

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

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

P.IVA: 04756190270

Si allegano alla presente domanda:

Elaborati grafici:

elab_grafici VARIANTE URBANISTICA_1-11

elab_grafici VARIANTE URBANISTICA_12-16

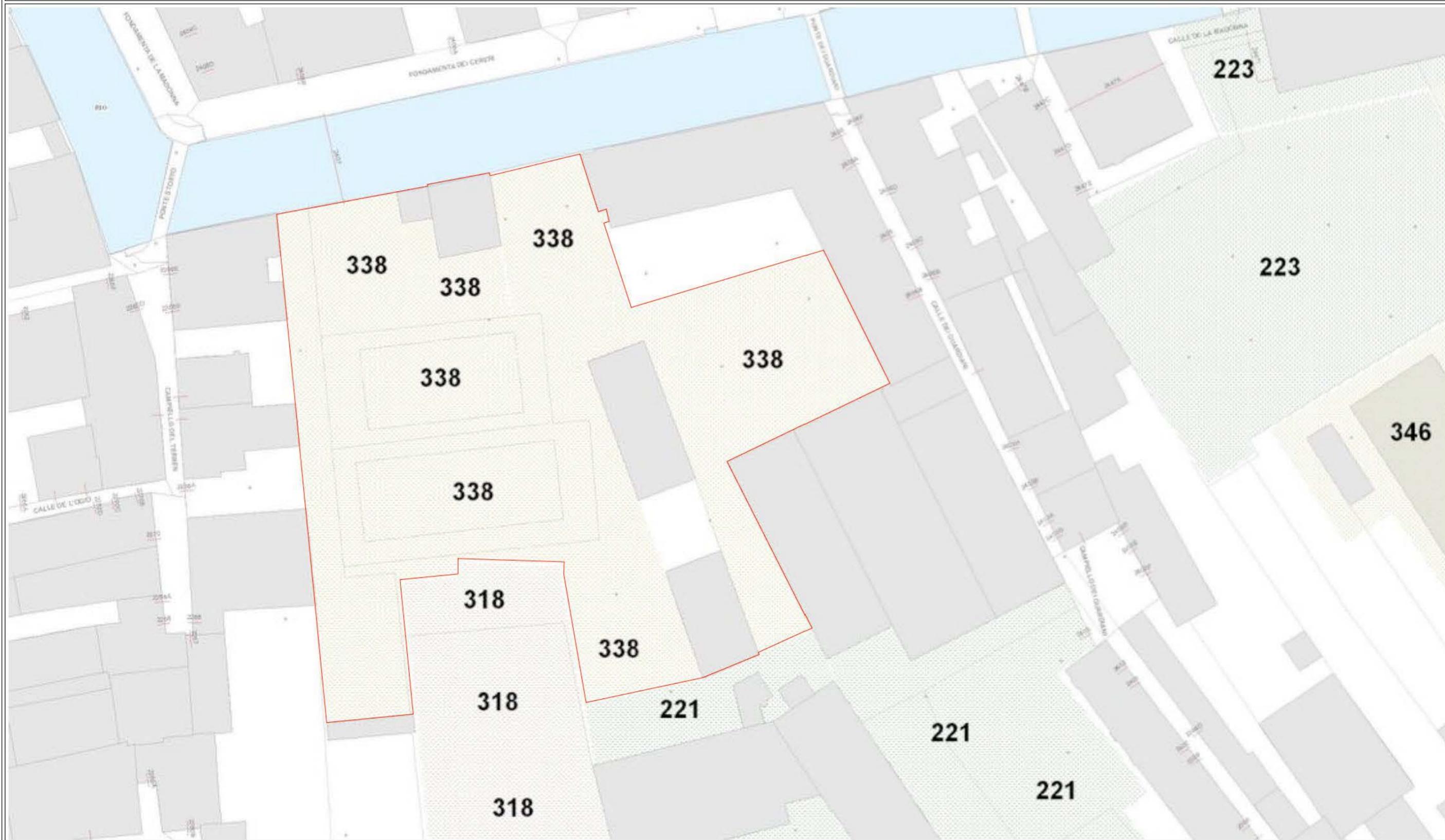
elaborati grafici VARIANTE URBANISTICA_17-24

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

Area coperta per la quale è richiesta correzione la rimozione dello standard - fg 14 mapp 4503

Area fabbricato in ricostruzione proprietà Delta srl 100 mq

Fabbricato proprietà Delta srl

Segreteria Cus

Area scoperta proprietà Delta srl 42 mq

Area scoperta proprietà Delta srl

Area scoperta per la quale è richiesta la rimozione dello standard

906

Area scoperta proprietà Ca' Foscari in concessione al CUS

500

2.122

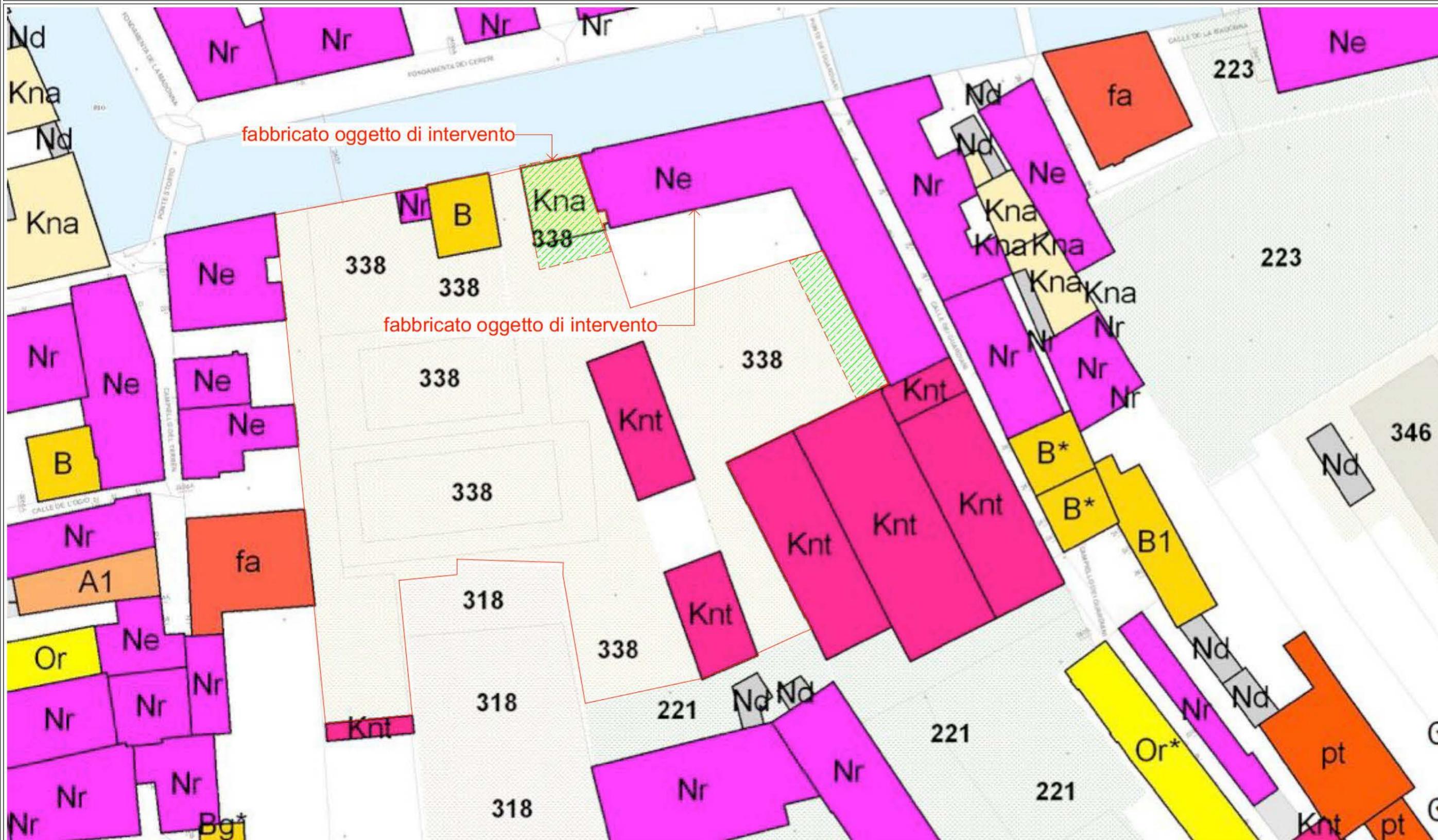
Area scoperta proprietà Delta srl 100 mq

Palestra Cus

Palestra Cus

Area scoperta per la quale è richiesta la rimozione dello standard - fg 14 mapp 4504

Ambito tematico: "Urbanistica"

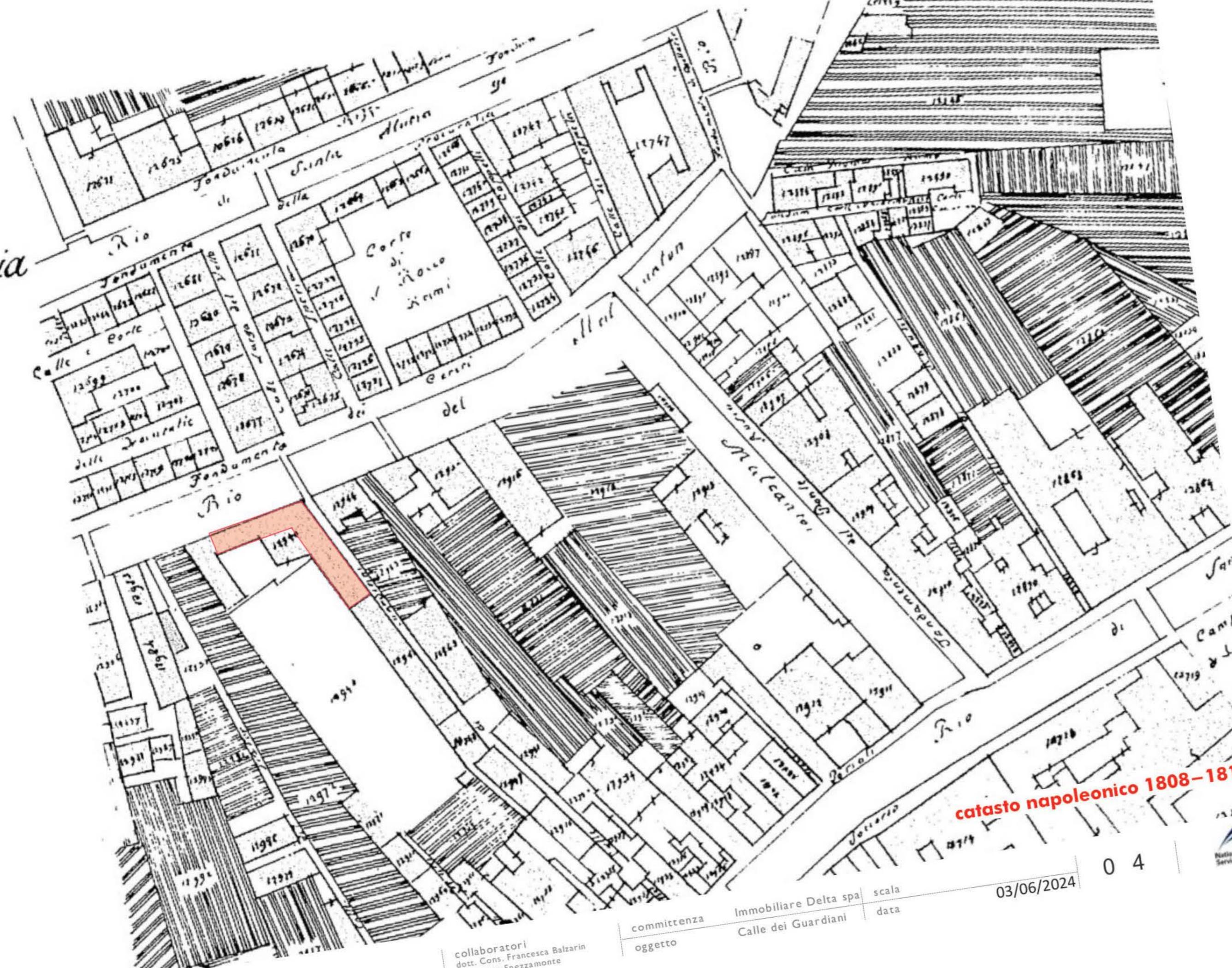


SCALA: 1:500
 PROIEZIONE: GAUSS-BOAGA Fuso Est
 DATUM: ROMA 40
 CARTOGRAFIA: undefined

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



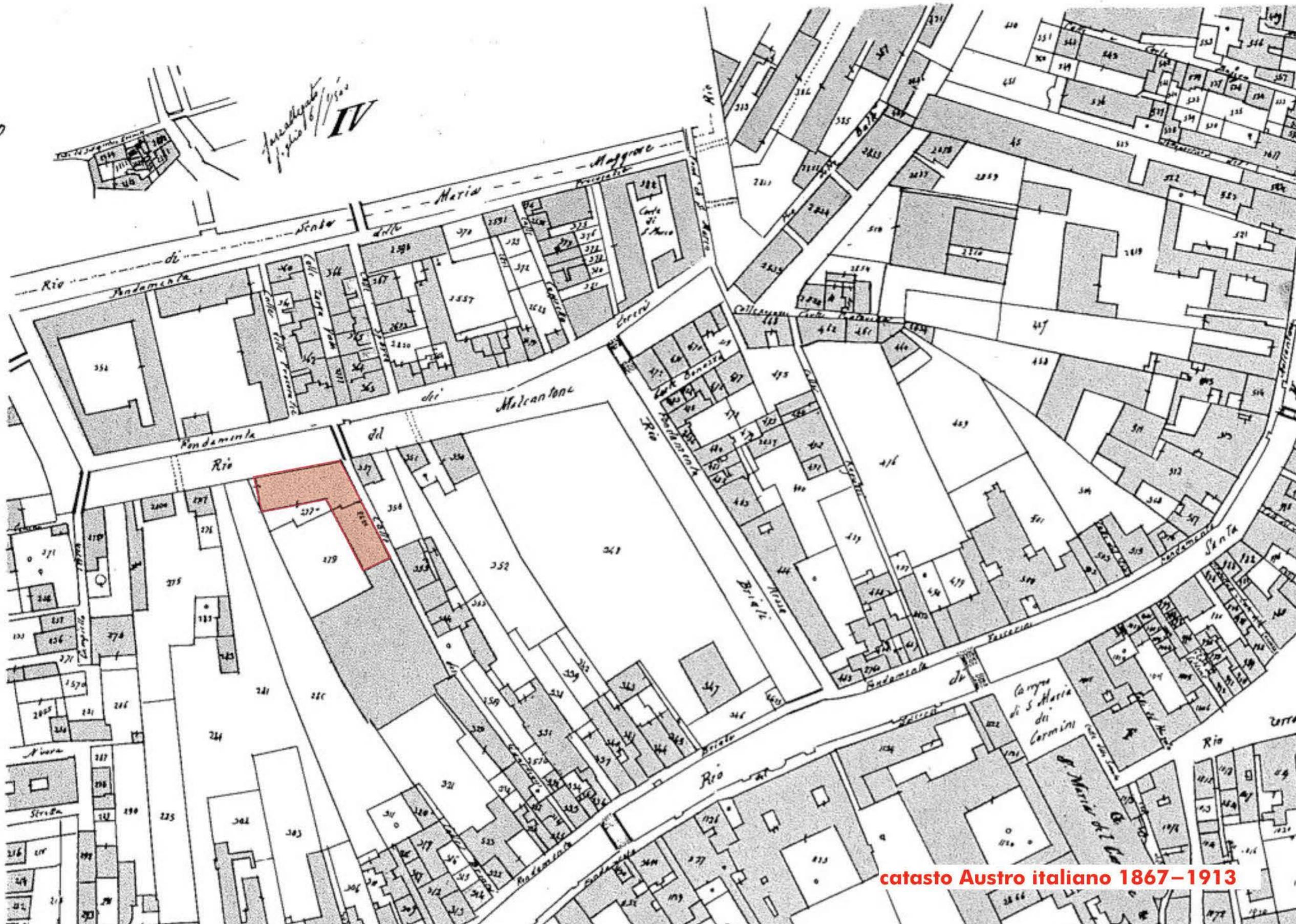
catasto napoleonico 1808-1811

collaboratori
dott. Cons. Francesca Balzarin
Snezzamonte

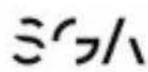
committenza
oggetto
Immobiliare Delta spa
Calle dei Guardiani

04
03/06/2024
scala
data

5
Corso duro



catasto Austro italiano 1867-1913



Studio
Giallombardo
Architettura
via Giorgio Ferro 23
30174 Venezia - Italia
T: +39 0415647938
info@sga.archi

PROJECT LEADER
arch. Diego Giallombardo

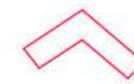
collaboratori
dott. Cons. Francesca Balzarin
arch. Luca Spezzamonte

committenza Immobiliare Delta spa
oggetto Calle dei Guardiani

scala
data 03/06/2024

0 6



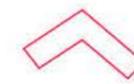


sagoma edificio



AREE OGGETTO DI RICHIESTA RIMOZIONE
STANDARD 338

fotopiano storico – volo 1911

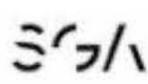


sagoma edificio



AREE OGGETTO DI RICHESTA RIMOZIONE
STANDARD 338

fotopiano storico – volo montedison 1974



Studio
Giallombardo
Architettura
via Giorgio Ferro 23
30174 Venezia - Italia
T: +39 0415647938
info@sga.archi

PROJECT LEADER
arch. Diego Giallombardo

collaboratori
dott. Cons. Francesca Balzarin
arch. Luca Spezzamonte

committenza Immobiliare Delta spa
oggetto Calle dei Guardiani

scala
data 03/06/2024

0 8

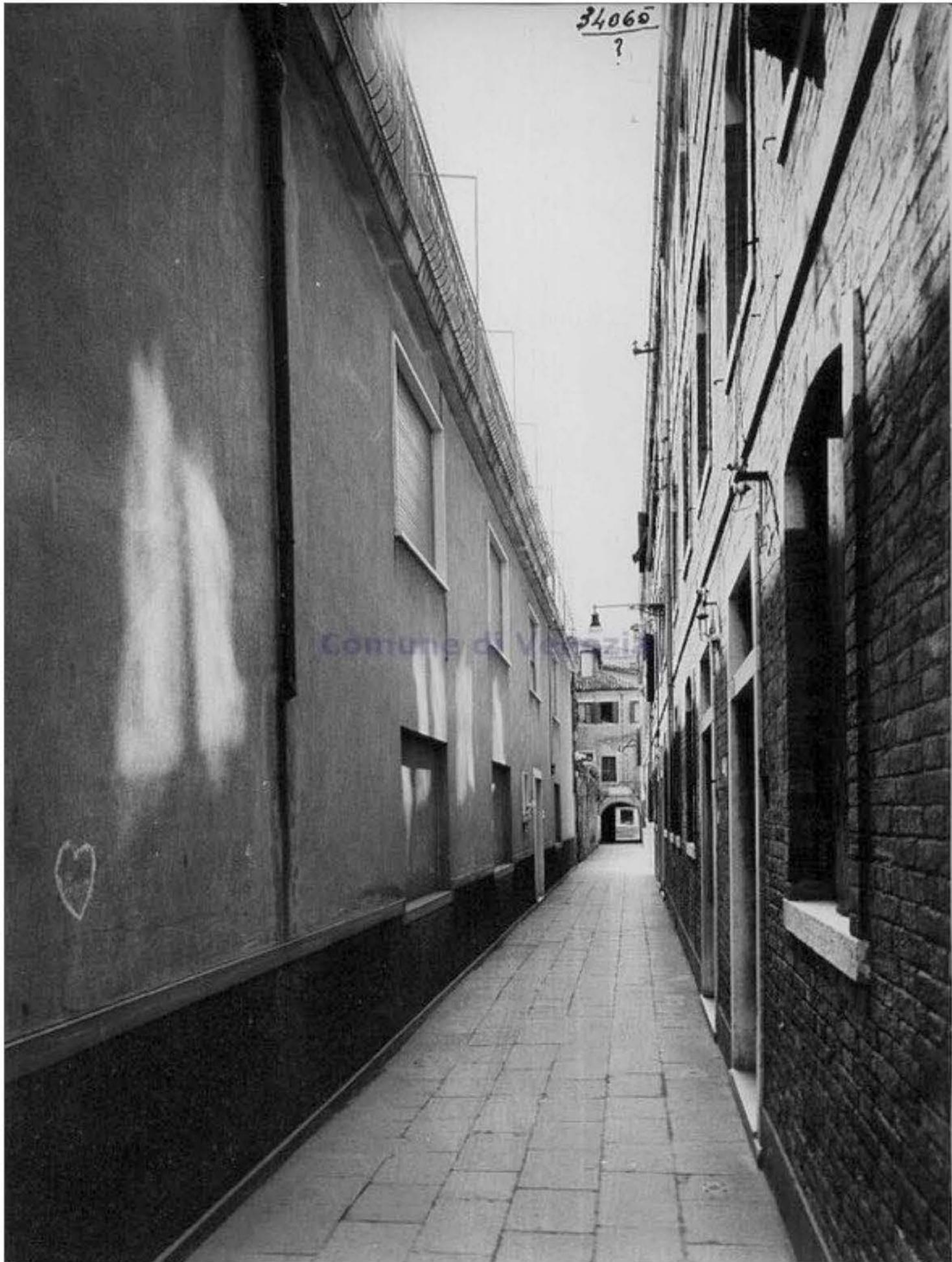




foto archivio Giacomelli 1955



Fondo Archivio fotografico Urbanistica



Fondo Archivio fotografico Urbanistica



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

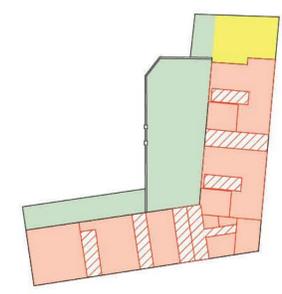
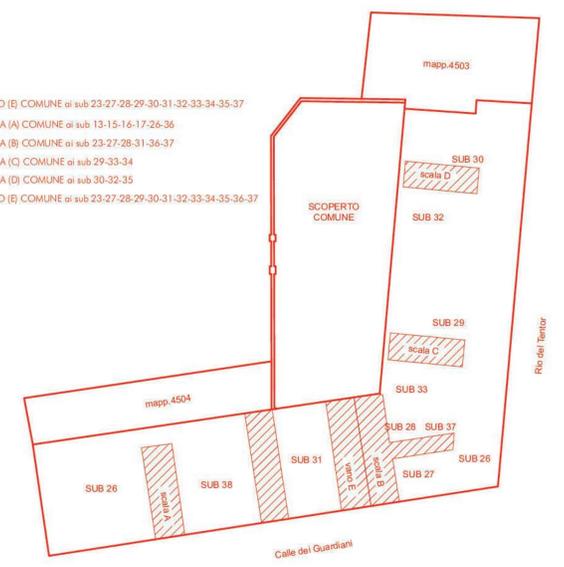
CUS Venezia

altra unità immobiliare della stessa proprietà ora crollata ma da ripristinare



PIANO TERRA

- VANO (E) 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
Dorsoduro 2404 b 2405 2405 a 2406
sez. VE | fg. 14 | mapp. 277 | sub. 13 15 16 17 23 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38

COMMITTENTE
Immobiliare Delta s.p.a.
Roma - via France 32 - CAP 00184
PIA 02633100589
telefono
mail: i.delta@leggirolli.it

LEGGE E RAPPRESENTANTE
Rita Donato
titolo
telefono
mail: i.delta@leggirolli.it

PROGETTO ARCHITETTONICO
SGA | Studio Giallombardo architettura
via Giorgio Fieschi 23, 30174 Mestre (VE)
041 | 5647938
info@sga.arch | diego.giallombardo@archiworldspac.it
PROJECT LEADER
Arch. Diego Giallombardo
DESIGN TEAM
Arch. Luca Spazzanone

PROGETTO STRUTTURALE / PROGETTO IMPIANTISTICO
Zero4uno ingegneria
Cantoneggo calle del Maggazin 13 10/c Venezia (VE)
041 | 722277
info@zero4uno.it
PROJECT LEADER
Ing. Riccardo Scatolin

INDAGINI GEOLOGICHE E GEOFISICHE
Servizi Geologici s.a.s. di Morbin Francesco e C.
Via Busiengo 106/2, 35010 Campo San Martino - Padova
049 | 9620033
info@serviziageologici.it
PROJECT LEADER
Ing. Francesco Morbin

PROGETTO ACUSTICO
Omniacustica
Corso del popolo 145 scala C Mestre (VE)
041 | 2007166
info@omniacustica.it
PROJECT LEADER
Arch. Denise Bonasi

CONSULENZA ARCHEOLOGICA
Archeologo Marco Bortoletto
Via L. Bissolati 6 30172 Mestre Venezia
041 | 975641
archeobortoletto@gmail.com
PROJECT LEADER
Dot. Marco Bortoletto

OGGETTO | STATO DI FATTO LEGITTIMATO - pianta piano terra



03/06/2024				1:100
redatto	convalidato	approvato	data	sec.
L.S.	L.S.	L.S.	09-07-2019	01
L.S.	L.S.	D.G.	17-09-2019	02
L.S.	L.S.	D.G.	16-12-2019	03
03/06/2024				

nome file: 13022023 - CDG dorsoduro2404b VARIANTE URBANISTICA.pia





standard urbanistico 338



limite dello standard urbanistico 338



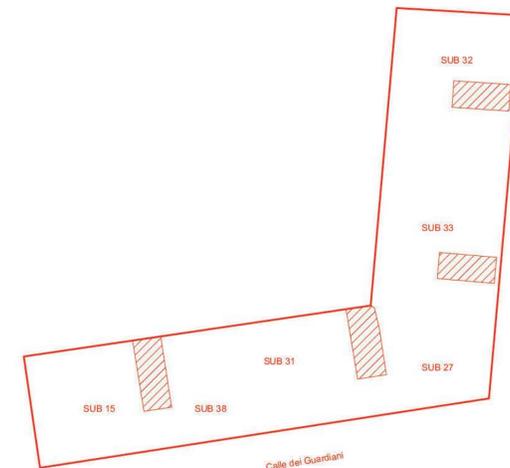
Area scoperta proprietà Delta srl per le quali è richiesta la rimozione dello standard

CUS Venezia

altra unità immobiliare della stessa proprietà ora crollata ma da ripristinare

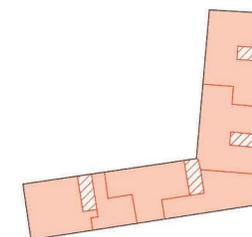
CATASTO

PIANO PRIMO



LEGENDA

- unità immobiliari
- aree scoperte
- aree comuni / scale



COMUNE DI VENEZIA
MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALLA STIPULA DI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI
 Dorsoduro 2404 b 2405 2405 a 2406
 sez. VE | fg. 14 | mapp. 277 | sub. 13 15 16 17 23 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38

COMMITTENTE
Immobiliare Delta s.p.a.
 Roma - via Firenze 32 - CAP 00184
 PIVA 02433100589
 telefono
 mail: i.delta@legalmil.it

LEGGE RAPPRESENTANTE

Roni Donato

telefono

mail: i.delta@legalmil.it

PROGETTO ARCHITETTONICO
SGA | Studio Giallobardo architettura
 via Giorgio Fano 23, 30174 Mestre (VE)
 041 | 5647938
 info@sga.arch | diego.giallobardo@archivioripac.it

PROJECT LEADER

Arch. Diego Giallobardo

DESIGN TEAM

Arch. Luca Spazzanotte

PROGETTO STRUTTURALE / PROGETTO IMPIANTISTICO
Zero4uno ingegneria
 Camponogole del Maggiori 12 10/c Venezia (VE)
 041 | 722277
 info@zero4uno.it

PROJECT LEADER

Ing. Riccardo Scabolin

INDAGINI GEOLOGICHE E GEOFISICHE

Servizi Geologici s.a.s di Morbin Francesco e C.

Via Busiogo 106/2, 35010 Campo San Martino - Padova

049 | 9620033

info@serviziogeologici.it

PROJECT LEADER

Ing. Francesco Morbin

PROGETTO ACUSTICO
omniacustica
 società s.r.l. architettura

PROJECT LEADER

Arch. Denise Bonasi

CONSULENZA ARCHEOLOGICA

Archeologo Marco Bortoletto

Via L. Bissolati 6, 30172 Mestre Venezia

041 | 975641

marco.bortoletto@gmail.com

PROJECT LEADER

Dat. Marco Bortoletto

OGGETTO | STATO DI FATTO LEGITTIMATO - pianta piano primo



redatto	completato	approvato	data	rev.	
L.S.	L.S.		09-07-2019	01	13
L.S.	L.S.	D.G.	17-09-2019	02	
L.S.	L.S.	D.G.	16-12-2019	03	
			03/06/2024		

nome file: 13022023 - CDG dorsoduro2404b VARIANTE URBANISTICA.pptx



Studio Giallobardo Architettura



standard urbanistico 338



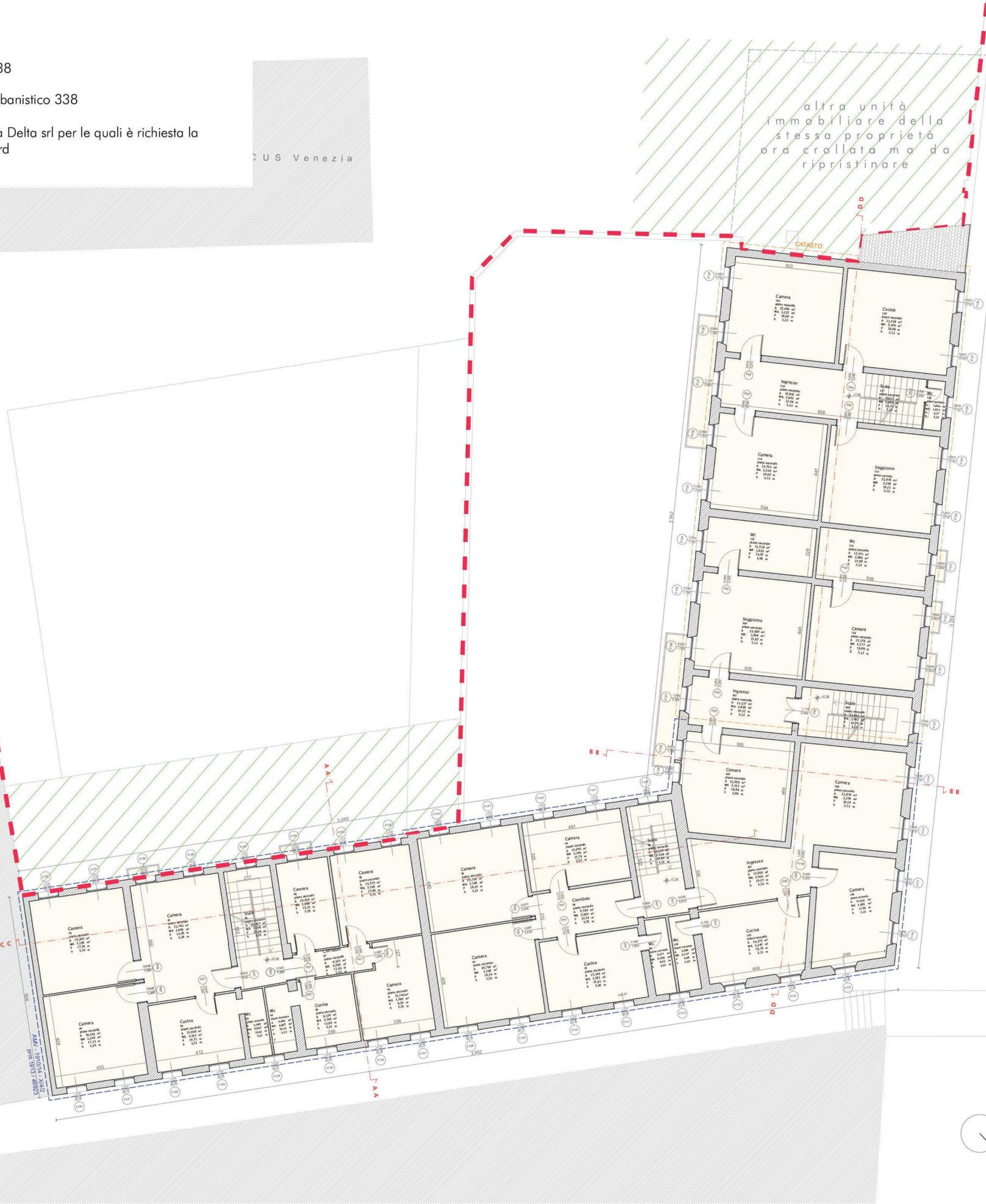
limite dello standard urbanistico 338



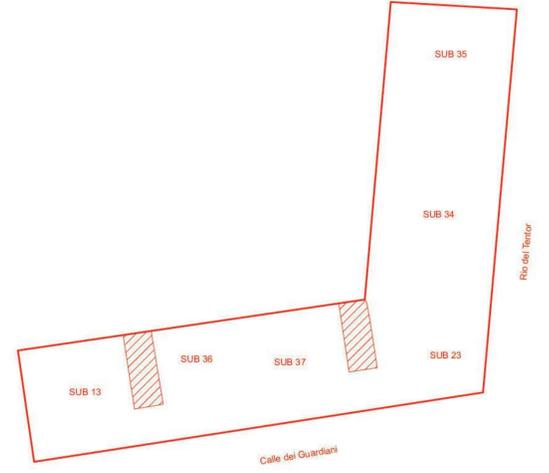
Area scoperta proprietà Delta srl per le quali è richiesta la rimozione dello standard

CUS Venezia

altra unità immobiliare della stessa proprietà ora crollata ma da ripristinare

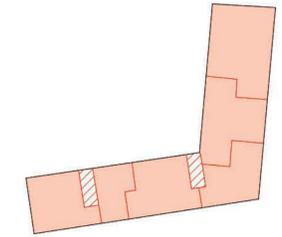


PIANO SECONDO



LEGENDA

- unità immobiliari
- aree scoperte
- aree comuni / scale



COMUNE DI VENEZIA

MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALLA STIPULA DI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI
Dorsoduro 2404 b 2405 2405 a 2406
sez. VE | fg. 14 | mapp. 277 | sub. 13 15 16 17 23 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38

COMMITTENTE
Immobiliare Delta s.p.a.
Roma - via Firenze 32 - CAP 00184
PIVA 02453100589
telefono
mail: i.delta@legallomb.it

LEGGE RAPPRESENTANTE
Roni Donato
telefono
mail: i.delta@legallomb.it

PROGETTO ARCHITETTONICO
SGA | Studio Giallombardo architettura
via Giorgio Fano 23, 30174 Mestre (VE)
041 | 5647938
info@sga.arch | diego.giallombardo@archivordpac.it
PROJECT LEADER
Arch. Diego Giallombardo
DESIGN TEAM
Arch. Luca Spazzanotte

PROGETTO STRUTTURALE / PROGETTO IMPIANTISTICO
Zero4uno ingegneria
Campanello calle del Magazen 12 101/c Venezia (VE)
041 | 722277
info@zero4uno.it
PROJECT LEADER
Ing. Riccardo Scatolfin

INDAGINI GEOLOGICHE E GEOFISICHE
Servizi Geologici s.a.s di Morbin Francesco e C.
Via Busiengo 106/2, 35010 Campo San Martino - Padova
049 | 9620033
info@serviziogeologici.it
PROJECT LEADER
Ing. Francesco Morbin

PROGETTO ACUSTICO
omniacustica
Via...
041 | 2007164
info@omniacustica.it
PROJECT LEADER
Arch. Denise Bonasi

CONSULENZA ARCHEOLOGICA
Archeologo Marco Bortoletto
Via...
041 | 975641
archeologo.bortoletto@gmail.com
PROJECT LEADER
Dot. Marco Bortoletto

OGGETTO | STATO DI FATTO LEGITTIMATO - pianta piano secondo



redatto	completato	approvato	data	sec.	
L.S.	L.S.		09-07-2019	01	14
L.S.	L.S.	D.G.	17-09-2019	02	
L.S.	L.S.	D.G.	16-12-2019	03	
			03/06/2024		

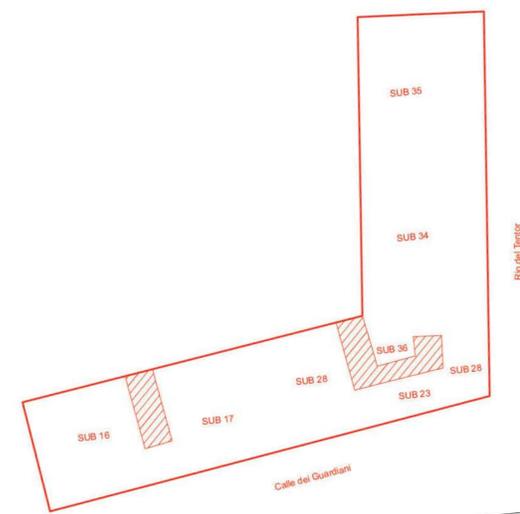
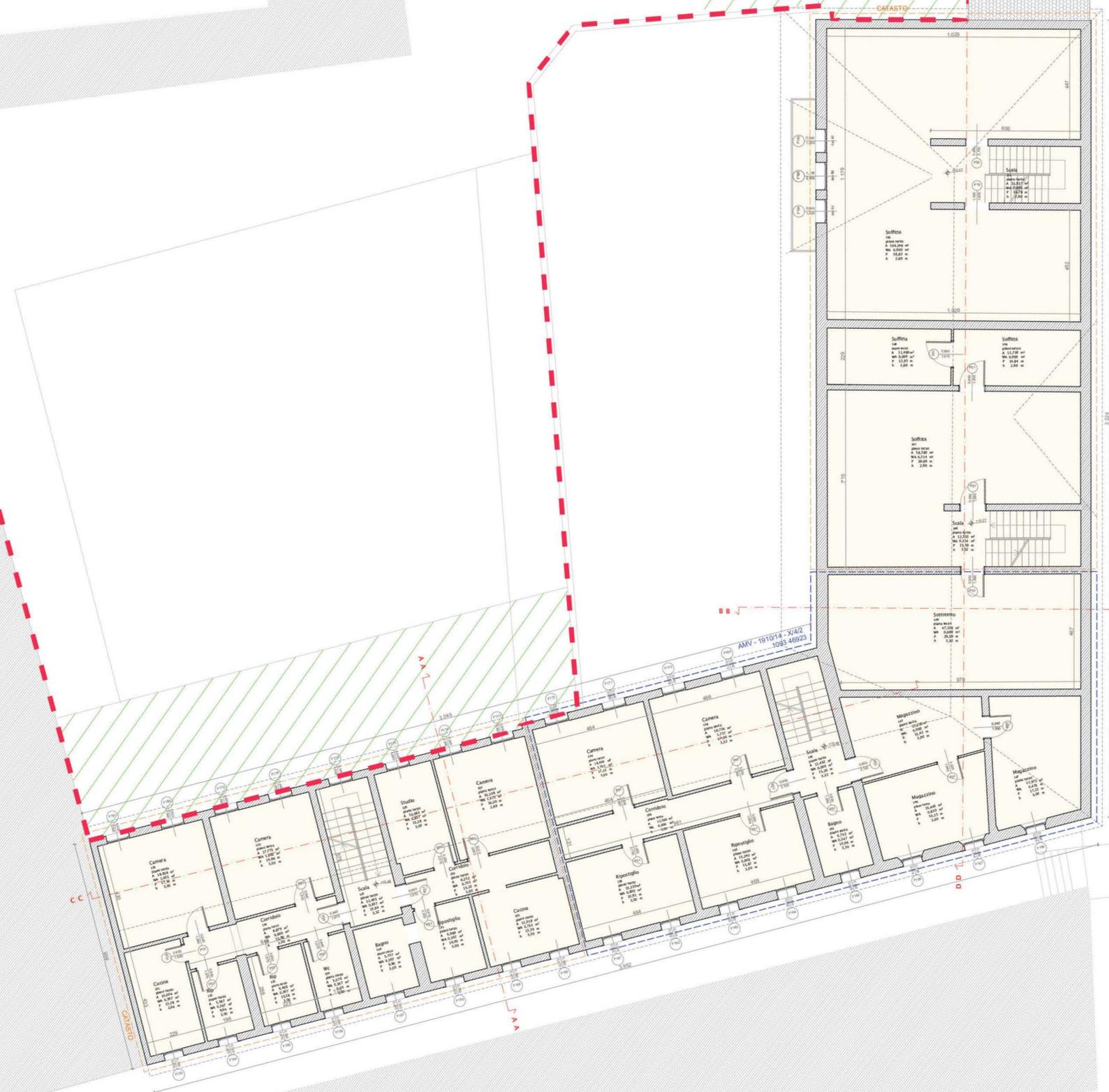
nome file | 13022023 - CDG dorsoduro2404a VARIANTE URBANISTICA.pptx



-  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
 Dorsoduro 2404 b, 2405 a, 2406
 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

COMMITTENTE
Immobiliare Delta s.p.a.
 Roma - via Firenze 32 - CAP 00184
 PWA 02433100589
 telefono
 mail: delta@legalmat.it

LEGALE RAPPRESENTANTE
 Bovi Daniele
 avvocato
 mail: dbovi@legalmat.it

PROGETTO ARCHITETTONICO
SGA | Studio Giallombardo architettura
 via Giorgio Ferrer 23, 30174 Mestre (VE)
 041 | 5647938
info@sgaarch.it | diego.giallombardo@architecturapic.it
 PROJECT LEADER
 Arch. Diego Giallombardo
 DESIGN TEAM
 Arch. Luca Spazzanone

PROGETTO STRUTTURALE / PROGETTO IMPIANTISTICO
Zero4uno ingegneria
 Cornovaglia calle del Magasin 1319/c, Venezia (VE)
 041 | 722277
info@zero4uno.it
 PROJECT LEADER
 Ing. Riccardo Scattolon

INDAGINI GEOLOGICHE E GEOFISICHE
Servizi Geologici s.a.s. di Morbin Francesco e C.
 Via Biadene 199/2 35010 Campo San Martino - Padova
 041 | 9620033
info@servizi-geologici.it
 PROJECT LEADER
 Ing. Francesco Morbin

PROGETTO ACUSTICO
omniacustica
 Via del popolo 145 scala C Mestre (VE)
 041 | 2007166
info@omniacustica.it
 PROJECT LEADER
 Arch. Denise Borsari

CONSULENZA ARCHEOLOGICA
Archeologo Marco Bortoletto
 Via L. Bissolan 6 30172 Mestre Venezia
 041 | 975641
archeobortoletto@gmail.com
 PROJECT LEADER
 Dott. Marco Bortoletto

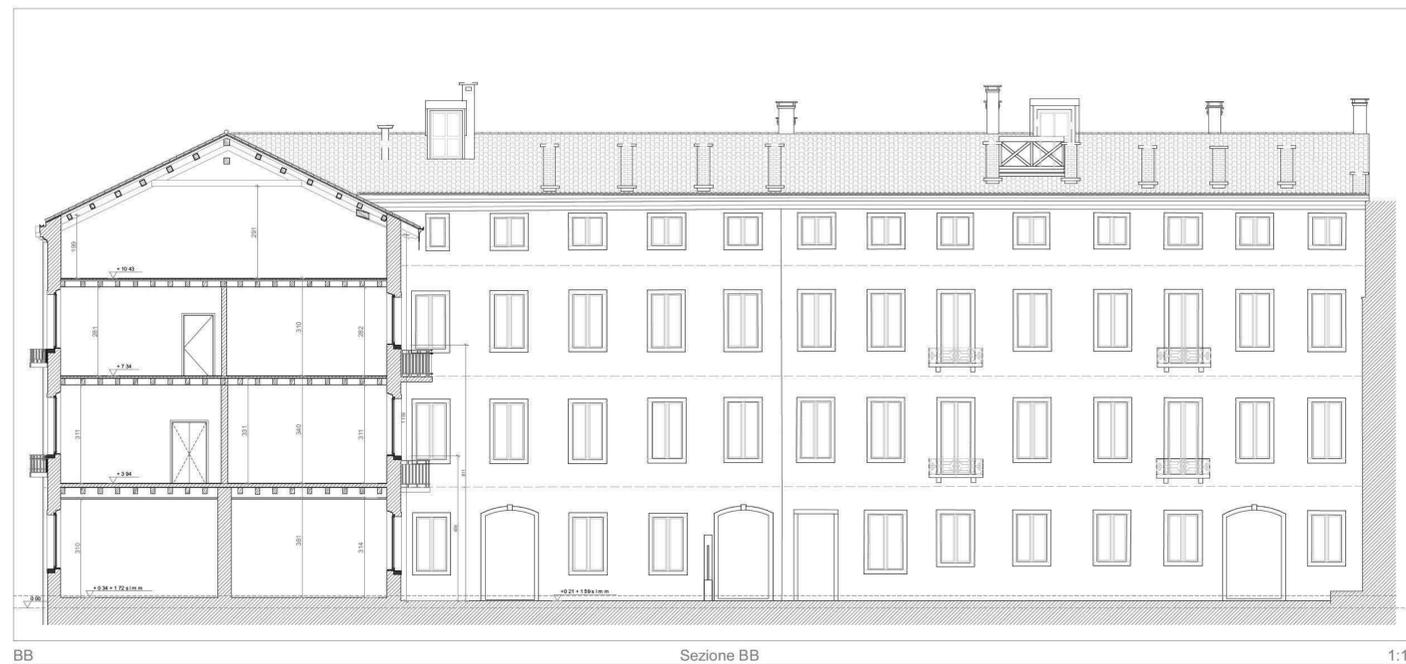
OGGETTO | STATO DI FATTO LEGITTIMATO - pianta piano terzo

redatto	autorizzato	approvato	data	rev.
L.S.	L.S.		09-07-2019	01
L.S.	L.S.	D.G.	17-09-2019	02
L.S.	L.S.	D.G.	18-12-2019	03
			03/06/2024	

nome file 13022023 - CDG derivato da VARIANTE URBANISTICA.pdf




1:100



COMUNE DI VENEZIA
MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALLA STIPULA DI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI
 Dorsoduro 2404 b - 2405 - 2405 a - 2406
 sec. VE | Ig. 14 | mapp. 277 | sub. 13 15 16 17 23 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38

COMMITTENTE:
Immobiliare Delta s.p.a.
 Roma via Firenze 22 CAP 00184
 PIVA 0243100589
 telefono
 mail: i.delta@legalmil.it

PROGETTO ARCHITETTONICO
SGA | Studio Giallobardo architettura
 via Giorgio Ferris 23, interno 16, 30174 Mestre (VE)
 041 | 564779
 info@sga.archi | diego.giallobardo@archworkshop.it
 PROJECT LEADER
 Arch. Diego Giallobardo
 DESIGN TEAM
 Arch. Luca Spazzanone

PROGETTO STRUTTURALE / PROGETTO IMPIANTISTICO
Zero4uno ingegneria
 Convegno calle del Magasin 1310/c Venezia (VE)
 041 | 772277
 info@zero4uno.it
 PROJECT LEADER
 Ing. Riccardo Scatella

INDAGINI GEOLOGICHE E GEOPISICHE
Servizi Geologici s.a.s. di Morbin Francesco e C.
 Via Busargo 104/2 35010 Campo San Martino Padova
 049 | 962003
 info@serviziogeologici.it
 PROJECT LEADER
 Ing. Francesco Morbin

PROGETTO ACUSTICO
Omniaacustica
 Corso del popolo 145 scalo C Mestre (VE)
 041 | 2007166
 info@omniaacustica.it
 PROJECT LEADER
 Arch. Daniele Bernini

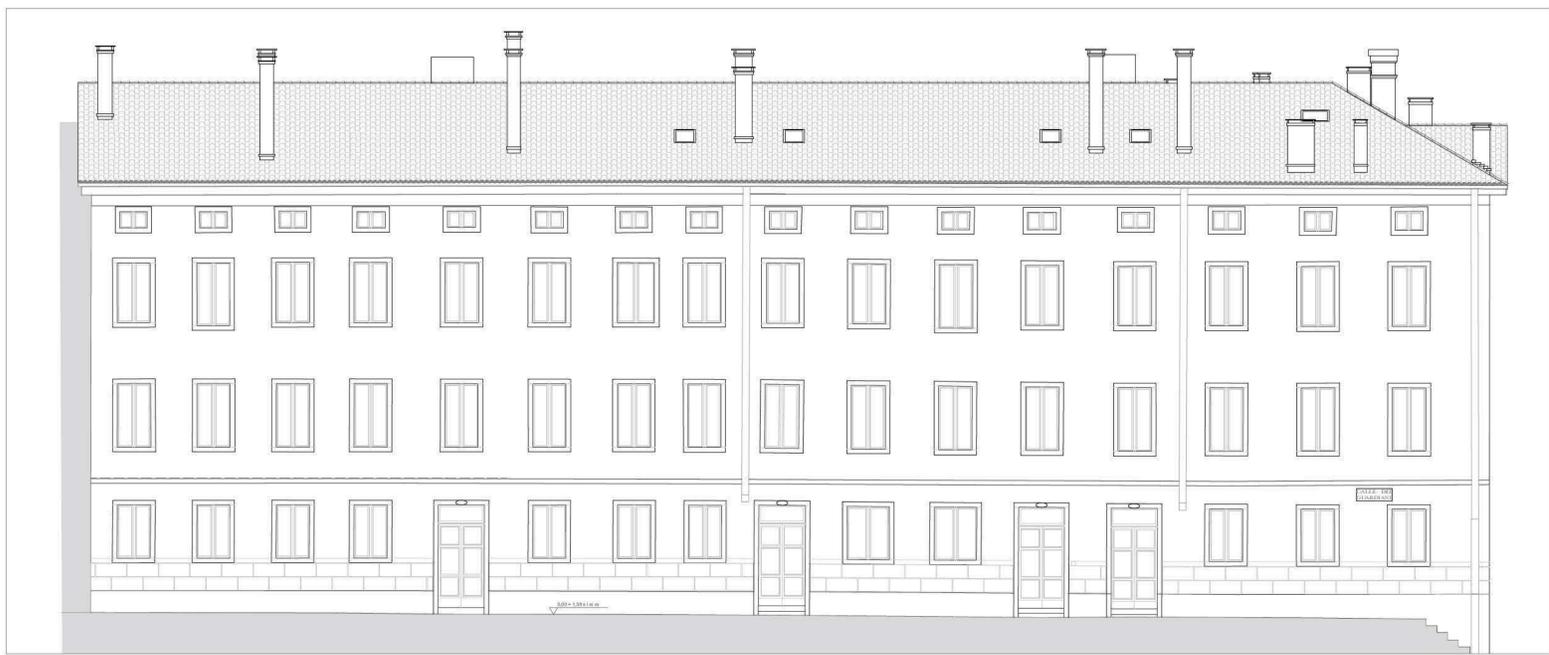
CONSULENZA ARCHEOLOGICA
Archeologo Marco Bortolotto
 Via L. Bissolati 6 30172 Mestre Venezia
 041 | 975641
 archeo.bortolotto@gmail.com
 PROJECT LEADER
 Dott. Marco Bortolotto

OGGETTO | STATO DI FATTO LEGITTIMATO - pianta copertura e sezione BB

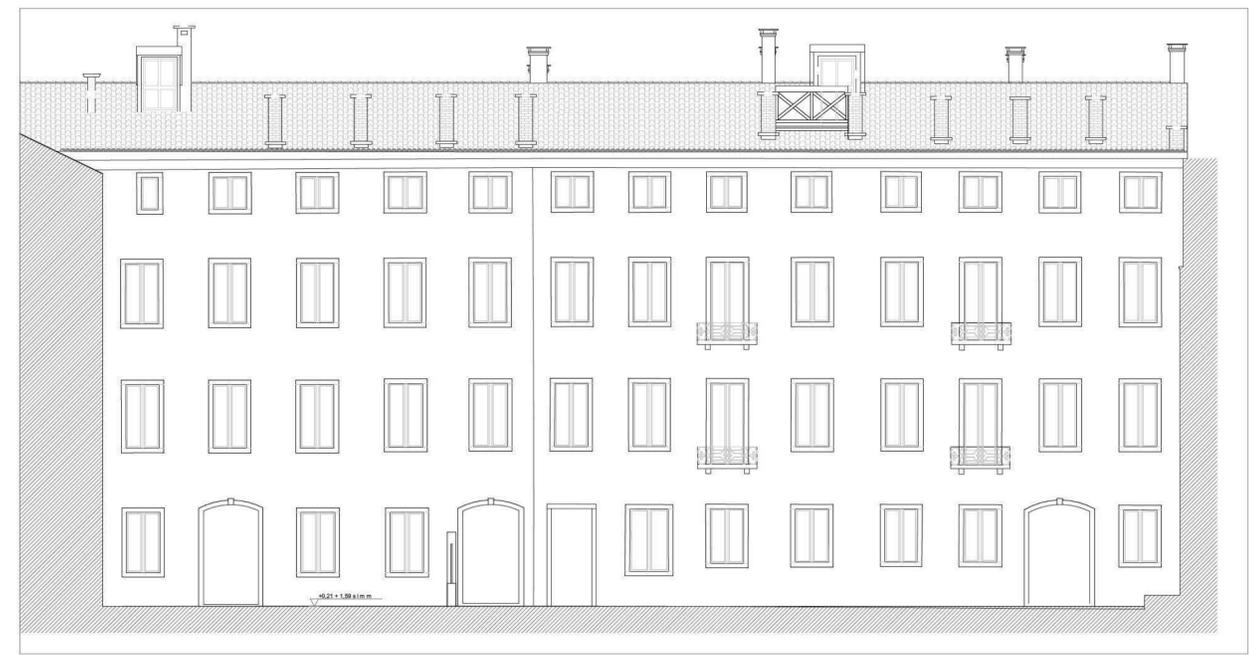
03/06/2024					1:100
revisi	contribu	approvato	data	rev	
L.S.	L.S.	D.G.	17/09/2019	02	17
L.S.	L.S.	D.G.	16/12/2019	03	
03/06/2024					
nome file: 13022023_CDD_dorsoduro2405a_WBMANTE_URBANISTICA_pia					



SGA Studio Giallobardo Architettura



FL-16 Prospetto 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
 Dorsoduro 2404 b 2405 2405 a 2406
 sez. VE | fg. 14 | mapp. 277 | sub. 13 15 16 17 23 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38

COMMITTENTE
Immobiliare Delta s.p.a.
 Roma - via Fransa 32 - CAP 00184
 P.IVA 02433100589
 telefono
 mail: i.deltai@legallini.it

LEGISLATORE RAPPRESENTANTE
Renè Donato
 telefono
 mail: i.deltai@legallini.it

PROGETTO ARCHITETTONICO
SGA | Studio Giallombardo architettura
 via Giorgio Fano 23, 30174 Mestre (VE)
 041 | 5647938
 info@sga.arch | diego.giallombardo@archivordpac.it
 PROJECT LEADER
 Arch. Diego Giallombardo
 DESIGN TEAM
 Arch. Luca Spazzanotte

PROGETTO STRUTTURALE / PROGETTO IMPIANTISTICO
Zero4uno ingegneria
 Campiello calle del Magazen 13 101/c Venezia (VE)
 041 | 7222777
 info@zero4uno.it
 PROJECT LEADER
 Ing. Riccardo Scatolin

INDAGINI GEOLOGICHE E GEOFISICHE
Servizi Geologici s.a.s. di Morbin Francesco e C.
 Via Busiogo 106/2-35010 Campo San Martino - Padova
 049 | 9620033
 info@serviziogeologici.it
 PROJECT LEADER
 Ing. Francesco Morbin

PROGETTO ACUSTICO
Omniacustica
 Corso del popolo 145 scala C Mestre (VE)
 041 | 2007166
 info@omniacustica.it
 PROJECT LEADER
 Arch. Denise Bonaci

CONSULENZA ARCHEOLOGICA
Archeologo Marco Bortoletto
 Via L. Bassani 6 30172 Mestre Venezia
 041 | 975641
 archeo.bortoletto@gmail.com
 PROJECT LEADER
 Dott. Marco Bortoletto

OGGETTO | STATO DI FATTO LEGITTIMATO - prospetti e sezione AA

redatto	completato	approvato	data	acc.	
L.S.	L.S.	D.G.	09-07-2019	01	16
L.S.	L.S.	D.G.	17-09-2019	02	
L.S.	L.S.	D.G.	16-12-2019	03	
				03/06/2024	
nome file 13022023 - CDG dorsoduro2404b VARIANTE URBANISTICA.pptx					



palestra e uffici CUS Venezia

142 mq
100 mq

NUOVO limite dello standard urbanistico 338



COMUNE DI VENEZIA
MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALLA STIPULA DI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI
Dorsoduro 2404 b 2405 2405 a 2406
sez. VE | fg. 14 | mapp. 277 | sub. 13 15 16 17 23 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38

COMMITTENTE
Immobiliare Delta s.p.a.
Roma - via Firenze 32 - CAP 00184
P.IVA 02453100589
telefono:
mail: i.delba@legalloro.it

LEGISLATORE RAPPRESENTANTE
Roni Donato
[Redacted]
telefono:
mail: i.delba@legalloro.it

PROGETTO ARCHITETTONICO
SGA | Studio Giallombardo architettura
via Giorgio Ferris 23, 30174 Mestre (VE)
041 | 5647938
info@sga.arch | diego.giallombardo@archworldspac.it
PROJECT LEADER
Arch. Diego Giallombardo
DESIGN TEAM
Arch. Luca Spazzanotte

PROGETTO STRUTTURALE / PROGETTO IMPIANTISTICO
Zero4uno ingegneria
Cannegiolo calle del Magazen 12 101/c Venezia (VE)
041 | 722277
info@zero4uno.it
PROJECT LEADER
Ing. Riccardo Scatolfin

INDAGINI GEOLOGICHE E GEOFISICHE
Servizi Geologici s.a.s. di Morbin Francesco e C.
Via Busiengo 106/2 35010 Campo San Martino - Padova
049 | 9620033
info@serviziogeologici.it
PROJECT LEADER
Ing. Francesco Morbin

PROGETTO ACUSTICO
Omniacustica
Corso del popolo 145 scala C Mestre (VE)
041 | 2007166
info@omniacustica.it
PROJECT LEADER
Arch. Denise Bonasi

CONSULENZA ARCHEOLOGICA
Archeologo Marco Bortoletto
Via L. Bissolati 6 30172 Mestre Venezia
041 | 975641
archeo.bortoletto@gmail.com
PROJECT LEADER
Dot. Marco Bortoletto

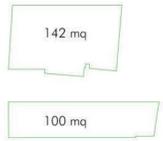
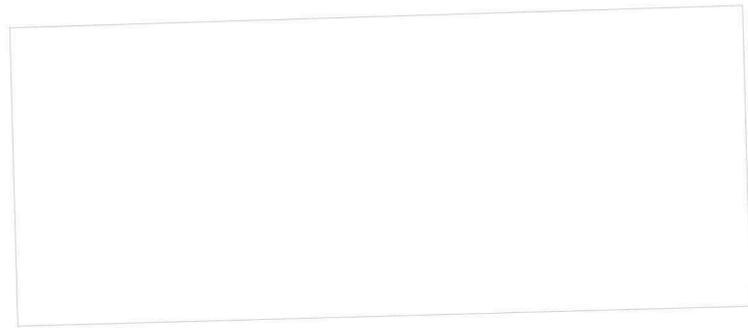
OGGETTO | STATO DI PROGETTO - pianta piano terra e aree esterne



		03/06/2024		1:100
redatto	completato	approvato	data	sec.
			03/06/2024	17

nome file: 13022023 - CDIG dorsoduro2404a VARIANTE URBANISTICA.pptx

SGA Studio Giallombardo Architettura



aree per le quali si richiede la rimozione dello standard 338

--- NUOVO limite dello standard urbanistico 338



STESSA PROPRIETA' - ALTRA UNITA' IMMOBILIARE

COMUNE DI VENEZIA
MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALLA STIPULA DI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI
 Dossudoro 2404 b 2405 2405 a 2406
 sez. VE | fg. 14 | mapp. 277 | sub. 13 15 16 17 23 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38

COMMITTENTE
Immobiliare Delta s.p.a.
 Roma - via France 32 - CAP 00184
 P.IVA 02433100589
 telefono
 mail: i.delt@deltagroup.it

LEGISLATIVO RAPPRESENTANTE
Roni Daniele
 telefono
 mail: i.delt@deltagroup.it

PROGETTO ARCHITETTONICO
SGA | Studio Giallombardo architettura
 via Giorgio Ferris 23, 30174 Mestre (VE)
 041 | 5647938
 info@sga.arch | diego.giallombardo@archivioripac.it
 PROJECT LEADER
 Arch. Diego Giallombardo
 DESIGN TEAM
 Arch. Luca Spazzanone

PROGETTO STRUTTURALE / PROGETTO IMPIANTISTICO
Zero4uno ingegneria
 Camponogge calle del Magazen 12 101/c Venezia (VE)
 041 | 722277
 info@zero4uno.it
 PROJECT LEADER
 Ing. Riccardo Scatolin

INDAGINI GEOLOGICHE E GEOFISICHE
Servizi Geologici s.a.s. di Morbin Francesco e C.
 Via Busiengo 106/2 35010 Campo San Martino - Padova
 049 | 9620033
 info@serviziogeologici.it
 PROJECT LEADER
 Ing. Francesco Morbin

PROGETTO ACUSTICO
Omniacustica
 Corso del popolo 145 scala C Mestre (VE)
 041 | 2007166
 info@omniacustica.it
 PROJECT LEADER
 Arch. Denise Bonasi

CONSULENZA ARCHEOLOGICA
Archeologo Marco Bortoletto
 Via L. Bissolati 6 30172 Mestre Venezia
 041 | 975641
 archeo.bortoletto@gmail.com
 PROJECT LEADER
 Dott. Marco Bortoletto

OGGETTO | STATO DI PROGETTO - pianta piano primo



			03/06/2024		1:100
redatto	completato	approvato	data	sc.	18
			03/06/2024		

nome file: 13022023 - CDG dossudoro2404 VARIANTE URBANISTICA.pptx

Studio Giallombardo Architettura



142 mq

100 mq

aree 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 2404 b 2405 2406 a 2406
 sez. VE | fg. 14 | mapp. 277 | sub. 13 15 16 17 23 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38

COMMITTENTE
Immobiliare Delta s.p.a.
 Roma - via Firenze 32 - CAP 00184
 PIVA 02453100589
 telefono
 mail: i.delta@legalmil.it

LEGALE RAPPRESENTANTE
Ross Daniela
 Nazionalità
 telefono
 mail: i.delta@legalmil.it

PROGETTO ARCHITETTONICO
SGA | Studio Giallombardo architettura
 via Giorgio Ferrò 23, 30174 Mestre (VE)
 041 | 5647938
 info@sga.archi | diego.giallombardo@archiworldpac.it
 PROJECT LEADER
 Arch. Diego Giallombardo
 DESIGN TEAM
 Arch. Luca Spazzaroni

PROGETTO STRUTTURALE / PROGETTO IMPIANTISTICO
zero4uno ingegneria s.r.l.
 Cammerago calle del Magazen 12 101/c Veneta (VE)
 041 | 972277
 info@zero4uno.it
 PROJECT LEADER
 Ing. Riccardo Scatolfin

INDAGINI GEOLOGICHE E GEOFISICHE
Servizi Geologici s.a.s di Morbin Francesco e C.
 Via Busiogo 106/2 35010 Campo San Martino - Padova
 049 | 9620033
 info@serviziogeologici.it
 PROJECT LEADER
 Ing. Francesco Morbin

PROGETTO ACUSTICO
omniacustica
 Corso del popolo 145 scala C Mestre (VE)
 041 | 2007166
 info@omniacustica.it
 PROJECT LEADER
 Arch. Denise Bonasi

CONSULENZA ARCHEOLOGICA
Archeologo Marco Bortoletto
 Via L. Bassotti 6 30172 Mestre Venezia
 041 | 975641
 archeo.bortoletto@gmail.com
 PROJECT LEADER
 Dott. Marco Bortoletto

OGGETTO | STATO DI PROGETTO - pianta piano secondo



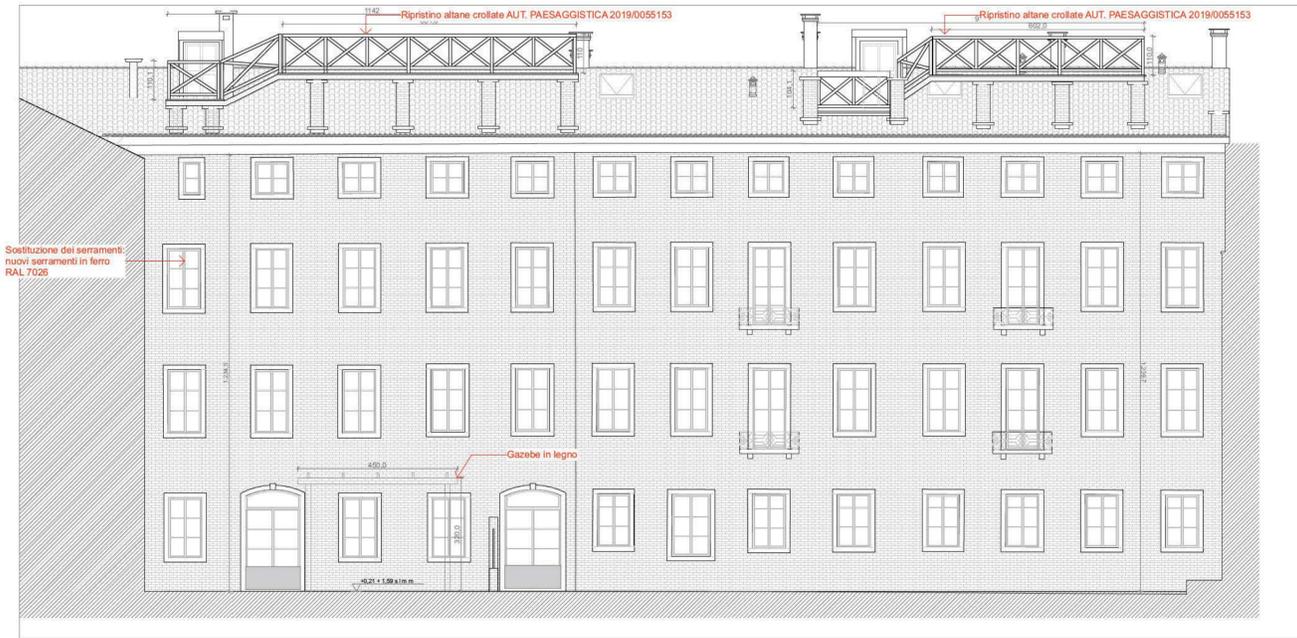
03/06/2024				1:100
redatto	controllato	approvato	data	rev.
			03/06/2024	19

nome file 13022023 - CDIG dorsoduro2406 VARIANTE URBANISTICA.pln

Studio Giallombardo Architettura



FL-16 pdc PROGETTO Prospetto EST 1:100



FL-18 pdc PROGETTO prospetto OVEST 1:100



FL-17 VU-prospetto NORD 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
 Dorsoduro 2404 b 2405 2405 a 2406
 sez. VE | fg. 14 | mapp. 277 | sub. 13 15 16 17 23 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38

COMMITTENTE
Immobiliare Delta s.p.a.
 Roma - via France 32 - CAP 00184
 P.IVA 02433100589
 telefono
 mail: i.delta@legalmail.it

LEGISLATORE RAPPRESENTANTE
Renè Donato
 telefono
 mail: i.delta@legalmail.it

PROGETTO ARCHITETTONICO
SGA | Studio Giallombardo architettura
 via Giorgio Fieschi 23, 30174 Mestre (VE)
 041 | 564.9938
 info@sga.arch | diego.giallombardo@archivordpac.it
 PROJECT LEADER
 Arch. Diego Giallombardo
 DESIGN TEAM
 Arch. Luca Spazzanotte

PROGETTO STRUTTURALE / PROGETTO IMPIANTISTICO
zero4uno INGEGNERIA s.r.l.
Zero4uno ingegneria
 Campiello delle Magazzini 12 10129 Venezia (VE)
 041 | 722277
 info@zero4uno.it
 PROJECT LEADER
 Ing. Riccardo Scatolin

INDAGINI GEOLOGICHE E GEOFISICHE
Servizi Geologici s.a.s di Morbin Francesco e C.
 Via Busiogo 106/2 35010 Campo San Martino - Padova
 049 | 9620033
 info@serviziogeologici.it
 PROJECT LEADER
 Ing. Francesco Morbin

PROGETTO ACUSTICO
omniacustica
 Corso del popolo 145 scala C Mestre (VE)
 041 | 2007166
 info@omniacustica.it
 PROJECT LEADER
 Arch. Denise Bonaci

CONSULENZA ARCHEOLOGICA
Archeologo Marco Bortoletto
 Via L. Bissolati 6 30172 Mestre Venezia
 041 | 975641
 archeo.bortoletto@gmail.com
 PROJECT LEADER
 Dott. Marco Bortoletto

OGGETTO | STATO DI PROGETTO - prospetti e sezione AA



03/06/2024				1:100
redatto	convalidato	approvato	data	sec.
03/06/2024				21

nome file 13022023 - CDG dorsoduro2404a VARIANTE URBANISTICA.pptx





--- NUOVO limite dello standard urbanistico 338

COMUNE DI VENEZIA
MANIFESTAZIONE D'INTERESSE ALLA STIPULA DI ACCORDI PUBBLICO-PRIVATI
 Dorsoduro 2404 b - 2405 - 2405 a - 2406
 sec. VE | Ig. 14 | mapp. 277 | sub. 13 15 16 17 23 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38

COMMITTENTE:
Immobiliare Delta s.p.a.
 Roma - via Firenze 22 - CAP 00184
 PIVA 02431005897
 telefono
 mail: i.delta@legalmail.it

OGGETTO SUPPLEMENTARE:
Real Estate
 [redacted]
 mail: i.delta@legalmail.it

PROGETTO ARCHITETTONICO
SGA | Studio Giallombardo architettura
 via Giorgio Ferraro 23, interno 16, 30174 Mestre (VE)
 041 | 5647978
 info@sga.archi | diego.giallombardo@archiworldpac.it
 PROJECT LEADER
 Arch. Diego Giallombardo
 DESIGN TEAM
 Arch. Luca Spasmanone

PROGETTO STRUTTURALE / PROGETTO IMPIANTISTICO
Zero4uno ingegneria
 Convegno calle del Magasin 1310/c Venezia (VE)
 041 | 722277
 info@zero4uno.it
 PROJECT LEADER
 Ing. Riccardo Scattolon

INDAGINI GEOLOGICHE E GEOPRSICHE
Servizi Geologici s.a.s. di Morbin Francesco e c.
 Via Busargo 104/2 35010 Campo San Martino - Padova
 049 | 9620033
 info@serviziogeologici.it
 PROJECT LEADER
 Ing. Francesco Morbin

PROGETTO ACUSTICO
Omniacustica
 Corso del popolo 145 scalo C Mestre (VE)
 041 | 2007166
 info@omniacustica.it
 PROJECT LEADER
 Arch. Dorian Romoli

CONSULENZA ARCHEOLOGICA
Archeologo Marco Bortoletto
 Via L. Bissolati 6 30172 Mestre Venezia
 041 | 975641
 archeo_bortoletto@gmail.com
 PROJECT LEADER
 Dott. Marco Bortoletto

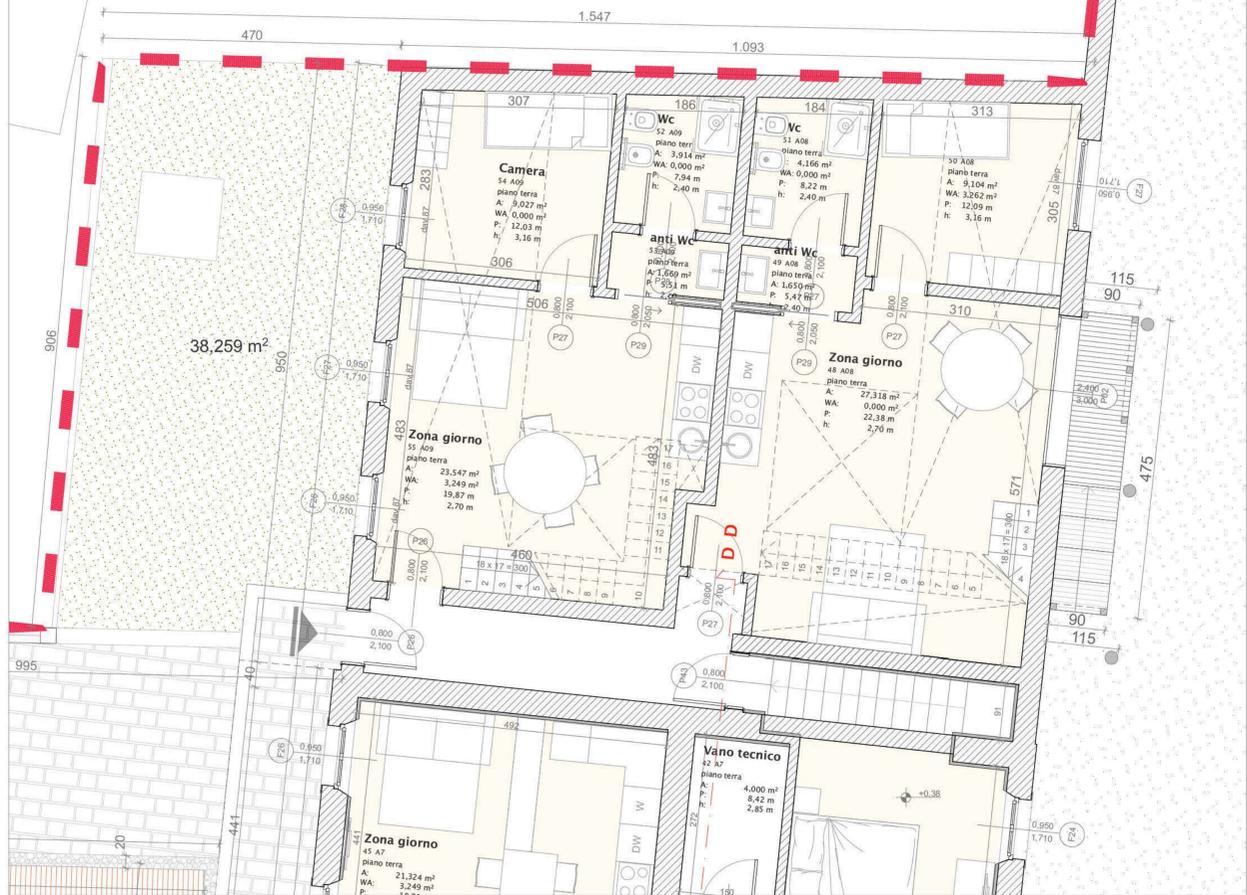
OGGETTO | STATO DI PROGETTO - copertura e sezione BB

realizzato	costruito	approvato	data	rev.
			03/06/2024	1:100
			09/06/2024	22

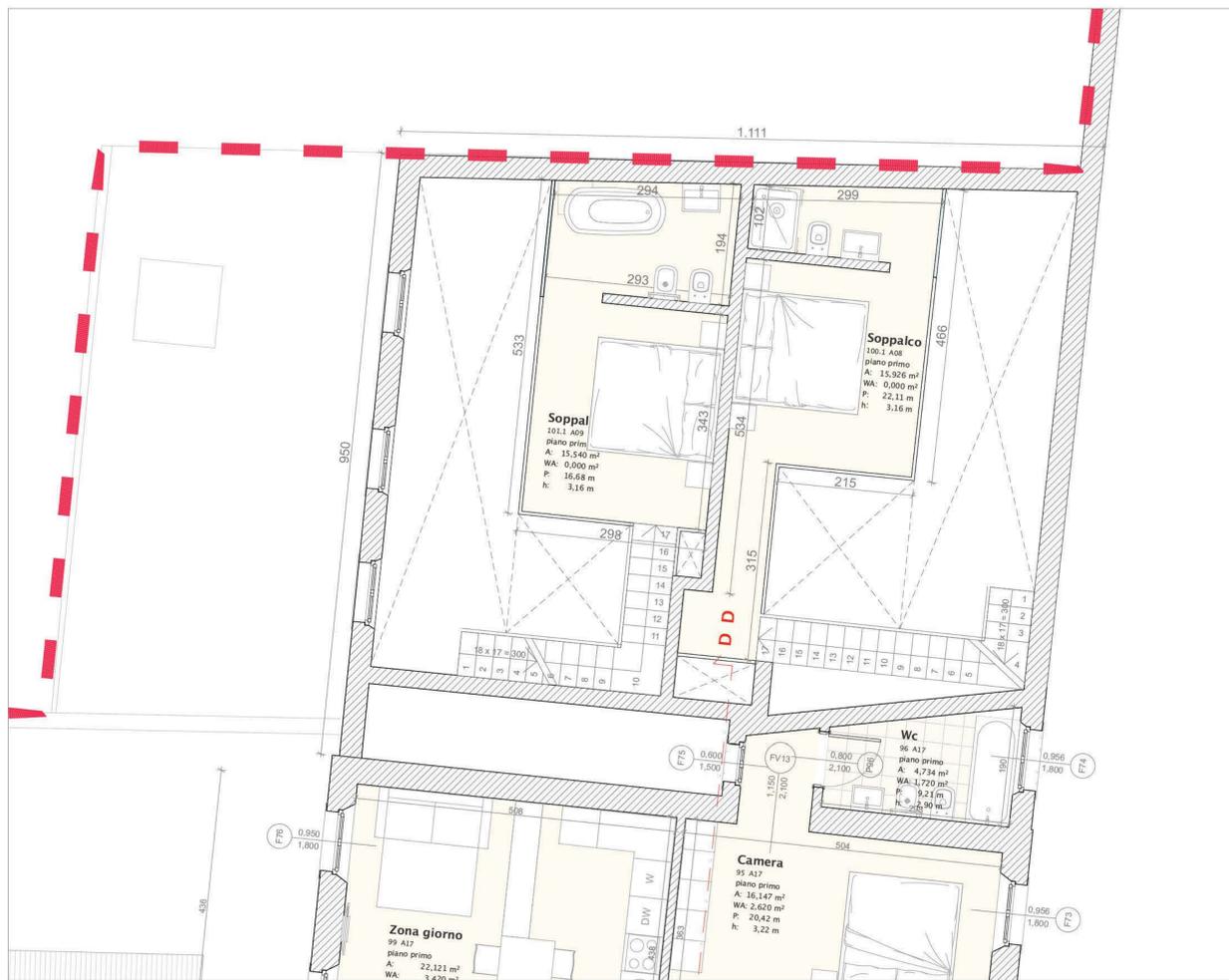
nome file: 13022023_CDDG_dorsoduro2405a_WBMANTE_URBANISTICA_pdc

SGA Studio Giallombardo Architettura

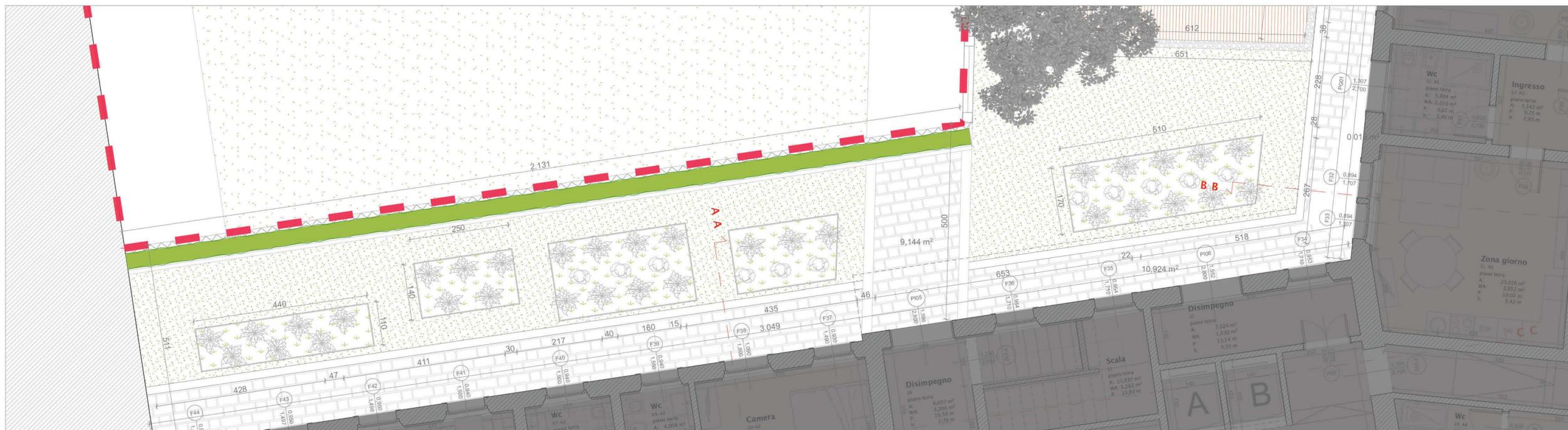
PROGETTO FABBRICATO IN RICOSTRUZIONE ED AREE ESTERNE
calcolo superfici e volume



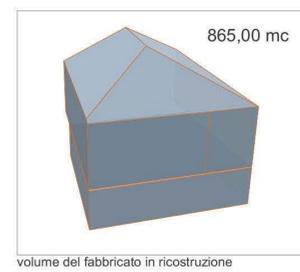
FL-58 VU - SDP - PIANTA PIANO TERRA 1:50



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
Dorsoduro 2404 b - 2405 - 2405 a - 2406
sec. VE 1 fig. 14 mapp. 277 i sub. 13 15 16 17 23 26 27 28 29 30 31 32 33 34 35 36 37 38

COMMITTENTE:
Immobiliare Delta s.p.a.
Rome via Firenze 22 CAP 00184
PWA 02 431 0589
telefono
mail: i.deltai@legalmil.it

PROGETTO ARCHITETTONICO
SGA | Studio Giallobardo architettura
via Giorgio Fano 23, interno 16, 30174 Mestre (VE)
041 | 544798
info@sga-archi | diego.giallobardo@archiworldpac.it
PROJECT LEADER
Arch. Diego Giallobardo
DESIGN TEAM
Arch. Luca Spasamonte

PROGETTO STRUTTURALE / PROGETTO IMPIANTISTICO
Zero4uno ingegneria
Convengo calle del Magasin 1310/C Venezia (VE)
041 | 722277
info@zero4uno.it
PROJECT LEADER
Ing. Riccardo Scatella

INDAGINI GEOLOGICHE E GEOPISICHE
Servizi Geologici s.a.s.di Morbin Francesco e C.
Via Busargo 104/2 35010 Campo San Martino Padova
049 | 962003
info@serviziogeologici.it
PROJECT LEADER
Ing. Francesco Morbin

PROGETTO ACUSTICO
omniacustica
Cono del popolo 145 scalo C Mestre (VE)
041 | 2007166
info@omniacustica.it
PROJECT LEADER
Arch. Daniele Baroni

CONSULENZA ARCHEOLOGICA
Archeologo Marco Bortolotto
Via L. Bissolati 6 30172 Mestre Venezia
041 | 975641
archeologo.bortolotto@gmail.com
PROJECT LEADER
Dott. Marco Bortolotto

OGGETTO | STATO DI PROGETTO - fabbricato in ricostruzione

03/06/2024		1:100
redatto	controllato	approvato
03/06/2024		23
nome file: 13022023_CDG_dorsoduro2405_MBRANTE_URBANISTICA_p1a		

Studio Giallobardo Architettura

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 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



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

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 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 finale - (CC + On + St + Sg + U)] - V iniziale)	=	368.367,72 €	50% 184.183,86 €
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 media OMI e borsino immobiliare	4.249,00	eur/mq
---	----------	--------

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

$$V1 = R - C$$

C1 Costo complessivo delle bonifiche - altro		
C2 Costo complessivo delle demolizioni e sistemazioni – altro		
C3 Costo complessivo di costruzione/ristrutturazione/cambio di destinazione d'uso/altro - corpi di fabbrica fuori terra (immobile agibile)		
C4 Idem come C3 - corpi di fabbrica entro terra (immobile agibile)		
C5 Costo complessivo di realizzazione opere di urbanizzazione interne all'ambito - altro (opere agibili)	0,00 €	
C6 Costo complessivo di realizzazione opere di urbanizzazione esterne all'ambito - altro (opere agibili)	0,00 €	
C7 Oneri concessori (oneri di urbanizzazione e costo di costruzione)	14.517,12 €	calcolato secondo tabella del Comune per oneri concessio
C8 Oneri ambientali – altro	0,00 €	
C9 Oneri finanziari legati all'intervento (fidejussioni, spese di commercializzazione, gestione, altro)	38.119,12 €	vedi tabella oneri finanziari
C10 Spese tecniche (opera agibile) 10% costo costruzione	30.535,92 €	importo desunto dai preventivi dei professionisti
C11 Profitto imprenditoriale (utile del promotore: nella misura massima del 15% dei ricavi)	137.157,72 €	15% valore ricavo vendita
R1 Ricavo vendita immobili con destinazione residenziale Valore unitario di vendita	914.384,80 €	
R2 Ricavo vendita immobili con destinazione commerciale Valore unitario di vendita	0,00 €	
R3 Ricavo vendita immobili con destinazione direzionale Valore unitario di vendita	0,00 €	
R4 Ricavo vendita immobili con destinazione speciale (specificare) Valore unitario di vendita	0,00 €	
R5 Ricavo vendita immobili interrati (anche parzialmente) Valore unitario di vendita	0,00 €	
R6 Ricavo vendita immobili con destinazione turistico-ricettivo Valore unitario di vendita	0,00 €	
R7 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 tipologie edilizie 1266 €/mq

mq 201

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.

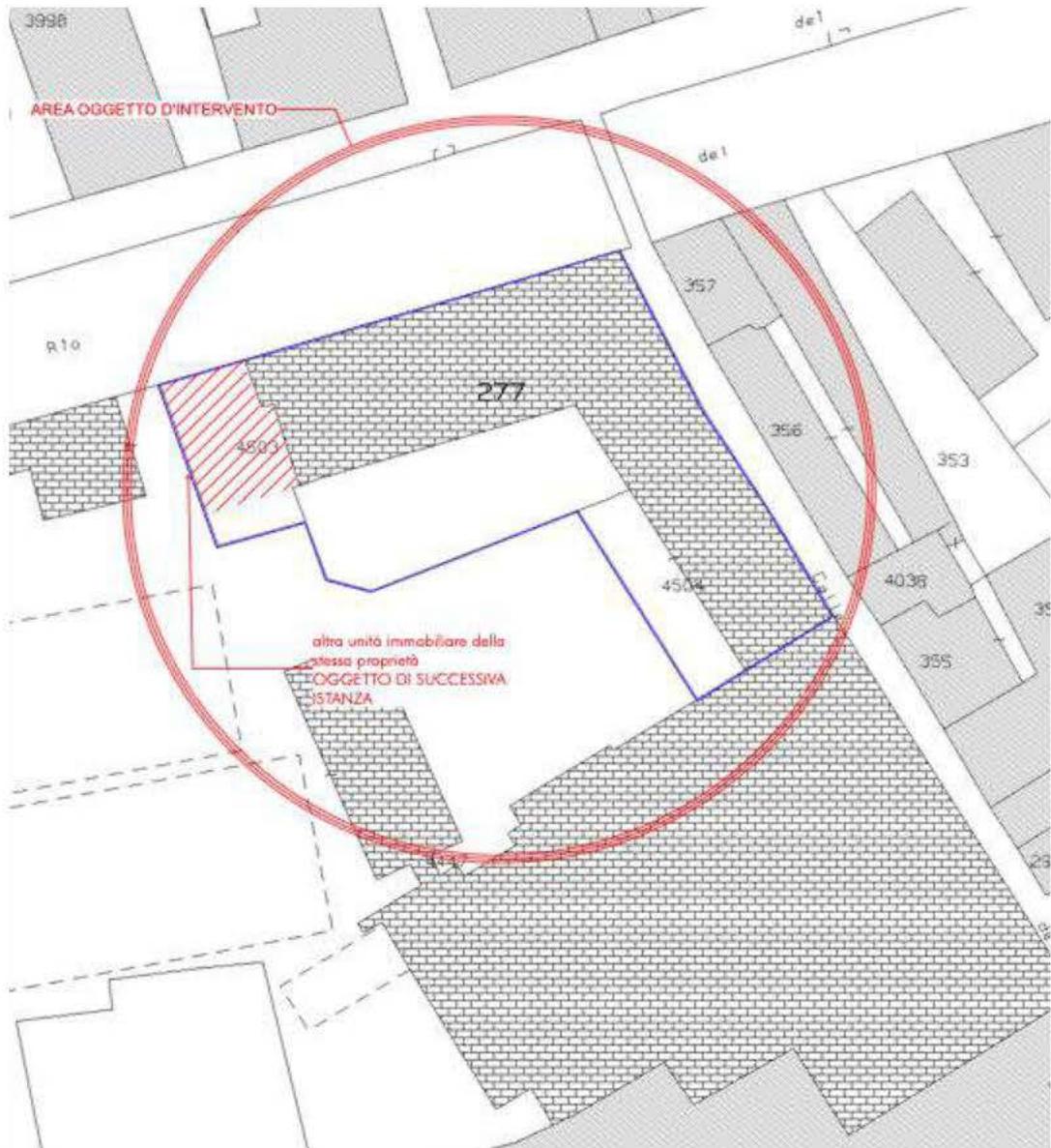
Successivamente è stato acquisito dalla società BPT INVEST SRL che ne è stata proprietaria fino alla cessione alla società **IMMOBILIARE DELTA SPA** nel giugno del 2019.

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

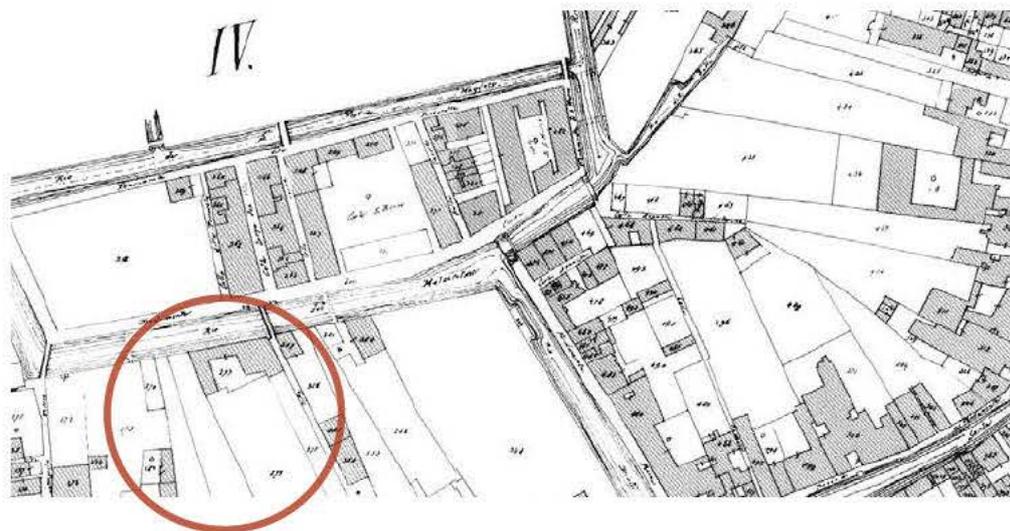
Gli scoperti di pertinenza del mappale 277 e il **mappale 4504** sono individuati come: "spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie".

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

4. STATO DI FATTO / LEGITTIMATO

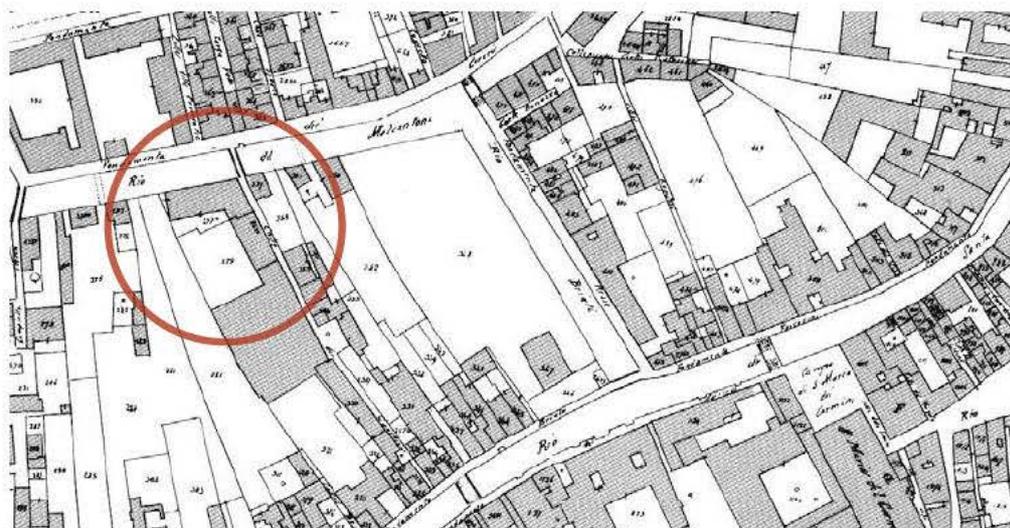
Il fabbricato di forma ad "L", si sviluppa in tre livelli con un ulteriore livello sottotetto, che prospetta su calle dei Guardiani, su rio del Tentor e, verso l'interno, su scoperti di pertinenza e su un cortile e impianti sportivi di proprietà dell'Università di Ca'Foscari e utilizzati dalle società 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 Prot. 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

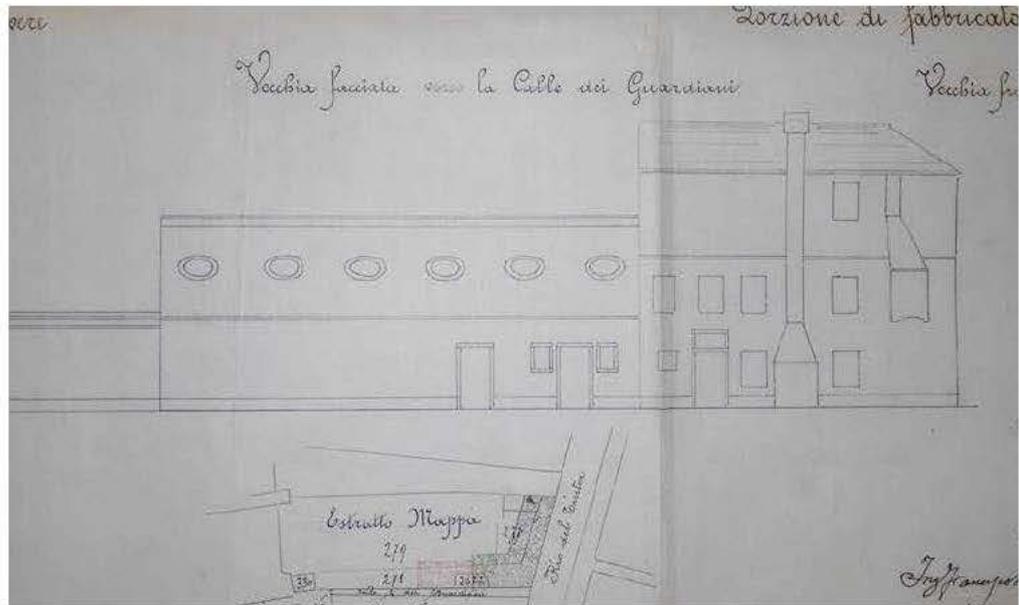


foto - vecchia facciata in calle dei guardiani prima della costruzione del nuovo fabbricato

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 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 pilastri 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