

# COMUNE DI VENEZIA

PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA IN ATTUAZIONE DELLE  
SCHEDE NORMA N° 11-13 DELLA VARIANTE AL P.I. N° 49/2020,  
CAMPALTO VIA GOBBI

## PROGETTISTI

Dott. Arch. Silvia Bortolozzo n. 1932 Ordine degli Architetti della provincia di Venezia.

Dott. Ing. Danilo Michieletto n. 2109 Ordine degli Ingegneri della provincia di Venezia.

## COMMITTENTE

DITTA 1

**Elaborato:**

Verifica Congruità del Contributo Straordinario

**Tavola:**

**G**



AREA ECONOMIA E FINANZA  
DIREZIONE SERVIZI AMMINISTRATIVI E AFFARI GENERALI  
Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili  
*Servizio Stime*

Spett.le Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

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

c.a. del Responsabile del Servizio  
dott.ssa Barbara Maso  
[barbara.maso@comune.venezia.it](mailto:barbara.maso@comune.venezia.it)

e, p.c. al Direttore  
arch. Danilo Gerotto  
[daniilo.gerotto@comune.venezia.it](mailto:daniilo.gerotto@comune.venezia.it)

**OGGETTO:** Piano di Lottizzazione per l'ambito tra via Gobbi e via Tiburtina, in attuazione delle Schede normative n. 11 e 13 della Variante al P.I. n. 49 approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 78/2020.

**Verifica Congruità del Contributo Straordinario.**

In riferimento alla perizia di stima del Contributo Straordinario agli atti al P.G. n. 546484 del 14/11//2023, afferente il Piano di lottizzazione in oggetto e alla documentazione integrativa acquisita e conservata agli atti dello scrivente Settore, si comunica che a seguito delle valutazioni, sulla scorta dei dati e valori forniti, nonché dalle considerazioni predisposte d'ufficio, l'ammontare del Contributo Straordinario presentato dall'ing. Danilo Michieletto e arch. Silvia Bortolozzo per conto della ditta CAMPALTO REAL ESTATE SRL (effettuato ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d) ter, del D.P.R. 380/2001, in applicazione della delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 16/12/2020), corrispondente ad € 135.000,00 risulta congruo.

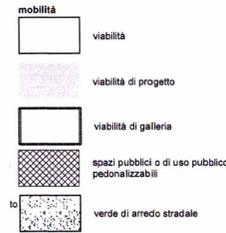
Cordiali saluti

Il Dirigente  
*arch. Luca Barison\**

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

# Piano di Lottizzazione schede 11 e 13 della Variante al P.I. n. 49 a Campalto

## ESTRATTI VPRG CAMPALTO Zonizzazione, scheda e tabella allegata



### Estratto dell'art 19 NTA VPRG Campalto

19.5 – Lo S.U.A. della zona C2 RS 107 dovrà prevedere che l'intervento di nuova edificazione, accostato all'edificio ex scuola di Campalto, esterno al perimetro della C2RS stessa, comporti la sua ristrutturazione edilizia al fine di elevare la qualità complessiva degli interventi.

#### NOTE DESCRITTIVE DELLE COLONNE

- (1) = Z.T.O. di appartenenza e codice di identificazione
- (2) = superficie territoriale (nel caso delle C2 RS il dato è comprensivo della superficie relativa alla colonna (11): altri standard)
- (3) = numero abitanti teorici (4) x h. 3m. - 150mc/ab.
- (3.1) = numero abitanti teorici (5) x h. 3m. - 150mc/ab.
- (4) = Sp con destinazione residenziale minima
- (5) = Sp con destinazione residenziale massima

- (6) = Sp attrezzature sportive e ricreative private di uso pubblico
- (7) (8) = Sp connesse alla residenza
- (9) = (5)-(6)-(8)
- (10) = (3.1) x 3,5 mq/ab.
- (11) = primari a verde + secondari
- (12) = (10) x (11)
- (13) (14) (15) (16) = N. livelli fuori terra max
- (17) (18) = indicazione del tipo di S.U.A. da attivare

DATI CONOSCITIVI				PRESCRIZIONI										ALTRE DISPOSIZIONI					
				Sup. lorda pavim. max per destinazione d'uso				Standard minimi		N° livelli fuori terra max		Tipo di S.U.A.		note					
area C2	superficie territoriale	abitanti teorici minimi	abitanti teorici massimi	residenziale minima	residenziale massima (6)	attrezzature sportive e ricreative private di uso pubblico	connesse alla residenza	Sp totale massima	standard primario a pavim. min.	altri standard	totali	linea	bicco	schiera tipologia A (9)	schiera tipologia B	P.E.E.P.	P.d.L.		
n°	mq	n°	n°	mq	mq	mq	%	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq	mq				
(1)	(2)	(3)	(3.1)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)	(11)	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	(19)
RS1071	79.172	112 (96 (6))		4.800	4.800			8.650	13.450	400	58.520	53.920	3	3	-		X		(2) (9) (17) (19)

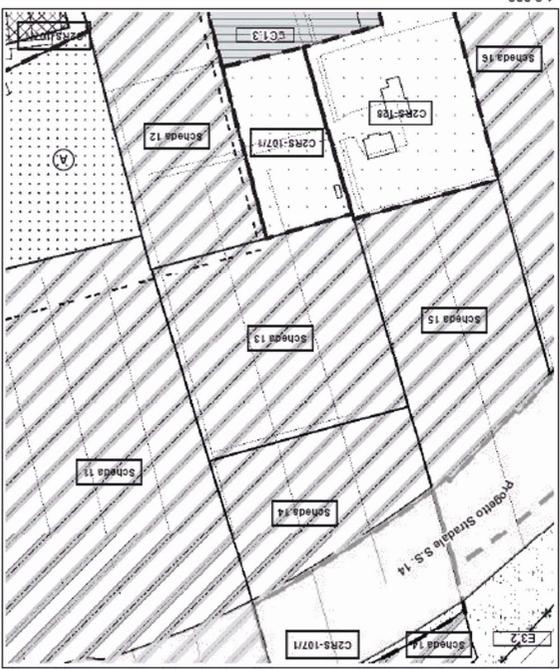
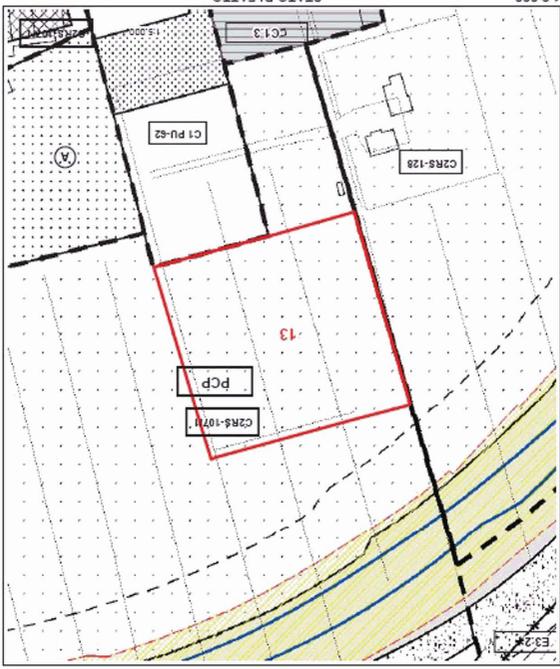
#### NOTE:

- (1) Il volume terziario avrà una destinazione ricettiva alberghiera (art. 8.2 NTGA lett. E1 - E2)
- (2) Lo S.U.A. potrà prevedere l'inserimento della capacità edificatoria prevista per il C.E. n. 4 - n. 5
- (3) Lo S.U.A. potrà prevedere l'inserimento della capacità edificatoria prevista per il C.E. n. 5
- (4) Lo S.U.A. potrà prevedere l'inserimento della capacità edificatoria prevista per il C.E. n. 4
- (5) Le parti dell'edificazione di testata della piazza pedonale verso il parco pubblico esistente e verso via Passo Campalto potranno avere corpi di fabbrica di altezza superiore, da definirsi in sede di S.U.A.
- (6) Di cui 80 già previsti dalla VPRG 16/99
- (7) Gli S.U.A. dovranno essere preceduti dalle modalità di coordinamento e programmazione di cui all'art. 20 delle NTA
- (8) La volumetria aggiuntiva sarà ammessa nel caso di intervento di bioedilizia di cui alle disposizioni dell'allegato P4 alle NTA per edifici con prestazioni non inferiori a punti 80/100.
- (9) Potrà essere raggiunto il 3° livello fuori terra esclusivamente per l'utilizzo della volumetria aggiuntiva.
- (10) Nel caso di schiere tipologia B
- (11) Lo standard secondario di P.R.G. da cedere, individuato nella Tav. 13.1a è ricompreso sia nel perimetro dello strumento urbanistico attuativo che in quello della corrispondente scheda normativa, non rientra nel calcolo della superficie territoriale
- (12) Le Sp degli edifici esistenti qualora recuperati al fine di adeguarne la destinazione d'uso
- (13) Gli standard primari saranno verificati in sede di approvazione degli S.U.A. e nel rispetto degli artt. 25 e 26 della L.R. 61/85.
- (14) Sono di quelle ammesse in tale zona, vanno sommate a quelle riportate nella tabella.
- (15) Il rilascio delle concessioni per la nuova edificazione è assoggettato all'acquisizione di specifici studi-analisi idrauliche in aggiunta agli obblighi previsti dalla normativa del D.M. 11.03.1988.
- (16) L'area per lo standard secondario dovrà essere attrezzata secondo le disposizioni dell'art. 49 delle NTA della VPRG per la Terrafirma approvata con DGRV n. 3905/2004 (Verde Territoriale a Bosco) e sarà piantumata a cura dei proponenti il P.L. per una quota pari al 20% della superficie "altri standard", ad integrazione degli interventi di mitigazione eventualmente previsti in relazione alla realizzazione della nuova viabilità del by-pass di Campalto.
- (17) L'approvazione del P.U.A. sarà subordinata all'approvazione di un P.C.P. (art. 10 NTGA) di iniziativa pubblica che coordini gli interventi dell'area con quelli della C1 PU 62.
- (18) La convenzione del P.U.A. dovrà prevedere l'impegno alla cessione bonaria delle aree con destinazione viabilità di progetto e verde di arredo stradale, comprese al suo interno a favore dell'Ente esecutore del by-pass di Campalto.
- (19) La superficie destinata a viabilità di progetto e verde di arredo stradale, viene ricompresa nella St ed in particolare nella quantità di "altri standard" in cessione al Comune.
- (20) La DGRV N. 2553/2010 consiglia di coordinare in sede di attuazione della C2RS107/2 e C1/PU64 le opere di urbanizzazione dei due ambiti con particolare attenzione al problema della viabilità, degli accessi e delle rimanenti aree poste a nord.
- (21) Si prescrive che la superficie fondiaria non sia successivamente modificata quantitativamente.
- (22) Si prescrive il mantenimento della superficie fondiaria, della superficie utile e della permeabilità di Verde Pubblico lungo la strada di progetto che congiunge via Orfanda con via Sabadino.



# Piano di Lottizzazione schede 11 e 13 della Variante al P.L. n. 49 a Campalto

## ESTRATTI Var. al PI n. 49 Scheda 13



Area vincoli navigazione aerea approvati ENAC  
 Del. G. n. 201 del 07/09/2017  
 Ambito di Urbanizzazione Consolidata art. 13 c. 9 LR 14/2017  
 Codice di Navigazione art. 707  
 n. massima 45,65 m

DATI CONCOETTIVI		DESCRIZIONE		STATO DI FATTO	
RS/07-1	Comparto	RS/07-1	Comparto	RS/07-1	Comparto
01	area C2	01	area C2	01	area C2
02	strada	02	strada	02	strada
03	strada	03	strada	03	strada
04	strada	04	strada	04	strada
05	strada	05	strada	05	strada
06	strada	06	strada	06	strada
07	strada	07	strada	07	strada
08	strada	08	strada	08	strada
09	strada	09	strada	09	strada
10	strada	10	strada	10	strada
11	strada	11	strada	11	strada
12	strada	12	strada	12	strada
13	strada	13	strada	13	strada
14	strada	14	strada	14	strada
15	strada	15	strada	15	strada
16	strada	16	strada	16	strada
17	strada	17	strada	17	strada
18	strada	18	strada	18	strada
19	strada	19	strada	19	strada
20	strada	20	strada	20	strada
21	strada	21	strada	21	strada
22	strada	22	strada	22	strada
23	strada	23	strada	23	strada
24	strada	24	strada	24	strada
25	strada	25	strada	25	strada
26	strada	26	strada	26	strada
27	strada	27	strada	27	strada
28	strada	28	strada	28	strada
29	strada	29	strada	29	strada
30	strada	30	strada	30	strada
31	strada	31	strada	31	strada
32	strada	32	strada	32	strada
33	strada	33	strada	33	strada
34	strada	34	strada	34	strada
35	strada	35	strada	35	strada
36	strada	36	strada	36	strada
37	strada	37	strada	37	strada
38	strada	38	strada	38	strada
39	strada	39	strada	39	strada
40	strada	40	strada	40	strada
41	strada	41	strada	41	strada
42	strada	42	strada	42	strada
43	strada	43	strada	43	strada
44	strada	44	strada	44	strada
45	strada	45	strada	45	strada
46	strada	46	strada	46	strada
47	strada	47	strada	47	strada
48	strada	48	strada	48	strada
49	strada	49	strada	49	strada
50	strada	50	strada	50	strada
51	strada	51	strada	51	strada
52	strada	52	strada	52	strada
53	strada	53	strada	53	strada
54	strada	54	strada	54	strada
55	strada	55	strada	55	strada
56	strada	56	strada	56	strada
57	strada	57	strada	57	strada
58	strada	58	strada	58	strada
59	strada	59	strada	59	strada
60	strada	60	strada	60	strada
61	strada	61	strada	61	strada
62	strada	62	strada	62	strada
63	strada	63	strada	63	strada
64	strada	64	strada	64	strada
65	strada	65	strada	65	strada
66	strada	66	strada	66	strada
67	strada	67	strada	67	strada
68	strada	68	strada	68	strada
69	strada	69	strada	69	strada
70	strada	70	strada	70	strada
71	strada	71	strada	71	strada
72	strada	72	strada	72	strada
73	strada	73	strada	73	strada
74	strada	74	strada	74	strada
75	strada	75	strada	75	strada
76	strada	76	strada	76	strada
77	strada	77	strada	77	strada
78	strada	78	strada	78	strada
79	strada	79	strada	79	strada
80	strada	80	strada	80	strada
81	strada	81	strada	81	strada
82	strada	82	strada	82	strada
83	strada	83	strada	83	strada
84	strada	84	strada	84	strada
85	strada	85	strada	85	strada
86	strada	86	strada	86	strada
87	strada	87	strada	87	strada
88	strada	88	strada	88	strada
89	strada	89	strada	89	strada
90	strada	90	strada	90	strada
91	strada	91	strada	91	strada
92	strada	92	strada	92	strada
93	strada	93	strada	93	strada
94	strada	94	strada	94	strada
95	strada	95	strada	95	strada
96	strada	96	strada	96	strada
97	strada	97	strada	97	strada
98	strada	98	strada	98	strada
99	strada	99	strada	99	strada
100	strada	100	strada	100	strada

DATI CONCOETTIVI		DESCRIZIONE		STATO DI FATTO	
RS/07-1	Comparto	RS/07-1	Comparto	RS/07-1	Comparto
01	area C2	01	area C2	01	area C2
02	strada	02	strada	02	strada
03	strada	03	strada	03	strada
04	strada	04	strada	04	strada
05	strada	05	strada	05	strada
06	strada	06	strada	06	strada
07	strada	07	strada	07	strada
08	strada	08	strada	08	strada
09	strada	09	strada	09	strada
10	strada	10	strada	10	strada
11	strada	11	strada	11	strada
12	strada	12	strada	12	strada
13	strada	13	strada	13	strada
14	strada	14	strada	14	strada
15	strada	15	strada	15	strada
16	strada	16	strada	16	strada
17	strada	17	strada	17	strada
18	strada	18	strada	18	strada
19	strada	19	strada	19	strada
20	strada	20	strada	20	strada
21	strada	21	strada	21	strada
22	strada	22	strada	22	strada
23	strada	23	strada	23	strada
24	strada	24	strada	24	strada
25	strada	25	strada	25	strada
26	strada	26	strada	26	strada
27	strada	27	strada	27	strada
28	strada	28	strada	28	strada
29	strada	29	strada	29	strada
30	strada	30	strada	30	strada
31	strada	31	strada	31	strada
32	strada	32	strada	32	strada
33	strada	33	strada	33	strada
34	strada	34	strada	34	strada
35	strada	35	strada	35	strada
36	strada	36	strada	36	strada
37	strada	37	strada	37	strada
38	strada	38	strada	38	strada
39	strada	39	strada	39	strada
40	strada	40	strada	40	strada
41	strada	41	strada	41	strada
42	strada	42	strada	42	strada
43	strada	43	strada	43	strada
44	strada	44	strada	44	strada
45	strada	45	strada	45	strada
46	strada	46	strada	46	strada
47	strada	47	strada	47	strada
48	strada	48	strada	48	strada
49	strada	49	strada	49	strada
50	strada	50	strada	50	strada
51	strada	51	strada	51	strada
52	strada	52	strada	52	strada
53	strada	53	strada	53	strada
54	strada	54	strada	54	strada
55	strada	55	strada	55	strada
56	strada	56	strada	56	strada
57	strada	57	strada	57	strada
58	strada	58	strada	58	strada
59	strada	59	strada	59	strada
60	strada	60	strada	60	strada
61	strada	61	strada	61	strada
62	strada	62	strada	62	strada
63	strada	63	strada	63	strada
64	strada	64	strada	64	strada
65	strada	65	strada	65	strada
66	strada	66	strada	66	strada
67	strada	67	strada	67	strada
68	strada	68	strada	68	strada
69	strada	69	strada	69	strada
70	strada	70	strada	70	strada
71	strada	71	strada	71	strada
72	strada	72	strada	72	strada
73	strada	73	strada	73	strada
74	strada	74	strada	74	strada
75	strada	75	strada	75	strada
76	strada	76	strada	76	strada
77	strada	77	strada	77	strada
78	strada	78	strada	78	strada
79	strada	79	strada	79	strada
80	strada	80	strada	80	strada
81	strada	81	strada	81	strada
82	strada	82	strada	82	strada
83	strada	83	strada	83	strada
84	strada	84	strada	84	strada
85	strada	85	strada	85	strada
86	strada	86	strada	86	strada
87	strada	87	strada	87	strada
88	strada	88	strada	88	strada
89	strada	89	strada	89	strada
90	strada	90	strada	90	strada
91	strada	91	strada	91	strada
92	strada	92	strada	92	strada
93	strada	93	strada	93	strada
94	strada	94	strada	94	strada
95	strada	95	strada	95	strada
96	strada	96	strada	96	strada
97	strada	97	strada	97	strada
98	strada	98			

## Piano di Lottizzazione schede 11 e 13 della Variante al P.I. n. 49 a Campalto

### ESTRATTO DATI TECNICI DI PROGETTO

#### Estratto tabella parametrica di Tav 5 Zonizzazione e assetto patrimoniale

TABELLA PARAMETRICA DI RAFFRONTO				
Descrizione	P.U.A. da P.I.			P.U.A. di progetto
	Scheda Norma n°11	Scheda Norma n°13	Totale	
Superficie territoriale	53.184 mq	7.980 mq	61.164 mq	49.661 mq*
Destinazione d'uso	Residenziale			Residenziale
Superficie lorda di pavimento max (SP)	8.180 mq	1.356 mq	9.536 mq	9.536 mq
Abitanti teorici	164	27	191	191
Altezza massima ammessa	19.50 m	9.50 m		19.50 m (Scheda n°11) 9.50 m (Scheda n°13)
Tipologie ammesse	a blocco / in linea			a blocco / in linea
Standard primario a parch.	573 mq	95 mq	689 mq	953 mq
Standard primario a verde	491 mq	81 mq	572 mq	594 mq
Standard secondario	37.456 mq	5.869 mq	43.325 mq	11.404 mq Demanio 29.189 mq reperiti 2.732 mq da monetizz.

\* = esclusa area sottopasso, di proprietà Demanio dello Stato - Ramo strade (11.404 mq)

## Piano di Lottizzazione schede 11 e 13 della Variante al P.I. n. 49 a Campalto

RAFFRONTO parametri urbanistici del PUA

		ANTE luglio 2020	POST luglio 2020			PROGETTO		
<b>Strumentazione urbanistica</b>		<b>VPRG Campalto - DGRV n. 2553 del 02.11.2010</b>	<b>Var. al PI n. 49 - DCC n.78 del 29.07.2020</b>			<b>Piano di lottizzazione</b>		
<b>Zonizzazione</b>		C2RS 107/1	Scheda 11 + Scheda 13			Scheda 11 + Scheda 13		
<b>Superficie territoriale (St)</b>		79.172 mq (tabellare)	Scheda 11 53.184 mq	61.164 mq (tabellare)	Scheda 11 53.085 mq	61.065 mq		
			Scheda 13 7.980 mq		Scheda 13 7.980 mq			
<b>Sup. lorda di pavimento (Sp)</b>		13.450 mq * (tabellare) (di cui 4.800 residenz. e 8.650 sommata alla resid.)	Scheda 11 8.180 mq	9.536 mq (tabellare) (residenziale)	9.536 mq (residenziale)			
			Scheda 13 1.356 mq					
<b>Tipologia</b>		linea/blocco	linea/blocco			linea/blocco		
<b>H max</b>		3 livelli fuori terra (tabellare) 9,5 ml (ricavato)	Scheda 11 19,5 ml	9,5 / 19,5 ml (tabellare)	Scheda 11 19,5 ml	9,5 - 19,5 ml (tabellare)		
			Scheda 13 9,5 ml		Scheda 13 9,5 ml			
<b>Abitanti teorici (a.t.)</b>		269 a.t. (ricavato da Sp/50)	Scheda 11 164 a.t.	191 a.t. (tabellare)	191 a.t.			
			Scheda 13 27 a.t.					
<b>Indice territoriale (It)</b>		0,17 mq/mq (ricavato da Sp/St)	0,16 mq/mq (ricavato da Sp/St)			0,16 mq/mq (ricavato da Sp/St)		
<b>Standard a parcheggio primario</b>	<b>Sup totale</b>	400 mq (tabellare)	Scheda 11 573 mq	668 mq (tabellare)	953 mq			
	<b>mq/a.t</b>	1,49 mq/a.t. (solo per la residenza) (ricavato da Sup park / a.t.)	Scheda 13 95 mq		4,99 mq/a.t. (ricavato da Sup park / a.t.)			
<b>Standard a verde primario</b>	<b>Sup totale</b>	807 mq (ricavato a.t. x 3 mq/a.t.)	Scheda 11 491 mq	572 mq (tabellare)	594 mq			
	<b>mq/a.t</b>	3,00 mq/a.t. (solo per la residenza)	Scheda 13 81 mq		3,11 mq/a.t. (ricavato Sup verde / a.t.)			
<b>Standard secondario</b>	<b>Sup totale</b>	57.713 mq ** (ricavato da sup Altri standard *** - Verde Primario)	Scheda 11 37.456 mq	43.325 mq (tabellare) di cui 11.404 già in proprietà della P.A. e pertanto non oggetto di cessione	11.404 mq By-pass 29.189 reperiti 2.732 mq da monetizzare	43.325 mq		
			Scheda 13 5.869 mq		2.903 mq (viabilità di progetto in più rispetto a scheda di Campalto)			
	<b>mq/a.t</b>	214,55 mq/a.t. (ricavato da Sup. secondario / a.t.)	226,83 mq/a.t. (ricavato da Sup. secondario / a.t.)			226,83 mq/a.t. (ricavato da Sup. secondario / a.t.)		
<b>Standard TOTALI</b>	<b>Sup totale</b>	58.920 mq (tabellare)	44.565 mq (ricavato da sommatoria sup standard)			44.872 mq (ricavato da sommatoria sup standard)		

(vedere note pagina successiva e estratti strumentazione urbanistica allegata)

**NOTE:**

**\* Art. 19.5 NTA Vprg Campalto:**

19.5 – Lo S.U.A. della zona C2 RS 107 dovrà prevedere che l'intervento di nuova edificazione, accostato all'edificio ex scuola di Campalto, esterno al perimetro della C2RS stessa, comporti la sua ristrutturazione edilizia al fine di elevare la qualità complessiva degli interventi.

**\*\* Nota (19) della tabella C2RS**

(19) La superficie destinata a viabilità di progetto e verde di arredo stradale, viene ricompresa nella St ed in particolare nella quantità di 'altri standard' in cessione al Comune.

**\*\*\* 58.520 mq (dato da tabella C2 RS 107/1)**

**DOTT. ING. DANILO MICHIELETTTO**

Via Moglianese S., 19 - 30037 Scorzè (Ve)  
Tel. 041 5840499 - Fax. 041 5849770 - mail: info@michielettostudio.it  
iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Venezia al n° 2109



**DOTT. ARCH. SILVIA BORTOLOZZO**

Via Toscana, 7 - 30174 Chirignago (Ve)  
Tel. 041 912969 - Cell. 349 5856289 - mail: silvia.bortolozzo@libero.it  
iscritta all'ordine degli Architetti della provincia di Venezia al n° 1932



**COMUNE DI VENEZIA**  
Provincia di Venezia

Il committente

Committente:  
DITTA 1

Progetto:

**PIANO DI LOTTIZZAZIONE DI INIZIATIVA PRIVATA  
IN ATTUAZIONE DELLE SCHEDE NORMA N°11-13  
DELLA VARIANTE AL P.I. N°49/2020,  
CAMPALTO VIA GOBBI**

I progettisti

Comune di Venezia, località Campalto  
Fg. 169 Mapp.169-796-800-801-1033-1036

**ELABORATO ARCHITETTONICO**

Elaborato:  
**VALUTAZIONE  
CONTRIBUTO  
STRAORDINARIO**

Scala:  
varie

File:  
Campalto.dwg

Data:  
25-09-2023

Rif.:  
130/2021

Tavola:

**G**



R.	REVISIONE	APPROVAZIONE	R.	REVISIONE	APPROVAZIONE
01	25-09-2023	D.G.	25-09-2023	D.M.	

Il presente disegno è di proprietà dello Studio Michieletto. Senza timbro e firma in originale non potrà essere utilizzato per la costruzione dell'oggetto rappresentato, nè venire comunicato a terzi o riprodotto. Lo Studio proprietario tutela i propri diritti a rigore di Legge.

PROF. ING. GIULIANO MARELLA

Professore Associato di Estimo

Università degli Studi di Padova – Dipartimento di Ingegneria Civile Edile ed Ambientale

CORSO VITTORIO EMANUELE II, 150 – 35123 PADOVA ♦ TEL. 049 8805173 ♦ studio.giuliano.marella@gmail.com

---

## COMUNE DI VENEZIA

### VALUTAZIONE DEL CONTRIBUTO STRAORDINARIO

### RELATIVO ALLE SCHEDE NORMATIVE NN. 11 E 13

### IN LOCALITÀ CAMPALTO

1. PREMESSA E QUESITO .....	2
2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO .....	2
3. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO .....	5
4. IL NUOVO ASSETTO URBANISTICO .....	6
5. ANALISI DI MERCATO.....	10
5.1. VALORI UNITARI DI MERCATO .....	11
5.2. COSTI DI COSTRUZIONE .....	14
6. STIMA DEL CONTRIBUTO E GIUDIZIO DI CONGRUITÀ.....	15
7. DEFINIZIONI, ASSUNZIONI, LIMITI .....	20
8. CONCLUSIONI .....	22

## **1. PREMESSA E QUESITO**

Lo scrivente Prof. Ing. Giuliano Marella, con studio in Padova, Corso Vittorio Emanuele II n. 150, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Padova al n. 2933 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Padova al n. 1655, è stato incaricato di stimare il contributo straordinario dovuto in relazione al nuovo assetto urbanistico di due aree fabbricabili ubicate in Venezia, in località Campalto, denominate Schede Normative nn. 11 e 13.

Esaminata la documentazione messa a disposizione dal committente, compiuti i sopralluoghi esterni delle aree ed acquisiti i valori espressi dal mercato immobiliare locale, ad assolvimento dell'incarico ricevuto è stato maturato il giudizio di stima che è esposto ed argomentato nel presente rapporto estimale.

## **2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO**

Il presente elaborato ha l'obiettivo di valutare il beneficio pubblico o contributo straordinario, così come indicato in premessa, riferito al nuovo assetto urbanistico consistente nella formazione di due Schede Normativa, su istanza di un soggetto privato.

A tale riguardo, si deve ricordare che, nell'ambito della disciplina sul contributo di costruzione contenuta nel Testo Unico dell'Edilizia, e in particolare all'articolo 16, è stata definita (per effetto delle modifiche-integrazioni operate

dal Decreto Legge n. 133 del 12 settembre 2014 detto “Sblocca Italia” e successivamente dalla Legge 120/2020) la seguente modalità di calcolo del contributo straordinario.

In particolare, all’art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001 è espressamente previsto che gli oneri di urbanizzazione devono essere determinati anche in relazione *«alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche.»*. Al comma 4-bis dell’art. 16 è specificato inoltre che in merito a tale contributo *«[...] sono fatte salve le diverse disposizioni delle legislazioni regionali e degli strumenti urbanistici generali comunali»*.

\*

Il Comune di Venezia ha affrontato il tema delle modalità di determinazione del contributo straordinario nell’ambito dell’Allegato C alla Deliberazione di Consiglio Comunale n.94 del 16.12.2020 “Definizione dei criteri per la

determinazione del contributo straordinario articolo 16 comma 4, lettera d) del Testo Unico dell'edilizia DPR 380/01".

In base a detta D.C.C., "il contributo straordinario è calcolato come percentuale sul plusvalore economico derivante alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica o in deroga, come determinato dall'Amministrazione Comunale".

Il plusvalore è determinato dalla differenza tra il valore finale degli immobili conseguente alla trasformazione urbanistica operata ed il valore iniziale degli stessi, tenuto conto degli oneri e delle spese necessarie per attuare le opere di trasformazione previste, compresi quelli di eventuale bonifica dell'area.

Dal punto di vista economico il valore di trasformazione del bene, ovvero il valore dell'area successivo alla variante urbanistica o deroga, è dato dalla seguente espressione:

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

ove:

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

Cpr = contributo del privato a seguito dell'accordo

Cpu = contributo pubblico a seguito dell'accordo

mentre l'espressione:

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

$V_m$  = valore di mercato beni immobili conseguiti (post accordo)

$C_c$  = costo costruzione manufatti

$O_n$  = oneri concessori

$S_t$  = spese tecniche

$S_g$  = spese generali e di commercializzazione dei beni

$U$  = utile d'impresa

Per quanto concerne la misura della quota del maggior valore da attribuire al soggetto pubblico, il Comune di Venezia ha stabilito che per la destinazione turistico - ricettiva la percentuale è pari al 70%, per tutte le altre destinazioni è pari al 50%.

Nel caso in esame, poiché il mutamento di assetto urbanistico non prevede né incremento di quantità edificabili né mutamento di destinazione d'uso, si ricorrerà ad una stima puntuale con modalità coerenti con la letteratura scientifica di settore.

### **3. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO**

Il quadro normativo come sopra tratteggiato individua il contributo straordinario dovuto nel 50% del maggior valore derivante dalla variante urbanistica richiesta. Tale plusvalore è calcolato come differenza tra il valore dell'immobile a seguito della variazione urbanistica (Valore post accordo) ed il valore dell'immobile antecedente la variazione urbanistica (Valore ante accordo) adottando, ove

necessario, il modello di valutazione “per valore di trasformazione” in relazione alla specificità delle singole proposte presentate.

La formula adottata per la determinazione del contributo straordinario o beneficio pubblico è dunque la seguente:

$$Cs = 50\% * (\text{Plusvalore}) = 50\% * (\text{Valore post accordo} - \text{Valore ante accordo})$$

Il modello di valutazione “per valore di trasformazione” prevede che il valore di mercato del bene da stimare coincida con la differenza tra i ricavi di vendita e i costi da sostenere per attuare l'intervento.

I ricavi di vendita sono stati stimati facendo riferimento ai dati provenienti da banche dati istituzionali e di enti di ricerca (OMI dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio di Nomisma, ecc.) e dalle rilevazioni dirette, fondate sulla personale conoscenza del mercato locale e su colloqui con esperti del settore, in relazione alla destinazione d'uso, alla tipologia e alla microzona di riferimento del bene oggetto di valutazione (cfr. paragrafo “Valori unitari di mercato”).

I costi di trasformazione sono stati tratti da primari listini o prezzari.

#### **4. IL NUOVO ASSETTO URBANISTICO**

Le aree qui esaminate, prima dell'attuale assetto urbanistico, costituivano parte della più ampia area fabbricabile denominata Zona C2RS 107/1.

Con Deliberazione di Giunta comunale n. 299 del 18 ottobre 2016 è stato indetto un Avviso pubblico di partecipazione per la presentazione di idee, proposte e progetti utili alla formazione del Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 comma 2 della L.R. Veneto n. 11/2004.

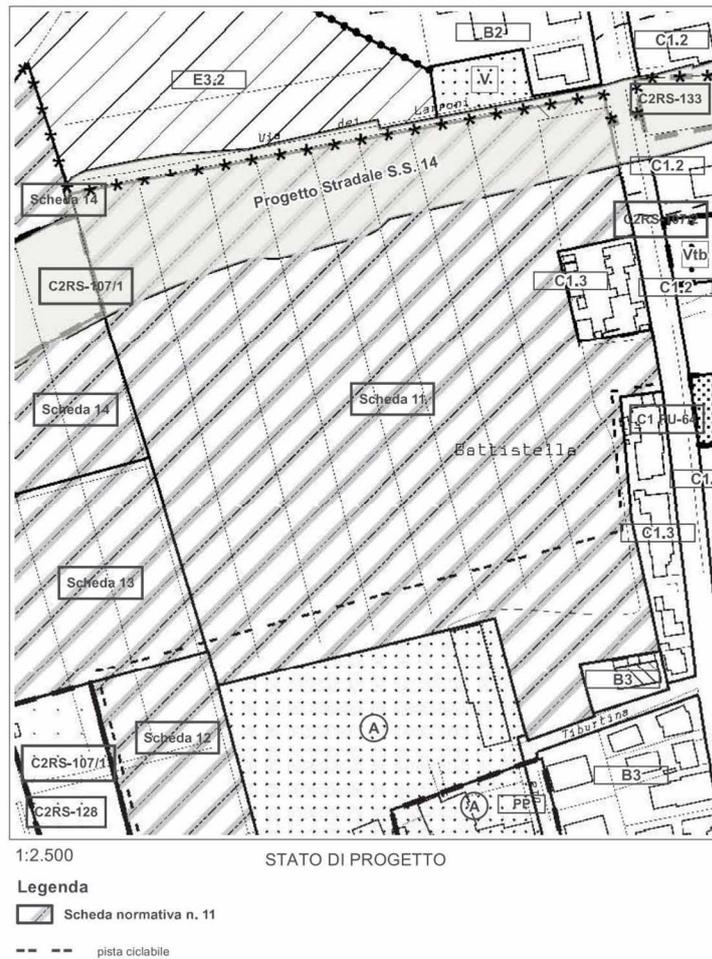
I proprietari delle aree qui esaminate hanno risposto all'Avviso proponendo una rimodulazione della Zona C2RS 107/1 volta a consentire la separazione del compendio di loro esclusiva competenza dalle altre proprietà ricadenti all'interno del perimetro, mediante formazione di due nuovi distinti comparti.

L'istanza è stata accolta nell'ambito dell'approvazione con Delibera del C.C. 78 del 29.07.2020 della variante al Piano degli Interventi n. 49 ai sensi della L.R. 11/2004, con la formazione delle nuove Schede Normative nn. 11 e 13.

L'approvazione delle due nuove schede non ha comportato variazioni né quantitative né di destinazione d'uso, in quanto i principali parametri delle aree (superficie territoriale, superficie fondiaria, superficie lorda di pavimento realizzabile, standard) sono rimasti invariati, proporzionalmente alla quota di proprietà.

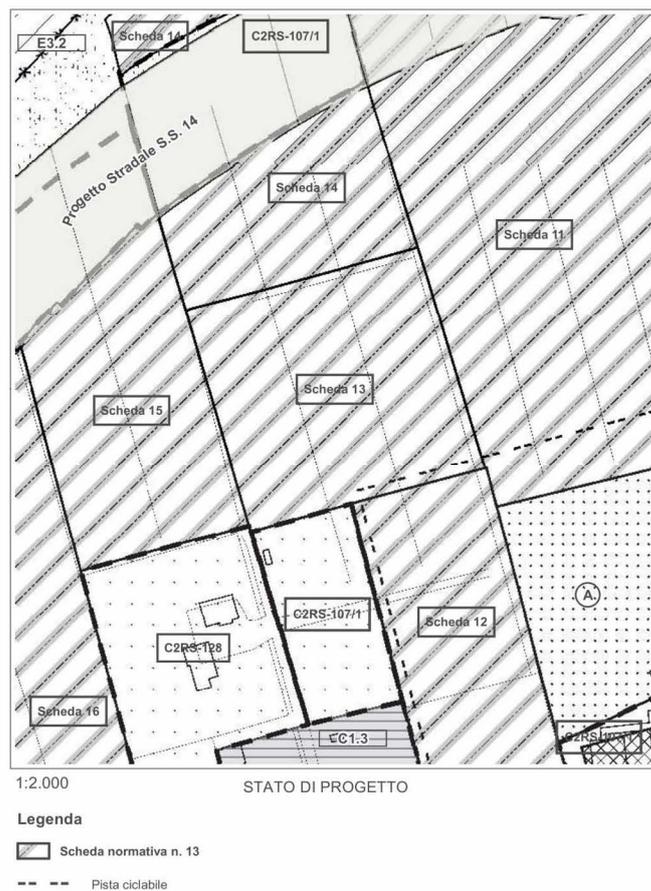
La Scheda normativa n. 11 presenta una superficie territoriale di 53.184 mq, una superficie lorda di pavimento massima realizzabile di 8.180 mq con destinazione d'uso residenziale, altezza massima dei fabbricati 19,5 m con tipologie a blocco o in linea, modalità attuativa mediante Piano di Lottizzazione.

**Fig 1. – Scheda normativa n. 11**



La Scheda normativa n. 13 presenta una superficie territoriale di 7.980 mq, una superficie lorda di pavimento massima realizzabile di 1.356 mq con destinazione d'uso residenziale, altezza massima dei fabbricati 9,5 m con tipologie a blocco o in linea, modalità attuativa mediante Piano di Lottizzazione.

**Fig 2. – Scheda normativa n. 13**



Complessivamente, sommando la capacità edificatoria delle Schede 11 e 13, è quindi possibile realizzare complessivamente 9.536 metri quadrati di superficie lorda di pavimento a destinazione residenziale.

Per quanto riguarda i possibili benefici che il nuovo assetto urbanistico comporta, in termini di maggior valore delle aree, si rileva che a rigor di logica, rimanendo invariate la destinazione d'uso e le quantità edificabili, si potrebbe argomentare che non vi è incremento di valore.

Tuttavia, alcuni blandi benefici possono essere riconosciuti in primo luogo nella maggiore fluidità gestionale derivante dalla riduzione-semplificazione dell'assetto del comparto originario, nonché nella possibilità di sviluppare edifici più alti nell'ambito della Scheda 11, con variazione dell'altezza massima consentita da tre piani a sei (ovvero 19,5 metri), in analogia con gli edifici già realizzati nelle aree circostanti. L'aumento dell'altezza consentirà la realizzazione di edifici che, grazie a una superficie coperta e di attacco a terra ridotta, lasceranno più spazio ad aree verdi e parcheggi riducendo anche l'impermeabilizzazione del suolo.

## **5. ANALISI DI MERCATO**

Campalto (8.000 abitanti circa) è una località del comune di Venezia, situata sulla terraferma e appartenente alla municipalità di Favaro Veneto.

L'abitato di Campalto sorge a sud di Favaro Veneto, affacciato sulla Laguna Veneta. Campalto rappresenta l'estremità sud-orientale della conurbazione di Mestre, in quanto forma un continuum urbano sia lungo via Orlanda (S.S. 14) sino al parco di San Giuliano, sia per tutta via Gobbi. Al centro della località, sviluppatosi indicativamente sull'incrocio tra le attuali vie Orlanda e Gobbi, si sono aggiunti negli anni altri agglomerati: il più significativo è l'ex C.E.P. (dal 1994 Villaggio Laguna), un quartiere popolare sorto a partire dal 1969. In località Passo si trova anche un piccolo porto turistico.

Pur costituendo un tessuto urbano periferico e a tratti ancora rurale, Campalto si presenta in buona posizione per la vicinanza all'Aeroporto "Marco Polo" e al sistema autostradale.

### **5.1. VALORI UNITARI DI MERCATO**

Al fine di definire i valori di riferimento indispensabili per alimentare il modello di stima, sono state svolte analisi riferite al segmento di mercato residenziale, i cui esiti sono di seguito illustrati.

Per quanto concerne i ricavi di vendita da utilizzare nel modello di stima, si è fatto riferimento in primo luogo alle fonti più attendibili che indicano valori per unità immobiliari ubicate nell'area di riferimento, ovvero la terraferma del Comune di Venezia.

In particolare, sono stati presi in considerazione i seguenti riferimenti.

- L'istituto di ricerca Nomisma, società indipendente che realizza attività di ricerca e consulenza economica per imprese, associazioni e pubbliche amministrazioni, a livello nazionale e internazionale. Nomisma provvede semestralmente ad aggiornare un database, relativamente ad indicatori medi del mercato immobiliare (residenziale e d'impresa) in tutti i Comuni italiani. Per ciascuna localizzazione individuata, la banca dati contiene, in relazione

ad ogni tipologia d'interesse, i valori unitari minimi, medi e massimi, relativi a compravendite e locazioni delle tipologie censite.

- L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, è fonte di emanazione pubblica le cui quotazioni immobiliari semestrali individuano, per ogni delimitata zona territoriale omogenea di ciascun comune, un intervallo minimo/massimo, dei valori unitari di mercato e di locazione, articolati per tipologia immobiliare e stato di conservazione.
- Borsinopro è un servizio che, a livello nazionale, raccoglie ed elabora dati relativi prezzi di offerta e compravendite immobiliari. Restituisce listini di valori unitari articolati per Comuni e, all'interno degli stessi, per zone. Fornisce quotazioni riferite alle principali destinazioni (residenziale, uffici, negozi, capannoni, ecc.) e dati socioeconomici locali, utili per l'inquadramento di mercato.

Gli esiti dell'analisi delle fonti di mercato sopra citate sono riepilogati nelle tabelle seguenti.

**Tab. 1 – Valori unitari delle abitazioni**

Fonte	Data	Zona	Tipologia	Stato	Valore €/mq		
					min	med	max
OMI Ag. Entrate	II sem. 2022	Suburbana E26	Ab. civili	Ottimo	1.550	n.d.	1.900
Nomisma	II sem. 2022	Mestre periferia	Ab. civili	Nuovo	1.854	2.208	2.562
Nomisma	II sem. 2022	Mestre periferia	Ab. civili	Usato	1.234	1.529	1.825
Borsinopro	2023	Campalto	Ab. 1a fascia	Normale	995	1.144	1.293

Ai dati provenienti dalle fonti suddette sono state accostate e ponderate le rilevazioni dirette, fondate sulla personale conoscenza del mercato locale e su colloqui con esperti del settore, in relazione alla destinazione d'uso, alla tipologia e alla microzona di riferimento del bene oggetto di analisi.

In particolare, si segnala che tutte le valutazioni dei ricavi qui sviluppate fanno riferimento ad immobili nuovi, e che i valori sono molto sensibili non sono alla microlocalizzazione (ad esempio la prospicienza o il contesto circostante) ma anche alla tipologia edilizia più o meno intensiva.

Anche i valori medi attribuiti alla destinazione residenziale devono considerare i diversi aspetti che concorrono alla formazione del valore, e mediare tra le diverse caratteristiche che corrispondono al mix di unità immobiliari presumibilmente realizzabili sul terreno oggetto di analisi: ad esempio alle unità ubicate ai piani alti o con una esposizione più favorevole potrebbero corrispondere valori più elevati.

Per tali ragioni, i valori unitari utilizzati nel modello qui adottato possono discostarsi in misura anche sensibile dalle rilevazioni medie di mercato, poiché prendono in considerazione le specifiche caratteristiche del sito e del progetto ipotizzabile.

## 5.2. COSTI DI COSTRUZIONE

Per la stima del costo di costruzione sono state utilizzate due fonti. La prima è costituita dai “Costi parametrici” della Regione Veneto, a cura dell’Osservatorio Regionale degli Appalti, aggiornati al 2019 e da ultimo approvati con Deliberazione della Giunta Regionale n. 1066 del 28 luglio 2020. Il documento di emanazione regionale precisa che i costi ivi riportati non includono “tutte le somme a disposizione della stazione appaltante quali I.V.A., spese tecniche di progettazione, direzione lavori e collaudi, acquisizioni terreni, eccetera”.

La seconda fonte è rappresentata dalla pubblicazione “Prezzi tipologie edilizie” del Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano, edizione 2019, edita dalla Tipografia del Genio Civile. “Prezzi tipologie edilizie” espressamente dichiara che i costi indicati “rappresentano i costi di costruzione e sono comprensivi di spese generali e utili delle imprese. Sono esclusi solamente i seguenti costi: terreno; oneri professionali; oneri di urbanizzazione; oneri di allacciamento”.

Dette fonti sono state comunque adattate e ponderate anche in relazione alle effettive caratteristiche costruttive delle unità immobiliari ordinariamente reperibili in loco, differenziate in relazione alle tipologie e alle destinazioni d’uso.

Si è infine tenuto conto del notevole incremento medio dei costi di costruzione intervenuto nell’ultimo periodo, adeguando conseguentemente i prezzi.

## 6. STIMA DEL CONTRIBUTO E GIUDIZIO DI CONGRUITÀ

Considerata la particolarità della fattispecie in esame, che non prevede incremento delle quantità edificabili né mutamenti di destinazione d'uso, per la quantificazione del contributo straordinario è stata adottata una metodologia integrata che prevede sia l'utilizzo di una valutazione dell'incidenza percentuale delle caratteristiche sulla formazione del valore, sia di una disamina analitica della trasformazione del bene.

A parere di chi scrive, i benefici sopra elencati (che si ricorda essere la razionalizzazione dell'assetto del comparto originario, nonché la possibilità di sviluppare edifici più alti) possono essere ricondotti al miglioramento delle caratteristiche tipologiche dei beni.

Per determinare l'incremento di valore in questa fattispecie può essere utile richiamare la tassonomia proposta dal Prof. Marcello Orefice (in diverse edizioni del suo manuale, ad esempio *Estimo Civile*, Torino, Utet, 1995), il quale indica come le caratteristiche che influenzano il valore di mercato di un bene immobile siano riconducibili a quattro categorie: di localizzazione, di posizione, tipologiche e produttive.

In particolare, le caratteristiche estrinseche (o di localizzazione) sono riferite all'intero edificio in cui è ubicata l'unità oggetto di stima; le intrinseche (o posizionali) sono riferite a eventuali unità che compongono il bene principale e quindi possono essere diverse per ognuna di esse, anche nello stesso edificio; le

tipologiche riguardano l'ambito distributivo, tecnologico e conservativo del bene; e infine le produttive riflettono prevalentemente aspetti giuridici e contrattuali.

Lo scrivente ritiene che il nuovo assetto urbanistico, nel caso in esame abbia per effetto un miglioramento delle caratteristiche tipologiche del bene.

Secondo il citato testo del Prof. Orefice, nei mercati periferici– quale può essere considerato quello in esame – si riscontra che i valori minimi di mercato risultano essere dell'ordine del 40% di quelli massimi. Secondo le indicazioni dell'Orefice, l'incidenza delle diverse caratteristiche sul valore degli immobili è quella riportata nella tabella seguente.

<b>Caratteristiche</b>	<b>min</b>	<b>med</b>	<b>max</b>
Caratteristiche di localizzazione	15,0	25,0	35,0
Caratteristiche di posizione	10,0	17,5	25,0
Caratteristiche di tipologia	5,0	12,5	20,0
Caratteristiche di produttività	10,0	15,0	20,0
Totale	40,0	70,0	100,0

Si precisa che la tabella originale del citato testo del Prof. Orefice, che riporta le incidenze massime e minime, è stata integrata nella presente relazione con la colonna relativa ai valori medi, calcolata mediante media aritmetica.

L'articolazione delle incidenze proposte dall'Orefice è ritenuta di indubbia autorevolezza, tanto da essere stata ampiamente ripresa anche in altri testi

successivi, ad esempio: A. Realfonzo, *Teoria e metodo dell'estimo urbano*, Roma 1994, pag. 101.

Nell'ipotesi che il compendio oggetto di analisi presenti caratteristiche "medie" rispetto al mercato di riferimento, una eventuale modifica urbanistica che induca la massima valorizzazione delle caratteristiche tipologiche degli immobili realizzabili, comporterebbe un mutamento dell'incidenza delle stesse da 12,5 a 20,0 punti, con un incremento di 7,5 punti su un totale di 70,0 punti. In termini percentuali, tale incremento è pari a 10,71%.

L'incremento percentuale, come sopra determinato, deve essere applicato al valore di mercato dell'area.

\*

La stima del valore dell'area è stata condotta adottando il modello di valutazione "per valore di trasformazione" nella forma dell'analisi dei flussi di cassa attualizzati (Discounted Cash Flow - DCF).

I ricavi di vendita sono stati stimati facendo riferimento ai dati provenienti da banche dati istituzionali e di enti di ricerca (OMI dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio di Nomisma, "Real Value" di Scenari Immobiliari, ecc.) e dalle rilevazioni dirette, fondate sulla personale conoscenza del mercato locale e su colloqui con esperti del settore, in relazione alla destinazione d'uso, alla tipologia e alla microzona di riferimento del bene oggetto di valutazione (cfr. il precedente paragrafo "Valori unitari di mercato").

I costi di trasformazione si riferiscono alle seguenti voci:

- costi di costruzione dell'intervento, stimati parametricamente in relazione alla tipologia e alla destinazione d'uso mediante la consultazione di listini prezzi (cfr. paragrafo "Costi di costruzione"); tra i costi, ove ritenuto opportuno, sono stati considerati anche quelli di idoneizzazione delle aree e urbanizzazione;
- oneri concessori, che comprendono il contributo sul costo di costruzione e gli oneri di urbanizzazione primari e secondari, determinati secondo parametri tabellari in relazione alle specifiche destinazioni d'uso;
- onorari e spese tecniche, che includono la progettazione edilizia, strutturale ed impiantistica, direzione lavori, collaudi, agibilità, accatastamento, ecc., stimati come percentuale sul costo di costruzione;
- le spese generali e gestionali relative allo svolgimento dell'attività di sviluppo, quali ad esempio, oneri amministrativi, IMU sull'area fabbricabile durante il periodo di cantiere, costi di apertura e chiusura di un veicolo societario per lo sviluppo, costi di tenuta della contabilità civilistica ecc.;
- gli oneri finanziari, calcolati sul 50% dei costi (escluso il costo dell'area, che nel modello rappresenta l'incognita) con riferimento ad un tasso Euribor del 4% circa incrementato di uno spread del 3,5% per lo specifico rischio dell'investimento, per una durata di tre anni;

- i costi di commercializzazione, che comprendono le spese per ufficio vendite, pubblicità e le provvigioni degli agenti immobiliari, calcolati in percentuale sul prezzo di vendita delle unità;
- il profitto o utile del promotore, come remunerazione del capitale proprio investito e del rischio d'impresa, stimato come percentuale sui ricavi di vendita.

Le variabili in ingresso assunte ai fini della stima sono indicate nella tabella seguente.

**Tab 2. – Stima del valore di mercato dell'area fabbricabile**

Prezzo di vendita delle abitazioni		2.200,00
Costo di costruzione		1.250,00
Oneri di urbanizzazione		102,80
Onerari e spese tecniche	7,0%	87,50
Spese generali	5,0%	72,02
Oneri finanziari	7,5%	170,14
Oneri di commercializzazione	1,5%	33,00
Totale costi		1.715,46
Profitto del promotore	10,0%	220,00
Valore dell'area (€/mq SP)		264,54

Il valore unitario di mercato dell'area fabbricabile è quindi pari a 264,54 euro per metro cubo.

\*

Noto il valore dell'area, e noto l'incremento percentuale di valore attribuibile al mutamento di destinazione urbanistica, è ora possibile stimare il “maggior valore” di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, come da tabella seguente.

**Tab 3. – Stima del contributo straordinario**

Quantità edificabile	mq	9.536,00
Valore di mercato	€	2.522.694,50
Aliquota di miglioramento delle car. tipologiche		10,71%
Incremento di valore	€	270.180,58
Contributo straordinario (50%)	€	135.090,29

Il contributo straordinario dovuto, pari al 50% del “maggior valore”, ammonta quindi, compiuto l'opportuno arrotondamento, a 135.000,00 euro.

## **7. DEFINIZIONI, ASSUNZIONI, LIMITI**

Il parere è stato svolto assumendo le seguenti ipotesi.

- La presente relazione si basa esclusivamente sul materiale fornito dal committente.

- Le consistenze sono state desunte dalle proposte dai proponenti, così come riportato nei documenti trasmessi e indicati nel presente elaborato. Si precisa che, qualora le superfici assentite dalla variante fossero diverse da quanto riportato nella presente perizia, anche l'ammontare del contributo straordinario dovrà essere rideterminato.
- Non sono stati compiuti ulteriori approfondimenti amministrativi, urbanistici o tecnici, oltre all'analisi critica dei documenti sopra citati e allo svolgimento delle ricerche di mercato. Non sono state condotte ricerche esaustive in merito all'eventuale presenza di vincoli, servitù, contratti, gravami o diritti di godimento del bene, né alla regolarità edilizia dei fabbricati.
- La stima degli oneri concessori, ovvero degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del contributo sul costo di costruzione, si deve intendere indicativa poiché le proposte avanzate dai proponenti fanno riferimento a progetti di massima. L'effettiva determinazione sarà compiuta dagli uffici comunali preposti all'atto della presentazione del progetto.
- Eventuali costi di bonifica indicati dal proponente privato non sono oggetto di verifica da parte dell'autore, in quanto necessitano di verifica specialistica.
- L'autore declina ogni responsabilità in merito ad eventuali dati erronei o non attendibili indicati dai proponenti.

## 8. CONCLUSIONI

Sulla base delle analisi e delle considerazioni sopra esposte, riscontrando il quesito posto, il contributo straordinario dovuto, con riferimento alla normativa attualmente vigente, è pari a 135.000,00 euro.

Padova, 26 giugno 2023

Il tecnico incaricato

Prof. Ing. Giuliano Marella

