CITTA' DI VENEZIA

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

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

Allegato 1- Progetto di ristrutturazione

L'allegato è composto dei seguenti elaborati:

1. relazione tecnico-descrittiva

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

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

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

RELAZIONE TECNICO-DESCRITTIVA

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

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

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

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

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

Lamatura e lucidatura dei pavimenti in parquet.
Riparazione di tapparelle e infissi degradati.
Eliminazione delle attrezzature delle tre cucine e rimozione del rivestimento in piastrelle ceramiche.
Rifacimento degli impianti elettrici, installazione degli impianti fonia-dati, emergenza, rilevazione incendi e climatizzazione con sistema multisplit.
Installazione nei corridoi di nuovo controsoffitto di classe I di reazione al fuoco realizzato in pannelli di fibra minerale cm 60x60 su struttura portante di acciaio laccato con inseriti nuovi corpi illuminanti a led ad incasso, rilevatori di fumo, luci d'emergenza e altre apparecchiature elettriche.
Tinteggiatura di pareti, soffitti, radiatori, infissi interni ed esterni; saranno mantenuti, in ciascun caso, i colori preesistenti.

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

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

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

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

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

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

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

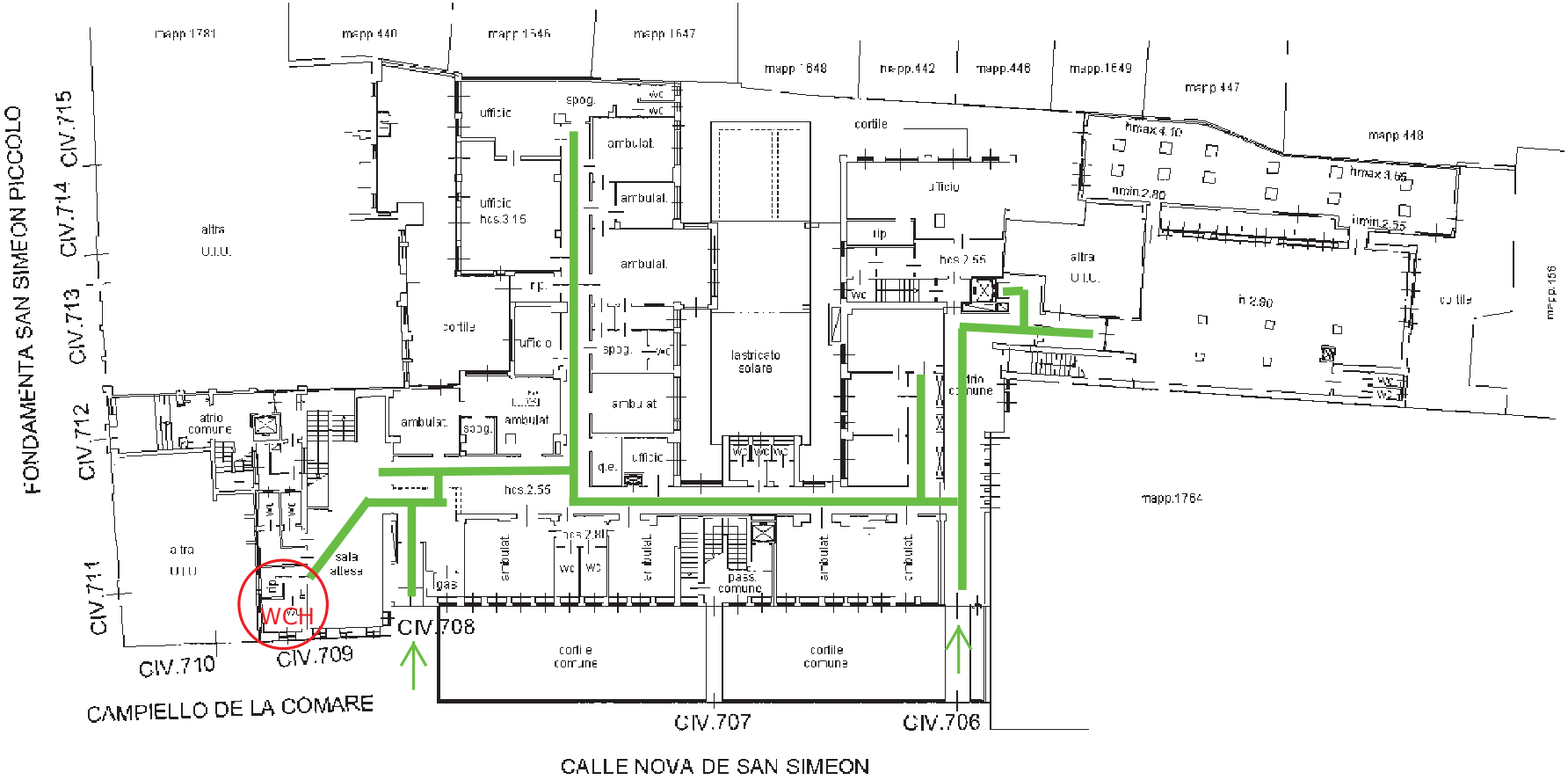
Per una visione in dettaglio si rimanda alla documentazione fotografica e agli elaborati grafici allegati.

Venezia, 17 maggio 2021

Il tecnico dipendente Inail
arch. Claudio Giovannini

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

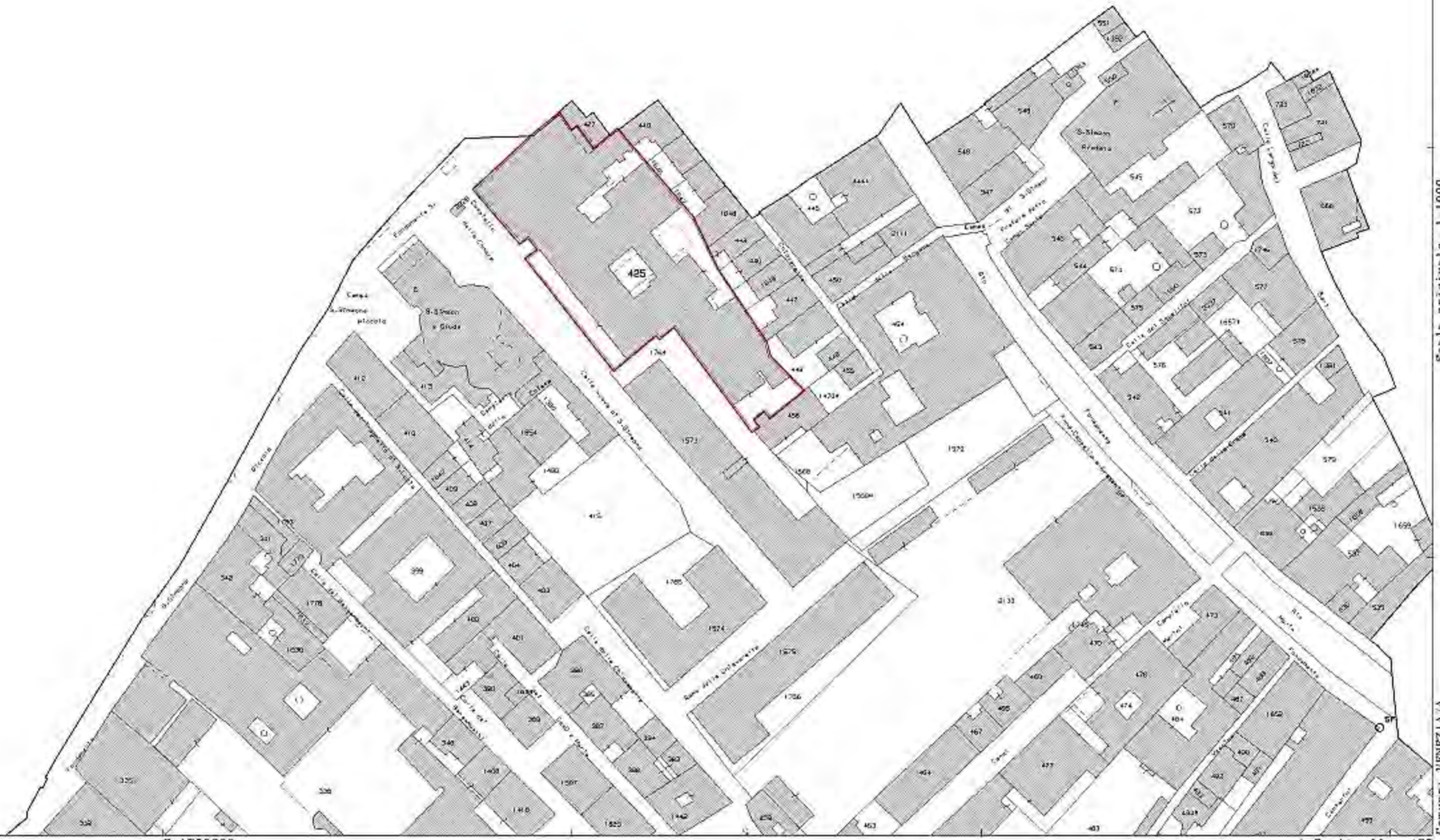
Piano Terra



Schema accessibilità percorsi piano terra

Vis. tel. esente per fini istituzionali

6-Gio-2017 10:46:6
Prot. n. T98236/2017



N=5037200

E=1759800

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

Comune: VENEZIA
Foglio: 11 All.: P

1 Particella: 425

Ambito tematico: "Urbanistica"

SCALA:	1:500	COORDINATE	
PROIEZIONE:	GAUSS-BOAGA Fuso Est	N.O. E: 2.310.540	N: 5.035.440
DATUM:	ROMA 40	S.E. E: 2.310.740	N: 5.035.330
CARTOGRAFIA:	undefined	DATA DI STAMPA:	04/02/2016

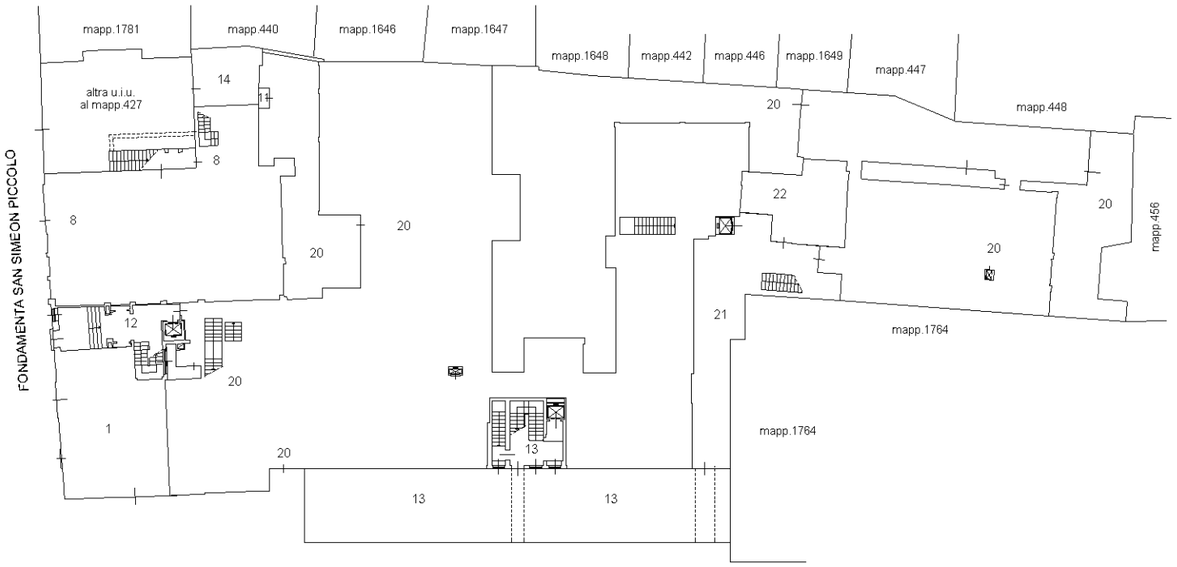
Agenzia delle Entrate

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Venezia

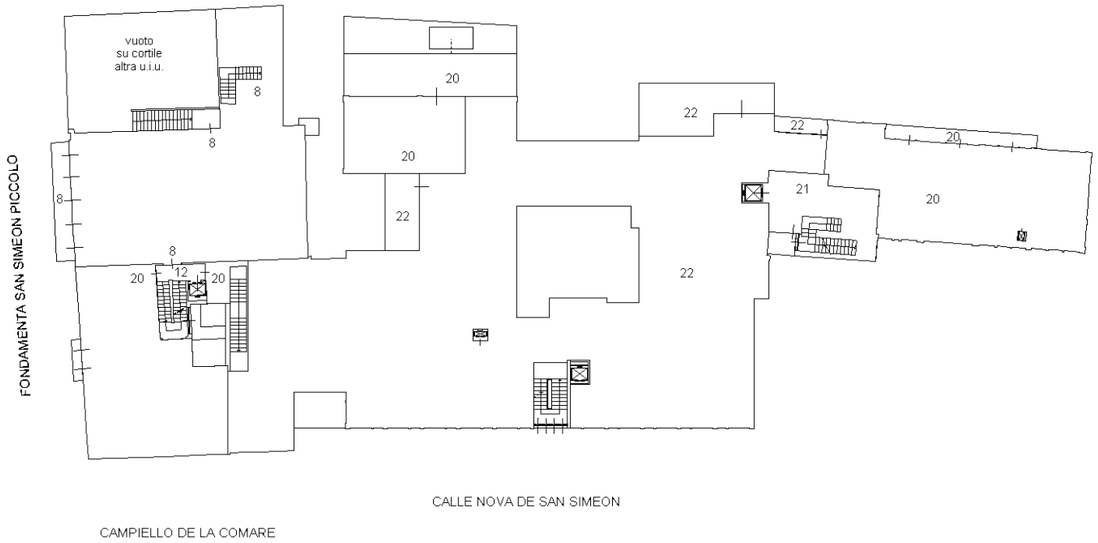
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Benini Marco	Iscritto all'albo: Geometra Dipendente Pubblico Prov.	N.
Comune di Venezia	Sezione:	Foglio: 11	Particella: 425	Protocollo n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni	Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500

PIANO TERRA

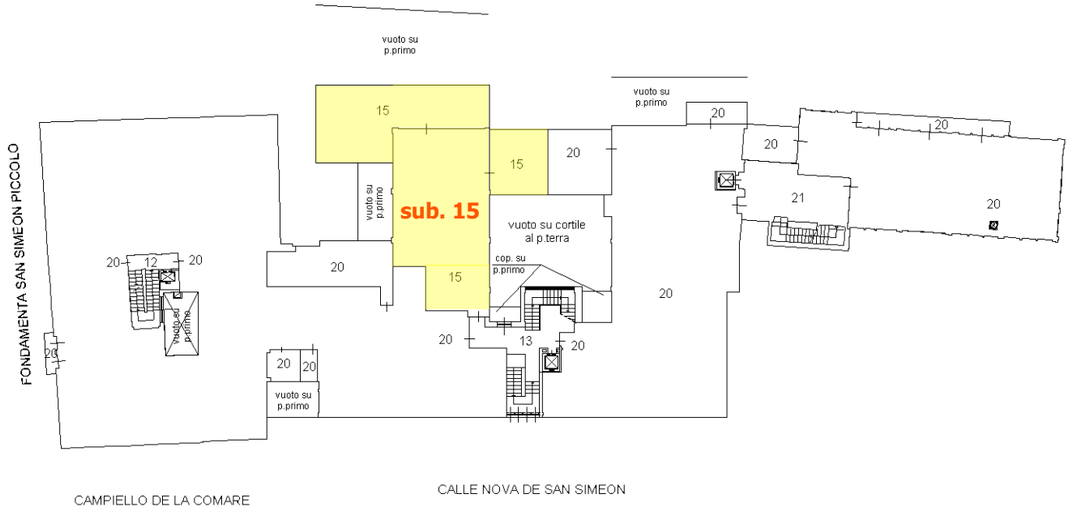


PIANO PRIMO

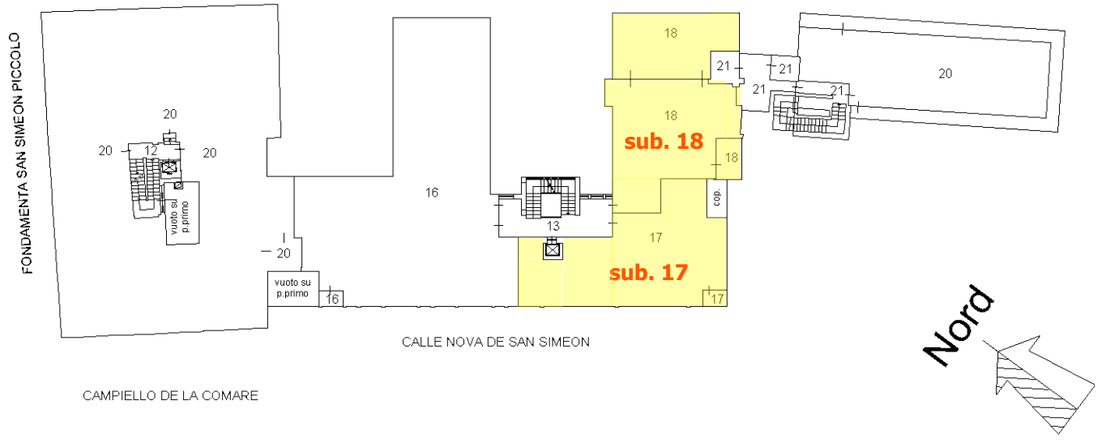
SCHEDA 1/2



PIANO SECONDO



PIANO TERZO



Agenzia delle Entrate

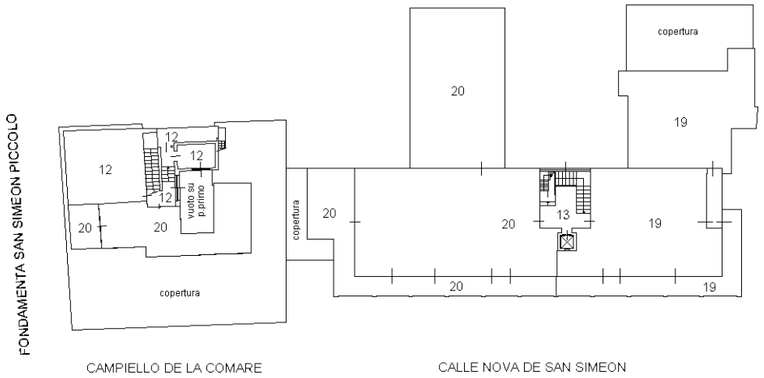
CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Venezia

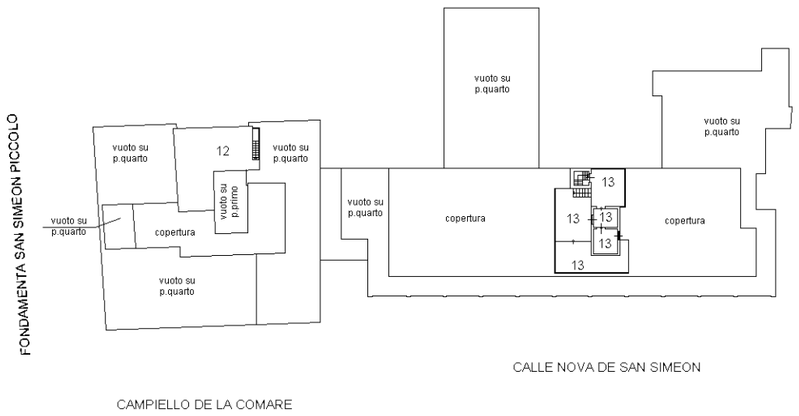
ELABORATO PLANIMETRICO	Compilato da: Benini Marco		Iscritto all'albo: Geometra Dipendente Pubblico Prov.		N.
Comune di Venezia	Sezione:	Foglio: 11	Particella: 425	Protocollo n.	del
Dimostrazione grafica dei subalterni			Tipo Mappale n.	del	Scala 1 : 500

PIANO QUARTO

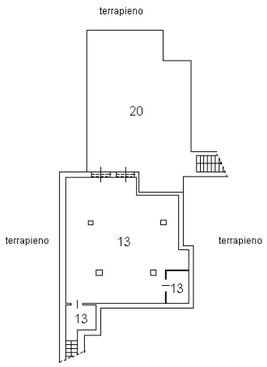
SCHEDA 2/2

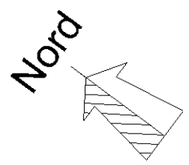


PIANO QUINTO



PIANO INTERRATO



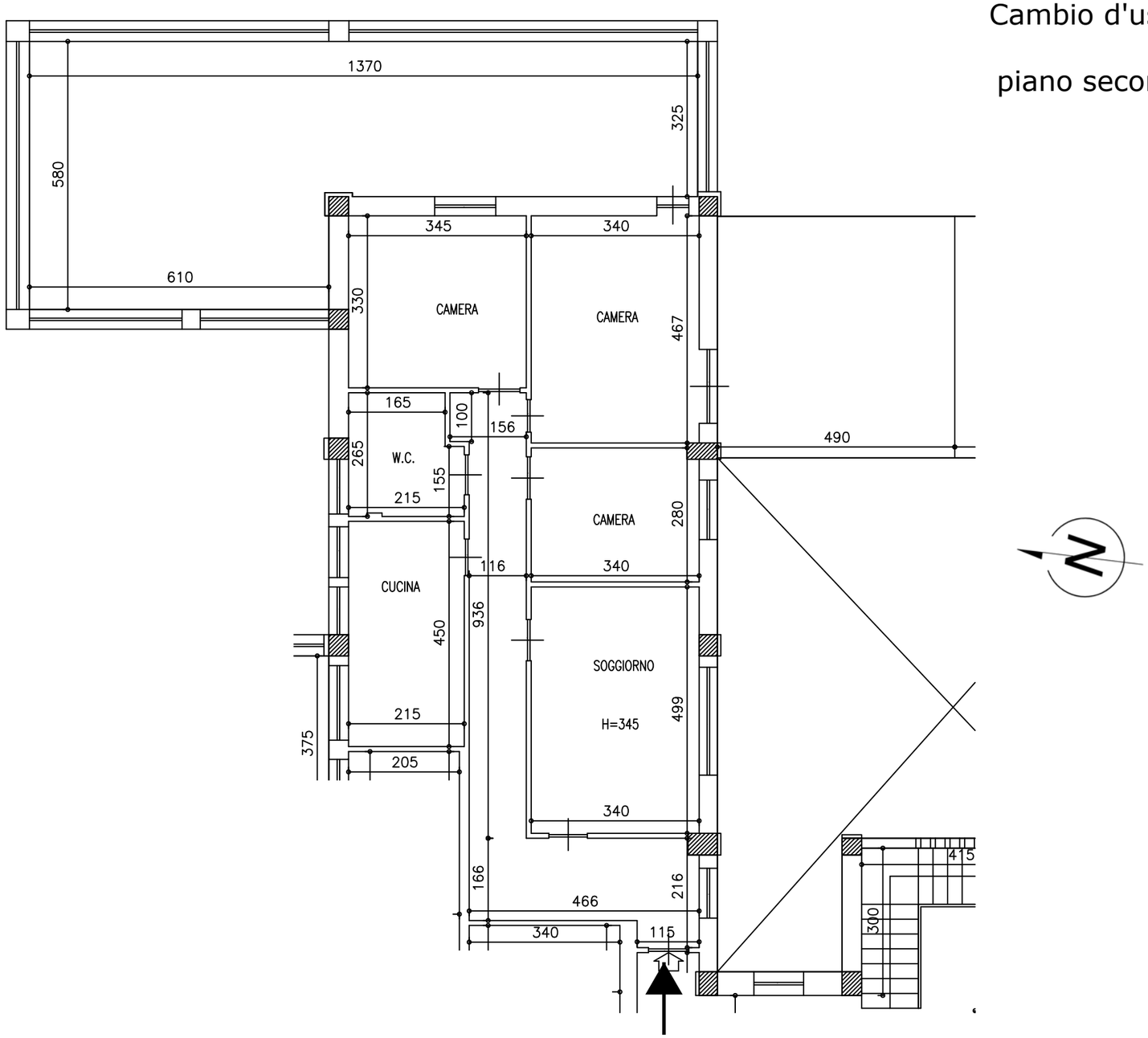


INAIL Direzione regionale per il Veneto

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

piano secondo - STATO DI FATTO

21.01.2021



sub. 15

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

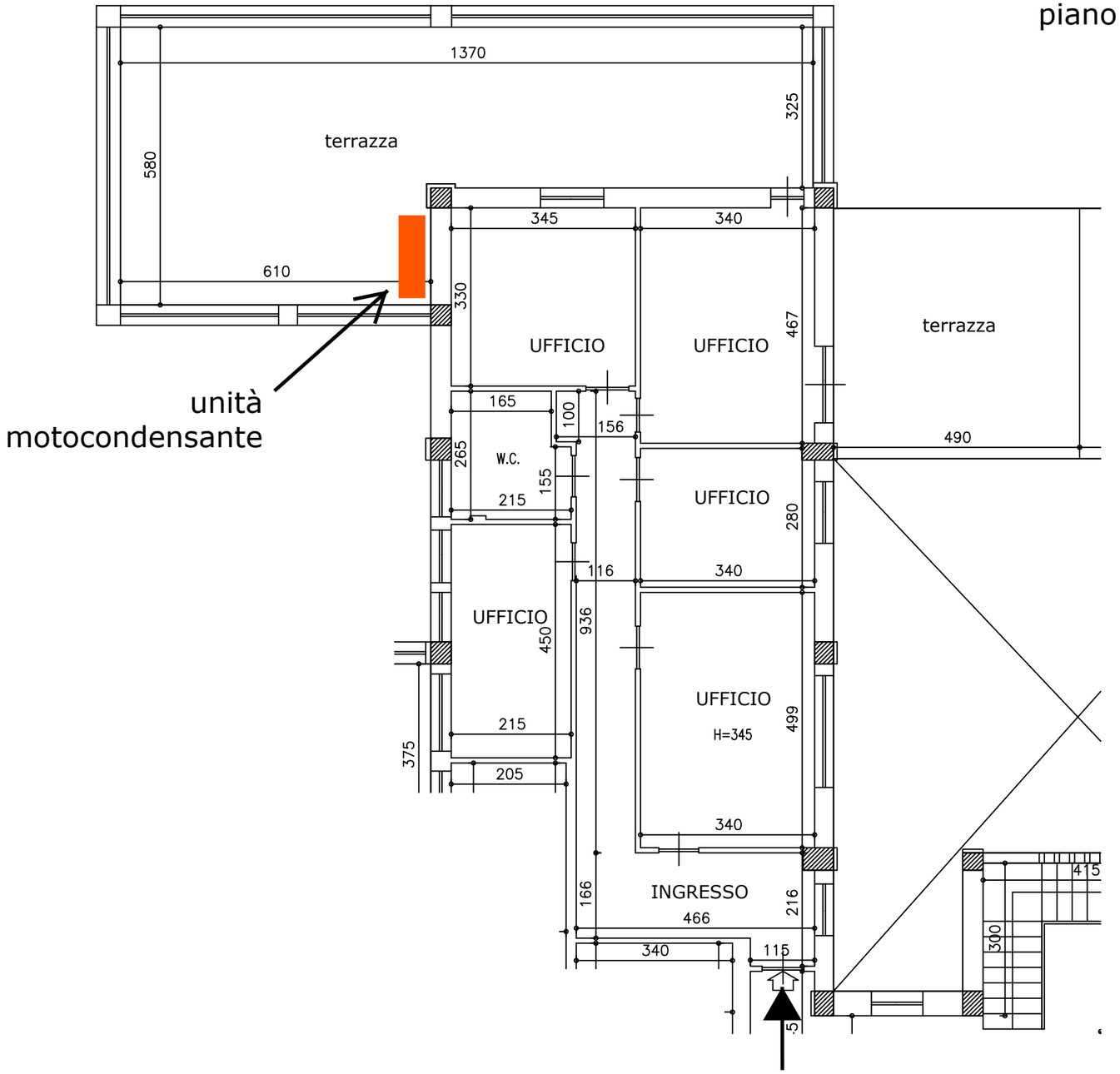
INAIL Direzione regionale per il Veneto

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

piano secondo - STATO COMPARATIVO

21.01.2021

= nuovi elementi



sub. 15

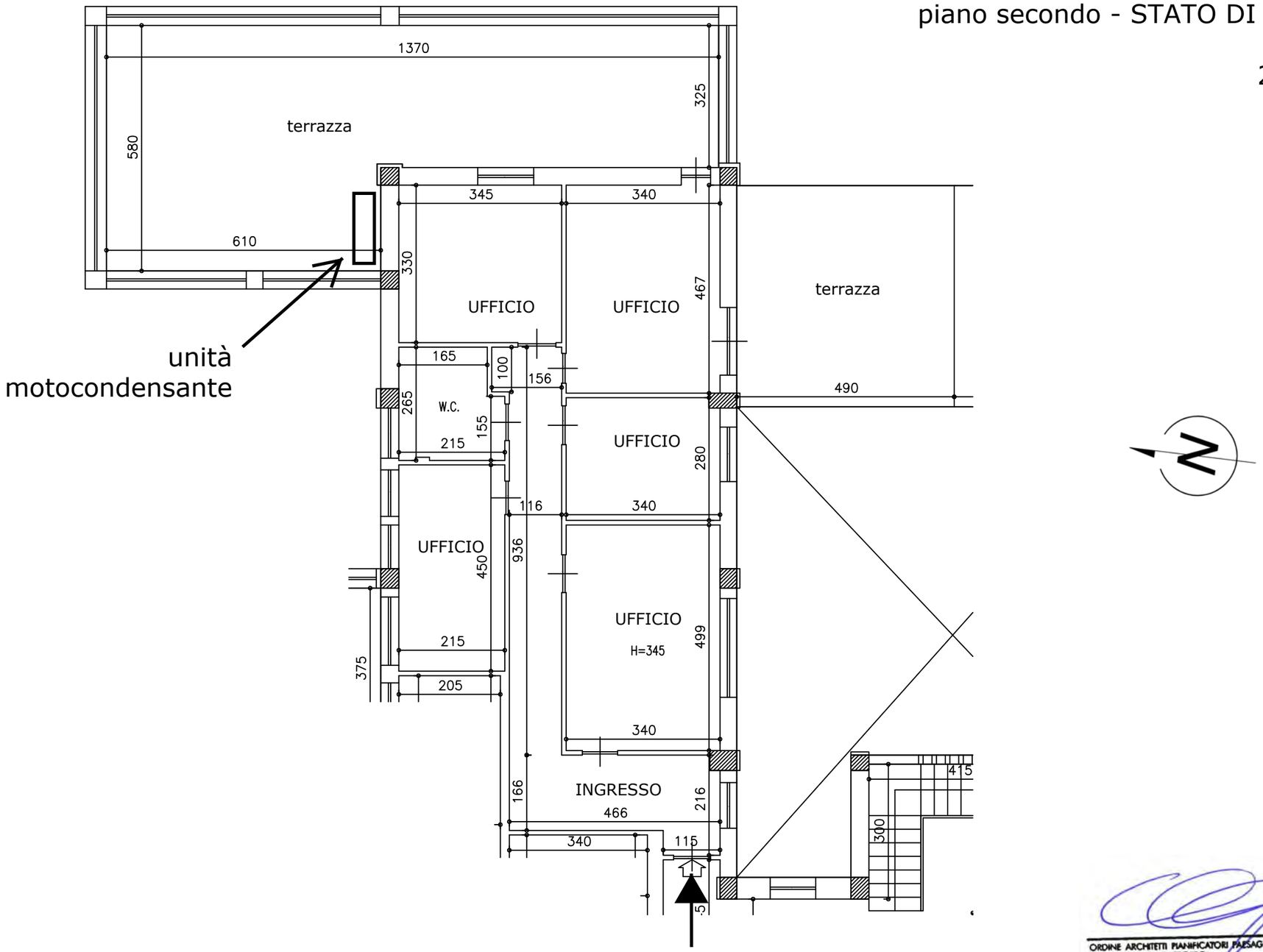
ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI TREVISO
CLAUDIO
GIOVANNINI
N° 1421
Sezione A Settore architettura
ARCHITETTO

INAIL Direzione regionale per il Veneto

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

piano secondo - STATO DI PROGETTO

21.01.2021



sub. 15

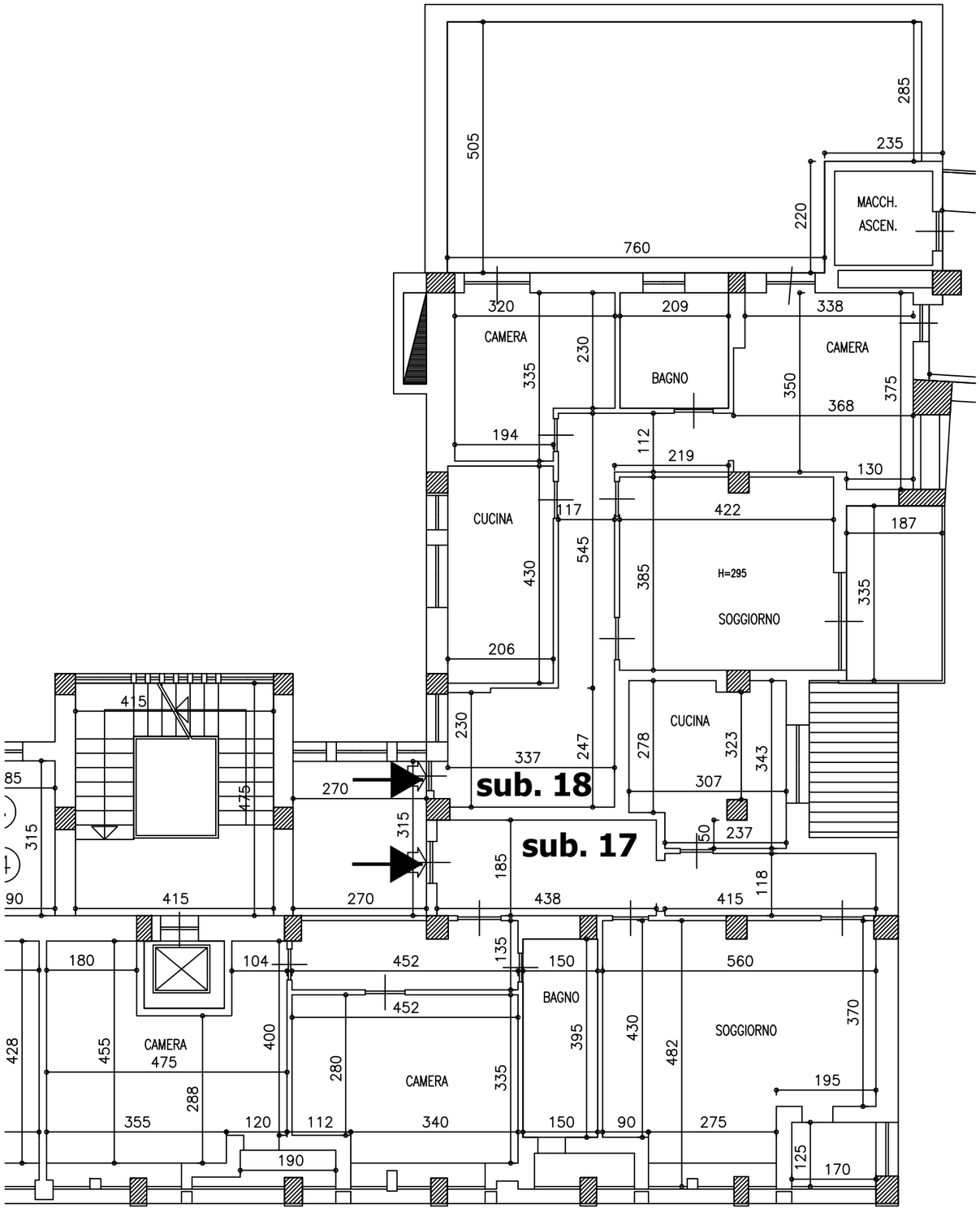
ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI TREVISO
CLAUDIO
GIOVANNINI
N° 1421
Sezione A Settore architettura
ARCHITETTO

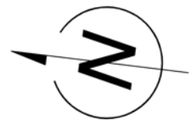
INAIL Direzione regionale per il Veneto

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

piano terzo - STATO DI FATTO

21.01.2021





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

INAIL Direzione regionale per il Veneto

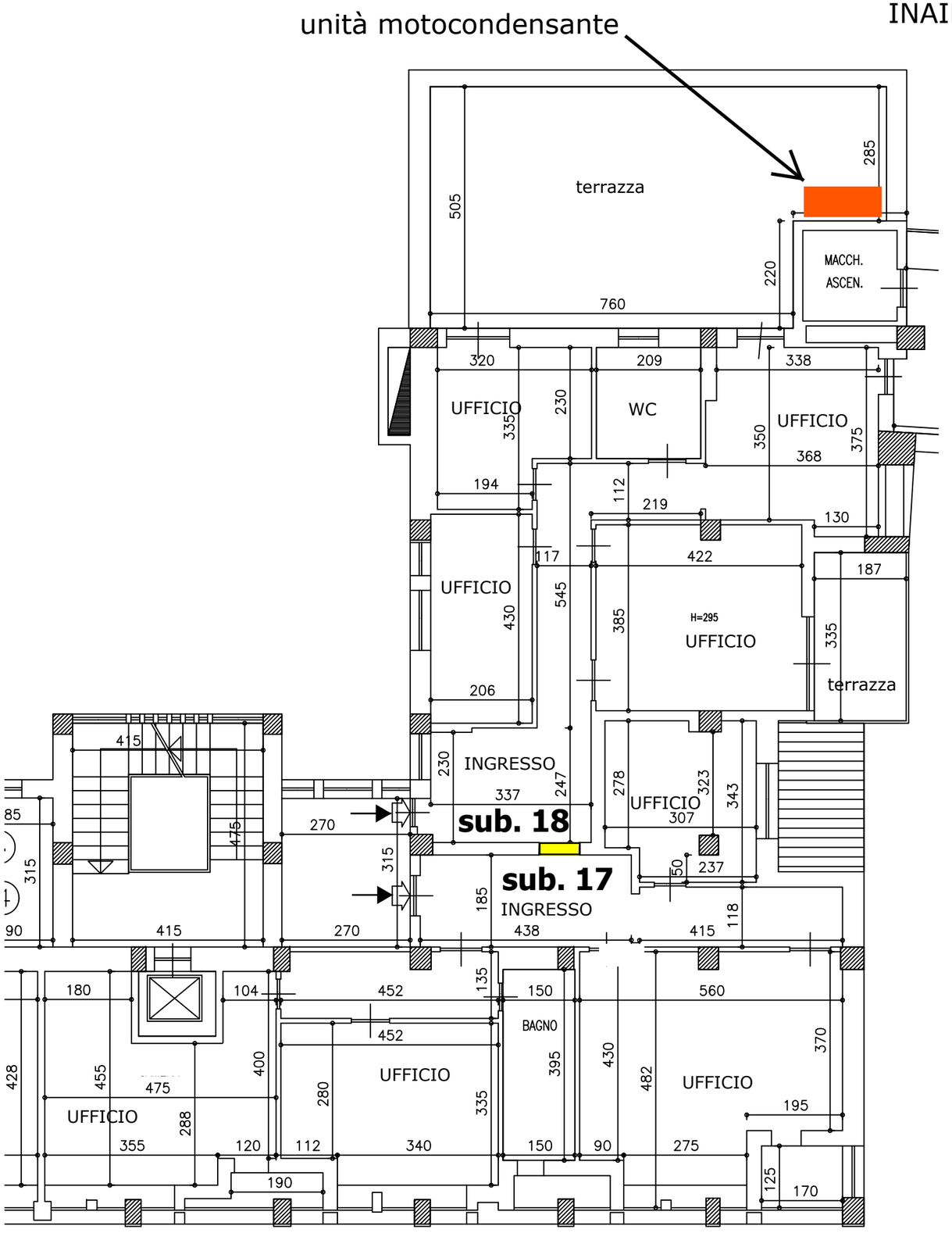
Edificio in Venezia - S. Croce n. 707
Cambio d'uso di tre appartamenti

piano terzo - STATO COMPARATIVO

21.01.2021

demolizioni

nuovi elementi



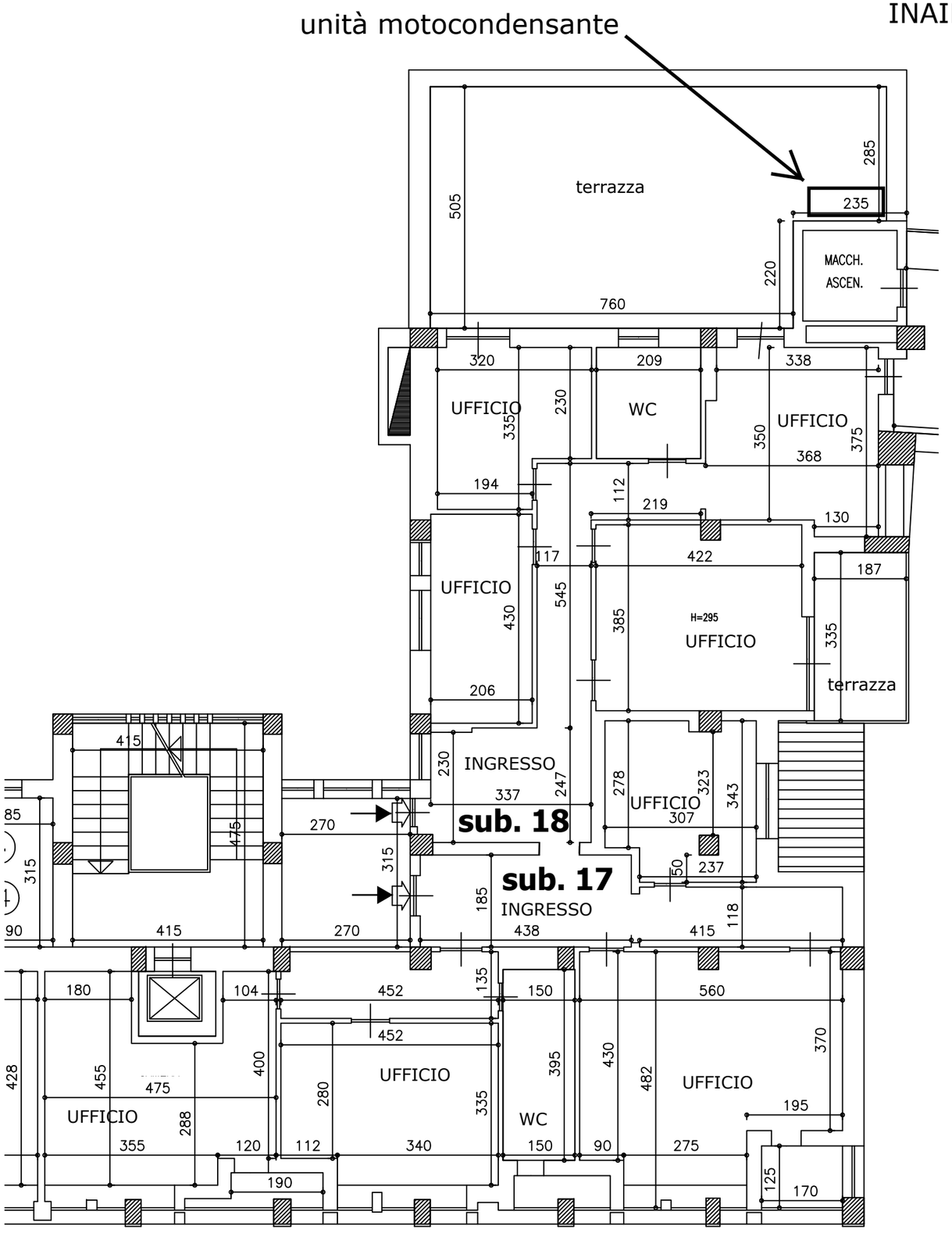
ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI CONSERVATORI DELLA PROVINCIA DI TREVISO
CLAUDIO GIOVANNINI
N° 1421
Sezione A Settore architettura
ARCHITETTO

INAIL Direzione regionale per il Veneto

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

piano terzo - STATO DI PROGETTO

21.01.2021



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

DIREZIONE REGIONALE VENETO
CONSULENZA TECNICA EDILIZIA

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

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

PREMESSA

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

PARTE PRIMA
DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

GENERALITA'

Le tre unità si trovano all'interno del complesso immobiliare di proprietà dell'INAIL costituito da quattro corpi di fabbrica comunicanti (palazzetto Adoldo, palazzo Foscari Contarini, palazzo Samonà e relativo edificio annesso).
Il complesso è ubicato nel centro della città, nel Sestiere Santa Croce, presso il Canal Grande, nelle vicinanze della Stazione Ferroviaria di Venezia S. Lucia e dal lato opposto del Canal Grande rispetto ad essa. È facilmente raggiungibile dalla Stazione grazie al Ponte degli Scalzi, che dista pochi metri, e via gomma da Piazzale Roma.
La porzione di complesso immobiliare è delimitata da viabilità pubblica, fabbricati in aderenza, recinzione in muratura con al di là aree scoperte di proprietà di terzi.
Il contesto urbano, evidentemente unico nel suo genere, è caratterizzato dalla presenza di piccole attività commerciali, terziarie e residenziali.
Gli edifici che costituiscono il complesso immobiliare si sviluppano su quattro/cinque piani fuori terra oltre alle coperture e al piano seminterrato, sono destinati a uffici, ambulatori medici, archivi, agenzia bancaria, negozio, magazzini, locali tecnici e cabina elettrica.

Le tre unità di cui si tratta sono distinte al Catasto terreni del Comune di Venezia al Foglio 11, sub. 15, 17 e 18. Esse hanno accesso da Calle Nova de San Simeon, civico 707 e si collocano nel palazzo Samonà, edificato nel 1955, che per le proprie caratteristiche costruttive riveste particolare interesse storico dichiarato dalla Soprintendenza dei Beni Ambientali ed Architettonici di Venezia e sottoposto a tutela in forza del D.Lgs. 42/2004 (ex Legge 1089/39).
Le strutture portanti sono in cemento armato, le coperture sono in parte a falda ed in parte piane. L'area esterna di pertinenza dell'edificio è delimitata mediante recinzione metallica lungo la Calle Nova de S. Simeon e da pareti in muratura nei cortili interni.

PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE E DI FINITURA

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

PARTE SECONDA

VALUTAZIONE ECONOMICA

Calcolo della superficie lorda commerciale

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

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

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

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

Valore iniziale

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

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

Ai fini valutativi, si espongono sinteticamente nel seguito le considerazioni che orientano il giudizio estimale.
Per quanto riguarda le condizioni manutentive dell'immobile esse possono definirsi "buone" in relazione all'età del complesso, e appaiono comunque allineate alle situazioni locali del mercato di riferimento; per quanto riguarda la rispondenza a norme, il complesso immobiliare risulta adeguato per quanto riguarda gli impianti elettrici e gli impianti termici (il locale centrale termica del complesso risale a circa dieci anni orsono).
Per quanto concerne lo stato conservativo, si rileva che le tre unità immobiliari, dal momento della conclusione delle rispettive locazioni, non sono state sinora oggetto di lavori di restauro e che perciò si rende indubbiamente necessario un intervento finalizzato quanto meno al ripristino.
Soppesati attentamente i fattori che orientano il giudizio estimale, anche sulla base del confronto con il panorama delle condizioni medie del mercato di riferimento, la valutazione viene effettuata sulla base dei valori dell'OMI per lo stato conservativo "scadente". In ragione del particolare pregio della posizione presso il Canal Grande, nelle vicinanze della Stazione Ferroviaria, si assume il valore massimo dell'intervallo fornito pari a **€/mq 3.300,00**.

Valore finale

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

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

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

tuttavia occorre considerare che si tratterà di uffici situati ai piani superiori, rispettivamente al secondo e al terzo piano; essi risulteranno oltretutto interclusi rispetto a quelli della Direzione regionale dell'Inail, e perciò relativamente meno appetibili sul mercato immobiliare da parte di altri operatori economici.
La valutazione viene effettuata sulla base dei valori dell'OMI per lo stato conservativo "ottimo". Considerando tuttavia la collocazione all'interno del complesso dell'Inail, si assume il valore minimo dell'intervallo fornito pari a **€/mq 4.100,00**.

Costo dei lavori di trasformazione

Il costo dei lavori di trasformazione viene valutato secondo l'edizione più recente volume "Prezzi Tipologie edilizie", pubblicato dalla DEI Tipografia del Genio civile 2019, sulla base del costo di "Ristrutturazione fabbricato uffici in centro storico" a pag. 117. Il complesso dei lavori ipotizzati nel prezzario viene valutato in € 1.250 al mq.
Per gli interventi oggetto della presente analisi si ritiene di eseguire solamente quanto previsto alle seguenti voci, pari al 51,24% del costo totale:

dettaglio dei costi

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

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

Valutazione del contributo straordinario

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

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

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

Venezia, 17 maggio 2021

Il tecnico dipendente Inail

arch. Claudio Giovannini

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

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

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: VENEZIA

Fascia/zona: Centrale/SANTA CROCE

Codice di zona: B25

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

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

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

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

Mettiamoci la faccia

Ministro per la pubblica amministrazione e l'innovazione

mettiamoci la faccia

Positivo Sufficiente Negativo

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

Torna alla pagina di ricerca

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Agenzia Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 2

Provincia: VENEZIA

Comune: VENEZIA

Fascia/zona: Centrale/SANTA CROCE

Codice di zona: B25

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

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

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

Legenda

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

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

- Ottimo
- Normale
- Scadente

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

Per maggiori dettagli vedi Il codice definitorio

Mettiamoci la faccia

Ministro per la pubblica amministrazione e l'innovazione

mettiamoci la faccia

Positivo Sufficiente Negativo

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

Torna alla pagina di ricerca

D 4 EDILIZIA TERZIARIA

Ristrutturazione fabbricato uffici in centro storico

S.l.p.	V.	Tempi	Costo dell'opera al m²	Costo dell'opera al m³
4.422 m²	**17.273 m³**	**16 mesi**	**€ 1.250,00**	**€ 320,00**

TABELLA RIASSUNTIVA DEI COSTI E PERCENTUALI D'INCIDENZA

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

TABELLA DEI COSTI PARAMETRICI

Costo dell'opera al m²

5.526.186,00/ 4.422 — **€ 1.250,00**

Costo dell'opera al m³

5.526.186,00 / 17.273 — **€ 320,00**

Copyright© Quine - DEI Tipografia del Genio Civile – Tutti i diritti sono riservati per tutti i Paesi