

CITTA' DI
VENEZIA



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

Interventi puntuali a sostegno della residenza per le famiglie. Variante n. 102 al Piano degli Interventi (VPRG per l'isola del Lido) per la realizzazione di due unità residenziali in località Alberoni, Lido di Venezia. Adozione.

ALLEGATO 1 – ISTANZA E PROGETTO

PG/2023/0152434 DEL 29/03/2023

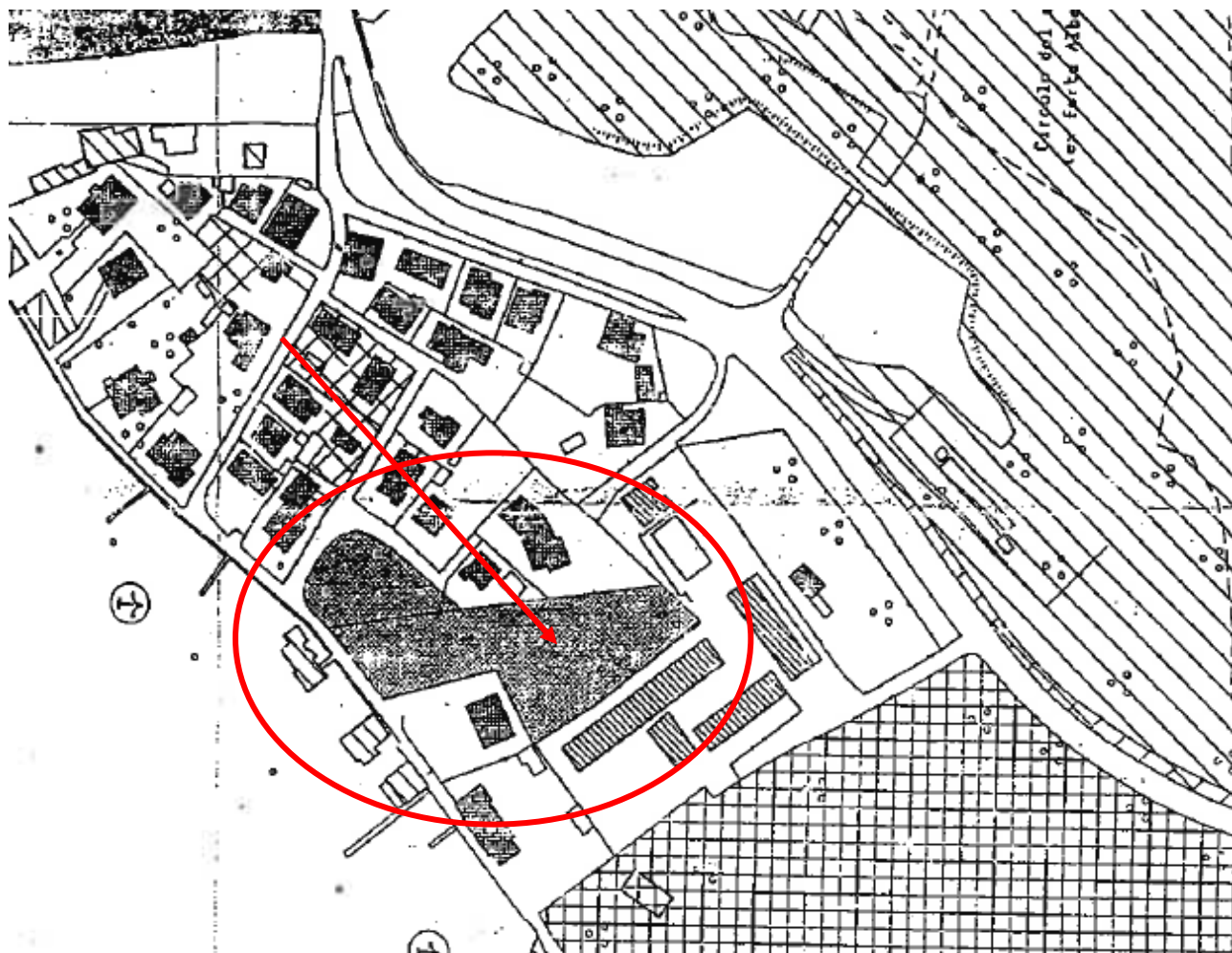
[omissis: nome
cognome e indirizzo
dell'istante]

Spett.le Comune di Venezia
Direzione
Sviluppo del Territorio-
Urbanistica

Oggetto: terreno sito in località Alberoni.
Riferimento Documento del Sindaco

Premesso

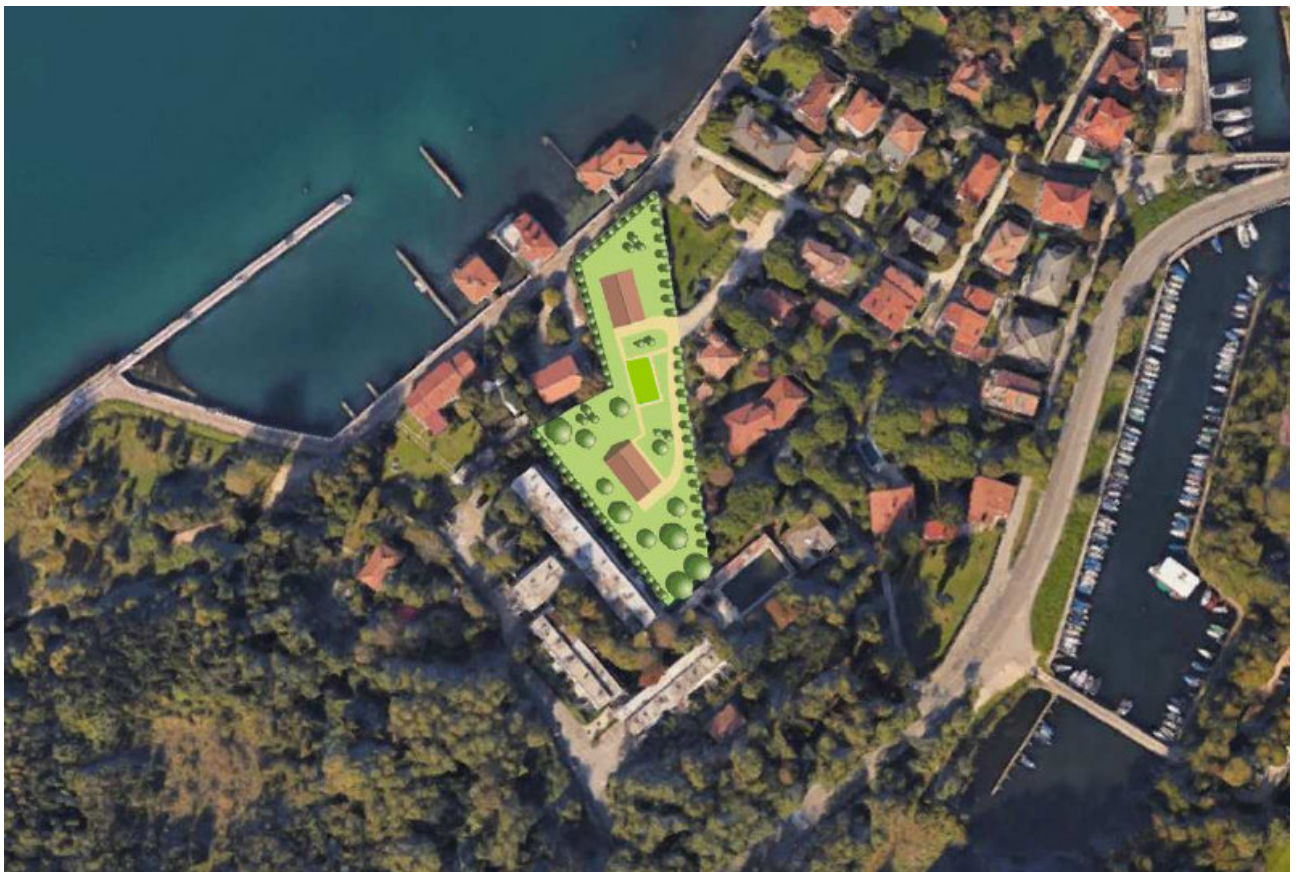
- che la scrivente è proprietaria di un appezzamento di sito in Venezia località Alberoni Via della Droma censito al C.T. al Foglio 47 mappale 188
- - che la VPRG per l'Isola del Lido destina, da oltre un ventennio, l'area a "parcheggio pubblico"



- VPRG

- che non è mai pervenuta dall'Amministrazione Comunale un esproprio per fini pubblici;
- che la scrivente ha provveduto a presentare, vista l'inerzia dell'Amministrazione, vari progetti per l'edificazione dell'area a edificio residenziale, sempre diniegati con la formula che l'intervento non è ammissibile in area a "parcheggio pubblico";
- che il ricorso avanti al Consiglio di Stato n. RG 3505/2016 proposto dalla scrivente **[omissis:nome e cognome dell'istante]** contro il Comune di Venezia è stata decisa a favore della scrivente con sentenza n. 01244/2023 depositata il 06/02/2023;
- che è stata precedente presentata un'osservazione al PAT;
- che il documento del Sindaco prevede la presentazione di idee, progetti e quant'altro necessario a formare un uso appropriato del suolo

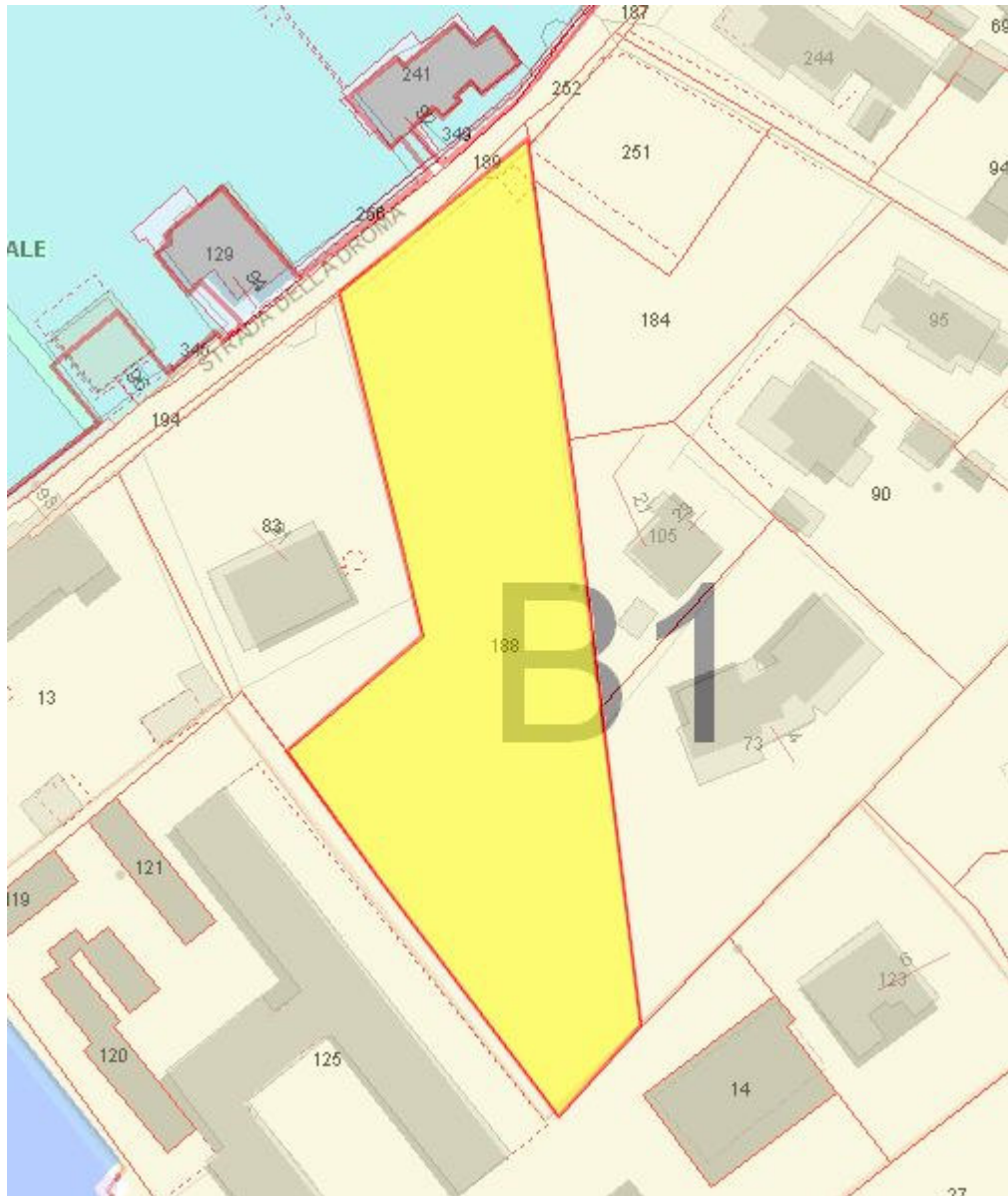
tutto ciò premesso e considerato
si presenta richiesta di accoglimento della bozza progettuale



al fine di intervenire con una variante al piano reiterando la possibilità di applicazione del beneficio pubblico.

La bozza progettuale prevede la realizzazione di due villette composte ognuna da un piano terra destinato prevalentemente a portico oltre a scale di accesso al primo

piano e garage per una superficie lorda di pavimento (SLP) di 58 mq e un primo piano di circa 200 mq di superficie lorda di pavimento su un lotto edificabile di circa mq 3.163 pari ad un indice Uf di 1,26 mq/mq (3,78 mc/mq) con altezza massima di mt. 7,03



VPRG ZTO B1

Le due villette saranno realizzate con materiali a contenuto energetico.
Il tetto sarà praticabile.

I parcheggi previsti dalla legge 12/89 e dal del vigente Regolamento Edilizio pari a mq 30 trovano la loro ubicazione al piano terra e comunque all'interno del lotto

edificabile e, qualora non fosse possibile, si chiederà la monetizzazione.

Altresì come già dichiarato dalla **[omissis:nome e cognome dell'istante]** la villetta sul fronte laguna sarà la residenza della stessa e/o dei propri famigliari più stretti, mentre la seconda villetta sarà probabilmente messa in vendita per poter finanziare la realizzazione della prima villetta.

A tal fine si chiede che il beneficio pubblico calcolato su una superficie lorda di costruzione di mq 500 totali per un totale di € 60.000 venga applicato alla sola costruzione che sarà possibilmente posta in vendita, in quanto l'altra costruzione (la villetta sul fronte laguna) sarà, come già affermato, la residenza della proprietaria del lotto di terreno. Pertanto, si chiede che l'applicazione del beneficio pubblico per la sola somma pari a € 30.000.

Confidando in un benevolo accoglimento della richiesta si rimane a disposizione per eventuali integrazioni.

Cordiali saluti

La proprietà

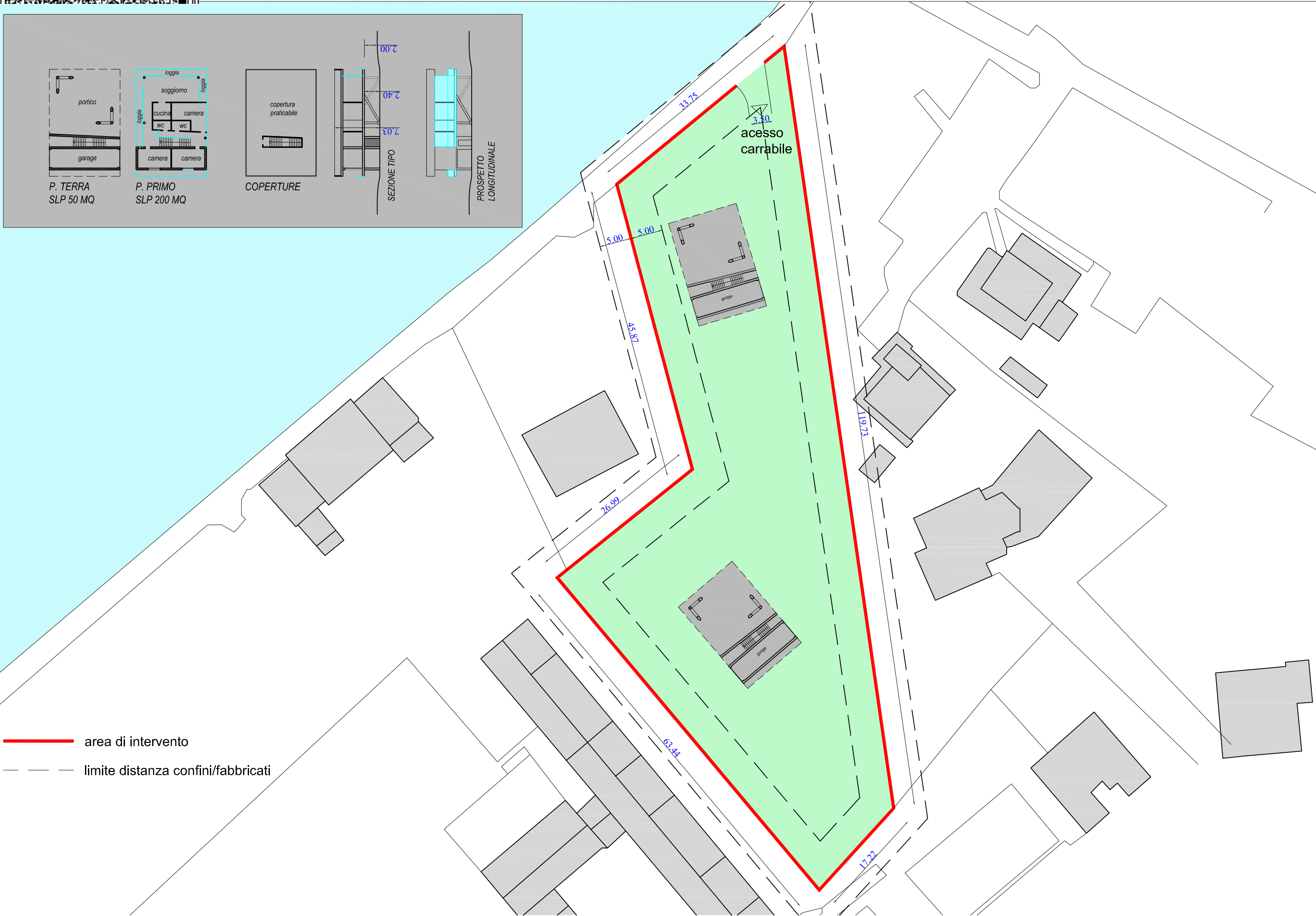
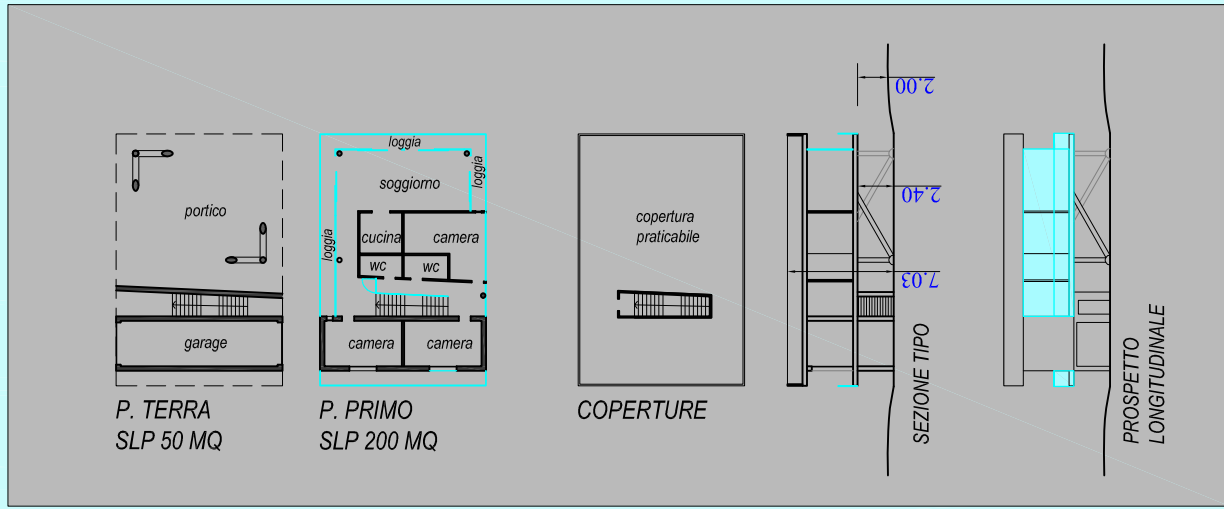
**[omissis:nome,cognome
e firma dell'istante]**



Venezia 27.03.2023

Il tecnico

arch. Adriano Barbieri

**[omissis:timbro e firma
del professionista]**



-  area di intervento
-  limite distanza confini/fabbricati

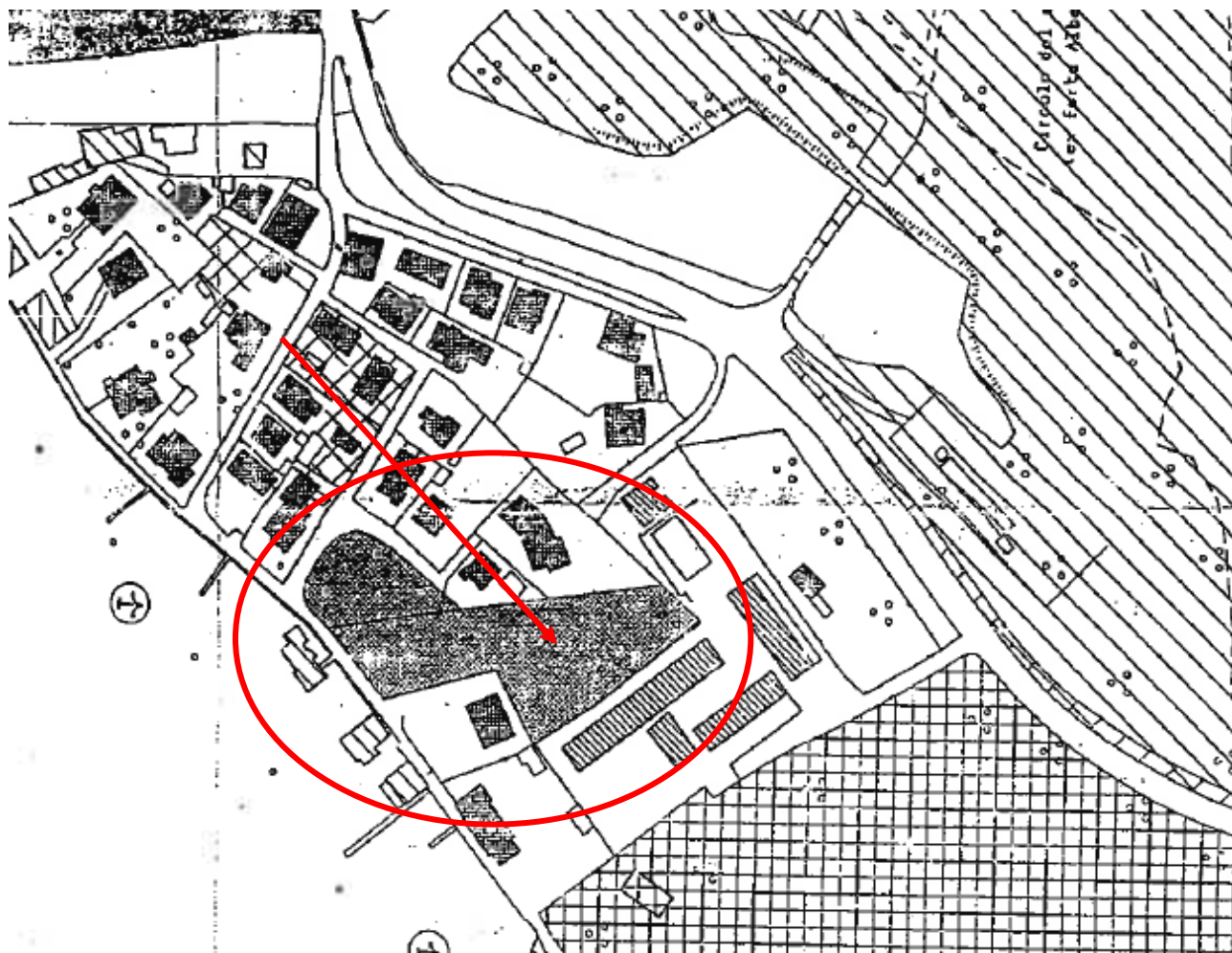
[omissis: nome
cognome e indirizzo
dell'istante]

Spett.le Comune di Venezia
Direzione
Sviluppo del Territorio-
Urbanistica

Oggetto: terreno sito in località Alberoni.
Riferimento Documento del Sindaco

Premesso

- che la scrivente è proprietaria di un appezzamento di sito in Venezia località Alberoni Via della Droma censito al C.T. al Foglio 47 mappale 188
- - che la VPRG per l'Isola del Lido destina, da oltre un ventennio, l'area a "parcheggio pubblico"



- VPRG

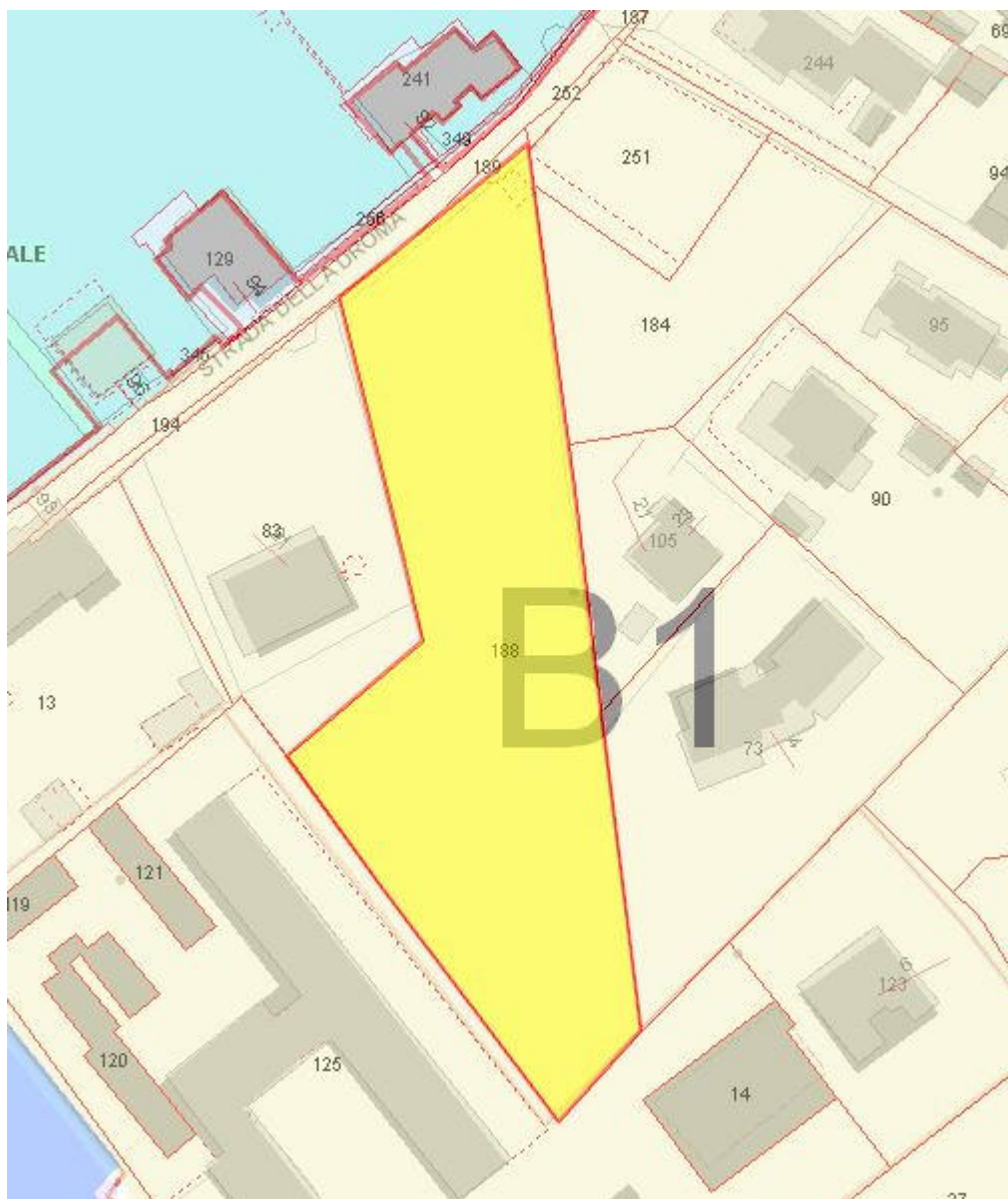
- che non è mai pervenuta dall'Amministrazione Comunale un esproprio per fini pubblici;
 - che la scrivente ha provveduto a presentare, vista l'inerzia dell'Amministrazione, vari progetti per l'edificazione dell'area a edificio residenziale, sempre diniegati con la formula che l'intervento non è ammissibile in area a "parcheggio pubblico";
 - che il ricorso avanti al Consiglio di Stato n. RG 3505/2016 proposto dalla proprietaria del terreno de quo, **[omissis:nome e cognome dell'istante]**, contro il Comune di Venezia è stata decisa a favore della scrivente con sentenza n. 01244/2023 depositata il 06/02/2023;
 - che è stata precedentemente presentata un'osservazione al PAT;
 - che il documento del Sindaco prevede la presentazione di idee, progetti e quant'altro necessario a formare un uso appropriato del suolo
- Tutto ciò premesso e considerato

Si presenta richiesta di accoglimento della bozza progettuale



al fine di intervenire con una variante al piano reiterando la possibilità di applicazione del beneficio pubblico.

La bozza progettuale prevede la realizzazione di due villette, composte ognuna da un piano terra destinato prevalentemente a portico oltre a scale di accesso e al primo piano e garage che, ai sensi del quadro delle definizioni del Regolamento Edilizio essendo superficie accessoria non costituiscono SL se non per una percentuale pari a mq 20 e un primo piano di circa 180 mq di superficie lorda su un lotto edificabile di circa mq 3.163 pari ad un indice U_f di 0,127 mq/mq (0,381 mc/mq) con altezza massima di mt. 7,03.



VPRG ZTO B1

L'accesso al tetto piano è dovuto esclusivamente per la manutenzione dello stesso e la scala sarà coperta da una botola.

Le due villette saranno realizzate con materiali che permettano un risparmio energetico come:

un'adeguata coibentazione termica (cappotto)

assenza di ponti termici

finestre vetrocamera

schermature

panelli fotovoltaici

I parcheggi previsti dalla legge 12/89 e dal vigente Regolamento Edilizio pari a mq 30 trovano la loro ubicazione al piano terra e comunque all'interno del lotto edificabile e, qualora non fosse possibile, si chiederà la monetizzazione.

Altresì come già dichiarato dalla **[omissis:nome e cognome dell'istante]** la villetta sul fronte laguna sarà la residenza della stessa e/o dei propri famigliari più stretti, mentre la seconda villetta sarà probabilmente messa in vendita per poter finanziare la realizzazione della prima villetta.

A tal fine si chiede che il beneficio pubblico calcolato su una superficie lorda di costruzione di mq 400 totali per due villette (corrispondenti a 461 mq di superficie commerciale) venga applicato alla sola costruzione che sarà possibilmente posta in vendita, in quanto l'altra costruzione (la villetta sul fronte laguna) sarà, come già affermato, la residenza della proprietaria del lotto di terreno.

Pertanto, si chiede che l'applicazione del beneficio pubblico per una sola villetta.

A tal fine si determina il beneficio pubblico applicando la delibera del Consiglio Comunale n. 94 del 16/12/2020.

Si considera in primis il valore attuale del terreno a parcheggio ovvero:

Valore attuale del terreno al mq € 50,00

Tale valore è riscontrabile nella delibera del C.C. n. 3 del 02/02/2023 per un intervento lungo via Malamocco al Lido di Venezia ex area Ski-Venmar.

(il valore è stato determinato per comparazione con terreni non edificabili della terraferma in quanto non si sono riscontrati altri valori di terreni al Lido)

Valore del terreno a seguito della destinazione residenziale (V ante):

mq 3.163 x € 50,00 = € 158.150,00

Si procede alla determinazione mediante verifica all'OMI del valore di mercato delle ville detraendo il costo di costruzione dell'immobile, il contributo oneri concessori ai sensi dell'art 16 del Decreto 380/2001 nonché i costi di progettazione architettonica, direzione lavori, coordinamento alla sicurezza, progetto impianti, calcoli statici-

L'osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (OMI) determina per la località degli Alberoni il valore delle ville/villini nello stato ottimo da €/mq 2.700 a € /mq 3.300; trattandosi di villette con vista laguna si ritiene adeguato un valore leggermente maggiore al massimo ovvero €/mq 3.350 x mq 461 = € 1.544.350,00

Quindi si determina il valore di mercato complessivo come segue:

Valore di mercato del fabbricato (OMI)	€	1.544.350,00
Costo per le aree verdi al 10% = €/mq 3.350 x mq 40 =	€	134.000,00
Costo per le aree verdi al 2% = €/mq 3.350 x mq 53,62 =	€	179.627,00
Costo per n. 4 stalli a parcheggio €/cad. 3.200,00	€	12.800,00
Totale	€	1.870.777,00

Dal costo su indicato vanno detratti:

Costo di costruzione dei due villini (vedasi cme allegato)	€	1.132.503,56
Costo per rendere idonea l'area	€	33.975,11
Oneri di urbanizzazione delle aree esterne (a scomputo sui tabellari)	€	30.094,00
Oneri di urbanizzazione secondari	€	11.316,00
Contributo costo di costruzione su mq 400 x 399,44 x 9%	€	14.379,84
Oneri professionali e le spese tecniche generali (vedasi cme allegato)	€	197.168,87
Oneri finanziari al 4% sul 50% di € 1.132.503,56 + 30.094,00	€	23.853,83
l'utile pari al 10% di € 1.870.777,00	€	187.077,70
Totale detrazioni	€	1.630.368,99

La differenza tra i due valori è pari a:

Totale ricavi	€	1.870.777,00
Totale costi	€	1.630.368,99
Restano totali (V Post)	€	240.408,01

Da cui detraendo il valore del terreno (come determinato a pag. 4) € 158.150,00 (valore V Ante):

Si determina il plusvalore per le due villette di € 82.258,01
Pari per una singola villetta ad (50% di € 82.258,01) € **41.129,01**

Confidando in un benevolo accoglimento della richiesta si rimane a disposizione per eventuali integrazioni.

Cordiali saluti

La proprietà
**[omissis:nome,cognome
dell'istante]**

Il tecnico
arch. Adriano Barbieri

**[omissis:timbro e firma
del professionista]**

Venezia 12.06.2023

Allegati: CME

Determinazione del valore di trasformazione dell'immobile A seguito della realizzazione della proposta di intervento in variante urbanistica 7 deroga (Vpost)				
Il valore di mercato del prodotto edilizio finito (VM)				
		mq	€	totale
Superficie commerciale Fabbricato (valore Qmi)		461,00	3 350,00 €	1 544 350,00 €
aree verdi al 10%		40	3 350,00 €	134 000,00 €
aree verdi al 2%	2681	53,62	3 350,00 €	179 627,00 €
aree parcheggi (n. 4 stalli)	4		3 200,00 €	12 800,00 €
(1) Valore di mercato - Totale		554,62		1 870 777,00 €
Costi				
CF - Costo di costruzione del fabbricato (rif. Preziario Tipologie Edilizie Anno 2019 con rivalutaz. Istat) (2)	ISTAT	mq	€/mq	totale
Prezz. LL.PP villa singola	36,00%	461	2 156,96 €	994 358,56 €
giardino esclusivo		2681	45,00 €	120 645,00 €
parcheggio a raso H3 (parcheggi + percorsi carrabili)		350	50,00 €	17 500,00 €
TOTALE				1 132 503,56 €
Opere di urbanizzazione Primaria Interne	0,00%			
Opere di urbanizzazione Primaria Esterne	0,00%			
TOTALE				1 132 503,56 €
CI .Costo per rendere idonea l'area (media 2% - 5%)	3,00%			33 975,11 €
Costo delle demolizioni				
Oneri ambientali invarianza				
Costo Opere Urbanizzazioni esterne (3)	36,00%	461	65,28 €	30 094,08 €
QU - Oneri di Urbanizzazione (Calcolo come da delibera)		mc/mq		
oneri primari			14,15 €	- €
oneri secondari		1 200,00	9,43 €	11 316,00 €
costo di costruzione	9,00%	400,00	399,44 €	14 379,84 €
ST . Spese tecniche (8% - 12%)		15,41%		174 518,80 €
SG . Spese generali (2%)		2%		22 650,07 €
OC - Oneri Commercializzazione (2% - 3%)		3,00%		
OF - Oneri finanziari (2% - 5%) sul 50% di CF(2)+OUAV(3)		4,00%	50,00%	23 853,83 €
UI - Utile (5%- 15%) di VM (1)		10,00%		187 077,70 €
KT = CF+CI+QU+ST+SG+OC+UI				1 630 368,99 €
Valore di trasformazione V post				
Il valore di mercato del prodotto edilizio finito				1 870 777,00 €
costi				1 630 368,99 €
differenza				240 408,01 €
PLUS VALORE				
valore di trasformazione V post				240 408,01 €
valore dell'immobile in base alla disciplina urbanistica pre vigente (Vante)				158 150,00 €
plus valore				82 258,01 €
CONTRIBUTO STRAORDINARIO				
Altro		50%		41 129,00 €
Turistico e ricettivo		70%		