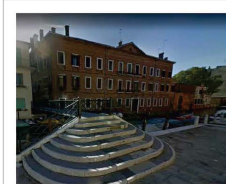
**zero4uno INGENIERIA s.r.l.**  
 Corvoglio zaff. del Magasin 1310/c Venezia (VE)  
 tel. | 172227  
 info@zero4uno.it  
 PROGETTO STRUTTURALE / PROGETTO IMPIANTISTICO  
 Ing. Riccardo Scatola

**Servizi Geologici s.a.s. di Morbin Francesco e C.**  
 Via Busoga 100/2 35010 Campo San Marco - Padova  
 tel. | 049 80283  
 info@serviziogeologici.it  
 PROGETTO GEOTECHNICO  
 Ing. Francesco Morbin

**omniacustica**  
 acustico un'innovazione  
 PROGETTO ACUSTICO  
 Corso del popolo - 165 sub. C Mestre (VE)  
 tel. | 0207766  
 info@omniacustica.it  
 PROGETTO ACUSTICO  
 Arch. Daniele Basso

**Archeologo Marco Bartoletto**  
 Via L. Bioncini 3 30172 Mestre Venezia  
 tel. | 041 875541  
 archeologomartoretto@gmail.com  
 PROGETTO ARCHEOLOGICO  
 Dott. Marco Bartoletto

OGGETTO | STATO DI FATTO LEGITTIMATO - pianta piano primo



data	contenuto	spettatore	data	sc
L.S.	L.S.	08-07-2019	01	13
L.S.	L.S.	17-09-2019	02	
L.S.	L.S.	16-12-2019	03	
L.S.	L.S.	03/06/2024		

serie file: 13022023 - CDO accetti-028555 IMBANTE LIBRARIETICA.jpg



Studio Giallobarbato Architettura



standard urbanistico 338



limite dello standard urbanistico 338



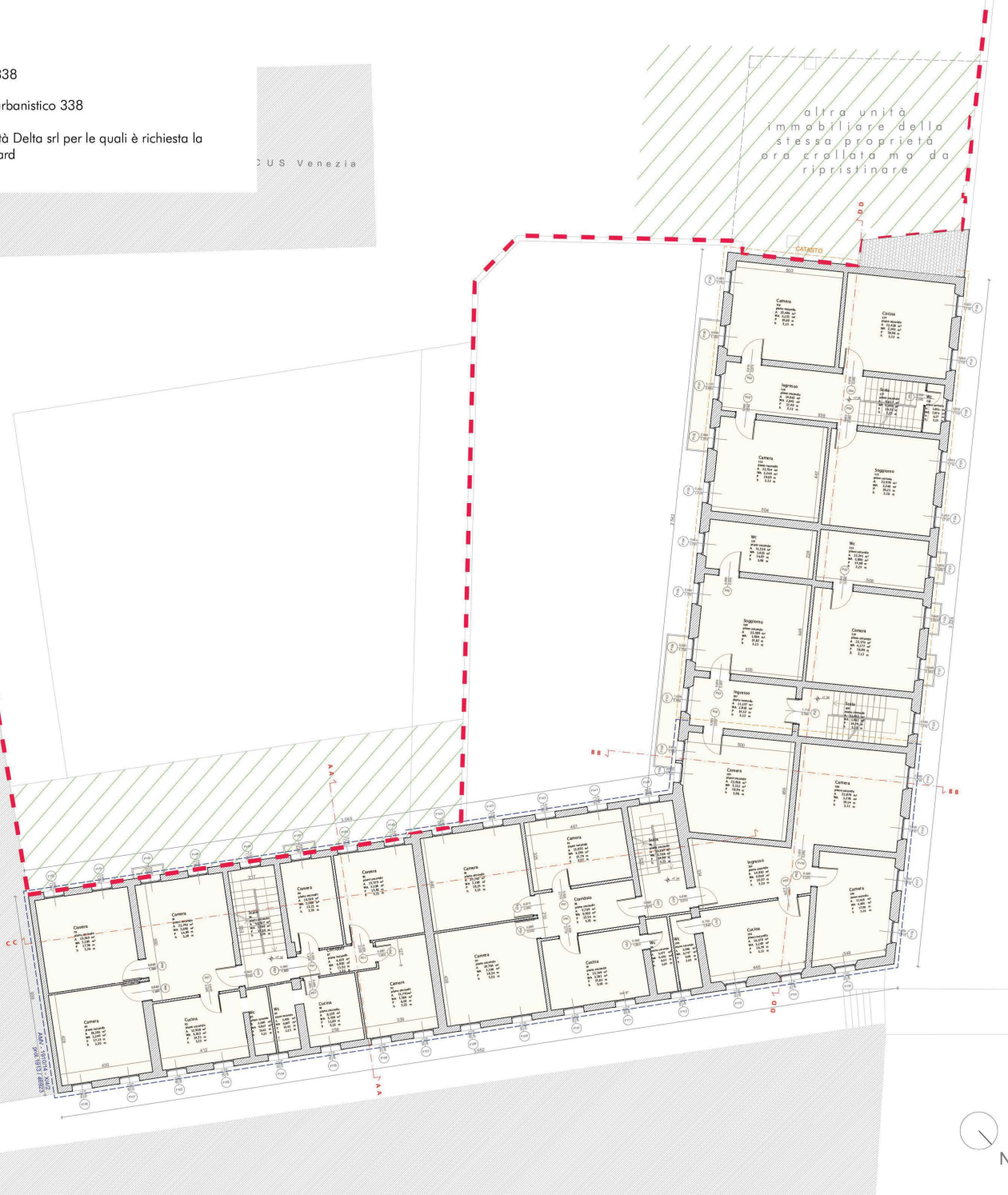
Area scoperta proprietà Delta srl per le quali è richiesta la rimozione dello standard

CUS Venezia

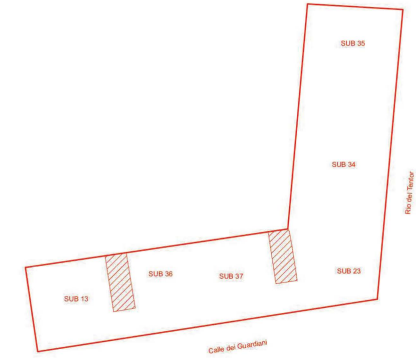
altra unità immobiliare della stessa proprietà ora crollata ma da ripristinare

CATASTO

palastira CUS Venezia

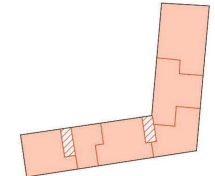


PIANO SECONDO



LEGENDA

- unità immobiliari
- aree scoperte
- aree comuni / scale



COMUNE DI VENEZIA  
MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALLA STIPULA DI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI  
Data inizio 24/04/24 - Data fine 24/05/24  
sez. VE | § 14 | mapp. 277 | sub. 13 15 16 17 23 25 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38

**Immobiliare Delta s.p.a.**  
Rovato, via Firenze 32 - CAP 00184  
PVA 0203300097  
tel: 06 49 10 10 10  
mail: info@imdelta.it

**SGA | Studio Gialloombardo architettura**  
via Salaria, Roma 23, 00144 Roma (RM)  
tel: 06 49 79 99  
info@sga.it | design.gialloombardo@studiofipe.it  
PVA 0203300097  
Arch. Diego Gialloombardo  
DELLAURA EMANUELE  
Arch. Laura Spasimato

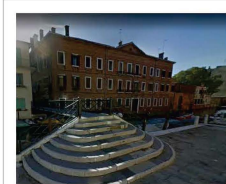
**zero4uno**  
INGEGNERIA S.R.L.  
PROGETTO STRUTTURALE / PROGETTO IMPIANTISTICO  
Corso Venezia 100/2, 35010, Concesio San Martino - Padova  
tel: 0429 772277  
info@zero4uno.it  
PVA 0203300097  
Ing. Riccardo Scatola

**Servizi Geologici s.a.s. di Morbin Francesco e C.**  
Via Bologno 100/2, 35010, Concesio San Martino - Padova  
tel: 0429 772277  
info@servizi-geologici.it  
PVA 0203300097  
Ing. Francesco Morbin

**omniacustica**  
acustico un'ingegneria  
PROGETTO ACUSTICO  
Corso del ponte 145, 30134, C. Nervesa (VI)  
tel: 0445 7666  
info@omniacustica.it  
PVA 0203300097  
Arch. Daniele Benesi

**Archeologo Marco Bortoletto**  
Via L. Bionardi 3, 30172, Mestre Venezia  
tel: 041 975641  
archeobortoletto@gmail.com  
PVA 0203300097  
Dott. Marco Bortoletto

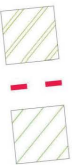
OGGETTO | STATO DI FATTO LEGITTIMATO - pianta piano secondo



		03/06/2024		1:100
indietro	controllata	approvata	data	sc
L.S.	L.S.	08-07-2019	01	14
L.S.	L.S.	17-09-2019	02	
L.S.	L.S.	16-12-2019	03	
L.S.	L.S.	03/06/2024		

serie file: 13022023 - CDO accenti+20255 IMPIANTE URBANISTICO.jpg





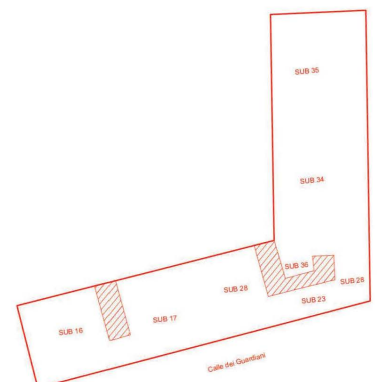
standard urbanistico 338

limite dello standard urbanistico 338

Area scoperta proprietà Delta srl per le quali è richiesta la rimozione dello standard

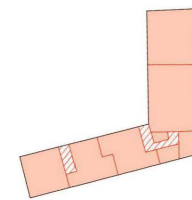
CUS Venezia

altra unità immobiliare della stessa proprietà ora crollata ma da ripristinare



LEGENDA

- unità immobiliari
- aree scoperte
- aree comuni / scale



COMUNE DI VENEZIA  
MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALLA STIPULA DI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI  
Borsariotti 240A b - 240B - 240C - 240E  
sez. VE I n. 14 | napp. 2771 (n. 8), 13 15 16 17 23 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38

COMITANTE  
**Immobiliare Delta s.p.a.**  
Via Venezia 35 - 00184 Roma  
Tel. 0243300089  
email: info@immobiliaredelta.it  
prof. Labella Reghinelli & C.

PROGETTO ARCHITETTONICO  
**SGA | Studio Giollombardo architettura**  
Via Giorgini, 22 - 30134 Venezia (VE)  
Tel. 041 5461933  
info@studiogsga.it  
PROGETTO L.P. 2/18  
Arch. Diego Giollombardo  
PROGETTO S.U.C.E.  
Arch. Luca Sestini

PROGETTO STRUTTURALE / PROGETTO IMPANTISTICO  
**zero uno INGEGNERIA s.r.l.**  
Carrara, viale del Mugello 13 (VE) - Venezia (VE)  
Tel. 041 722217  
info@zerouno.it  
PROGETTO S.U.C.E.  
Ing. Riccardo Scatena

INDAGINI GEOMORFOLOGICHE E GEOFSISICHE  
**Servizi Geologici s.a.s. di Morbin Francesco e C.**  
Via Venezia, 100/A - 35010 Campa San Marco - Padova  
Tel. 049 842222  
info@servizi-geologici.it  
PROF. ING. MORBIN FRANCESCO

PROGETTO ACOUSTICO  
**omniacustica**  
Calle Venezia - 35041 S. Maria C. Meine (VE)  
Tel. 041 2007168  
info@omniacustica.it  
PROF. ING. BORIOLETTI MARCO  
PROF. ING. BORIOLETTI MARCO

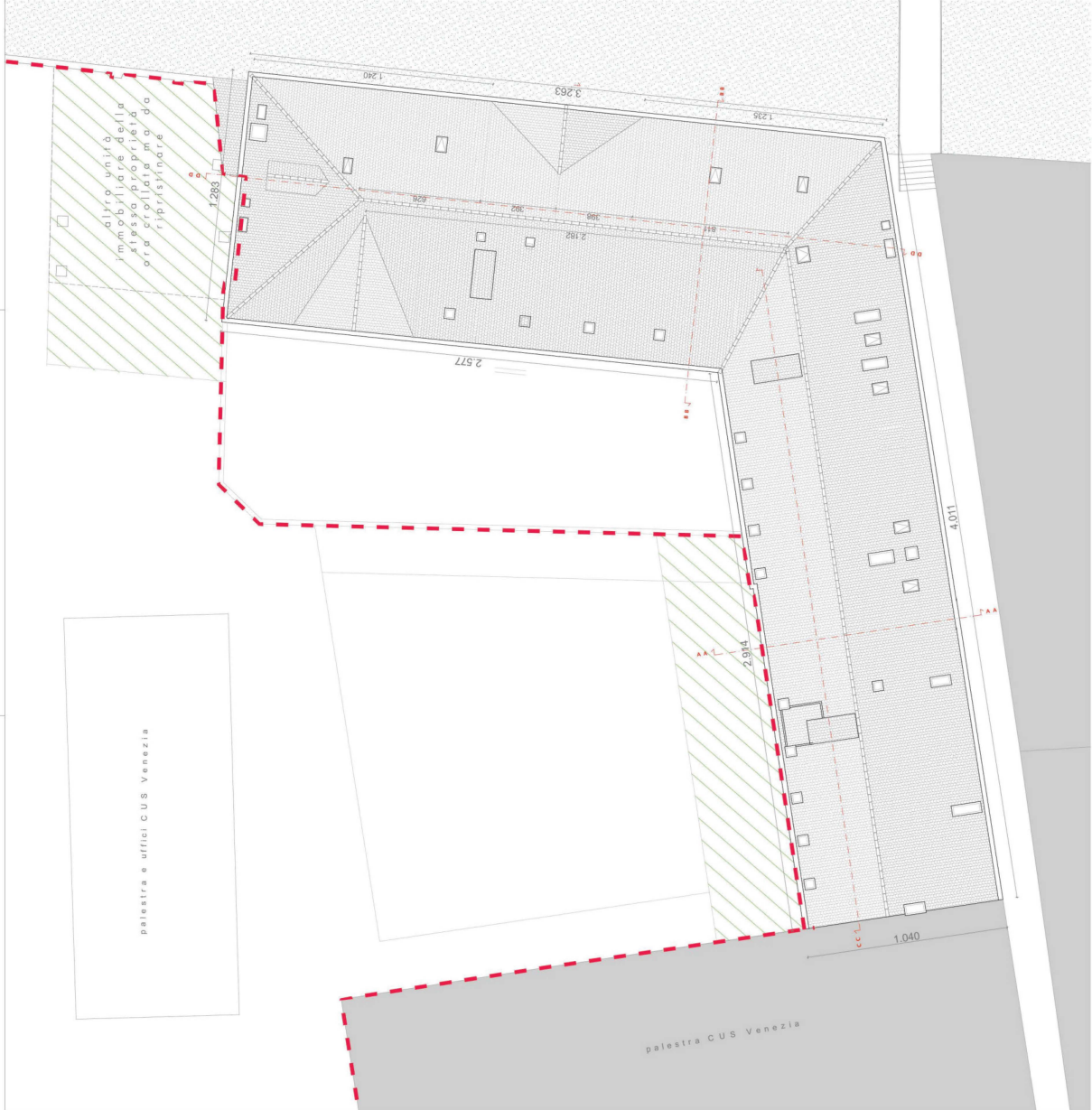
CONSULENZA ARCHEOLOGICA  
**Archeologo Marco Boriolotto**  
Via L. Biondi 4 - 30172 S. Marco Venezia  
Tel. 041 975641  
marco.boriolotto@gmail.com  
PROF. ING. BORIOLETTI MARCO  
Dot. Marco Boriolotto

OGGETTO | STATO DI FATTO LEGITTIMATO - pianta piano terzo

03/06/2024

data	tipo	data	sc
08/07/2019	L.S.	01	
17/09/2019	L.S.	02	
16/12/2019	L.S.	03	
03/06/2024	L.S.		

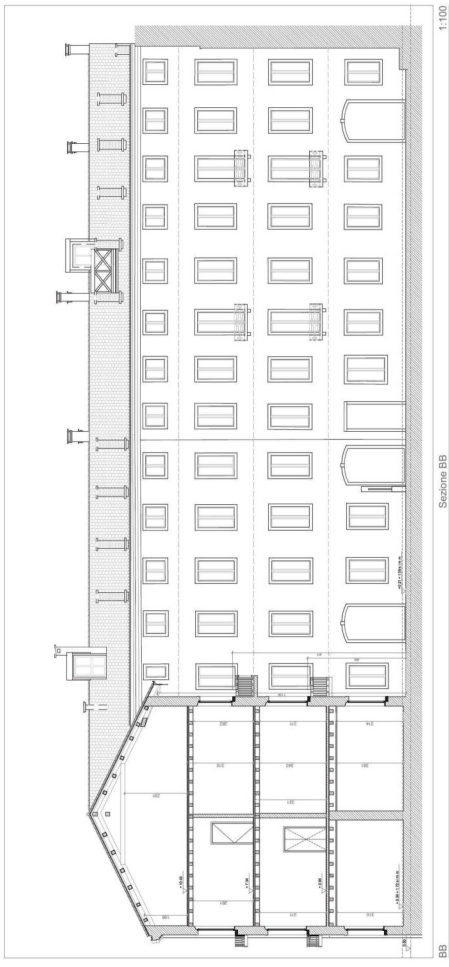
1:100



FL-26

Vipianta sito: legittimo COPERTURA

1:100



Sezione BB

1:100

**COMUNE DI VENEZIA**  
**MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALLA STIPULA DI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI**  
 1000/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38  
 1000/15/16/17/18/19/20/21/22/23/24/25/26/27/28/29/30/31/32/33/34/35/36/37/38

**Immobiliare Dalco s.p.a.**  
 Via S. Maria della Salute, 2203/2001  
 30133 Venezia, Venezia (TV)  
 Tel. 041/524243  
 Fax 041/524243  
 www.immobiliaredalco.it

**SSA | Studio Giulianardi architetto**  
 Via S. Maria della Salute, 2203/2001  
 30133 Venezia, Venezia (TV)  
 Tel. 041/524243  
 Fax 041/524243  
 www.studiojulianardi.it

**Zenonero ingegnere**  
 Via S. Maria della Salute, 2203/2001  
 30133 Venezia, Venezia (TV)  
 Tel. 041/524243  
 Fax 041/524243  
 www.zenonero.it

**omniacustica**  
 Via S. Maria della Salute, 2203/2001  
 30133 Venezia, Venezia (TV)  
 Tel. 041/524243  
 Fax 041/524243  
 www.omniacustica.it

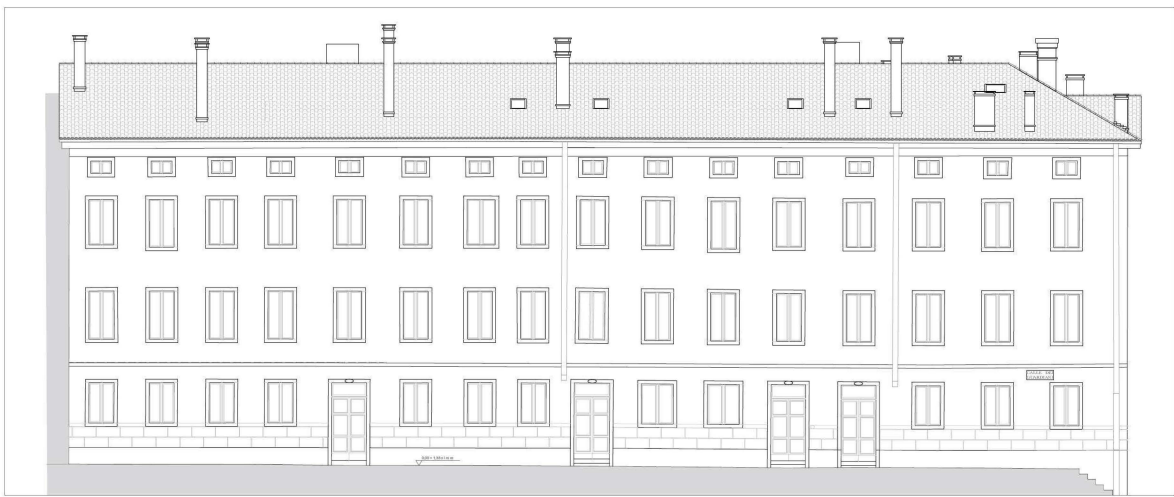
**Archeologo Marco Borello**  
 Via S. Maria della Salute, 2203/2001  
 30133 Venezia, Venezia (TV)  
 Tel. 041/524243  
 Fax 041/524243  
 www.marcoborello.it

**OGGETTO: STATO DI FATTO LEGGITTIMATO - pianta copertura e sezione BB**

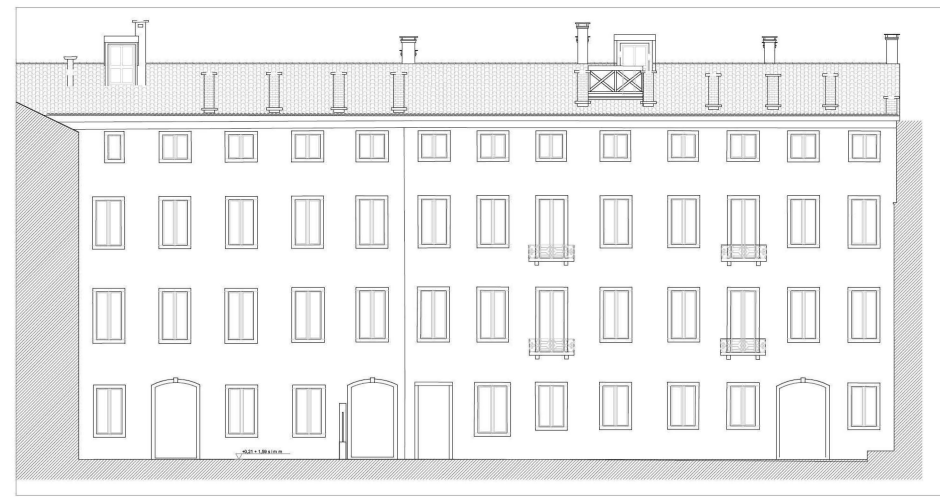
03/06/2024 11:09

Autore	Disegnata	Disegnato	Disegnato	Disegnato	Disegnato	Disegnato
L.S.	L.S.	D.O.	W.P.2024	02	17	
L.S.	L.S.	D.O.	W.P.2024	03		
Aut. No.	0202020		020		0202020	

**SSA**  
 Studio Giulianardi  
 Architetto



FL-16 Prospecto EST 1:100



FL-18 prospetto OVEST 1:100



FL-17 prospetto NORD 1:100



Vista dal ponte dei Guardiani 1:8,33



AA Sezione AA 1:100

COMUNE DI VENEZIA  
**MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALLA STIPULA DI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI**  
 Diritto di 2494 s. 2495 e 2495 s. 2599  
 sez. VE | lg. 14 | mapp. 277 | sub. 13 15 16 17 23 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38

**Immobiliare Delta s.p.a.**  
 Roma - via Firenze, 12 - CAP 00184  
 PIVA 0281300967  
 tel. 06 4781111  
 email: info@imdelta.it

**SGA | Studio Giallombardo architettura**  
 via Giorgione, 23 - 30134 Mestre (VE)  
 tel. 041 564 7928  
 info@sga.it | email: g.jiallombardo@studiojiallombardo.it  
 PIVA 0281300967  
 Arch. Diego Giallombardo  
 CENITRA - EDAW  
 Arch. Daniele Spennacchi

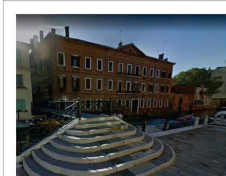
**zero UNO INGENIERIA s.r.l.**  
 PROGETTO STRUTTURALE / PROGETTO MANIPRATISTICO  
**Zero4uno ingegneria**  
 Corvoglio - viale del Magasin 1310/c - Venezia (VE)  
 tel. 041 772277  
 info@zero4uno.it  
 PROGETTO: SGA/01  
 Ing. Riccardo Scatolini

**Servizi Geologici s.p.a. di Morbin Francesco e C.**  
 Via Busogno, 106/2 - 30100 Camp San Marco - Padova  
 tel. 049 850223  
 info@servizi-geologici.it  
 PROGETTO: SGA/01  
 Ing. Francesco Morbin

**omniacustica**  
 PROGETTO ACUSTICO  
**Omniacustica**  
 Corso del Cavallotti, 14 - 30134 C. Mestre (VE)  
 tel. 041 2007164  
 info@omniacustica.it  
 PROGETTO: SGA/01  
 Arch. Daniele Benati

**Archeologo Marco Bartoletto**  
 Via L. Bassani 4 - 30172 Mestre Venezia  
 tel. 041 975641  
 archeologo@marcobartoletto.com  
 PROGETTO: SGA/01  
 Dott. Marco Bartoletto

OGGETTO | STATO DI FATTO LEGGITIMATO - prospetti e sezione AA



				03/06/2024	1:100
numero	contenuto	approvato	data	da	16
L.S.	L.S.	D.G.	08-07-2019	01	
L.S.	L.S.	D.G.	17-09-2019	02	
L.S.	L.S.	D.G.	18-12-2019	03	
				03/09/2024	

forma file: 13022023 - CDO-00001-02024-MB-ANTE-18MANIF-01.pdf

**SGA** Studio Giallombardo Architettura

palestra e uffici CUS Venezia

142 mq  
100 mq

ore per le quali si richiede la rimozione dello standard 338

--- NUOVO limite dello standard urbanistico 338



COMUNE DI VENEZIA  
MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALLA STIPULA DI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI  
Dorsoduro 2454 B - 2455 - 2456 a - 2458  
sez. VE (lg. 14 | mapp. 277 | sub. 13 15 16 17 23 25 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38

**Immobiliare Delta s.p.a.**  
Rovato, via Firenze 32 - CAP 02184  
PVA 0203300097  
tel.0438.400000  
mail: info@imdelta.it

**SGA | Studio Giallombardo architettura**  
Via Bolognese, 10 - 30134 Venezia (VE)  
Tel. +39 041 5647938  
info@studiogiallombardo.it  
Arch. Diego Giallombardo  
Arch. Luca Spennacchia

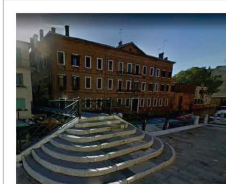
**zero UNO INGEGNERIA s.r.l.**  
PROGETTO STRUTTURALE / PROGETTO IMPIANTISTICO  
Corso Venezia 1310/c Venezia (VE)  
Tel. +39 041 522277  
info@zerouno.it  
Ing. Riccardo Scrobilo

**Servizi Geologici s.a.s. di Morbin Francesco e C.**  
Via Busoga 100/2 35010 Campo San Marco - Padova  
Tel. +39 0429 810023  
info@servizi-geo.it  
Ing. Francesco Morbin

**omniacustica**  
PROGETTO ACUSTICO  
Corso del mondo 165/166 C. Nardin (VE)  
Tel. +39 041 2007166  
info@omniacustica.it  
Arch. Daniela Benesi

**Archeologo Marco Bortoletto**  
Via L. Bissolati 30/172 Mestre Venezia  
Tel. +39 041 8755441  
archeologo@marcobortoletto.it  
Dott. Marco Bortoletto

OGGETTO | STATO DI PROGETTO - pianta piano terra e aree esterne



03/06/2024				1:100
indietro	controllata	approvata	data	rev.
			03/06/2024	17

prova file: 13022023 - CDO decreto 02/2024 IMPIANTE LIBERATORIO.jpg





142 mq  
100 mq

ore per le quali si richiede la rimozione dello standard 338

--- NUOVO limite dello standard urbanistico 338

COMUNE DI VENEZIA  
MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALLA STIPULA DI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI  
Dorsoduro 2454 B - 2405 - 2405 A - 2406  
sez. VE | fg. 14 | mapp. 277 | sub. 13 15 16 17 23 25 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38

**Immobiliare Delta s.p.a.**  
Rovato, via Firenze 32 - CAP 02184  
PVA 0203100097  
tel.0761 340000  
mail: info@imdelta.it

**SGA | Studio Giallobarbato architettura**  
via Salaria, Roma 00194  
tel. 06 47938  
info@sga.it | design.giallobarbato@studioviafirenze.it  
Arch. Diego Giallobarbato  
DESIGNER | IDEAS  
Arch. Laura Spennacore

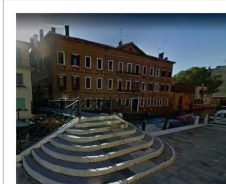
**zero4uno ingegneria**  
Corso Venezia 1310/c Venezia (VE)  
tel. 041 722277  
info@zero4uno.it  
PROGETTO | STRUTTURE

**Servizi Geologici s.a.s. di Morbin Francesco e C.**  
Via Busoga 100/2 35010, Corone San Martino - Padova  
tel. 049 902023  
info@serviziogeologici.it  
PROGETTO | GEOTECNICO  
Ing. Francesco Morbin

**omniacustica**  
PROGETTO | ACUSTICO

**Archeologo Marco Bortoletto**  
Via L. Bissolati 3 30172 Mestre Venezia  
tel. 041 875640  
archeologo.bortoletto@gmail.com  
PROGETTO | ARCHEOLOGICO  
Dott. Marco Bortoletto

OGGETTO | STATO DI PROGETTO - pianta piano primo



				03/06/2024		1:100
indizio	controllato	approvato	data	da	per	
						18
				01/06/2024		

numero file: 13022023 - CSDI decreto n.20245 IMPIANTE URBANISTICO.pln

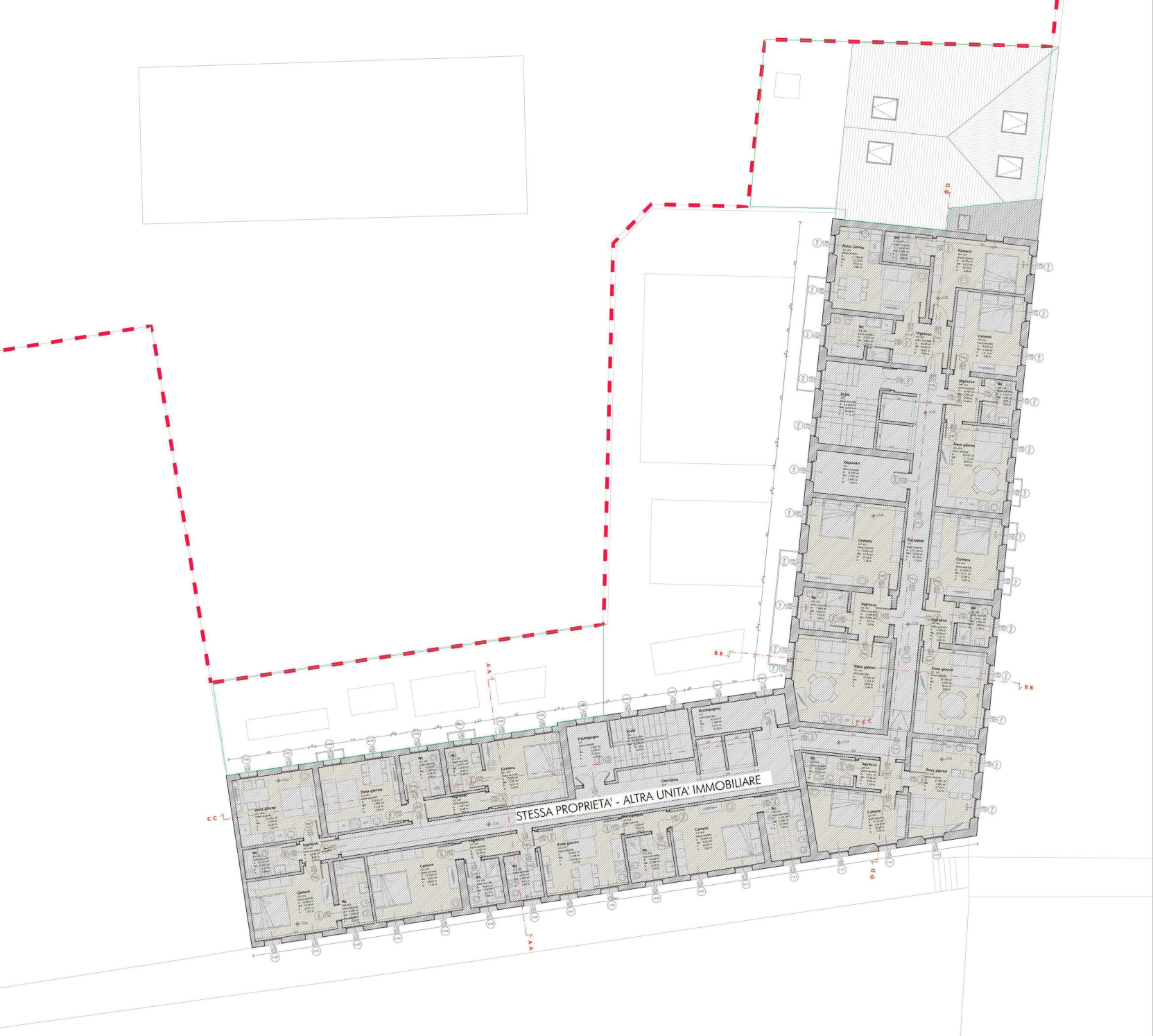




142 mq  
100 mq

ore per le quali si richiede la rimozione dello standard 338

--- NUOVO limite dello standard urbanistico 338



COMUNE DI VENEZIA  
**MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALLA STIPULA DI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI**  
 Diritto di 2454 B - 2455 - 2405 a - 2406  
 sez. VE (fg. 14 | mapp. 277 | sub. 13 15 16 17 23 25 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38)

CONSORZIO  
**Immobiliare Delta s.p.a.**  
 Roma - via France 32 - CAP 00184  
 PIVA 003100097  
 tel.06 4781111  
 mail: info@idelta.it

SEGNALAZIONE  
 [Redacted]  
 mail: info@idelta.it

PROGETTO ARCHITETTONICO  
**SGA | Studio Giallombardo architettura**  
 via Europa, Roma 00198  
 tel. 06 4781111  
 info@sga.it  
 Arch. Diego Giallombardo  
 DESIGNER EDAS  
 Arch. Luca Spasimato

PROGETTO STRUTTURALE / PROGETTO IMPIANTISTICO  
**zero4uno ingegneria**  
 Corso Venezia 100/2 35010 Campo San Martini - Padova  
 tel. 049 8400000  
 info@zero4uno.it  
 PROGETTO EDAS  
 Ing. Riccardo Scorbili

PROGETTO GEOTECNICO E GEODINAMICO  
**Servizi Geologici s.a.s. di Morbin Francesco e C.**  
 Via Busoga 100/2 35010 Campo San Martini - Padova  
 tel. 049 8400000  
 info@servizi-geologici.it  
 PROGETTO EDAS  
 Ing. Francesco Modia

PROGETTO ACUSTICO  
**omniacustica**  
 Corso del popolo 145 scala C Mestre (VE)  
 tel. 041 2007166  
 info@omniacustica.it  
 PROGETTO EDAS  
 Arch. Daniele Benati

CONSULENZA ARCHEOLOGICA  
**Archeologo Marco Bartoletto**  
 Via L. Rossini 3 30172 Mestre Venezia  
 tel. 041 939441  
 archeo.bartoletto@gmail.com  
 PROGETTO EDAS  
 Dott. Marco Bartoletto

OGGETTO | STATO DI PROGETTO - pianta piano secondo

03/06/2024				1:100
indito	confermato	approvato	data	no
			03/06/2024	19

serie file: 13022023 - CDO decreto 02/05/2025 IMPIANTO URBANISTICO.jpg





142 mq  
100 mq

--- NUOVO limite dello standard urbanistico 338

COMUNE DI VENEZIA  
 MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALLA STIPULA DI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI  
 Deposito 24/04 s. 24/05 - 24/05 s. 24/05  
 sez. VE (lg. 14) mappa 2771 (s.0), 13 15 16 17 23 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38

COMITENTE  
**Immobiliare Delta s.p.a.**  
 Via Venezia 25 - 30135 Venezia (VE)  
 PIA 02431302687  
 telefono 041 2547928  
 email L.delta@imdelta.it

PROGETTO ARCHITETTONICO  
**SGA | Studio Giolombardo architettura**  
 via Giorgi 10/a - 30135 Venezia (VE)  
 tel. 041 2547928  
 info@studiogiolombardo.it  
 PROGETTO STRUTTURALE / PROGETTO IPIRANTISTICO  
**zero uno**  
 via Venezia 25 - 30135 Venezia (VE)  
 tel. 041 2547928  
 info@studiogiolombardo.it  
 PROGETTO STRUTTURALE / PROGETTO IPIRANTISTICO  
**zero uno**  
 via Venezia 25 - 30135 Venezia (VE)  
 tel. 041 2547928  
 info@studiogiolombardo.it

INDAGINI GEOLOGICHE E GEOFISICHE  
**Servizi Geologici s.a.s. di Morbin Francesco e C.**  
 Via Venezia 106/108 30138 Campa San Marco - Venezia (VE)  
 tel. 041 2520333  
 info@servizi-geologici.it  
 PROGETTO GEOTECCNICO  
**omniacustica**  
 via Venezia 106/108 30138 Campa San Marco - Venezia (VE)  
 tel. 041 2520333  
 info@servizi-geologici.it

CONSULENZA ARCHEOLOGICA  
**Archeologo Marco Bortoletto**  
 Via L. Bevilani 2 20172 Isola Sacca - Venezia (VE)  
 tel. 041 2520333  
 info@servizi-geologici.it

OGGETTO | STATO DI PROGETTO - pianta piano terzo

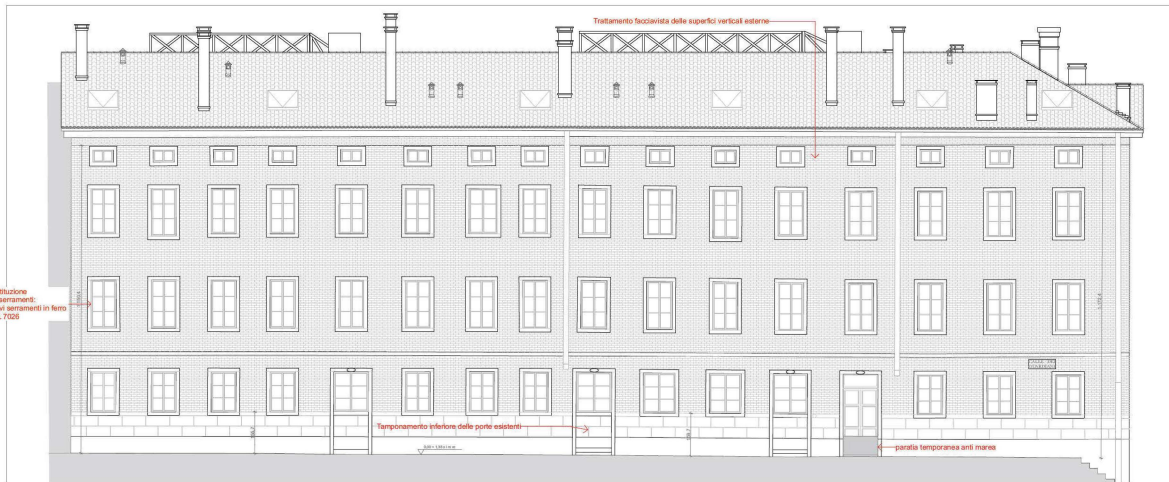
data	autografo	stipulato	data	ora
			03/06/2024	11:18
			04/06/2024	2

1:100

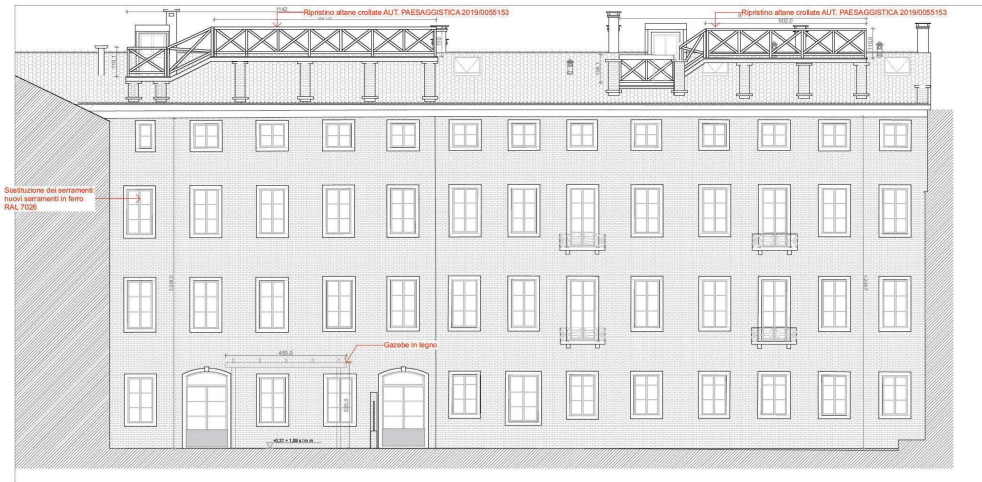
13022023 - CD00 - deposito di MANIFESTAZIONE D'INTERESSE

**SGA** Studio Giolombardo Architettura

VU - SDP - PIANTA PIANO TERZO



FL-16 pdc PROGETTO prospetto EST 1:100



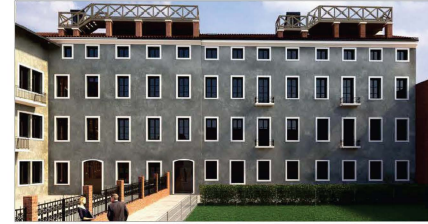
FL-18 pdc PROGETTO prospetto OVEST 1:100



FL-17 VU-prospetto NORTH 1:100



Vista di progetto - trattamento facciavista 1:12,50



Vista stato attuale rivestimento in intonaco grigio 1:12,50



AA pdc - PROGETTO sezione AA 1:100

COMUNE DI VENEZIA  
**MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALLA STIPULA DI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI**  
 Donatello 2454 B 2455 2405 a 2406  
 sez. VE | fig. 14 | mapp. 277 | sub. 13 15 16 17 23 25 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38

**Immobiliare Delta s.p.a.**  
 Roma, via Firenze 32 - CAP 00184  
 PVA 0283300097  
 telefono  
 mail: [info@idelta.it](mailto:info@idelta.it)

**SGA | Studio Giallobarbo architettura**  
 via Salaria, Roma 32, 00144 Roma (RM)  
 tel. | 064 7938  
 info@sga.it | [info@sga.it](mailto:info@sga.it) | [design.giallobarbo@studiofipe.it](mailto:design.giallobarbo@studiofipe.it)  
 PIAZZA C. CAVALLI  
 Arch. Diego Giallobarbo - architetto  
 DESIGNER EDIZIONE  
 Arch. Daniela Benvenuti

**zero4uno** UNO INGEGNERIA s.r.l.  
 PROGETTO STRUTTURALE / PROGETTO IMPIANTISTICO  
 Corvoglio 20/A del Magasin 1310/c Venezia (VE)  
 tel. | 172277  
 info@zero4uno.it  
 PROGETTO GEOLOGICO  
 Ing. Riccardo Scabio

**Servizi Geologici s.r.l. di Morbin Francesco e C.**  
 Via Busoga 100/2 35010 Campo San Marco - Padova  
 tel. | 049 80283  
 info@servizi-geologici.it  
 PROGETTO ACUSTICO  
 Ing. Francesco Modin

**omniacustica** PROGETTO ACUSTICO  
 Corso del popolo - 165 scala C. Nervi (VE)  
 tel. | 0207166  
 info@omniacustica.it  
 PROGETTO ARCHEOLOGICO  
 Arch. Daniela Benvenuti

**Archeologo Marco Bortoletto**  
 Via L. Bianchi 3 30172 Mestre Venezia  
 tel. | 041 975441  
[archeobortoletto@gmail.com](mailto:archeobortoletto@gmail.com)  
 PROGETTO ARCHITETTONICO  
 Dott. Marco Bortoletto

OGGETTO | STATO DI PROGETTO - prospetti e sezione AA

numero	data	operato	data	da	no
			03/06/2024		1:100
					21
			03/06/2024		

serie file: 1302203 - CSDI architetto2016 IMPIANTO LERMANITICA.jpg

**SGA** Studio Giallobarbo Architettura



FL-62 VU - SDP - PIANTA COP 1:100



BB pdc PROGETTO Sezione BB 1:100



--- NUOVO limite dello standard urbanistico 338

COMUNE DI VENEZIA  
**MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALLA STIPULA DI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI**  
 Direttore 2404 - 2410 - 2465 - 2408  
 tel. 041 521111 - fax 041 521112 - 041 521113 - 041 521114 - 041 521115 - 041 521116 - 041 521117 - 041 521118 - 041 521119 - 041 521120 - 041 521121 - 041 521122 - 041 521123 - 041 521124 - 041 521125 - 041 521126 - 041 521127 - 041 521128 - 041 521129 - 041 521130 - 041 521131 - 041 521132 - 041 521133 - 041 521134 - 041 521135 - 041 521136 - 041 521137 - 041 521138 - 041 521139 - 041 521140 - 041 521141 - 041 521142 - 041 521143 - 041 521144 - 041 521145 - 041 521146 - 041 521147 - 041 521148 - 041 521149 - 041 521150 - 041 521151 - 041 521152 - 041 521153 - 041 521154 - 041 521155 - 041 521156 - 041 521157 - 041 521158 - 041 521159 - 041 521160 - 041 521161 - 041 521162 - 041 521163 - 041 521164 - 041 521165 - 041 521166 - 041 521167 - 041 521168 - 041 521169 - 041 521170 - 041 521171 - 041 521172 - 041 521173 - 041 521174 - 041 521175 - 041 521176 - 041 521177 - 041 521178 - 041 521179 - 041 521180 - 041 521181 - 041 521182 - 041 521183 - 041 521184 - 041 521185 - 041 521186 - 041 521187 - 041 521188 - 041 521189 - 041 521190 - 041 521191 - 041 521192 - 041 521193 - 041 521194 - 041 521195 - 041 521196 - 041 521197 - 041 521198 - 041 521199 - 041 521200

**Immobiliare Delta s.p.a.**  
 Via Venezia 10, 30134 Venezia (VE)  
 Tel. 041 521111 - Fax 041 521112  
 Email: info@immobiledelta.it

**SGA | Studio Giolombardo architettura**  
 Via Doge, 100, 30134 Venezia (VE)  
 Tel. 041 521111 - Fax 041 521112  
 Email: info@studiogiolombardo.it

**zero LUNO**  
 Via Venezia 10, 30134 Venezia (VE)  
 Tel. 041 521111 - Fax 041 521112  
 Email: info@zeroluno.it

**ZeroUno Ingegneria**  
 Via Venezia 10, 30134 Venezia (VE)  
 Tel. 041 521111 - Fax 041 521112  
 Email: info@zerouno.it

**omniacustica**  
 Via Venezia 10, 30134 Venezia (VE)  
 Tel. 041 521111 - Fax 041 521112  
 Email: info@omniacustica.it

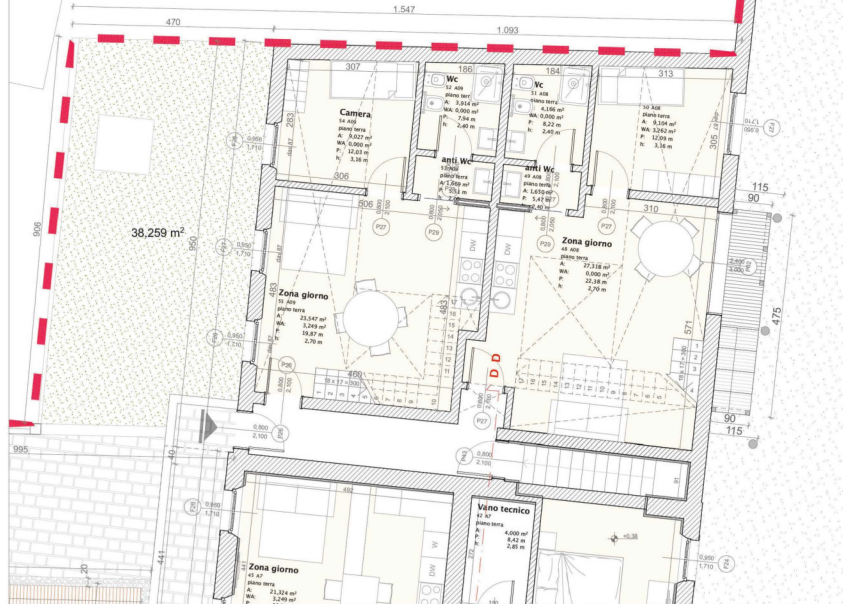
**Archeologo Marco Bortoletto**  
 Via Venezia 10, 30134 Venezia (VE)  
 Tel. 041 521111 - Fax 041 521112  
 Email: info@marcobortoletto.it

**OGGETTO | STATO DI PROGETTO - copertura e sezione BB**

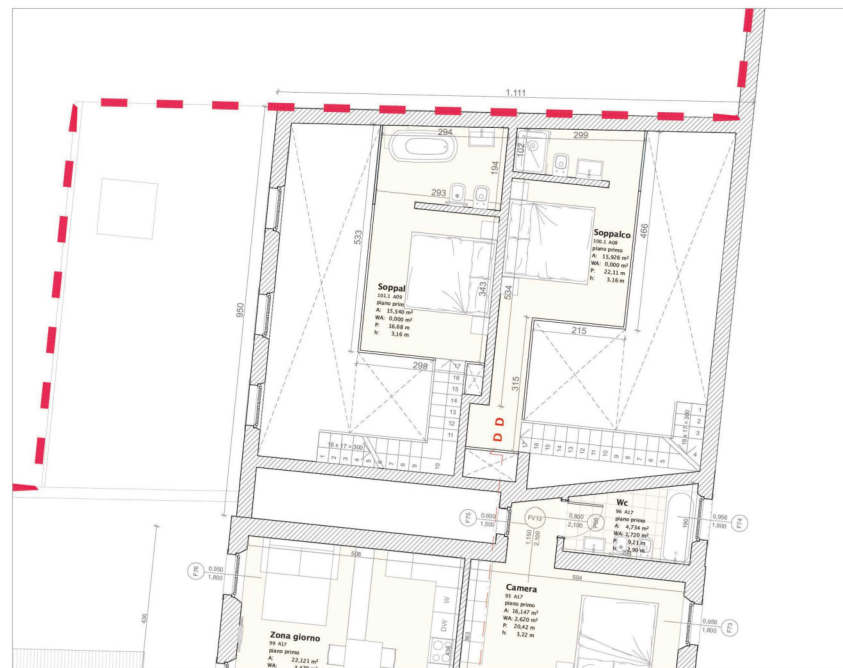
03/06/2024	1:100
03/06/2024	22

Studio Giolombardo Architettura

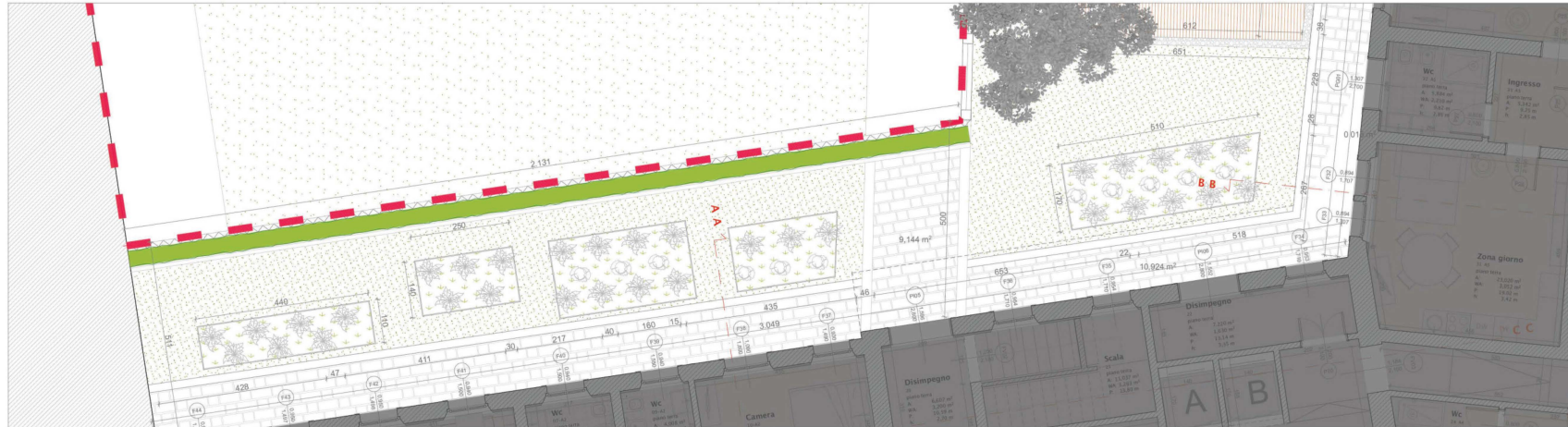
**PROGETTO FABBRICATO IN RICOSTRUZIONE ED AREE ESTERNE**  
calcolo superfici e volume



FL-58 VU - SDP - PIANTA PIANO TERRA 1:50



FL-59 VU - SDP - PIANTA PIANO PRIMO 1:50



FL-58 VU - SDP - PIANTA PIANO TERRA 1:50



Calcolo superficie commerciale  
 piano terra 100% : 100 mq  
 piano primo 100% : 47 mq  
 piano interrato 50% : 90 + 50% mq 45 mq

giardino antistante 10% : 42 \* 10% mq 4,20 mq  
 altra area verde 2% : 100 \* 2% mq 2,00 mq  
**TOTALE SUPERFICIE : 188,20 mq**

COMUNE DI VENEZIA  
 DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE  
 Direzione 3404 S - 2400 - 2405 - 2406  
 V.le. S. Felice, 151 int. 2721 tel. 041 516 17 23 20 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38

**Immobiliare Delta s.p.a.**  
 Direzione: 30132 - CAP 30134  
 Via: S. Felice 151 int. 2721  
 Tel: 041 5161723  
 Mail: info@immidelta.it

**SGA | Studio Giolombardo architettura**  
 via Doghe, Porto 23, Venezia 16, 30174 Venezia (VE)  
 Tel: 041 5161723  
 Mail: info@studiogiolombardo.it

**zero LINO**  
 INGENGERIA s.r.l.  
 Via: S. Felice 151 int. 2721  
 Tel: 041 5161723  
 Mail: info@zerolinoprogetti.it

**Zerofono ingegneria**  
 Via: S. Felice 151 int. 2721  
 Tel: 041 5161723  
 Mail: info@zerofonoprogetti.it

**omniacustica**  
 Via: S. Felice 151 int. 2721  
 Tel: 041 5161723  
 Mail: info@omniacustica.it

**Archaeologo Marco Boroletto**  
 Via: S. Felice 151 int. 2721  
 Tel: 041 5161723  
 Mail: info@marcoboroletto.it

**OGGETTO | STATO DI PROGETTO - fabbricato in ricostruzione**

03/06/2024 1:100

23

Studio Giolombardo Architettura

Studio  
Giallombardo  
Architettura

SGAARCHI S.r.l.

Via Giorgio Ferro 23  
30174 Venezia  
Italia

Piazza Crati 20  
0199 Roma  
Italia

T: +39041 564 7938

info@sqaarchi  
sqa.archi@pec.it

P.IVA:04756190270

**Al Sig. Sindaco del Comune di Venezia**  
**Architettonico. Luigi Brugnaro**

**Al Dirigente dello Sviluppo del Territorio**  
**Settore dell' Urbanistica Centro Storico ed Isole**  
**Arch. Vincenzo de Nitto**

Comune di Venezia San Marco 3980 30123 Venezia

**Oggetto: MANIFESTAZIONE DI INTERESSE**

**per la rimozione parziale di uno standard 338 unità spazio scoperto "attrezzature sportive" e realizzazione locale interrato – VENEZIA DORSODURO CALLE DEI GUARDIANI 2404 B 2405 2405 A 2406 ai sensi della deliberazione del Consiglio Comunale del 20 marzo 2015, n. 34**

da parte della società Delta Immobiliare SPA, con sede legale in Roma via Firenze n. 32, C.F. e P.I. 02433100589, in persona della legale rappresentante Busi Daniele nato a [REDACTED] ; [REDACTED] C.F. [REDACTED] residente a [REDACTED] via [REDACTED]

**PREMESSO**

- che la Società è proprietaria dell' Unità edilizia sita in Dorsoduro, calle dei Guardiani 2404 b 2405, 2405 a e 2406 e le loro adiacenze scoperte che lo ha acquisito con atto notarile di Compravendita dott. Cesare Quaglia N. Rep. 2551, trascritto in Venezia il 27/06/2019 Generale n. 22000 Particolare 15328.
- Il fabbricato è stato, fino al 9 maggio 2017, di proprietà dell' Università di Ca'Foscari che lo aveva a sua volta ricevuto in donazione dal Comune di Venezia con atto del 1° agosto 1969.
- Successivamente è stato acquistato dalla società BPT INVEST SRL che ne è stata proprietaria fino alla cessione alla società Immobiliare Delta spa nel giugno del 2019.
- Il complesso è suddiviso in diciotto unità abitative identificate al Catasto Fabbricati della Sezione di Venezia al foglio 14, mappale 277 subalterni 13, 15, 16, 17, 23 e da 26 a 38 compresi.
- si compone anche di due aree urbane identificate con altri mappali e precisamente il mappale 4503 di mq 142 ed il mappale 4504 di mq 100.
- Il mappale 4503 corrisponde ad un fabbricato crollato che si intende ripristinare mentre il 4504 corrisponde alla fascia di scoperti che si sviluppa lungo il fronte interno del corpo prospettante verso la calle.
- che il fabbricato e le aree scoperte di pertinenza confinano a sud ed ovest con le aree e i fabbricati di proprietà di Ca' Foscari dove si esercita attività sportiva in concessione al CUS Venezia, ma che negli spazi oggetto di richiesta non si sono mai esercitate funzioni sportive.

- che il Comune di Venezia, con la Variante al PRG per la Città Antica adottata dal Consiglio Comunale nel 2001, approvata con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto del 17 dicembre 2001, n. 3527, ha apposto uno standard urbanistico n. 338 unità spazio scoperto "attrezzature sportive"
- che non può qui non essere rilevato il problema dei vincoli da standard, apposti su beni di proprietà privata, che parte della giurisprudenza e dottrina ritengono che decadano laddove non sia dato corso entro 5 anni all'espropriazione finalizzata alla realizzazione della utilizzazione pubblica prevista dallo standard;
- che, nel caso di specie, dall'apposizione del richiamato vincolo del 2001 sono trascorsi quasi 15anni senza che sia stata disposta la espropriazione e comunque il concreto utilizzo pubblico della vasta area scoperta standardizzata;
- che la Società è interessata a cercare di definire che lo standard urbanistico sia ridotto alle odierne necessità abitative che si svolgono nel suddetto edificio residenziale.

**Premesso inoltre che con gli uffici di competenza, Ufficio Pianificazione Urbanistica e Tributi del Comune di Venezia, si è convenuto quanto segue:**

- che la società Delta Immobiliare SPA chiede a codesta Amministrazione la rimozione parziale dello standard scoperto per esigenza di ridefinizione urbanistica della sua proprietà in seguito ad avvenuta compravendita del fabbricato e delle aree scoperte di pertinenza.
- che il Comune di Venezia, con deliberazione del Consiglio Comunale del 20 marzo 2015, n.34 ha definito i criteri per la "Determinazione del beneficio pubblico per accordi pubblico-privati ai sensi dell' art. 6 della L.R. 11/2004 e per interventi di interesse pubblico da realizzare attraverso il permesso di costruire in deroga ai sensi degli art. 14 e 16, comma 4, lettera D tre, del DPR 380/01.

**TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

la società Delta Immobiliare SPA, in persona del legale Rappresentante.

**MANIFESTA INTERESSE E PROPONE**

che, in accordo con codesto Comune, venga provveduto alla rimozione parziale dello standard urbanistico 338, per la porzione riguardante in fabbricato crollato e le aree esterne di proprietà

della società così come definito dagli elaborati grafici allegati, della misura di 240 mq, con conseguente beneficio pubblico consistente nel versamento a favore del Comune della somma di **euro 184.183,86** così come calcolata nella nota, allegato B alla presente domanda, "calcolo del valore economico delle spazio aperto destinato a standard"

Allo stesso tempo si richiede di inserire in codesta richiesta la possibilità di attuare strumenti urbanistici necessari all' esecuzione di un locale interrato per collocare e ottimizzare tutto l'apparato impiantistico destinato all' unità edilizia così come descritto in relazione e rappresentato negli allegati grafici.

La rimozione del vincolo a favore del privato non inficia in alcun modo l'utilizzo e/o lo sviluppo delle attività sportive svolte nelle aree limitrofe del CUS oltre la recinzione che ne delimita il confine tra le diverse proprietà.

Le modalità operative per la realizzazione dell' intervento si configura quale un provvedimento formale ai fini dell' autorizzabilità di un intervento di trasformazione edilizia con destinazione d'uso compatibile.

Venezia, li 09/02/2024

arch. Diego Giallombardo

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI VENEZIA



## **RELAZIONE DI STIMA per intervento sito in VENEZIA DORSODURO CALLE DEI GUARDIANI 2404/B-2405-2405/A 2406**

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

Come precedentemente descritto. L'intervento di eliminazione dello standard 338 si inserisce all'interno di un progetto per un'area da riqualificare ad uso residenziale. E' prevista la ricostruzione del manufatto crollato individuato con la classificazione Kna con destinazione d'uso residenziale, compatibile tra gli interventi come da scheda 18 delle NTA. La realizzazione di quest' intervento è prevista in corrispondenza dell'area ove è presente lo standard 338, una volta questo sia stato rimosso. La ricostruzione del fabbricato, per determinarne la sagoma, ha preso in considerazione le foto aeree storiche del 1911 ed altri documenti fotografici: tali documenti evidenziano la morfologia delle falde di copertura.

L'intervento di ricostruzione delle dimensioni in pianta di circa 9,50 m x 11,00 m circa, realizzerà 2 nuove unità immobiliari ad uso residenziale. L'altezza massima del colmo sarà di circa 7.25 m. Al piano terra di ciascuna nuova unità è prevista la collocazione delle zone giorno, dei wc e di 1 camera da letto. Al livello superiore, attraverso la creazione di un soppalco è prevista la collocazione di ulteriore camera, ciascuna per ogni unità immobiliare. Il progetto prevede la realizzazione di un locale interrato utilizzato quale locale tecnico impianti in adiacenza al depuratore a servizio di tutte le unità.

Al fine di favorire le prestazioni da un punto di vista dell'efficienza e del contenimento energetico, si propongono soluzioni progettuali volte all'ottimizzazione della qualità degli edifici dal punto di vista degli impianti tecnologici necessari.

L'intervento e la presente relazione di stima sono volte a determinare la convenienza pubblica come una percentuale del Plusvalore economico derivante dalla trasformazione dell'area. La percentuale da corrispondere al Comune in quantità pari al 50% trattandosi di edificio con destinazione d'uso residenziale.

Il contributo straordinario da corrispondere al 50% è dato dalla seguente espressione:



$$Cpr + Cpu = [Vm - (CC + On + St + Sg + U)] - Vaa$$

Ove:

Cpr = contributo del privato a seguito dell'accordo

Cpu = contributo pubblico a seguito dell'accordo

Vaa = valore dell'area con precedente destinazione (impianti sportivi)

$Vm - (CC + On + St + Sg + U)$  esprime il valore dell'area successivo all'accordo ove:

Vm = valore di mercato beni immobili post accordo

CC = costo costruzione manufatti

On = Oneri concessori

St = spese tecniche

Sg = spese generali e di commercializzazione dei beni

U = utile impresa

In considerazione dello standard attuale (impianti e attrezzature sportive), per la determinazione del valore iniziale, le destinazioni d'uso dei fabbricati tengono conto dello standard esistente: per questo è stato considerato il valore agricolo medio dell'area (art 41-4° comma DPR 327/2001 valori validi per 2023). Tale valore per la regione agraria 5 (Venezia) è stabilito in 40.000 eur/ha, quindi in considerazione dei 242 mq di area abbiamo un valore pari a **0,0242 ha \* 40.000€ = 968,00 €**

A questo valore sono sommate le spese necessarie a rendere utilizzabile l'area con dotazioni di impianti sportivi. Nel caso specifico, attraverso lo strumento fornito dall'agenzia delle entrate: Prontuario regionale per categorie speciali e par la i Pi mont i l regione Ve è di i il analogo.

E' stata ipotizzata la realizzazione di un campo da calcetto in erba naturale rinforzata professionale per un valore 56 €/mq e un impianto di illuminazione desunt d Il ltre di 20 valore inizia o da 19.360,00 € ai quali andrà sommato il valore dell'area valutata a prato (968,00 €) per un totale di **20.328,00 € che rappresenta il Valore ante accordo (Vaa)**.

Il calcolo del costo di costruzione (CC) considera invece un parametro ricavato dalla pubblicazione DEI - Tipologie Edilizie 2019 aumentato del 20% come da Allegato A delibera n.94. Tale valore fa riferimento alla costruzione di un fabbricato analogo per un costo stimato al mq di  $1266 + 20\% = 1519,20$  €/mq

Pertanto in considerazione della superficie commerciale della sola parte edificata, pari a 201 mq (dato dalla somma della superficie del piano terra, del piano primo e del 60% del locale interrato), il valore per il **costo di costruzione (CC) è pari a 305.359,20 €**

Gli oneri concessori primari e secondari sono stimati quali  $11,91$  €/mc x  $865$  mc =  $10.302,15$  € ( calcolati come da tabella Allegato delibera n° 94 )

La percentuale di oneri sul costo di costruzione invece è data dal valore stabilito nella delibera n°94 per il costo di costruzione pari a  $279,6$  € x  $7,50\%$  x superficie

commerciale edificata pari a 201 mq. Pertanto il valore che se ne ricava è pari a 4.214,97 €.

Per il calcolo del valore finale post accordo (Vm) è stata calcolata la superficie commerciale del fabbricato ricostruito con destinazione d'uso residenziale. Come precedentemente descritto, trattasi di n° 2 unità immobiliari distribuite su 2 piani, locale interrato e scoperti di pertinenza. Il valore viene definito prendendo in considerazione i dati OMI e il borsino immobiliare, per la realizzazione di abitazioni civili in ottimo stato, il valore medio tra le 2 quotazioni che è stato considerato è pari a 4249,00 €/mq che moltiplicato per la superficie commerciale posto accordo (215,2 mq) da un totale di **914.384,80 € (Vm)**.

Gli oneri finanziari sono dati dalle:

**Spese generali calcolate al 2% sul costo di costruzione quindi 305.359,20 € x 2% = 6.107,18 €**

**Le spese di commercializzazione sono considerate con un incidenza del 3% sul valore di mercato del bene trasformato pari a 27.431,54 €**

**Gli Oneri finanziari vengono valutati in 3% sulla metà del valore del costo di costruzione per un totale di 4.580,39 €**

**Le spese tecniche in relazione ad interventi analoghi considerando quindi un totale di 10% sul costo di costruzione = 30.535,92 €**

**Infine, l'utile generato viene calcolato sul valore finale del bene trasformato ed è pari a 137.157,72 €**

**Pertanto il plusvalore è calcolato come 368.367,72 € e il corrispettivo da corrispondere al Comune è pari al 50% 184.183,86 €**

Si rimanda alla tabella allegata per una maggior comprensione

arch. Diego Giallombardo

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI  
DELLA PROVINCIA DI VENEZIA

$Cpr + Cpu = [Vm - (Cc + On + St + Sg + U)] - Vaa$
Vaa = valore dell'area con precedente destinazione (ante accordo)
Bpr = contributo del privato a seguito dell'accordo
Bpu = contributo pubblico mentre l'espressione:
$Vm - (Cc + On + St + Sg + U)$ esprime il valore dell'area successivo all'accordo

Vm = valore di mercato beni immobili conseguiti (post accordo)	=		
Cc = costo costruzione manufatti	=		
On = oneri concessori	=	14.517,12 €	
St = spese tecniche	=	30.535,92 €	
Sg = spese generali e di commercializzazione dei beni	=	38.119,12 €	
U = utile d'impresa	=	137.157,72 €	
Plusvalore = $[V \text{ finale} - (Cc + On + St + Sg + U)] - V \text{ iniziale}$	=	368.367,72 €	50% <b>184.183,86 €</b>
V iniziale = sup commerciale x valore agricolo medio + trasformazione a impianto sportivo	=	20.328,00 €	
V finale = sup commerciale x valore di mercato DATI OMI 4249 €/MQ	=	914.384,80 €	
Cc = costo costruzione sup comm post accordo tot * 1519,2 €/mq	=	305.359,20 €	Costo costruzione DEI + 20%

DATI				
SUPERFICIE AREA FABBRICATO ORA DEMOLITO (KNA)	=	100	mq	
AREA ESTERNA 1	=	100	mq	
AREA ESTERNA 2	=	42	mq	
SUP comm EDIFICATA ANTE ACCORDO	=	242	mq	0,0242 ha

Valore agricolo medio regione 5	40.000,00	eur/ha
Costo realizzazione impianto sportivo	80	eur/mq

Costo costruzione (da DEI tipologie edilizie)	edificio residenziale pluripiano	1266	eur/mq
20 % per aggiornamento al 2023		253,2	
totale		1519,2	eur/mq

oneri CC unitario	279,6	€/mq	dato delibera CC n° 94 del 16-12-2020
-------------------	-------	------	---------------------------------------

Quotazione immobiliare finale	4.249,00	eur/mq
media OMI e borsino immobiliare		

Sup commerciale POST ACCORDO			
Sup Piano terra + Piano primo residenziale 100 %	=	147	mq
SLP interrato 60 %	=	54	mq

SUP ESTERNA aree scoperte pertinenza esclusiva diretta 10 %		14,2	mq
SUP ESTERNA aree scoperte pertinenza esclusiva indiretta 2 %			mq

SLP TOT		215,2	da moltiplicare per dato OMI
---------	--	-------	------------------------------

OMI		3500-4900	dati OMI agenzia delle entrate
-----	--	-----------	--------------------------------

V1 = R - C

<b>C1</b> Costo complessivo delle bonifiche - altro		
<b>C2</b> Costo complessivo delle demolizioni e sistemazioni - altro		
<b>C3</b> Costo complessivo di costruzione/ristrutturazione/cambio di destinazione d'uso/altro - corpi di fabbrica fuori terra (immobile agibile)		
<b>C4</b> Idem come C3 - corpi di fabbrica entro terra (immobile agibile)		
<b>C5</b> Costo complessivo di realizzazione opere di urbanizzazione interne all'ambito - altro (opere agibili)	0,00 €	
<b>C6</b> Costo complessivo di realizzazione opere di urbanizzazione esterne all'ambito - altro (opere agibili)	0,00 €	
<b>C7</b> Oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione)	14.517,12 €	calcolato secondo tabella del Comune per oneri concessio
<b>C8</b> Oneri ambientali - altro	0,00 €	
<b>C9</b> Oneri finanziari legati all'intervento (fidejussioni, spese di commercializzazione, gestione, altro)	38.119,12 €	vedi tabella oneri finanziari
<b>C10</b> Spese tecniche (opera agibile) 10% costo costruzione	30.535,92 €	importo desunto dai preventivi dei professionisti
<b>C11</b> Profitto imprenditoriale (utile del promotore: nella misura massima del 15% dei ricavi)	137.157,72 €	15% valore ricavo vendita
<b>R1</b> Ricavo vendita immobili con destinazione residenziale Valore unitario di vendita	914.384,80 €	
<b>R2</b> Ricavo vendita immobili con destinazione commerciale Valore unitario di vendita	0,00 €	
<b>R3</b> Ricavo vendita immobili con destinazione direzionale Valore unitario di vendita	0,00 €	
<b>R4</b> Ricavo vendita immobili con destinazione speciale (specificare) Valore unitario di vendita	0,00 €	
<b>R5</b> Ricavo vendita immobili interrati (anche parzialmente) Valore unitario di vendita	0,00 €	
<b>R6</b> Ricavo vendita immobili con destinazione turistico-ricettivo Valore unitario di vendita	0,00 €	
<b>R7</b> Altro specificare Valore unitario di vendita	0,00 €	

$$Cpr + Cpu = [Vm - (Cc + On + St + Sg + U)] - Vaa$$

Vaa Valore ante accordo : valore agricolo medio (Regione agraria 5) + Costo per trasformazione in attrezzature sportive

superficie 242 mq trasformato in ettari 0,0242

valore agricolo medio 40.000,00 eur/ha

968,00 €

realizzazione impianto sportivo

In erba naturale rinforzata professionale 56 €/mq

impianto illuminazione 24 €/mq

19.360,00 €

**VALORE INIZIALE 20.328,00 €**

Vm Valore finale post accordo :

superficie commerciale post accordo 215,2 mq

dati omi 3600-5100 €/mq 4350

borsino immobiliare 3382-4914 €/mq 4148

valore medio 4249

**VALORE FINALE 914.384,80 €**

costo costruzione DEI aggiornato al 2023 (+20%) 1519,2 attualizzato tipologie edilizie  
mq 201 1266 €/mq

**CC 305.359,20 €**

oneri concessori primari 4,76  
 secondari 7,15  
 11,91

865 mc  
**OC 10.302,15 €**

% oneri CC 2,50%  
 3%  
 2%

279,6 7,50% 201

**% oneri CC 4.214,97 € 14.517,12 €**

oneri finanziari spese generali 2% su costo costruzione 305.359,20 € 6.107,18 €

spese commercializzazione 3% su valore mercato finito 914.384,80 € 27.431,54 €

oneri finanziari 3% su meta costo costruzione 4.580,39 €

totale 38.119,12 €

utile 15% su valore finale 914.384,80 € 137.157,72 €

## **RELAZIONE TECNICA per intervento sito in VENEZIA DORSODURO CALLE DEI GUARDIANI 2404/B-2405-2405/A 2406**

### **1. PREMESSA**

La presente relazione e i suoi contenuti ed allegati sono finalizzati alla richiesta di variante Urbanistica necessaria al completamento di nuove unità residenziali a Venezia in Centro Storico, in un'area dove insiste uno standard urbanistico che ne impedisce la completa realizzazione. L'intervento nel suo complesso prevede la realizzazione di 32 unità immobiliari nel fabbricato adiacente all'area dove insiste lo standard Urbanistico, 2 unità nell'area dove è presente lo standard urbanistico.

Tale variante propone, in primo luogo l'eliminazione dello standard urbanistico 338, che impedisce la completa realizzazione dell'intervento così come proposto, in secondo luogo si richiede la possibilità di realizzare un locale interrato per centralizzare la dotazione impiantistica a servizio delle nuove residenze.

Il progetto è riferito ad un intervento su un complesso immobiliare Residenziale novecentesco sito a Venezia, Dorsoduro, in Calle dei Guardiani ai civici 2404/b - 2405 -2405/a e 2406.

Il progetto edilizio prevede la ristrutturazione dell'edificio, con mantenimento della destinazione d'uso residenziale, per ricavare 34 (32 in area priva di standard urbanistico + 2 in area ove c'è lo standard) unità abitative in luogo di quelle esistenti.

Gli interventi comportano il consolidamento delle strutture edilizie portanti per una ridefinizione del distributivo interno con un adeguamento delle dotazioni impiantistiche. È previsto la ricostruzione delle altane originarie e relativi abbaini di uscita in copertura, apertura di lucernai a raso in copertura, modifica di alcuni fori al piano terra.

Il fabbricato è stato, fino al 9 maggio 2017, di proprietà dell'Università di Ca'Foscari che lo aveva a sua volta ricevuto in donazione dal Comune di Venezia con atto del 1° agosto 1969.

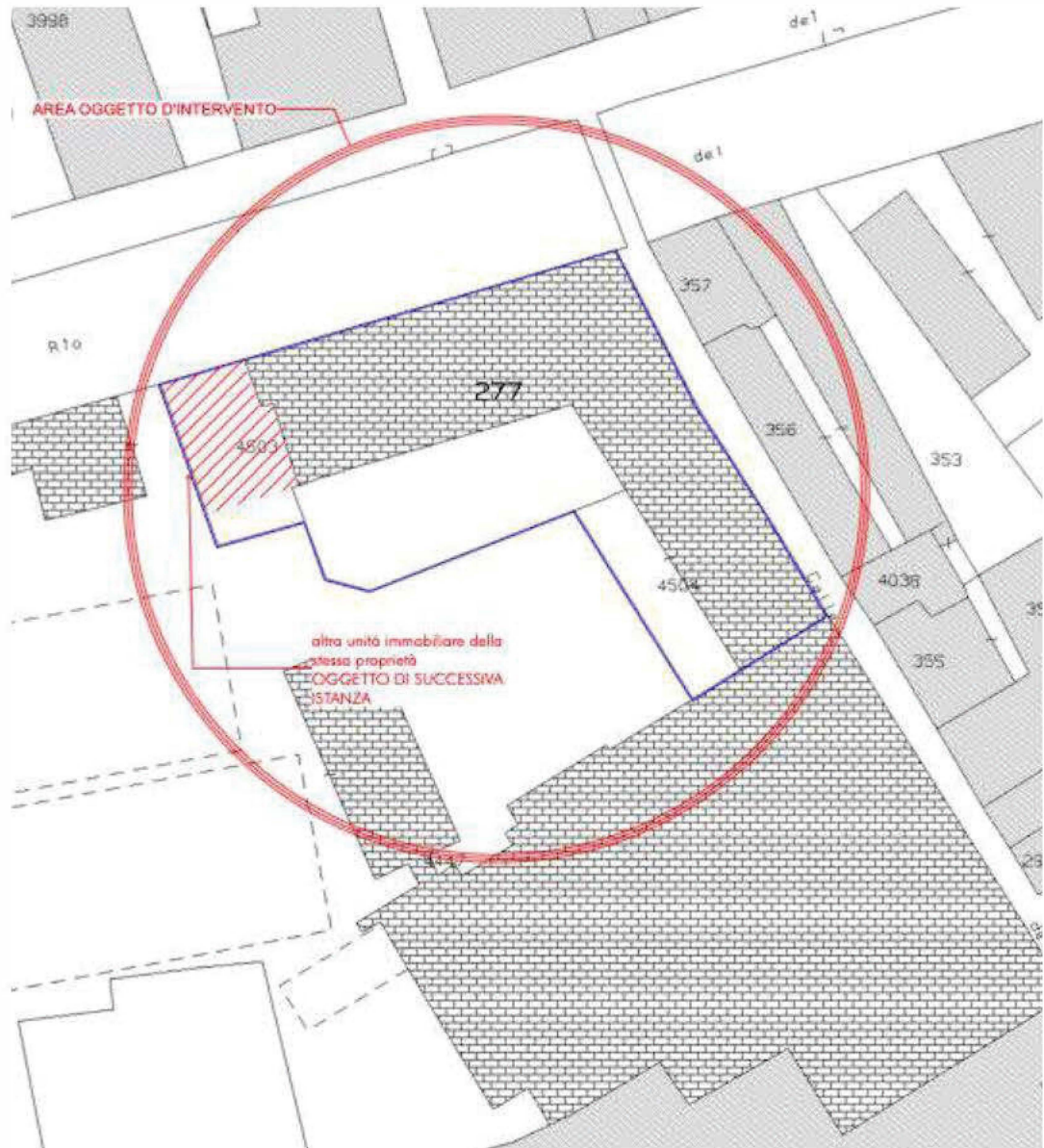
Successivamente è stato acquisito dalla società BPT INVEST SRL che ne è stata proprietaria fino alla cessione alla società **IMMOBILIARE DELTA SPA** nel giugno del 2019.

Il Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto ha comunicato con nota registrata a protocollo al n. 18752-

X/1 del 17/8/2010 l'insussistenza per l'immobile dell'interesse culturale di cui al D.Lgs.n. 42/2004 e s.m.i.

## 2. LOCALIZZAZIONE GEOGRAFICA

Il Complesso Immobiliare è sito a Venezia, Dorsoduro, con accesso da Calle dei Guardiani ai civici 2404/b - 2405 - 2405/a e 2406. Il complesso si trova nelle immediate vicinanze di Piazzale Roma, nella parte occidentale della città tra il quartiere popolare di S. Marta e Campo Santa Margherita e più precisamente confina, nella sua parte privata, con gli impianti sportivi in uso al CUS Venezia.



inquadramento - estratto catastale

## 2. PROPRIETA'

Il fabbricato è suddiviso in unità abitative identificate al Catasto Fabbricati della Sezione di Venezia al foglio 14, mappale 277 subalterni 13, 15, 16, 17, 23 e da 26 a 38 compresi; si compone anche di due aree urbane identificate con altri mappali e precisamente il mappale 4503 di mq 142 ed il mappale 4504 di mq 100.

Il mappale 4503 corrisponde ad un fabbricato crollato, e successivamente da ricostruire mentre il 4504 corrisponde alla fascia di scoperto che si sviluppa lungo il fronte interno del corpo prospettante verso la calle.

L'immobile è di proprietà della società Immobiliare Delta SPA con sede in Roma, via Firenze 32, c.f. 02433100589 e p.iva 01057271007 che lo ha acquisito dalla società BPT Invest srl, con atto di compravendita rogito n° 1913 n° repertorio 2551 registrato presso l'agenzia delle entrate di Roma 1 il 26/06/2019 n° 18131 serie 1T e trascritto a Venezia il 27/06/2019.

## 3. INQUADRAMENTO URBANISTICO

I fabbricati sono classificati come segue.

Tipo "**Ne**" – "Unità edilizia novecentesca di pregio architettonico limitato all'esterno". Regolato dall'art.12 delle N.T.A. della variante al P.R.G. della Città Antica e collegata Scheda 13.

Mappale 277

Gli scoperti di pertinenza del mappale 277 e il **mappale 4504** sono individuati come: "spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie".

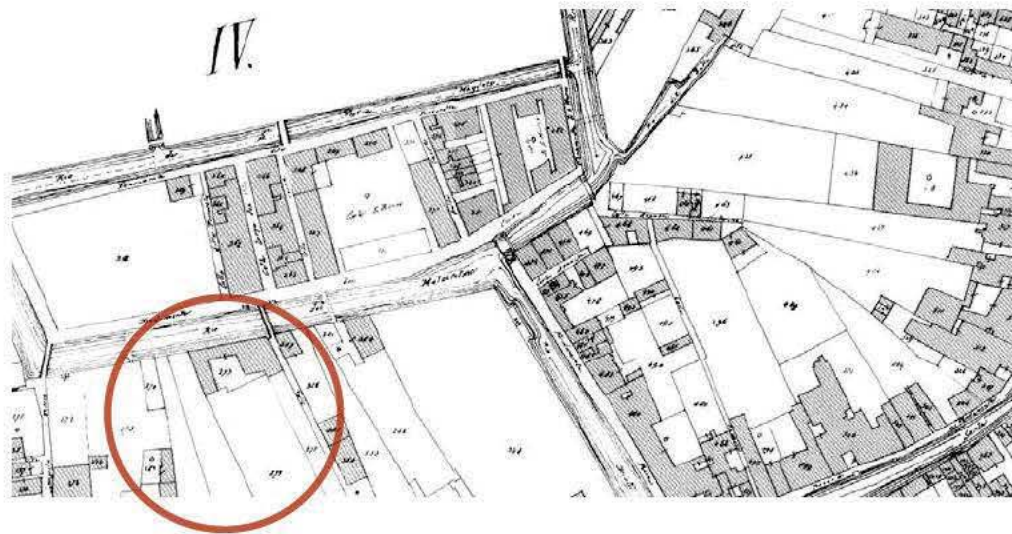
Regolati dall'art. 17 delle N.T.A. della variante al P.R.G. della Città Antica, Scheda 57.

## 4. STATO DI FATTO / LEGITTIMATO

Il fabbricato di forma ad "L", si sviluppa in tre livelli con un ulteriore livello sottotetto, che prospetta su calle dei Guardiani, su rio del Tentor e, verso l'interno, su scoperti di pertinenza e su un cortile e impianti sportivi di proprietà dell'Università di Ca'Foscari e utilizzati dalle società sportive del CUS Venezia. Il complesso si compone di tre porzioni, due delle quali realizzate nel 1902 in adiacenza ad un terzo blocco prospiciente rio del Tentor che, come testimoniato dai catasti storici, è comunque successivo al Catasto Austriaco nella sua sagoma attuale; di questo blocco non sono stati rinvenuti, presso gli Archivi competenti, gli Atti edilizi abilitativi e relativi elaborati grafici.

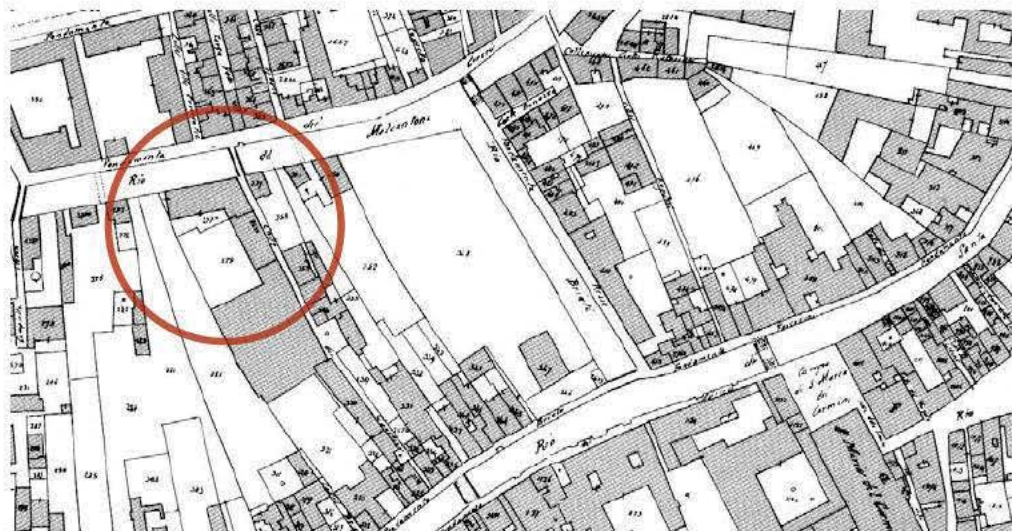
Si riportano di seguito gli estratti di mappa dei Catasti Storici dell'area del complesso edilizio.





catasto

Austriaco 1838/1845



catasto Austro Italiano 1846/1929

La porzione di fabbricato che si sviluppa lungo Calle dei Guardiani e quella adiacente, d'angolo tra Calle dei Guardiani e rio del Tentor, sono state realizzate con istanza Prof. 46923 del 1902 (coll. AMV- 1910-1914-X/4/2 busta 545) che prevedeva appunto la demolizione di una casetta d'angolo esistente e la realizzazione di un nuovo fabbricato lungo la calle e di uno lungo il rio in continuazione ad uno già esistente adibito a sede dell'Impresa di Costruzioni e Falegnameria Pasqualin e Vienna. La Concessione ad

eseguire i lavori, rilasciata appunto alla Ditta Pasqualin e Vienna, era finalizzata alla costruzione di alloggi per "famiglie povere".



foto - demolizione del vecchio fabbricato lungo calle dei Guardiani

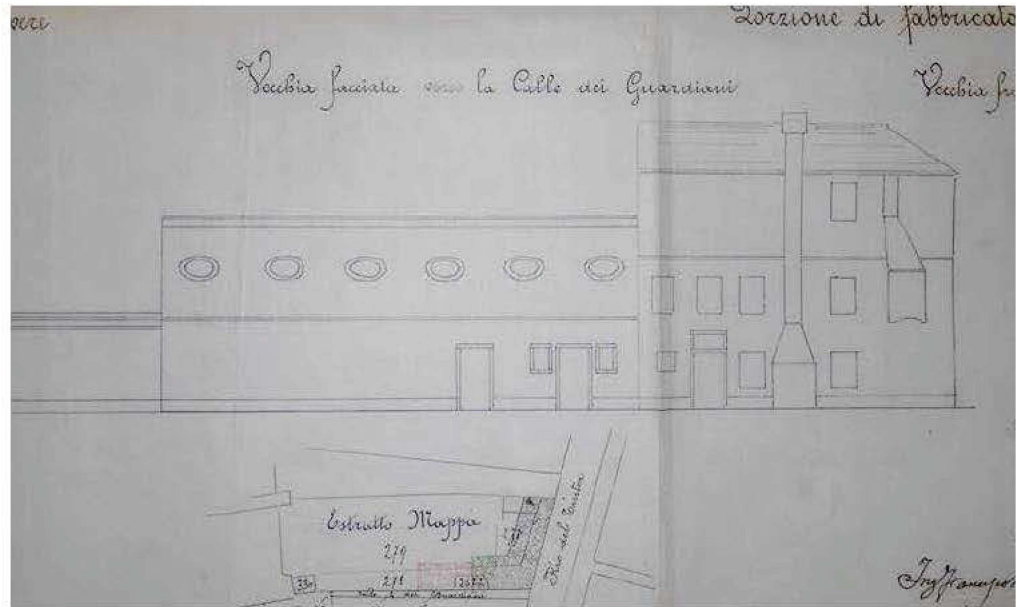


foto - vecchia facciata in calle dei guardiani prima della costruzione del nuovo fabbricato

Il fabbricato è suddiviso in unità abitative, servite da quattro scale condominiali, con magazzini e soffitte di pertinenza. Gli appartamenti sono di varie metrature con affaccio su ampi spazi esterni. Lo stato manutentivo generale è piuttosto scadente. Le parti comuni consistono in: ingressi, vani scale, scoperto e porta d'acqua.

La legittimità dello stato attuale dei luoghi è stato verificato con un'ampia ricerca archivistica documentale, che ha comportato l'analisi di 24 atti elencati in allegato.

All'estremità nord ovest dell'area sono presenti le tracce e i resti di un edificio crollato che si intende ripristinare, ma che sarà oggetto di successiva e separata istanza; l'edificio era dotato anche di un'ampia porta d'acqua di accesso tuttora presente. L'area ha una superficie catastale di 142 mq, è delimitata ad Ovest da resti della muratura preesistente, a Est dal muro dell'immobile di cui sopra e a Nord da Rio del Tentor. A seguito del crollo avvenuto precedentemente alla restituzione del fotopiano del centro storico, il fabbricato era stato individuato come "spazio non caratterizzato pertinente ad unità edilizie"; con Procedimento di Attribuzione delle unità di spazio ad altra categoria, ai sensi dell'art. 25 delle NTA della VPRG per la città Antica, Allegato A alla delibera del C.C. n. 126 del 27/10/2008 la precedente proprietà (Università di Ca' Foscari) ha ottenuto il riconoscimento di "manufatto" con classificazione **KNA** – Unità edilizia di base non residenziale novecentesca a capannone a fronte acqueo"

Il fronte sul rio del Tentor si caratterizza per l'originale muro in mattoni faccia vista, che conferisce uniformità al fronte nonostante sia costituito da due porzioni realizzate in periodi diversi, e per un timpano centrale che contribuisce ulteriormente ad armonizzare la facciata; una porta d'acqua consente l'accesso diretto dal rio. Il fronte interno di quest'ala, uniforme a quello sul rio per tipologia dei fori, rettangolari con cornice in pietra e oscuri in legno, ha superficie solo parzialmente intonacata e si caratterizza per una serie di elementi in legno decorati, quali i parapetti delle terrazze e la cornice di gronda del tetto e del timpano, caratteristici delle case di montagna; tale "gusto" deriva probabilmente dal fatto che l'immobile è stato realizzato dall'Impresa di costruzioni e falegnameria Pasqualin e Vienna che qui aveva la sua sede come si vede dalle foto storiche allegate. In copertura sono presenti gli abbaini di uscita e una serie di pilastri di sostegno che testimoniano, come già accennato, la preesistenza di un'altana. Le foto storiche precedenti ai lavori del 1902, testimoniano in realtà la presenza di due abbaini di uscita in copertura su questo fabbricato, uno nella posizione attuale ed il secondo al limite tra il fabbricato esistente e la nuova porzione realizzata nel 1902; con la presente istanza si chiede di ripristinare ambedue le altane con i relativi abbaini.



Foto – immagine storica relativa all'edificio preesistente alla costruzione del fabbricato in calle dei Guardiani.

Il corpo di fabbrica che si sviluppa lungo calle dei Guardiani ha attualmente pareti solo parzialmente intonacate (degrado evidente), sia sul fronte principale che su quello interno, ma da una foto d'epoca si rileva un trattamento facciavista in analogia al fronte del sul rio del Tentor che si intende ripristinare.

Presenta, come il prospetto adiacente, serie di fori rettangolari con cornice in pietra e oscuri in legno che si ripetono regolari ai tre livelli principali del fabbricato; questo

fabbricato si compone inoltre di un'ulteriore ordine di fori allineati ai precedenti, ricavati in corrispondenza al livello sottotetto. Sul fronte interno, in copertura, sono presenti due abbaini di uscita e una serie di pilastri di sostegno che testimoniano l'esistenza di due altane; attualmente esiste una piccola altana/poggiolo in corrispondenza all'abbaino più ad est del fronte.

Dai civici 2404/B, 2405, 2405/A e 2406 di Calle dei Guardiani si accede ai 4 ingressi condominiali del complesso, che danno accesso alle unità del piano terra e alle 4 scale condominiali, e che hanno uscita diretta verso gli scoperti di pertinenza.



foto - immagine storica relativa all'edificio si intravedono le altane in costruzione e il trattamento facciavista sia lungo il prospetto che affaccia sul rio del Tentor, che su quello che confina con calle dei Guardiani.

## 5. IL PROGETTO ARCHITETTONICO

Il progetto, come premesso, prevede la realizzazione di 34 (32+2) unità abitative con un numero di posti letto variabile da 2 a 4 per ciascuna unità. Al piano terra verranno ricavate 8 unità mentre le restanti, dislocate ai 3 livelli superiori, saranno raggiungibili utilizzando i 4 corpi scala esistenti che saranno realizzati in luogo dei corpi scala esistenti. L'immobile sarà dotato di 4 gruppi di n° 4 ascensori. Lo schema distributivo di progetto delle unità abitative si ripete ai piani sovrapposti risultando identico ai livelli primo e secondo.

Per quanto riguarda il fabbricato su Calle dei Guardiani si segnala la modifica della quota dei fori porta d'ingresso al piano terra, al civ. 2404/B 2405 e 2405/A. Il fronte interno di questo blocco, prospettante sul cortile e gli immobili di proprietà dell'università di Ca' Foscari, sarà interessato dalla trasformazione di 2 porte finestre al piano terra in finestre; in copertura si prevede di ricostruire le 2 altane (intervento già autorizzato dalla **Paesaggistica 2019/0055153 del 31/01/2019**)

posizionandole sopra i pilastri presenti e riadeguando i relativi abbaini di uscita in copertura.

Ambedue gli affacci del corpo di fabbrica, per motivi di illuminazione e di areazione dei locali sottotetto, già adibiti ad abitazione, saranno interessati dall'apertura di lucernari a raso sulle falde delle coperture; tali elementi avranno dimensioni inferiori a m. 1,5 quadri ognuno e non riguarderanno più del 5% della superficie della falda interessata come da Norme Tecniche di attuazione al PRG.

In copertura, al fine di garantire prestazioni termiche e di isolamento maggiori a quelle attuali sarà inserito all'estradosso del tavolato uno strato isolante con consentito dal regolamento edilizio.

In analogia al prospetto su rio del Tentor sarà rispistinato il paramento originario facciavista in mattoni e saranno sostituiti i serramenti con nuovi in ferro colore RAL 7026, come da elaborati grafici allegati.

La copertura sarà dotata di sistemi di sicurezza (ganci sottocoppo) necessari ad eseguire le operazioni di manutenzione in quota.

Su tutti i solai saranno eseguiti interventi di consolidamento dei solai attraverso l'utilizzo di cappa collaborante in cls. Al piano terra, a protezione delle maree eccezionali, sarà realizzata una vasca in cos a protezione delle maree.

Per quanto riguarda il corpo di fabbrica prospiciente rio del Tentor, il fronte interno di questo blocco verso il cortile di altra proprietà, sarà interessato dalla ricostruzione dell'altana in corrispondenza ai pilastrini e all'abbaino esistenti e dalla realizzazione di una seconda altana, dove permangono a tutt'oggi i pilastri di appoggio, in

corrispondenza della quale verrà ricostruito il secondo abbaino (intervento già autorizzato dalla **Paesaggistica 2019/0055153 del 31/01/2019**) Ambedue gli affacci del corpo di fabbrica, per motivi di illuminazione e di areazione dei locali sottotetto, saranno inoltre interessati dall'apertura di lucernari a raso sulle falde di copertura; tali elementi avranno dimensioni inferiori a m. 1,5 quadri ognuno e non riguarderanno più del 5% della superficie della falda interessata.

Si prevede inoltre di realizzare un secondo abbaino in copertura sul lato corto del fabbricato con le medesime caratteristiche formali e tipologiche di quello a fianco del quale si viene ad attestare (intervento già autorizzato dalla **Paesaggistica 2019/0055153 del 31/01/2019**)

I lucernari a raso saranno di tipo tradizionale con cassa e telaio in legno e apertura a bilico.

Gli interventi sulle opere esterne di sostituzione dei serramenti e di trattamento delle superfici verticali e costruzione dei pontili esterni sono autorizzati dalla **Paesaggistica PG/2020/0285192 del 06/07/2020**

Per adeguare la rete trattamento dei reflui e il suo smaltimento sarà realizzato un depuratore e 5 condense grassi a servizio delle unità immobiliari che sono stati autorizzati dal Comune settore Ambiente Scarichi reflui.

Tutte le nuove unità immobiliari saranno adeguate dal punto di vista impiantistico, allegati dm 37/08, e dal punto di vista delle finiture.

## 6. PROGETTO DI RICOSTRUZIONE FABBRICATO E VARIANTE URBANISTICA

E' prevista la ricostruzione del manufatto crollato individuato con la classificazione Kna con destinazione d'uso residenziale, compatibile tra gli interventi come da scheda 18 delle NTA. La realizzazione di quest' intervento è prevista in corrispondenza dell'area ove è presente lo standard 338, una volta questo sia stato rimosso. La ricostruzione del fabbricato, per determinarne la sagoma, ha preso in considerazione le foto aeree storiche del 1911 ed altri documenti fotografici: tali documenti evidenziano la morfologia delle falde di copertura.

L'Intervento di ricostruzione delle dimensioni in pianta di circa 9,50 m x 11,00 m circa, realizzerà 2 nuove unità immobiliari ad uso residenziale. L'altezza massima del colmo sarà di circa 7.25 m. Al piano terra di ciascuna nuova unità è prevista la collocazione delle zone giorno, dei wc e di 1 camera da letto. Al livello superiore, attraverso la creazione di un soppalco è prevista la collocazione di ulteriore camera.

Al fine di favorire le prestazioni da un punto di vista dell'efficienza e del contenimento energetico, si propongono soluzioni progettuali volte all'ottimizzazione della qualità degli edifici dal punto di vista degli impianti tecnologici necessari.

Pertanto si propone di centralizzare gli impianti attraverso l'utilizzo del locale interrato già autorizzato dal Comune per la creazione del manufatto di trattamento acque reflue adeguando la sua dimensione al fine delle creazione di nuova centrale termica. Tale possibilità prevede l'eliminazione di tutte le caldaie e condotti di scarico a parete e in copertura.

La possibilità di realizzare il locale interrato, come descritto nel progetto architettonico, permetterebbe di confinare tutti gli impianti al suo interno così da evitare ripercussioni anche dall'evidente impatto visivo esterno.

In particolare l'edificio si doterebbe di un impianto termico centralizzato basato sulla tecnologia Pompa di calore ad espansione diretta con Volume di Refrigerante Variabile (VRV). Il sistema alimenta anche un modulo idronico per la produzione di acqua calda per il circuito radiatori e il sistema di produzione acqua calda sanitaria.

La centrale di produzione calore e freddo sarebbe costituita da:

- quadro elettrico di alimentazione e regolazione
- unità esterne VRF
- caldaia murale a condensazione
- modulo idronico per la produzione di acqua calda tecnica
- accumulo termico
- bollitore di accumulo acqua calda sanitaria in acciaio inox
- pompe di circolazione, tubazioni di collegamento, vasi di espansione, valvole e accessori di completamento.

Sarebbe inoltre presente un'unità di trattamento aria (UTA) per permettere un adeguato ricambio d'aria negli ambienti tramite canalizzazioni di immissione ed estrazione.

Per quanto riguarda l'impianto elettrico e l'impianto dati si installerebbe all'interno del vano interrato il quadro elettrico generale e il RACK dati di distribuzione dell'edificio.

La possibilità di sfruttare un locale interrato con collegamento esterno tramite apposite bocche di lupo risulterebbe quindi molto conveniente per la gestione degli spazi e la distribuzione generale degli impianti in tutti gli ambienti dello stabile. Da questo locale interrato partirebbero le dorsali tecniche di alimentazione che si diffonderebbero poi capillarmente in tutto l'immobile.

## 7. PROGETTO DI VARIANTE URBANISTICA

Il progetto oggetto della presente richiesta di variante urbanistica, prevede pertanto l'eliminazione dello standard impianti sportivi 338 nelle aree indicate negli elaborati grafici mappati 4503 e 4504, a fronte del versamento a favore del Comune dell'indennizzo calcolato come da allegato.

L'intervento si configura come un atto amministrativo, in quanto le aree nelle quali insiste lo standard sono chiaramente definite dai manufatti e i confini tracciati e individuati delle recinzioni che dividono le diverse proprietà come sopra descritto.

In tali aree non si sono mai esercitate funzioni o attività sportive compatibili con lo standard 338.

Nel contempo, si richiede di attuare in variante agli strumenti urbanistici vigenti, la possibilità di realizzare il locale interrato così come descritto nel progetto architettonico, con l'obiettivo di ottimizzare e confinare in un unico ambiente i locali impianti che altresì sarebbero diffusi lungo l'intero edificio, con evidenti ripercussioni anche sull'impatto visivo esterno.

La categoria KNA assegnata dalla commissione scientifica con delibera del C.C. n. 126 del 27/10/2008, non esplicita negli interventi previsti, la realizzazione di locali interrati. La specifica possibilità, derivante dalla puntuale condizione di ricostruzione del volume, quindi scavi e smontaggio del paramento già da realizzare, permettono di cogliere l'occasione di qualificare energeticamente la struttura nelle migliori classi limitando la produzione di CO2.

per una maggior comprensione si rimanda agli elaborati grafici

arch. Diego Giallombardo

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI