
Tribunale di Venezia

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

creditori intervenuti:

[REDACTED]

n° gen. Rep. 136 / 2024

data udienza ex art. 569 c.p.c.: 03-12-2024 ore 10:15

Giudice delle esecuzioni: Dott.ssa IVANA MORANDIN

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Perizia di stima immobiliare

Lotto UNICO - Appartamento



**CLAUDIA
FARDIN**
ARCHITETTO

banchina dell'azoto, 15 – 30175 Venezia Marghera (VE) c/o Cittadella
dell'edilizia ■ tel. 041 88 76 352 ■ arch.azoto15@gmail.com
p.e.c. claudia.fardin@archiworldpec.it



Scheda riassuntiva - Lotto UNICO

Bene: Via Giuseppe Verdi, 55 - Mestre Venezia (VE)

Identificativo Lotto : UNICO - Appartamento

Corpo : Appartamento in Mestre Venezia (VE) Via Giuseppe Verdi n.55 int.2

Quota e tipologia del diritto

- 1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà
codice fiscale : [REDACTED]
Residenza : [REDACTED]
Stato Civile : [REDACTED] ---

Ulteriori informazioni sul debitore :

stato libero per divorzio da [REDACTED] in data [REDACTED]

Eventuali comproprietari: nessuno

Gravami e Oneri

- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento iscritto / trascritto presso Agenzia delle Entrate di Venezia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; VERBALE di PIGNORAMENTO del [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] emesso da Ufficiale giudiziario corte d'appello di Venezia - sede Venezia
- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento iscritto / trascritto presso Agenzia delle Entrate di Venezia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; VERBALE di PIGNORAMENTO del [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] emesso da Ufficiali Giudiziari U.N.E.P. sede Venezia a favore di [REDACTED] sede [REDACTED] (richiedente Avv. [REDACTED] [REDACTED], c.f. [REDACTED])
- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento iscritto / trascritto presso Agenzia delle Entrate di Venezia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; VERBALE di PIGNORAMENTO del [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] emesso da Ufficiali Giudiziari U.N.E.P. - sede Venezia
- Ipoteca della riscossione annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] Importo ipoteca € 84.196,84; Importo capitale € 42.098,42 ; iscritto / trascritto presso Agenzia delle Entrate di Venezia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED];
Note: ipoteca della riscossione derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo del



██████████ n. rep. ██████████ emesso da Agenzia delle Entrate e Riscossione - sede Roma.

- Ipoteca giudiziale annotata a favore di ██████████ contro ██████████; derivante da sentenza di condanna del ██████████; Importo ipoteca € 331.184,58; Importo capitale € 331.184,58; iscritto / trascritto presso Agenzia delle Entrate di Venezia in data ██████████ ai nn. ██████████
Note: sentenza di condanna del ██████████ n. rep. ██████████ emessa dal Tribunale di Milano - sede Milano

- Ipoteca volontaria annotata a favore di ██████████ contro ██████████; derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; Importo ipoteca € 315.000,00-; Importo capitale € 210.000,00-; Iscritto / trascritto presso Agenzia delle Entrate di Venezia in data ██████████ ai nn. ██████████
Note: annotazione ad iscrizione n. ██████████ del ██████████ derivante da erogazione a saldo

Più probabile valore di mercato del lotto :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova € 214.300,00



Sommario

Quesito 1. Completezza documentazione ex art. 567 c.p.c. _____	pag. 08
Quesito 2. Generalità dell'/degli esecutato/i, c.f., stato civile e regime patrimoniale _____	pag. 08
Quesito 3. Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari _____	pag. 08
Quesito 4. Verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio _____	pag. 10
Quesito 5. Stato di possesso dell'immobile e atto di provenienza _____	pag. 17
Quesito 6. Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene _____	pag. 18
Quesito 7. Spese fisse di gestione e manutenzione, straordinarie, condominiali _____	pag. 19
Quesito 8. Valutazione complessiva dei beni e criteri di stima utilizzati _____	pag. 20
Quesito 8bis. Classamento energetico dell'immobile ed eventuale certificato _____	pag. 21
Quesito 9. Eventuale valutazione della sola quota indivisa _____	pag. 21
Quesito 10. Gestione allegati _____	pag. 22
Quesito 11. Imposta di registro / IVA _____	pag. 22
Quesito 12. Schema identificativo dei beni da porre all'asta _____	pag. 22



Quesiti

I quesiti a cui rispondere ai fini dei beni pignorati sono:

1. l'esperto, prima di ogni attività, verifichi la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c. e, in particolare, la continuità delle trascrizioni dei titoli d'acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento; ove riscontri la mancanza o l'inidoneità della documentazione e soprattutto il difetto della continuità delle trascrizioni, come sopra precisato, lo segnali immediatamente al creditore procedente ed al giudice sospendendo immediatamente le operazioni di stima;
2. l'esperto verifichi le generalità dell'esecutato, lo stato civile, il numero di codice fiscale richiedendone l'eventuale rilascio presso il competente ufficio distrettuale nonché la condizione rispetto al regime patrimoniale, in caso di soggetto, indicando pure la data del matrimonio;
3. provveda, previo accesso all'immobile, alla esatta individuazione dei beni oggetto di pignoramento – evidenziando preliminarmente se i beni o parte di essi sono stati pignorati per l'intero o solo pro quota, indicando in questo secondo caso le generalità dei comproprietari - ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita mediante indicazione della tipologia di ciascuno immobile, della sua ubicazione, delle eventuali pertinenze ed accessori, servitù e degli eventuali millesimi di parti comuni. Indichi, altresì le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi offerti;
4. provveda alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico, edilizio, e in caso di esistenza di opere abusive, all'indicazione dell'eventuale sanabilità ai sensi della Legge 47/85 e 724/94 e dei relativi costi, assumendo le opportune informazioni presso gli uffici comunali competenti; verifichi l'esistenza della dichiarazione di agibilità dell'immobile, il tutto previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica prevista dalla vigente normativa;
5. lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi (indicando, ove possibile le generalità degli occupanti) ed il relativo titolo; ovvero dal debitore fallito: ove essi siano occupati in base ad un contratto d'affitto o locazione, verifichi la data di registrazione e la scadenza del contratto per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
6. indichi i vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico - artistico distinguendo ed indicando in sezioni separate quelli che restano a carico dell'acquirente e quelli che saranno invece cancellati dalla procedura, indicando per questi ultimi i costi a ciò necessari; il perito dovrà in particolare ed in ogni caso pronunciarsi esplicitamente, in senso affermativo o negativo, sull'esistenza dei seguenti oneri e vincoli:
 1. per i vincoli che restano a carico dell'acquirente:
 - domande giudiziali e sequestri (precisando se la causa sia in corso ed in quale stato)
 - atti di asservimento urbanistici
 - convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge
 - altri pesi e limiti d'uso
 2. per i vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento:
 - iscrizioni
 - pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
7. indichi, ove ne ricorre il caso, l'importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate e non scadute, le eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;
8. fornisca la valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni assunte per la stima, esponendo poi in forma tabellare il calcolo delle superfici, il valore a mq, il valore totale ed esplicitando analiticamente gli adeguamenti e correzioni in ragione dello stato d'uso e manutenzione, dello stato di possesso, dei vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, l'assenza di garanzia per vizi occulti nonché per eventuali spese



condominiali insolute, la necessità di bonifica ed eventuali rifiuti e quindi il valore finale del bene al netto e al lordo di tali detrazioni e correzioni comprese quelle di cui al punto 8 bis;

- 8bis. Verifichi il consulente il classamento energetico dell'immobile e l'eventuale certificato. In assenza di tale certificato, dica il consulente quale sia il costo a questo applicabile;
9. nel caso si tratti di quota indivisa fornisca altresì la valutazione della sola quota tenendo conto della maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise e precisi se il bene risulta comodamente divisibile identificando in caso affermativo gli enti che potrebbero essere separati in favore della procedura, qualora si tratti di terreni che non configurino un unico appezzamento, valuti l'opportunità di formare i lotti tenendo conto del presumibile interesse dei confinanti ad acquistare soltanto i terreni vicini;
10. allegghi almeno due fotografie esterne e due interne di ciascun bene, la planimetria, la visura catastale attuale, copia della concessione o licenza edilizia o atti di sanatoria, copia dell'atto di provenienza e dell'eventuale contratto di locazione e quant'altro ritenga utile, nonché la documentazione comprovante l'ammontare delle spese sostenute.
11. dica se la vendita sia soggetta ad imposta di registro o IVA e se l'immobile è un bene strumentale dell'azienda eventualmente esercitata dal debitore esecutato;
12. predisponga uno schema identificando i beni immobili da porre all'asta individuando:
1. lotto;
 2. diritto reale staggito
 3. quota di proprietà
 4. identificativo catastale
 5. valore attribuito.

Rediga infine, l'elaborato, inviandone copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno 45 giorni prima dell'udienza fissata, termine improrogabile, ai sensi dell'art. 569 del codice a mezzo posta ordinaria o posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Qualora l'esperto ricevesse osservazioni sulla perizia, dovrà comparire all'udienza fissata.

L'esperto è autorizzato ad accedere presso tutti gli uffici interessati onde prendere visione e chiedere copia, con diritti d'urgenza degli atti e documenti ivi esistenti, ed all'uso della forza pubblica ove l'esecutato ostacoli l'accesso all'immobile pignorato e di ogni altro ausilio ai fini dello svolgimento dell'incarico, compreso l'utilizzo della propria autovettura.

L'esperto, prima dell'inizio delle operazioni peritali, dovrà prestare giuramento presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari attraverso l'apposito modello allegato.

Al momento del deposito della relazione di stima sarà necessario depositare una ulteriore copia cartacea ed informatica integrale per il Professionista Delegato alla Vendita.

Per tutte le procedure iscritte a ruolo a partire dal 01.07.2014 l'esperto nominato provveda a redigere la relazione di stima immobiliare a mezzo del programma informatico EfiSystem.

Tale indicazione è vincolante per l'esperto.

Premessa

Con provvedimento del [REDACTED], il G.E. Dr.ssa Ivana Morandin del Tribunale Ordinario di Venezia, nominava la sottoscritta arch. Claudia Fardin iscritta all'ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti e Conservatori della provincia di Venezia al n.4825 e iscritta all'albo dei C.T.U. del Tribunale Ordinario di Venezia al n. 674 quale esperto nella valutazione dei beni indicati nell' E.I. n.136/2024 – siti nel Comune di Venezia – Via Giuseppe Verdi, 55.



In assolvimento al mandato conferitomi, compiuto il necessario sopralluogo presso i beni oggetto di valutazione avvenuto in data 09/08/2024 si sono svolti i necessari accertamenti presso gli Uffici Provinciali dell'Agenzia delle Entrate, il Comune di Venezia ed ogni altro ufficio interessato al fine di reperire le informazioni necessarie.

Pertanto, reperita ogni altra informazione utile per rispondere ai quesiti formulati ed, effettuate le dovute indagini di mercato, la sottoscritta ritiene di poter rispondere a mezzo della seguente relazione ai quesiti precedentemente elencati.



Beni in Venezia (VE)
Località / Frazione Mestre
Via Giuseppe Verdi, 55

Lotto : UNICO - Appartamento

Risposta al primo punto del quesito

Completezza della documentazione e verifica della continuità delle trascrizioni dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa? Si

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? Si

Risposta al secondo punto del quesito

Generalità degli esecutati, codici fiscali, stato civile e regime patrimoniale

Esecutato :

[REDACTED] ; codice fiscale [REDACTED]

Residenza : [REDACTED]

Regime Patrimoniale: ---

Ulteriori informazioni sul debitore : stato libero per divorzio da [REDACTED] [REDACTED]

Allegato 01 – certificato contestuale di residenza, stato di famiglia e civile Comune di Venezia

Risposta al terzo punto del quesito

Individuazione dei beni pignorati e generalità di eventuali comproprietari

3.1 DESCRIZIONE SOMMARIA

La città di Mestre (VE) fa parte della cosiddetta Municipalità Mestre / Carpenedo ricadente nella suddivisione amministrativa del Comune di Venezia. A sua volta Mestre si suddivide in delegazioni, più comunemente identificati in quartieri, dei quali il quartiere San Lorenzo o "Mestre Centro" rappresenta appunto la zona centrale della municipalità.

Il bene oggetto di stima si colloca nel quartiere San Lorenzo quindi in posizione centrale, a carattere residenziale, commerciale, direzionale e turistico / ricettivo. Sono presenti quindi nelle immediate vicinanze o facilmente raggiungibili rispetto al bene oggetto di stima, tutti i principali servizi sia di trasporto pubblico che di servizio alla collettività, quali ristoranti, negozi, attività ricreative e culturali, servizi sanitari, sport, relax, ecc..

Caratteristiche zona : centrale normale

Area urbanistica : a traffico locale con parcheggi scarsi

Servizi presenti nella zona : la zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria

Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona : fibra ottica

Servizi offerti dalla zona : Piazza Erminio Ferretto (~500 m), Museo M9 (~500 m), Centro culturale e cinema Candiani (~450 m), Parco Villa Querini (~230 m), Ospedale dell' Angelo ULSS 3 Serenissima (~3,5 km), Centro sportivo e piscina - Via Circonvallazione - (~450 m), zona



mercato (~800 m), Teatro Corso (~850 m), Duomo San Lorenzo (~300 m), Ufficio postale (~350 m), Biblioteca Comunale VEZ (~280 m), Comando - Compagnia Mestre CC (~350 m), Zona commerciale - varie attività (~2,5 km), Campus Universitario Cà Foscari (~2,7 km), Parco San Giuliano (~3,5 km)

Caratteristiche zone limitrofe : turistiche

Importanti centri limitrofi : Venezia

Attrazioni paesaggistiche : laguna di Venezia

Attrazioni storiche : Venezia / Forte Marghera / torre dell'orologio

Principali collegamenti pubblici :

- Autobus

Linea 2 Venezia / V.le Don Sturzo - ACTV ~200 m,

Linea 3 SFMR Ospedale / Villabona- ACTV ~200 m,

Linea 7 Venezia / Spinea / Mirano - ACTV ~200 m,

Linea 8 - Marocco / Risorgimento ACTV ~200 m,

Linea 10 Asseggiano - ACTV ~200 m

- Stazione ferroviaria di MESTRE - Ferrovie dello Stato ~1,3 km

- Aeroporto Marco Polo di Venezia ~15 km

Identificativo corpo : Appartamento

sito in Via Giuseppe Verdi, 55 - loc. Mestre (VE)

Quota e tipologia del diritto

" 1/1 di [redacted] - Piena proprietà

codice fiscale [redacted]

Residenza : [redacted]

Stato Civile: [redacted] Regime Patrimoniale: ---

Ulteriori informazioni sul debitore : stato libero per divorzio da [redacted] il [redacted]

Eventuali comproprietari : nessuno

Bene identificato al catasto fabbricati - Eg. 134 particella 1986 sub. 20 [appartamento]

Intestazione :

[redacted] c.f. [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Diritto di proprietà per 1/1 (deriva dall'atto 1),

1. Atto del [redacted] Pubblico ufficiale [redacted] Sede MESTRE (VE) Repertorio n.

[redacted] - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. [redacted] Reparto PI di

VENEZIA in atti dal [redacted]

dati identificativi

foglio 134, particella 1986, subalterno 20, indirizzo Via Giuseppe Verdi n.55, piano T-1, comune Venezia, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, superficie 130 m²*, rendita € 1.077,74



Ultimo atto di aggiornamento : VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 177/2016)

Annotazioni : proviene per variazione territoriale dal foglio ME/13 del comune di Venezia sezione Mestre; Classamento e rendita validati

Ulteriori informazioni : *totale escluse aree scoperte : 128 m²

Confini

PARTICELLA ; NORD, Via Giuseppe Verdi - EST, particella 384 e 385 - SUD, particella 386 e 2146 - OVEST, particella 377

APPARTAMENTO ; NORD, Via Giuseppe Verdi – EST, altra proprietà - SUD, vano scala condominiale e altra proprietà - OVEST, altra proprietà di altra unità immobiliare

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione 03/12/2010, prot. n. VE0194871

NOTE

- presente servitù di passaggio in favore del sub 20 (oggetto di stima) consistente nell'accesso pedonale da Via Giuseppe Verdi
- beni condominiali in proprietà comune agli altri subalterni; locale caldaia, ingresso condominiale, autoclave, locale macchine e terrazza

Irregolarità e Spese :

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità :

- chiusura mediante controparete in cartongesso di uno dei due ingressi all'appartamento accessibili dal vano scala condominiale
- realizzazione parete in cartongesso nella camera matrimoniale

Regolarizzabili mediante : aggiornamento catastale mediante pratica Do.C.Fa.

Pratica Do.C.Fa. _____	€ 500,00
diritti dovuti ad Agenzia delle Entrate servizio Territorio _____	€ 50,00
Oneri Totali _____	€ 550,00

Note : sono ESCLUSE le eventuali sanzioni per tardiva presentazione di pratica di variazione catastale, da calcolarsi secondo le normative vigenti e variabili in base alla data di presentazione dell'aggiornamento catastale.

Gli oneri di regolarizzazione comprendono l'importo INDICATIVO della prestazione professionale del professionista incaricato.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale

Allegato 02 – visura catastale

Allegato 03 – planimetrie catastali

Allegato 04 – estratto mappa catastale

**Risposta al quarto punto del quesito
Regolarità urbanistica**

4.1 PRATICHE EDILIZIE



15. Numero pratica : n. [REDACTED]
Intestazione : [REDACTED]
Tipo pratica : Licenza Edilizia
Per lavori : "Costruzione fabbricato in Mestre Fg. 13 mapp. 383-378-379"
Oggetto : nuova costruzione
Presentazione in data [REDACTED] n. di prot. [REDACTED]
Rilascio in data [REDACTED] al n. di prot. [REDACTED]

Allegato 05 – pratica n. 1872/62 - [REDACTED]

16. Numero pratica: n. [REDACTED]
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Per lavori: " Fusione di due unità in Mestre Fg. 13 mapp. 378 sub. 5"
Oggetto: ristrutturazione
Presentazione in data [REDACTED] al n. di prot. [REDACTED]

NOTE : Ristrutturazione e cambio d'uso da appartamento ad ufficio, con fusione di due unità.

Parere non rilasciato / istanza respinta ; comunicazione del [REDACTED] notificato il [REDACTED]

Ricorso al T.A.R. n. [REDACTED] dei Sigg.ri [REDACTED] del [REDACTED]

Sentenza del T.A.R. n. [REDACTED] dell' [REDACTED] ; accoglimento ricorso da parte dei Sigg.ri [REDACTED]

Allegato 06 – pratica n. [REDACTED]

Allegato 07 – sentenza TAR n. [REDACTED]

17. Numero pratica: n. [REDACTED]
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)
Per lavori: "ristrutturazione con frazionamento di una unità immobiliare in due e cambio d'uso da residenziale a direzionale in difformità alla licenza edilizia n. 1872/62"
Oggetto: sanatoria
Presentazione in data [REDACTED] al n. di prot. [REDACTED]
Rilascio in data [REDACTED] al n. di prot.---

Allegato 08 – pratica n. 31736 - [REDACTED]

18. Numero pratica: n. [REDACTED]
Intestazione: [REDACTED]
Tipo pratica: Comunicazione inizio lavori art. 6 comma 2 lett. A , Legge n. 73 del 22/05/2010
Per lavori: "modifiche interne in corso di realizzazione nell'abitazione di via Verdi 55, piano primo"
Oggetto: modifiche interne
Presentazione in data [REDACTED] al n. di prot. [REDACTED]

NOTE : DIA tardiva Fascicolo [REDACTED]

Allegato 09 – pratica n. [REDACTED]



4.1.1 Conformità edilizia

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità :

- chiusura mediante controparete in cartongesso di uno dei due ingressi all'appartamento accessibili dal vano scala condominiale
- realizzazione parete in cartongesso nella camera matrimoniale

Regolarizzabili mediante : CILA - in sanatoria

Spese di regolarizzazione :

- diritti d'istruttoria _____	€ 100,00
- sanzione amministrativa _____	€ 1.000,00
Oneri Totali _____	€ 1.100,00

Note: L'importo delle spese da sostenere per la regolarizzazione delle opere realizzate in difformità ai titoli abilitativi, si riferisce alle sole spese di sanzione, diritti e oneri dovuti alla P.A..

Gli importi indicati si devono ritenere indicativi e da aggiornarsi in sede di regolarizzazione mediante presentazione di pratica edilizia da presentarsi presso gli uffici tecnici competenti. Le spese indicate NON comprendono altresì la parcella professionale del tecnico incaricato alla sanatoria.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia

4.1.2 Conformità urbanistica

Strumento urbanistico Approvato :	P.R.G. e successive varianti di cui "Variante per la Terraferma "
In forza della delibera :	P.R.G. approvato con D.P.R. del 17/12/1962, (G.U. N.51 del 22/02/1963); "Variante per la terraferma" delibera di Giunta Regionale n. 3905 del 03/12/2004 e successiva n. 2141 del 29/07/2008
Zona omogenea :	A.0 (area centro storico di Mestre)
Norme tecniche di attuazione :	Artt. 4-5-9-18 NTA del PRG Variante per il Centro storico di Mestre integrati dagli artt. 3-4-68-70 delle NTSA (Norme Tecniche Speciali di Attuazione) integrati dalle NTGA (Norme Tecniche Generali di Attuazione)
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico :	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO



Indice di utilizzazione fondiaria/territoriale :	---
Rapporto di copertura :	---
Altezza massima ammessa :	---
Volume massimo ammesso :	---
Altro :	<p>Variante <u>PRG Centro Storico</u> di Mestre :</p> <ul style="list-style-type: none"> - TAV. 4/1/1- "Categorie di intervento e di tutela" (demolizione e ricostruzione) - TAV. 4/2/1- "Modalità di intervento - destinazioni d'uso e viabilità" (Edifici a prevalente destinazione residenziale) <p>Altresì ricompreso in :</p> <ul style="list-style-type: none"> - "Vincolo Sismico" di cui l'O.P.C.M n° 3274 del 20/03/2003 e ss. mm. ii. - idoneo alla Compatibilità Geologica, di cui agli artt. 15 e 16 delle Norme Tecniche del P.A.T., come già individuati nella tavola 3 di progetto "Carta delle Fragilità" del P.A.T., e per le Aree a dissesto idrologico, l'Area risulta Esondabile o a Ristagno Idrico per insufficienza della rete fognaria e di bonifica <p><u>Codice della Navigazione Aerea</u> approvato con Dlg. 151/06 2006, è soggetto a :</p> <ul style="list-style-type: none"> - limitazione per la realizzazione di impianti eolici art. 711; - limitazione relativa per la navigazione aerea superficie orizzontale esterna quota limite: 146,65 m s.l.m. art. 707 c. 1,2,3,4; - limitazione per la realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica art. 711. <p><u>Area a rischio archeologico</u> : vincoli di cui all'art. 157 del D. Lgs. n. 42/2004</p> <p><u>Piano classificazione acustica</u> : classe IV "Area di intensa attività umana" , ricade parzialmente nella fascia di pertinenza acustica di una viabilità di tipo A</p> <p><u>Delimitazione del Centro Urbano</u> : interno al centro urbano, individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 707 del 20/12/2013 e successiva Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 20/04/2023, ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012 e risulta interno alla "<u>Delimitazione del Centro abitato</u>" individuata con</p>



	Delibera di Giunta Comunale n. 209 del 01/09/2021, ai sensi dell'art. 4 del Decreto Lgs. n. 285 del 30/04/1992, "Nuovo Codice della Strada".
Dichiarazione di conformità con il PRG / PGT :	SI

Note sulla conformità : nessuna

Per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

Allegato 10 – certificato destinazione urbanistica Comune di Venezia

Descrizione Appartamento al primo piano

Trattasi di appartamento posto al primo piano - interno 2 - di un più ampio fabbricato composto complessivamente da n. 6 piani fuori terra più terrazza condominiale.

L'accesso avviene da Via Giuseppe Verdi, per mezzo di una servitù di passaggio che conduce all'ingresso condominiale.

L'immobile oggetto di pignoramento è accessibile dal vano scala condominiale dotato di sistema servoscala, oltre che da ascensore, ed è composto da ampio ingresso / soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, bagno, corridoio, n. 2 camere e poggiolo su Via G. Verdi.

Oltre alle parti comuni indicate dagli articoli del c.c. sono identificabili come B.C.N.C. (beni comuni non censibili) nello specifico, il locale caldaia, il locale autoclave, il locale macchine e la terrazza.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di [REDACTED] - Piena proprietà

Codice fiscale : [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: libero - Regime Patrimoniale: —

Ulteriori informazioni sul debitore : Stato libero per divorzio da [REDACTED] il [REDACTED]

Eventuali comproprietari : nessuno

Superficie complessiva di circa 130,22 m²

E' posto al piano : primo

L'edificio è stato costruito nel : 1962

L'edificio è stato ristrutturato nel : ---

L'unità immobiliare è identificata con il numero civico 55 , interno 2; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,78 m

L'intero fabbricato è composto da n. 6+1 (terrazza condominiale) piani complessivi di cui fuori terra n. 7 e di cui interrati n. —

Stato di manutenzione generale : sufficiente (condominio)

Condizioni generali dell'immobile : le condizioni generali dell'immobile (condominio) sono da ritenersi sufficienti / mediocri e in linea con l'epoca di edificazione, mentre quelle dell'appartamento oggetto di stima si possono considerare buone.



Caratteristiche descrittive**Caratteristiche strutturali**

Balconi	materiale : misto c.a. / laterizio ; condizioni : sufficienti
Copertura	tipologia : piana ; materiale: laterocemento ; condizioni: sufficienti
Fondazioni	tipologia: travi continue rovesce materiale: c.a.
Scale	tipologia : a rampe parallele ; materiale: c.a. ; ubicazione: interna servoscala: presente ; condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a : servoscala dal piano terra al primo piano
Solai	tipologia : laterocemento
Strutture verticali	materiale : c.a.
Travi	materiale : c.a.

Componenti edilizie e costruttive

Infissi esterni	tipologia : doppia anta a battente ; materiale: pvc ; protezione: tapparelle ; materiale protezione: plastica ; condizioni: buone Riferito limitatamente a : cucina e camere
Infissi esterni	tipologia : anta singola a battente ; materiale: pvc ; protezione: tapparelle ; materiale protezione: plastica ; condizioni: buone Riferito limitatamente a : bagno e soggiorno
Infissi esterni	tipologia : porta-finestra anta singola a battente ; materiale: pvc protezione: tapparelle ; materiale protezione: plastica ; condizioni: buone Riferito limitatamente a : soggiorno
Infissi interni	tipologia : a battente ; materiale: legno tamburato ; condizioni: buone
Pareti esterne	materiale : muratura di mattoni forati ; rivestimento: mattone paramano ; condizioni: sufficienti
Pavimentazione esterna	materiale : mattonelle di granigliato ; condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a : pavimentazione esterna condominiale
Pavimentazione esterna	materiale : klinker ; condizioni : sufficienti Riferito limitatamente a : pavimentazione poggolo appartamento
Pavimentazione interna	materiale : parquet laminato ; condizioni: buone
Pavimentazione interna	materiale : piastrelle di grès ; condizioni: buone Riferito limitatamente a : bagno
Portone di ingresso	tipologia : anta singola a battente ; condizioni: buone
Rivestimento	ubicazione : bagno ; materiale: piastrelle grès ; condizioni: buone



Scale	posizione : interna ; rivestimento: marmo ; condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a : scala condominiale
Impianti	
Ascensore	condizioni: scarse
Citofonico	tipologia: audio - video ; condizioni: sufficienti
Condizionamento	tipologia: autonomo ; diffusori: split ; condizioni: sufficienti
Elettrico	tipologia: sottotraccia ; condizioni: sufficienti
Fognatura	tipologia: mista ; recapito: collettore o rete comunale ; ispezionabilità :
Gas	tipologia: sottotraccia ; alimentazione: metano ; condizioni: sufficienti
Termico	tipologia: centralizzato ; alimentazione: metano ; diffusori: termosifoni condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a : impianto termico centralizzato da riqualificare

Allegato 11- rilievo fotografico

Informazioni relative al calcolo della consistenza :

Il calcolo della superficie delle unità oggetto di valutazione, tiene conto della diversa destinazione d'uso dei locali e dei relativi coefficienti, dei vani principali, accessori diretti ed eventuali pertinenze. I balconi, le terrazze, i poggianti e similari vengono computate come pertinenze comunicanti con i vani principali nella misura del 30%, fino a 25 m² e il 10% per la parte eccedente. Le pertinenze esclusive accessorie non comunicanti con i vani principali, sono computate al 25%. La superficie utilizzata ad area scoperta o assimilabile è pari al 10% della superficie, fino alla superficie dell'unità immobiliare e al 2% per superfici eccedenti detto limite. Il principio adottato fa riferimento al D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138 e alle indicazioni per la "determinazione della consistenza degli immobili urbani" dell'Agenzia delle Entrate. Il prezzo unitario stimato con importo pari a 1.750,00 €/m², tiene conto delle condizioni di fatto dell'immobile (buone).

Destinazione	Parametro	Volume [m ³]	Superficie reale/potenziale [m ²]	Coeff.	Superficie equivalente [m ²]	Prezzo unitario
APPARTAMENTO	superficie interna lorda	335,73	123,43	1,00	123,43	€ 1.750,00
POGGIOLO	superficie interna lorda	---	6,79	0,30	2,04	€ 1.750,00
			130,22		125,47	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Sottocategoria : Unità immobiliare parte di un Edificio

Provincia : Venezia



Comune : Venezia
Fascia / zona : Suburbana / MESTRE CENTRO
Codice di zona : E23
Microzona catastale n. : 1
Tipologia prevalente : Abitazioni civili
Destinazione : Residenziale
Superficie di riferimento : Lorda
Stato conservativo : Normale
Valore di mercato min (€/mq) : 1550
Valore di mercato max (€/mq) : 1800

Risposta al quinto punto del quesito
Stato di possesso e atto di provenienza

- **Titolare / Proprietario :** dal 29/12/2010 ad oggi (attuale proprietario)
- 1/1 [redacted] nato a [redacted] il [redacted]; c.f. [redacted]
In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] trascritto presso Agenzia delle Entrate di Venezia, in data [redacted] ai nn. [redacted]
Allegato 12 – atto compravendita - nn. [redacted] Notaio [redacted]
- **Titolare / Proprietario :** dal 13/11/2008 al 29/12/2010
- [redacted] nata a [redacted] il [redacted]; c.f. [redacted]
In forza di Atto di DONAZIONE a rogito del notaio [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] trascritto presso Agenzia delle Entrate di Venezia , in data [redacted] ai nn. [redacted].
- **Titolare / Proprietario :** dal 02/03/1965 al 13/11/2008
- 1/2 [redacted] nata [redacted] il [redacted] c.f. [redacted]
In forza di atto di compravendita a rogito del Notaio [redacted] in data [redacted] ai nn. [redacted] trascritto presso Agenzia delle Entrate di Venezia, in data [redacted] ai nn. [redacted].
- **Titolare / Proprietario :** dal 08/07/1987 al 13/11/2008
- 1/2 [redacted] nata a [redacted] il [redacted]; c.f. [redacted]
In forza di atto di compravendita a rogito del notaio [redacted], in data [redacted], ai nn. [redacted] trascritto presso Agenzia delle Entrate di Venezia, in data [redacted] ai nn. [redacted]

Identificativo corpo : Appartamento
sito in Venezia (VE), Via Giuseppe Verdi n.55 int.2
Occupato dal debitore.



Risposta al sesto punto del quesito
Vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene

6.1 Vincoli che restano a carico dell'acquirente

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli :

nessuna

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale :

nessuna

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico :

nessuna

6.1.4 Altre limitazioni d'uso :

nessuna

6.2 Vincoli ed oneri che potranno essere cancellati con il decreto di trasferimento :

6.2.1 Iscrizioni :

▪ Ipoteca della riscossione annotata a favore di Agenzia delle Entrate e Riscossione contro [REDACTED]; Importo ipoteca € 84.196,84; Importo capitale € 42.098,42 ; iscritto trascritto presso Agenzia delle Entrate di Venezia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] ; Note: ipoteca della riscossione derivante da ruolo e avviso di debito esecutivo del [REDACTED] n. rep. [REDACTED] emesso da Agenzia delle Entrate e Riscossione - sede Roma.

▪ Ipoteca giudiziale annotata a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da sentenza di condanna del [REDACTED] ; Importo ipoteca € 331.184,58; Importo capitale € 331.184,58 ; iscritto / trascritto presso Agenzia delle Entrate di Venezia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] ; Note: sentenza di condanna del [REDACTED] n. rep. [REDACTED] emessa dal Tribunale di Milano - sede Milano

▪ Ipoteca volontaria annotata a favore di [REDACTED] sede [REDACTED], contro [REDACTED] ; erivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario ; Importo ipoteca € 315.000,00-; Importo capitale € 210.000,00- ; Iscritto / trascritto presso Agenzia delle Entrate di Venezia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] ; Note : annotazione ad iscrizione n. [REDACTED] del [REDACTED] derivante da erogazione a saldo

6.2.2 Pignoramenti :

▪ Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] ; derivante da verbale di pignoramento iscritto / trascritto presso Agenzia delle Entrate di Venezia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] ; VERBALE di PIGNORAMENTO del [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] emesso da Ufficiale giudiziario corte d'appello di Venezia - sede Venezia



- Pignoramento a favore di [REDACTED]” contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento iscritto / trascritto presso Agenzia delle Entrate di Venezia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED]; VERBALE di PIGNORAMENTO del [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] emesso da Ufficiali Giudiziari U.N.E.P. sede Venezia a favore di [REDACTED] sede [REDACTED] c.f. [REDACTED] (richiedente Avv. [REDACTED] c.f. [REDACTED] in Via [REDACTED])
- Pignoramento a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da verbale di pignoramento iscritto / trascritto presso Agenzia delle Entrate di Venezia in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] VERBALE di PIGNORAMENTO del [REDACTED] numero di repertorio [REDACTED] emesso da Ufficiali Giudiziari U.N.E.P. - sede Venezia

6.2.3 Altre trascrizioni : nessuna

6.2.4 Altre limitazioni d'uso : nessuna

6.3 Misure Penali

nessuna

Risposta al punto settimo del quesito

Importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione – spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute – spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia – eventuali cause in corso

Spese di gestione condominiale :

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 1.699,75 -
- Spese straordinarie di gestione dell'immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:
 - finanziamento riqualificazione impianto termico _____ € 147,38 -
 - Spese condominiali scadute ed insolute alla data del 09/10/2024 _____ € 5.115,36 -

Le spese condominiali scadute sopra citate si riferiscono alla data del 09/10/2024 e sono così costituite:

- rate scadute per la gestione esercizio 01/05/2023 - 30/04/2024 (rata 1,2,3,4,5 per un importo totale di € 1.699,75)
- rate anticipazioni esercizio 01/05/2023 - 30/04/2025 (rata 1,2,3 per un importo totale di € 1.230,93)
- rate straordinarie "finanziamento riqualificazione impianto termico" importo totale di € 2.184,68

Millesimi di proprietà : 61,78 / 1000

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: SI

Note accessibilità dell'immobile diversamente abili : presenza di servoscala fino al primo piano, per raggiungere gli altri piani occorre utilizzare un ascensore.

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: ---

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: ---

Ulteriori informazioni : AMMINISTRATORE Gest. Imm. Servizi Sas di Dall'Agnoła Francesco - Via Cappuccina, 15/D - 30172 Mestre (VE) , info@gestimmiservizi.it

Allegato 13 – comunicazione Gest.Imm. Servizi + documentazione



Risposta all'ottavo punto del quesito**Valutazione complessiva dei beni, indicando i criteri di stima utilizzati****8.1 Criterio di stima :**

Per la stima dei beni si è ritenuto opportuno seguire il metodo per confronto diretto, Market Comparison Approach (MCA) o comparazione. Tale metodo si basa sui valori al m² di superficie, tenendo conto dell'ubicazione, della viabilità e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni oggetti di valutazione e consente di comparare unità immobiliari simili al bene da valutare, apportando aggiustamenti sistematici sui prezzi rilevati, in base alle caratteristiche dell'immobile interessato.

Le fonti assunte per la stima si riferiscono a informazioni di mercato in considerazione dell'attuale periodo storico e la consultazione di riviste specializzate nel settore soprattutto riferite ad agenzie immobiliari di zona. Si sono confrontati altresì i valori dichiarati per compravendite di immobili simili nella medesima zona, periodo dicembre 2023 / giugno 2024, nel raggio di 200 m. Si è voluto infine integrare il criterio di stima con il metodo del confronto di mercato seguendo così gli Standard Internazionali di Valutazione (IVS).

8.2 Fonti di informazione :

Catasto di VENEZIA ;
 Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia ;
 Uffici del registro di Venezia;
 Ufficio tecnico di Venezia;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare: www.tecnocasa.it
www.gabetti.it
www.artediabitare.it;
www.tecnocasa.it

Altre fonti di informazione: Borsino Immobiliare.

8.3 Valutazione corpi :

Appartamento

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 223.963,95.

Destinazione	Superficie equivalente [m ²]	Valore Unitario	Valore Complessivo
APPARTAMENTO	123,43	€ 1.750,00	€ 216.002,50
POGGIOLO	2,04	€ 1.750,00	€ 3.570,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 219.572,50
Posizione centrale 2,00%	€ 4.391,45
Valore corpo	€ 223.963,95
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 223.963,95
Valore complessivo diritto e quota	€ 223.963,95
Valore di stima	€ 223.963,95

Riepilogo :



ID	Immobile	Superficie lorda [m ²]	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
Lotto UNICO	Appartamento	125,47	€ 223.963,95	€ 223.963,95

8.4 Adeguamenti e correzioni della stima :

Riduzione del valore del 2%, dovuta all'immediatezza della vendita	€ 4.479,28
Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale:	€ 1.650,00
arrotondamento	€ 47,33
Giudizio di comoda divisibilità: divisibile effettuando importanti opere	

Costi di cancellazione oneri e formalità :

Appartamento

Tipologia	Costo
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento ; nn. [REDACTED]	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - della riscossione; nn. [REDACTED]	€ 715,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento ; nn. [REDACTED]	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Giudiziale ; nn. [REDACTED]	€ 1.950,00
Trascrizione pregiudizievole - Pignoramento ; nn. [REDACTED]	€ 294,00
Iscrizione di ipoteca - Volontaria ; nn. [REDACTED]	€ 35,00
Totale costi di cancellazione :	€ 3.582,00

8.5 Prezzo base d'asta del lotto :

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si	€ 214. 300,00
--	---------------

8bis Classamento energetico dell'immobile :

Attestazione Prestazione Energetica : presente [condominiale]

Indice di prestazione energetica : G - condominio

Note Indice di prestazione energetica: Attestazione Prestazione Energetica riferito all'appartamento, non presente

Indice di prestazione energetica: ---

In assenza del certificato di "attestazione prestazione energetica" il costo indicativo per la redazione del certificato da parte di un professionista, per unità immobiliari oltre 100 m² è indicativamente pari a 450,00 €.

Qualora sia necessario il rilievo architettonico dell'unità immobiliare, per unità immobiliari oltre 100 m², l'importo aggiuntivo indicativo è pari a 200,00 € oltre all'importo per la redazione del "A.P.E.".

Allegato 14 – Attestazione Prestazione Energetica "Condominio Verdi"

Risposta al nono punto del quesito
Valutazione della sola quota indivisa

ID

Valore diritti e quota



Giudizio di comoda divisibilità : divisibile effettuando importanti opere

Risposta al decimo punto del quesito
Elenco Allegati

- Allegato 01 – certificato contestuale di residenza, stato di famiglia e civile Comune di Venezia
- Allegato 02 – visura catastale
- Allegato 03 – planimetria catastale
- Allegato 04 – estratto mappa catastale
- Allegato 05 – pratica n. [redacted] - Impresa geom. [redacted]
- Allegato 06 – pratica n. [redacted]
- Allegato 07 – sentenza tar n. [redacted] dell' [redacted]
- Allegato 08 – pratica n. [redacted]
- Allegato 09 – pratica n. [redacted]
- Allegato 10 – certificato destinazione urbanistica Comune di Venezia
- Allegato 11 – rilievo fotografico
- Allegato 12 – atto compravendita - nn. 3 [redacted] Notaio [redacted]
- Allegato 13 – comunicazione Gest.Imm. Servizi + documentazione
- Allegato 14 – Attestazione Prestazione Energetica "Condominio Verdi"

Risposta all'undicesimo punto del quesito
Specificare se l'immobile è soggetto ad IVA o ad Imposta di Registro

Regime fiscale della vendita: la vendita è soggetta ad imposta di registro in quanto trattasi di unità immobiliare intestata a persona fisica

Risposta al dodicesimo punto del quesito
Schema identificativo dei beni da porre all'asta

Lotto UNICO Appartamento

Diritto reale staggito e quota proprietà 1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Identificativo catastale Corpo Appartamento :
Catasto Fabbricati Fg. 134 particella 1986 sub. 20
[redacted] c.f. [redacted] nato a [redacted] il [redacted]

Diritto di proprietà per 1/1
Via Giuseppe Verdi n.55, piano T-1, comune Venezia, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, superficie 130, rendita € 1.077,74

Valore Più probabile valore di mercato al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova : 214.300,00 €

data generazione:
18-10-2024 16:10

L'Esperto alla stima
arch. Claudia Fardin



Ver 3.2.1

Edicom Finance srl – assistenza@periziatribunale.venezia.it





Ministero dell'Interno

DIPARTIMENTO PER GLI AFFARI INTERNI E TERRITORIALI

ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Certificato contestuale di Stato civile, di Residenza, di Stato di famiglia

La Direzione Centrale per i Servizi Demografici

A norma dell'art. 33 del D.P.R. 30/5/1989, N.223;
Visti i dati registrati dal COMUNE DI VENEZIA

Certifica che nell'ANAGRAFE NAZIONALE DELLA POPOLAZIONE RESIDENTE

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

Risulta nato il [REDACTED] in [REDACTED]

Atto N. [REDACTED] parte [REDACTED] serie [REDACTED] - anno [REDACTED] - Comune di [REDACTED] - Ufficio [REDACTED]
(C.F. [REDACTED])

Risulta di stato libero per divorzio da [REDACTED] il [REDACTED]

Risulta iscritto nella famiglia anagrafica così composta:

Cognome [REDACTED]

Nome [REDACTED]

nato il [REDACTED] in [REDACTED]

Atto N. [REDACTED] parte [REDACTED] serie [REDACTED] - anno [REDACTED] - Comune di [REDACTED] - Ufficio [REDACTED]
(C.F. [REDACTED])

Risulta iscritto all'indirizzo:

VIA GIUSEPPE VERDI (MESTRE) N. 55 - Interno: 2
Comune VENEZIA (VE).

Data 19/08/2024

Ministero Interno Direz. centr. Serv. Demograf.

IL PRESENTE CERTIFICATO NON PUO' ESSERE PRODOTTO AGLI ORGANI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE O AI PRIVATI GESTORI DI PUBBLICI SERVIZI (art. 40 DPR 28 dicembre 2000, n.445)

Rilasciato in esenzione da imposta di bollo per uso:

PROCESSUALE (certificati da produrre nel procedimento) - art. 18 DPR 30.5.2002, n. 115 e
Circ. Agenzia delle entrate, 14.8.2002, n. 70/E





Riscossi Euro 0,00 per diritti di segreteria

Note emissione certificato
ANPR



CITTA' DI
VENEZIA



COMUNE DI VENEZIA
SERVIZI DEMOGRAFICI
Ufficio Stato Civile

ESTRATTO PER RIASSUNTO
DELL'ATTO DI MATRIMONIO n. 1/p. Vuff. 1/1. [REDACTED]
art. 106 del D.P.R. 03.11.2000, n.396

Dal registro degli atti di matrimonio risulta che
Il giorno [REDACTED] del mese di [REDACTED]
dell'anno [REDACTED]
alle ore dieci e minuti zero
hanno contratto matrimonio in VENEZIA

[REDACTED]
nato a [REDACTED]
il [REDACTED]
residente in [REDACTED]
e

[REDACTED]
nata a [REDACTED]
il [REDACTED]
residente in [REDACTED]

Con dichiarazione resa nell'atto di matrimonio controscritto, gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Venezia in data [REDACTED] di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile, al n. [REDACTED] parte II serie [REDACTED] uff. [REDACTED] anno [REDACTED], e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al n. [REDACTED] parte [REDACTED] serie [REDACTED] uff. [REDACTED] anno [REDACTED] coniugi [REDACTED] e [REDACTED] di cui al matrimonio controscritto si sono separati.

Con accordo concluso innanzi all'Ufficiale di Stato Civile del Comune di Venezia in data [REDACTED] di cui all'atto iscritto nei registri di matrimonio del predetto ufficio dello stato civile, al n. [REDACTED] parte [REDACTED] serie [REDACTED] uff. [REDACTED] anno [REDACTED], e confermato con dichiarazioni di cui all'atto iscritto nei predetti registri, al n. [REDACTED] parte [REDACTED] serie [REDACTED] uff. [REDACTED] anno [REDACTED] e' stato sciolto il matrimonio controscritto.

VENEZIA, 29/07/2024

IL SINDACO
Luigi Brugnaro

N.CERT. DIME220497

ai sensi dell'art.40 del D.P.R. 445/2000.

Il presente certificato, rilasciato in forma esclusivamente digitale e firmato elettronicamente dall'Ufficiale di Stato Civile, può essere visualizzato all'indirizzo:

<https://dimedownload.comune.venezia.it/anagrafeCertificati/default/download/DIME220497-6a4967.pdf>

Il presente certificato non può essere prodotto agli organi della Pubblica Amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi



n. cert. DIME220497

Catasto fabbricati
Visura attuale per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 19/07/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 19/07/2024

Dati identificativi: Comune di **VENEZIA (L736) (VE)**
Foglio **134** Particella **1986** Subalterno **20**

Classamento:

Rendita: **Euro 1.077,74**
Zona censuaria **9**,
Categoria **A/2^{al}**, Classe **5**, Consistenza **6 vani**

Indirizzo: VIA GIUSEPPE VERDI n. 55 Piano T-1

Dati di superficie: Totale: **130 m²** Totale escluse aree scoperte ^{bi}: **128 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 177/2016)

Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio ME/13 del comune di Venezia sezione Mestre;
Classamento e rendita validati

> **Dati identificativi**

Comune di **VENEZIA (L736) (VE)**
Foglio **134** Particella **1986** Subalterno **20**

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di **VENEZIA (L736E) (VE)**
Foglio **134** Particella **1986**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 177/2016)

Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio ME/13 del comune di Venezia sezione Mestre

> **Indirizzo**

VIA GIUSEPPE VERDI n. 55 Piano T-1

VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 177/2016)

Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio ME/13 del comune di Venezia sezione Mestre

> **Dati di classamento**

Rendita: **Euro 1.077,74**
Zona censuaria **9**,
Categoria **A/2^a**, Classe **5**, Consistenza **6 vani**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016 proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 177/2016)

Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio ME/13 del comune di Venezia sezione Mestre; Classamento e rendita validati

> **Dati di superficie**

Totale: **130 m²**
Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **128 m²**

VARIAZIONE TERRITORIALE del 25/06/2015 in atti dal 06/01/2016 Protocollo NSD n. proveniente dal comune di Venezia sezione Mestre L736R; trasferito al comune di Venezia L736. (n. 177/2016)

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 03/12/2010, prot. n. VE0194871

Annotazioni: proviene per variazione territoriale dal foglio ME/13 del comune di Venezia sezione Mestre

> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 1**

> 1. **[REDACTED]** (CF **[REDACTED]**)
nato a **[REDACTED]**
Diritto di: Proprieta' per 1/1 in regime di separazione dei beni (deriva dall'atto 1)

1. Atto del 29/12/2010 Pubblico ufficiale **[REDACTED]**
[REDACTED] Sede **[REDACTED]** Repertorio n. **[REDACTED]**-
COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. **[REDACTED]** Reparto PI di VENEZIA in atti dal **[REDACTED]**

Nel documento sono indicati gli identificativi catastali dell'immobile originario dell'attuale

VENEZIA (L736) (VE)
Sez. Urb. **ME** Foglio **13** Particella **1986** Subalterno **20**

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) A/2: Abitazioni di tipo civile

b) Escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti"
- cfr: Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI**
Ufficio provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. VERBA/4427 del 03/12/2010
Planimetria di n.i.u. in Comune di Venezia - Mestre
Via Giuseppe Verdi (mestre)
civ. 55

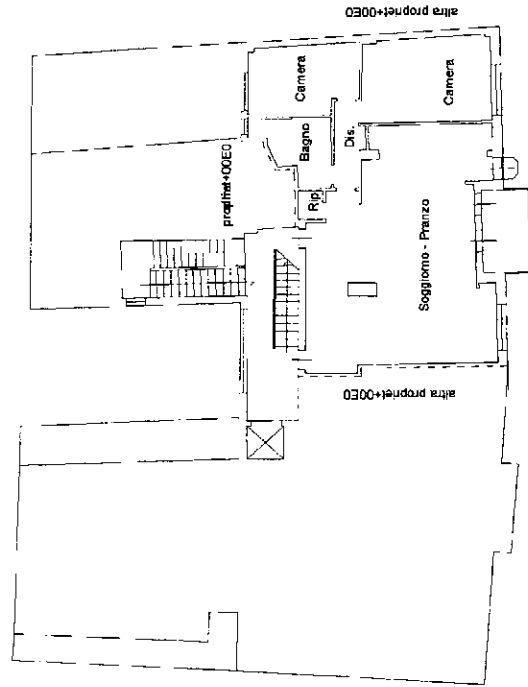
Compilata da: [redacted]
Iscritto all'albo:
Architetti
Prov. Venezia
N. [redacted]

Identificativi Catastali:
Sezione: ME
Foglio: 13
Particella: 1986
Subalterno: 20

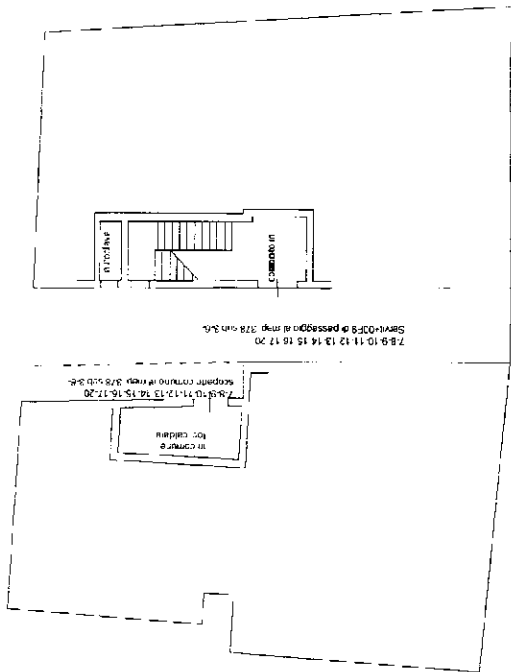
Scheda 1
Scala 1:200

Ultima planimetria in atti

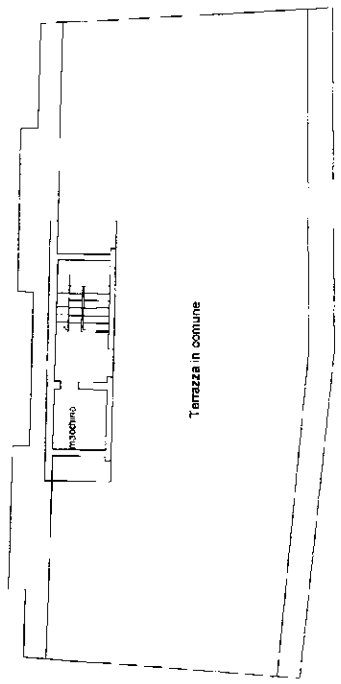
Data: 01/08/2024 - n. T213860 - Richiedente: FRDCI D79H52F241J
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)



PIANO PRIMO



PIANO TERRA



PIANO SESTO

PIANO SECONDO

PIANO TERZO-QUARTO-QUINTO

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0288652 del 14/11/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Venezia - Mestre

Via Giuseppe Verdi

civ. 55

Identificativi Catastali:

Sezione: ME

Foglio: 13

Particella: 1986

Subalterno: 20

Compilata da:

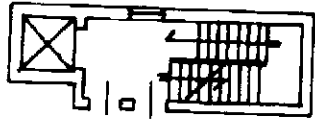
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Venezia

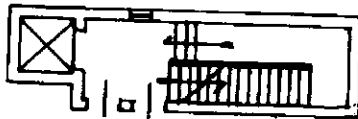
N. [redacted]

Scheda n. 1

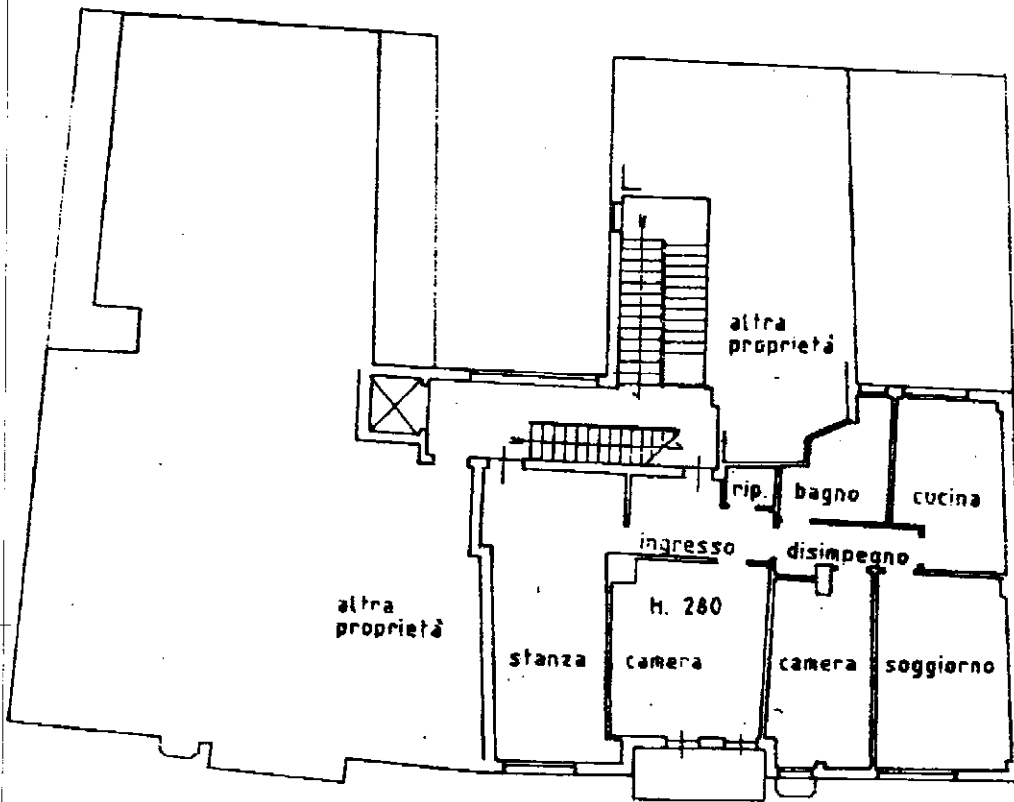
Scala 1:200



PIANO TERZO-QUARTO-QUINTO



PIANO SECONDO



PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO



Planimetria non attuale

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. VE0288652 del 14/11/2007

Planimetria di u.i.u. in Comune di Venezia - Mestre

Via Giuseppe Verdi

civ. 55

Identificativi Catastali:

Sezione: ME

Foglio: 13

Particella: 1986

Subalterno: 20

Compilata da:

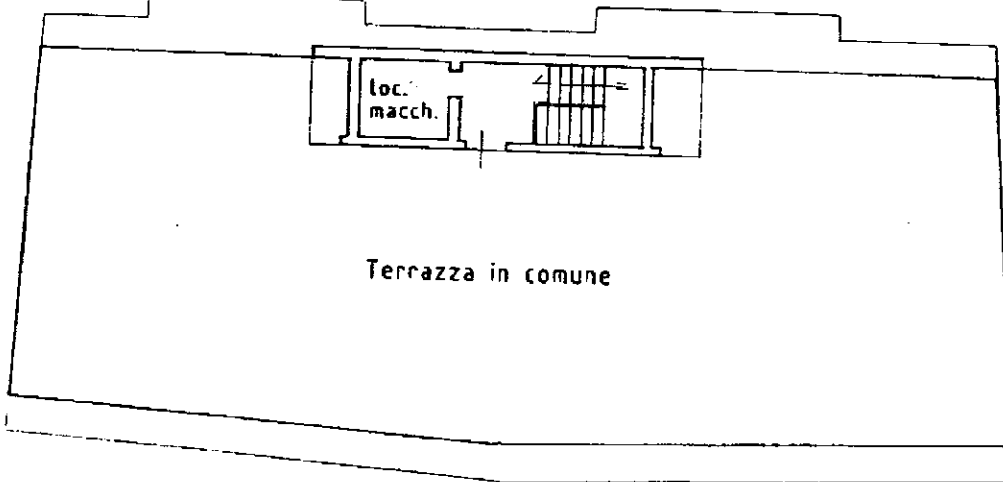
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Venezia

N. [REDACTED]

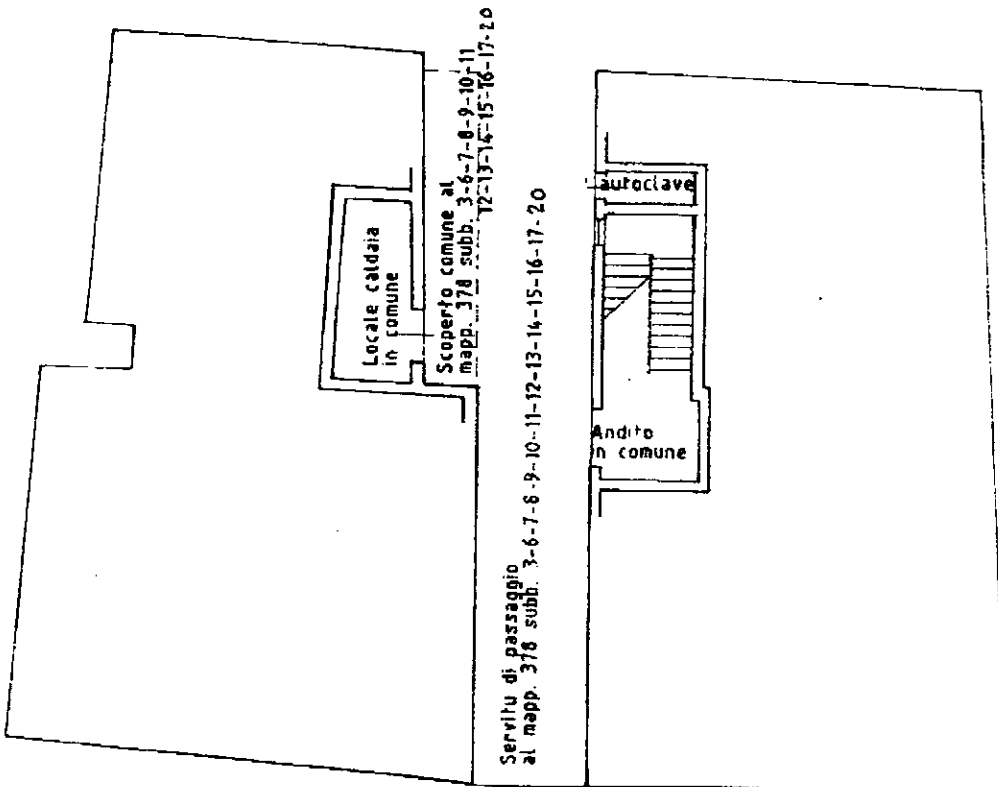
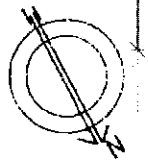
Scheda n. 2

Scala 1:200



PIANO SESTO

ORIENTAMENTO



VIA VERDI

PIANO TERRA

Planimetria non attuale

1872/1
/62

Ufficio Patrimonio

Venezia, 9/10/1962

COMUNE DI VENEZIA
DIREZIONE LAVORI e SERVIZI TECNICI
DIVISIONE EDILIZIA

DIVISIONE PATRIMONIO
La Ditta ha sottoriscritto i
preliminari per la costruzione
dell'area di Comune
Nella nota mi riguarda
patrimoniali - Allegato copia
preliminare
Pontini 16-x-963

Prot. N°

OGGETTO: : Costruzione fabbricato in Mestre Fogli **11** **2 AGO 1962** **5084 del 60**

DATA DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA 8 Ottobre 1962 - b. xi. 62

PROPRIETARIO : ~~Giuseppe De...~~

PROGETTISTA: ~~...~~ **DIVISIONE PATRIMONIO**

11 - 2 AGO 1962

5084 del 60

ISTRUTTORIA E PARERI DEGLI UFFICI FOGLIO N°

Costruzione di fabbricato ad uso negozi ed abitazioni in Mestre Via Verdi.

L'edificio è previsto in allineamento con quello della Ditta Gibelli lato Nord ed in ritiro di mt. 4.- dalla via attuale con rapporti regolari verso questa strada.

L'edificio, di piani 4 - 6, alto mt. 12,40 - 18,40, comprendo al p. terra negozi e magazzini - garage e nei piani superiori 8 appartamenti serviti da una scala con ascensore.

Il fabbricato è in contrasto con l'art. 13 - III per mancato rapporto tra altezza e distanza dall'edificio ad ovest; con gli art. 21 e seguenti per mancato rapporto tra altezza e larghezza dei cortili sia ad est che ad ovest; Inoltre si osserva che vengono aperti fori di veduta (finestre) sulla proprietà dei vicini confinanti a sud .

Si mette in evidenza la soluzione indefinita relative alla copertura del passaggio esistente a sud non essendo stata chiesta la contemporanea costruzione del fabbricato indicato nel progetto con il quale si verrebbe a completare il sottopassaggio privato.

Veduto la Divisione Urbanistica e, il Patrimonio e la Sottocommissione.

L'Ingegnere Capo Divisione

[Handwritten signature]

PARERE della Div. PATRIMONIO

Sopra il parere della Commissione al Patrimonio
10.10

AVVERTENZE e PRESCRIZIONI

- 1) - Il rilascio della presente licenza non vincola il Comune nei confronti del richiedente, in ordine a quei lavori che il Comune stesso intendesse eseguire per motivi di interesse pubblico onde migliorare le condizioni igieniche, di viabilità e dei servizi ecc., delle strade e piazze del territorio comunale ed in conseguenza dei quali il richiedente in parola non pretendere alcun compenso o indennità, salvo quanto possa essere disposto da leggi o regolamenti.
- 2) - La licenza viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni di progetto siano perfettamente eseguiti in scala e che le quote corrispondano a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla e potrà pertanto essere revocata in qualsiasi momento.
- 3) - Qualora i lavori iniziati non siano condotti secondo il progetto approvato e le norme stabilite dalle vigenti disposizioni, ne verrà ordinata sospensione e saranno applicate le sanzioni previste dalla Legge 17 agosto 1942 N° 1150 e dai regolamenti comunali.
- 4) - I titolari della licenza, il Direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono in solida e sponibili dell'osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari in materia e delle prescrizioni di cui alla presente licenza.
In particolare si richiama l'obbligo di provvedere tempestivamente alla denuncia alla Prefettura di Venezia - ai sensi del D.L. 16.11.1939 n. 2229 delle opere in conglomerato cementizio semplice o armato comprese quelle per la costruzione delle travette e dei solai bracciati (anche nel sistema misto in cotto ed in cemento armato), e di mantenere nel cantiere dei lavori fino alla loro ultimazione, accuratamente conservati, i calcoli statici ed i disegni dettagliati.
- 5) - La licenza è rilasciata sotto condizione che prima dell'inizio dei lavori vengano richiesti all'Ufficio Tecnico Comunale gli allineamenti ed i livelli ai quali devono essere subordinati i lavori stessi.
- 6) - I nuovi muri devono essere isolati con uno strato di asfalto naturale di millimetri quindici.
- 7) - I pavimenti del piano terra devono essere costituiti di materiale impermeabile; presentare una superficie continua ed accuratamente connessa ed essere isolati dal suolo con uno strato di asfalto di 10 mm. sovrapposto ad una gettata di calcestruzzo di cemento di almeno dieci centimetri di spessore. Tutti i pavimenti dei gabinetti e delle cucine debbono dare affidamento di impermeabilità.
- 8) - I tubi di caduta delle acque piovane devono essere incastrati nel muro fino a m. 1,50 di altezza dal piano stradale e immersi nei condotti sotterranei.
- 9) - Il Comune di Venezia si riserva il diritto di affissione sugli steccati, impalcati, ecc., senza chiedere alcuna autorizzazione.
- 10) - Non appena la costruzione sia stata ultimata in ogni sua parte, è fatto obbligo di chiedere per iscritto al Sindaco il certificato di abitabilità, senza il quale l'edificio non potrà essere occupato, neppure parzialmente.
- 11) - Le costruzioni lungo le strade, fuori degli abitati, quando manchino linee di fabbricazione determinate dai piani regolatori o di ampliamento, ovvero da deliberazioni della autorità competente, devono essere distanti dalla strada non meno di metri 1,50.
- 12) - La presente licenza deve essere tenuta sul luogo del lavoro ed essere esibita ad ogni richiesta dei funzionari od agenti municipali.
- 13) - L'eventuale manomissione della pavimentazione stradale, come pure l'occupazione temporanea di spazi ed aree pubbliche, che si rendessero necessarie per l'esecuzione del lavoro, sono subordinate all'autorizzazione dei competenti Uffici Comunali, previa apposita domanda scritta.

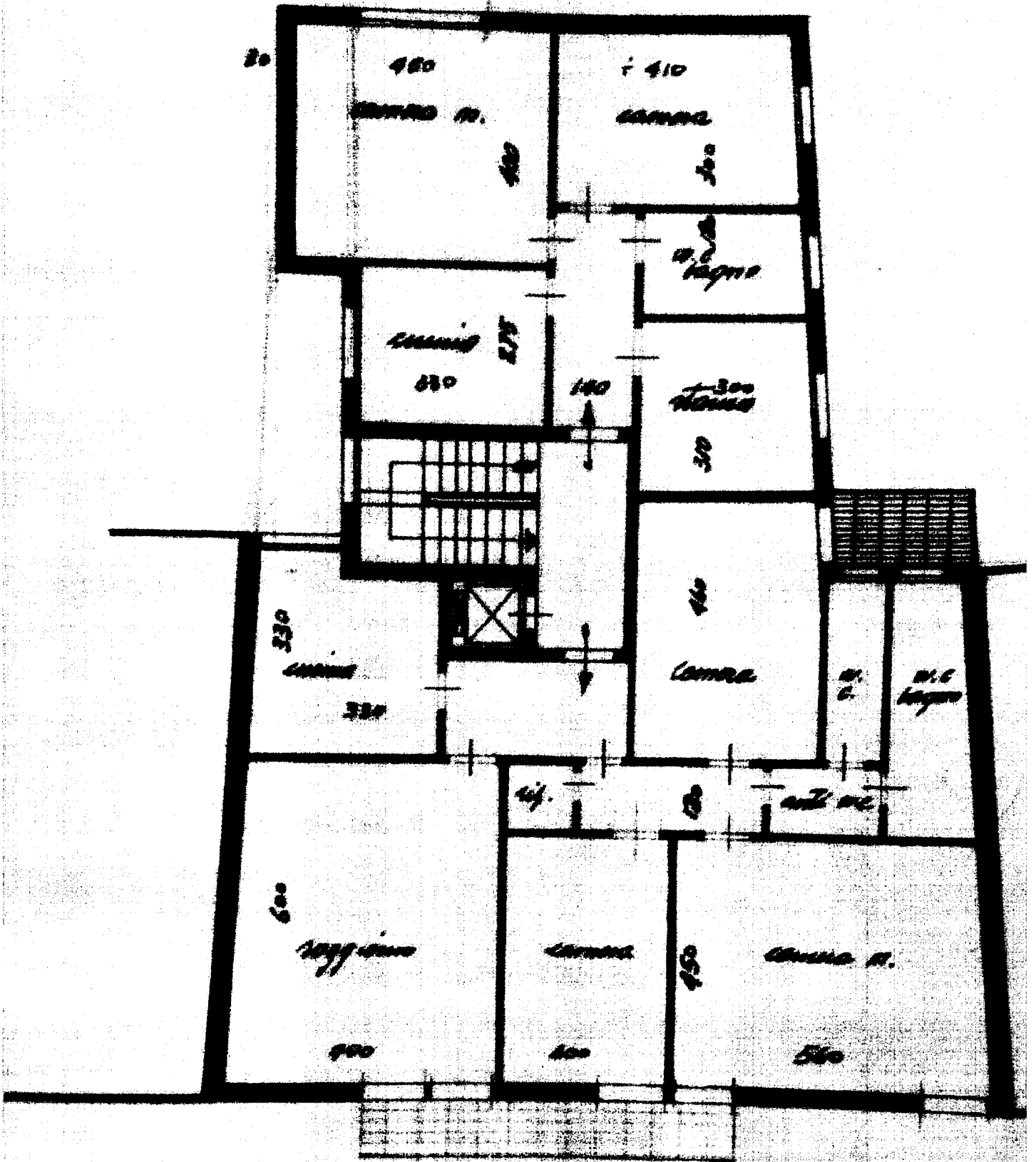
CONDIZIONI PARTICOLARI

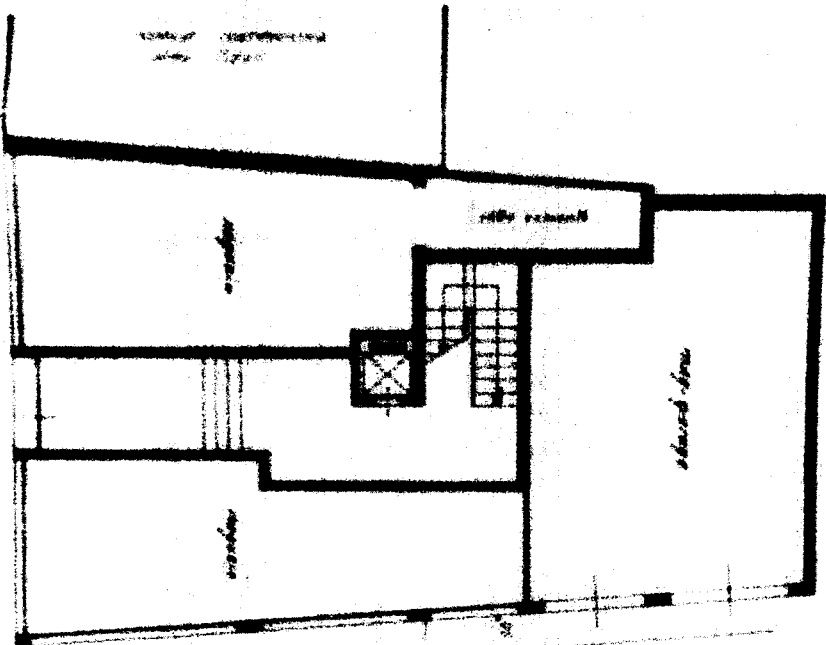
Contemplando il progetto opere in conglomerato
cementizio, SI RICHIAMA L'OBLIGO, A
NORMA DELL'ART. 1 DEL R.D. 15 NOV.
1939 N. 2229, DELLA DENUNCIA ALLA
PREFETTURA PRIMA DELL'INIZIO DEI
LAVORI.
La dichiarazione di abitabilità deve essere subordinata
alla presentazione della nota di cui
all'art. sopracitato.



SINDACO

PIANO 1-2-3-





STAIRWELL

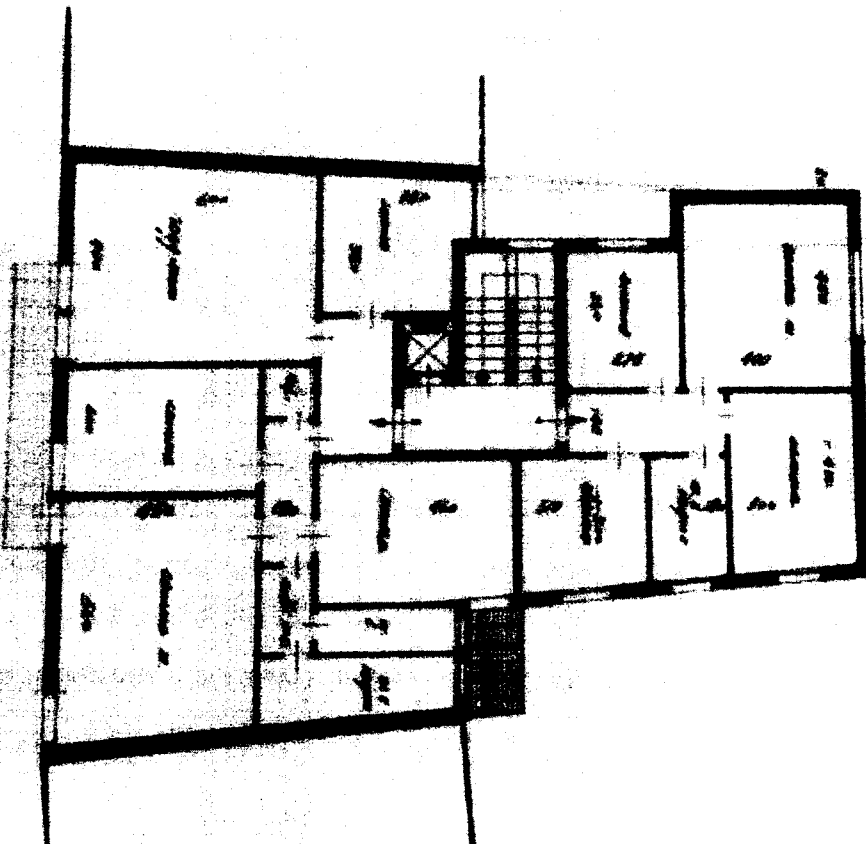
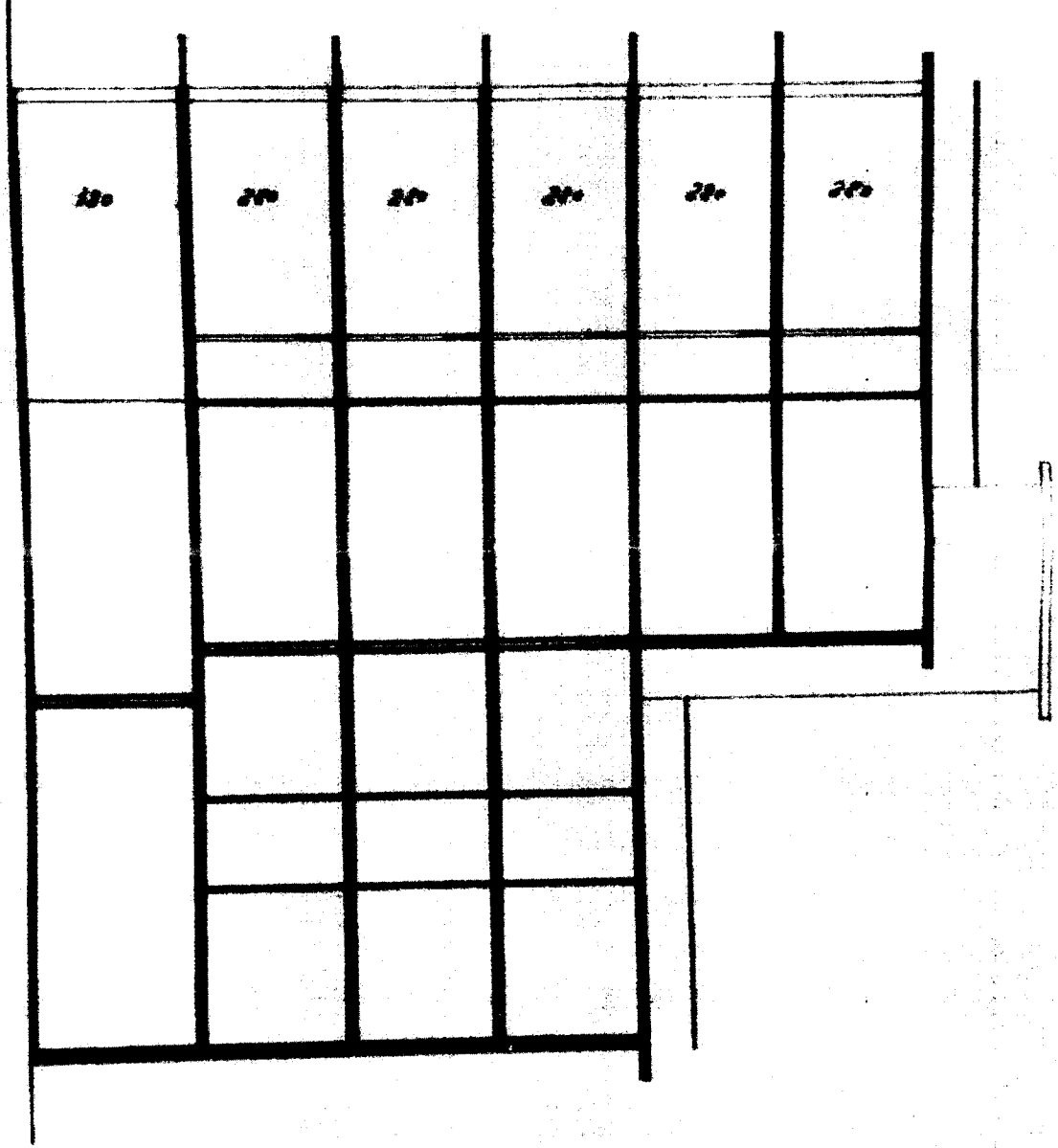
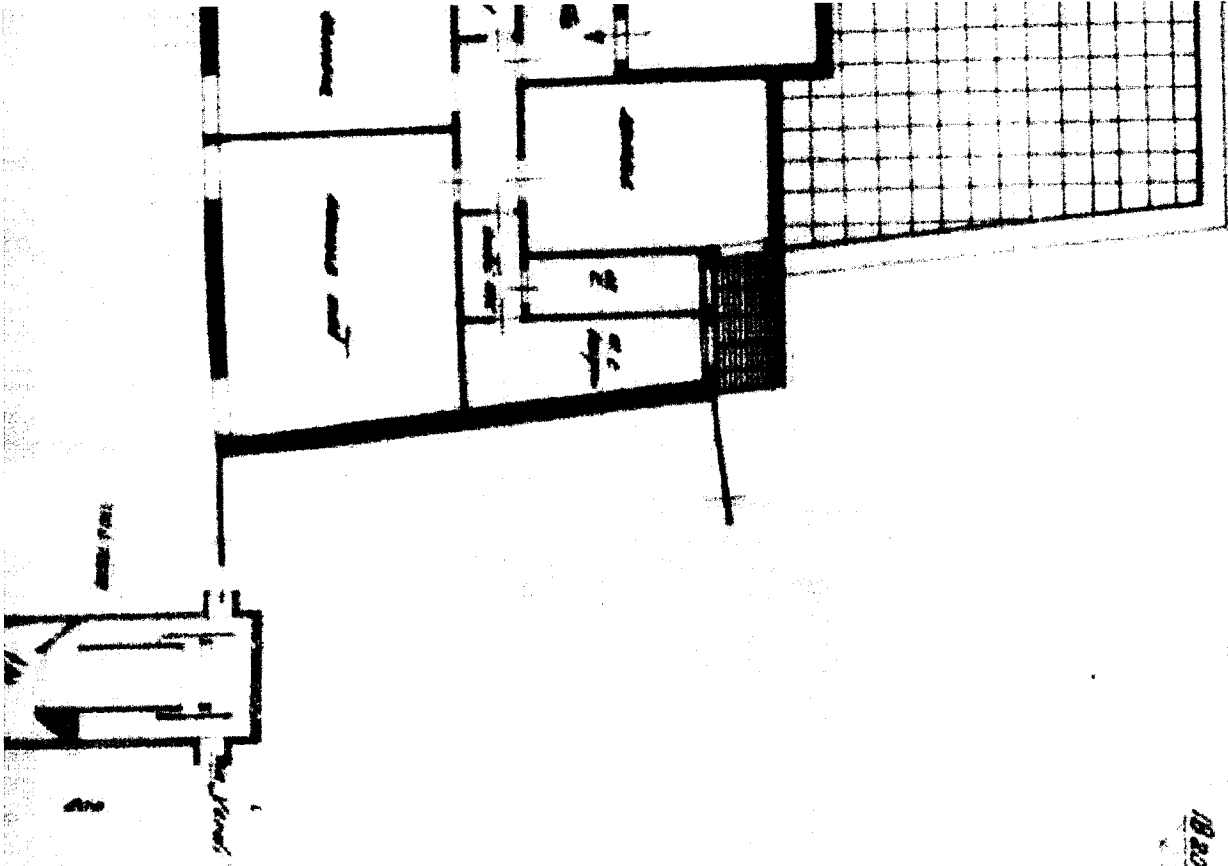


FIGURE 1-22

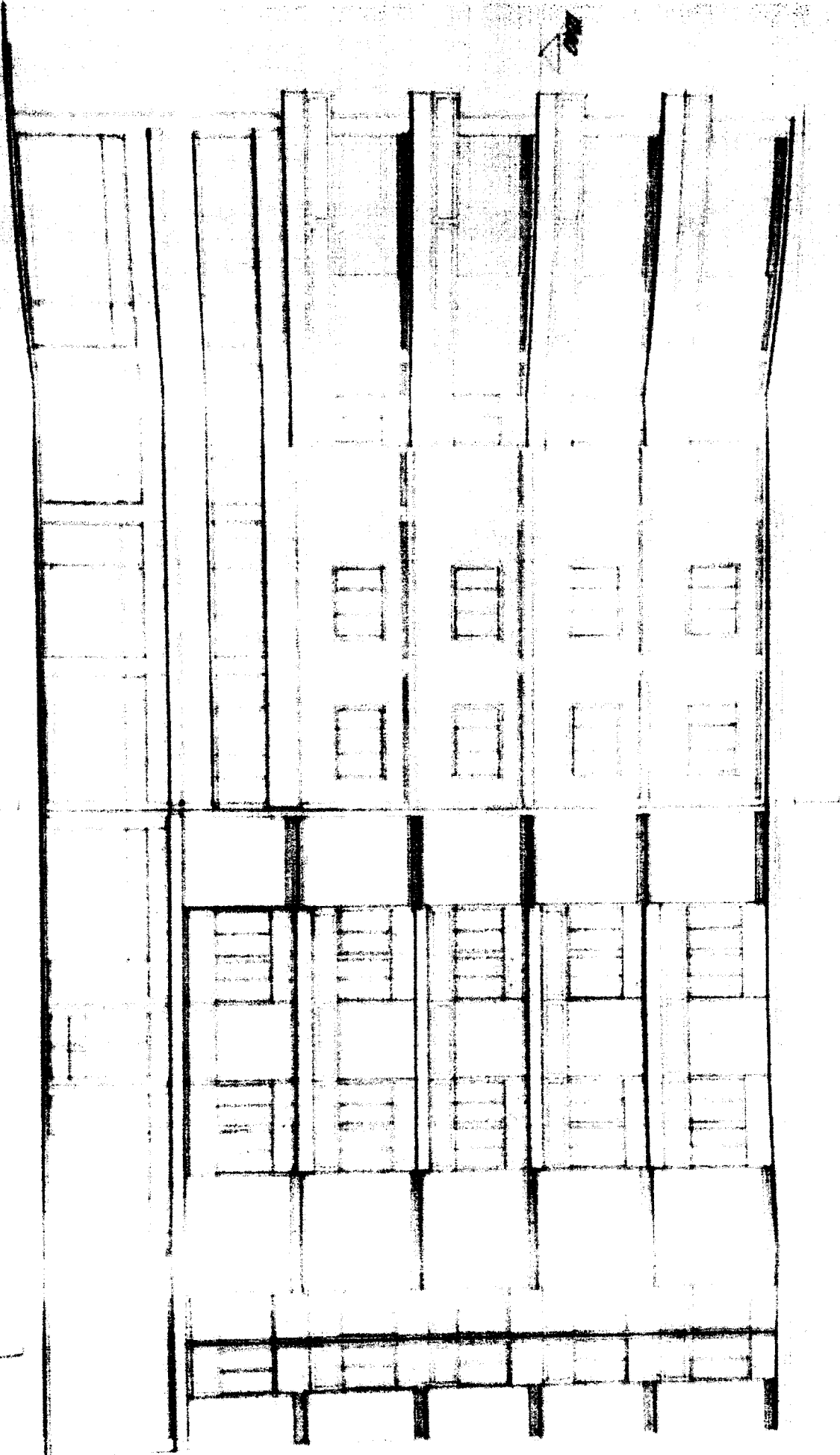
FIGURE 1-23



SECTION THROUGH

PROGETTO

PROGETTO



PROGETTO

6. XI. 62

(2)

~~1072~~
~~10~~

Contemplando il progetto opere in conglomerato cementizio, SI RICHIAMA L'OBBLIGO, A NORMA DELL'ART. 4 DEL R. D. 16 NOV 1938 N. 2932, DELLA DENUNCIA ALLA PREFETTURA PRIMA DELL'INIZIO DEI LAVORI.

La dichiarazione di abitabilità sarà presentata alla presentazione della licenza di cui all'art. soprastante.



COMUNE DI VENEZIA

Lavoro autorizzato

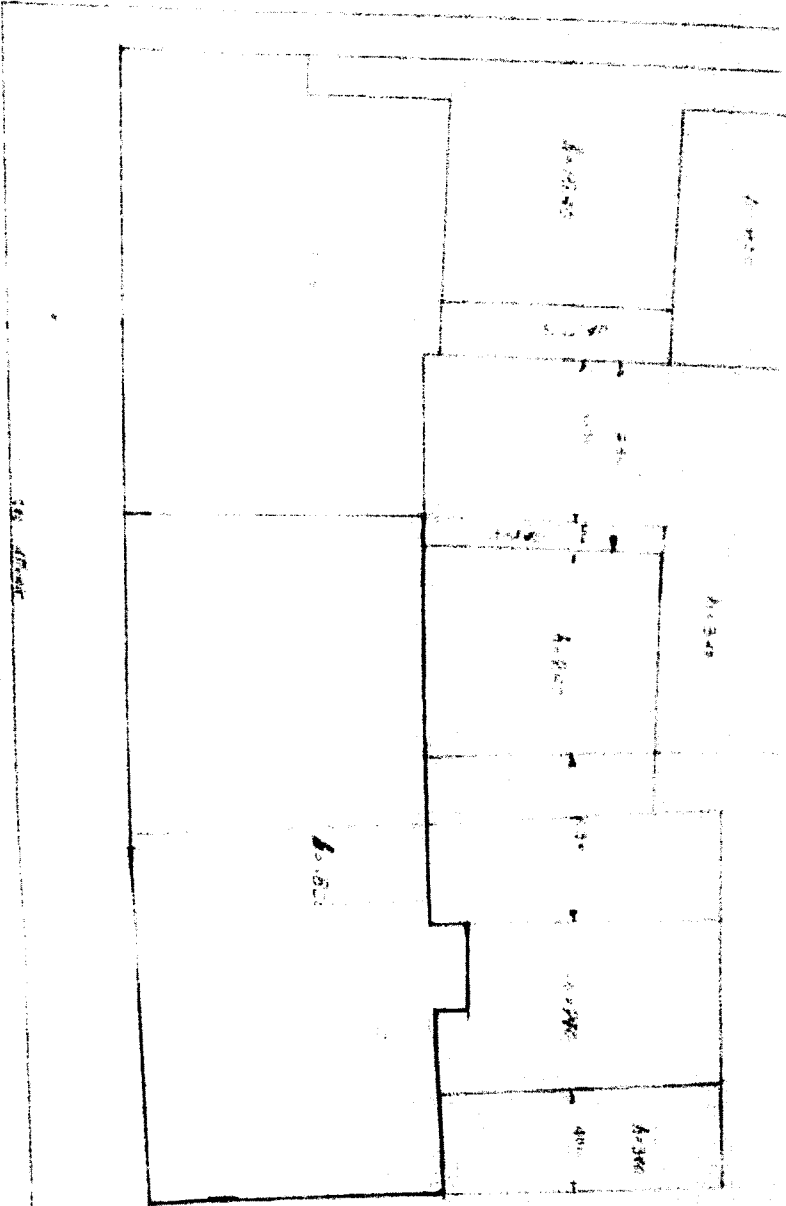
Licenza edilizia n. [redacted]

21/10/62

Capo D. [redacted]
 [Handwritten signature]

[Handwritten signature]

[redacted]	6 0	NUOVA COSTRUZIONE
[redacted]	7	USO negozio e abitazioni
[redacted]	MESTRE	Verdi [redacted] dr [redacted] [redacted]



2nd Floor

1st Floor

1st Floor

1st Floor

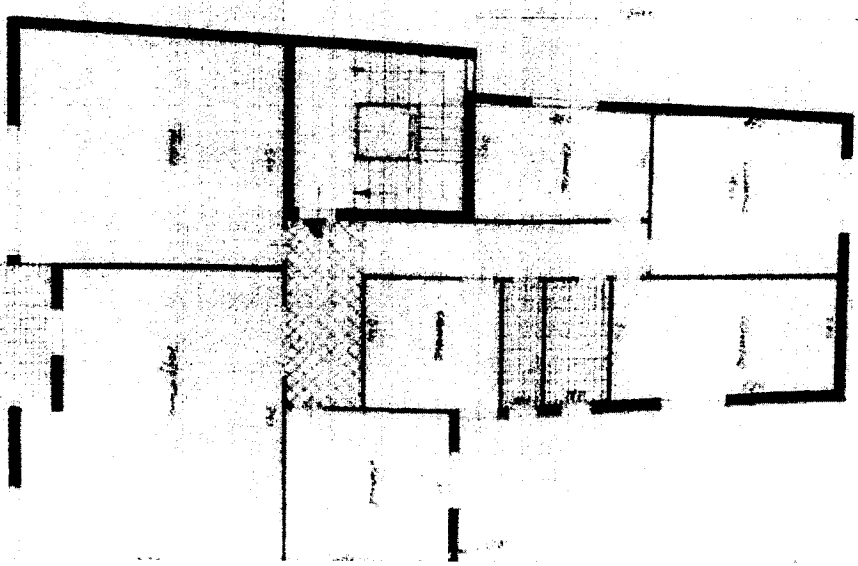
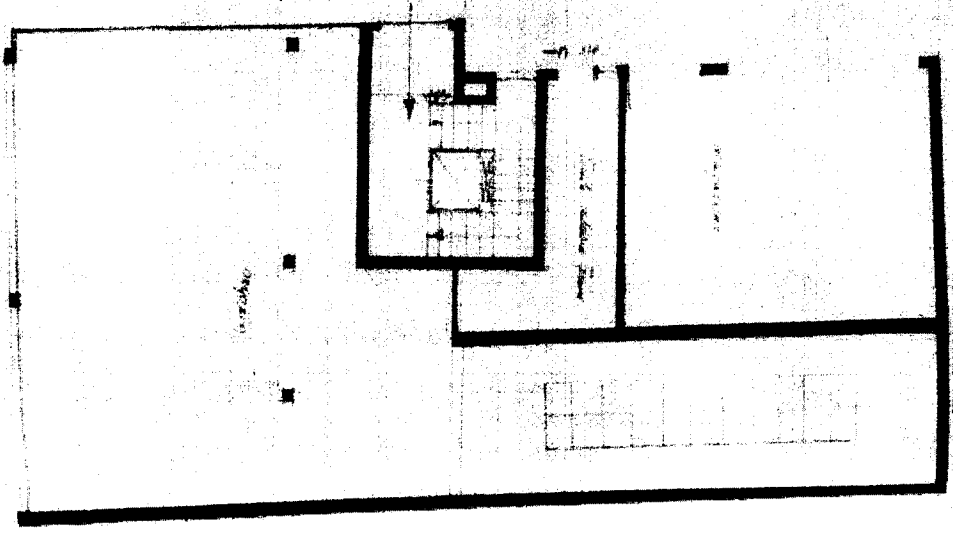
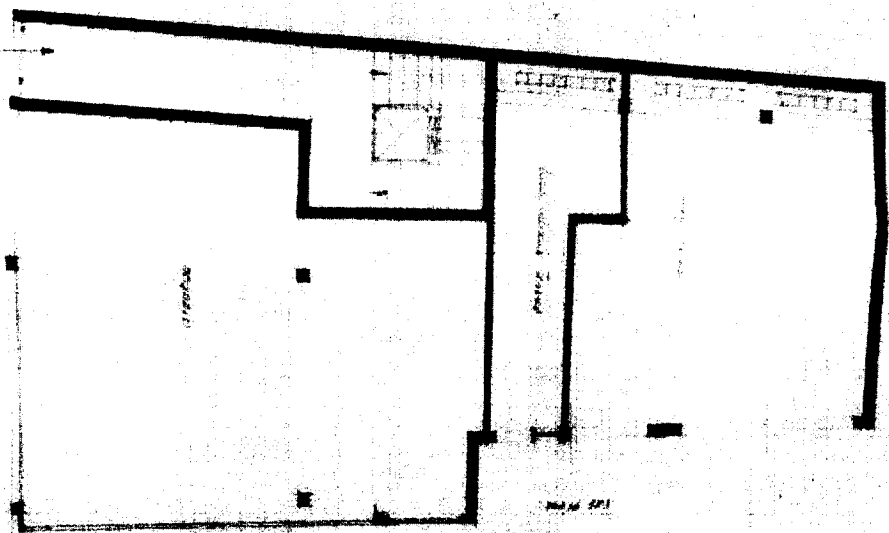
GENEVA
MESTRE
/3

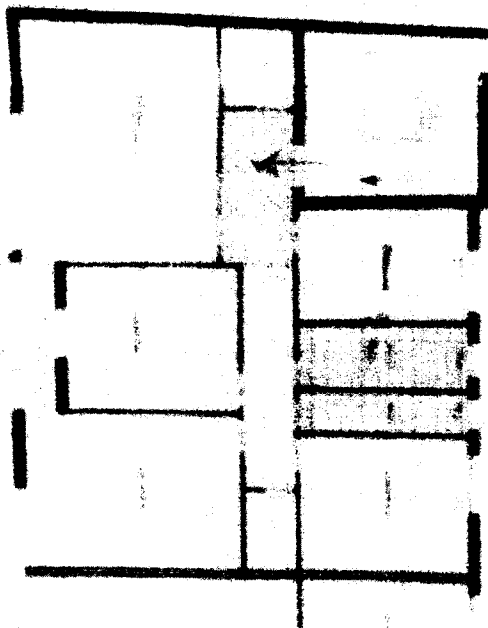
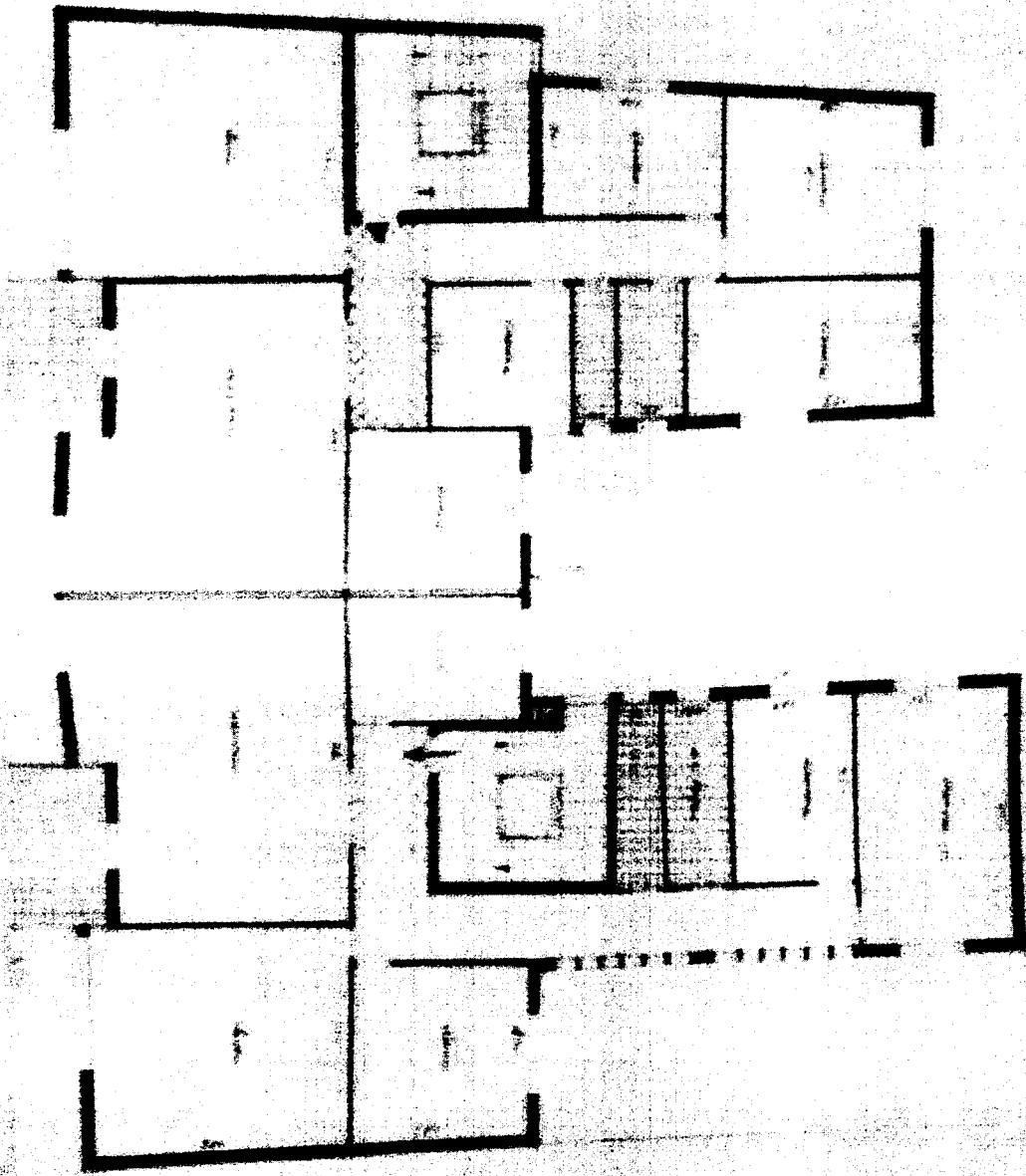
303-270-379

1st Floor

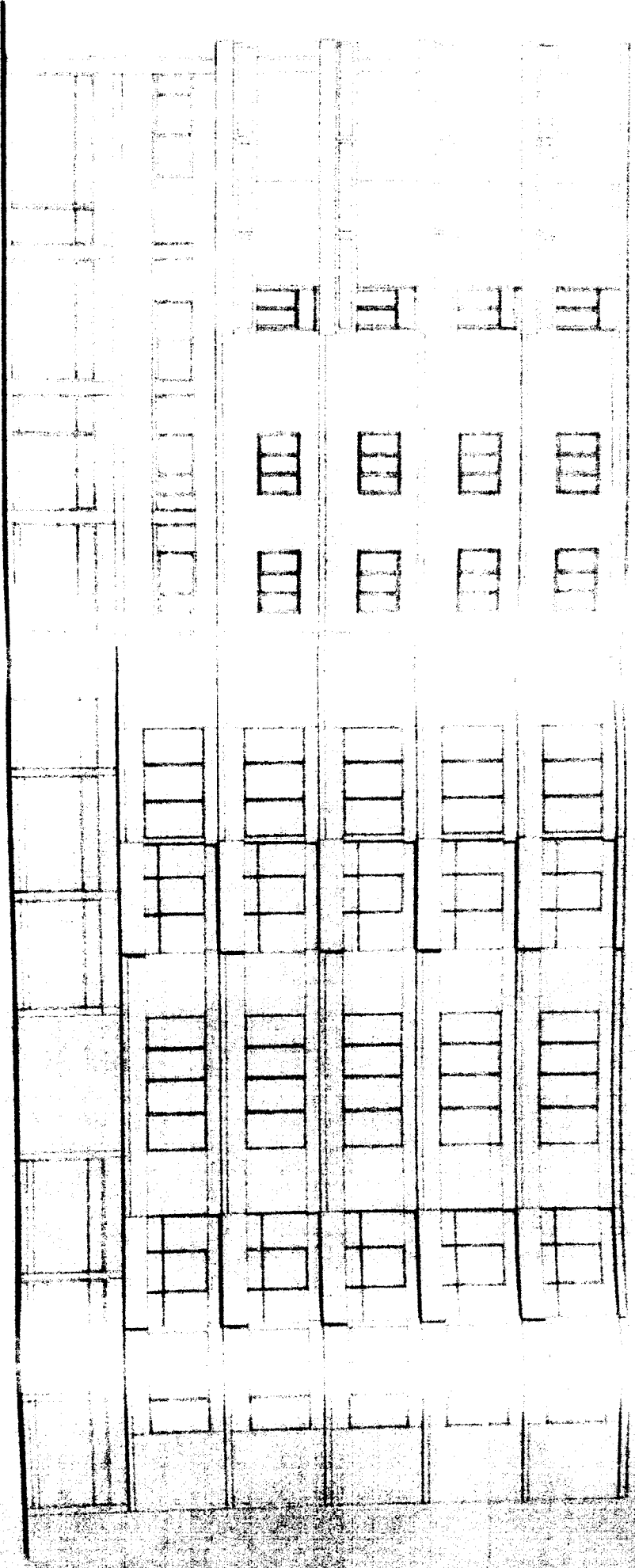
1st Floor

00271 007



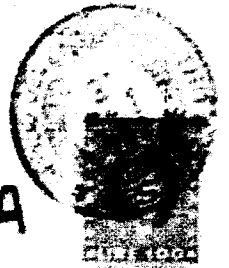


FRONTE VIA VERDI



Al Sindaco del Comune di

VENEZIA



20665 3842

OGGETTO: Domanda di autorizzazione per costruzione edilizia

Si presenta per l'approvazione, ai sensi di legge e dei vigenti Regolamenti Edilizio e di Igiene, il progetto di nuova costruzione

da eseguirsi in Venezia-Mestre su terreno contraddistinto in Catasto Sez. Mestre Fe. 13 particella N° 383-378-344 corrispondente al numero civico di Via Giuseppe Verdi

PROPRIETARIO DELLA COSTRUZIONE: [Redacted]
domiciliato in Mestre via Verdi al N° [Redacted] di Via [Redacted]

PROGETTISTA: [Redacted]
residente in [Redacted] di Via [Redacted]

DIRETTORE DEI LAVORI (1): [Redacted]
residente in DOCTOR ARCHITETTO di Via [Redacted]

ESECUTORE DEI LAVORI: [Redacted]
residente in [Redacted] al N° [Redacted] di Via [Redacted]

Si allegano alla presente:

- a) i disegni delle opere da eseguirsi in triplice copia
- b) la planimetria generale della zona;
- c)

DESCRIZIONE PARTICOLAREGGIATA
DELLE OPERE E DEI MATERIALI DI DECORAZIONE ESTERNA

fondazioni continue in conglomerato cementizio - struttura frontale in c. armato. Solai in laterocemento - Muratura finestrata di tamponamento in foratai del tipo forata - St. Tramezzate in foratai c.c.p. - Internacci interno liscio a calce - Internacci esterno - con intonaco in marmo - Pitture in marmo - Luccamenti in tipo massicci - Dipinture con colori lavabili - Il tutto liscio a regola d'arte secondo gli usi locali -

NOTE - (1) Quando non sia lo stesso progettista.

COMMISSIONE EDILIZIA 10/10/62

nella stessa area di esistenza etc
verifica definitiva l'allineamento
e l'ubicazione e patrimonio
rispetto il nota strale e
verifica esattezze fidejussorie
l'area di risulta
M. C.

PARERE DELLA COMMISSIONE EDILIZIA del 10.10.62

Prop. per prop. esp.
della fusione

Handwritten signatures and initials, including a large signature on the left and another on the right.

SUPPLEMENTO ISTRUTTORIA del
Mestre 6/11/1962

Veda la Sottocommissione il tipo 2°) che estende l'edificio
anche sul terreno a ponente. Il nuova elaborata comprende un fabbricato
di piani 6, sul fronte strada, e tre nelle ali retrostanti con
altezza variabile da mt. 9,40 a mt. 18,20.

- I rapporti tra altezza delle ali retrostanti (mt. 9,40) ed i
cortili chiusi risultano come segue :
- per il cortile a nord si osserva un insufficiente ritiro (mt. 6,30)
dell'appendice dello stabile in relazione all'altezza (mt. 12,40)
dell'erigendo edificio del confinante a Nord;
 - per il cortile centrale i rapporti sono regolari;
 - per il cortile a sud i rapporti sono regolari a condizione che l'altezza
dell'ala venga computata dal lastrico solare .

1) Tipo delle fosse impiegate

tipo prefabbricato

2) Come si provvede allo scarico delle acque chiare e luride e delle materie nere

fossette e allacciamento all'acquedotto comunale

3) Come si intende provvedere alla fornitura di acqua potabile

allacciamento all'acquedotto comunale

4) Quale materiale verrà usato per lo strato sottostante dell'umidità da porci alle fondamenta appena alloranti dal terreno

edafite spessore minimo 10 cm

5) Tipo dei solai impiegati

8-16+ cappa "Sapa" e "Rosa"

6) Materiali che verranno usati per la decorazione delle facciate

Marmi -

7) Denaria edilizia superficie coperta

mq. 800+

superficie lotto

310 cat.

8) Volume della costruzione

3450 +

Si dichiara che l'ascluso progetto è compilato in piena conformità alle norme dei vigenti Regolamenti di Edilizia e d'Igiene, nei riguardi pure delle proprietà confinanti e cioè ad ogni effetto anche di fronte ai terzi, e cioè con assoluto sollievo di ogni responsabilità del Comune

Venezia, *1 ottobre 1962*

FIRMA DEL PROPRIETARIO (1)

[Redacted signature]

FIRMA DEL PROGETTISTA

[Redacted signature]

DOTTOR ARCHITETTO

FIRMA DEL DIRETTORE DEI LAVORI (2)

[Redacted signature]

FIRMA DELL'ESECUTORE DEI LAVORI

Le eventuali comunicazioni d'ufficio dipendenti dalla presente domanda dovranno essere indirizzate a

in

Via

DOTTOR ARCHITETTO

[Redacted address]

NOTE: (1) O di chi legalmente lo rappresenta

(2) Quando non sia lo stesso progettista.



Copiale II
19 LUG. 1963

addì 15 luglio 1963

Comune di Venezia

UFFICIO Tecnico - Edilizia Privata

Protocollo n. ~~1872~~ 1872

Risposta a nota del

Dir.

Allegati

*Oggetto: 120000 progetti edilizi da parte della Commissione Consigliere.-
Costruzione fabbricato in Mestre - mapp. 383 foglio 13.-*

Alla Ditta Propr.
presso Dr. Arch.

M E S T R E

Si comunica che la pratica edilizia intitolata alla Signoria Vostra, è stata esaminata favorevolmente dalla Commissione Consigliere nominata il 1° Aprile 1963, nella seduta del 5.7.1963.-

La Signoria Vostra potrà avere la relativa licenza appena completate tutte le pratiche necessarie.- Si coglie l'occasione per avvertire che questa Amministrazione declina ogni responsabilità in rapporto ad eventuali esecuzioni di terzi.-

IL SINDACO

Dati i precedenti esistenti nella località e considerato
che il fabbricato viene ad inserirsi tra altri di buona bellezza
nella medesima facciata, la Comm.^{ma} approvando il progetto, esprime
parere favorevole alla denucia alle art. 114. L'Ufficiale Sanitario
esprime parere contrario - Il Legittimo Relatore.

SUPPLEMENTO ISTRUTTORIA del

28 Marzo 1963, in relazione al

Piano Regolatore Generale

Art. 6 - ZONA RESIDENZIALE INTENSA

Il progetto, che completa l'asse di Nuovo di quel
tratte di strada, contrasta con le norme relative ai
rapporti degli assi delle Vie (0,50 di H. dall'asse
con le distanze dai confini (0,75 o 0,25 di H.)

Veda la Sottocommissione

L'Ingegnere Capo Divisione

31.7.63. Progetto esecutivo approvato
della Commissione Comunale di Aprile 1962
(Vedi Certura 11.7.63)
Barry

1872
62



PREF

IK

COMUNE DI VENEZIA

Prot. Con. N° 20665 Ufficio Tecnico

data

21/10/62

LICENZA N° 1872

OGGETTO

Restauri faldate in Marmo Fg. 13
Mette. 383-348-349

UFFICIO TECNICO DI CANTIERA DI COSTRUZIONE EDILIZIA
E INGEGNERI E ARCHITETTI

Decreto n° 797 del 22/11/63

1.50.000 (Lire 1.250.000)

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 8/10/1962 - 6/11/62 -
con la quale si chiede l'esecuzione dei lavori in oggetto.

Vista gli art. 31, 32 e 41 della legge 17 agosto 1942 N° 1150 sull'urbanistica.

Vista i regolamenti comunali di edilizia e d'igiene;

Sentito il parere della Commissione Edilizia del Comune, espresso nella seduta
del 13/11/62 - Vista l'Approvazione della Commissione Comunale
Rilascia I° April - 15.7.1963

LICENZA

alla DITTA

con domicilio in

SALVI ED IMPREGIUDICATI GLI EVENTUALI DIRITTI DEI TERZI, per l'esecuzione dei lavori in
oggetto in conformità ai tipi che si restituiscono muniti della firma e del timbro d'uf-
ficio

LA PRESENTE LICENZA HA LA VALIDITA' DI SEI MESI DALLA DATA DI EMISSIONE. - LE OPERE NON I-
ZIATE ENTRO TALE TERMINE, E QUELLE INIZIATE, MA RIMASTE SOSPENSE PER OLTRE SEI MESI, NON
POTRANNO ESSERE INTRAPRESE O RIPRESE SE NON PREVIA DOMANDA E NUOVA AUTORIZZAZIONE. -

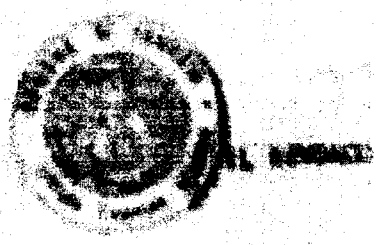
La presente licenza viene rilasciata subordinatamente alla osservanza delle nor-
me contenute nelle leggi e regolamenti vigenti e delle seguenti "Attenzioni e prescrizio-
ni", nonché delle condizioni particolari riportate

R. 8002 - 1872
Balletti 59516
dat. 20-11-63 L. I

10000

GENERAL INVESTIGATIVE DIVISION

SEARCHED	INDEXED
SERIALIZED	FILED
APR 19 1964	
FBI - MEMPHIS	



[REDACTED]

IMPOSTA SULL'INCREMENTO
VALORE AREE FABBRICABILI
Notifica approvazione progetto 13.11.63
Spedizione all'Ufficio Tributi 14.11.63
L'INCARICATO

[REDACTED]

[REDACTED]

IMPOSTA SULL'INCREMENTO DI
VALORE AREE FABBRICABILI
Notifica approvazione progetto [REDACTED]
Spedizione all'Ufficio Tributi [REDACTED]
L'INCARICATO

[REDACTED]

Addebitato 2^a copia di legge 12/3/64

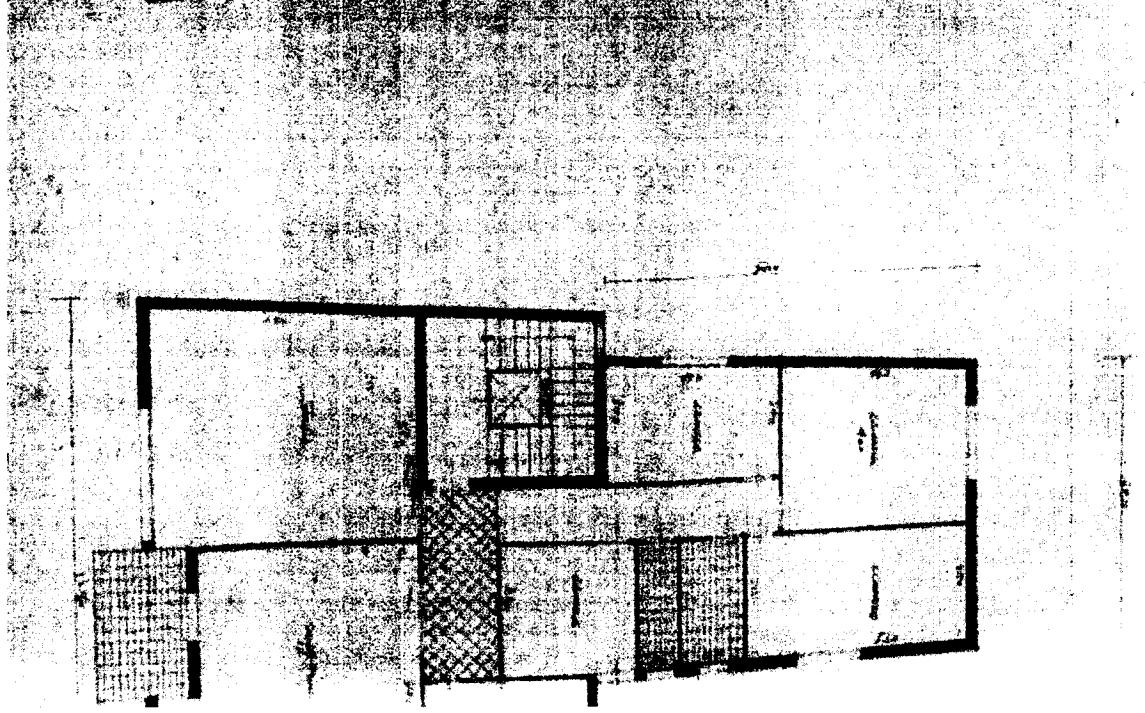
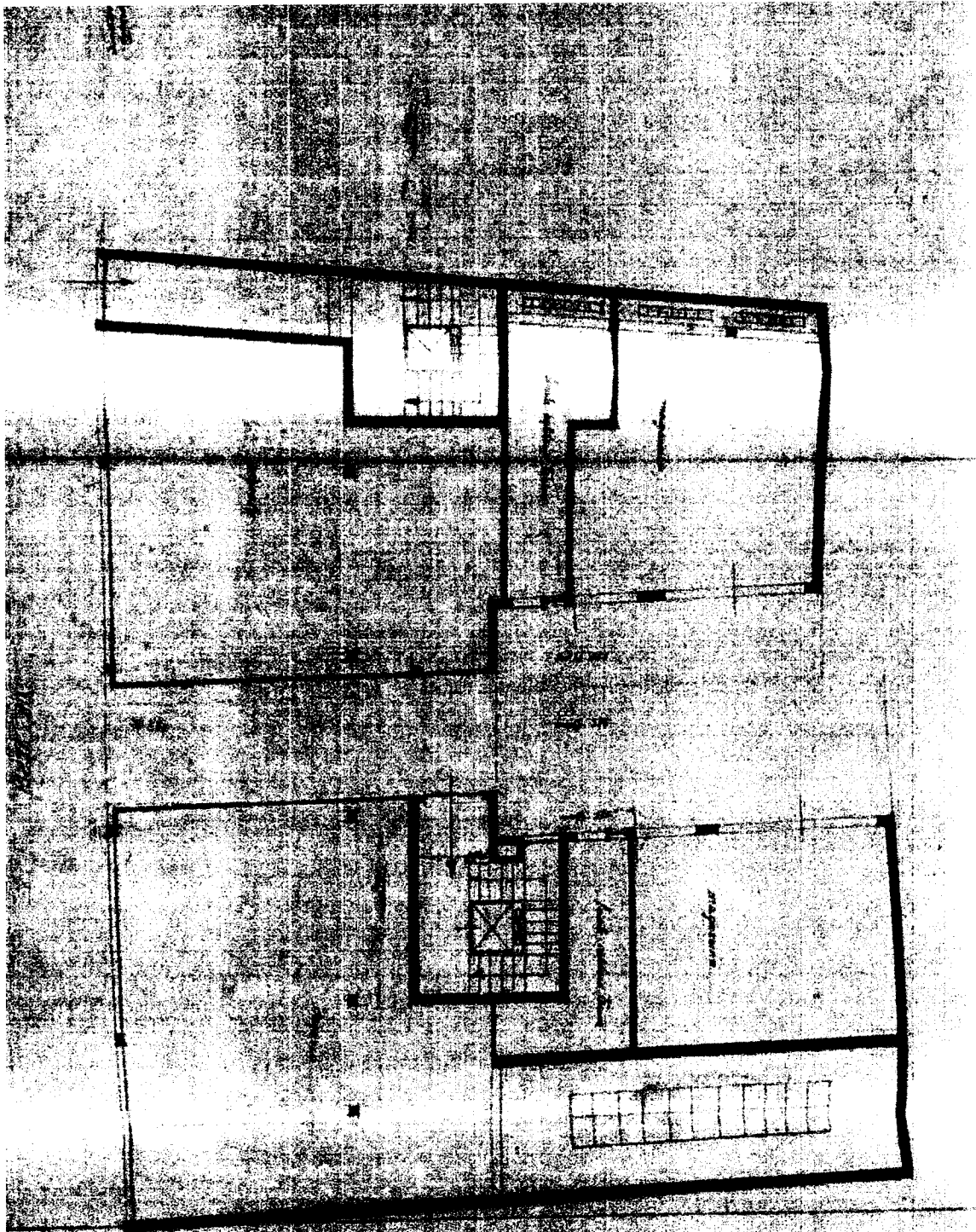
[REDACTED]

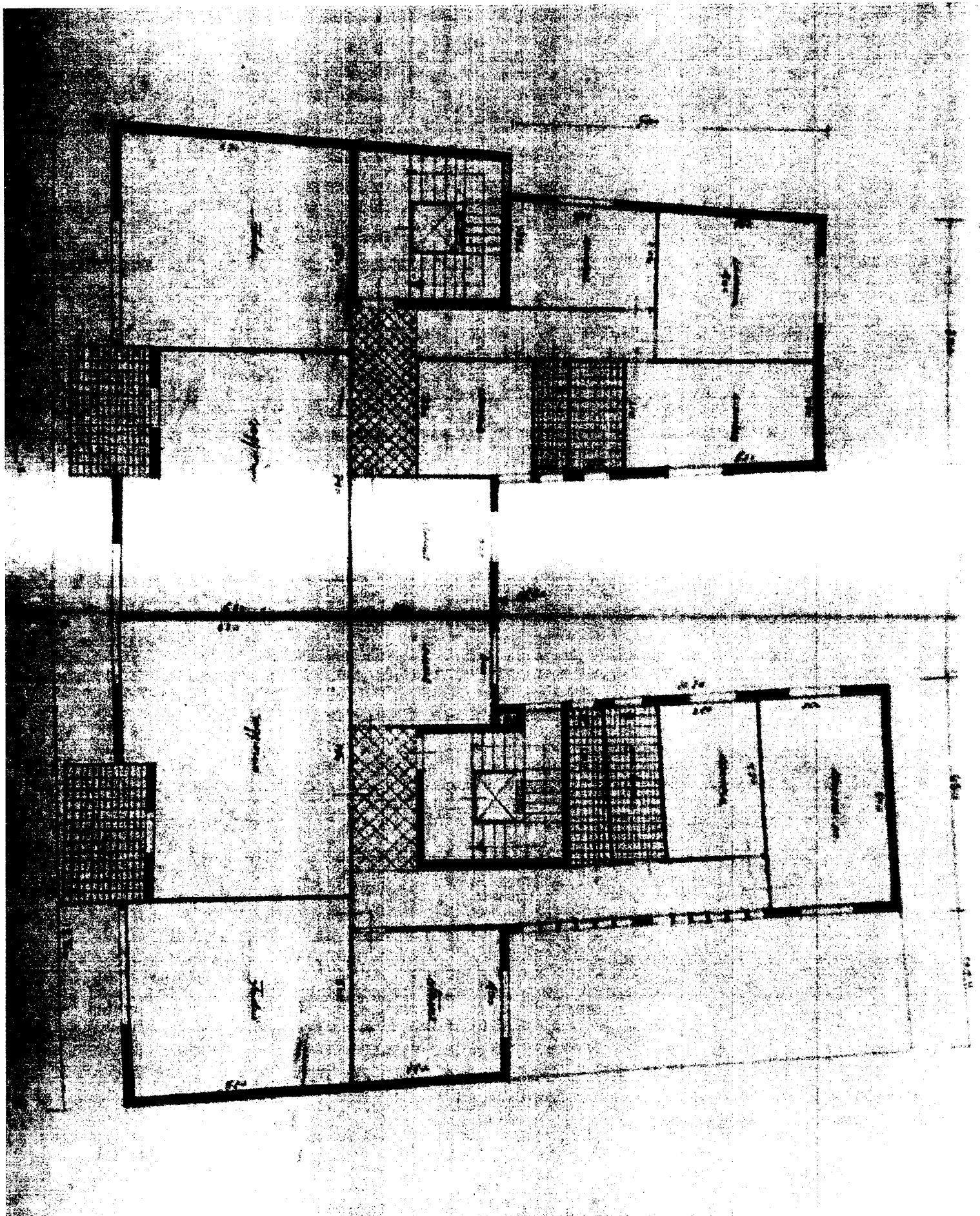
1914

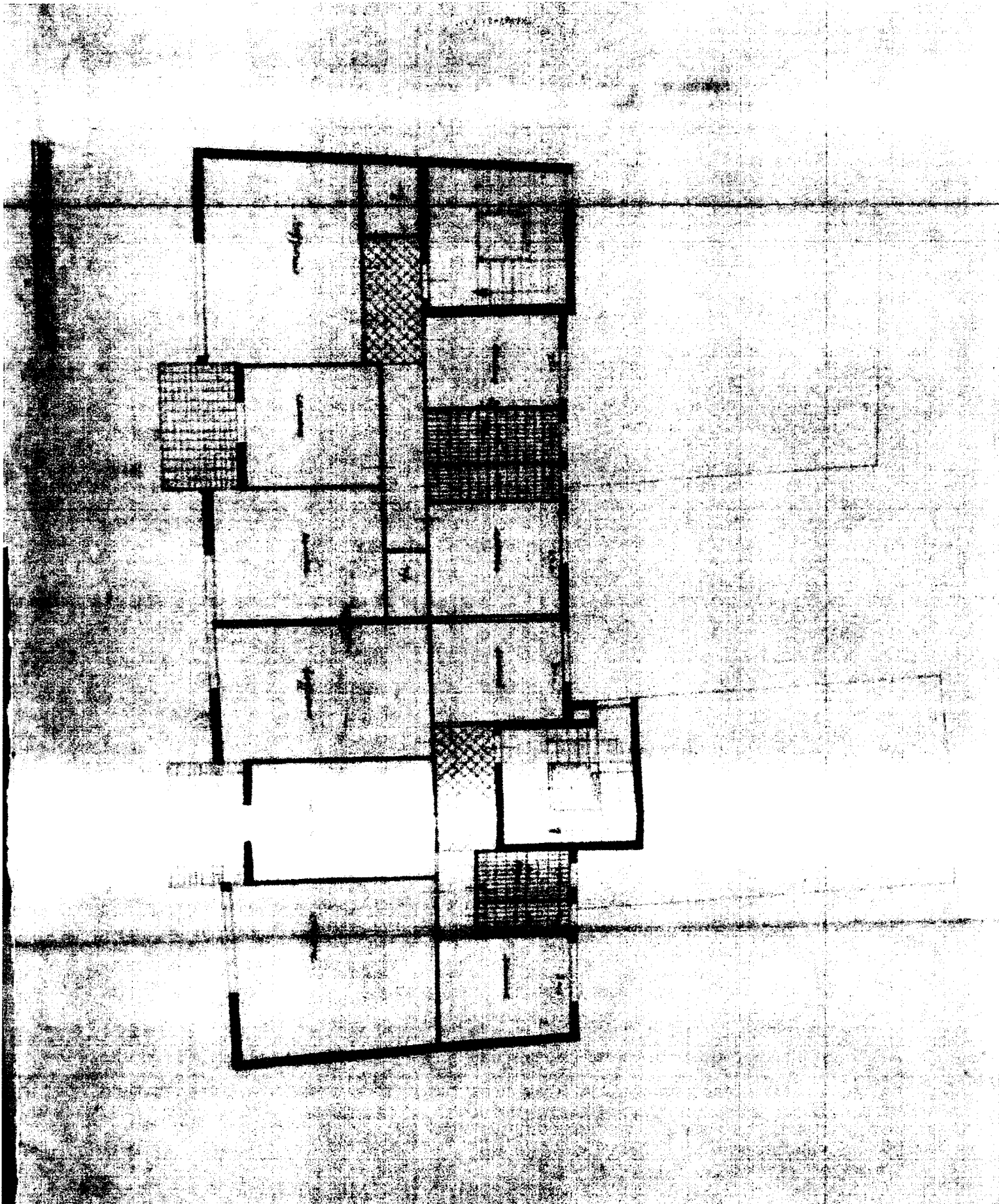
1915

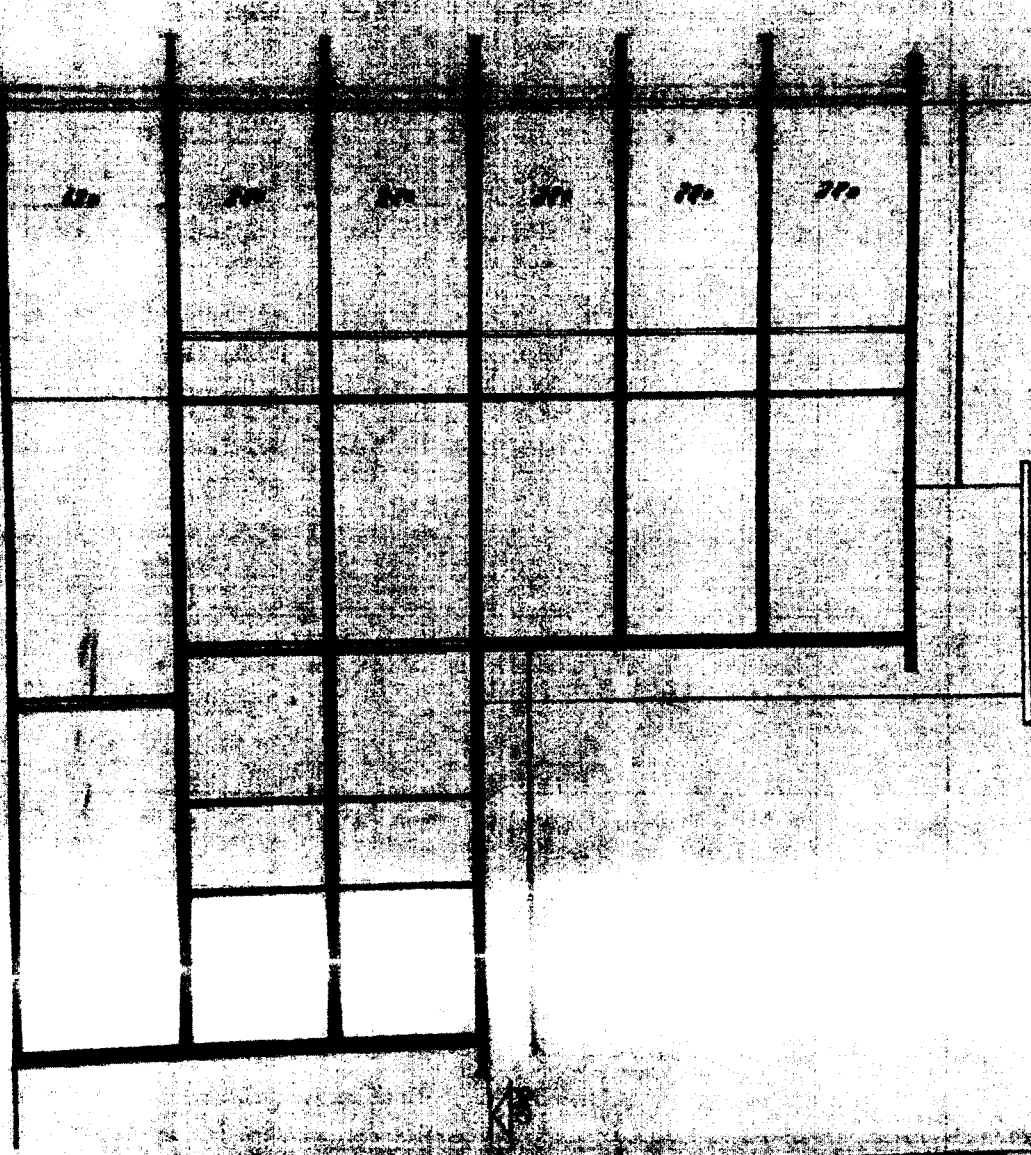
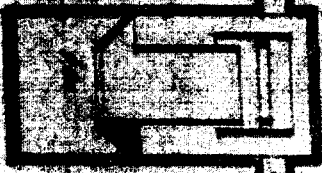
1916

1917

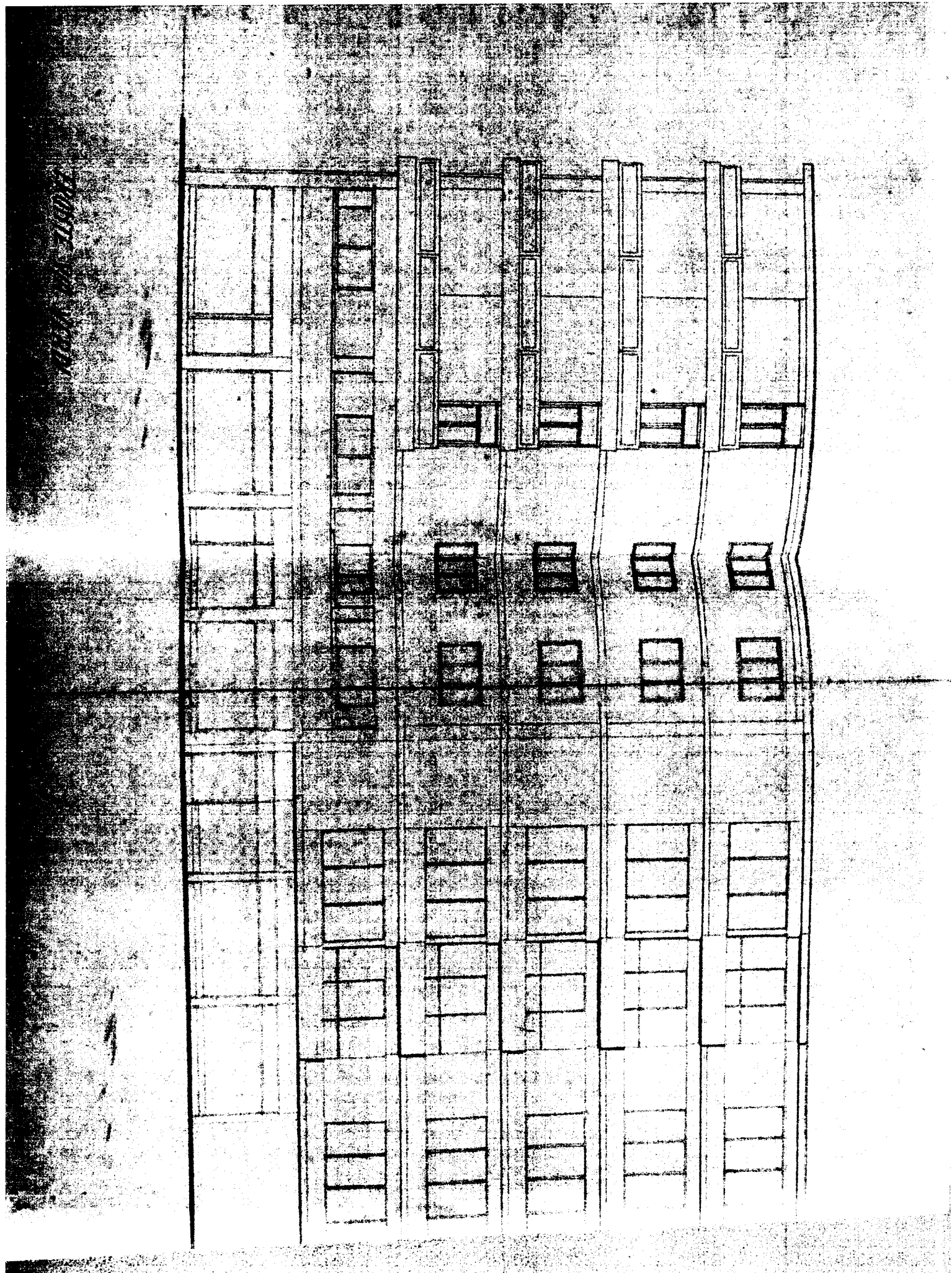




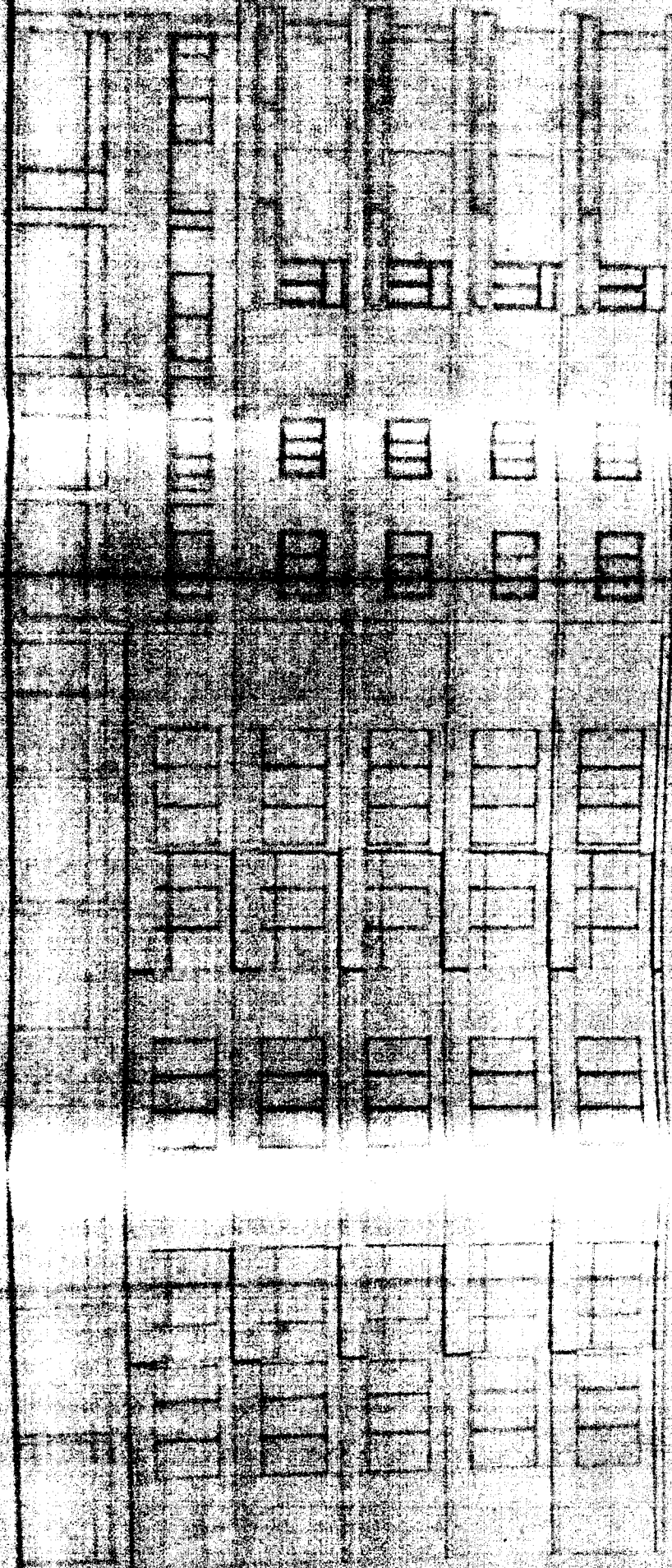




SECTION THROUGH



PROPERTY MAP YEAR 1900



*Cancelliere
Rho - Forno Sivo*



1965

Spett.le UFFICIO TECNICO DEL COMUNE

di VENEZIA - MESTRE

La sottoscritta, [redacted]

con sede in [redacted]

[redacted] inoltra rispettosa domanda a Codesto Spett.

Ufficio affinché venga rilasciato certificato di
inizio e termine lavori e superficie coperta sul
fabbricato di nuova costruzione sorto in Mestre
Via Verdi sui mappali 378-379-383 di nostra proprie-
tà.

Allega alla presente copia di certificato di abita-
bilità rilasciata dal competente ufficio.

Con osservanza

[redacted]

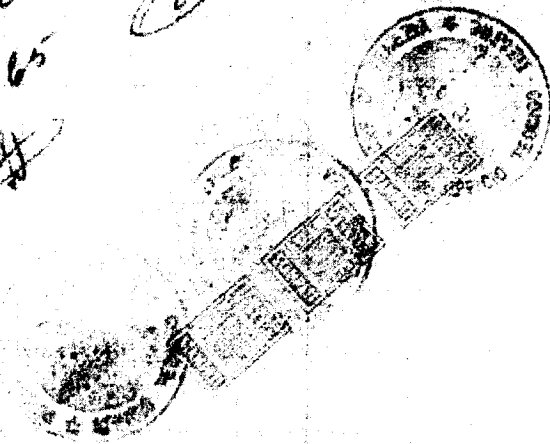
Mestre, li 12 febbraio 1965

12/2

*14.2.64
fine 1.3.65*

*Incluso che la copertura in fogli a spessore
a pag. 400 -
[redacted] con sede a Mestre
braccio di costruzione
il 15.3.65*

200



1892
62

PR. P. PREFETTURA DI VENEZIA

N. 1994

Div. IV^a c.a.

Venezia, li 6.3.1964

OGG TEO: Opere in c.a. costruzione fabbricato uso abitazioni e negozi in
centro

All'Impresa [redacted]

Alla Ditta [redacted]

Al Dr. Ing. [redacted]

Al Sig. Sindaco di

(rif. nota 3745/327 del 22.2.64) **VENEZIA**

Nel trasmettere copia del decreto di pari data numero [redacted] con il quale è stato nominato ispettore all'opera in oggetto il Dr. Ing. [redacted] si prega prendere buona nota che al fine del rilascio della relativa licenza d'uso, dovrà essere presentata al termine dei lavori la seguente documentazione:

- a) relazione di collaudo, in duplice copia, di cui una su carta da bollo da L.200 e una su carta uso bollo, da rilasciarsi da un ingegnere di riconosciuta competenza, iscritto all'albo, e che non abbia preso parte alla redazione del progetto e alla direzione dei lavori;
- b) esecutivi del c.c. d'abitamento firmati dall'Impresa esecutrice, dal collaudatore e dal direttore dei lavori;
- c) certificati delle prove eseguite sui materiali indagati (artt. 2-12-50 del R.D. 16.11.1939, n.2229) a cura di uno dei laboratori ufficiali annessi alle Cattedre di Scienza delle Costruzioni delle facoltà di ingegneria delle Università, dei Politecnici e degli Istituti Universitari di Architettura (Legge 1° luglio 1961, n.551);
- d) domanda in bollo da L.200;

Si fa presente, poi, che a norma delle vigenti disposizioni non può essere nominato collaudatore chi abbia, comunque, preso parte alla redazione del progetto od alla direzione dei lavori.

L'Ingegnere ispettore, cui la presente è pervenuta diretta, è pregato di fornire tempestivamente un certo conto di accettazione e, a suo tempo, di inviare, in duplo, a questa Prefettura, in via riservata, la relazione sui controlli eseguiti.-



PR. P. TEO
[Signature]

/ar

PROVINCIA DI VENEZIA

di prot. 1554

Div. IV^a (da indicare nella risposta)

IL PREFETTO DELLA PROVINCIA DI VENEZIA

Visto l'articolo del R.D. 15.11.1939 n. 2229, recante norme per la esecuzione di opere in conglomerato cementizio ed armato;

Vista la denuncia presentata dall'Impresa _____
residente a _____
per lavori in conglomerato cementizio relativi al fabbricato sito in _____

Via Vendri _____
di proprietà _____
n. _____ foglio 13

per uso abitazioni e negozi

P. S. T. A.

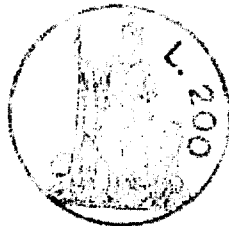
Il Dott. Ing. _____ residente a _____
è incaricato dell'ispezione delle opere in conglomerato cementizio che verranno eseguite nel corso dei lavori di cui in premessa.

Il costruttore è tenuto ai sensi della predetta disposizione di legge, a corrispondere, a controlli eseguiti, all'Ingegnere Ispettore, le competenze sancite dalla vigente tariffa professionale.

Venezia, li 6.3.1964



/ar



Spett/ Ufficio Tecnico del Comune di

VENEZIA - MESTRE

Oggetto : Costruzione fabbricato in Mestre
Foglio 13 mappale 383 - 378 - 379,
in ditta [redacted]
Licenza n° 1872 prot. 20.665.

L'impresa costruzioni Edilizie [redacted]
[redacted], inoltre ris-
pettosa domanda a Codesto Spett/ Ufficio affinché
venga variato il nominativo della licenza in :

[redacted]
[redacted]

Si allega alla presente scheda di dichiarazione
relativa all'imposta sugli incrementi di valore
delle aree fabbricabili.

Confidando nella benevola accettazione, ringrazia
e ossequia.

CONSTRUZIONI EDILIZIE

[redacted]
[redacted]

Mestre, li 10 febbraio 1964

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]

Cambio intestazione

1872
62

10/2/64
12/2/64
10/2/64
12/2/64
10/2/64
12/2/64

18/2
10/4

Decreto 1130 2

Alla PREFETTURA DI VENEZIA

Div. IV°-

15710
277

Oggetto: Denuncia delle opere in conglomerato armato

0-0-0-0-0

Il sottoscritto geom. [redacted] contitolare della impresa [redacted] con sede in [redacted] notifica a codesta Prefettura che da immediato inizio alla costruzione di un fabbricato sito in Mestre Via Veg di foglio I3 mappali 383-378-379 come da licenza comunale n° 1872 del 21/10/63 prot. gen. 20665 intestata precedentemente ad altra ditta ed ora trasferita alla [redacted].

Della predetta costruzione fanno parte le seguenti strutture in cem. arm.: Pilastri; travi con luce max di m. 4,70; solai con luce max di m. 5,00; scale con luce di m. 1,10 e così i poggioni.-

COMPITENTE ed [redacted]
[redacted]

PROGETTISTA : dott. arch. [redacted] Mestre
CALCOLATORE DELLO OPERE IN CEM. ARM. E DIRETTORE DEI LAVORI: Ing. [redacted]

Mestre li 18 febbraio '64

Il costruttore

[redacted signature]

MINISTERO DELL'INTERNO

Divisione Istruzione

UFFICIO CENTRALE

Con il Comune di Venezia e i Signori Bianchi e Co-
ni per la concessione di un'area a costruire - Via Verdi-
nappali 371-372-373 - Foglio 11.

L'anno 1933 (millecinquecentotrentatré) il gior-
no *14* del mese di *Ottobre* nelle resi-
denze comunali,

Avvenne:

nota i Signori [REDACTED]
[REDACTED] hanno presentato al Comune, per la approvazio-
ne, un progetto relativo alla costruzione di un fab-
bricato ad uso abitazioni civili e negozi da eriger-
si nel nappali 371-372-373 Foglio 11 Sec. Centro, di
loro proprietà;

che la Divisione Istruzione, in ogni occasione
che l'Amministrazione Comunale era occupata un pia-
no di edilizia per la viabilità di Centro, ha re-
chiesto che venga ceduta al Comune l'area risultante
dall'accredito del progettato fabbricato sulla
Via Verdi.

Per i Signori

avvenne il 14.10.1933, nella Comune di Venezia il 10.5.1934, che

interviene in rappresentanza del Comune di Venezia
nelle sue veste di Assessore al Patrimonio;

- Dott. [redacted] nato a [redacted]
[redacted] abitante a [redacted]

interviene quale proprietario del n. 153;

- [redacted], nato a [redacted]
abitante a [redacted] che interviene quale
proprietario del n. 178-179 Foglio 11 Sec. Mestre.

Si conviene e stipula quanto segue:

I Signori [redacted] si impegnano per loro
successori ed eredi come:

- 1) - di cedere al Comune di Venezia, il quale come
sopra rappresentato si impegna di acquistare l'area
contigua da porzione del n. 153-178-179 Foglio
11 Sec. Mestre su Via Verdi della superficie di mq.
111 circa e precisamente l'area distinta in linea
verde nella allegata piantina;
- 2) - di consegnare detta area al Comune all'ultima-
zione dei lavori del fabbricato in oggetto e non oltre
la data del rilascio del certificato di fine la-
vori, ritenuto e scritto secondo le caratteristiche
tecniche in uso al Comune di Venezia.

I Signori [redacted] si impegnano inoltre,
a semplice richiesta del Comune, di stipulare l'atto
notariale necessario al perfezionamento del presente

CONDIZIONI PARTICOLARI

preliminari, stabiliscono che d'ora in poi
si presso la Direzione dei Registri Immobiliari.

La creazione dell'area di cui al 2.1 avrà luogo
quali corrispettivo della destinazione loro in pro-
prio a titolo pubblico dell'area stessa, in quanto
i signori Signorini e soci riconoscono che i diritti
di Signorini e Signorini ed a loro discendenti della
affidamento dell'area stessa nei confronti dei terzi
costi, particolarmente riconoscendo alcuni al tra-
sferimento del detto terreno.

Le spese per la stipulazione del presente atto,
sono quelle per l'atto definitivo, vengono assunte
a titolo unico dai sign. Signorini e soci.

Il presente atto, anche tenuto conto di
preziosi Signorini, dovrà essere per il presente
firmato dopo intervento di approvazione di legge.

Tutto, letto e confermato come segue

I signori ed

in il

Il

[Redacted]

IMPOSTA SULLA RENDITA DI
VALORE AFFERENTE
Notifica approvazione progetto 13/11/63
Spedizione all'Ufficio Tributi 14/11/63
L. INCASSATO

[Signature]

[Redacted]

IMPOSTA SULLA RENDITA DI
VALORE AFFERENTE
Notifica approvazione progetto 24/12/63
Spedizione all'Ufficio Tributi 27/12/63
L. INCASSATO

[Signature]

certificato 2° copia del regio pp 12/3/64

[Redacted]

1872
/ 62



COMUNE DI VENEZIA

Prot. Gen. N° 20665 Ufficio Tecnico

addi. 21.10.1963

LICENZA N° 1872

OGGETTO: Costruzione fabbricato in Mestre fg. 13- mapp. 303 - 378 - 379

LICENZA DI COSTRUZIONE EDILIZIA

IL SINDACO

Vista la domanda presentata in data 6/10/1962 = 6/11/1962 con la quale si chiede l'esecuzione dei lavori in oggetto;

Visti gli art. 31, 32 e 41 della Legge 17 agosto 1942 N° 1150 sull'urbanistica,

Visti i regolamenti comunali di edilizia e d'igiene;

Sentito il parere della Commissione Edilizia del Comune, espresso nella seduta

del 13/11/62; Vista l'approvazione della Commissione Consiliare

I° aprile - del 15.7.1963;

Rilascia

L I C E N Z I A

*Tratto in abbozza
da commissione
11-2-64
L. Ingegnere Capo Divisione*

alla DITTA

con domicilio in Dr. Arch.

SALVI ED IMPREGIUDICATI GLI EVENTUALI DIRITTI DEI TERZI, per l'esecuzione dei lavori in oggetto in conformità ai tipi che si restituiscono muniti della firma e del timbro d'ufficio.

LA PRESENTE LICENZA HA LA VALIDITA' DI SEI MESI DALLA DATA DI EMISSIONE. - LE OPERE NON INIZIATE ENTRO TALE TERMINE, E QUELLE INIZIATE, MA RIMASTE SOSPENSE PER OLTRE SEI MESI, NON POTRANNO ESSERE INTRAPRESE O RIPRESE SE NON PREVIA DOMANDA E NUOVA AUTORIZZAZIONE. -

La presente licenza viene rilasciata subordinatamente alla osservanza delle norme contenute nelle leggi e regolamenti vigenti e delle seguenti "Avvertenze e prescrizioni", nonché delle condizioni particolari riportate.

ARCHIVO

832/87



Via Verdi n. 55

Venezia, 17.4.1987

COMUNE di VENEZIA

DIREZIONE LAVORI E SERVIZI TECNICI

DIVISIONE EDILIZIA

85

Prot. N. 8/13411/832/87

OGGETTO: Fusione di due unità in Mestre fg. 13 map. 378 sub. 5

DATA DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA 9.4.1987

PROPRIETARIO

[REDACTED]

PROGETTISTA

GEOM.

[REDACTED]

ISTRUTTORIA E PARERI DEGLI UFFICI FOGLIO N.

ZONA RESIDENZIALE INTENSIVA "A" (ART. 6 P.R.G.)

STR. CONS. V.P.R.G. (VIABILITA' E VERDE) V.P.R.G. (PIANO SERVIZI)

Trattasi della fusione di due unità immobiliari attraverso l'abbattimento di alcune tramezze attualmente destinate, la prima a uffici, la seconda a residenza.

Per quest'ultima unità immobiliare viene richiesto il cambio d'uso da residenza ad uffici.

La ditta dichiara di essere venuta in possesso dell'immobile a causa del decesso dei genitori che ne occupavano precedentemente i locali.

Null'altro da osservare.

Il Tecnico Esperto

Arch. [REDACTED]

/ac

Atti
30/5/95

PARERE della SOTTOCOMMISSIONE EDILIZIA del:

21 LUG. 1987

Il geom. si presenta -

La SCE esprime parere favorevole
per quanto di competenza -

[Handwritten signature]

La C.E. nella seduta del **24 LUG. 1987**

esprime parere favorevole

in relazione ai motivi emersi nell'esame
istruttorio in data **21 LUG. 1987**

**ESTRATTO DAL VERBALE DELLA
SOTTOCOMMISSIONE EDILIZIA DI NESTHE
SEDUTA DEL 21 LUG. 1987
Per copia conforme
IL SEGRETARIO**

IL SEGRETARIO

[Handwritten signature]

SUPPLEMENTO DI ISTRUTTORIA

Immobile ubicato alla perimetrazione dello J.P.R.G. Centro storico.
CATEGORIA D'INTERVENTO: demolizione e ricostruzione.
DESTINAZ. D'USO: Edificio a prevalente destinazione residenz.le.
VARIANTE TECNICA AL P.R.G.: ZONA RESID. LE "VENETA" "A".

Il TAR con sentenza 256/93, si è espresso favorevolmente ai
ricorrenzi avverso il dir. p. 18.1.88 al punto n. 1 d'un comu-
nicato dell'ufficio. In base al contrasto con l'ord. di G. approvato dal
Consiglio Comunale

832/87

PRATICA EDILIZIA
CONDONO

N.

832/87

10/6/93

COMUNE DI VENEZIA
EDILIZIA PRIVATA

Richiesta in data: 2.6.93

DAL TECNICO



PER INTERVENTO EDILIZIO N.

integrazioni

PER CONDONO EDILIZIO N.

PER PRETURA RIFERIM. N.



COMUNE
DI VENEZIA

ASSESSORATO
ALL'EDILIZIA PRIVATA

Prot. n. 85/1995

Mestre, il

29 MAG. 1995

OGGETTO: Fazione di due unita' in Mestre - FB. 13 MAPP. 378 S.5.

ALLA DITTA

[Redacted]

e p.c. AL PROFESSIONISTA

[Redacted]

In esito alla domanda del 9.4.87 stesso protocollo e
relativa all'oggetto, considerato che ad oggi la richiesta di atti
relativa al 5.7.83 non risulta ancora soddisfatta; considerato il
tempo trascorso, si informa che la stessa viene archiviata.

IL DIRETTORE DI SETTORE

[Signature]
Dott. Ing. *[Redacted]*
Servizio tecnico

1995



COMUNE
DI VENEZIA

ASSESSORATO
ALL'EDILIZIA PRIVATA

Prot. 13411/032/87

Mestre, li - 5 LUG, 1993

OGGETTO: Cambio di destinazione d'uso e accorpamento unita immobiliare
in Mestre Via Verdi 55.

alla ditta

[REDACTED]

e, p.c. al Geom. [REDACTED]


[REDACTED]

In riferimento all'istanza relativa alle opere a margine indicate, viste le determinazioni del TAR del Veneto espresse con sentenza n. 256/93 del 8.10.1992, al fine di valutare l'ammissibilità dell'intervento proposto con le prescrizioni dell'art. 20 delle N.T.A. della Variante Tecnica al P.R.G. approvata con del. G.R.V. n. 28 in data 12.1.1993 nonché degli artt. 23 e 30 delle N.T.A. della V.P.R.G. Centro Storico adottata con Delib. C.C. n. 445-133 dell'1.6.1992, risulta necessario integrare l'istanza con:

- indicazione del numero di piani che compongono l'unità edilizia nella quale sono ubicate le unità immobiliari considerate;
- individuazione di congrua superficie a parcheggio, in uso esclusivo, in ragione del 30% della superficie utile dell'unità immobiliare residenziale da convertire d'uso.

p.  DIRETTORE SETTORE

MB/ac

ISTRUTTORE TECNICO
Geom. 
17/13

832/87
p.c. AL COMANDO VV.UU.
Sede



COMUNE DI VENEZIA

Pratica n° 832/87

Prot. Gen. n° 8/13411

Prot. Legge 373 n°

UFFICIO TECNICO — Ripartizione Edilizia Privata

Oggetto: Concessione per la esecuzione dei lavori di ristrutturazione e cambio d'uso da appartamento ad ufficio

sul ~~224090000~~ censito in Catasto Sez. Mestre Foglio 13
immobile

Maco n° 378 sub. 5 via Verdi n. 55

Progettista Geom. [redacted]

Codice Fiscale

Residente in [redacted]

IL SINDACO

VISTA la domanda presentata in data 9.4.1987 con la quale è stata richiesta la concessione per la esecuzione dei lavori in oggetto

VISTA la Legge 17.3.1942 n° 1150 e successive integrazioni e modifiche

VISTA la Legge 28.1.1977 n° 10 «Norme per la edificabilità dei suoli»

VISTA la Legge Regionale 27.6.1985 n° 61 «Norme per l'assetto e l'uso del territorio»

VISTI i Regolamenti Comunali di Edilizia e d'igiene;

VISTO il parere del Responsabile del Settore Igiene Pubblica n° in data 3.9.1987

VISTO il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 24.7.1987

VISTO il parere del Consiglio di Quartiere n° in data non pervenuto

VISTO il parere del C.R.A.V. n° in data

VISTO il parere favorevole della Commissione per la salvaguardia di Venezia n° in data

VISTO il parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n° in data

VISTO il Decreto del Presidente della Provincia di Venezia n° in data

VISTO il parere

PRESO ATTO che il richiedente dichiara di essere proprietario o di avere il necessario titolo alla Concessione:

RILASCIA

CONCESSIONE

Alla Ditta [redacted]
con domicilio in [redacted]

SALVI ED IMPREGIUDICATI GLI EVENTUALI DIRITTI DEI TERZI, per l'esecuzione dei lavori in oggetto in conformità ai fini che si restituiscono muniti della firma e del timbro d'Ufficio. La presente concessione viene rilasciata subordinatamente alla osservanza delle norme contenute nelle Leggi e Regolamenti vigenti ed alle prescrizioni e condizioni appresso indicate

1) AVVERTENZE E PRESCRIZIONI

La presente Concessione ha la validità di sei mesi dalla data di rilascio o della notifica. Le opere non iniziate entro tale termine, e quelle iniziate ma rimaste sospese per oltre sei mesi, non potranno essere intraprese o riprese se non previa domanda e nuova concessione. (art. 18 Reg. Edilizio)

Adempimento di cui all'art. 20 del D.P.R. n° 463 del 10.1.72

La concessione è valida per un periodo di 3 anni dall'inizio dei lavori.

Il termine entro il quale deve essere presentata la richiesta del certificato di abitabilità o agibilità a seguito dell'ultimazione dei lavori non può essere superiore a 3 anni da quello del loro inizio.
Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il Concessionario dovrà presentare istanza diretta ad ottenere una nuova Concessione; in tal caso la nuova Concessione concernerà la parte non ultimata.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della Concessione, qualora sia in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

È fatto obbligo al Concessionario di notificare gli estremi della Concessione alle Aziende erogatrici di pubblici esercizi (energia elettrica, acqua, gas, telefono) a cui si fa richiesta per allacciamenti riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

La Concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni di progetto siano perfettamente eseguiti in scala e che le quote corrispondano a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla.

La presente Concessione deve essere tenuta sul luogo del lavoro ed essere esibita ad ogni richiesta dei Funzionari ed Agenti Municipali.

Il Concessionario deve affiggere, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile, e delle dimensioni non inferiori a mq. 1,5, nelle quale siano indicati:

- 1)- La data e il numero della Concessione
- 2)- La destinazione d'uso e le unità immobiliari previste.
- 3)- Il nome e cognome del Concessionario o la indicazione della Pubblica Amministrazione dalla quale dipende il lavoro
- 4)- Il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori.
- 5)- La Ditta esecutrice dei lavori.

Qualora i lavori non siano condotti secondo il progetto approvato e le norme stabilite dalle vigenti disposizioni, saranno applicate le sanzioni previste dalla Legge 28.1.1977, n° 10, dalla Legge Regionale 27 giugno 1985, n° 61 e dai Regolamenti Comunali.

I titolari della Concessione, il Direttore dei lavori e l'assuntore dei lavori sono in solido responsabili dell'osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari in materia delle prescrizioni di cui alla presente Concessione.

Dovrà altresì, essere presentata richiesta scritta per ottenere specifica autorizzazione di eventuale occupazione temporanea di suolo pubblico per l'impianto e la recinzione del cantiere.

Il titolare è obbligato a denunciare alla Ripartizione Edilizia Privata:

- a) l'inizio dei lavori
- b) il completamento delle fondazioni ed il raggiungimento con la costruzione del piano del terreno circostante
- c) il completamento al rustico del fabbricato.

Per le opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, si dovranno osservare le prescrizioni della Legge 5 novembre 1971, n° 1086 e le norme tecniche emanate dal Ministero per i LL.PP. ai sensi dell'art. 21 della Legge medesima.

Non appena la costruzione sia stata ultimata in ogni sua parte, è fatto obbligo di chiedere per iscritto al Sindaco il certificato di abitabilità, senza il quale l'edificio non potrà essere occupato, neppure parzialmente.

Qualora non siano state eseguite opere in c.a. o a struttura metallica, deve essere presentata unita alla domanda di abitabilità una dichiarazione con la quale il Direttore dei Lavori o il Costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera non sono state attuate strutture in c.a. o metalliche.

Il Comune di Venezia si riserva il diritto di affissione sugli steccati, impalcati, ecc., senza richiedere alcuna autorizzazione.

2) DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE E MODALITÀ DI CORRESPONSIONE.

A)- CONCESSIONE A TITOLO GRATUITO

Trattandosi di caso previsto dall'art. 9, 1° comma, lettere a), c), d), e), f), g), della Legge 28.1.1977, n° 10 la presente Concessione è rilasciata a titolo gratuito.

B) DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

Il contributo che il Concessionario deve corrispondere ai termini dell'art. 3 e degli artt. 5, 6, 9, 1° comma, lett. b); 9, 2° comma, 10 della Legge 28.1.1977, n° 10, nonché del Capo II° della L.R. 27.6.85 n° 61, e determinato nella misura di

£ ~~1.012.315,-~~ di cui £ ~~384.702,-~~ per oneri di urbanizzazione primaria, £ ~~626.874,-~~ per oneri di urbanizzazione secondaria, £ ~~1.012.315,-~~ quale quota proporzionale al costo di costruzione, a norma della deliberazione del Consiglio Comunale n° ~~100-739,-~~ in data

Poiché il Concessionario si obbliga a realizzare, contestualmente all'esecuzione dei lavori consentiti dalla presente Concessione, le opere di urbanizzazione primaria ed a cedere al Comune le aree relative, il tutto come da impegnativa

registrata in data ~~406-633~~ Notario ~~7.5.79 o 21.5.1984~~ trascritta che forma parte integrante del presente atto, e considerato che l'impegno come sopra assunto comporta un onere quantificato in £ ~~911.576,-~~ che va pertanto detratto, il contributo per il rilascio della Concessione passa da £ ~~100.739,-~~ a £ ~~100.739,-~~ da corrispondere come segue

- £ ~~911.576,-~~ in quattro rate semestrali uguali di cui la prima (£ ~~227.894,-~~) all'atto del rilascio della Concessione
- £ ~~100.739,-~~ non oltre 60 gg. dall'ultimazione delle opere all'atto della richiesta dell'abitabilità o agibilità e comunque non oltre tre anni dall'inizio dei lavori.

Contestualmente al rilascio della presente Concessione, per la parte degli oneri non corrisposti, dovrà essere prestata adeguata garanzia a mezzo di fidejussione bancaria o assicurativa.

Il mancato versamento del contributo ed il trasferimento delle aree nei termini comporta la applicazione delle sanzioni previste dall'art. 81 della Legge Regionale 27.6.1985, n° 61.

3) CONDIZIONI PARTICOLARI

Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28.6.77, n° 1052 «Regolamento di esecuzione alla Legge 30 aprile 1976, n° 373, relativa al consumo energetico per usi termici negli edifici»

Dovranno essere depositati, prima dell'inizio dei lavori:

- la documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio (art. 19);
 - il progetto dell'impianto termico corredato della relazione tecnica prevista dall'art. 14.
- Pena le sanzioni Amministrative previste dall'art. 18 della Legge n° 373.

- I sovraccarichi siano contenuti entro i limiti, per cui l'immobile è stato collaudato e reso agibile.

LCE/ac

p. IL SINDACO

[Handwritten signature]
22/10/87



COMUNE DI VENEZIA

Pratica n. 832/87

Prov. Gen. n. 8/13611

UFFICIO TECNICO - Ripartizione Edilizia Privata

Prov. Legg. 578 n.

Oggetto: Concessione per la esecuzione dei lavori di ristrutturazione e lavori

di un locale adibito ad ufficio

sul terreno
immobile

censito in Catasto - Sez. Albino

Foglio 103

Mapp. n° 328 sub. 5 Via Verde 55

Progettista Jean [redacted]

Codice Fiscale

Residente in [redacted]

[redacted]

IL SINDACO

VISTA la domanda presentata in data 1/4/87 con la quale è stata richiesta la concessione per la esecuzione dei lavori in oggetto;

VISTA la Legge 17.8.1942, n° 1150 e successive integrazioni e modifiche;

VISTA la Legge 28.1.1977, n° 10 "Norme per la edificabilità dei suoli";

VISTA la Legge Regionale 2.5.1980, n° 40 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio";

VISTI i Regolamenti Comunali di Edilizia e d'Igiene;

VISTO il parere del Responsabile del Settore Igiene Pubblica n° _____ in data 3/1/87;

VISTO il parere della Commissione Edilizia Comunale espresso nella seduta del 24/1/87;

VISTO il parere del Consiglio di Quartiere n° _____ in data NON PRON.;

VISTO il parere del C.R.I.A.V. n° _____ in data _____;

VISTO il parere favorevole della Commissione per la salvaguardia di Venezia n° _____ in data _____;

VISTO il parere del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco n° _____ in data _____;

VISTO il parere _____;

PRESO ATTO che il richiedente dichiara di essere proprietario o di avere il necessario titolo alla Concessione;

RILASCIA

CONCESSIONE

SCADE

IL

Alla Ditta [redacted]

con domicilio in [redacted]

SALVI ED IMPREGIUDICATI GLI EVENTUALI DIRITTI DEI TERZI, per l'esecuzione dei lavori in oggetto in conformità ai tipi che si restituiscono muniti della firma e del timbro d'Ufficio. La presente concessione viene rilasciata subordinatamente alla osservanza delle norme contenute nelle Leggi e Regolamenti vigenti ed alle prescrizioni e condizioni appresso indicate.

1) AVVERTENZE E PRESCRIZIONI

La presente Concessione ha la validità di sei mesi dalla data di rilascio o della notifica. Le opere non iniziate entro tale termine, e quelle iniziate ma rimaste sospese per oltre sei mesi, non potranno essere intraprese o riprese se non previa domanda e nuova concessione.

(art. 18 Reg. Edilizio).

I lavori oggetto della concessione dovranno essere completati entro tre anni dalla data di rilascio, così da rendere gli edifici abitabili o agibili.
Qualora i lavori non siano ultimati nel termine stabilito, il Concessionario dovrà presentare istanza diretta ad ottenere una nuova Concessione; in tal caso la nuova Concessione concernerà la parte non ultimata.

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche comporta la decadenza della Concessione, qualora sia in contrasto con le previsioni stesse, salvo che i relativi lavori siano stati iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

E' fatto obbligo al Concessionario di notificare gli estremi della Concessione alle Aziende erogatrici di pubblici esercizi (energia elettrica, acqua, gas, telefono) a cui si fa richiesta per allacciamenti riferiti all'attività di cantiere o di impianti particolari.

La Concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida sotto la specifica condizione che i disegni di progetto siano perfettamente eseguiti in scala e che le quote corrispondano a verità. In caso contrario essa è da ritenersi nulla.

La presente Concessione deve essere tenuta sul luogo del lavoro ed essere esibita ad ogni richiesta dei Funzionari ed Agenti Municipali.

Il Concessionario deve affiggere, in vista al pubblico, una tabella chiaramente leggibile, e delle dimensioni non inferiori a mq. 1,5, nella quale siano indicati:

- 1)- La data ed il numero della Concessione.
- 2)- La destinazione d'uso e le unità immobiliari previste.
- 3)- Il nome e cognome del Concessionario o la indicazione della Pubblica Amm/ne dalla quale dipende il lavoro.
- 4)- Il nome e cognome del progettista e del direttore dei lavori.
- 5)- La Ditta esecutrice dei lavori.

Qualora i lavori non siano condotti secondo il progetto approvato e le norme stabilite dalle vigenti disposizioni, saranno applicate le sanzioni previste dalla Legge 28.1.1977 n°10, dalla Legge Regionale 2 maggio 1980, n° 40 e dai Regolamenti Comunali.

I titolari della Concessione, il Direttore dei Lavori e l'assuntore dei lavori sono in solido responsabili dell'osservanza delle disposizioni legislative e regolamentari in materia delle prescrizioni di cui alla presente Concessione.

La Concessione è rilasciata sotto condizione che almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori vengano richiesti all'Ufficio Tecnico Comunale - Ripartizione Viabilità - gli allineamenti ed i livelli ai quali devono essere subordinati i lavori stessi.

Dovrà, altresì, essere presentata richiesta scritta per ottenere specifica autorizzazione di occupazione temporanea di suolo pubblico per l'impianto e la recinzione del cantiere.

Il titolare è obbligato a denunciare alla Direzione Lavori - Ripartizione Edilizia Privata-

- a)- l'inizio dei lavori
- b)- il completamento delle fondazioni ed il raggiungimento con la costruzione del piano del terreno circostante
- c)- il completamento, al rustico del fabbricato.

Per le opere di conglomerato cementizio armato, normale e precompresso ed a struttura metallica, si dovranno osservare le prescrizioni della Legge 5 novembre 1971, n° 1086 e le norme tecniche emanate dal Ministero per i LL.PP. a' sensi dell'art.21 della Legge medesima.

Non appena la costruzione sia stata ultimata in ogni sua parte, è fatto obbligo di chiedere per iscritto al Sindaco il certificato di abitabilità, senza il quale l'edificio non potrà essere occupato, neppure parzialmente.

Qualora non siano state eseguite opere in c.a. o a struttura metallica, deve essere presentata unita alla domanda di abitabilità una dichiarazione con la quale il Direttore dei lavori o il Costruttore attesti che nella esecuzione dell'opera non sono state attuate strutture in c.a. o metalliche.

Il Comune di Venezia si riserva il diritto di affissione sugli steccati, impalcati, ecc. senza richiedere alcuna autorizzazione.

2) DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE E MODALITA' DI CORRESPONSIONE.

A)- CONCESSIONE A TITOLO GRATUITO

Trattandosi di caso previsto dall'art. 9 1° Comma, lettere a),c),d),e),f),g), della Legge 28.1.1977, n° 10 la presente Concessione è rilasciata a titolo gratuito.

B) - DETERMINAZIONE DEL CONTRIBUTO PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

Il Contributo che il Concessionario deve corrispondere ai termini dell'art. 3 e degli artt. 5, 6, 9, 1° Comma, lett. b); 9, 2° Comma; 10 della Legge 28.1.1977, n° 10, nonché del Capo II della L.R. 2.5.80, n° 40, è determinato nella misura di L. *1012,34* di cui L. *374,72* per oneri di urbanizzazione primaria; L. *316,84* per oneri di urbanizzazione secondaria, L. *100,78* quale quota proporzionale al costo di costruzione, a norma della Deliberazione del Consiglio Comunale n° *416/633* in data *3/12/1977* *2/5/74*.

Poichè il Concessionario si obbliga a realizzare, contestualmente all'esecuzione dei lavori consentiti dalla presente Concessione, le opere di urbanizzazione primaria ed a cedere al Comune le aree relative, il tutto come da impegnativa in data
Notaio registrata trascritta
che forma parte integrante del presente atto, e considerato che l'impegno come sopra assunto comporta un onere quantificato in L. che va pertanto detratto, il contributo per il rilascio della Concessione passa da L. a L. da corrispondere come segue:

- L. *111,576* - in quattro rate semestrali uguali di cui:
 quota per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria la prima (L. *???, 8/14*) all'atto del rilascio della Concessione *lungo f. 683 682*
- L. *100,739* - non oltre 60 gg. dall'ultimazione delle opere
 quota proporzionale al costo di costruzione - all'atto della richiesta dell'abitabilità o agibilità e comunque non oltre tre anni dalla data del rilascio della Concessione.

Contestualmente al rilascio della presente Concessione, per la parte degli oneri non corrisposti, dovrà essere prestata adeguata garanzia a mezzo di fidejussione bancaria o assicurativa.

Il mancato versamento del contributo ed il trasferimento delle aree nei termini comporta la applicazione delle sanzioni previste dal 1° Comma dell'art. 15 della Legge 28.1.1977, n° 10.

3) - CONDIZIONI PARTICOLARI

Ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 28.6.77, n° 1052 "Regolamento di esecuzione alla Legge 30 aprile 1976, n° 373, relativa al consumo energetico per usi termici negli edifici".

- Dovranno essere depositati, prima dell'inizio dei lavori:
- la documentazione inerente l'isolamento termico dell'edificio (art. 19);
 - il progetto dell'impianto termico corredato della relazione tecnica prevista dall'art. 14.
- Pena le sanzioni Amministrative previste dall'art. 18 della Legge n° 373.

-) trascritti acceduto ai sensi art. 14, n° 1 per cui l'importo è solo collaudato e reso agli enti

832/87F

Al Signor Sindaco del Comune di Venezia

Ufficio Tecnico Edilizia Privata

COMUNE DI VENEZIA
MESTRE
TECNICO EDILIZIA PRIVATA
8/13411
M. 1987

Oggetto: fusione di due unità, per ricavare un ufficio utilizzabile dal comproprietario con lavori di modifiche interne e parziale cambio d'uso.

I sottoscritti [redacted] (nato a [redacted] il [redacted] n°c.f. [redacted]), e [redacted] (nata a [redacted] il [redacted] n°c.f. [redacted]), entrambi residenti in [redacted], quali comproprietari degli immobili siti in via G. Verdi n° 55/int. 2e3, corrispondenti al mappale 378 sub. 4 e sub. 5 del Fg. 13 della sezione di Mestre; chiedono, a Codesto Spett.le Ufficio, l'autorizzazione ad eseguire i lavori di modifiche interne, onde ampliare l'attuale studio professionale e fonderlo con il vicino appartamento, reso disponibile dopo la morte dei genitori della moglie. Allegasi all'uopo progetto dell'intervento in scala 1/100, certificato di attuale intestazione catastale, modello sanitario e attestazione di avvenuto pagamento di £.30.000 per diritti sanitari tramite c/c postale intestato all'ULSS n° 36.

Con osservanza

Mestre, li 03/04/1987

[redacted signature]

Wout



COMUNE DI VENEZIA
DIREZIONE LAVORI E SERVIZI TECNICI
RIPARTIZIONE EDILIZIA PRIVATA

Prot. N. B/13411/832/87

Venezia / Mestre 17.4.1987

OGGETTO: Fusione di due unità in Mestre fg.13 mapp. 378 sub. 5

DATA DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA 9.4./1987

PROPRIETARIO [REDACTED]

PROGETTISTA CEOM [REDACTED]

CONCESSIONE gratuita
onerosa

ISTRUTTORIE DEGLI UFFICI

(1)	(2)	UFFICIO	DATA	NOTE	
		1 Edilizia Privata			1
		2 Viabilità			2
		3 Fognatura			3
		4 Tecnologia			4
		5 Acquedotti			5
		6 Traffico			6
		7 Urbanistica			7
		8 Patrimonio			8
		9 Vigili Urbani			9
		10 Vigili del Fuoco			10
		11 Cons.di Quartiere			11
		12 Comm. Edilizia			12
		13 Isol. Termico			13
		14			14
		15 Ecologia			15
		16 C.R.I.A.V.			16
		17 Magist. alle acque			17
		18 Cons. Comprens.			18
		19 Comm. Salvag.			19
		20 USL 16 Ig. Pubbl.			20
		21 II Gr. BB.AA.			21
		22 Soprint. ai Monum.			22
		23			23

(1) Controllo Concessione

(2) Parere - X - negativo; C - condizionato; F - favorevole.

832
878



01905

addi 14 GEN 1988

C. P.

Comune di Venezia

UFFICIO Edilizia Privata Mestre

Protocollo N. 832/87-8/13411

Proposta a nota del

Dire.

Alloggi

N.

Oggetto:

Cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio in Mestre
Via Verdi 55 sez. Mestre Fg. 13 mapp. 378 sub 5

Alla Sig. [redacted]

e p.c; Al Geom. [redacted]

In riferimento alla domanda relativa all'oggetto del 9.4.1987 si comunica che la stessa risulta in contrasto con l'ordine del giorno del Consiglio Comunale approvato nella seduta del 20.7.1987 sui cambi di destinazione d'uso, che non consente trasformazioni da uso abitativo ad altre destinazioni nelle zone residenziali intensive A e B e nella zona perimetrata centro storico.

Per quanto sopra non è possibile rilasciare la autorizzazione richiesta.

MUNICIPIO DI VENEZIA

p. IL SINDACO

Certifico lo aver ricevuto in data 19.1.88

L'ASSESSORE ALL'EDILIZIA PRIVATA

AR/tc

IL RICEVENTE

IL MESSO COMUNALE

MESSO NOTIFICATORE
TONETTO LUIGI

UNITA' LOCALE SOCIO SANITARIA 36
TERRAFERMA VENEZIANA

SETTORE IGIENE PUBBLICA E PREVENZIONE IGIENE E
SICUREZZA AMBIENTI DI LAVORO

COMUNE DI VENEZIA
UFFICIO IGIENE PUBBLICA
60129 1027
Addi 3/10/84

Prot. 8/13441/852/82

OGGETTO: Parere igienico sanitario su progetto di MODIFICHE INTERNE E
PARZIALE CAMBIO D'USO

Al Sig. Sindaco del Comune di VENEZIA

Vista la domanda p.n. Ditta



per la costruzione a Mestre - via Verdi 55 int. 2-3

13 Mappali 378

— Esaminato il progetto allegato;

— Viste le risultanze istruttorie; come attestate dal funzionario tecnico sotto segnato;

— Richiamato l'art. 220 del R.D. 27 luglio 1934 n. 1265 (T.U. LL.SS.)

- Costi più elaborati del 9.4.1982
per quanto si sospettava
SI ESPRIME

parere FAVOREVOLE/~~SF~~AVOREVOLE alla costruzione di cui la domanda sopra indicata.

~~Condizioni del parere favorevole o motivazione del parere sfavorevole:~~

IL FUNZIONARIO TECNICO

[Signature]

3.9.1984

IL DIRETTORE

[Signature]

AM



01906

14 GEN 1988

C. P.

Comune di Venezia

UFFICIO Edilizia Privata Mestre

Prospetto e nota del
Dir.
Alloggiati

N.

Protocollo N. 832/87-8/13411

Coperto. Cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio in Mestre
Via Verdi 55 sez. Mestre Fg. 13 mapp. 378 sub 5

Alla Sig. [redacted]

e p.c; Al Geom. [redacted]

In riferimento alla domanda relativa all'oggetto del 9.4.1987 si comunica che la stessa risulta in contrasto con l'ordine del giorno del Consiglio Comunale approvato nella seduta del 20.7.1987 sui cambi di destinazione d'uso, che non consente trasformazioni da uso abitativo ad altre destinazioni nelle zone residenziali intensive A e B e nella zona perimetrata centro storico.

Per quanto sopra non è possibile rilasciare la autorizzazione richiesta.

MUNICIPIO DI VENEZIA

p. IL SINDACO

Certifico lo cui contenuto è stato approvato dal Consiglio Comunale di Venezia il 19.1.88

L'ASSESSORE ALL'EDILIZIA PRIVATA

AR/tc

IL RICEVENTE

IL MESSO COMUNALE

MESSO NOTIFICATORE



Venezia, 17.4.1987

COMUNE di VENEZIA

DIREZIONE LAVORI E SERVIZI TECNICI

DIVISIONE EDILIZIA

85

Prot. N. 8/13411/832/87

OGGETTO: Fusione di due unità in Mestre fg. 13 map. 378 sub. 5

DATA DI PRESENTAZIONE DELLA DOMANDA 9.4.1987

PROPRIETARIO [REDACTED]

PROGETTISTA GEOM. [REDACTED]

ISTRUTTORIA E PARERI DEGLI UFFICI FOGLIO N. _____

ZONA RESIDENZIALE INTENSIVA "A" (ART. 6 P.R.G.)
STR. CONS. V.P.R.G. (VIABILITA' E VERDE) V.P.R.G. (PIANO SERVIZI)

Trattasi della fusione di due unità immobiliari attraverso l'abbattimento di alcune tramezze attualmente destinate, la prima a uffici, la seconda a residenza.
~~Per quest'ultima unità immobiliare viene richiesto il cambio d'uso da residenza ad uffici.~~
La ditta dichiara di essere venuta in possesso dell'immobile a causa del decesso dei genitori che ne occupavano precedentemente i locali.
Null'altro da osservare.

IL TECNICO UFFICIO

Arch. [REDACTED]

/ac

PARERE della SOTTOCOMMISSIONE EDILIZIA del:

21 LUG. 1987

Il piano [redacted]

*La S.C. esprime parere favorevole
per quanto da competenza*

PC [redacted]

C.E. nelle sedute del **24 LUG. 1987**

primo parere *[redacted]*

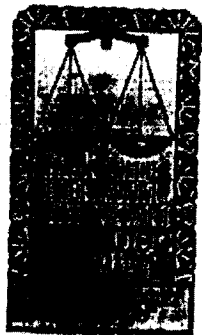
Relazione al Consiglio Generale nell'ordine

strutturale in data **21 LUG. 1987**

IL SEGRETARIO

ESTRATTO DAL VERBALE DELLA
SOTTOCOMMISSIONE EDILIZIA
GENOVA C.C. **21 LUG. 1987**

COMUNE DI VENEZIA
COPIA
Avvocatura Civica
23 FEB 1988
20 FEB 1988



STUDIO LEGALE
Avv. FRANCO ZAMBELLI
MESTRE (VE) - Via Ospedale 9/1
Telef. 940752

URGENTE

URGENTE
23 FEB. 1988

AL TRIBUNALE REGIONALE AMMINISTRATIVO DEL
VENEZIO

R I C O R S O

dei Signori [redacted] e [redacted]
[redacted] rappresentati e difesi, giurta mandato a
margine del presente atto, dagli avv. ti [redacted]
[redacted] e [redacted], con domicilio eletto
presso il loro studio, in Mestre (VE), Via
Ospedale n. 9/12

C o n t r o

il COMUNE DI VENEZIA, in persona del suo Sindaco
pro tempore

in punto

annullamento del provvedimento prot. n. 832/87-
8/13411, in data 14/1/88, notificato il 18/1/88
avente ad oggetto: "Cambio di destinazione d'uso
da abitazione ad ufficio in Mestre Via Verdi 55
sez. Mestre Fg. 13 mapp. 379 sub. 5";
dell'ordine del giorno del 20/7/87 non conosciuto
e nei confronti del quale una volta depositato si
fa sin d'ora riserva di motivi aggiunti ed
infine, di ogni altro atto inerente e conseguente
procedimentale o finale.

FATTO

I coniugi [redacted] e [redacted]

M A N D A T O

Deleghiamo a rappre-
sentarci e difender
anche disgiuntame-
te, in ogni stato
grado del presen-
giudizio, conferen-
loro tutte le facc-
di legge, ivi compre-
quette di concilia-
transigere, farsi sos-
tuire sottoscrive
gli atti, rinuncia
gli avv. ti [redacted]

Eleggiamo domici-
presso il loro stud
in [redacted]

SONO AUTENTICHE

[redacted]
[redacted]
[redacted]

sono comproprietari in Mestre, Via G. Verdi n. 35
int. 2 e 3, di due unità immobiliari adiacenti.

In una di esse il dott. [REDACTED] ha aperto uno
studio professionale, nell'altro ha collocato i
propri genitori.

Essendo questi deceduti ed intendendo ampliare il
proprio studio, del resto sprovvisto di servizi
igienici, avanzava, in data 9/4/87,
all'Amministrazione comunale domanda di cambio di
destinazione d'uso.

Precisava che il lavoro sarebbe sostanzialmente
consistito nella demolizione di una parete
divisoria di cm. 8.

La domanda veniva inviata nella Sottocommissione
edilizia che esprimeva nella seduta del 21/7/87
parere favorevole.

Quest'ultima veniva ratificata dalla Commissione
Edilizia nella seduta del 24/7/87.

Ciò nonostante l'Amministrazione comunale assumeva
e notificava il provvedimento che si trascrive:

"In riferimento alla domanda relativa all'oggetto
del 9/4/87 si comunica che la stessa risulta in
contrasto con l'ordine del giorno del Consiglio
Comunale approvato nella seduta del 20/7/87 sui
cambi di destinazione d'uso, che non consente

trasformazioni da uso abitativo ad altre destinazioni nelle zone residenziali A e B e nella zona perimetrata centro storico.

Per quanto sopra non è possibile rilasciare l'autorizzazione richiesta".

Esso appare illegittimo per le seguenti considerazioni di

DIRITTO

1) Eccesso di potere per sviamento di potere. Inconferenza nel richiamo all'ordine del giorno consiliare del 20/7/87.

L'Amministrazione comunale fonda il presupposto sostanziale del diniego sull'esistenza di un ordine del giorno del Consiglio comunale approvato nella seduta del 20/7/87.

La ditta ricorrente non conosce tale ordine del giorno (e fa sin d'ora riserva di motivi aggiunti non appena esso venga depositato in causa).

È certo, comunque, che un ordine del giorno non costituisce provvedimento tipico con efficacia esterna che possa essere invocato per la preclusione del rilascio delle autorizzazioni ovvero delle concessioni edilizie.

Si tratta, cioè, di un mero atto interno che non ha natura provvedimentale, che è forse indicativo

di una modalità comportamentale socio politica, ma che non disciplina l'interrelazione tra Amministrazione e cittadino.

Tanto più che in materia urbanistica si è in presenza di una tipicità degli atti regolamentari, ai quali soltanto può essere subordinato il rilascio delle concessioni edilizie.

Anche sotto questo profilo si rileva forviante il richiamo all'ordine del giorno ed a siffatta illegittimità deve aggiungersi pure lo sviamento di potere essendo intrinseca nell'impugnato provvedimento la volontà di precludere al cittadino, a tutti i costi, per ragioni che nulla hanno a che vedere con la disciplina edilizia, la potestà d'uso del proprio immobile.

2) Violazione dell'art. 92 della L.R. 1985/61.

Erronea interpretazione. Carenza di motivazione.

L'art. 92 della L.R. 1985/61 individua gli specifici cambi di destinazione d'uso dell'immobile, sottolineando che il passaggio, ancorché senza opere, da una all'altra delle categorie previste, configura l'ipotesi della variazione essenziale.

Invero esso così recita al terzo comma:

"Si considerano con variazioni essenziali dalla

concessione edilizia o dalla relativa istanza, ove essa sia stata tacitamente assentita, gli interventi:

a) che comportino, con o senza opere a ciò preordinate e in contrasto con le destinazioni d'uso espressamente stabilite per singoli edifici o per le diverse zone territoriali omogenee, un mutamento sostanziale tra destinazione residenziale, commerciale-direzionale, produttiva o agricola; si ha un mutamento sostanziale quando esso riguarda almeno il 50% della superficie utile di caplesio della singola unità immobiliare e non comporta l'esercizio di attività alberghiera o comunque di attività radicalmente incompatibili con le caratteristiche della zona a causa della loro nocività o rumorosità".

Dalla disamina della norma emerge, quindi, che non tutti i più tradizionali e consueti cambi di destinazione d'uso configurano la variazione essenziale, sempre che essi siano in contrasto con le norme di piano ma, soltanto, quelli che comportino il passaggio da una all'altra delle categoria prefissate dal legislatore.

E non è il caso del cambio di destinazione d'uso di un appartamento da abitativo in ufficio od in

studio professionale.

Basta all'uopo analizzare la categoria della destinazione commerciale direzionale (che, volendo escludere la destinazione abitativa, più potrebbe avvicinarsi alla fattispecie) per comprendere come essa non possa includere gli studi professionali od i singoli uffici.

Il termine direzionale, invero, coinvolge strutture di grandi dimensioni nelle quali è inserita l'attività di coordinamento del primario ovvero del secondario.

Del resto nel decreto ministeriale 1968 n. 1444, che fissa i limiti inderogabili di densità edilizia, il termine commerciale-direzionale, è correlato alla realizzazione di "nuovi insediamenti" e, cioè, di complessi nell'ambito dei quali, per così dire, totalmente, viene esplicitata la funzione direzionale.

Non a caso l'art. 3, sempre del D.M. 2/4/68 n. 1444, considera strettamente connessi "con le residenze" al pari dei negozi di prima necessità, dei servizi collettivi per le abitazioni, gli studi professionali ecc.

In altri termini lo stesso legislatore ha allargato il concetto della categoria residenziale

fino a ricomprendere le attività ad essa più propriamente correlate.

Ma allora se così stanno le cose si deve concludere che in tanto il cambio di destinazione d'uso potrebbe essere precluso in quanto non solo si trovi in contrasto con le prescrizioni urbanistiche ma altresì debordi dalla categoria attuale il cui ambito, peraltro, appare ben diverso da quello a prima vista ipotizzabile.

Il che conduce ad una ulteriore riflessione.

Seguendo questa strada l'Amministrazione è costretta a fare il processo alle intenzioni e, cioè, analizzare se il singolo appartamento si presti, o meno, ad insediamenti di carattere direzionale, ovvero, la sua destinazione sia quella di un semplice ufficio.

In altri termini deve soffermarsi su valutazioni assolutamente discrezionali, che non hanno alcun rapporto con la disciplina edilizia propria del rilascio della concessione.

3) Violazione sotto altro profilo dell'art. 92 della L.R. 1985/61. Erronea interpretazione. Falsità di presupposto. Sviamento di potere. Carenza di motivazione.

L'art. 92 della L.R. 1985/61 prescrive, comunque,

che il cambio di destinazione d'uso oltre a comportare il passaggio da una categoria all'altra, deve essere in contrasto con le destinazioni espressamente stabilite per singoli edifici o per le diverse zone territoriali omogenee.

Nella specie analizzando la portata dell'art. 5 delle norme di attuazione del Piano Regolatore Generale del Comune di Venezia, dopo l'individuazione delle zone residenziali "normalmente destinate ad abitazione" al II comma così si legge:

"In esse tuttavia potranno essere consentiti gli insediamenti di quelle attività che non contrastano con il carattere residenziale della zona e, cioè, in particolare: i negozi ed i pubblici esercizi, gli studi professionali e commerciali".

Cosicchè il Piano Regolatore Generale espressamente prevede nell'ambito delle zone che ci interessano l'insediamento di uno studio professionale perchè necessario corollario ed appendice della residenzialità.

Mai avrebbe, quindi, potuto il Comune di Venezia denegare un cambio di destinazione espressamente

consentito e mai avrebbe potuto farlo, comunque, invocando un ordine del giorno che non costituisce strumento di modificazione della pianificazione urbanistica.

4) Eccesso di potere per ulteriore illogicità.
Intrinseca contraddittorietà. Carenza di motivazione.

Si è detto nella parte motiva che la Commissione Edilizia ha espresso parere favorevole al cambio di destinazione.

Di tale circostanza avrebbe dovuto tener conto l'Amministrazione comunale.

Essa finge, invece, di ignorare non solo la portata del parere della Commissione Edilizia ma anche che esso addirittura sia stato formulato.

Laddove, per giurisprudenza costante il discostarsi dal parere della Commissione, obbligatorio ancorché non vincolante, postula una motivazione congrua del diverso divisamento manifestato dall'Autorità politica.

5) Violazione del I e XII comma dell'art. 3 della legge 25/3/82 n. 94 ed altresì dell'art. 79, III comma, della L.R. 27/6/85 n. 61. Violazione della procedura. Illogicità. Carenza di motivazione.

Va premesso il linea di fatto relativamente al



vizio ora proposto che i ricorrenti hanno presentato domanda di rilascio della concessione in data 9/4/87.

Il diniego è intervenuto in data 14/1/88 e, quindi, una volta che sono abbondantemente decorsi i 90 gg. prescritti dal legislatore nazionale e regionale per la costituzione del silenzio assenso.

Invero il I comma dell'art. 8 della legge nazionale 1982/94 stabilisce che la domanda di rilascio di concessione edilizia presentata dal cittadino s'intende accolta:

"qualora entro 90 gg. dalla presentazione del progetto..... non sia stato comunicato il provvedimento motivato con cui viene negato il rilascio".

E, prosegue il II comma che, in tal caso, il richiedente può dar inizio ai lavori dandone comunicazione al Sindaco, previa corresponsione del contributo degli oneri di urbanizzazione la cui quantificazione è rimessa al conteggio finale dell'Amministrazione stessa.

Tale dettato normativo è stato ripreso dal legislatore regionale il quale, al III e IV comma dell'art. 79 della L.R. 1985/61, così recita:

"Qualora il Sindaco non si pronunci nel termine previsto dal comma precedente, il richiedente può dar corso ai lavori, dando comunicazione al Sindaco del loro inizio, intendendosi accolta la relativa istanza oppure ha facoltà di ricorrere al Presidente della Provincia entro i successivi 60 giorni.

L'esecuzione dei lavori, di cui alla prima fattispecie del precedente comma, può aver luogo solo quando:

1) sussista copia dell'istanza presentata al Comune, da cui risulti la data della sua presentazione e di tutti gli elaborati progettuali prescritti e ad essa allegati, con l'attestazione da parte del progettista, anche ai sensi dell'art. 373 del Codice Penale, della loro conformità alle prescrizioni ed ai vincoli vigenti per la zona e per gli immobili interessati o risultanti dall'eventuale certificato di cui al successivo punto 6).....".

Dalla disamina delle norme menzionate emerge che il silenzio assenso dell'Amministrazione, a seguito dell'inutile decorso di 90 gg. dalla presentazione della domanda costituisce, a tutti gli effetti, un provvedimento formale, sostitutivo

della concessione edilizia che avrebbe dovuto essere rilasciata e non lo è stata.

Sulla scorta di questo provvedimento equiparato all'atto formale, ripotesi, l'interessato può comunicare l'eventuale inizio dei lavori.

In altri termini al provvedimento costituito dal silenzio assenso l'interessato può non dare esecuzione e, cioè, lasciarlo perimere senza i lavori per i quali è prevista la comunicazione.

In tal caso, non difformemente da quanto avviene in sede di rilascio della concessione, decorso un anno, ovvero il termine minore sancito dalla locale norma regolamentare, il provvedimento di cui al silenzio assenso, al pari della concessione edilizia formalmente rilasciata, dovrà ritenersi decaduto.

Ma allora, se così stanno le cose, l'Amministrazione in presenza di un atto formale, giustificativo degli eventuali lavori, non può comportarsi come se questi ultimi non fossero sorretti da un valido titolo, ma deve, se vuole eliminarlo, procedere all'annullamento della "concessione" e dopo di ciò assumere i provvedimenti sanzionatori, ivi compresi quelli di ripristino.

Con una ulteriore considerazione.

L'annullamento presuppone, quanto meno, l'acquisizione del parere della Commissione edilizia.

Ma vi è di più.

In effetti il legislatore nazionale ha previsto una ulteriore specifica garanzia a favore del cittadino, costretto ad agire in forza del silenzio assenso.

Ha, infatti, disposto che "prima di dar corso all'annullamento delle concessioni assentite ai sensi del presente articolo, l'autorità competente deve indicare agli interessati gli eventuali vizi delle procedure amministrative e gli elementi progettuali o esecutivi che risultino in contrasto con le norme o i regolamenti vigenti, assegnando un termine non inferiore a trenta e non superiore a novanta giorni per provvedere alle modifiche richieste".

A propria volta l'ultimo comma dell'art. 91 della L.R. 27/6/85 n. 61 così stabilisce:

"Nel caso di concessione o autorizzazione tacitamente assentita che risulti in contrasto con le norme o i regolamenti vigenti, quando si tratti di vizi del procedimento e/o di difformità

progettuali o esecutive parziali, il Sindaco, entro 60 giorni dall'ordinanza di sospensione, indica le illegittimità rilevate e assegna termine, non inferiore a 30 giorni e non superiore a 90 giorni, per consentire la sanatoria del procedimento e/o provvedere alle modifiche richieste; quando invece si tratti di vizi o di difformità insanabili oppure a seguito di inutile decorso del termine assegnato, il Sindaco ha 60 giorni di tempo, rispettivamente dall'ordinanza di sospensione o dalla scadenza del termine assegnato, per adottare il provvedimento definitivo conseguente all'abusività accertata". Ora nessuna di tali procedure appare nella fattispecie rispettata.

P.Q.M.

Si chiede voglia l'Ecc.mo Tribunale Regionale Amministrativo adito annullare i provvedimenti in epigrafe descritti, con ogni conseguenza di legge. Con vittoria di spese, diritti ed onorari.

Riservata ogni ulteriore produzione e deduzione nonché la proposizione di motivi aggiunti non appena conosciuto l'ordine del giorno del 20/7/87.

Mestre - Venezia, 18 febbraio 1988

- avv. 


- avv. [redacted] -

RELAZIONE DI NOTIFICA: A richiesta dei Sigg.ri

[redacted] e [redacted], ut supra

rappresentati e difesi, io sottoscritto Ufficiale

Giudiziario, addetto all'Ufficio Unico

Notificazioni sottoindicato, ho notificato il

suesteso ricorso a:

- COMUNE DI VENEZIA, in persona del suo Sindaco

pro tempore, con sede presso lo stesso Comune di

Venezia, Palazzo Municipale, e ciò ho fatto ivi

recandomi e rimettendone copia conforme a mani

di... [redacted] *l'impiegata in addetta*

Venezia 23 FEB. 1988

[redacted]
Alut. *[initials]* Giud.
OGRE ARDIA VENEZIA

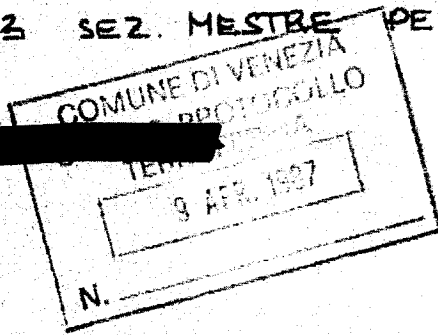
832/89

PROGETTO

SCALA 1:100

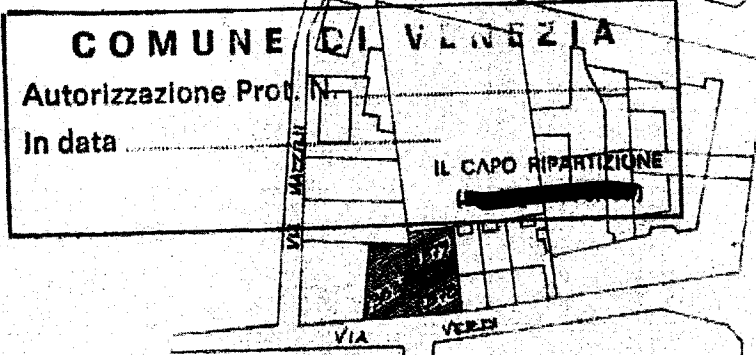
PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE INTERNE A DUE UNITA', CONSEGUENTI ALLA LORO FUSIONE PER RICAVARNE UN UNICO 'UFFICIO PER IL COMPROPRIETARIO CON IL CAMBIO D'USO DI UN' UNITA' DA APPARTAMENTO AD UFFICIO DA ESEGUIRSI IN MESTRE, VIA VERDI N° 55 INT. 2 e 3 CORRISPONDENTI AI MAPPALE 378 SUB 4 e SUB 5 DEL FG 13 SEZ. MESTRE PER CONTO DELLA DITTA:

██████████ DOTT. ██████████
████████████████████



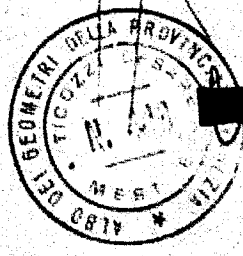
IL TECNICO ADDETTO
[Signature]

ESTRATTO DI MAPPA SCALA 1:2000
FG. 13 SEZ. MESTRE MAPPA 378



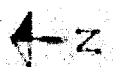
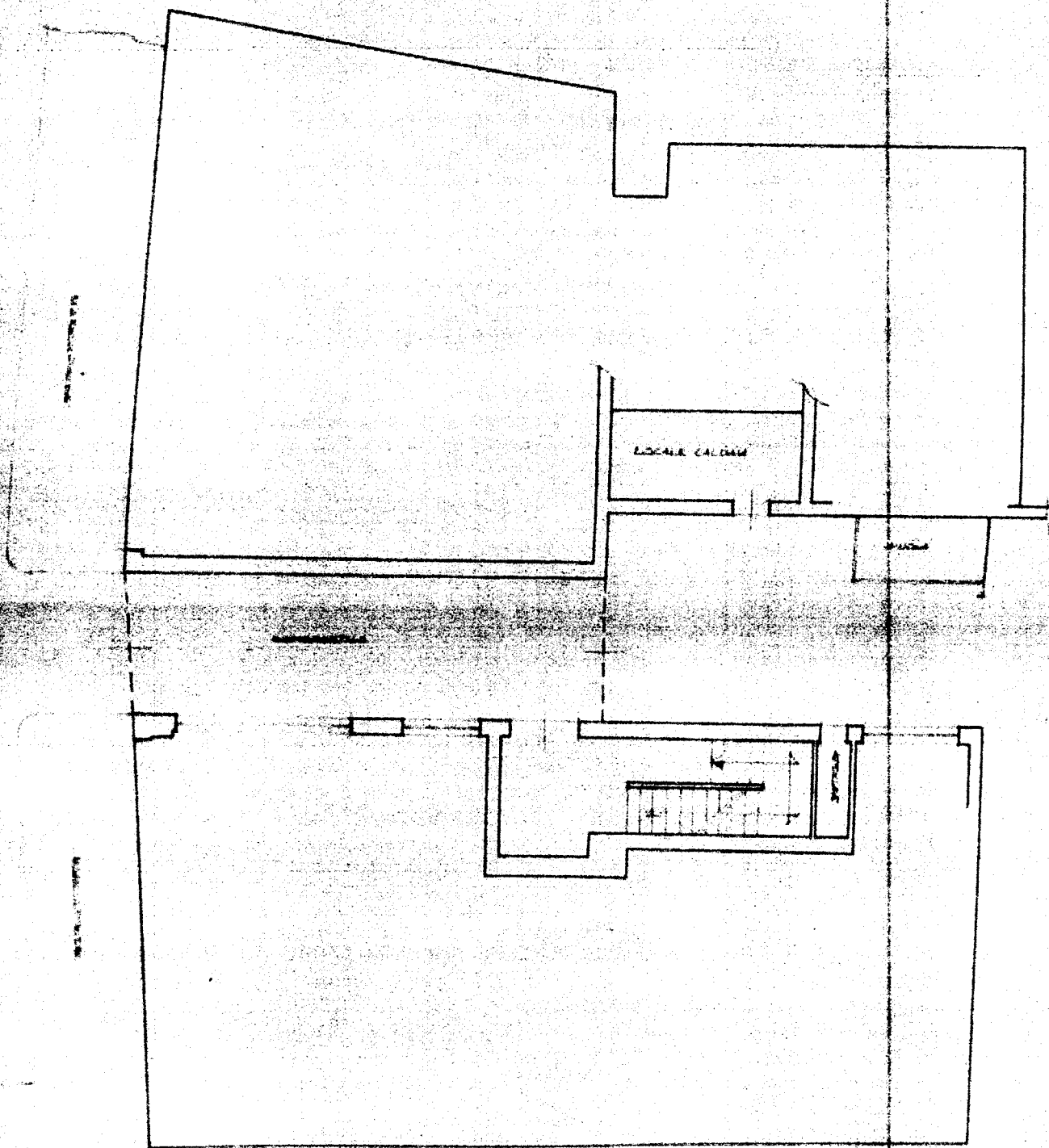
LA DITTA PROPRIETARIA
████████████████████
████████████████████

IL PROGETTISTA DELL

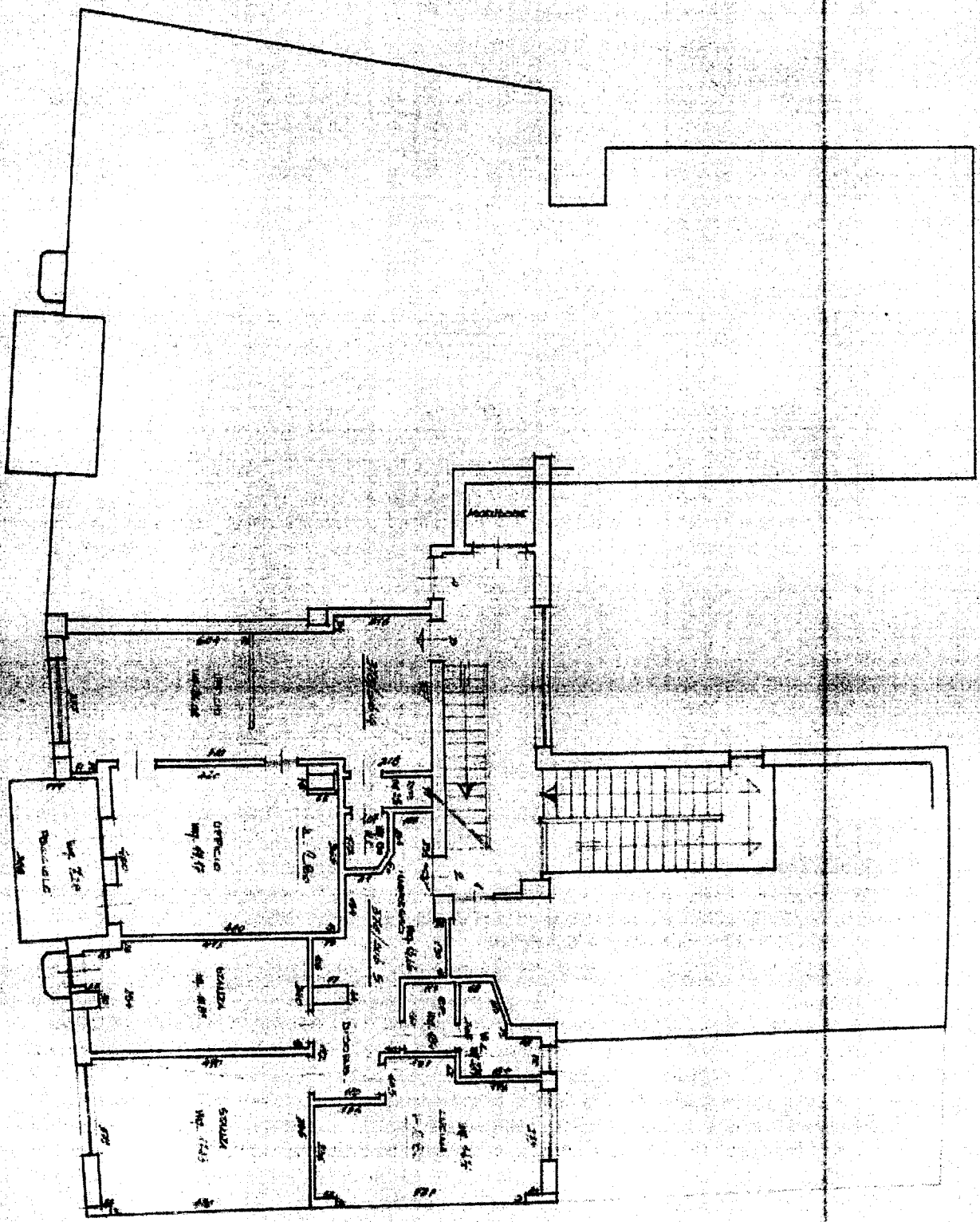


MESTRE LI 03/04/1987

PIANTA PIANO TERZA STATO ATTUALE

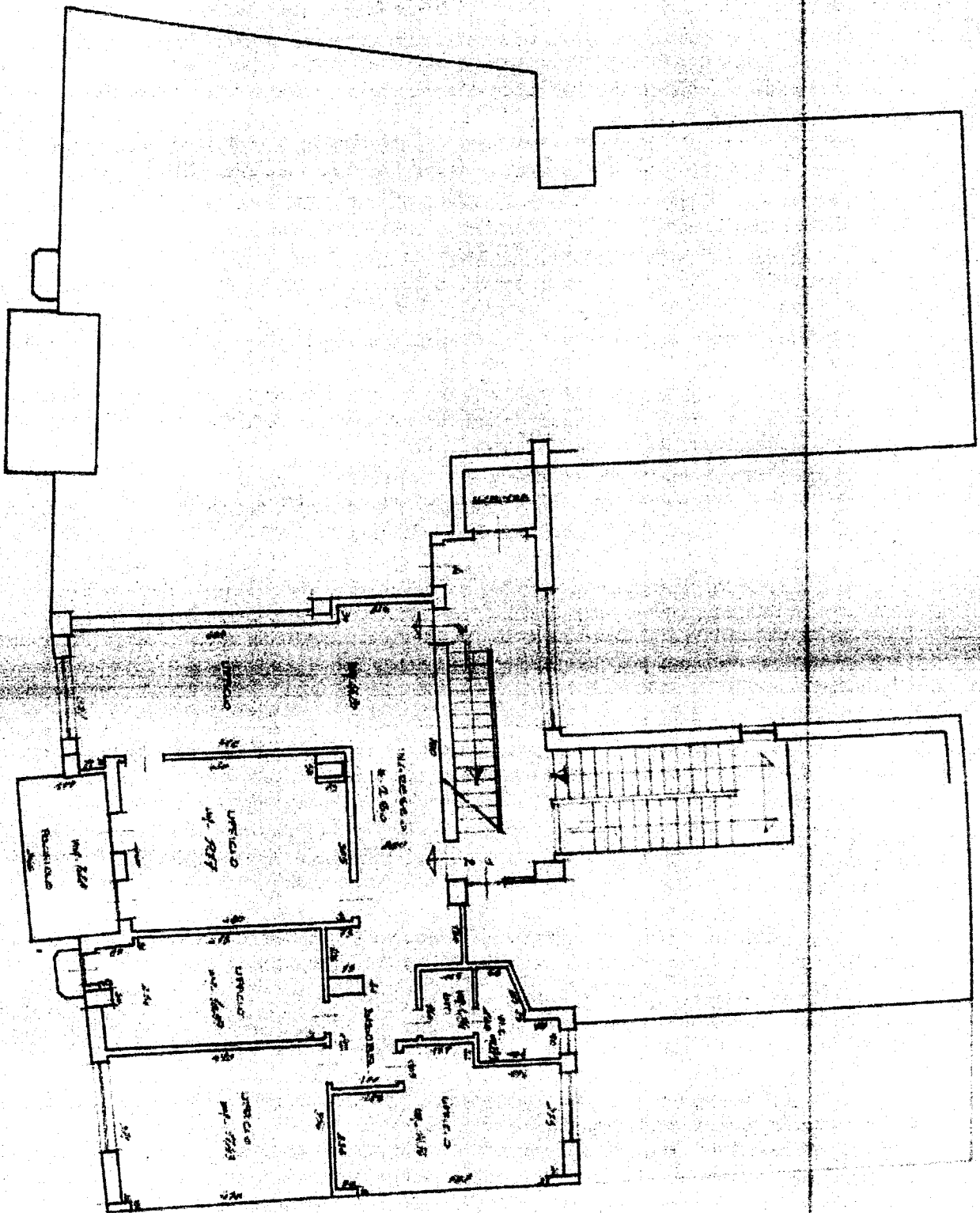


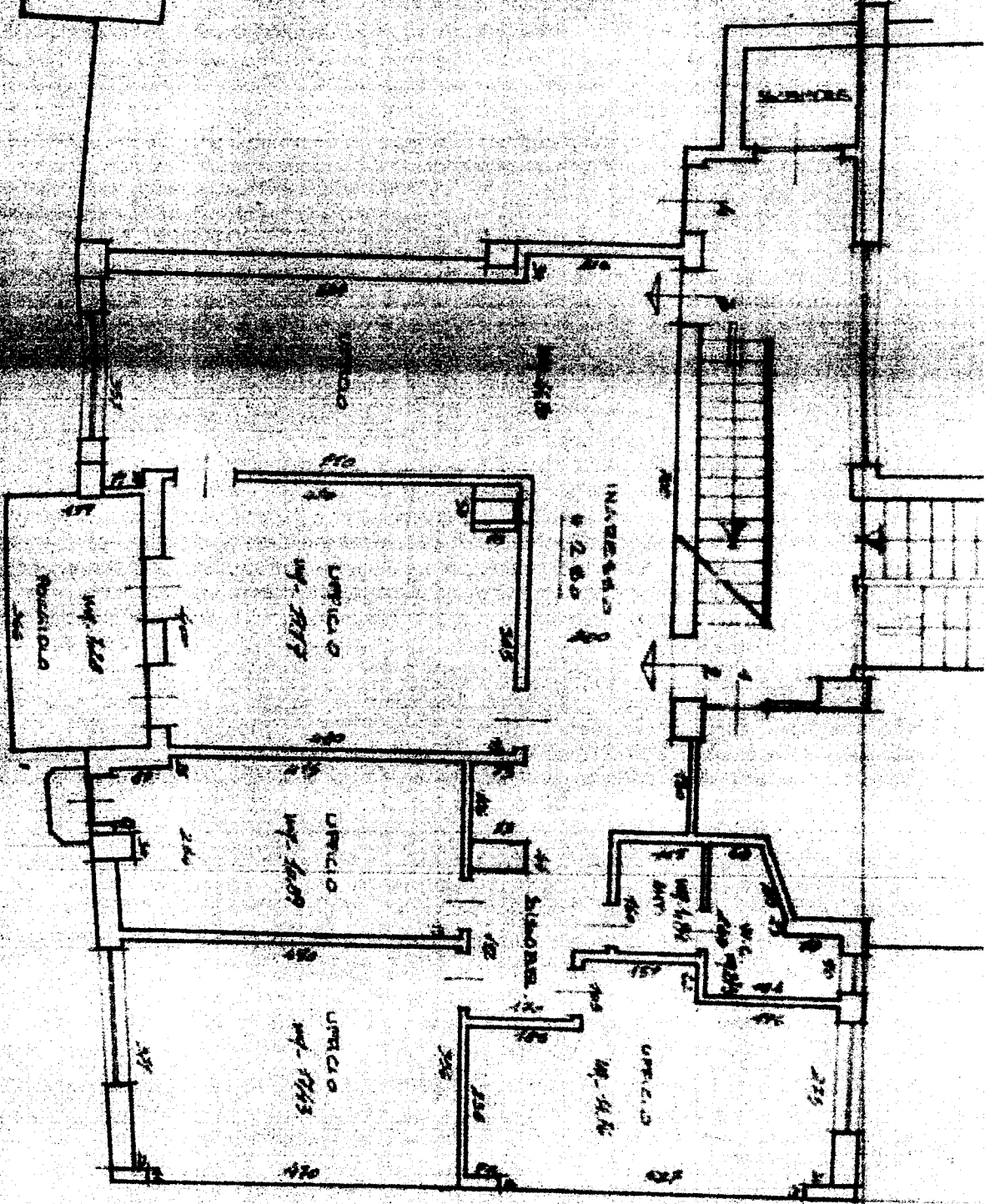
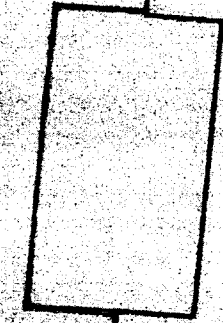
PIANTA PIANO PRIMO STAGIONE ATTUALE



MAPA PLANO PRIMO

MODIFICA





OFFICE
OFF-2117

INTERIOR
2.00

OFFICE
OFF-2109

OFFICE
OFF-2112

OFFICE
OFF-2115

STAIRS

RECEPTION

Gen 8/13411 del 9.4.87

GEOM. [redacted]
STUDIO TECNICO - AMMINISTRATIVO

Mestre, li 10/08/1987

Spett.le

COD. FISC. [redacted]
PARTITA I.V.A. [redacted]

COMUNE DI VENEZIA Ufficio Tecnico Edilizia
UFFICIO PROTOCOLLO Privato per la Terraferma
TERRAFERMA Villa Querini - Via Verdi
M e s t r e

1 8 AGO. 1987

Oggetto: realizzazione opere interne conseguenti alla fusione tra due unità per creare un unico ufficio; cambio d'uso di un'unità da app/to ad ufficio, - da eseguirsi in Via Verdi 56, mappali 378 sub.4 e sub.5 del Pg.13 sez. di Mestre, per conto dei proprietari Mionzi dott. Giovan Battista e Conte Milena.-

Rif. prot. n° 8/13411/832/87/P del 7/4/87

COMPUTO METRICO-ESTIMATIVO

delle opere effettuato con riferimento alle voci, articoli e prezzi descrittivi del Nuovo Capitolato Speciale, edito dal Comune di Venezia nel 1985.

art. capit.	descrizione sommaria	unità misura	quantità	prezzo unitario	Importo TOTALE
<u>Demolizioni</u>					
PO01.A006/B-	Muratura div. pareti da cm.8	mq.	17,08	7.500	£. 128.100
PO01.A023/A-	Rimozione porte	cad.	3	13.000	" 39.000
<u>Nuove opere</u>					
PO01.F001/G-	Tamponamento porta forati da cm.8	mq.	1,85	18.000	" 33.300
PO01.I007	- Intonaco e ripresa intonaco	mq.	16	16.500	" 264.000
PO01.O037/A-	Soglie in marmo, for. e posa	mq.	0,79	77.000	" 60.830
PO01.P038	- Battiscopa in marmo; for. e posa	ml.	1,80	7.000	" 12.600
PO01.V007/A-	Dipintura pareti e soffitti	mq.	134,15	3.500	" 469.560
<u>Costo complessivo delle opere</u>				£.	<u>1.007.390</u>

Diconsi lire unmilionesettecentonovanta.

In fede.

Il progettista dd.ll.



Colantoni

COPIA

25 MAR 1983

IMPACT
RIP
OPB

COL
DEL
955

STUDIO LEGALE
Avv. [redacted]

Ric. n. [redacted]

Sent. n. [redacted]

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto,

Sezione II, costituita da:

[redacted]

Presidente, p. f.

[redacted]

Consigliere, relatore

[redacted]

Consigliere

Stampa di Legittimazione
25 MAR 1983
[Signature]

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso n. [redacted] di [redacted]

[redacted] entrambi rappresentati e difesi dagli avvocati

[redacted] con elezione di

domicilio presso lo studio degli stessi in [redacted]

[redacted] come da mandato a margine del ricorso;

CONTRO

il Comune di Venezia in persona del Sindaco pro tempore,

rappresentato e difeso dalla Civica Avvocatura,

con elezione di domicilio presso stessa nella sede

Municipale, come da mandato a margine dell'atto di

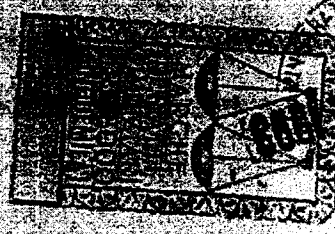
costituzione in giudizio;

PER

l'annullamento dell'impugnata delibera, per il Sindaco,

dell'assessore all'Urbanistica, datata 14.1.1983

per n. [redacted] venne ad oggetto: "Cambio di



14.1
IP
VEN 15

destinazione d'uso da abitazione ad ufficio in Mestre
via Verdi 55 sez. Mestre Fg. 13, mappa 378 sub 5"; ed
altresi dell'ordine del giorno 20.7.1987; spese e com-
petenze giudiziali rifuse;

Visto il ricorso, notificato il 23.2.1988 e depo-
sitato presso la segreteria il 14.3.1988 con i relativi
allegati;

Visto l'atto di costituzione in giudizio del
Comune di Venezia, depositato il 21.3.1988;

Vista la memoria prodotta dai ricorrenti;

Visti gli atti della causa;

Uditi alla pubblica udienza dell'8.10.1992 -rela-
tore il Consigliere [REDACTED] - l'avvocato [REDACTED]
[REDACTED] per i ricorrenti e l'avvocato [REDACTED] per il
Comune di Venezia;

Ritenuto e considerato in fatto e in diritto
quanto segue:

FATTO

Con domanda P.4.2987 i ricorrenti, comproprietari
dell'immobile ubicato in Mestre via Verdi n. 55 ove il
ricorrente ha il proprio studio medico professionale,
richiedevano al Sindaco di Venezia l'autorizzazione al
cambio di destinazione d'uso da abitazione ad ufficio
dell'appartamento suddetto.

Tale istanza veniva respinta con provvedimento

14.1.1988 n. [REDACTED] in quanto il richiesto mutamento di destinazione era stato ritenuto in contrasto con l'O.d.G. approvato dal Consiglio comunale di Venezia nella seduta del 20.7.1987, che vieterebbe le trasformazioni dell'uso abitativo nelle zone intensive A e B e nella zona perimetrata centro storico.

Il diniego di concessione è impugnato dai ricorrenti per i seguenti motivi di illegittimità:

1) Eccesso di potere per sviamento ed inconferenza nel richiamo dell'O.d.G. consiliare 20.7.1987, in quanto tale O.d.G. costituisce atto interno privo di valore provvedimento e regolamentare, non idoneo a sorreggere l'impugnato provvedimento.

2) Violazione ed erronea interpretazione dell'articolo 92 della legge regionale 27.6.1985 n. 61; carenza di motivazione.

In base all'anzidetta norma regionale l'attività professionale svolta dal ricorrente [REDACTED] va ricompresa fra le attività connesse alla categoria residenziale sicché la destinazione ad ambulatorio di un immobile già ad uso abitativo non costituisce variazione essenziale della destinazione dell'immobile, né contrasta con le prescrizioni urbanistiche.

Di conseguenza il gravato diniego risulta in contrasto con le disposizioni che disciplinano il cam-

bio di destinazione d'uso e non sorretto da specifiche giustificazioni atte ad integrare idonea e congrua motivazione.

3) Violazione ed erronea interpretazione sotto altro profilo dell'articolo 92 della legge regionale 27.6.1985 n. 61; falsità di presupposto, sviamento di potere, carenza di motivazione.

Secondo il disposto dell'articolo 5 delle norme di attuazione al Piano regolatore nelle zone residenziali normalmente destinate ad abitazione sono consentiti gli insediamenti di quelle attività che non contrastano con il carattere residenziale della zona quali negozi, pubblici esercizi, studi professionali e commerciali.

Con il provvedimento impugnato l'Amministrazione comunale ha dunque negato un cambio di destinazione espressamente consentito dallo strumento urbanistico, richiamandosi ad un ordine del giorno che non costituisce strumento di modificazione della pianificazione urbanistica.

4) Eccesso di potere per ulteriore illogicità, intrinseca contraddittorietà, carenza di motivazione, in quanto l'autorità comunale avrebbe emesso il controverso diniego nonostante il parere favorevole della Commissione edilizia, senza motivare il contrario

viso.

5) Violazione dell'articolo 8, commi primo e dodicesimo, della legge 25.3.1982 n. 94 e violazione dell'articolo 79, terzo comma, della legge regionale 27.6.1985 n. 61; violazione della procedura, illogicità, carenza di motivazione.

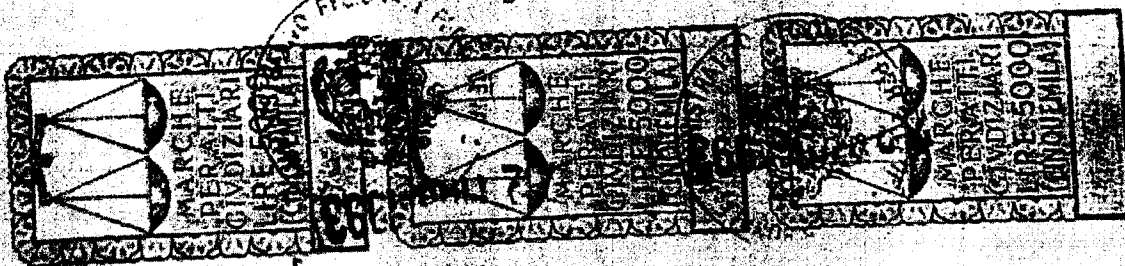
Sulla richiesta di cambio di destinazione avanzata dal ricorrente si sarebbe formato il silenzio-assenso e pertanto l'Amministrazione comunale avrebbe dovuto provvedere all'annullamento del provvedimento concessorio tacito nel rispetto della procedura prevista dalla legge.

Il Comune di Venezia ha contestato le censure svolte dai ricorrenti e concluso per la reiezione del ricorso, spese e competenze del giudizio rifuse.

DIRITTO

Con il primo motivo i ricorrenti, in relazione alla motivazione del controverso diniego basata sul contrasto con l'O.d.G. del Consiglio comunale 20.7.1988 che vieta i cambi di destinazione d'uso per gli immobili già destinati ad abitazione ubicati in particolari zone del territorio, deducono il vizio di eccesso di potere per sviamento e l'inconferenza.

In altri termini i ricorrenti contestano che l'anzidetto O.d.G. costituisca strumento idoneo a



avviso.

5) Violazione dell'articolo 8, commi primo e dodicesimo, della legge 25.3.1982 n. 94 e violazione dell'articolo 79, terzo comma, della legge regionale 27.6.1985 n. 61; violazione della procedura, illogicità, carenza di motivazione.

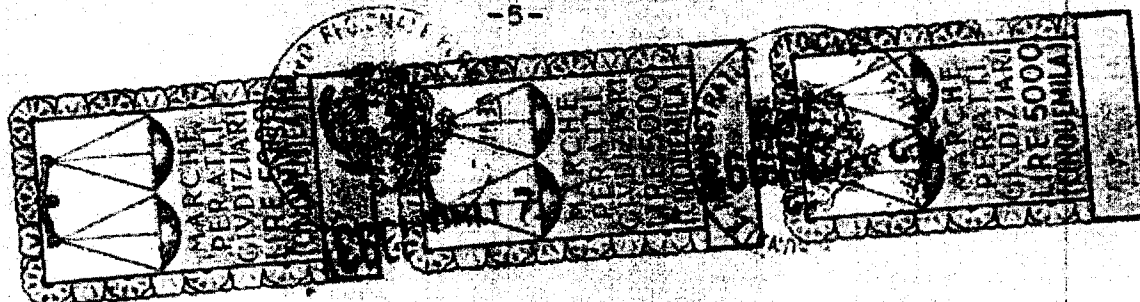
Sulla richiesta di cambio di destinazione avanzata dal ricorrente si sarebbe formato il silenzio-assenso e pertanto l'Amministrazione comunale avrebbe dovuto provvedere all'annullamento del provvedimento concessorio tacito nel rispetto della procedura prevista dalla legge.

Il Comune di Venezia ha contestato le censure svolte dai ricorrenti e concluso per la reiezione del ricorso, spese e competenze del giudizio rifuse.

DIRITTO

Con il primo motivo i ricorrenti, in relazione alla motivazione del controverso diniego basata sul contrasto con l'O.d.G. del Consiglio comunale 20.7.1988 che vieta i cambi di destinazione d'uso per gli immobili già destinati ad abitazione ubicati in particolari zone del territorio, deducono il vizio di eccesso di potere per sviamento e l'inconferenza.

In altri termini i ricorrenti contestano che l'anzidetto O.d.G. costituisca strumento idoneo a



disciplinare il mutamento di destinazione.

In proposito il Collegio rileva che l'apprezzamento della situazione territoriale diretto a verificare se dalla mutata utilizzazione possano derivare effettive situazioni di incompatibilità con il tessuto urbanistico non può che avvenire nel momento pianificatorio mediante l'adozione di strumenti urbanistici idonei ad assicurare il soddisfacimento delle reali esigenze di ciascuno degli ambiti territoriali determinati.

Il controverso O.d.G., non costituisce atto di pianificazione urbanistica, bensì una presa d'atto da parte del Consiglio comunale della necessità di impegnare la Giunta comunale a predisporre i necessari provvedimenti per adeguare la normativa di attuazione del P.R.G. del Comune di Venezia disciplinando i cambi di destinazione d'uso da residenza ad altra destinazione.

Le indicazioni in esso contenute non hanno alcuna forza regolamentare, sicché il diniego di autorizzazione al mutamento di destinazione d'uso fondato sul contrasto con l'anzidetto O.d.G. appare affatto privo di quella motivazione idonea a sorreggerlo.

Il motivo all'esame, quindi, è fondato.

Con il secondo e terzo motivo, che per la loro

connessione possono essere trattati congiuntamente, i ricorrenti deducono la violazione e falsa applicazione dell'articolo 92 della legge regionale 27.6.1985 n. 61, la falsità di presupposto, la carenza di motivazione e lo sviamento di potere, in quanto il richiesto cambio d'uso, che non costituisce variazione essenziale della destinazione residenziale preesistente, risulta ammesso dal P.R.G. e non poteva essere negato in assenza di idonei strumenti di modificazione della pianificazione urbanistica.

Innanzitutto il Collegio rileva che l'intervento richiesto dai ricorrenti consiste nell'accorpamento ad una unità immobiliare già destinata ad ufficio (ambulatorio medico) di altra con destinazione residenziale mediante l'abbattimento di alcune pareti divisorie.

Trattasi quindi di opere soggette ad asseverazione che, benché non funzionali alla modifica dell'uso di una delle unità immobiliari, vanno comunque assoggettate al regime dell'autorizzazione.

Secondo la disciplina attualmente vigente, infatti, il mutamento di destinazione d'uso può assumere rilevanza ai fini urbanistico-edilizi ed essere soggetto al preventivo assenso del comune e conseguentemente oggetto dell'attività di controllo edilizio, unicamente quando attiene all'esecuzione di opere mate-



riali.

Invece, fatta comunque salva la particolare ed eccezionale regolamentazione - in sede di pianificazione urbanistica - della destinazione d'uso in ambiti determinati del territorio comunale, nessuna autorizzazione è necessaria per il cambio di destinazione d'uso non accompagnato da alcuna opera edilizia quando lo stesso inerisce a meri comportamenti del titolare del bene che, in quanto tali, sono espressione dello "jus utendi" e non già dello "jus aedificandi".

Peraltro, ai sensi del combinato disposto degli articoli 7 e 8 della legge 28.2.1985 n. 47 e dell'articolo 92 della legge regionale 27.6.1985 n. 61 sono soggetti al regime concessorio quei mutamenti di destinazione d'uso degli immobili urbanisticamente rilevanti, che implicano - in ogni caso per effetto di varianti strutturali dell'immobile - variazioni degli standard ex D.M. 2/4/1968 n. 1444, ovvero quei mutamenti di destinazione realizzati mediante esecuzione di opere materiali comportanti il rilascio della concessione.

Orbene posto che nella fattispecie trattasi di variazione temporanea incidente esclusivamente sullo jus utendi di una singola unità immobiliare deve escludersi la sussistenza di variazioni essenziali e quindi

applicabilità dell'articolo 92 della legge n. 61 del
1985.

Inoltre la richiesta destinazione a studio professionale è sottratta a una specifica disciplina degli strumenti urbanistici, in quanto l'utilizzazione di una residenza a studio professionale non comporta alcuna terziarizzazione, né stravolgimento dei parametri fissati nello strumento urbanistico ed è, nella specie, compatibile con le attività ammesse nelle zone residenziali dalle norme tecniche del P.R.G., al cui disposto l'Autorità comunale è tenuta ad uniformarsi, fino quando non ne sia intervenuta idonea modificazione.

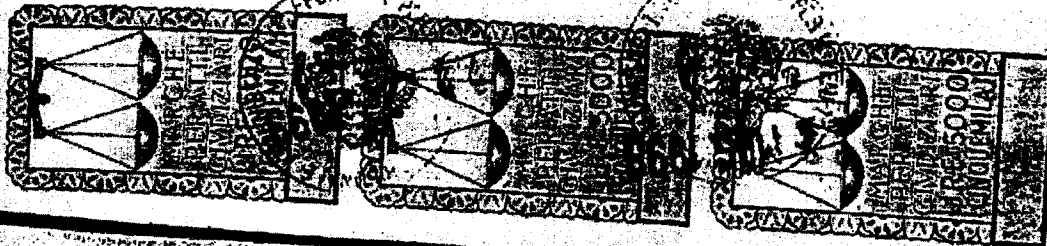
Il gravato diniego, quindi, incorre nei vizi dedotti con il secondo e terzo motivo.

Per le considerazioni sopra svolte, il ricorso va accolto e per l'effetto l'impugnato provvedimento deve essere annullato, restando assorbite le censure non espressamente esaminate.

Tuttavia, ricorrono giusti motivi per compensare fra le parti le spese e le competenze del giudizio.

P.Q.M.

Il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto, Sezione II, respinta ogni contraria istanza ed eccezione, definitivamente pronunciando sul ricorso in premessa lo ACCOGLIE e per l'effetto annulla gli impu-



gnati provvedimenti.

Compensa le spese e competenze del giudizio fra le parti.

Ordina che la presente Sentenza, sia eseguita dalla Autorità amministrativa.

Così deciso in Venezia, in camera di consiglio l'8 ottobre 1992.

Il Presidente f.f.

[Handwritten signature]

Il Estensore

[Handwritten signature]

Il Segretario

[Handwritten signature]

TRIBUNALE AMMINISTRATIVO REGIONALE PER IL VENETO

Sentenza n. 18.10.92 256

Deposita

5 172 1993



DIRETTORE DI SEGRETERIA

[Handwritten signature]

REPUBBLICA ITALIANA - IN NOME DELLA LEGGE

Comandiamo a tutti gli uffici giudiziari che ne sono richiesti e a tutti gli uffici di mettere ad esecuzione il presente provvedimento del pubblico ministero di darvi assistenza e collaborazione agli ufficiali della forza pubblica di competenza, in caso di illegittimità notificata.

Il P.M. *[Handwritten signature]* in forma assuntiva a richiesta dell'Avv. G. ZAMBELLI

Venezia, 26 - 5 - 1993



[Handwritten signature]

LAZIONE DI NOTIFICA

A richiesta dei sigg.ri [redacted] e [redacted], ut
supra rappresentati e difesi, io sottoscritto Ufficiale
Giudiziario addetto all'Ufficio Unico Notificazioni
sottoindicato, ho notificato la suesesa sentenza del TAR
Veneto a:

COMUNE DI VENEZIA, in persona del suo Sindaco pro tempore,
con sede presso il Palazzo Municipale, e ciò ho fatto ivi
recandomi e rimettendone copia conforme a mani di

a mani di [redacted]
addebito allo Studio

Venezia

26 MAG. 1993

Assistente UNEP
CORTE D'APPELLO VENEZIA

NOTAIO DR. [REDACTED]

Imposta di
trascri-
zione
di [REDACTED]
in modo
tenden-
za
24825

ALLA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI

VENEZIA

NOTA DI TRASCRIZIONE

A FAVORE

[REDACTED] in [REDACTED] nata a [REDACTED]
[REDACTED], cf. [REDACTED], coniugata in
regime di separazione dei beni, residente a [REDACTED]

CONTRO

[REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED] cf. [REDACTED] coniugato in
regime di separazione dei beni, residente a [REDACTED]

TITOLO

Atto di compravendita in data 8 luglio 1987 n.
[REDACTED] rep. Notaio [REDACTED], non an-
cora registrato perché nei termini, col quale:

"Il dr. [REDACTED] vende alla moglie
signora [REDACTED] che accetta ed ac-
quiata, le seguenti entità immobiliari:

a) PER LA QUOTA DI METÀ INDIVISA (spettando alla
medesima cessionaria l'altra metà indivisa):

- 1) l'appartamento in Venezia - Mestre, via G. Borai
civ. 7 (già viale Garibaldi civ. 51) al primo pia-
no, lato nord, all'int. 2, e il garage al piano

31736



COMUNE DI VENEZIA
ASSESSORATO EDILIZIA PRIVATA
SETTORE PIANIFICAZIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO
SEDE DI MESTRE

UFF. CONDONO EDILIZIO
MESTRE
ATTI DATA 06 GIU. 2001
ESPONE E AGGIORNAMENTI
DEGLI

PROT. N. 54472/31736/00

Venezia, 15 FEB 2001

CONCESSIONE IN SANATORIA
ex artt. 31 e seguenti, Capo IV, Legge 28/2/1985 N. 47

IL DIRIGENTE

- Vista la domanda presentata in data 30/09/1986 dalla Ditta:

[Redacted]
Codice Fiscale: [Redacted]

- Vista la Legge 28.2.1985 N.47
- Vista la Legge Regionale 6.5.1985 N.52
- Vista la Legge Regionale 27.6.1985 N.61

- Accertato che la Ditta:

Ha corrisposto l'intera somma, complessivamente determinata in L. 224.000
con provvedimento in data 02/11/2000 a titolo di oblazione e precisamente:

L. 224.000 quale saldo del 25/09/1986

formano L. 224.000 di cui L. [Redacted] di interessi a/o arrotondamenti

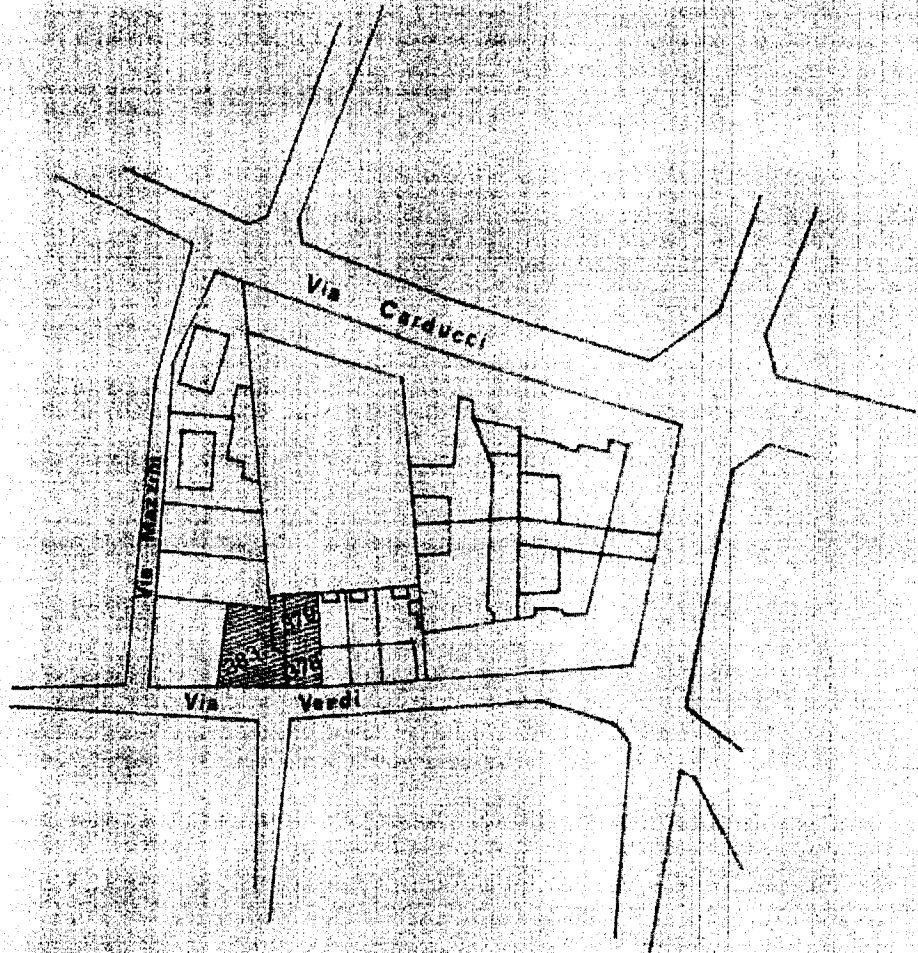
RESPONSABILE

[Redacted signature]

02 NOV 2000
[Redacted]

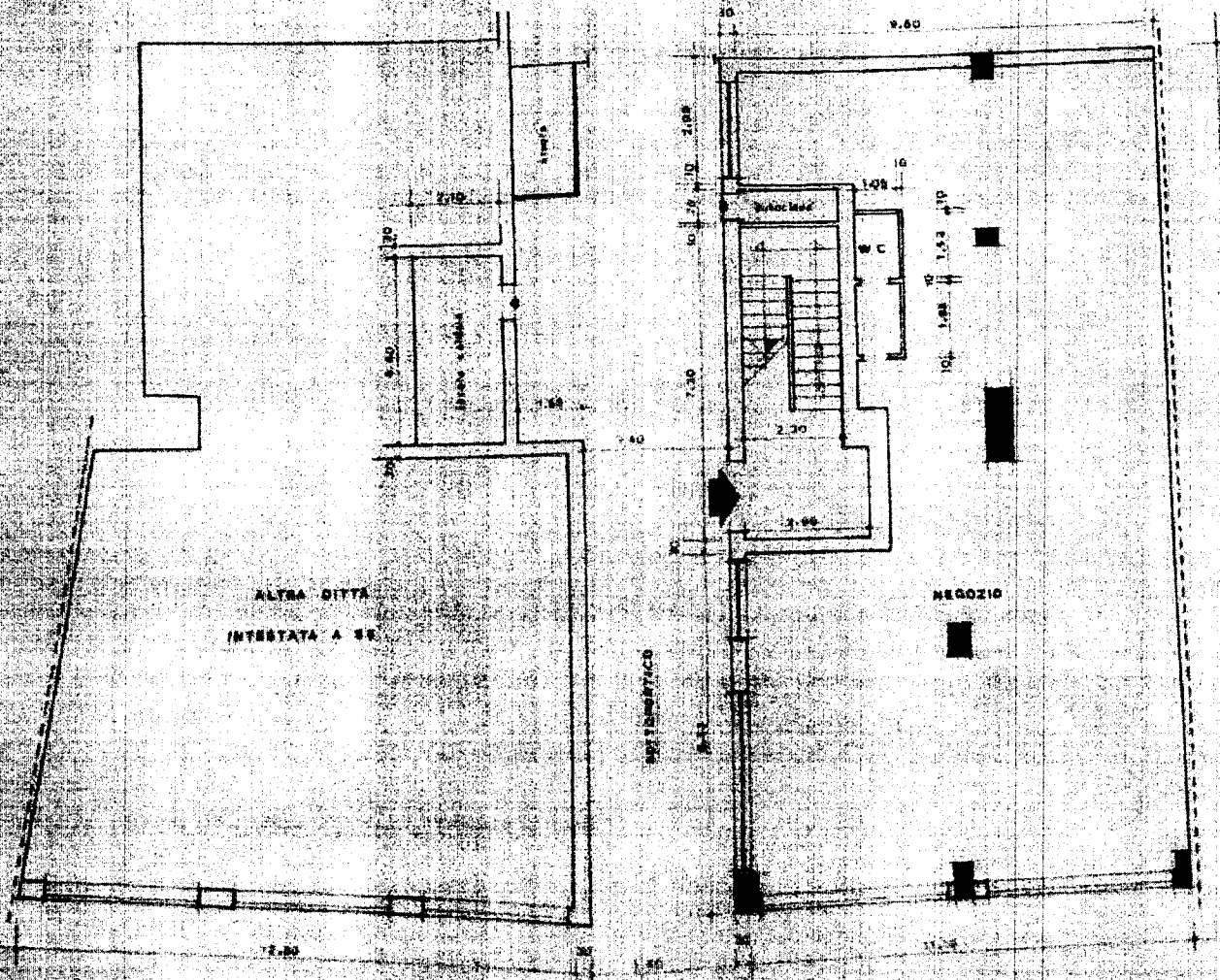
ESTRATTO MAPPA

scala 1:2000



foglio 13 mapp. 378 - 379 - 383

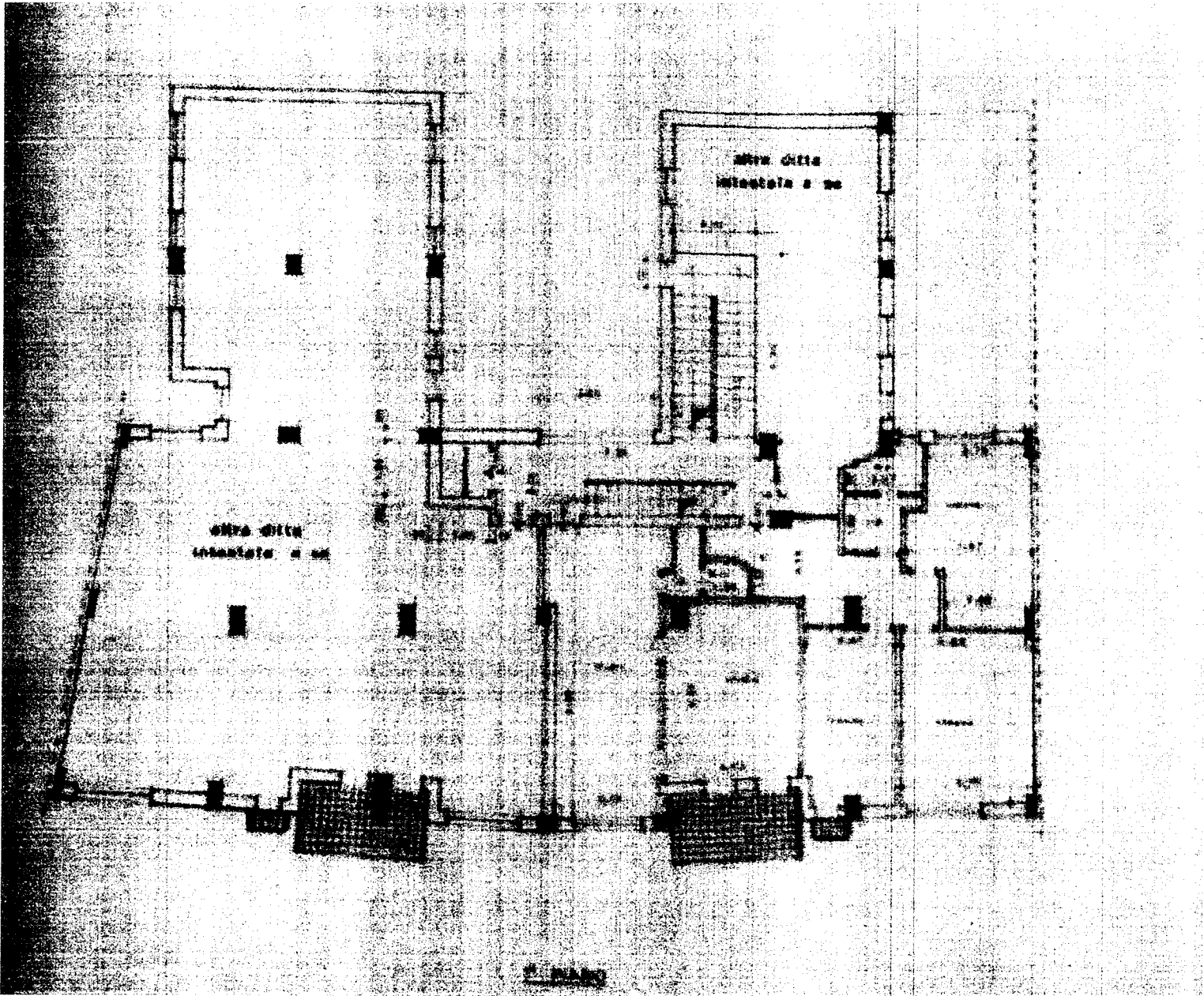
ALTRA PROPRIETA'

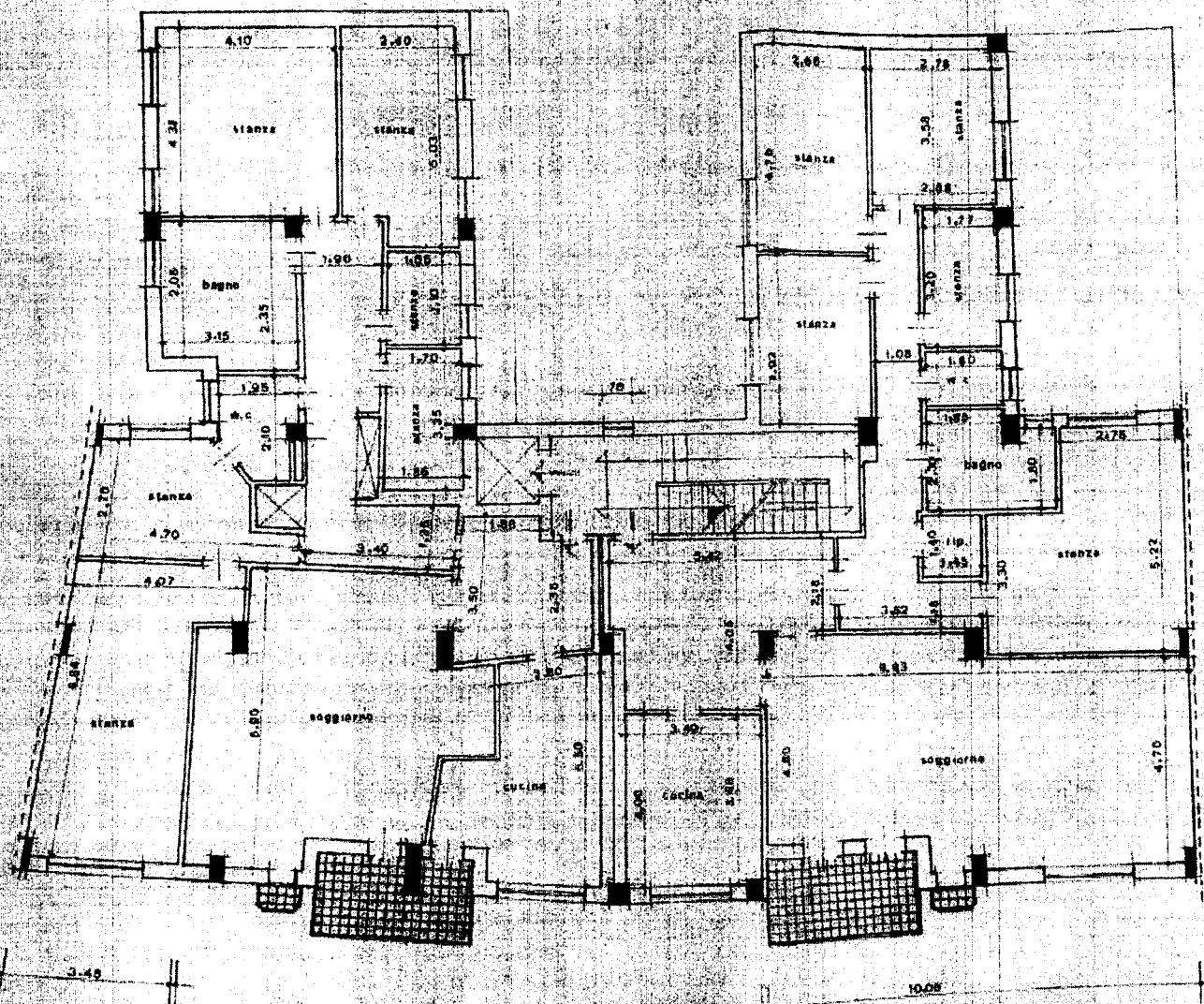


ALTRA CITTA
INTESTATA A SE

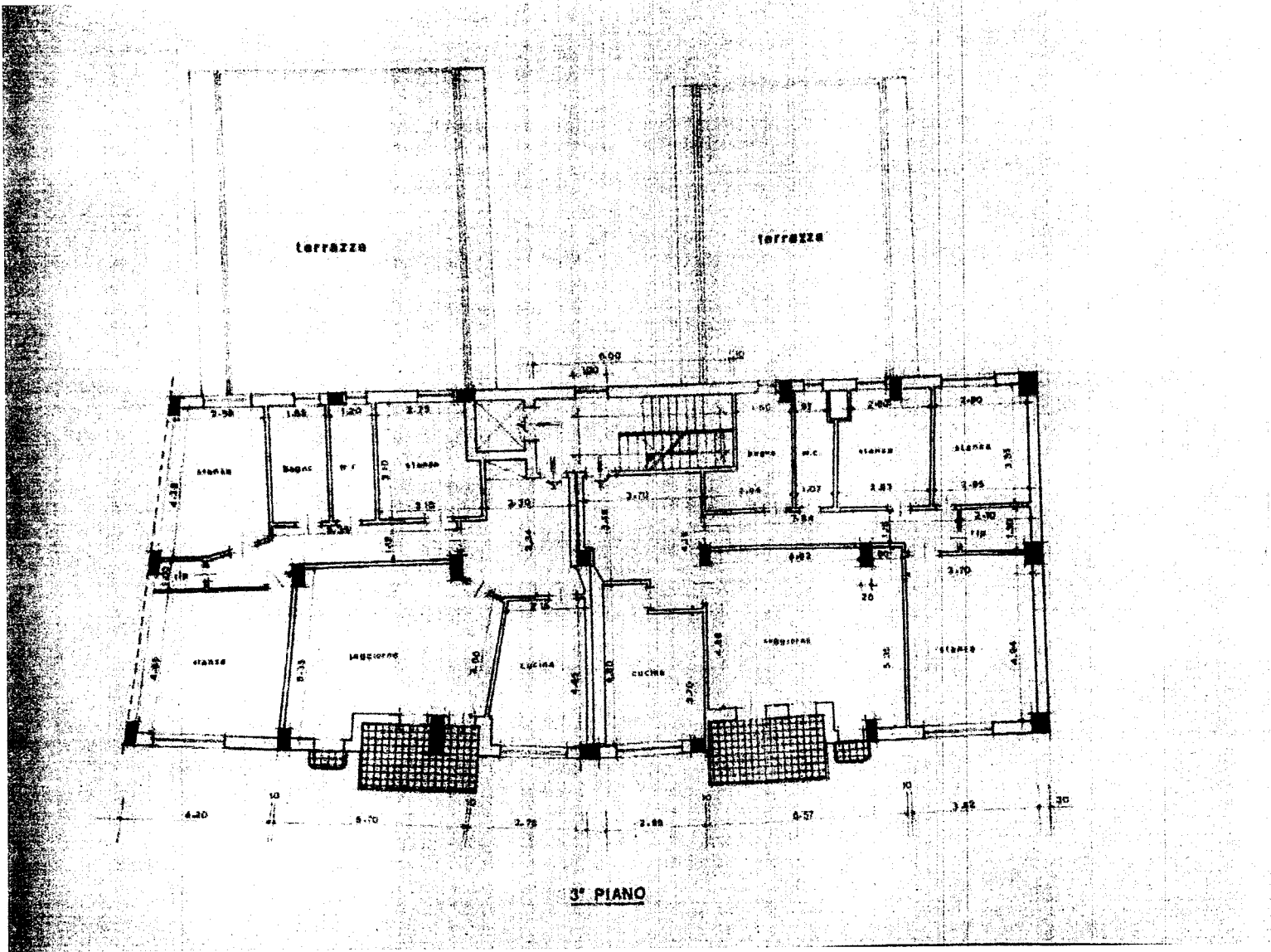
NEGOZIO

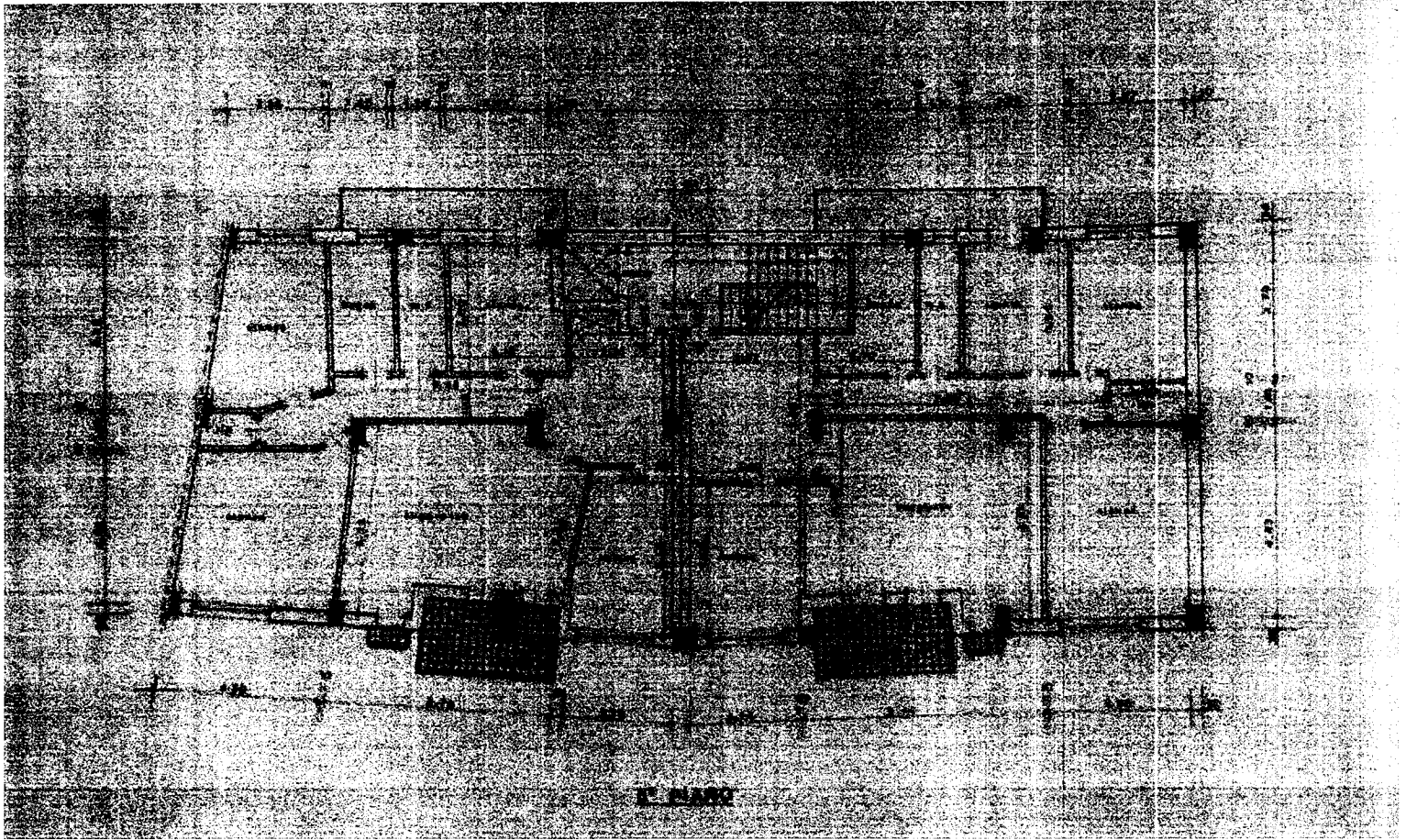
PIANO TERZO

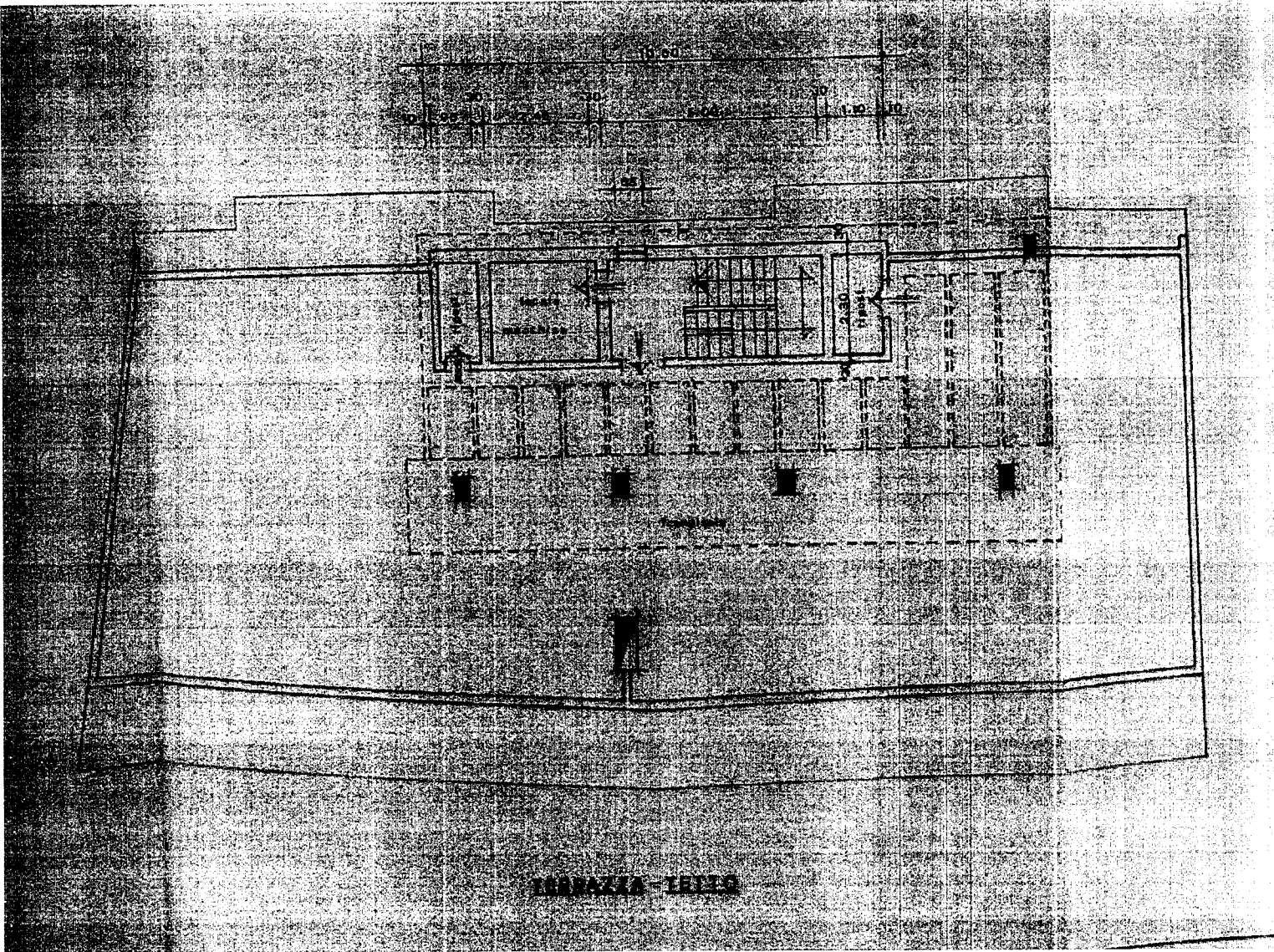




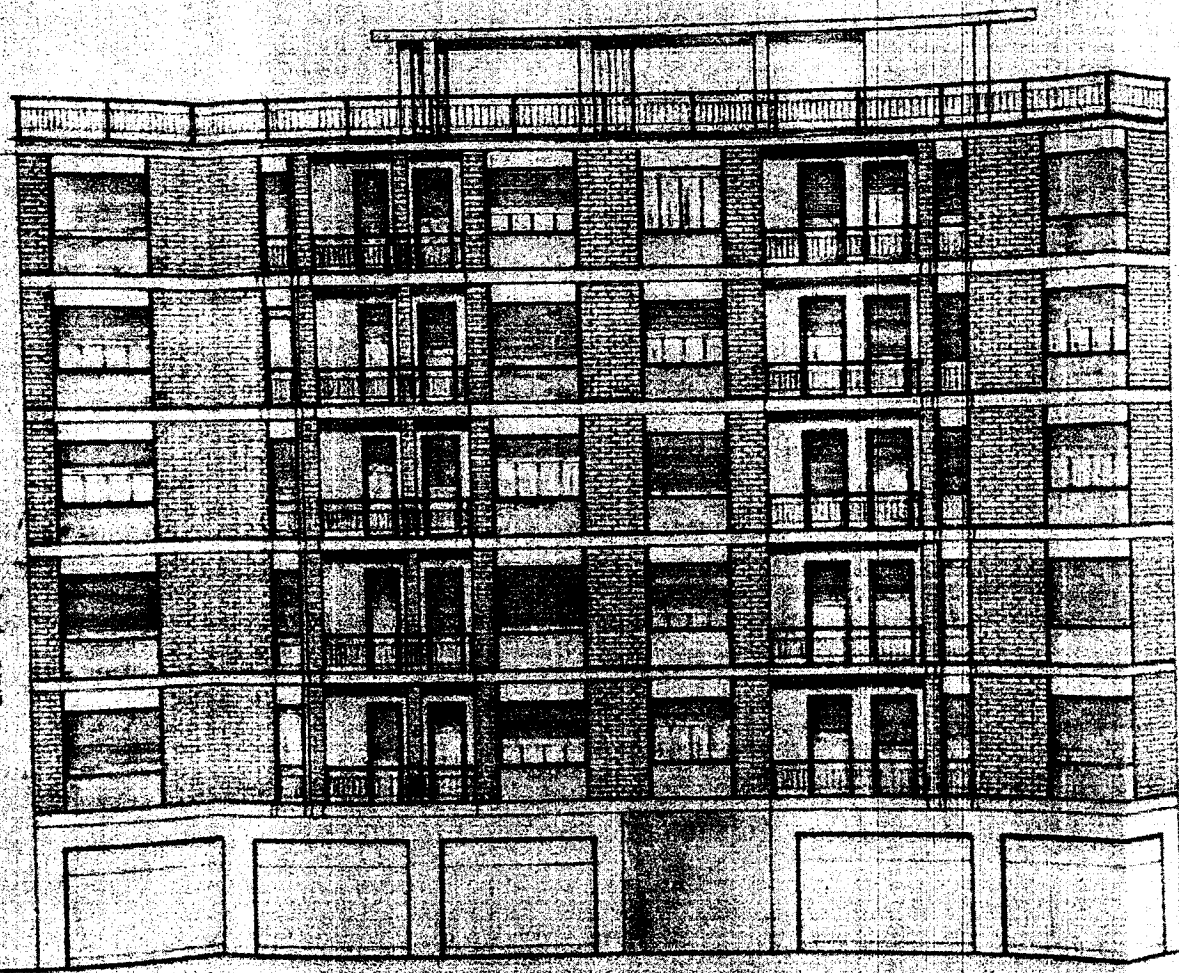
2° PIANO







1000000 - 1000000



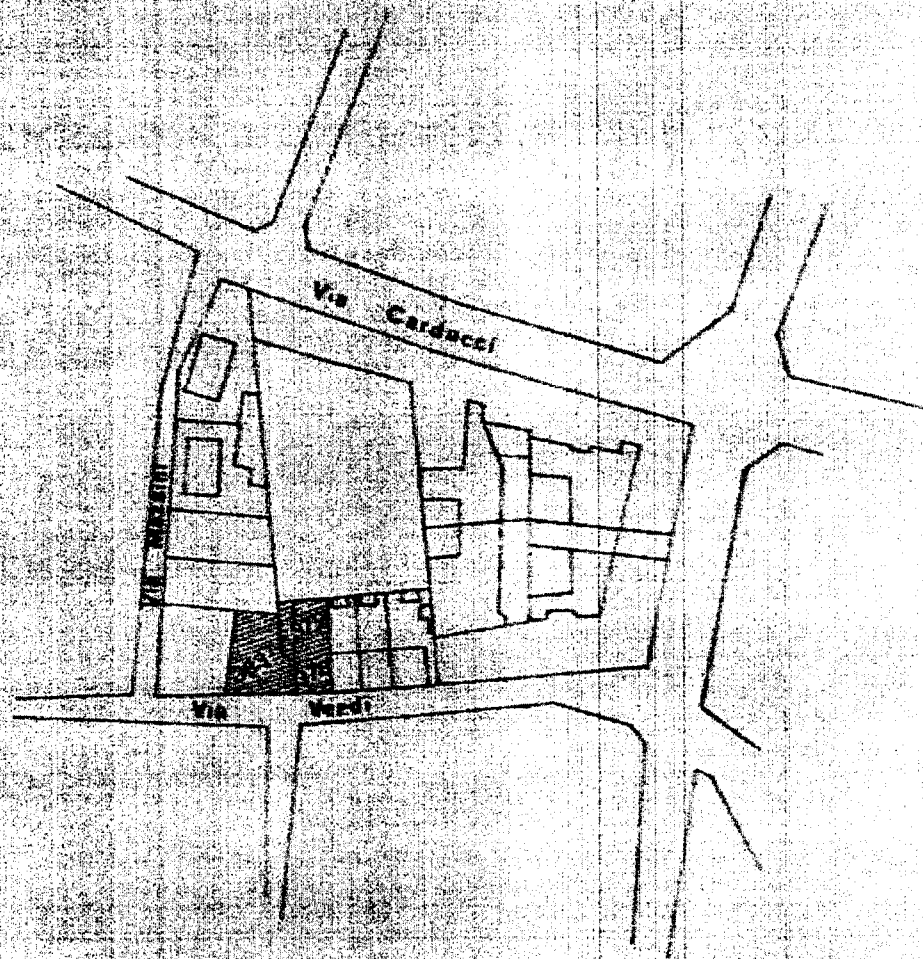
altre proprietà

altre proprietà

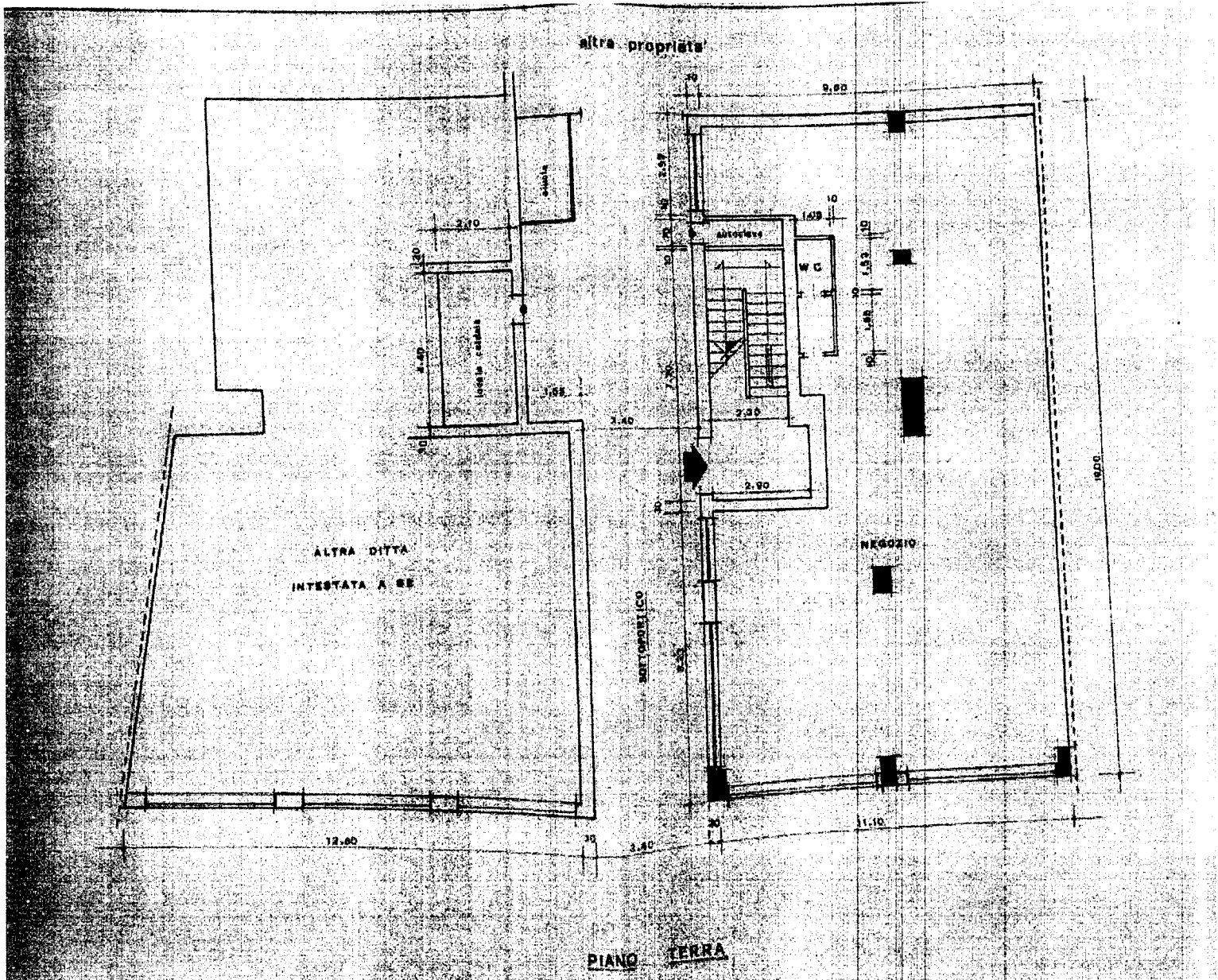
PROSPETTO VIA VERDI

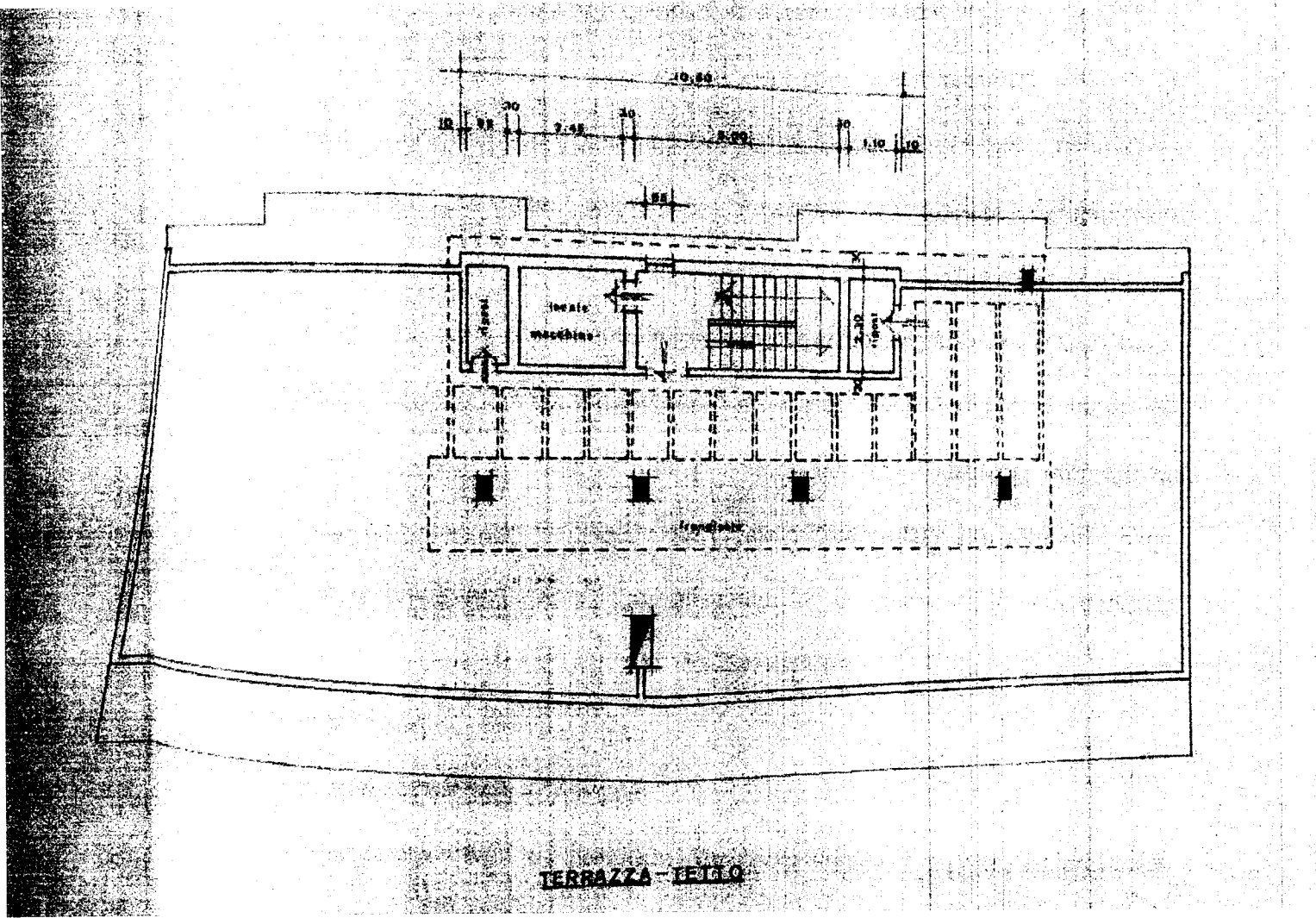
ESTRATTO MAPPA

scala 1:2000

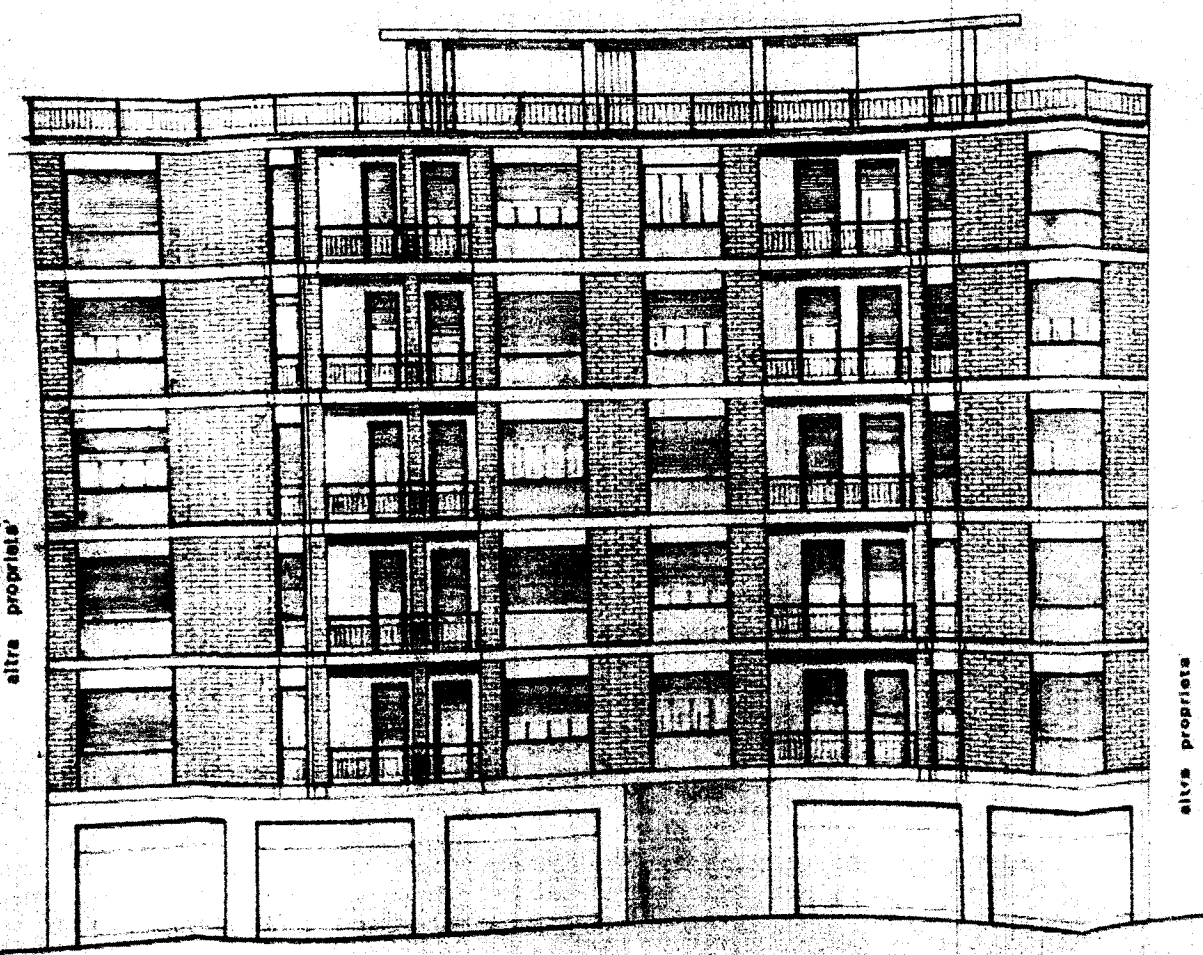


foglio 13 mapp. 378 - 379 - 383





TERRAZZA TERZO



altre proprietà

altre proprietà

PROSPETTO VIA VERDI

terra in angolo sud-ovest nello stesso fabbricato,
il tutto così censito nel N.C.E.U.;

COMUNE DI VENEZIA - SEZ. MESTRE - Z.C. 9

Partita 23177 - foglio 14 (quattordici)

mappale 7 sub. 4 - via Borsi civ. 7 - p. 1 - cat.

A/3 - cl. 6 - vani 5,5 - RCL. 2211

mappale 7 sub. 18 - via Borsi civ. 7 - p.T. - cat.

C/6 - cl. 7 - mq. 15 - RCL. 264.

Confini: l'appartamento con vano scale condominiale
e con appartamento della compratrice e per gli al-
tri tre lati con scoperto comune; il garage da due
lati con scoperto comune, da un altro lato con ga-
rage della compratrice, salvi più precisi.

Provenienza: atto di compravendita in data 19 giu-
gno 1959 n. 9080 rep. Notaio [REDACTED]

trascritto in data 27 giugno 1959 al nn. [REDACTED]

2) La porzione di fabbricato in Venezia - Mestre,
via Verdi civ. 55, all'int. 3, costituita da due
vani ad uso ufficio e così censita al N.C.E.U.;

COMUNE DI VENEZIA - SEZ. MESTRE - Z.C. 9

Partita 36098 - foglio 13 (tredici)

mappale 378 sub. 4 - via Verdi civ. 55 - p. 1 - cat.

A/10 - cl. 4 - vani 2,5 - RCL. 1725.

Confini: vano scale condominiale, appartamento al
mapp. 378 sub. 5 di cui appresso, proprietà Cecchi-

nato, salvi più precisi.

Provenienza: atto di compravendita in data 22 ottobre 1968 n. [redacted] rep. Notaio [redacted]

[redacted], trascritto il 16 novembre 1968 al nn. [redacted], e successivo atto di rettifica in data 1° dicembre 1970 n. [redacted] rep. Notaio [redacted]

[redacted] trascritto il 22 dicembre 1970 al nn. [redacted]

3) L'appartamento al primo piano angolo nord-ovest del fabbricato, in Venezia - Mestre, via Verdi civ. 55, all'int. 2, così censito al N.C.E.U.:

COMUNE DI VENEZIA - SEZ. MESTRE - Z.C. 9

Partita 23177 - foglio 13 (tredici)

mappale 378 sub. 5 - via Verdi civ. 55 - p. 1 - cat.

A/2 - cl. 5 - vani 3,5 - RCL. 1729.

Confini: verso scale condominiale, ufficio al sub. 4 del mapp. 378 di cui sopra, proprietà Anzivino, salvi più precisi.

Provenienza: atto di compravendita in data 2 marzo

[redacted] n. [redacted] rep. Notaio [redacted]

trascritto il 1° aprile 1965 al nn. [redacted]

b) PER L'INTERO:

locale ad uso garage al piano terra nel fabbricato in Venezia - Mestre, via Verdi civ. 110, confinante a nord con scoppio [redacted], ad est con proprietà [redacted]

**REGIONE E GESTIONE DEL TERRITORIO
EDILIZIA PRIVATA**

UFFICIO REGIONALE DI EDILIZIA PRIVATA - REGIONE EMILIA ROMAGNA
VIA S. PIETRO 10 - 40138 BOLOGNA

15 FEB 1981

PROV. N. 1/15/88
C. N. 1/15/88

OGGETTO: Decreto N. 1138/80 presentato al Protocollo in data 20/10/78
inteso a ottenere la sanatoria delle opere abusive eseguite al:

VIA GIUSEPPE VERDI (MAESTRE) 55
sez. 6 MESTRE foglio 13 mappa 178/4-5
alt. 10,00 m

invito a provvedere al ritiro della concessione in sanatoria

[Redacted]
VIA S. PIETRO 10 - 40138 BOLOGNA

Del contratto di affitto contestato in via S. Pietro

La presente concessione è stata qualificata quale "abusiva" dal Comune di Mestres, in esecuzione del piano di zonizzazione, con il pagamento dell'imposta di cui all'art. 10 del D.P.R. 11/5/77, di cui si allega copia.

L.R. 200.000 per affitti in sanatoria

La presente concessione è stata qualificata quale "abusiva" dal Comune di Mestres, in esecuzione del piano di zonizzazione, con il pagamento dell'imposta di cui all'art. 10 del D.P.R. 11/5/77, di cui si allega copia.

- D.P.R. 11/5/77 art. 10
- D.P.R. 11/5/77 art. 10
- D.P.R. 11/5/77 art. 10
- D.P.R. 11/5/77 art. 10

UFFICIO REGIONALE DI EDILIZIA PRIVATA - REGIONE EMILIA ROMAGNA
VIA S. PIETRO 10 - 40138 BOLOGNA

UFFICIO REGIONALE
DI EDILIZIA PRIVATA
REGIONE EMILIA ROMAGNA

[Redacted]

N.B. LA CONCESSIONE DEVE ESSERE RITIRATA ENTRO 30 GIORNI DALLA NOTIFICA DELLA PRESENTE.

La presente concessione è stata qualificata quale "abusiva" dal Comune di Mestres, in esecuzione del piano di zonizzazione, con il pagamento dell'imposta di cui all'art. 10 del D.P.R. 11/5/77, di cui si allega copia.

*Verde
Veroni*

11 A - VERIFICA DATI GENERALI

cognome / nome / Indirizzo
 [Redacted]

Localizzazione dell'opera abusiva
 Via Vendi n. 55
 Cod. Sez. 6 Foglio 13 Mapp. 388/5-4
 Vincoll _____ COD. _____
 Destinazione di piano _____

Titolo del richiedente:
Prop.

12 D - VERIFICA OBLAZIONE

() 1ª CASA () COND. AGR. () CONV. TOT. () CONV. PARZ.

N.	MOD. A-B C-D	DEST. 1-11	TIP. 1-7	PER. 1-2-3	SUP. COMP.	SUP.(1) Coeff. Corr.	U.I.
1	B	10	4	1	60,41	/	1
2	D	9	4	1	49,43	/	2
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							

N.B. COMPILARE DISTINTA DEI VERSAMENTI EFFETTUATI

E - CALCOLO CONTRIBUTO CONCESSIONE

C.I.F. 1 - 2 - 3 - IND. ART.

Z.T.O. A - B - C - D - E - F - COSTA

S.U.	S.N.R.	CAR.	VOL.	(2) RIST.	(3) Cambio d'uso	(4) Prec. deat.	NOTE
60,41	/	/	/	/	/	/	Resta app.to per part.
49,43	/	/	/	/	/	/	Resta app.to per part. - 50

(1) vedi coefficienti correttivi - (2) Indicare con «X» - (3) Indicare con «S» o «N» - (4) Indicare con il numero di codice

OPERAZIONI SUL PERSONAL COMPUTER

()	in data	<input checked="" type="checkbox"/> Verifica dati gen.	In data	<u>22/10/2000</u>
(F) Atti integrativi	in data	<input checked="" type="checkbox"/> Verifica oblazione	In data	<u>2/11/2000</u>
(E) Calcolo oneri	in data	()	In data	
()	in data	<input checked="" type="checkbox"/> Stesura Aut./Cong.	In data	<u>2/11/2000</u>

1072/62

Classi di superfl	N	S.U.	COMPUTO METRICO	
Sup. = 95 mq			a) Totale computo metrico	
95 mq. Sub. = 110 mq.			L.	
110 mq. Sup. = 130 mq.			b) percentuale	
130 mq. Sub. = 160 mq.			L.	
160 mq. Sup.			c) percent. sul costo di costruz.	
Calcolo SNR			A x B	
a) cantine, soffitte mq.			L.	
b) autorimesse mq.				
c) androni, porticati mq.				
d) logge e balconi mq.				
	N. Caratt.	Classe		
COSTO MAX. UNITARIO (Lmq.)				

CODICI

COEFFICIENTI CORRETTIVI			-- SEZIONI CATASTALI --	
RESIDENZA.			COD.	DESCRIZIONE
Superiore a	400 mq. x	1,2	00	** SCONOSCIUTA **
" " a	800 mq. x	2,0	01	VENEZIA
" " a	1200 mq. x	3,0	02	BURANO
ARTIG./INDUST.	fino a	3000 mq. x 0,6666	03	CHIRIGNAGO
	da mq.3001 a	6000 mq. x 1,0	04	FAVARO
	oltre	6000 mq. x 1,5	05	MALCONTENTA
COMMERCIALE:	fino a	50 mq. x 0,6666	06	MESTRE
	da 51 mq. a	500 mq. x 1,0	07	MURANO
	da 501 mq. a	1500 mq. x 1,5	08	PELLESTRINA
	oltre	1501 mq. x 2,0	09	ZELARINO
DESTINAZIONI D'USO			- VINCOLI -	
cod. descrizione			cod.	descrizione
00	NON SPECIFICATA		00	NON SPECIFICATA
01	ATTIVITÀ INDUSTRIALE O ARTIGIANALE		01	STORICO
02	ATTIVITÀ COMMERCIALE		02	ARTISTICO
03	ATTIVITÀ SPORTIVA		03	ARCHITETTONICO
04	ATTIVITÀ CULTURALE		04	ARCHEOLOGICO
05	ATTIVITÀ SANITARIA		05	PAESISTICO
06	OPERE RELIGIOSE SERV. DI CULTO		06	AMBIENTALE
07	ATTIVITÀ TURISTICO-RIC. O AGRITUR.		07	IDROGEOLOGICO
08	CONDUZIONE AGRICOLA		08	DIFESA DELLE COSTE MARINE, LACUSTRI E FLUVIALI
09	ATTIVITÀ DIREZIONALE		09	DIFESA MILITARE E SICUREZZA INTERNA
10	USO RESIDENZIALE		10	ZONE SISMICHE
11	ALTRE ATTIVITÀ		11	DESTINAZIONE A EDIFICI E SPAZI PUBBLICI
			12	RISPETTO STRADALE
			13	CIMITERIALE
			14	AEREAUTICO
			15	ALTRI

31 001 RICHIESTA ATTI INTEGRATI

N.	cod.	descrizione
	120	COPIA DEGLI ELABORATI GRAFICI (PIANTE SEZIONI PROSPETTI RECINZIONI)
	121	DICHIARAZIONE BULLO STATO ATTUALE DELLE OPERE
	122	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (IN ORIGINALE)
	123	PERIZIA GIURATA IN CARTA LEGALE CON TIMBRO DEL TRIBUNALE
	124	CERTIFICATO DI IDONEITÀ STATICA DELLE OPERE
	125	MODELLO 44 O 35PC O PROVA DELL'AVVENUTO ACCATASTAMENTO (MOD. 55)
	126	ESTRATTO DI MAPPA E PLANIMETRIE CATASTALI O TIPO MAPPALE
	127	MODELLO 44 O PROVA DELL'AVVENUTO ACCATASTAMENTO (MOD. 55)
	128	PLANIMETRIE CATASTALI
	129	PLANIMETRIE CATASTALI CON INDICATO IN ROSSO E GIALLO GLI INTERVENTI
	130	DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA ATTO NOTORIO RELATIVA ALL'EPOCA DELL'ABUSO
	131	RICEVUTA DEL VERSAMENTO DELL'OBBLIGAZIONE
	132	PIANTE QUOTATE (STATO ATTUALE OPERE) SCALA 1:100 A FIRMA DI TECNICO
	133	SEZ. QUOTATE (STATO ATTUALE OPERE) SCALA 1:100 A FIRMA DI TECNICO
	134	PROSPETTI (STATO ATTUALE OPERE) SCALA 1:100 A FIRMA DI TECNICO
	135	PIANTE QUOTATE (STATO PRECEDENTE ABUSO) IN SCALA 1:100
	136	SEZIONI QUOTATE (STATO PRECEDENTE ABUSO) IN SCALA 1:100
	137	PROSPETTI (STATO PRECEDENTE ABUSO) IN SCALA 1:100
	138	DISPONIBILITÀ DELL'ENTE PROPRIETARIO DEL FONDO
	139	NULLA OSTA ENTE FERROVIE DELLO STATO
	140	NULLA OSTA A.N.A.S.
	141	ATTI LEGITTIMANTI EDIFICIO ESISTENTE (ESTREMI LIC. EDIL. ORIGINARIA)
	142	CERTIFICATO DI ISCRIZIONE ALLA CAMERA DI COMMERCIO
	143	CERTIFICATO ATTESTANTE CONDIZIONE DI IMPRENDITORE AGRICOLO
	144	COPIA CONCESSIONE IN SANAT. O COMUNICAZIONE DI CONGUAGLIO O DINIEGO
	145	COPIA DELLA DOCUMENTAZIONE PRESENTATA AL N.C.E.U. (MOD. 44)
	146	COPIA DELLA DOCUM. PRESENTATA AL N.C.E.U. (PLANIMETRIA CATASTALE)
	147	PLANIMETRIA U.T.E. PRECEDENTE L'ANNO 1977
	148	CERTIFICATO STORICO CATASTALE U.T.E.
	149	CALCOLO DETTAGLIATO DELLA SUPERFICIE
	150	CALCOLO DETTAGLIATO DEL VOLUME LORDO
	151	PARERE DELLA SOPRINTENDENZA PER I BB.AA. ED.AA.
	152	COPIA LICENZA EDILIZIA
	153	DICHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL'ATTO DI NOTORIETÀ O ATTO NOTORIO
	154	RELAZIONE TECNICA SULLE OPERE ESEGUITE ABUSIVAMENTE
	155	COPIA DELLA DOMANDA DELLA DITTA
	156	MODELLI MINISTERIALI
	100	
	158	RELAZIONE TECNICO ILLUSTRAT. DELLE OPERE FIRMATA DA TECNICO ABILITATO
	159	SCHEDARIO DELLE PARTITE (MOD. 55)
	160	DOCUMENTAZIONE COMPROVANTE L'EPOCA DELL'ABUSO
	161	ELAB. GRAFICI (PIANTE, PROSP., SEZ.) STATO PRECEDENTE A FIRMA DI TECNICO
	162	ELAB. GRAFICI (PIANTE, PROSPETTI, SEZ.) STATO ATTUALE A FIRMA DI TECNICO
	163	NULLA OSTA CONSORZIO DI BONIFICA
	164	COPIA DEL TITOLO DI PROPRIETÀ
	165	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA (IN ORIGINALE) DELLE OPERE ESTERNE
	166	ESTRATTO DI V.P.R.G. O DI P.P.
	167	ESTRATTO MAPPA DELLA ZONA
	168	DICH. SOSTITUTIVA ATTO DI NOTORIETÀ ATTESTANTE TRATTASI DI PRIMA CASA
	169	DOCUMENTAZIONE COME DA ALLEGATA SCHEDA PER NULLA OSTA COMM. BB.AA.
	170	NULLA OSTA AUTORITÀ MILITARI
	171	COMPUTO METRICO ESTIMATIVO DELLE OPERE REALIZZATE
	173	NULLA OSTA DEI VIGILI DEL FUOCO
	174	NULLA OSTA DEL MAGISTRATO ALLE ACQUE

ORIGINALI PER IL COMUNE

CI

RISERVATO AL COMUNE UFFICIO
 Distretto di Venezia e N. Distrittivo
 (per gli atti di legittimazione) STATI

COMUNE
 PROVINCIA
 N. PROTOCOLLO 8, 31470

3-4 SET. 1985



Al Signor Sindaco del Comune di
VENEZIA - MESTRE
31736

B N. PROGRESSIVO 0361841104

MINISTERO DEI LAVORI PUBBLICI

MOD. 47/85-R

**Domanda di sanatoria per gli
 abusf edilizi di cui alla legge
 28 febbraio 1985, n. 47**

Il modello va compilato a macchina o in stampatello
 consultando le istruzioni allegate

RICHIEDENTE

COGNOME O DENOMINAZIONE
 NOME
 NUMERO DI CODICE FISCALE
 RESIDENZA ANAGRAFICA COMUNE VENEZIA PROV. VE
 FRAZIONE VIA E NUMERO CIVICO VIA VERDI 101 30130
 NATURA GIURIDICA
 Se il richiedente è persona fisica indicare:
 Sesso M F DATA DI NASCITA STATO CIVILE
 CONDIZIONE PROFESSIONALE 1 ALIBET 2 ATTIVITA' ECONOMICA
 Se il richiedente è diverso da persona fisica indicare:
 ATTIVITA' ECONOMICA ESERCITATA

MODELLI ALLEGATI E AMMONTARE DELLE OBLAZIONI						DIMENSIONI	
Modelli allegati		Ammontare delle obblazioni			Superficie complessiva per la quale è stata richiesta la sanatoria (mq)	N. obblazioni per le quali è stata richiesta la sanatoria	
Tipo	Numero	Dovuto in complesso	Già versate				
			In unica soluzione	1 ^a Rata			
47/85-A							
47/85-B	2	174 000	224 000				
47/85-C							
47/85-D							
TOTALE		174 000	224 000				

Il richiedente ha presentato altre domande di sanatoria

Nello stesso comune 1 2 In altro comune 3 4

Data 27/9/85 Firma del richiedente

Sistema Fotografico e Zecce della Stato



COMUNE DI VENEZIA

UFFICIO di MESTRE

N° _____

COMUNE DI VENEZIA
UFFICIO PROTOCOLLO
TERRA FERMA
30 SET. 1966

DI CHIARAZIONE SOSTITUTIVA DELL' ATTO DI NOTORIETA'
(Art. 4 della legge 4 gennaio 1968, n. 15)

L'anno millenovecento ottantasei addi ventinove (29)
del mese di Settembre nell'Ufficio Comunale di Venezia-Mestre
io sottoscritto [redacted]
nato a [redacted] il [redacted] residente in
[redacted] Via [redacted] N° [redacted]

ammonito sulla responsabilita' penale derivante da dichiarazioni mendaci
o da esibizioni di atti falsi o contenenti dati non rispondenti a verita',
dichiaro quanto segue:

a)-che sono proprietario dell'abitazione sita in Mestre
v. G. Verdi 25, distinta al N.C.E.U. - Comune di Venezia
al Foglio 13 mappale 378 subalterno 4 - Sezione Mestre

b)-che, prima che io ne divenissi proprietario, sono state abusi-
vamente apportate le seguenti modifiche all'originale assetto dell'abita-
zione di cui al precedente paragrafo:
E' stato modificato l'assetto dell'unita' immobiliare rispetto alla divisione stabilita
dal Comune, costituendo due unita' immobiliari: una ad ufficio per studi, purformi-
nale del sottoscritto ed una ad uso abitazione. Pertanto e' stata variata la disposizio-
ne interna dei locali ed i fondi sul lato nord. Modificazioni apportate nel 1965.

Letto, confermo la presente dichiarazione che ho reso per uso
condono edilizio.-

IL DICHIARANTE

[redacted signature]

Attesto che la retroestesa dichiarazione e' stata, oggi, resa
e sottoscritta in mia presenza - ai sensi e per gli effetti di cui
l'art.4 della legge 4 gennaio 1969, n.15-dal dichiarante che ho debi-
tamente ammonito e della cui identita' mi sono accertato mediante esi-
bizione di valido documento di riconoscimento.-

Venezia, Mestre, 29 SET. 1986



IL FUNZIONARIO
incaricato dal Sindaco
[Redacted]
COADIVTORE
[Redacted]

1
Al Sig. Sindaco del Comune di Venezia

Ufficio Edilizia Privata

M E S T R E

Oggetto: Condono Edilizio - Legge n. 47 del 28.2.85

Relazione tecnica

Su richiesta del Sig. [REDACTED]

[REDACTED] proprietario dell'immobile sito in Mestre, Via Verdi 55/2, piano primo, ho eseguito un sopralluogo in data 24.6.86, rilevandolo planimetricamente.

Nella circostanza ho potuto constatare che era stato ricavato dall'originario appartamento, la cui superficie era naturalmente superiore all'attuale, uno di più modeste dimensioni e ufficio.

Venivano così a costituirsi due unità immobiliari.

Una adibito a studio professionale e l'altra ad appartamento.

L'appartamento rilevato, è conforme ai dettami del Regolamento Edilizio del Comune di Mestre - Venezia.

Questa divisione, ha comportato una variazione nella posizione originaria dei fori delle finestre, sia sul lato Nord che in quello Sud.

I lavori sono stati eseguiti a regola d'arte.

Non si notano crepe e/o lesioni che possano far supporre una deficienza statica nelle strutture.

Il Tecnico Relatore

30 SET. 1986
OFFICIO DI TERRAZZANO
[Signature]

Mestre, 24.9.86

COMUNE DI MESTRE
UFFICIO P. U. S. C.
TERRANOVITÀ

30 SET. 1986

Al Sig. Sindaco del Comune di Venezia

Ufficio Edilizia Privata

M E S T R E

Oggetto: Condono Edilizio - Legge n. 47 del 28.2.85

Relazione tecnica

Su richiesta del sig. [REDACTED]

[REDACTED] proprietario dell'immobile sito in Mestre, Via Verdi 55/2, piano primo, ha eseguito un sopralluogo in data 24.6.86, rilevandolo planimetricamente.

Nella circostanza ho potuto constatare che era stato ricavato dall'originario appartamento, la cui superficie era naturalmente superiore all'attuale, uno di più modeste dimensioni e ufficio.

Venivano così a costituirsi due unità immobiliari. Una adibita a studio professionale e l'altra ad appartamento.

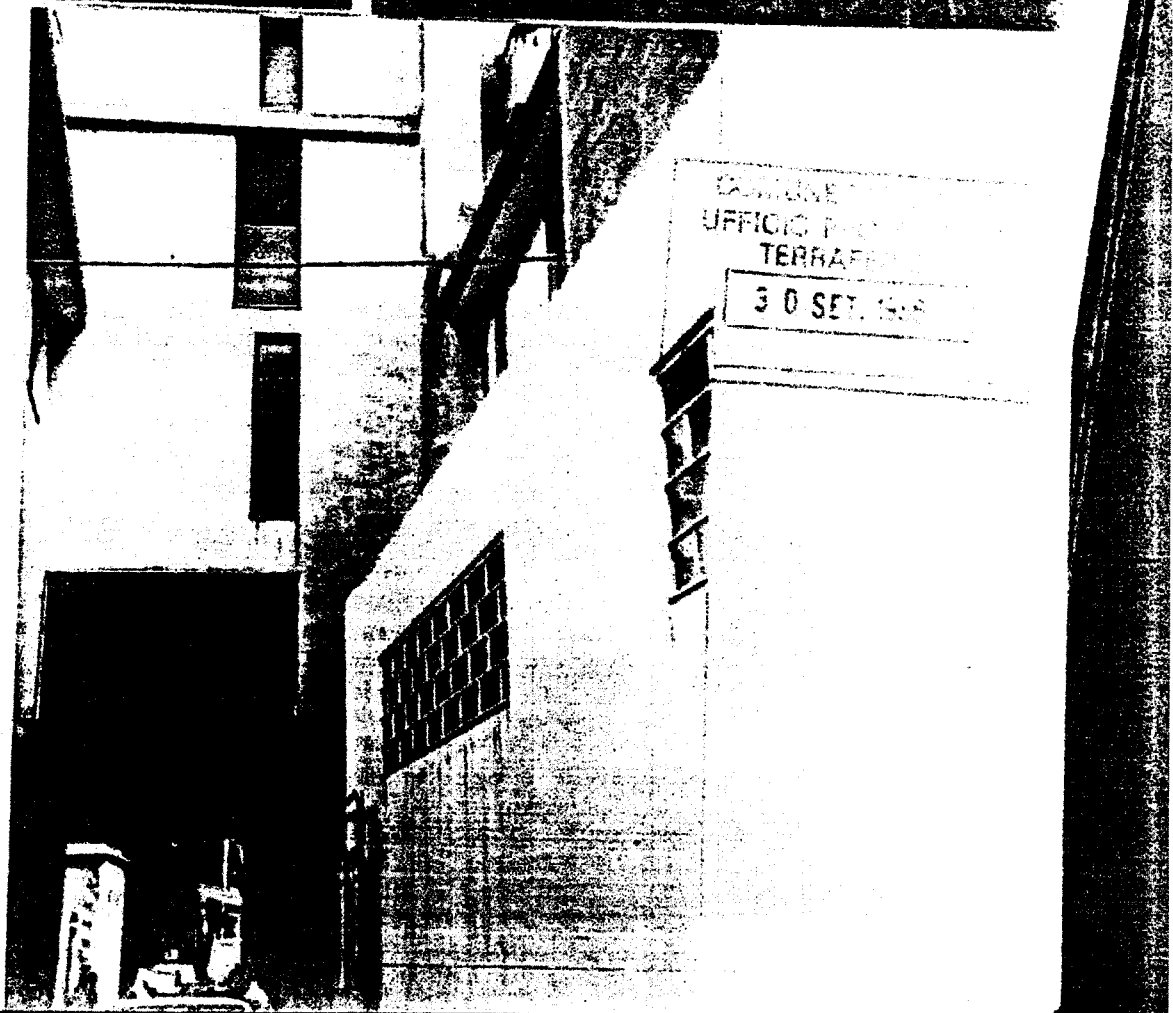
L'appartamento rilevato, è conforme ai dettami del Regolamento Edilizio del Comune di Mestre - Venezia. Questa divisione, ha comportato una variazione nella posizione originaria dei fori delle finestre, sia sul lato Nord che in quello Sud.

I lavori sono stati eseguiti a regola d'arte.

Non si notano crepe e/o lesioni che possano far supporre una deficienza statica nelle strutture.

Il Tecnico Relatore





COMUNE
UFFICIO P.
TERRAFEN
30 SET 1968




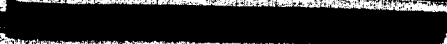
Mestre, 24/3/87

Al Sig. sindaco del Comune di Venezia
Ufficio Edilizia Privata

M E S T R E

COMUNE DI VENEZIA UFFICIO PROTOCOLLO TERRAFERMA	
13 APR 1987	
N. 47 del 28.2.85	

Oggetto: Condono Edilizio - Legge n. ~~47 del 28.2.85~~
Turio planimetrie catastali.

Il sottoscritto 
residente in  trasmette in alle-
gato la documentazione catastale a completamento della
domanda di condono già inoltrata in data 30.9.86 e
recante il protocollo n. 6/54472 div. 31736.

Con osservanza.



All. ti - planimetrie catastali redatte del geom. R. Can-
celliere di Mestre.

MODULARIO
P. - Cat. 47 - 971



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
DENUNCIA DI VARIAZIONE

Mod. 44/N (N.C.E.U.)
VENEZIA
GIUGOLLO
SAFERMA
N. 1117

presentata a norma di legge 11 agosto 1939, n. 1249 modificata con D.L. 6 aprile 1948, n. 514

Comune di VENEZIA - MESTRE Provincia di VENEZIA

Il sottoscritto [redacted]

nella qualità di Incaricato

residente in [redacted]

via [redacted]
piazza [redacted]

chiede che per la o le unità immobiliari urbane specificate al quadro A a pag. 2 del modello siano appor-
tate nei relativi atti del N.C.E.U. le mutazioni derivanti dalle variazioni sotto indicate (sottolineare il
caso o i casi che interessano), realizzate nell'anno 1984

1. variazione planimetrica per:
 - a) frazionamento - b) fusione - c) ampliamento - d) sopraelevazione - e) demolizione totale, par-
ziale - f) diversa distribuzione degli spazi interni.
2. variazione nella qualità (v. pag. 3 e/o 4).
3. variazione della destinazione (da a)
4. variazione nel reddito (rif. art. 35 D.P.R. 597/73)
5. altre variazioni (toponomastica, ecc.) Variazione interna

Documenti allegati:

- A) n. 1 planimetrie relative alle unità immobiliari urbane derivate dalle variazioni planimetriche.
B) altri documenti:

DITTA CATASTALE (come risulta dal Mod. 55 o - se non in atti - dalla dich. Mod. 1 o 2)
[redacted] nato a [redacted] prop. 1/2

[redacted] nata a [redacted] prop. 1/2

DITTA RISULTANTE DALL'ULTIMO ATTO (non ancora volturato e elencato alla lettera B)

Data 20 Novembre 1986

LA PRESENTE RICHIESTA È PRESENTATA DA

[Signature]

IN QUALITÀ DI



RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE

La presente denuncia è stata presentata il

Numero di protocollo (Mod. 97) 15215

IL FUNZIONARIO RICEVENTE [Signature]

Bollo d'Ufficio

Riservato all'Ufficio

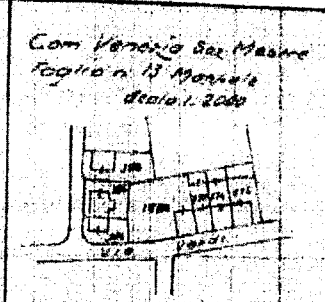
Unità derivata	n	n'	n''	n'''	n''''	n'''''
CONISTENZA	vani mc mq	vani mc mq	vani mc mq	vani mc mq	vani mc mq	vani mc
Accessori Diretti	n = vani	n' = vani	n'' = vani	n''' = vani	n'''' = vani	n''''' =
Accessori Complementari	n = vani	n' = vani	n'' = vani	n''' = vani	n'''' = vani	n''''' =
Eccedenza	mq	mq	mq	mq	mq	mq
Totale	vani	vani	vani	vani	vani	vani
Dipendenze	% di	% di	% di	% di	% di	% di
TOTALE Consistenza						

MINISTERO DELLE FINANZE
 DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

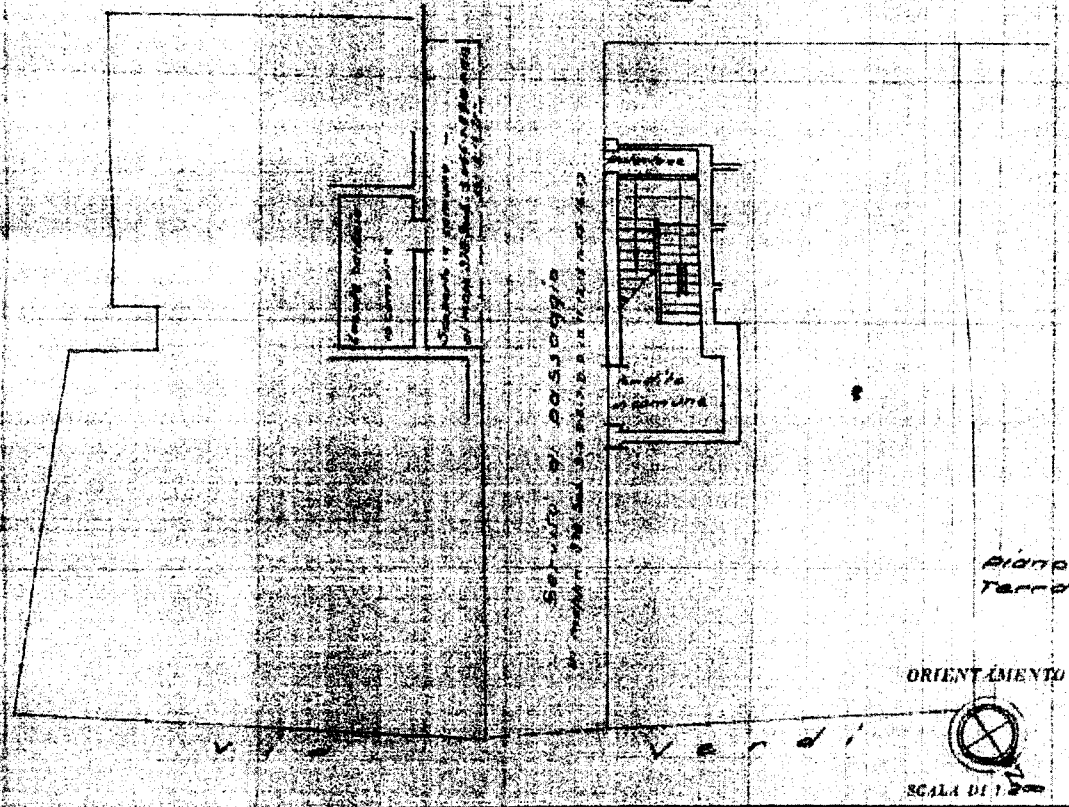
Lire 300

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di Venezia - Mestre Via Verdi civ. n. 55

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia



COMUNE DI VENEZIA
 UFFICIO PRODOTTO
 TERZIARI
 13 APR. 1986



Rimane foglio n. 13 Mappale 378 Sub. 5

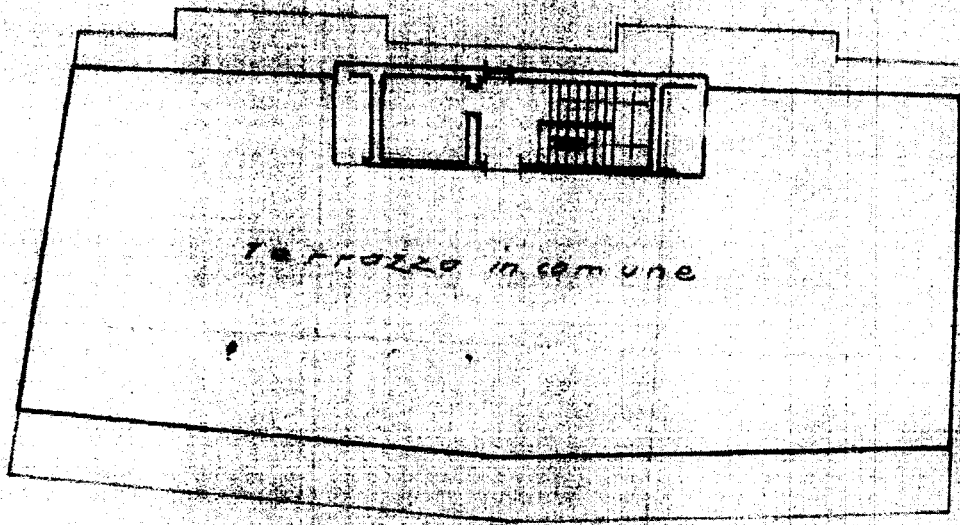
SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA - 9 DIC. 1986

PROT. N° 15215

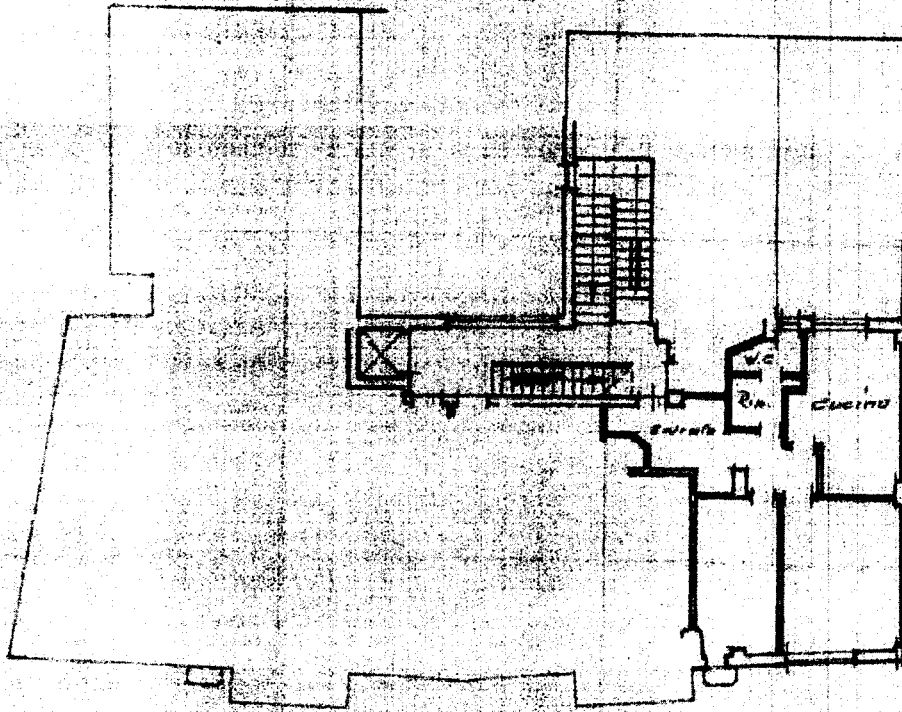
Rimane foglio n. 13 Mappale 378 Sub. 5

Completato dal Geometra
 Iscritto all'Albo dei geometri
 della Provincia di Venezia
 DATA 20 NOV. 1986
 Firma *[Signature]*



Terrazzo in comune

Piano Sesto



Piano Piano



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI
NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

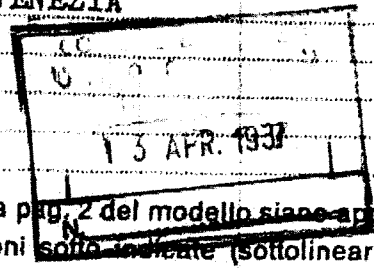
DENUNCIA DI VARIAZIONE

presentata a norma di legge 11 agosto 1939, n. 1249 modificata con D.L. 8 aprile 1948, n. 514

Comune di **VENEZIA - MESTRE**

Provincia di **VENEZIA**

Il sottoscritto [redacted]
nella qualità di **Incaricato**
residente in [redacted]
via [redacted]
piazza [redacted]



chiede che per la o le unità immobiliari urbane specificate al quadro A a pag. 2 del modello siano appor-
tate nei relativi atti del N.C.E.U. le mutazioni derivanti dalle variazioni sotto indicate (sottolineare il
caso o i casi che interessano), realizzate nell'anno **1986**

le II)

1. variazione planimetrica per:
a) frazionamento - b) fusione - c) ampliamento - d) sopraelevazione - e) demolizione totale, par-
ziale - f) diversa distribuzione degli spazi interni.
2. variazione nella qualità (v. pag. 3 e/o 4).
3. variazione della destinazione (da a)
4. variazione nel reddito (rif. art. 35 D.P.R. 597/73)
5. altre variazioni (toponomastica, ecc.) **Variazione interna**

Documenti allegati:

- A) n. **1** planimetrie relative alle unità immobiliari urbane derivate dalle variazioni planimetriche.
- B) altri documenti:

DITTA CATASTALE (come risulta dal Mod. 55 o - se non in atti - dalla dich. Mod. 1 o 2)
[redacted] nato a [redacted] prop. 1/2
[redacted] nata a [redacted] prop. 1/2

DITTA RISULTANTE DALL'ULTIMO ATTO (non ancora volturato e elencato alla lettera B)

Data **29 Novembre 1986**

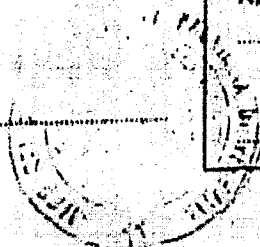
LA PRESENTE RICHIESTA È PRESENTATA DA

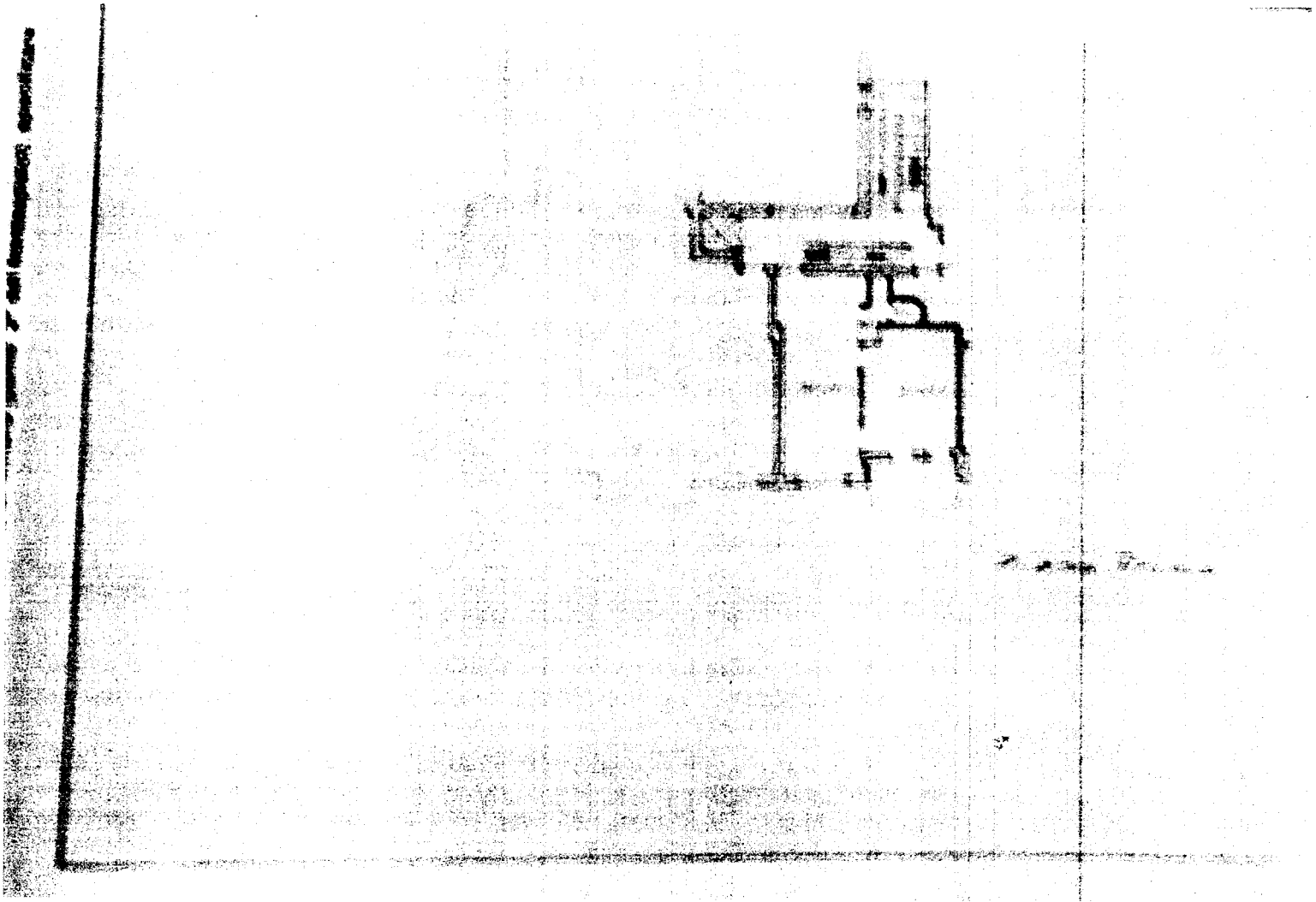
IN QUALITÀ DI

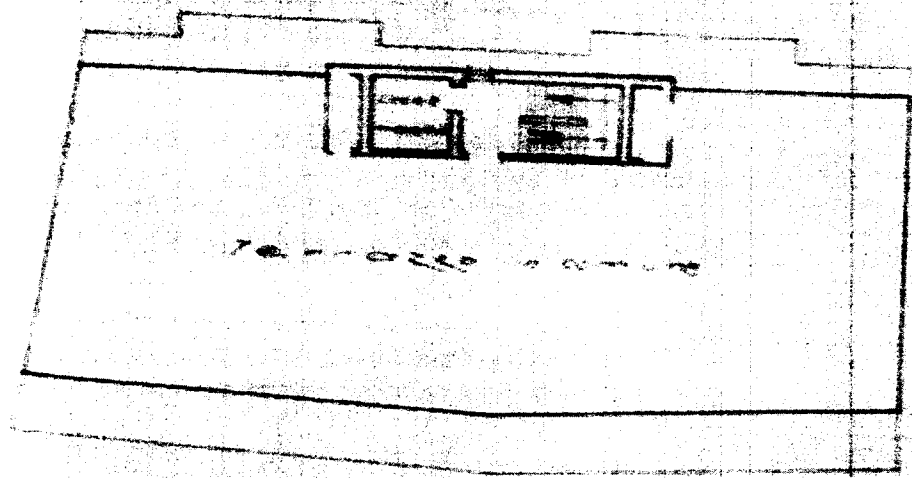
RISERVATO ALL'UFFICIO TECNICO ERARIALE

La presente denuncia è stata
presentata il
Numero di protocollo (Mod. 97)
15216
IL FUNZIONARIO RICEVENTE

Bollo d'Ufficio







Piano Sesto

LEP 010410 - * * *

EDILIZIA PRIVATA

* * *

Operazione : EPCEL
==> OBLAZ. SCHEDA N. 31736/00

Password :

PRES. IL 30/09/1986

calcolo automatico s/n S Obl.ne 224.000 al 30/09/1986 n.rate 1

importo	data	importo	data
1) 224.000	25/09/1986		
2)		10)	
3)		11)	
4)		12)	
5)		13)	
6)		14)	
7)		15)	
8)		16)	
9)		17)	
		18)	

Residuo oblazione 0 AL 02/11/2000 Totale versato 224.000
Totale oblazione 224.000 di cui L. 0 di interessi

Da pagare ==> N (s/n)

INVIO F2=stampa F3 F4 F6 F9=interessi

OT 410 OV 410

LEPO24 - OPERAZIONE ESEGUITA CORRETTAMENTE

Appl. MCIXVCK4 CTD: 81 Ter. 48Y1 Sta. 4881C UT.Op. LEP EPCEL 12:52 02/11/00

WSMODE PRINT SCREEN

WINDOW=E SCREEN=0

LEP 010410 - * * *

EDILIZIA PRIVATA

* * *

Operazione : EPCEL
==> OBLAZ. SCHEDA N. 31736/00
automatico s/n N prima casa

Password :

PRES. IL 30/09/1986

M DU T P	S.tot.	S.c	U	obl.ne	cond.agricola	convenzione	parziale	costo	cost
B 10 4 1	60.41		1	90.615	C oneri pri	oneri sec		0	0
D 10 4 1	49.43		2	74.145				0	0

TOTALI 200.000

% aumento 12

OBLAZIONE IN DATA PRESENTAZIONE DOMANDA 224.000

ENTER F1 F2=calcolo libero F3 F4 F5=oneri F6 F9=interessi OT 410 OV 410

LEP138 - VISUALIZZAZIONE CORRETTAMENTE ESEGUITA

MS035 Print operation already active; Retry when it has ended

WSMODE PRINT SCREEN

WINDOW=E SCREEN=0

035

continua PROT. N. 54472/31736/00

Accertato che la Ditta:

Ha corrisposto il contributo di concessione determinato complessivamente in L. come segue:

- per oneri di urbanizzazione primaria L. (Rev. N. del
- per oneri di urbanizzazione secondaria L. (Rev. N. del
- per contributo relativo al costo di costruzione L. (Rev. N. del

Tornano L.

R I L A S C I A

Concessione in Sanatoria per le opere abusivamente eseguite e consistenti:

RISTRUTTURAZIONE CON FRAZIONAMENTO DI UNA UNITA' IMMOBILIARE IN DUE UNITA' E CAMBIO D' USO DI UNA DA RESIDENZIALE A DIREZIONALE IN DIFFORMITA' ALLA LICENZA EDILIZIA N° 1872/62.

in: VIA GIUSEPPE VERDI (MESTRE) 55
sez. 06 MESTRE foglio 13 mappale 378/4-5
altri mappali

conformemente ai tipi (elaborati N. 2) che, muniti del timbro dell'ufficio fanno parte integrante del presente atto.

Condizioni:

Il presente atto viene rilasciato fatta salva la riserva sul rilascio del certificato di abitabilita' /agibilita' all' uso richiesto, per il quale, se necessaria, va presentata apposita domanda.

....., li 17 FEB 2001

IL DIRIGENTE
IL DIRIGENTE TECNICO
Arch. [Redacted]

PER RICEVUTA	
FIRMA	DATA
[Redacted]	26 APR 2001

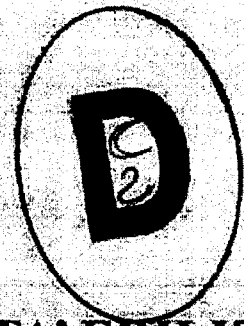
C. I. n° 1073 + 228 V. 5.3.99

S. LORENZO

CITTA' DI VENEZIA



1137 / 2011



**SPORTELLO UNICO ATTIVITA' EDILIZIA
AREA TECNICA-TERRAFERMA**

CIA

P.G. 2010/526150 6/12/10
FASCICOLO
DITTA [REDACTED]

TECNICO:

€ 86,00 - versamento
F. 2011/1137

COMUNE DI VENEZIA
PG/2010/0526180 del 06/12/2010 ore 12,36
MH. MIOZZI LORENZO

Ass. Edilizia Privata Mestre - Unità Strutturale

Al Comune di VENEZIA
Sportello Unico Edilizia Privata



Oggetto: Comunicazione di Inizio Lavori ai sensi dell'art. 6 comma 2 lett. A della L. n°73 del 22/05/2010, per modifiche interne in corso di realizzazione nell'Abitazione di via Verdi 55, piano primo, per conto della ditta proprietaria [redacted]

Il sottoscritto [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted] in qualità di proprietaria dell'immobile sito a Mestre via Verdi 55, piano primo, censito all'Agenzia del Territorio di Venezia, sez. ME fg. 13 mapp. 1986 sub 20.

COMUNICA SOTTO LA PROPRIA RESPONSABILITÀ

Che a partire dal giorno 20 Novembre 2010, sono iniziati presso l'immobile suddetto, lavori di manutenzione straordinaria consistenti nella demolizione di alcuni divisioni interni per dar luogo ad una zona giorno più ampia e comprendente l'ingresso e la cucina. Tale intervento non andrà ad interessare le parti strutturali del fabbricato, non produrrà altre unità immobiliari e non varerà la consistenza urbanistica dell'esistente.

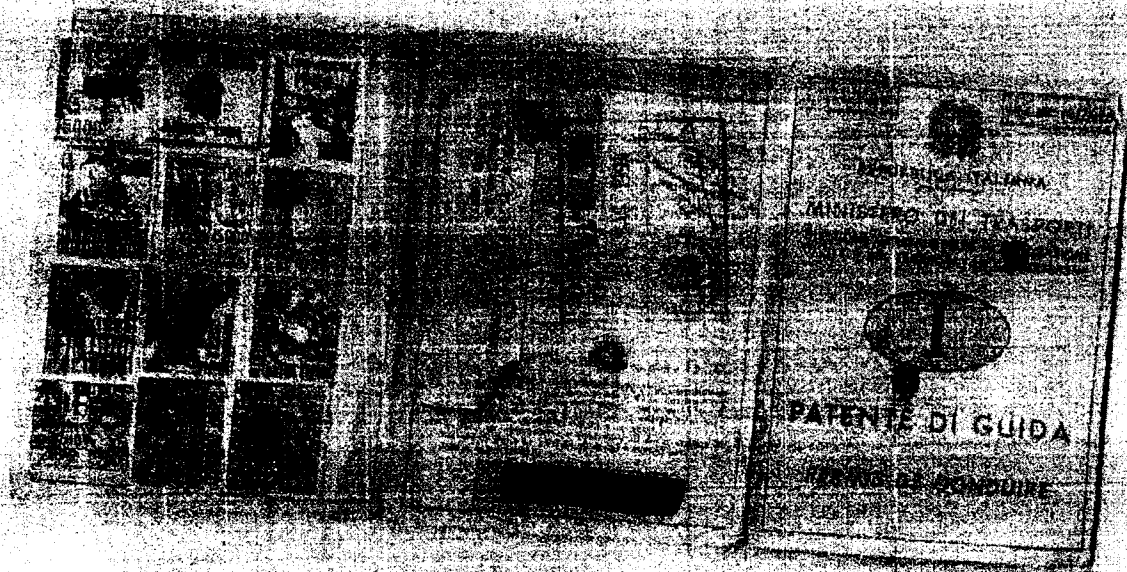
Ai sensi dell'art. 7 L. 73/2010, la comunicazione della presente con i lavori in corso di esecuzione, comporta una sanzione pari ad un terzo della sanzione intera di 258€, quindi pari a 86,00€ di cui viene allegata l'attestazione di versamento

Alla presente si allega:

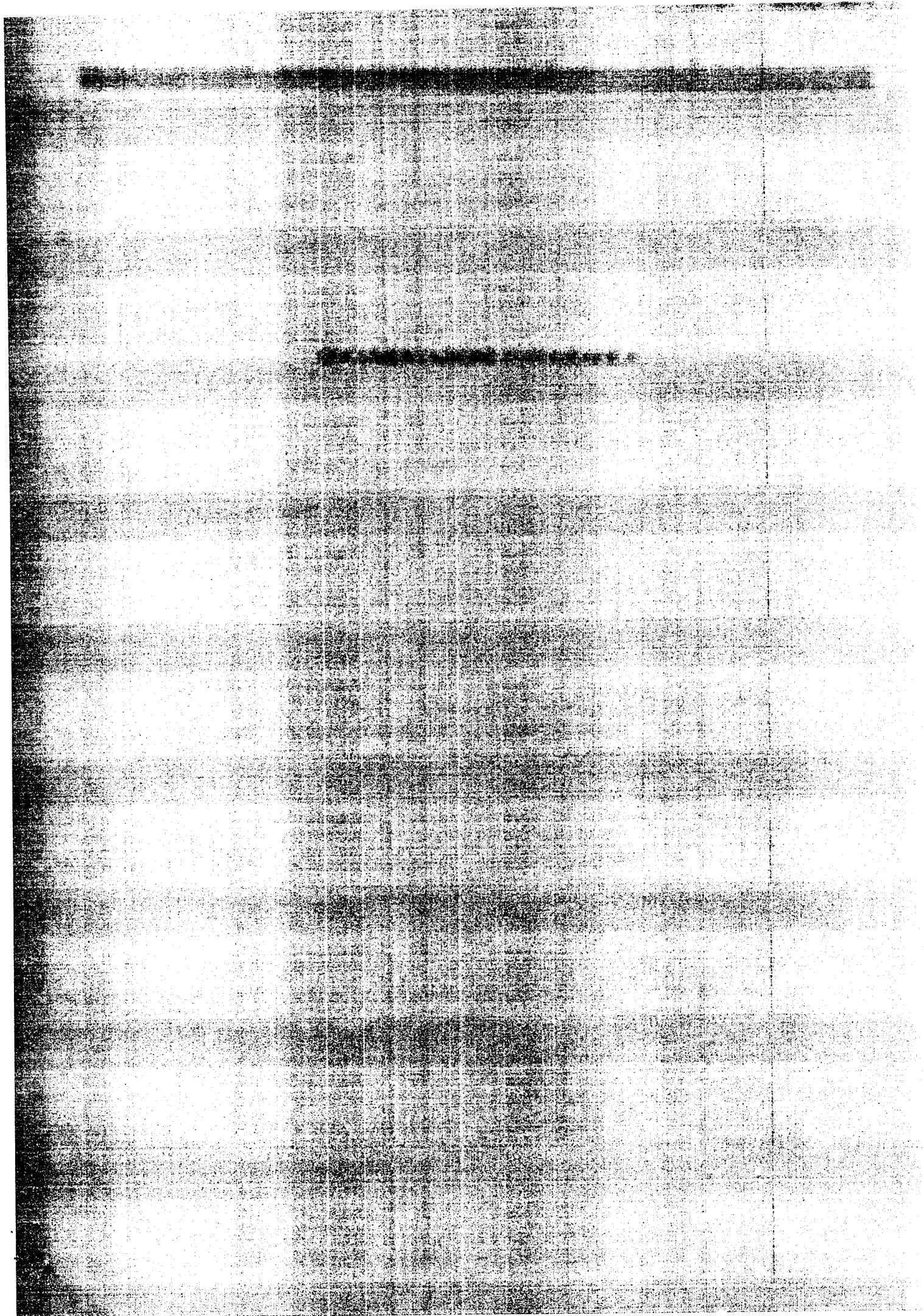
- relazione tecnica redatta dal professionista incaricato
- grafici di progetto redatti dal professionista incaricato
- documentazione fotografica
- attestazione del versamento di € 86,00

Mestre (Ve) 30 Novembre 2010

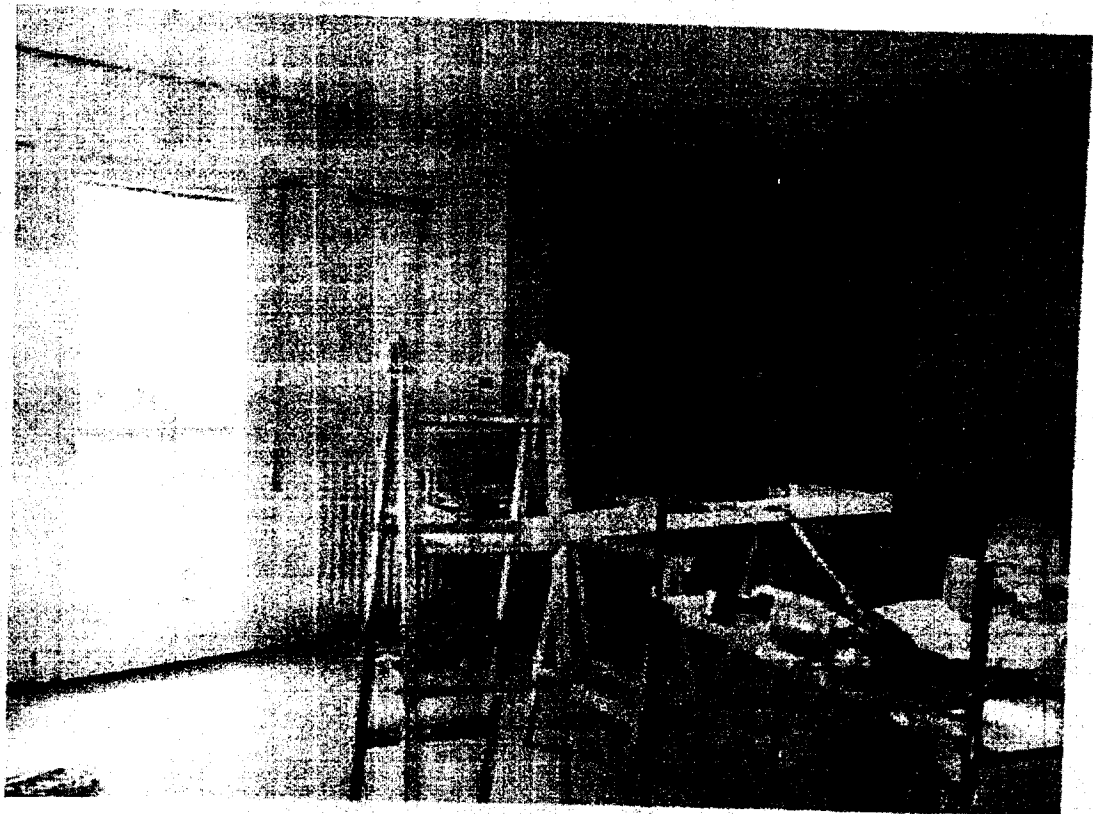
[Redacted signature and stamp area]



1940



100-1100-1







THE UNITED STATES OF AMERICA
DEPARTMENT OF JUSTICE
FEDERAL BUREAU OF INVESTIGATION

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA

relativa alla manutenzione straordinaria ai sensi dell'art. 6 comma 2 lett. A Legge n. 73 del 22 maggio 2010 nell'immobile sito a Mestre via Verdi n. 55 censito al C.F. sez. ME fg. 13 mapp. 1986 sub 20

L'intervento riguarda un appartamento al piano primo di un condominio in via Verdi 55 a Mestre (Ve). Internamente l'abitazione è composta da un ingresso, due camere, una stanza, un disimpegno, un bagno, una cucina ed un soggiorno.

La modifica prevede la redistribuzione delle funzioni dei locali dando luogo ad un soggiorno-pranzo in corrispondenza dell'ingresso, eliminando delle pareti divisorie interne, e spostando le camere nei locali in fondo al corridoio.

L'ambiente soggiorno pranzo ricavato in questo modo risulta abbondantemente illuminato ed aerato dai fori esistenti.

Il tutto come evidenziato dagli elaborati grafici allegati a firma del sottoscritto

L'intervento non va ad interessare parti strutturali dell'edificio poiché non si realizzano demolizioni e le esigue nuove opere sono dei divisori in laterizio che non incidono in maniera rilevante sul solaio esistente.

L'intervento inoltre non va ad aumentare il numero di unità abitative e non aumenta la consistenza urbanistica dell'unità, così come richiesto dall'art. 6 lett. B della L. 73 /2010.

In particolar modo il sottoscritto DICHIARA ai sensi dell'art. 481 del Codice Penale:

- di non avere rapporti di dipendenza con l'impresa che eseguirà i lavori né con il committente;
- che i lavori sono conformi agli strumenti urbanistici approvati ed ai regolamenti edilizi esistenti;
- che le opere corrispondono alla tipologia descritta alla lettera a) comma 2 dell'art. 6 DPR 380/2001;
- che esse non comportano aumento delle unità immobiliari e non implicano incremento dei parametri urbanistici;
- che le opere sono conformi alle norme igienico-sanitarie;
- che l'intervento non riguarda la parte strutturale dell'edificio.

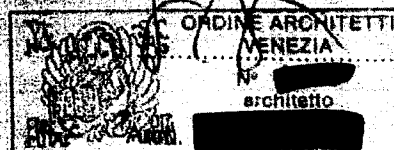
Al termine dei lavori ovviamente verrà predisposto nuovo accatastamento che individui la nuova ed unica unità immobiliare tra l'altro necessaria al fine di confermare il beneficio dichiarato di prima casa dichiarato nell'atto di compravendita.

L'impresa edile incaricata di eseguire i lavori è l'impresa:

_____ cf. _____ e di cui si allega copia del DURC e dichiarazione organico medio annuo.

Mestre (Ve) 29 Novembre 2010

Architetto _____



COMUNE DI VENEZIA

Oggetto: **PROGETTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA CON MODIFICA AL DISTRIBUTIVO DELL'APPARTAMENTO SITO IN MESTRE VIA VERDI 55 AL PIANO PRIMO CENSITO AL C.F. SEZ. ME FG. 13 MAP. 1986 SUB 20**

Committente:

[REDACTED]
[REDACTED]

Isrittore
arch. [REDACTED]

Disegno:

ESTRATTI - PIANTE

Scale: 1:2000
1: 100

Tavola:

UNICA

Data:

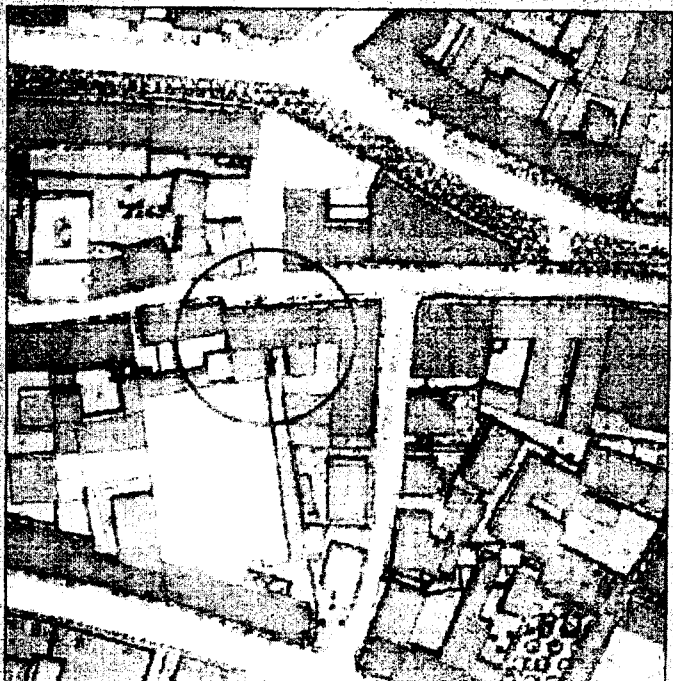
Prot.

arch. [REDACTED]
e-mail [REDACTED]

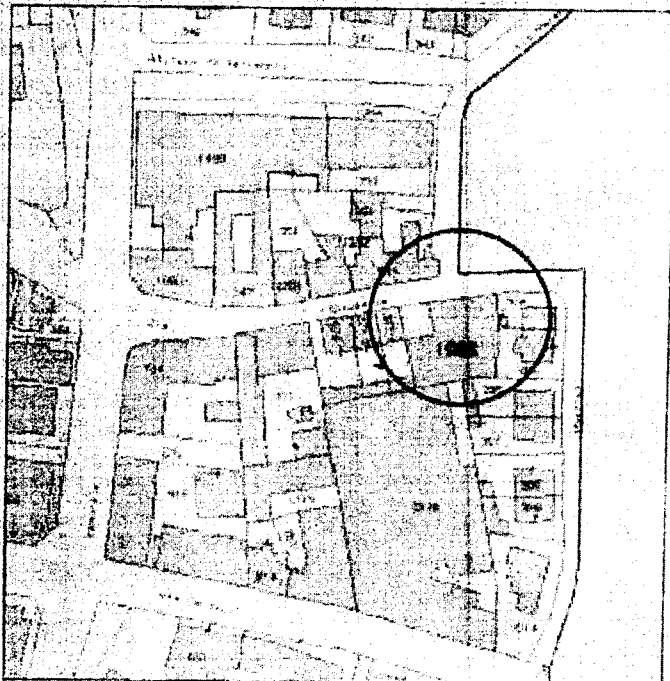


arch. [REDACTED]
tel/fax [REDACTED]
e-mail [REDACTED]

ESTRATTO V.P.R.G. TERRAFERMA
scala 1:2000

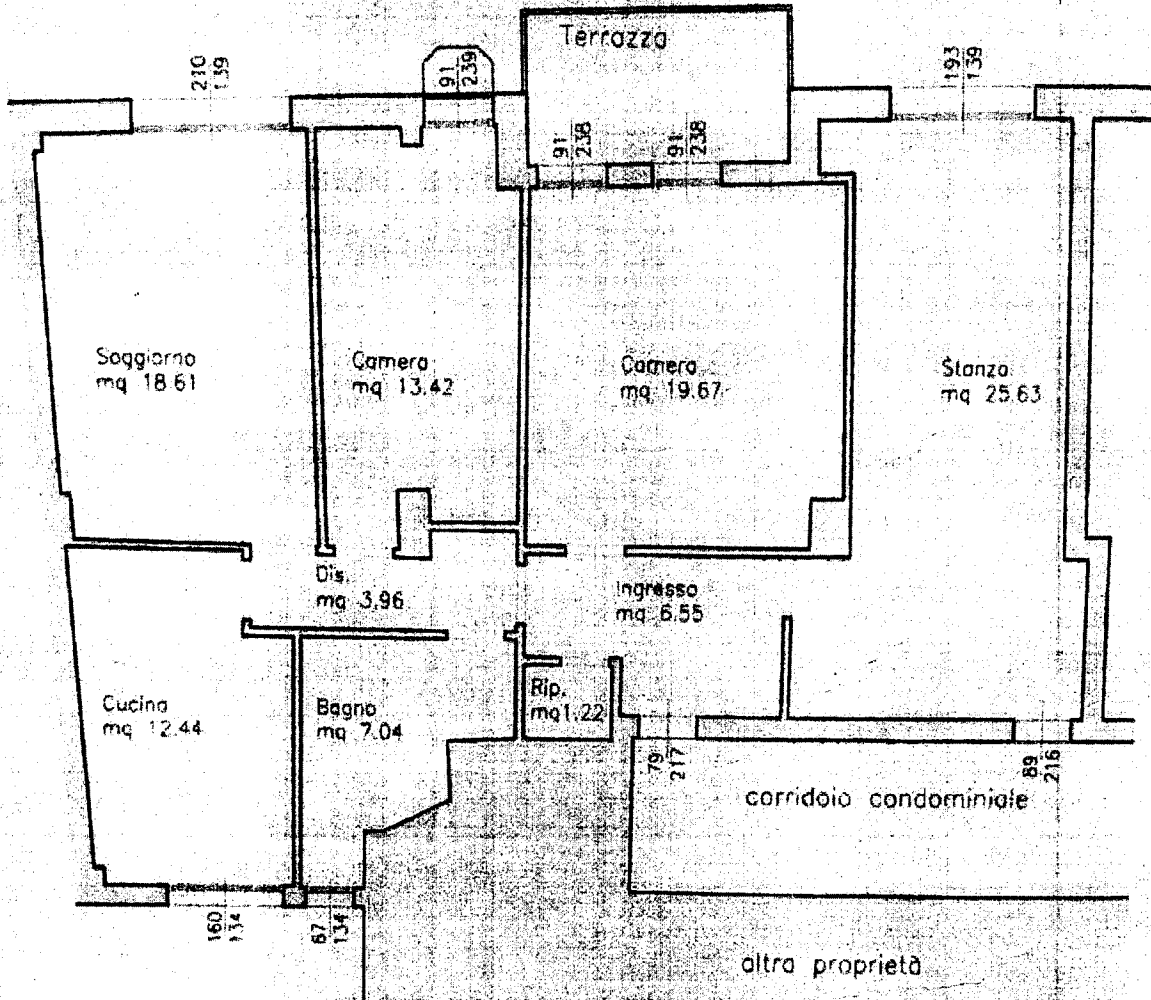


ESTRATTO MAPPA scala 1:2000



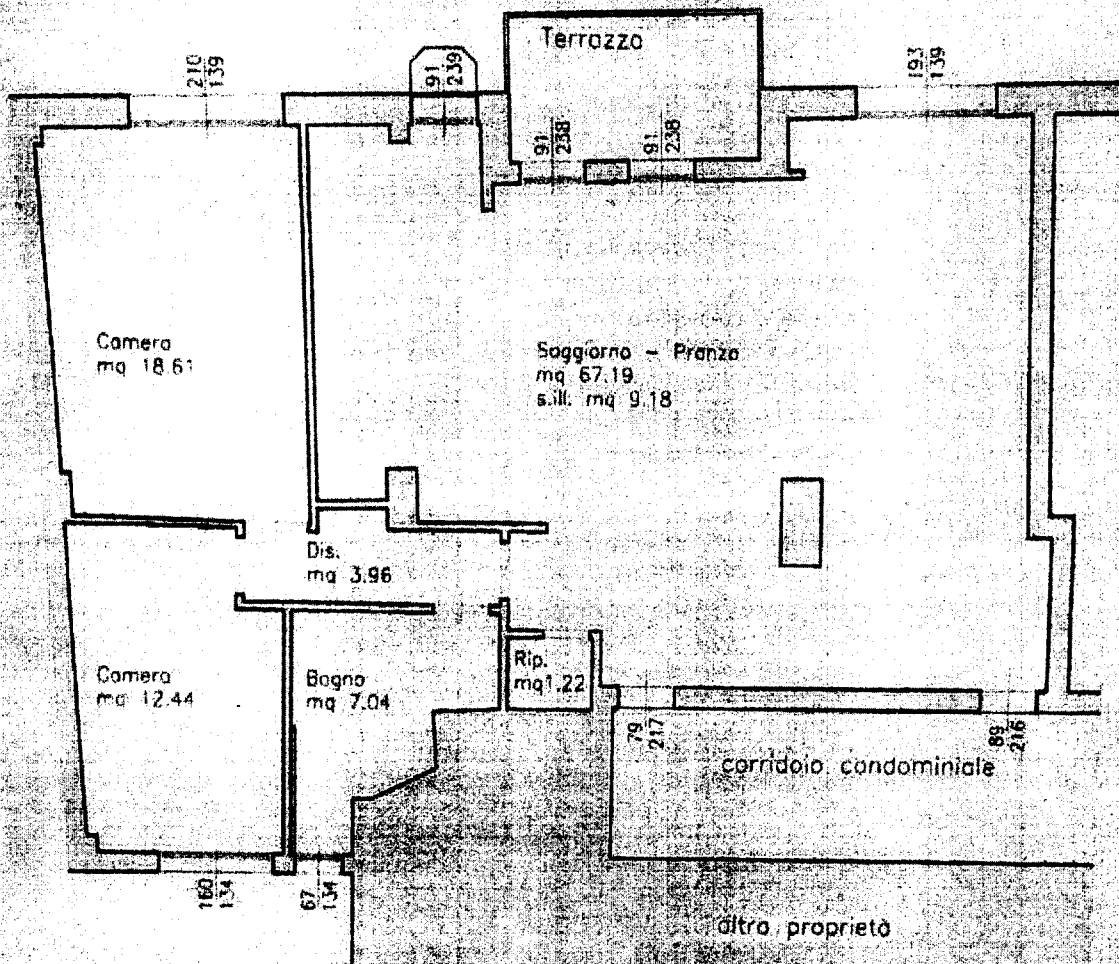
PIANTA PIANO PRIMO - STATO LEGITTIMATO

scala 1:100



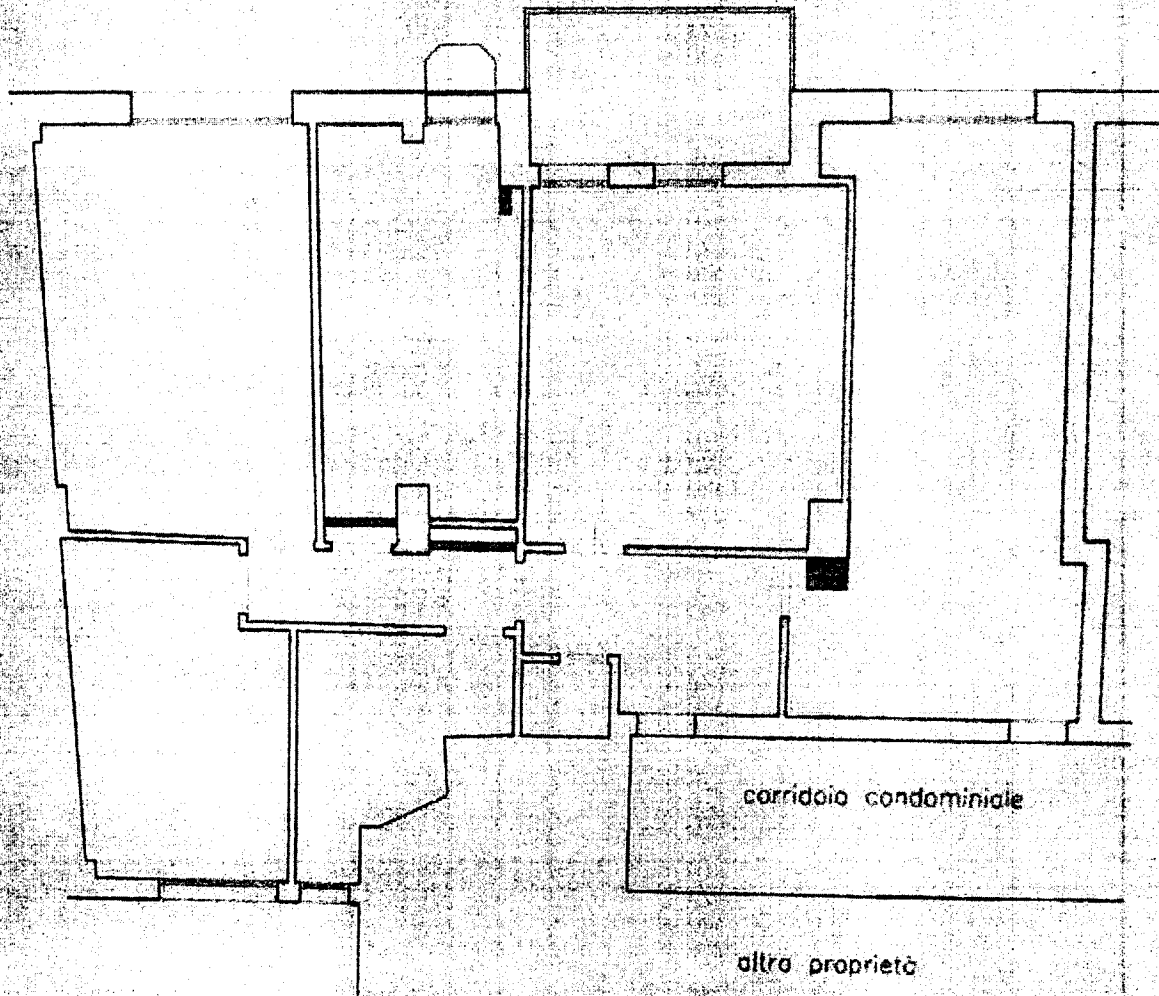
PIANTA PIANO PRIMO - STATO DI MODIFICA

scala 1:100



PIANTA PIANO PRIMO - COMPARAZIONE

scala 1:100



1975
1976



SCARICATA

1975



DIREZIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO ED EDILIZIA
 SETTORE SPORTELLO PER L'EDILIZIA
 SETTORE SPORTELLO ATTIVITA' PRODUTTIVE Z.T.O. "D"

*E' stato versato
 il 10/12/10*

PRATICA REPRESSIVA
 2011/101996 - FASC 2011/XII/2/E

Responsabile del procedimento : Dott. Urb. Maurizio Dorigo
 Responsabile dell'istruttoria : Arch. Buzzo Chiara

PROT. GEN

Mestre li

(RIF. PRAT. N. 2010 526150 PG)

FASCICOLO 2011.XII/2/1137

OGGETTO DOMANDA DI COMUNICAZIONE PREVENTIVA INIZIO LAVORI ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA
 COMUNICAZIONE PER LAVORI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA, 'LAVORI IN CORSO'

Data presentazione domanda:
 06/12/2010

Indirizzo lavori:
 VIA GIUSEPPE VERDI (MESTRE) N. 55
 Sez. MESTRE Fg. 13 Mapp. 1986 Sub 20

Committenti
 [REDACTED] C.F./P.IVA [REDACTED]

Progettisti
 [REDACTED] ARCHITETTO C.F./P.IVA [REDACTED]

ESAME ISTRUTTORIO

DESCRIZIONE SINTETICA DELL'INTERVENTO			
Istruttoria avviata in data 08/03/2011.			
NOI DECRETI URB. IN USO			
	P.R.G.	Z.T.O / Tipologia	Art. N.T.A./N.T.S.A.
Variante Piano Regolatore Vigente	V. P.R.G. per il Centro Storico di Mestre	Demolizione e ricostruzione	
CATEGORIA MANUTENZIONE STRAORDINARIA		Dichiarata	Det. d'ufficio
Articolo 3 D.P.R. 380/2001 e succ. mod. e integr.		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Manutenzione straordinaria			NOTE
SINTESI CONCLUSIVA DELL'ESAME ISTRUTTORIO			
<input checked="" type="checkbox"/> Il Progetto E' CONFORME alle vigenti normative.			

Data esito conclusivo dell'istruttoria
 08/03/2011

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA
 Arch. [REDACTED]



DIREZIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO ED EDILIZIA
SETTORE SPORTELLO PER L'EDILIZIA
SETTORE SPORTELLO ATTIVITÀ PRODUTTIVE Z.T.O. "D"

Sonifisco Italia

TRATTASI DI COMUNICAZIONE EFFETTUATA SPONTANEAMENTE PER OPERE IN CORSO D'ESECUZIONE, CHE CONSISTONO IN MODIFICHE AL DISTRIBUTIVO INTERNO. TALI MODIFICHE NON SONO RELATIVE A PARTI STRUTTURALI. L'AUMENTO DI SEZIONE DI PILASTRO GIÀ ESISTENTE NON SI RITIENE MODIFICA STRUTTURALE (DICHIARATO ANCHE DAL PROFESSIONISTA). PER TALE TIPO DI COMUNICAZIONE SI APPLICA LA SANZIONE DI EURO 86,00, COME PREVISTO DALLA L. 73/10. L'INTERVENTO RISULTA AMMISSIBILE.

IL VERSAMENTO DI 86,00 EURO È GIÀ STATO EFFETTUATO ED ALLEGATO VISTO SI ARCHIVIA.

Viste le risultanze dell'esame istruttorio e dei pareri obbligatori acquisiti, si propone l'adozione del seguente provvedimento conclusivo:

RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE / PROCEDIBILITÀ E ARCHIVIAZIONE D.I.A.

IL RESPONSABILE DELL'ISTRUTTORIA

Arch. [Redacted Signature]

bonifico Italia

NOVITA
BOLLETTINI

Da oggi puoi pagare tutti i bollettini postali in banca via Internet

Scopri la novità

MESSAGGIO PUBBLICITARIO

ATTENZIONE il bonifico è annullabile entro le ore 20.00 della giornata odierna o del giorno lavorativo precedente alla data di esecuzione disposta. Non possono essere annullati i bonifici effettuati verso particolari conti (quali ad esempio quelli di tesoreria Enti intestati a Comuni, Province, etc.) se la data di esecuzione corrisponde a quella odierna. Per annullare il bonifico clicchi qui (e scegli *Bonifici e giroconti*)

In caso di bonifico su UniCredit l'operazione avviene in tempo reale, pertanto l'annullamento andrà a buon fine previa verifica della capienza del conto corrente del beneficiario

MESSAGGIO

BONIFICO INSERITO IL: 06/12/2010 12.41.51

ORDINANTE

Ordinante:

Conto di addebito:

DATI BENEFICIARIO

Beneficiario: COMUNE DI VENEZIA - SERVIZIO T
Indirizzo:
Città:
Provincia:
CAP:
Banca: CASSA DI RISPARMIO DI VENEZIA SPA
Filiale: TESORERIA
Coordinate: IT 29 E 06345 02010 100000300330

DATI BONIFICO

Importo: 86,00 EUR Commissioni: 1,00 EUR
Causale: SALDO SANZIONE PER CIA TARDIVA RELATIVA A LAVORI IN CORSO PRESSO ABITAZIONE VIA VERDI 55 A MESTRE DITTA [REDACTED]
Data inserimento: 06.12.2010
Data valuta banca beneficiaria: 07.12.2010
Data esecuzione: 06.12.2010
Riferimenti: 99166/ 16551 C.R.O.: 49122275308

Tempo guadagnato

Oggi è possibile con banca via Internet pagare comodamente da casa anche i bollettini postali premarcati. Pagare le bollette è più facile, cliccando qui

© 2010 UniCredit S.p.A. - P. IVA 00345170101

COMUNE DI VENEZIA

AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO E CITTA' SOSTENIBILE

SETTORE UFFICIO DI PIANO

- SERVIZIO REDAZIONE, MONITORAGGIO E GESTIONE PIANO

REGOLATORE COMUNALE - CERTIFICAZIONI URBANISTICHE

TERRAFERMA -

Responsabile del procedimento: Dott. [REDACTED]

Responsabile dell'Istruttoria: Geom. [REDACTED]

FASCICOLO [REDACTED] Mestre, li 09/10/2024

(RIF. PRAT. [REDACTED] PG)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - ai sensi dell'art. 30, commi
2, 3, 4 e 4bis del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.ii. (Testo Unico delle
disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia).

IL DIRIGENTE

- Vista la richiesta telematica/telefonica, presentata in data 23/09/2024, dell'Arch. [REDACTED]

[REDACTED] C.F. n. [REDACTED] in qualità di C.T.U. nominato dal

TRIBUNALE ORDINARIO DI VENEZIA, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari,

con la quale si chiede il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30

del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380, del mappale così censito catastalmente:

COMUNE DI VENEZIA, Foglio 134, (ex Sezione MESTRE, Foglio 13)

Mappale: 1986.

- Vista la "Variante al P.R.G. per il Centro Storico di Mestre", approvata con
Delibera di G.R.V. n. 2572 del 15/07/1997.

- Visto il “Piano Regolatore Generale”, approvato con Decreto del Presidente della Repubblica del 17/12/1962 (G.U. n. 51 del 22/2/1963).
- Visto il Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 06/06/2001.
- Vista la “Variante al P.R.G. per la Terraferma”, approvata con Delibera di G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008.
- Vista la “Variante al P.R.G. per la riqualificazione degli insediamenti residenziali della terraferma”, approvata con Delibera di G.R.V. n. 738 del 24/03/2009.
- Vista la “Variante parziale al P.R.G. (art. 50, comma 4°, lett. L della L.R. n. 61/1985) – Modifiche alle N.T.G.A e N.T.S.A. con esclusione degli indici di edificabilità, delle definizioni e delle modalità di calcolo degli indici e dei parametri urbanistici nonché delle destinazioni d’uso e delle modalità di attuazione”, approvata con Delibera di C.C. n. 6 del 17/01/2011.
- Vista la Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e successive modifiche ed integrazioni.
- Visto il Piano di classificazione acustica, approvato con Delibera di C.C. n. 39 del 10.02.2005.
- Vista la documentazione contenente le mappe di vincolo relative all’aeroporto di Venezia, individuate ai sensi del comma 1, dell’art. 707 del Codice della Navigazione ed approvate con Dispositivo Dirigenziale n. 012/IOP/MV/ del 06/12/2011.
- Vista la Delibera di G.C. n. 707 del 20/12/2013, che identifica l’ambito di “Centro Urbano” e le “aree dismesse e degradate” ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012 e successiva Delibera di C.C. n.18 del 20/04/2023 di approvazione della nuova perimetrazione del centro urbano, individuato secondo l’art. 3 della L.R. 50/2012 e

relativo regolamento attuativo, comprensivo del centro abitato (D.Lgs. 30 aprile 1992 n. 285 e ss.mm.ii) e di parte del territorio comunque ricompresa negli Ambiti di urbanizzazione consolidata (individuati secondo la L.R. 14/2017 e riportati nella Tav. 5 del PAT del Comune di Venezia approvata con D.C.C. n. 6 del 6 febbraio 2020).

- Vista la Delibera di G.C. n. 209 del 01/09/2021, con la quale è stata approvata la “Nuova delimitazione dei Centri Abitati del Comune di Venezia relativi all'ambito della terraferma”.
- Vista la Variante n. 4 al Piano degli Interventi, relativa alla modifica degli articoli 8 “sottozone B1, B2, B2.1, B3 comma 8.1.12, articolo 11 “sottozone C1.1, C1.4” comma 11.1.2, articolo 44 “Interventi sugli edifici esistenti nelle zone agricole” comma 44.5, approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015.
- Vista la Variante n. 6 al Piano degli Interventi, ai sensi dell’art. 18 della L.R. 11/2004 per l’adeguamento degli strumenti urbanistici comunali ai criteri di pianificazione della L.R. 50/2012 e relativo regolamento attuativo, approvata con Delibera di C.C. n. 5 del 25/01/2016 e successiva Variante n. 96 al PI adottata con Delibera di C.C. n.18 del 20/04/2023.
- Dato atto che il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è stato approvato, ai sensi dell’art. 15 della Legge Regionale del 23 Aprile 2004, n. 11, a seguito dell'esito della Conferenza di Servizi decisoria, tra Comune di Venezia e Provincia di Venezia, svoltasi in data 30.09.2014, il cui verbale è stato ratificato con Delibera della G.P. di Venezia n. 128 del 10/10/2014, pubblicata ai sensi del comma 7 dell’art. 15 della L.R. 11/2004 sul BURV n.105/2014.
- Vista la Delibera Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale

n° 98 del 05/12/2014 "Formalizzazione della compatibilità, della compatibilità condizionata e del contrasto tra i contenuti del PRG vigente e quelli del PAT approvato ai sensi del c. 5 bis dell'art. 48 LR 11/2004. Definizione delle priorità relative all'attività di pianificazione urbanistica dell'Amministrazione Comunale, a seguito dell'approvazione del PAT".

- Visto D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642 e successive modifiche ed integrazioni.

CERTIFICA

che la destinazione urbanistica del mappale così censito catastalmente:

COMUNE DI VENEZIA. Foglio 134, (ex Sezione MESTRE, Foglio 13)

Mappale: 1986

è individuata dal P.R.G. - Variante per la Terraferma approvato con Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di Giunta della Regione del Veneto n. 2141 del 29/07/2008, come "Zona Territoriale Omogenea A.0".

L'ambito risulta individuato dalla Variante P.R.G. per il Centro Storico di Mestre, approvata con Delibera di G.R.V. n. 2572 del 15/07/1997.

Parte di esso è individuato:

-nella TAV. 4/1/1- "Categorie di intervento e di tutela":

- ✓ "Demolizione e Ricostruzione".

-nella TAV. 4/2/1- "Modalità di intervento - destinazioni d'uso e viabilità":

- ✓ "Edifici a prevalente destinazione residenziale".

Gli interventi su tali aree sono disciplinati dagli articoli 4-5-9-18 delle N.T.A. del P.R.G. Variante per il Centro storico di Mestre integrati dagli articoli 3-4-68-70 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (N.T.S.A) integrati dagli articoli delle Norme

Tecniche Generali di Attuazione (N.T.G.A.) del P.R.G. - Variante al P.R.G. per la Terraferma. approvata con Delibera di G.R.V n. 3905 del 03/12/2004, e successiva Delibera di G.R.V n. 2141 del 29/07/2008, come modificate ed integrate dalle Varianti approvate con Delibera di G.R.V n. 738 del 24/03/2009, con Delibera di Consiglio Comunale n. 6 del 17/01/2011 e con variante n. 4 al P.I. approvata con Delibera di C.C. n. 45 del 02/04/2015.

Vista la delibera di C.C. n. 6 del 06/02/2020, l'area rientra in ambito di urbanizzazione consolidata, ai sensi della legge n. 14/2017.

Il terreno in questione è ricompreso nel "Vincolo Sismico" di cui l'O.P.C.M n° 3274 del 20/03/2003 e ss. mm. ii.

Detto terreno risulta inoltre idoneo alla Compatibilità Geologica, di cui agli artt. 15 e 16 delle Norme Tecniche del P.A.T., come già individuati nella tavola 3 di progetto "Carta delle Fragilità" del P.A.T., e per le Arce a dissesto idrologico, l'Arca risulta Esondabile o a Ristagno Idrico per insufficienza della rete fognaria e di bonifica.

L'ambito, secondo le sopra richiamate mappe di vincolo individuate ai sensi del Codice della Navigazione Aerea, approvato con Dlg. 151/06 2006, è soggetto a:

- limitazione per la realizzazione di impianti eolici art. 711;
- limitazione relativa per la navigazione aerea superficie orizzontale esterna quota limite: 146.65 m s.l.m. art. 707 c. 1,2,3,4;
- limitazione per la realizzazione di discariche o fonti attrattive fauna selvatica art. 711.

L'area risulta interessata dai vincoli di cui all'art. 157 del D. Lgs. n. 42/2004 (Area a Rischio Archeologico).

Nel piano di Classificazione Acustica approvato con Delibera di Consiglio Comunale

n. 39 del 10.02.2005. l'area è posta in classe IV "Area di intensa attività umana" e ricade parzialmente nella fascia di pertinenza acustica di una viabilità di tipo A.

L'ambito risulta interno alla "Delimitazione del Centro Urbano" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 707 del 20/12/2013 e successiva Delibera di Consiglio Comunale n.18 del 20/04/2023, ai sensi della L.R. n. 50 del 28/12/2012 e risulta interno alla "Delimitazione del Centro abitato" individuata con Delibera di Giunta Comunale n. 209 del 01/09/2021, ai sensi dell'art. 4 del Decreto Lgs. n. 285 del 30/04/1992, "Nuovo Codice della Strada".

Ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. n. 11/2004, la destinazione urbanistica dell'area in questione risulta compatibile con il P.A.T. e pertanto mantiene la propria efficacia come Piano degli interventi.

L'area viene individuata, alla Tavola 4a del P.A.T., come "Centri Storici" di cui all' Art. 18 delle N.T. del P.A.T..

In conformità alle disposizioni dell'art. 40 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445 T.U. delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa, come modificato dalla Legge 12 novembre 2011 n. 183, considerata l'eccezione prevista dal quinto comma dell'art. 6 della Legge 26 aprile 2012 n. 44, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Responsabile dell'istruttoria:

Il Dirigente

Geom. 

Dott. 

Tel. 

* (firmato digitalmente)

Esente da imposta di bollo ai sensi D.P.R. 26 ottobre 1972 n. 642 e successive modifiche ed integrazioni.

* Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.lgs. 82/2005 e s.m.i. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli art. 22, 23 e 23ter D.lgs 7/3/2005 n. 82. Nel caso di riproduzione cartacea il presente è da considerarsi copia analogica di documento informatico.



notai veneziani riuniti

NOTAIO

Repertorio n. [REDACTED]

Raccolta n. [REDACTED]

COMPRAVENDITA
REPUBBLICA ITALIANA

29 dicembre 2010

Il giorno ventinove dicembre duemiladieci, nel mio studio in [REDACTED]

Avanti a me Dott. [REDACTED] Notaio in Mestre, iscritto al Collegio Notarile di Venezia, sono comparsi i Signori:

[REDACTED] nata a [REDACTED], residente a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED] di stato libero come mi dichiara;

[REDACTED] nato a [REDACTED] residente a [REDACTED], codice fiscale [REDACTED]

[REDACTED], coniugato in regime di separazione dei beni come mi dichiara.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo, mi chiedono di ricevere il presente atto, mediante il quale convengono e stipulano quanto segue:

Art.1) La Signora [REDACTED] vende e trasferisce al fratello Signor [REDACTED] che accetta ed acquista, la piena proprietà dell'appartamento al piano primo composto da soggiorno-pranzo, ripostiglio, disimpegno, due camere, bagno e poggiolo, facente parte del fabbricato sito in Venezia-Mestre, Via Giuseppe Verdi n. 55 e così identificato al Catasto Fabbricati:

Comune di Venezia - Z.C. 9 - Foglio ME/13

Particella 1986 sub. 20 Via Giuseppe Verdi n. 55 p. T-1 cat. A/2 cl. 5 vani 6 r.c. Euro 1.077,74 (classamento e rendita proposti - D.M. 701/94);

rappresentato nella planimetria catastale unita alla Denuncia di Variazione registrata a Venezia in data 3 dicembre 2010 Prot. n. VE0194871.

Confini: a nord con prospetto su Via Verdi, ad est con altra proprietà, a sud con vano scale, altra proprietà e muro perimetrale, ad ovest con muro perimetrale.

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 29 comma 1-bis Legge n. 52/1985 la parte venditrice attesta che i dati catastali sopra riportati e la planimetria citata sono conformi allo stato di fatto dell'unità immobiliare urbana in oggetto.

E' compresa nella presente compravendita la comproprietà delle parti condominiali tali per legge, titolo o destinazione.

Trattasi di quanto pervenuto alla parte venditrice per atto di donazione in data 13 novembre 2008 al mio Repertorio n. 28880, registrato a Venezia 2 il 17 novembre 2008 al n. 15403 Serie 1T e trascritto a Venezia il 18 novembre 2008 ai nn. 41538/25139.

Art.2) Il prezzo è stato dalle parti convenuto e a me Notaio dichiarato nella somma complessiva di Euro 200.000,00 (duecentomila virgola zero zero).



Tel: [REDACTED]

Fax: [REDACTED]

www: [REDACTED]

Adempimenti effettuati

Registrato presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate di VENEZIA il giorno 07/01/2011 al n. 197 S.1T



I Signori [redacted] e [redacted] da me Notaio richiamati sulle sanzioni penali cui sono soggetti in caso di dichiarazioni mendace, dichiarano ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 che il pagamento di detto prezzo avviene con le seguenti modalità:

- quanto ad Euro 160.000,00 (centosessantamila virgola zero zero) a mezzo n. 4 (quattro) assegni circolari non trasferibili Serie e n. D 7.311.665.933-00 di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero), Serie e n. D 7.311.665.934-01 di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero), Serie e n. D 7.311.665.935-02 di Euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero) e Serie e n. C 7.311.267.415-10 di Euro 10.000,00 (diecimila virgola zero zero) emessi da "Unicredit S.p.A." Venezia-Mestre Miranese in data odierna;
- quanto ai residui Euro 40.000,00 (quarantamila virgola zero zero) saranno pagati entro e non oltre il 15 (quindici) febbraio 2011 (duemilaundici).

La parte venditrice rinuncia all'iscrizione dell'ipoteca legale.

Art.3) La presente compravendita è effettuata in riferimento allo stato di fatto e di diritto in cui l'immobile attualmente si trova, a corpo, con ogni inerente accessorio, accessione, servitù attive e passive se esistenti ed immediato trasferimento della proprietà e del possesso e relativa decorrenza di effetti utili ed onerosi.

A titolo di tradizione serve quest'atto.

Art.4) La parte venditrice garantisce la piena proprietà dell'unità immobiliare venduta, la libertà da diritti e pretese di terzi anche di prelazione, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, spese condominiali arretrate e l'inesistenza di irregolarità edilizie, urbanistiche ed amministrative.

La parte venditrice garantisce la conformità degli impianti alla normativa in materia di sicurezza.

Le parti convengono che l'attestato di certificazione energetica sarà redatto a cura e spese della parte acquirente.

Art.5) Ai sensi della Legge n. 47/1985 e successive disposizioni la parte venditrice, da me Notaio richiamata sulle sanzioni penali cui è soggetta in caso di dichiarazione mendace, dichiara ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 che le opere di costruzione del fabbricato di cui l'immobile in oggetto fa parte sono iniziate in data anteriore al 1° settembre 1967 in forza di Licenza Edilizia n. 1872/62.

La parte venditrice dichiara, inoltre:

- che per interventi abusivi, in accoglimento della domanda del 30 settembre 1986, è stata rilasciata Concessione in sanatoria Prot. n. 54472/31736/00 in data 15 febbraio 2001;
- che per opere interne sono state presentate al Comune di Venezia regolari relazioni tecniche Prot. n. 95.ME.118655 e



Prot. n. 95.ME.118660 in data 28 agosto 1995 seguite da integrazione Prot. n. 95.ME. 127125 in data 18 settembre 1995;
- che per ulteriori modifiche interne è stata presentata regolare Comunicazione di Inizio Lavori in data 6 dicembre 2010 Prot. n. PG/2010/0526150 ai sensi dell'art. 6 comma 2 lettera a) D.P.R. n. 380/2001 come modificato dal D.L. n. 40/2010 convertito dalla Legge n. 73/2010.

Art.6) I Signori [redacted] e [redacted] da me Notaio richiamati sulle sanzioni penali cui sono soggetti in caso di dichiarazione mendace, dichiarano ai sensi e per gli effetti dell'art. 47 D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445 di non essersi avvalsi di un mediatore ai fini del presente atto.

Art.7) Il rapporto di parentela in linea collaterale tra le parti risulta dall'atto.

Art.8) Ai fini dell'applicazione delle imposte di registro, ipotecarie e catastali, la parte acquirente chiede la determinazione della base imponibile ai sensi dell'art. 1 comma 497 Legge n. 266/2005.

Le parti dichiarano di volersi avvalere delle disposizioni di cui all'art. 12 D.L. 14 marzo 1988 n.70 convertito dalla Legge 13 maggio 1988 n. 154.

La parte venditrice dichiara di essere a conoscenza della necessità di procedere nei termini di legge all'acquisto di altro immobile da adibire a propria abitazione principale onde evitare le sanzioni previste dalla nota II Bis comma 4 all'art. 1 della Tariffa, parte prima, allegata al D.P.R. n. 131/1986.

Le spese inerenti e conseguenti a quest'atto sono assunte integralmente dalla parte acquirente.

Di quest'atto, da me diretto, scritto in parte a macchina da persona di mia fiducia e in parte di mio pugno, ho dato lettura alle parti che l'approvano e con me Notaio lo sottoscrivono a norma di legge alle ore 10 (dieci).

Occupi sei pagine di due fogli.

Firmato: [redacted] - [redacted] - [redacted] Notaio I.S.



Unità imm. AP2, AP3

Esercizio 2023/2024

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
15/05/2023 Rata n. 1	641,17	0,00	641,17	SCADUTA
15/09/2023 Rata n. 2	641,17	0,00	641,17	SCADUTA
15/11/2023 Riporto gest.prec.+Rata n. 3	102,73 > 13 086,72	11.001,31	2.085,41	Scaduta 102,73€
15/01/2024 Rata n. 4	157,34	0,00	-157,34	Scaduta
15/03/2024 Rata n. 5	157,34	0,00	-157,34	Scaduta
15/05/2024 Anticipazione rata n.2 es.24-25 fuori prev.	410,31	0,00	-410,31	Scaduta
15/07/2024 Anticipazione rata n.2 es.24-25 fuori prev.	410,31	0,00	-410,31	Scaduta
15/09/2024 Anticipazione rata n.3 es.24-25 fuori prev.	410,31	0,00	-410,31	Scaduta
15/11/2024 Anticipazione rata n.4 es.24-25 fuori prev.	410,31	0,00	-410,31	
15/01/2025 Anticipazione rata n.5 es.24-25 fuori prev.	410,31	0,00	-410,31	
15/03/2025 Anticipazione rata n.6 es.24-25 fuori prev.	410,31	0,00	-410,31	
Totale	17.145,60	11.001,31	-6.144,29	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
28/07/2023 AP2, AP3		1.879,16	R6 Acconto rate
01/09/2023 AP2		2.500,00	R7 Acconto rate
24/10/2023 AP2		2.500,00	R9 Acconto rate
14/11/2023 AP2		2.500,00	R10 Acconto rate
22/02/2024 AP2		1.622,15	R18 Acconto rate
Totale		11.001,31	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 4.913,36 Euro.

Esercizio Finanziamento riqualificazione impianto termico

Rata	Da versare	Versato	Saldo	
31/01/2019 Rata n. 1	147,16	147,16	0,00	
15/04/2019 Rata n. 2	147,16	147,16	0,00	
15/07/2019 Rata n. 3	147,16	147,16	0,00	
15/10/2019 Rata n. 4	147,16	147,16	0,00	
15/02/2020 Rata n. 5	147,16	147,16	0,00	
15/04/2020 Rata n. 6	147,16	147,16	0,00	
15/07/2020 Rata n. 7	147,16	147,16	0,00	
15/10/2020 Rata n. 8	147,16	147,16	0,00	
15/02/2021 Rata n. 9	147,16	22,72	-124,44	Scaduta
15/04/2021 Rata n. 10	147,16	0,00	-147,16	Scaduta
15/07/2021 Rata n. 11	147,16	0,00	-147,16	Scaduta

Unità imm. AP2, AP3

15/10/2021 Rata n. 12	147,16	0,00	-147,16	Scaduta
15/02/2022 Rata n. 13	147,16	0,00	-147,16	Scaduta
15/04/2022 Rata n. 14	147,16	0,00	-147,16	Scaduta
15/07/2022 Rata n. 15	147,16	0,00	-147,16	Scaduta
15/10/2022 Rata n. 16	147,16	0,00	-147,16	Scaduta
15/02/2023 Rata n. 17	147,16	0,00	-147,16	Scaduta
15/04/2023 Rata n. 18	147,16	0,00	-147,16	Scaduta
15/07/2023 Rata n. 19	147,16	0,00	-147,16	Scaduta
15/10/2023 Rata n. 20	147,16	0,00	-147,16	Scaduta
15/02/2024 Rata n. 21	147,16	0,00	-147,16	Scaduta
15/04/2024 Rata n. 22	147,16	0,00	-147,16	Scaduta
15/07/2024 Rata n. 23	147,16	0,00	-147,16	Scaduta
15/10/2024 Rata n. 24	147,38	0,00	-147,38	
Totale	3.532,06	1.200,00	-2.332,06	

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
16/07/2024 AP2, AP3		1.200,00	R134 Versamento rate
Totale		1.200,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 2.184,68 Euro.

TOTALE COMPLESSIVO:

Dovuto: 20.677,66 Versato: 12.201,31 A Saldo: -8.476,35 (di cui 7.098,04 scaduto)

L'Amministratore
Gest. Imm. Servizi Sas



Unità imm. **AP2, AP3**

Rata	Da versare	Versato	Saldo
31/01/2019 Rata n. 1	147,16	0,00	-147,16 Scaduta
15/04/2019 Rata n. 2	147,16	0,00	-147,16 Scaduta
15/07/2019 Rata n. 3	147,16	0,00	-147,16 Scaduta
15/10/2019 Rata n. 4	147,16	0,00	-147,16 Scaduta
15/02/2020 Rata n. 5	147,16	0,00	-147,16 Scaduta
15/04/2020 Rata n. 6	147,16	0,00	-147,16 Scaduta
15/07/2020 Rata n. 7	147,16	0,00	-147,16 Scaduta
15/10/2020 Rata n. 8	147,16	0,00	-147,16 Scaduta
15/02/2021 Rata n. 9	147,16	0,00	-147,16 Scaduta
15/04/2021 Rata n. 10	147,16	0,00	-147,16 Scaduta
15/07/2021 Rata n. 11	147,16	0,00	-147,16 Scaduta
15/10/2021 Rata n. 12	147,16	0,00	-147,16 Scaduta
15/02/2022 Rata n. 13	147,16	0,00	-147,16 Scaduta
15/04/2022 Rata n. 14	147,16	0,00	-147,16 Scaduta
15/07/2022 Rata n. 15	147,16	0,00	-147,16 Scaduta
15/10/2022 Rata n. 16	147,16	0,00	-147,16 Scaduta
15/02/2023 Rata n. 17	147,16	0,00	-147,16 Scaduta
15/04/2023 Rata n. 18	147,16	0,00	-147,16 Scaduta
15/07/2023 Rata n. 19	147,16	0,00	-147,16 Scaduta
15/10/2023 Rata n. 20	147,16	0,00	-147,16 Scaduta
15/02/2024 Rata n. 21	147,16	0,00	-147,16 Scaduta
15/04/2024 Rata n. 22	147,16	0,00	-147,16 Scaduta
15/07/2024 Rata n. 23	147,16	0,00	-147,16 Scaduta
15/10/2024 Rata n. 24	147,38	0,00	-147,38
Totale	3.532,06	0,00	-3.532,06

Versamenti effettuati	Rif. pag.	Versato	Prot./Descr.
Totale		0,00	

Ad oggi risultano scadute rate pari a 3.384,68 Euro.

 L'Amministratore
 Gest. Imm. Servizi Sas


	Importi	Totali
Spese proprietà generale		
Assicurazione Globale Edificio e R.C.	-2.700,00	
Spese cancelleria, postali, telefono ecc. comuni	-250,00	
Competenze / Varie	-100,00	
Spese tenuta c/c bancario	-330,00	
Compenso amministrazione ordinaria	-2.110,00	
Elaborazioni fiscali	-310,00	
Mod. F24 - Rit. Acc. (Legge 27/12/06 n.298)	-300,00	
Certificazione Unica (Prov.Ag.Entrate del 15/1/15)	-200,00	
Adempimenti Privacy e Sicurezza dati (Reg. UE 2016/679-GDPR)	-95,00	
Servizio telematico ricezione e importazione fatture elettroniche (Legge n.205 del 27/12/17)	-65,00	-6.460,00
Spese comuni		
Piccola manutenzione ordinaria parti comuni	-200,00	
Manutenzione fogna/spurghi	-1.300,00	
Pulizia periodica terrazza e coperture condominiali	-160,00	
Pulizia periodica e diserbo aree scoperte comuni e aiuola	-200,00	
Utilizzo spazio web per pubblicazione dati, documenti e comunicazioni condominio	-85,00	
Sistemazione paletti delimitazione posti auto	-150,00	-2.095,00
Spese scala		
Energia elettrica scala	-580,00	
Pulizie scala	-2.350,00	
Pulizia periodica vetri vano scala	-150,00	
Controllo semestrale lancia antincendio scala	-40,00	-3.120,00
Spese manutenzione ordinaria appartamenti		
Piccola manutenzione scala	-250,00	-250,00
Spese ascensore e servoscala		
Energia elettrica ascensore e servoscala	-1.100,00	
Contratto assistenza ascensore	-650,00	
Manutenzione ordinaria ascensore	-200,00	
Sostituzione pattini scorrimento cabina ascensore	-580,00	
Contratto assistenza servoscala	-320,00	
Manutenzione ordinaria servoscala	-100,00	-2.950,00
Spese impianto termico		
Energia elettrica impianto termico (Quota fissa 22%)	-110,00	
Consumi gas impianto termico (Quota fissa 22%)	-4.500,00	
Conduzione impianto termico	-950,00	
Manutenzione ordinaria impianto termico	-300,00	
Controllo semestrale estintore centrale termica	-50,00	-5.910,00
Spese impianto termico (a consumo)		
Energia elettrica impianto termico (Quota a consumo 78%)	-390,00	
Consumi gas impianto termico (Quota a consumo 78%)	-15.900,00	-16.290,00
Spese servizio lettura ripartitori di calore radiatori		
Servizio lettura ripartitori calore radiatori (n. 99)	-450,00	-450,00
Spese proprietà impianto termico		
Gestione e contabilizzazione finanziamento riqualificazione impianto termico	-110,00	-110,00
Spese autoclave e impianto idrico		
Energia elettrica autoclave	-370,00	
Manutenzione programmata autoclave	-360,00	
Manutenzione ordinaria autoclave e impianto idrico	-250,00	
Lecture contatori acqua	-80,00	-1.060,00

	Importi	Totali
Spese acqua fredda		
Consumi individuali acqua fredda	-2.900,00	-2.900,00
Spese in parti uguali - tutti		
Spese postali personali (a preventivo)	-300,00	
Sostituzione antenna televisiva terrestre + centralino di distribuzione	-660,00	-960,00
Spese sanatoria difformità edilizie		
Utilizzo fondo di accantonamento spese sanatoria difformità edilizie	12.336,00	12.336,00
TOTALE		-30.219,00

Totale gestione	-30.219,00
Saldi di fine es. precedente	4.357,93
Saldo finale (Euro)	-25.861,07

TABELLA PROPRIETA' IMP. TERMICO (Tutti) / Spese proprietà impianto termico	TABELLA SPESE AUTOCLAVE / Spese autoclave e impianto idrico	CONTATORE ACQUA FREDDA / Spese acqua fredda	TABELLA SPESE IN TUTTI / Spese in parti uguali - tutti	TABELLA PROPRIETA' GENERALE / Spese sanatoria difformità edilizie	Totale gestione	Saldi di fine Es. prec.	Totale	Versamenti effettuati
-2,51	0,00	0,00	-64,00	281,76	29,84	62,86	92,70	0,00
0,00	0,00	-76,57	0,00	0,00	-2.309,26	4.098,24	1.788,98	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	590,74	590,74	0,00
0,00	0,00	-12,76	0,00	0,00	-24,47	0,00	-24,47	242,38
-7,12	-132,91	-137,18	-64,00	798,02	-3.096,75	-1.652,75	-4.749,50	4.876,07
-10,41	-194,37	-299,89	-64,00	1.167,12	-1.772,72	1.666,39	-106,33	0,00
-19,83	-159,77	-95,71	-128,00	2.224,33	-1.378,53	2.854,59	1.476,06	1.242,33
-10,42	0,00	-127,61	-64,00	1.168,60	-1.774,79	-374,58	-2.149,37	0,00
0,00	0,00	-127,61	0,00	0,00	-764,22	0,00	-764,22	240,00
-8,14	-152,08	-354,13	-64,00	913,12	-3.400,72	3.371,49	-29,23	0,00
-9,90	0,00	0,00	-44,00	1.110,50	1.056,60	-115,80	940,80	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	102,16	102,16	0,00
-7,07	-131,98	-105,28	-64,00	792,47	-3.229,34	1.984,16	-1.245,18	0,00
-6,80	0,00	-162,71	-128,00	762,12	-1.699,75	-12.983,99	-14.683,74	9.379,16
-7,77	-145,01	-143,56	-64,00	870,81	-3.746,43	1.712,08	-2.034,35	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	479,09	479,09	0,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	339,36	339,36	0,00
0,00	0,00	-287,13	-20,00	0,00	-2.830,25	-1.388,99	-4.219,24	0,00
-7,70	-143,90	-915,62	-64,00	864,02	-4.518,25	1.994,90	-2.523,35	6.285,60
-12,34	0,00	-54,24	-128,00	1.383,13	-759,99	1.617,77	857,78	0,00
0,01	0,02	0,00	0,00	0,00	0,03	0,21	0,24	0,00
TOTALI	-1.060,00	-2.900,00	-960,00	12.336,00	-30.219,00	4.357,93	-25.861,07	22.265,54

Arrotondamenti

	Rata n. 1 del 15/05/2023	Rata n. 2 del 15/09/2023	Riporto gest.prec.+Rata n. 3 del 15/11/2023	Rata n. 4 del 15/01/2024	Rata n. 5 del 15/03/2024
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	106,03	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	434,98	434,98	676,18	301,60	301,61
	0,00	0,00	14,74	254,74	254,74
	29,23	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	1.028,91	216,27	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	4.989,90	157,34	157,34
	1.044,40	989,95	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	2.332,42	943,43	943,42
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Arrotondamenti					
TOTALI	2.643,55	1.641,20	8.013,24	1.657,11	1.657,11

I versamenti delle rate dovranno essere eseguiti su: INTESA SAN PAOLO (Agenzia 13924 - Mestre - Via Torino), IBAN: IT39 W 03069 02126 1000000003228

Rif. Pratica VV.F. n.
P/21879

Spazio per protocollo

AL COMANDO DEI VIGILI DEL FUOCO DI
VENEZIA
Provincia

ATTESTAZIONE DI RINNOVO PERIODICO DI CONFORMITA' ANTINCENDIO
(art. 5 del D.P.R. 01/08/2011 n. 151)

Il sottoscritto DALL'AGNOLA FRANCESCO
Cognome Nome
domiciliato in Via Agostino Barbarigo 26 30021 CAORLE
Indirizzo n. civico c.a.p. comune
VE 041978202 C.F. D L L F N C 8 0 B 2 0 L 7 3 6 N
provincia telefono codice fiscale della persona fisica
nella sua qualità di Amministratore
qualifica rivestita (titolare, legale rappresentante, amministratore, etc.)
della Condominio VERDI
ragione sociale ditta, impresa, ente, società, associazione, etc.
con sede in Via Verdi 55 30171
Indirizzo n. civico c.a.p.
VENEZIA MESTRE VE 041978202
comune provincia telefono
info@gestimmservizi.it gestimmservizi@pec.it
Indirizzo di posta elettronica Indirizzo di posta elettronica certificata

responsabile dell'attività sotto specificata,
consapevole delle conseguenze penali e amministrative previste dagli artt. 75 e 76 del D.P.R. 445/2000 in caso di
dichiarazioni mendaci e formazione o uso di atti falsi

DICHIARA

➤ l'assenza di variazione delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato,
con la/e SCIA¹ presentate

il CPI del 03/11/2008 prot. 27779
del 05.01.04

Data presentazione

il

Data presentazione

il

Data presentazione

il

Data presentazione

relative e/o ricomprese all'attività principale di: CENTRALE TERMICA CONDOMINIALE
tipo di attività (albergo, scuola, centrale termica, etc.)

sita in Via Verdi 55 30171
Indirizzo n. civico c.a.p.
VENEZIA MESTRE VE 041978202
Comune provincia telefono

individuata³ al n./sotto classe/ cat. 74.1.A e comprendente anche le attività di cui ai
nn./sotto classe/ cat. _____

- di avere assolto gli obblighi gestionali connessi con l'esercizio dell'attività previsti dalla normativa vigente, nonché di aver osservato i divieti, le limitazioni e le prescrizioni delle disposizioni di prevenzione incendi e di sicurezza antincendio disciplinanti l'attività medesima;
- di aver adempiuto l'obbligo di mantenere in stato di efficienza i sistemi, gli impianti, i dispositivi, le attrezzature, rilevanti ai fini della sicurezza antincendi, e le altre misure di sicurezza antincendio adottate e di aver effettuato le verifiche di controllo e gli interventi di manutenzione in accordo alla regolamentazione vigente, a quanto indicato nelle pertinenti norme tecniche e nelle istruzioni di uso e manutenzione del fabbricante e/o installatore.

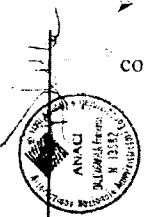
Allega "Asseverazione"³, a firma di professionista antincendio;

1 - certificato di prevenzione incendi per le attività di cui all'art.11, commi 5 e 6, del DPR 01/08/2011 n.151. Può essere indicata, in alternativa, l'ultima attestazione di rinnovo periodico presentata.

2- Riportare il numero e la categoria corrispondente (A,B,C) individuata sulla base dell'elenco contenuto nell'Allegato 1 del DPR 01/08/2011 n.151 e la sottoclasse di cui al Decreto del Ministro dell'Interno del 7-8-2012

3- Asseverazione di cui all'art. 5 del Decreto del Ministro dell'Interno del 7.8.2012.

Sigla del responsabile dell'attività



Non allega "Asseverazione"³, a firma di professionista antincendio, in quanto non sono presenti impianti finalizzati alla protezione attiva antincendi né prodotti e sistemi per la protezione di parti o elementi portanti delle opere di costruzione finalizzati ad assicurare la prescritta caratteristica di resistenza al fuoco;

Allega la seguente documentazione ai fini delle modifiche di cui all'art. 4, comma 8. del Decreto del Ministro dell'Interno del 7.8.2012:

(specificare numero e tipologia dei documenti allegati)

(specificare numero e tipologia dei documenti allegati)

(barrare con il riquadro di interesse)

N.B.: la compilazione della distinta di versamento è obbligatoria.

Attestato di versamento⁴ n. **PAGO PA** del **28/08/2024** intestato alla
 Tesoreria Provinciale dello Stato di **VENEZIA** ai sensi del DLgs 139/2006
 per un **totale** di **€ 50,00** così distinte:

attività n.	74	1.A-Impianto produzione calore con potenzialità fino a 350 kW	€ 50,00	FV <input type="checkbox"/> ⁵
		Sottocl./ categoria		
attività n.			€	FV <input type="checkbox"/>
		Sottocl./ categoria		
attività n.			€	FV <input type="checkbox"/>
		Sottocl./ categoria		
attività n.			€	FV <input type="checkbox"/>
		Sottocl./ categoria		
attività n.			€	FV <input type="checkbox"/>
		Sottocl./ categoria		
attività n.			€	FV <input type="checkbox"/>
		Sottocl./ categoria		
attività n.			€	FV <input type="checkbox"/>
		Sottocl./ categoria		

Ulteriore indirizzo presso il quale si chiede di inviare la corrispondenza:

Cognome		Nome		
indirizzo	n. civico	c.a.p.	comune	Provincia
telefono	indirizzo di posta elettronica		indirizzo di posta elettronica certificata	

28/08/2024

Data



N.B.: La firma deve essere apposta alla presenza del pubblico ufficiale addetto alla ricezione dell'attestazione di rinnovo periodico. In alternativa, l'attestazione di rinnovo periodico, debitamente sottoscritta dal richiedente, può essere presentata da altra persona o inoltrata a mezzo posta; in tali casi, all'attestazione di rinnovo periodico deve essere allegata fotocopia del documento di riconoscimento del richiedente (DPR 445/2000).

Spazio riservato al delegante

Il sottoscritto, per il ritiro dell'attestato di presentazione e per gli eventuali chiarimenti tecnici in ordine alla presente Attestazione, delega il/la sig.

nome professionale	cognome		nome
domiciliato in			
via - piazza			
n. civico	c.a.p.	comune	
provincia		telefono	



4 - In caso di utilizzo dell'approccio ingegneristico alla sicurezza antincendio, di cui al Decreto del Ministero dell'Interno 9-5-2007, per la definizione dell'importo, si applica l'art. 6, comma 4, dello stesso decreto.

5 - Barrare solo nel caso in cui sia installato un impianto fotovoltaico (FV) presso la specifica attività;

6 - Al fine di definire il relativo importo, riportare il numero e la categoria corrispondente (A/B/C) individuata sulla base dell'elenco contenuto nell'Allegato 1 del DPR 01-08-2011 n. 151 e la sottoclasse di cui al Decreto del Ministro dell'Interno 7-8-2012.

N.B.: La firma deve essere apposta alla presenza di pubblico ufficiale addetto alla ricezione. In alternativa, la richiesta può essere presentata da altra persona o inoltrata a mezzo posta: in tali casi, alla richiesta deve essere allegata fotocopia del documento di riconoscimento del richiedente (D.P.R. 445/2000).

Spazio riservato al Comando Provinciale VVF

Ai sensi dell'art. 38 del DPR 445/2000, io sottoscritto _____
addetto incaricato con qualifica di _____, in data ____/____/____ a mezzo documento _____
n. _____ rilasciato in data ____/____/____ da _____
ho proceduto all'accertamento dell'identità personale del sig. _____
che ha qui apposto la sua firma alla mia presenza.

Data ____/____/____

Firma _____

Spazio riservato al Comando Provinciale VVF

RICEVUTA

Ai sensi dell'art 5 del DPR 151/2011, io sottoscritto _____
addetto incaricato con qualifica di _____, rilascio ricevuta dell'avvenuto deposito dell'attestazione di rinnovo periodico.
Il Comando Provinciale potrà effettuare i controlli di competenza volti ad accertare il rispetto delle prescrizioni previste dalla normativa di
prevenzione degli incendi, nonché la sussistenza dei requisiti di sicurezza antincendio
Si rammenta che le verifiche e la manutenzione di impianti, dispositivi, attrezzature e di altre misure di sicurezza antincendio adottate nell'attività,
debbono essere effettuati in conformità alle istruzioni di uso e manutenzione previste ed alle disposizioni vigenti applicabili

Data ____/____/____

Prot. _____

Firma _____

Inviato attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio della CENTRALE TERMICA del Condominio VERDI sita in via Verdi n° 55 a Mestre (VE). Pratica P/21879.

Da posta-certificata@pec.aruba.it <posta-certificata@pec.aruba.it>

A [REDACTED]

Data martedì 3 settembre 2024 - 15:15

Ricevuta di accettazione

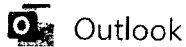
Il giorno 03/09/2024 alle ore 15:15:32 (+0200) il messaggio
"Inviato attestazione di rinnovo periodico di conformità antincendio della CENTRALE TERMICA del Condominio VERDI sita in via Verdi n° 55 a Mestre (VE). Pratica P/21879." proveniente da
[REDACTED]

ed indirizzato a:
com.prev.venezia@cert.vigilfuoco.it ("posta certificata")

Il messaggio è stato accettato dal sistema ed inoltrato.
Identificativo messaggio: opec210312.20240903151532.93197.119.1.58@pec.aruba.it

dati-cert.xml

smime.p7s



R: Esecuzione Immobiliare n. 136/2024 - [REDACTED]

Da Stefania - Gest. Imm. Servizi sas <info@gestimmservizi.it>

Data mer 09/10/2024 16:44

A [REDACTED] <[REDACTED]@gestimmservizi.it>

Cc [REDACTED] <[REDACTED]@gestimmservizi.it>; info@gestimmservizi.it <info@gestimmservizi.it>

📎 7 allegati (4 MB)

Preventivo ordinario es.23-24.pdf; Riparto preventivo ordinario es.23-24 [REDACTED].pdf; Prospetto Finanziamento riqualfimp.termico.pdf; Prospetto scadenze e rate Allegato A.pdf; Diagnosi energetica Verdi.pdf; 01 – Rinnovo Periodico Antincendio Cond. VERDI (2).pdf; PEC RICEVUTA DI ACCETTAZIONE VVF - Attestazione di rinnovo periodico antincendio Cond. VERDI P_21879.pdf;

Gentile Arch. Fardin,
in merito all'esecuzione immobiliare in oggetto, con la presente forniamo i chiarimenti/informazioni richieste:

- le spese ordinarie annue di gestione ammontano a € 1.699,75 (Allegato Bilancio Preventivo es. 01/05/2023 – 30/04/2024) e relativo tabellone di Riparto Preventivo)
- non vi sono al momento spese straordinarie deliberate
- le spese straordinarie deliberate e non ancora scadute si riferiscono al preventivo Straordinario **"Finanziamento riqualificazione impianto termico"** Periodo: 01/01/2019 - 30/04/2024 per l'importo di € **147,38** (rata del 15/10/2024 non ancora scaduta – allegato Prospetto)
- l'importo totale delle spese condominiali scadute ed insolute negli ultimi due anni, in capo all'esecutato, ammonta a € **5.115,36** così costituito:
rate scadute a preventivo per la gestione es. 01/05/2023 – 30/04/2024 (1^a2^a3^a 4^a 5^a rata per l'importo di € 1.699,75 totale (escluso il saldo della gestione precedente di € 12.983,99) + 1^a- 2^a- 3^a rata Anticipazioni es. 01/05/2024- 30/04/2025 per € 1.230,93, oltre alle rate straordinarie scadute relative alla gestione "Finanziamento riqualificazione impianto termico" per un totale pari a € 2.184,68 Euro (Prospetto Scadenze e Rate - allego "A");
- i millesimi di proprietà comune dell'immobile dell'esecutato sono: 61,78/1000
- i dati dell'Amministratore sono i seguenti: Gest. Imm. Servizi Sas di Dall'Agnola Francesco – Via Cappuccina, 15/D – 30172 Mestre
- le unità immobiliari sono accessibili da persone diversamente abili in quanto il Condominio è dotato di un servoscale dal piano terra al primo piano e di un ascensore.
- alleghiamo la Diagnosi Energetica del fabbricato
- alleghiamo il documento relativo al Rinnovo del Parere di Conformità Antincendio e relativa Pec di accettazione VVF del 03/09/2024

Restando a disposizione, porgiamo cordiali saluti.

Gest. Imm. Servizi

[REDACTED]

Tel. [REDACTED]

Fax [REDACTED]

e-mail info@gestimmservizi.it

Per invio di risposte e nuovi messaggi di posta elettronica, pregasi corrispondere solo ed esclusivamente con l'indirizzo info@gestimmservizi.it. Messaggi inviati a indirizzi diversi non avranno seguito. Grazie.

Informativa ex artt. 13 e 14 del Regolamento UE 2016/679 su www.soloprivacy.it

NOTIFICA DI RISERVATEZZA

Le informazioni contenute in questo messaggio, inviato, unitamente ai suoi eventuali allegati, mediante il sistema di posta elettronica dello Studio Gest. Imm. Servizi Snc, sono di natura confidenziale e riservate all'uso esclusivo del(i) destinatario(i) e solo per lo scopo riportato nel messaggio stesso. Se il lettore di questo messaggio non è il destinatario o la persona autorizzata a consegnarlo al destinatario, con la presente viene informato che qualsiasi modifica, divulgazione, distribuzione o copia è vietata e può costituire illecito civile e/o penale. Se ricevete questo messaggio elettronico per errore, Vi preghiamo di distruggere l'originale ed eventuali copie e/o stampe e di informarci immediatamente via e-mail. Grazie

Da: arch. C.Fardin <arch.azoto15@gmail.com>

Inviato: venerdì 27 settembre 2024 14:11

A: info@gestimmservizi.it

Oggetto: Esecuzione Immobiliare n. 136/2024 - Miozzi Lorenzo

Spett. Gest. Imm. S.r.l.,

la presente quale richiesta informazioni- per quanto in Vs possesso e conoscenza- a riguardo della gestione condominiale e all' unità immobiliare (appartamento piano primo) in ditta a [REDACTED] Condominio Verdi in Mestre (Ve) Via Verdi, 55. Tali richieste si rendono necessarie ai fini dell' esecuzione immobiliare n. 136/2024- Tribunale Ordinario di Venezia.

Informazioni necessarie :

- importo delle spese ordinarie annue di gestione dell'immobile
- importo delle eventuali spese straordinarie deliberate
- importo delle eventuali spese straordinarie deliberate ma non ancora scadute
- importo e natura delle spese scadute e insolute negli ultimi 2 anni (da parte dell'esecutato)
- millesimi di proprietà (dell'esecutato)
- denominazione del condominio- codice fiscale
- dati dell'amministratore protempore e/o società amministratrice, nonché indirizzo della sede (a conferma di quanto già esposto nella targhetta in loco)
- le unità sono accessibili dalle persone diversamente abili (ai sensi D.P.R.n. 384/78 e 236/89) ?
- vi sono dotazioni particolari condominiali (anche di tipo impiantistico, es. fibra ottica ecc...)?
- il condominio è in possesso di un Indice di prestazione energetica globale?
- il condominio è in possesso di regolare CPI, se si, può cortesemente allegarlo alla presente email?

Si rimane a disposizione per ogni eventualità

Grazie, cordiali saluti

CTU - arch. Claudia Fardin



CLAUDIA FARDIN
ARCHITETTO

Via b a n c h i n a dell' azoto, 15 30175 – V e n e z i a Marghera (VE) tel. +39 041 887 6352 cell. +39 339 65 67 057 , p.iva 04797060276 arch.azoto15@gmail.com PEC claudia.fardin@archiworldpec.it

Nota di riservatezza: il presente messaggio, corredato dei relativi allegati, contiene informazioni da considerarsi strettamente riservate, ed è destinato esclusivamente al destinatario sopra indicato, il quale è l'unico autorizzato ad usarlo, copiarlo e, sotto la propria responsabilità, diffonderlo. Chiunque

Arch. Roberta Pellegriti



Iscrizione Ordine Architetti
Provincia di Venezia num.
1915

DIAGNOSI ENERGETICA

Redatta in modo conforme alle serie delle UNI/TS 11300 in applicazione nazionale della UNI EN ISO 13790:2008, con riferimento al metodo mensile per il calcolo dei fabbisogni di energia termica per Riscaldamento, con riferimento ai dati climatici e alle condizioni d'uso reali.

COMMITTENTE

Condominio "VERDI" - c.f. 82009890276
Via Giuseppe Verdi n. 53 - 55 -57, 30171 Venezia – Mestre.

AMMINISTRAZIONI CONDOMINIALI

Gest. Imm. Servizi Amministrazioni immobili di Francesco Dall'Agnola & C. S.n.c.

Via Cappuccina n. 15/D - 30172, Venezia-Mestre.

Tel. 041 978202

e.mail: info@gestimmservizi.it



Venezia, 30/09/2017 (Revisione 09/04/2019)

[STUDIO ASSOCIATO DI ARCHITETTURA [REDACTED]]

Arch. [REDACTED]

Tel.: [REDACTED]

e-mail: [REDACTED]

- 8.1a TEMPO DI RITORNO SEMPLICE
- 8.1b ANALISI ECONOMICA (UNI EN 15459)
- 8.1c PRESTAZIONE ENERGETICA DELLO STATO DI FATTO
- 8.2. SCENARIO DI INTERVENTO MIGLIORATIVO - **Impianto climatizzazione - inverno**
 - 8.2.1 DETTAGLIO DEI SINGOLI INTERVENTI
 - 8.2.2 VALUTAZIONE DELLO SCENARIO DI INTERVENTO
 - 8.2.3 DETTAGLI DI CALCOLO – INVOLUCRO
 - 8.2.4 DETTAGLI DI CALCOLO – IMPIANTO
 - 8.2a TEMPO DI RITORNO SEMPLICE
 - 8.2b ANALISI ECONOMICA (UNI EN 15459)
 - 8.2c PRESTAZIONE ENERGETICA DELLO STATO DI FATTO

INDICE

1. PREMESSA METODOLOGICA
2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO
3. PRESENTAZIONE GENERALE DEL SITO
 - 3.1 DATI GEOGRAFICI
 - 3.2 CLIMATIZZAZIONE INVERNALE
 - 3.3 CLIMATIZZAZIONE ESTIVA
 - 3.4 LOCALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO NEL CONTESTO URBANO
4. DESCRIZIONE DEL SISTEMA EDIFICIO IMPIANTO
 - 4.1 DESCRIZIONE DELL'INVOLUCRO
 - 4.2 RILIEVO FOTOGRAFICO DELL'INVOLUCRO
 - 4.3 CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE
 - 4.4 SCAMBI TERMICI
 - 4.5 DESCRIZIONE DEI SISTEMI IMPIANTISTICI
 - 4.6 RILIEVO FOTOGRAFICO DEI SISTEMI IMPIANTISTICI
 - 4.7 CARATTERISTICHE TECNICHE DEI SISTEMI IMPIANTISTICI
5. ANALISI DEI CONSUMI ENERGETICI
 - 5.1 BOLLETTE ENERGETICHE
 - 5.2 INVENTARIO ENERGETICO
6. DATI CLIMATICI E CONDIZIONI DI UTILIZZO REALI
 - 6.1 DATI CLIMATICI REALI
 - 6.2 TEMPI DI FUNZIONAMENTO DELL'IMPIANTO
 - 6.3 CONDIZIONI DI UTILIZZO REALI
7. CALIBRAZIONE DEL SISTEMA EDIFICIO IMPIANTO
- 8.1. SCENARIO DI INTERVENTO MIGLIORATIVO - **Scenario collettivo**
 - 8.1.1 DETTAGLIO DEI SINGOLI INTERVENTI
 - 8.1.2 VALUTAZIONE DELLO SCENARIO DI INTERVENTO
 - 8.1.3 DETTAGLI DI CALCOLO – INVOLUCRO
 - 8.1.4 DETTAGLI DI CALCOLO – IMPIANTO

1. PREMESSE METODOLOGICHE

OBIETTIVI DELL'ANALISI ENERGETICA

L'obiettivo della presente diagnosi energetica è definire lo stato di fatto dell'edificio dal punto di vista energetico-prestazionale e individuare interventi di riqualificazione da attuare e promuovere per incrementarne l'efficienza energetica, con particolare attenzione al rapporto tra costi di investimento e benefici attesi. Questa relazione di sintesi riporta l'analisi sui consumi energetici, gli scenari di intervento analizzati tra cui si indica l'intervento raggiungibile. Il consumo annuale dell'edificio nel suo stato attuale è ricavato dalla raccolta delle bollette. Come indicato dalla norma UNI CEI EN 16247-2 e dalle Linee Guida ENEA per la diagnosi energetica degli edifici, la procedura generale di diagnosi prevede le seguenti fasi: contatti preliminari, comunicazioni con il committente, incontro preliminare, raccolta dati, attività in campo, analisi, redazione del rapporto di diagnosi energetica e presentazione al committente.

OGGETTO DELL'INCARICO

L'incarico di redigere la diagnosi energetica del fabbricato indicato è stato affidato ai sottoscritti tecnici, analizzando lo stato attuale del sistema edificio-impianto e le particolari soluzioni di interesse per il miglioramento energetico.

E' stato analizzato il fabbisogno attuale confrontato con i consumi energetici dell'ultimo periodo. Lo studio è stato eseguito tramite sopralluoghi in loco, ed attività di analisi documentale sulla scorta dei dati e degli elaborati tecnici predisposti appositamente per l'indagine.

Le soluzioni di miglioramento analizzate sono le seguenti:

Scenari	Elenco interventi previsti
001 + 002	SOSTITUZIONE GENERATORE CALORE + TERMOREGOLAZIONE ¹
002	COIBENTAZIONE COPERTURA

L'attività di diagnosi e proseguita valutando i costi ed i benefici dati degli interventi

PROCEDURA DELLO STUDIO DI FATTIBILITA'

Lo studio di fattibilità richiesto si configura come una procedura di audit energetico per il condominio. Per audit energetico si intende una procedura sistematica finalizzata alla conoscenza degli usi finali di energia e all'individuazione e all'analisi di eventuali inefficienze e criticità energetiche del sistema edificio-impianto.

La fase di audit è composta da una serie di operazioni consistenti nel rilievo ed analisi di dati relativi al sistema edificio-impianto in condizioni di esercizio (dati geometrico-dimensionali, termofisici dei componenti l'involucro edilizio, prestazionali del sistema impiantistico, ecc.) nell'analisi e nelle valutazioni economiche dei consumi energetici dell'edificio.

La finalità dello studio di fattibilità è quello di valutare sotto il profilo costi-benefici i possibili interventi in analisi, quantificando in termini economici il risparmio ottenibile mediante i diversi interventi in termini di risparmio gestionale e di consumo di energia primaria.

Gli obiettivi dello studio saranno:

1. analizzare la configurazione attuale e lo stato dell'impianto, individuando possibili miglioramenti o criticità nella componentistica e nella configurazione attuale;
2. definire il bilancio energetico del sistema edificio-impianto;
3. definire un indicatore di congruità fra consumi effettivi dell'ultimo triennio e consumi attesi, calcolati con opportuni fattori di aggiustamento a partire dalle condizioni standard

¹ I due primi interventi, termoregolazione e sostituzione di generatore di calore risultano già eseguiti. La proposta di coibentare la copertura risulta conveniente in quanto negli ultimi piani dell'edificio si sono riscontrate infiltrazioni d'acqua e un intervento di isolamento contestuale al rifacimento delle guaine potrebbe rivelarsi particolarmente vantaggioso per il condominio.

4. valutare in termini energetici le variazioni conseguenti all'adozione delle diverse soluzioni proposte;
5. valutare in termini economici di investimento iniziale e costi di gestione le diverse soluzioni proposte, anche in riferimento ad incentivi fiscali disponibili;
6. proporre miglioramenti anche di tipo gestionale rispetto alla soluzione attuale

L'analisi energetica del sistema edificio-impianto è condotta utilizzando un modello energetico degli edifici e dell'impianto conforme alle norme precedentemente citate. La validazione di tale modello viene eseguita tramite opportuni fattori di aggiustamento tenendo conto dei dati climatici reali, del reale utilizzo del fabbricato.

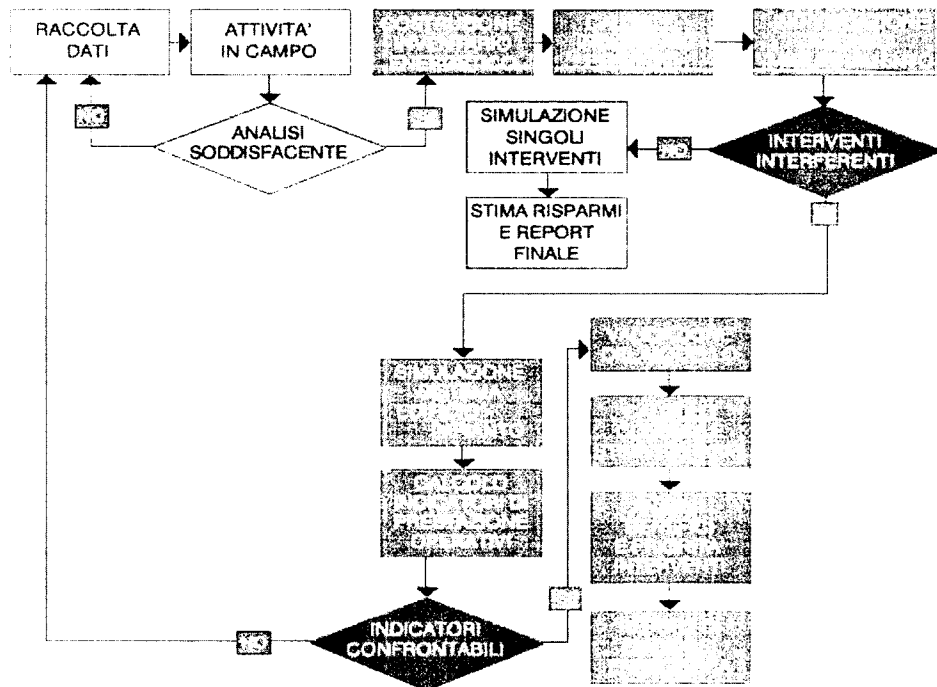


Diagramma di flusso Diagnosi Energetica

2. NORMATIVA DI RIFERIMENTO

Le valutazioni tecnico economiche sono effettuate considerando la procedura di calcolo dei fabbisogni energetici del complesso di edifici, la normativa vigente in materia di contenimento del fabbisogno energetico degli edifici e degli impianti per la valutazione dei requisiti tecnici richiesti agli interventi considerati, regolamenti nazionali e locali per quello che riguarda eventuali limitazioni o ulteriori imposizioni normative. L'impianto legislativo su cui è basata la presente analisi è regolato essenzialmente da:

- Legge n.10/91 "Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia";
- D.P.R. n. 412/1993, "Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento di energia, in attuazione dell'art.4, comma 4, della legge 9 Gennaio 1991, n.10";
- D.Lgs. 192/05 "Attuazione della direttiva 2002/91/CE sul rendimento energetico in edilizia";
- D.Lgs. 311/2006, "Disposizioni correttive ed integrative al decreto legislativo 19 agosto 2005, n. 192, recante attuazione della direttiva 2002/91/CE, relativa al rendimento energetico nell'edilizia";
- D.Lgs. 115/08 "Attuazione della direttiva 2006/32/CE relativa all'efficienza degli usi finali dell'energia e i servizi energetici e abrogazione della direttiva 93/76/CEE";
- D.M. 11/03/08, "Attuazione dell'art. 1 comma 24 lettera a) della legge 24.02.07/244 per la definizione dei valori limite di fabbisogno di energia primaria annuo e di trasmittanza termica ai fini dell'applicazione dei commi 344 e 345 dell'art.1 della legge 27.12.06/296";
- D.I. Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici
- D.I. 26 giugno 2015 Adeguamento del DM 26/09/2009 "Linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici";
- UNI EN ISO 52016 Fabbisogni energetici per riscaldamento e raffrescamento, temperature interne e carichi termici sensibili e latenti
- UNI TS 11300-1 Determinazione del fabbisogno di energia termica dell'edificio per la climatizzazione estiva ed invernale.
- UNI TS 11300-2 Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria.
- UNI TS 11300-3 Determinazione del fabbisogno di energia primaria e dei rendimenti per la climatizzazione estiva.
- UNI TS 11300-4 Utilizzo di energie rinnovabili e di altri metodi di generazione per la climatizzazione invernale e per la produzione di acqua calda sanitaria
- UNI TS 11300-5 Calcolo dell'energia primaria e della quota di energia da fonti rinnovabili
- UNI TS 11300-6 Determinazione del fabbisogno di energia per ascensori, scale mobili e marciapiedi mobili
- UNI EN 12831 Impianti di riscaldamento negli edifici Metodo di calcolo del carico termico di progetto
- UNI EN 16212 Calcoli dei risparmi e dell'efficienza energetica - Metodi top-down (discendente) e bottom-up (ascendente)
- UNI EN CEI 16247-2 Diagnosi energetiche – parte 2 Edifici
- Linee Guida per la Diagnosi Energetica - Attività 1.2.1. Realizzazione di un manuale per la corretta redazione della diagnosi energetica di edifici pubblici a partire dalle esperienze già realizzate da ENEA.

3. PRESENTAZIONE GENERALE DEL SITO

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

3.1 DATI GEOGRAFICI

COMUNE	Venezia – MESTRE (VE)		
ALTITUDINE:	1 m s.l.m.		
LATITUDINE	45°26'	LONGITUDINE:	12°20'

3.2 CLIMATIZZAZIONE INVERNALE

Zona climatica	E
Temperatura invernale minima dell'aria esterna (norma UNI 5364 e succ agg.) [°C]	-5,0 °C
Gradi Giorno (della zona d'insediamento, determinati in base al DPR 412/93) [GG]	
Durata convenzionale del riscaldamento	183 gg.

3.3 CLIMATIZZAZIONE ESTIVA

Umidità relativa	71,14
Escursione termica nel giorno più caldo dell'anno:	15,6 °C
Temperatura massima estiva di progetto:	33,8 °C
Irradianza media giornaliera sul piano orizzontale nel mese di massima insolazione:	284,72 W/m ²

3.4. LOCALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO NEL CONTESTO URBANO



L'edificio denominato "CONDOMINIO VERDI" è collocato nel centro urbano di Mestre, in un'area densamente urbanizzata nel corso degli anni '60. L'autorizzazione alla costruzione del fabbricato risale al 1962 (licenza edilizia prot. n. 1872/62); nel 1986 l'intero immobile è stato oggetto di condono edilizio.

L'edificio condominiale si sviluppa su sei livelli fuori-terra, il primo dei quali è caratterizzato dalla presenza di negozi, di grandi dimensioni, dotati di ampie vetrine, con affaccio principale su via Verdi; i piani superiori del fabbricato sono adibiti ad uso esclusivamente residenziale.

Dal punto di vista costruttivo, l'edificio è costituito da una struttura portante a "telaio" in cemento armato con murature di tamponamento trattate superficialmente in modo differenziato: il fronte su via Verdi presenta murature con tessiture a mattoni faccia-vista e tratti con rivestimenti in piastrelle; solo al piano terra si segnala la presenza di rivestimento pietra locale bianca. Gli affacci secondari dell'edificio sono trattati ad intonaco con coloritura chiara

La copertura del fabbricato è di tipo piana; gli alloggi, in tutto 14, sono accessibili dall'ingresso collocato nel sottoportico che attraversa il fabbricato conducendo in un cortile privato.

4. DESCRIZIONE DEL SISTEMA EDIFICIO-IMPIANTO

Nel caso di diagnosi energetica è indispensabile la costruzione di un modello energetico che simuli il sistema edificio-impianto, al fine di valutare le opportunità di risparmio energetico. Tale modello dovrà descrivere il più realisticamente possibile il comportamento dell'edificio tenendo conto della potenziale interazione tra i sistemi tecnici e l'involucro edilizio. Il sistema dovrà inoltre tenere in considerazione il contesto climatico in cui è inserito e con il quale interagisce, le condizioni di esercizio, gli affollamenti, i profili di utilizzo dell'edificio e degli impianti.

Una volta definito il modello sarà possibile effettuare il calcolo prestazionale in condizioni adattate all'utenza (metodo di calcolo A3- Tailored).

Il presente capitolo riporta una descrizione approfondita del bilancio energetico dell'involucro, seguita dalla descrizione dei componenti tecnici, oltre che la descrizione dei sistemi impiantistici presenti, il tutto accompagnato da schede tecniche e rilievi fotografici reperiti durante i sopralluoghi.

Nella tabella che segue si riportano le principali caratteristiche dimensionali dell'edificio oggetto di diagnosi:

U.IMM.	S [m ²]	V [m ³]	S/V	Su,H [m ²]	Su,C [m ²]
001	434,22	691,47	0,63	170,02	0,00
002	39,80	74,93	0,53	17,00	0,00
003	379,52	639,78	0,59	160,37	0,00
004	156,13	591,15	0,26	172,90	0,00
005	109,96	386,61	0,28	113,51	0,00
006	69,75	151,76	0,46	40,67	0,00
007	229,52	589,79	0,39	172,91	0,00
008	248,68	586,23	0,42	169,38	0,00
009	78,44	365,41	0,21	107,60	0,00
010	140,20	417,12	0,34	119,95	0,00
011	78,44	365,47	0,21	107,55	0,00
012	140,20	417,61	0,34	119,97	0,00
013	210,53	391,77	0,54	107,59	0,00
014	270,19	414,37	0,65	119,88	0,00
Intero edificio	2 585,59	6 083,47	0,43	1 699,30	0,00

S Superficie disperdente che delimita il volume climatizzato

V Volume delle parti di edificio climatizzate al lordo delle strutture che li delimitano

S/V rapporto tra superficie disperdente e volume lordo o fattore di forma dell'edificio

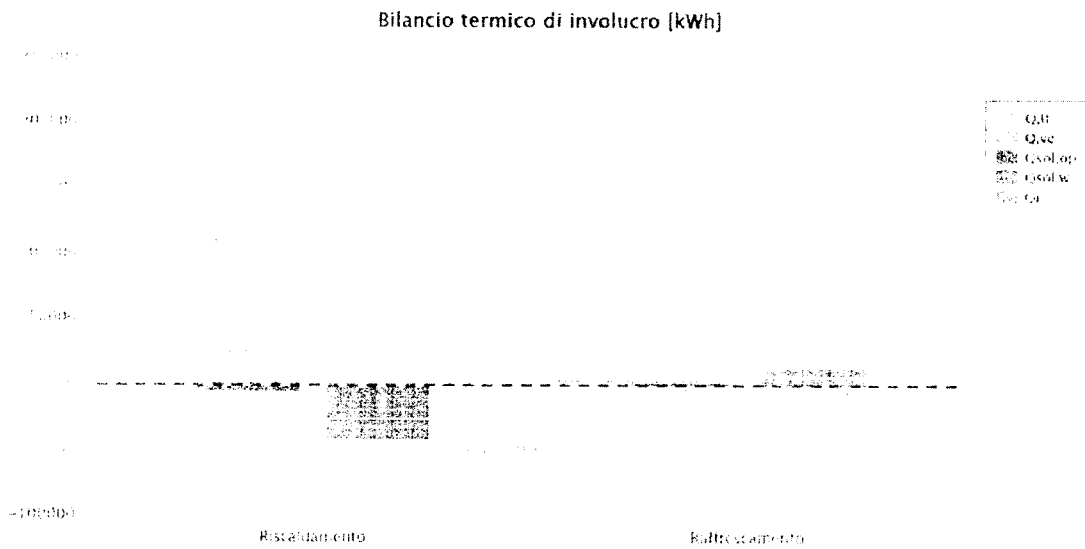
Su,H superficie utile riscaldata dell'edificio

Su,C superficie utile raffrescata dell'edificio

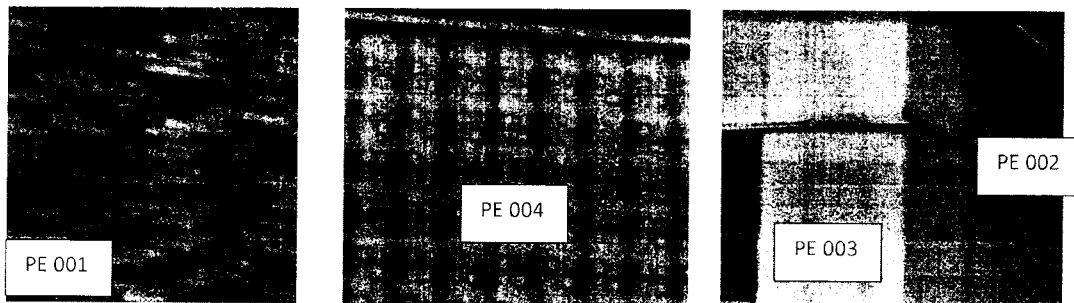
4.1 DESCRIZIONE E BILANCIO TERMICO DELL'INVOLUCRO

In questa parte della relazione vengono presi in esame gli elementi edilizi costituenti l'involucro dell'edificio analizzato, con particolare attenzione a pareti, coperture, solai e serramenti. Viene fornito un dettaglio sul bilancio termico di involucro e un'analisi degli scambi termici complessivi.

Il bilancio energetico di involucro è calcolato con metodo A3 (tailored rating) con riferimento al metodo riportato nella UNI TS 11300. Il grafico mette a confronto le componenti di energia che determinano il bilancio nel periodo di riscaldamento e raffrescamento: dispersioni per trasmissione e ventilazione, apporti solari e apporti interni



4.2 RILIEVO FOTOGRAFICO DELL'INVOLUCRO



Caratteristiche del trattamento superficiale della muratura di tamponamento.

4.3 CARATTERISTICHE DELLE STRUTTURE

Attraverso la documentazione resa disponibile dal committente, integrata dai dati reperiti direttamente dal personale tecnico nel corso dei sopralluoghi in sito, è stato definito, lo stato di fatto delle strutture opache e trasparenti con la valutazione della trasmittanza termica degli elementi disperdenti.

PARETI VERTICALI

Tipologia di parete	Verso di dispersione	Spessore [mm]	Trasmittanza [W/m ² K]	Capacità termica [kJ/m ² K]
001. P.E	Esterno	310,00	1,00	350,04
002. P.E.	Esterno	300,00	1,11	396,01
003. P.E.	Esterno	300,00	1,03	264,41
004. P.E.	Esterno	230,00	1,49	333,32
005. P.E.	Zona non r.	295,00	0,87	474,03

COPERTURE

Tipologia di copertura	Verso di dispersione	Spessore [mm]	Trasmittanza [W/m ² K]	Capacità termica [kJ/m ² K]
COP. PIANA non prat.	Esterno	350,00	1,35	1,38
COP. PIANA prat.	Esterno	350,00	1,39	1,39

SOLAI DI PAVIMENTO E SOFFITTI

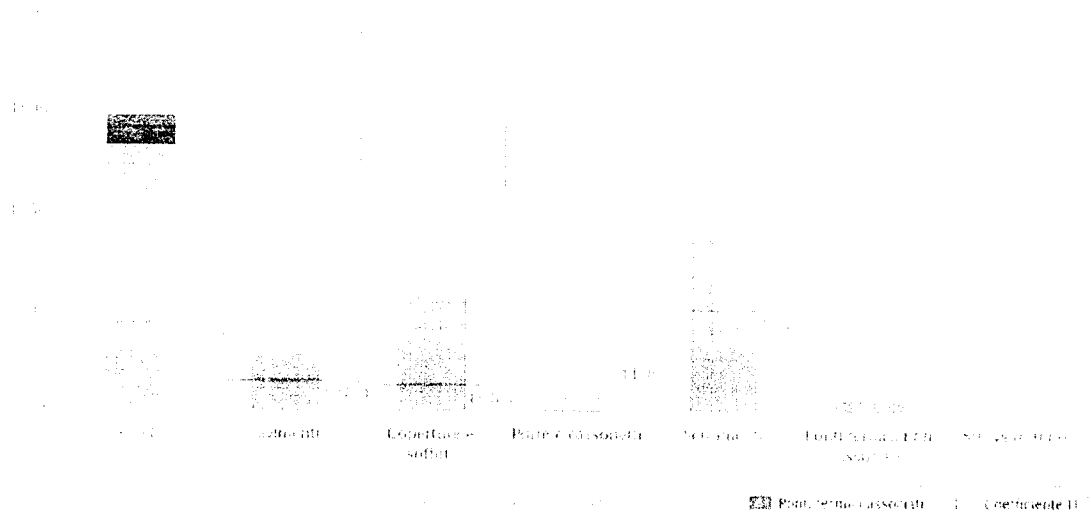
Tipologia di solaio	Verso di dispersione	Spessore [mm]	Trasmittanza [W/m ² K]	Capacità termica [kJ/m ² K]
001. SOFF.	Zona risc.	300,00	1,58	526,98
002. PAV.	Zona non risc.	300,00	1,44	528,66
003. PAV.	Zona risc.	300,00	1,30	526,98
004. PAV.	Esterno	300,00	1,57	528,66
005. PAV.	Terreno	450,00	1,40	1,00

4.4 SCAMBI TERMICI

La quota di scambio termico globale per trasmissione viene determinata come sommatoria di tutte le trasmittanze per le relative superfici lorde, opportunamente corrette per il fattore di scambio termico.

Nel grafico si riporta la distribuzione degli scambi termici per trasmissione in funzione del tipo di struttura opaca o trasparente che costituisce l'involucro.

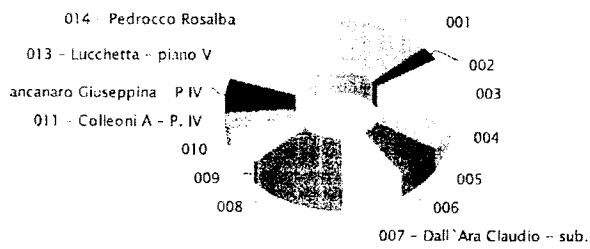
Coefficiente di scambio termico per tipo di struttura [W/K] - Intero edificio



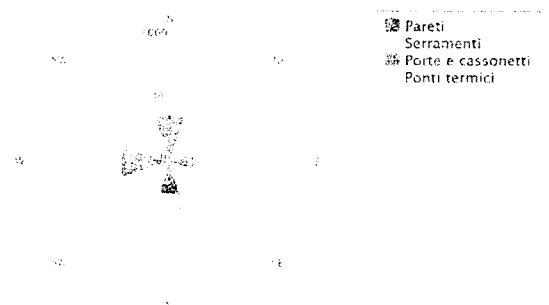
Il grafico mostra la suddivisione dello scambio termico per zona termica.

Di seguito viene evidenziato il peso dell'orientamento sullo scambio termico globale

Coefficiente globale di scambio termico [W/K]



Coefficiente di scambio termico per orientamento [W/K]



4.6 CARATTERISTICHE TECNICHE DEI SISTEMI IMPIANTISTICI

Le tabelle che seguono descrivono le caratteristiche tecniche principali dei sistemi impiantistici presenti, eventuali schede di dettaglio vengono riportate negli allegati alla relazione.

IMPIANTO di CLIMATIZZAZIONE INVERNALE

SISTEMA DI GENERAZIONE [installazione 1982]	Il sistema di generazione è costituito da un Gruppo termico prodotto dalla BERTON nel 1982 – PREX NORMALE – NP 250 Combustibile: metano Fluido termovettore: acqua Potenza termica utile 290,70 kW Efficienza: 0.91 Bruciatore: SANTADREA Krb 40g [portata termica max 468 kW e min. 179 kW]
SISTEMA DI DISTRIBUZIONE	Impianto centralizzato a colonne montanti correnti nelle intercapedini delle murature esterne.
SISTEMA DI REGOLAZIONE	Regolazione climatica che agisce sulla temperature di mandata del generatore.
SISTEMA DI EMISSIONE	Radiatori su parete esterna non coibentata
SISTEMA PRODUZIONE ACS	La produzione di acqua calda sanitaria avviene con generatori autonomi installati nelle singole unità immobiliari, scollegati all'impianto di riscaldamento (bollitori termoelettrici e calderine a gas).

5. ANALISI DEI CONSUMI ENERGETICI

Raccolti per ogni vettore energetico i dati di consumo reale, derivanti da letture o bollette, sarà necessario analizzarli. L'obiettivo è quello di **definire un consumo di riferimento**, da utilizzare come baseline per la valutazione degli interventi migliorativi.

La definizione del consumo effettivo di riferimento passa attraverso la costruzione dell'inventario energetico, ovvero attraverso la descrizione analitica dei consumi relativi ai vari vettori energetici del sistema energetico. L'inventario deve essere rappresentativo dell'energia in ingresso e del suo uso. Si riporta nei successivi paragrafi una valutazione dei consumi energetici dell'edificio.

5.1 BOLLETTE ENERGETICHE

Affinché l'analisi sia attendibile, è opportuno esaminare almeno i dati di tre anni, attraverso l'andamento mensile, che consente di valutarne la coerenza e di ricercare le cause di eventuali anomalie.

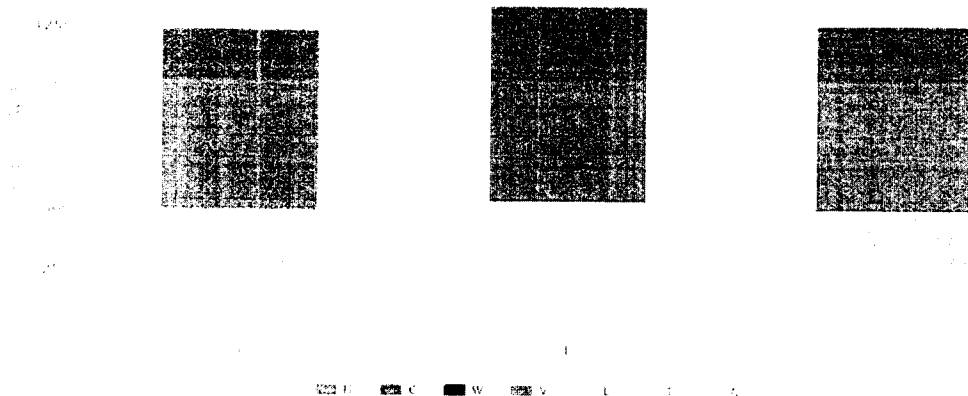
Di seguito viene riportata l'analisi di dettaglio dei consumi di energia disaggregati per vettore energetico.

ENERGIA ELETTRICA

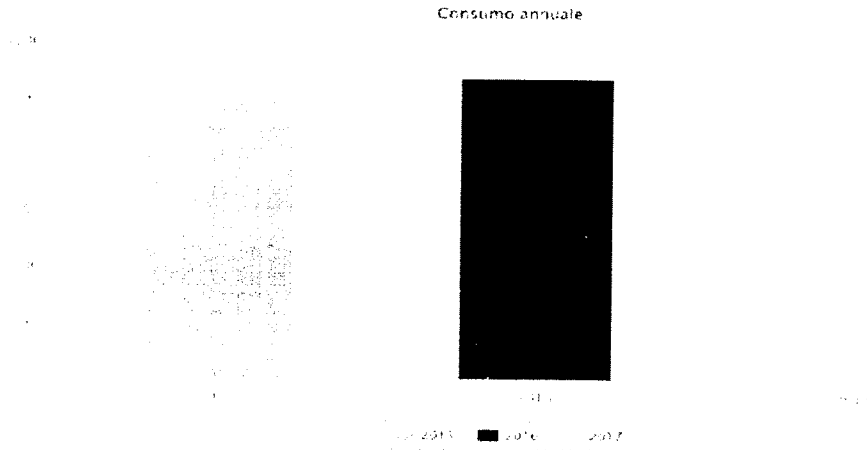
Vettore energetico:	Energia elettrica	Potere calorifico:		
Data inizio	Data fine	Costo [€]	Consumo kWh	Unitario €/kWh
01/01/2015	31/12/2015	666,69	1 249,00	0,53
01/01/2016	31/12/2016	730,20	1 349,00	0,54
01/01/2017	31/12/2017	758,87	1 267,00	0,60

Dettaglio dei consumi registrati per servizio.

Consumi registrati



Dettaglio dei consumi annuali



Anno di riferimento	U.M.	Consumo
2015	kWh	1 249,00
2016	kWh	1 349,00
2017	kWh	1 267,00

METANO

Vettore energetico:

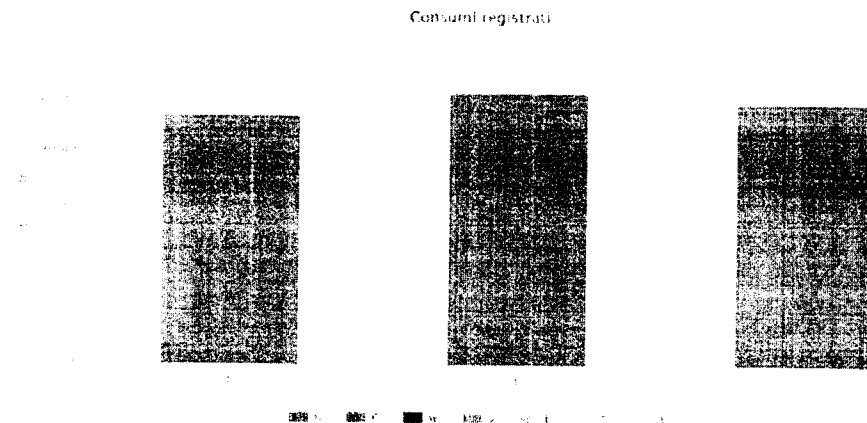
Metano

Potere calorifico:

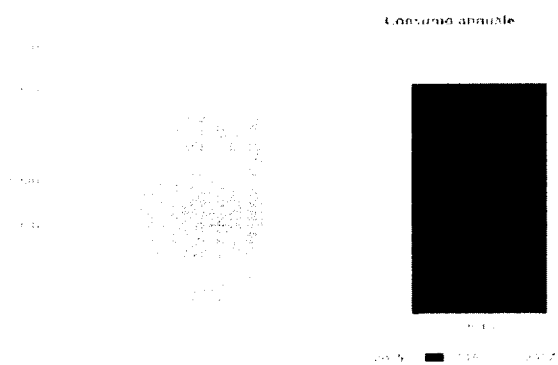
9,45 kWh/m³

Data inizio	Data fine	Costo [€]	Consumo m ³	Costo [€]	Consumo m ³	Unitario €/m ³
01/01/2015	31/12/2015	19 559,82	23 561,00	0,00	0,00	0,83
01/01/2016	31/12/2016	16 945,02	25 706,00	0,00	0,00	0,66
01/01/2017	31/12/2017	20 141,04	24 716,00	0,00	0,00	0,81

Dettaglio dei consumi registrati per servizio



Dettaglio dei consumi annuali



Anno di riferimento	U.M.	Consumo
2015	m ³	23 561,00
2016	m ³	25 706,00
2017	m ³	24 716,00

5.2 INVENTARIO ENERGETICO

I consumi, relativi ad ogni vettore energetico (energia elettrica e combustibili), vanno ripartiti secondo i servizi energetici presenti, che, in accordo con il D.M. 26 giugno 2015 (Requisiti minimi), possono essere: climatizzazione invernale, climatizzazione estiva, produzione di ACS, illuminazione, ventilazione meccanica, ascensori e scale mobili. Se fossero presenti consumi non afferenti a questi servizi energetici (ad esempio apparecchiature elettromedicali, frigoriferi, computer...) andrebbero valutati ed esclusi dal consumo di baseline.

Di seguito viene mostrata la ripartizione dei consumi relativi ad ogni vettore energetico secondo i servizi presenti, nonché la ripartizione dei costi complessivi per servizio.

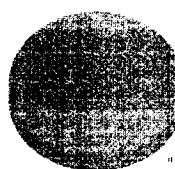
Inventario energetico
Energia elettrica



En.elettrica	U.M.	Consumo
H	kWh	2 319,00
Altro	kWh	1 546,00

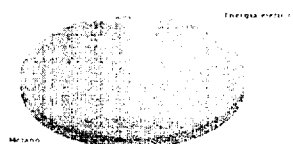
Vettore	U.M.	Costo
En. elettrica	€	2 155,76
Metano	€	56 645,88

Inventario energetico
Metano



Metano	U.M.	Consumo
H	m ³	73 983,00

Costi



6. DATI CLIMATICI E CONDIZIONI REALI D'UTILIZZO

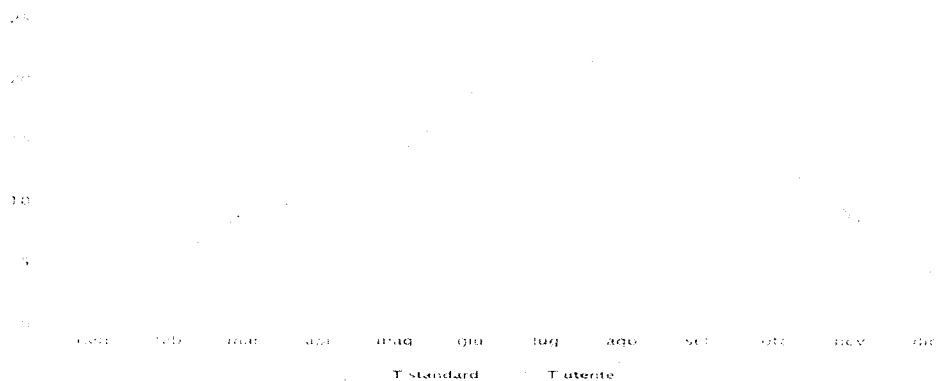
I dati climatici differiscono in base alla località. La norma UNI 10349 fornisce, per il territorio italiano, dati climatici convenzionali, utili nella redazione degli attestati di prestazione energetica e per le diagnosi nella fase di normalizzazione dei consumi. Per la validazione del modello del sistema edificio-impianto, invece, è opportuno tenere conto dei dati climatici reali misurati nella località in esame e, in particolare, considerare nei calcoli la media delle temperature effettive degli anni considerati nel calcolo del consumo di riferimento. Per ottenere i valori di temperature reali è necessario rivolgersi a database meteo di enti pubblici locali e impostare tali valori sul modello, in modo da simulare una situazione più realistica possibile.

6.1 DATI CLIMATICI REALI

Il risultato è stato quindi "corretto" sulla base delle caratteristiche climatiche locali, ossia secondo quanto desumibile dalle centraline climatiche locali².

Mese	T Standard [°C]	T Calcolo [°C]
Gennaio	3,10	2,87
Febbraio	3,70	5,10
Marzo	8,70	9,09
Aprile	12,90	10,41
Maggio	19,00	13,75
Giugno	22,40	18,86
Luglio	23,80	21,59
Agosto	23,80	21,46
Settembre	18,70	18,76
Ottobre	14,00	13,56
Novembre	8,40	9,03
Dicembre	4,90	4,35

Temperatura esterna media mensile [°C]



² I dati sono desunti dalla centralina climatica ARPAV di Favaro Veneto.

6.2 TEMPI DI FUNZIONAMENTO DELL'IMPIANTO

Nella tabella è indicato per ogni mese, il numero di giorni effettivo di funzionamento della centrale termica. Il numero di giorni incide sul consumo di combustibile.

Per ogni mese è possibile inoltre specificare le ore di attivazione dell'impianto. Le ore giornaliere incidono solo sul consumo di elettricità dei sistemi ausiliari.

Nel caso non siano specificati i tempi di funzionamento dell'impianto, verrà utilizzato il numero di giorni della stagione di riscaldamento e un tempo di attivazione di 24h.

	Gen	Feb	Mar	Apr	Mag	Giu	Lug	Ago	Sett	Ott	Nov	Dic
Giorni	31	28	31	15	0	0	0	0	0	17	30	31
Ore/giorno	24	24	24	24	0	0	0	0	0	24	24	24

6.3 CONDIZIONI DI UTILIZZO REALI

Per ogni zona termica la prestazione energetica viene valutata sia a condizioni standard che adattate all'utenza. In particolare vengono valutate le dispersioni per ventilazione (Qhve) in funzione del numero di ricambi d'aria reali.

Gli apporti interni vengono valutati in modo conforme alla normativa UNI TS 11300 sia per il calcolo standard che per il calcolo adattato all'utenza.

La valutazione del fabbisogno in fase di calcolo a condizioni standard si basa sulle temperature interne legate alla destinazione d'uso. Per il calcolo in condizioni Tailored viene implementato il profilo d'uso reale calcolando la temperatura media pesata per ogni zona di circa **19,4°C**

7. CALIBRAZIONE DEL SISTEMA EDIFICIO-IMPIANTO

Alla costruzione del modello di simulazione del sistema edificio-impianto segue la sua validazione, attraverso il confronto tra i consumi operativi e quelli effettivi, ricavati a partire dalle bollette. Per confrontare i consumi ottenuti dal modello energetico con quelli effettivi sarà fondamentale:

- Conoscere le condizioni termoigrometriche esterne relative agli anni i cui consumi sono stati utilizzati per calcolare il consumo di riferimento;
- Conoscere i profili di utilizzo del sistema edificio-impianto degli stessi anni.

La simulazione del sistema edificio-impianto, in fase di validazione, deve riferirsi infatti alle condizioni termoigrometriche reali (media delle temperature degli stessi anni utilizzati per il calcolo del consumo di riferimento) e agli effettivi profili di utilizzo.

Affinché si possa ritenere accettabile, lo scostamento tra i consumi operativi C_o e i consumi effettivi C_e deve essere al massimo del **+/- 5%**.

$$-0,05 \leq \frac{C_o - C_e}{C_e} \leq 0,05$$

Lo scostamento massimo, o "margine d'incertezza", deve essere definito in fase di contatto preliminare in funzione dei dati disponibili e del livello di approfondimento richiesto. In particolari situazioni, qualora la

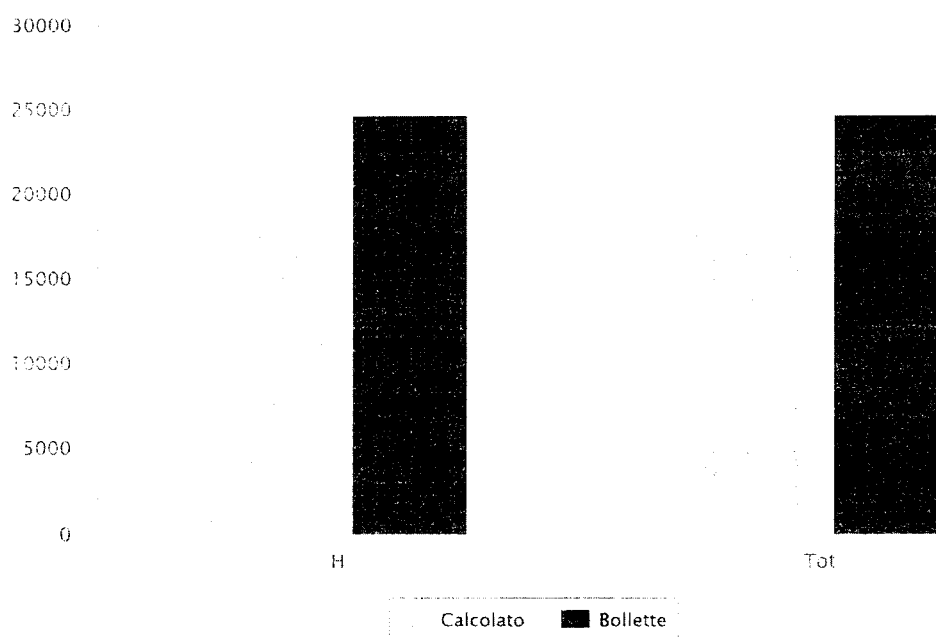
caratterizzazione del sistema edificio impianto si basi su dati non certi (stratigrafie ipotizzate, mancanza di misurazioni...), potrà essere stabilito uno scostamento maggiore del +/- 5%, ma comunque contenuto nel doppio del limite da normativa (+/- 10%):

$$-0,1 \leq \frac{C_G - C_E}{C_E} \leq 0,1$$

Se si superano tali valori, è necessario verificare la correttezza del modello di simulazione del sistema edificio-impianto, o dei fattori di aggiustamento applicati ai consumi da bolletta, e apportare le modifiche opportune. Si noti che, finché il modello non risulta validato, non è possibile procedere alle fasi successive della diagnosi. Si riporta, come esempio, un grafico che mette a confronto i consumi effettivi e quelli calcolati tramite simulazione, consumi tra i quali emerge uno scostamento complessivo inferiore al 5%: il modello risulta validato e potrà quindi costituire la base per la valutazione degli interventi di riqualificazione energetica.

Gas naturale	U.M.	Condizioni operative	Condizioni effettive	Indice di calibrazione K [%]
Consumo H	m3	23 751,24	24 661,00	-3,83 %
Consumo	m3	23 751,24	24 661,00	-3,83 %
Costo	€	21 138,61	18 881,96	-

Gas naturale



8.1 PROPOSTA DI INTERVENTO MIGLIORATIVO (scenario collettivo RN3 + RN1)

8.1.1 DETTAGLIO DEI SINGOLI INTERVENTI

Il calcolo dell'intervento proposto è eseguito in condizioni A3, tailored rating, con clima esterno reale.

Tipologia degli interventi considerati

Rif.	Intervento
REN 3.	Installazione termoregolazione e sostituzione generatore di calore
REN 1	Coibentazione copertura
REN 3 + REN 1	Scenario collettivo

Nelle seguenti tabelle si mette a confronto la situazione attuale Ante Operam con i risultati dello scenario di intervento proposto. In particolare si evidenzia il rapporto tra costi di investimento, benefici attesi e tempo di ammortamento dell'investimento.

8.1.1 DETTAGLIO DEI SINGOLI INTERVENTI

Il calcolo dell'intervento proposto è eseguito in condizioni A3, tailored rating, con clima esterno reale.

INVOLUCRO OPACO

Tipologia di intervento

Rif.	Intervento	Ante Operam	Post Operam
REN.1	ISOLAMENTO DELLA COPERTURA	COPERTURA	COPERTURA – isolante spessore cm 10

Dimensione e costo dell'intervento

Struttura	Superficie [m ²]	Trasmittanza U [W/m ² K]		Costo intervento		
		Iniziale	Finale	Unitario [€/m ²]	Fisso [€]	Totale [€]
COPERTURA - isolante spess. 10 cm	251,95	1,39	0,28	60,00	0,00	15 116,91

Le schede tecniche *Post Operam* delle pareti prese in considerazione e le verifiche di assenza di condensa interstiziale e superficiale sono riportate, se presenti, negli allegati.

IMPIANTO di CLIMATIZZAZIONE INVERNALE

Tipologia di intervento:

Rif.	Intervento
REN.3	Sostituzione caldaia

Caratteristiche dei generatori

Ante Operam				
Generatore	Combustibile	Fluido termovettore	Potenza termica utile [kW]	Efficienza
PREX - PN 250	Metano	Acqua	290.70	0,91

Post Operam				
Generatore	Combustibile	Fluido termovettore	Potenza termica utile [kW]	Efficienza
Generatore a gas a condensazione	Metano	Acqua	176,00	0.00

Costo dell'intervento

Costo intervento		
Unitario [€/cad]	Fisso [€]	Totale [€]
30 000,00 ³	0,00	30 000,00

Le schede tecniche dei generatori sono riportate in allegato.

IMPIANTO di CLIMATIZZAZIONE INVERNALE

Tipologia di intervento

Rif.	Intervento
REN.3	Installazione valvole di termoregolazione

La valvola termostatica è una valvola la cui apertura è proporzionale alla differenza fra la temperatura impostata dall'utente sul sensore di temperatura chiamato testa termostatica e la temperatura ambiente misurata. Lo scopo della valvola termostatica è mantenere la temperatura ambiente pari a quella impostata sulla testa termostatica, perciò quando la temperatura ambiente è uguale alla temperatura impostata, la valvola regola in chiusura.

Attraverso la regolazione delle valvole il calore viene dosato e suddiviso negli ambienti in maniera diversa. In genere il livello delle valvole che è possibile impostare varia da 0 a 5 oppure da 0 a 10. Una volta raggiunta nel dato spazio la temperatura desiderata, la valvola si chiude e il termosifone viene escluso dall'impianto interrompendo il riscaldamento di quell'ambiente. Se la temperatura riscende sotto il valore impostato, la valvola si riapre riattivando così la circolazione del fluido termovettore e quindi riattivando il termosifone.

³ Gli importi nella simulazione sono da ritenersi indicativi.

Dimensione e costo dell'intervento

Termoregolazione	Tipo di regolazione	Caratteristiche	Rendimento	Costo intervento		
				Unitario [€/cad]	Fisso [€]	Totale [€]
	solo per singolo ambiente	PI o PID	0,995	130,00	0,00	13 000,00

Le schede tecniche *Post Operam* delle valvole di termoregolazione sono allegate al progetto di contabilizzazione.

8.1.2 VALUTAZIONE DELLO SCENARIO DI INTERVENTO

La realizzazione simultanea di vari interventi proposti implica la loro influenza reciproca sui risparmi finali conseguibili: il risparmio complessivo non equivale alla somma dei singoli risparmi ottenibili realizzando singolarmente i vari interventi.

Nelle seguenti tabelle si riepilogano i principali risultati dello scenario di intervento proposto, tenendo conto delle influenze reciproche.

Valutazione del Risparmio Energetico

Scenario collettivo - (Intervento consigliato)	Consumi		Risparmio energetico	
	Ante Operam	Post Operam	Variazione	Variazione %
Energia elettrica [kWh]	28 756,7	28 146,7	610,0	2,1 %
Gas naturale [m ³]	23 751,3	17 480,5	6 270,7	26,4 %

Valutazione del Risparmio Economico e Tempo di ritorno semplice

Scenario collettivo - (Intervento consigliato)	Costi		Risparmio economico	
	Ante Operam	Post Operam	Variazione	Variazione %
Energia elettrica [€]	5 751,3	5 629,3	122,0	2,1 %
Gas naturale [€]	21 138,6	15 557,6	5 581,0	26,4 %
Costo complessivo [€]	26 890,0	21 187,0	5 703,0	21,2 %

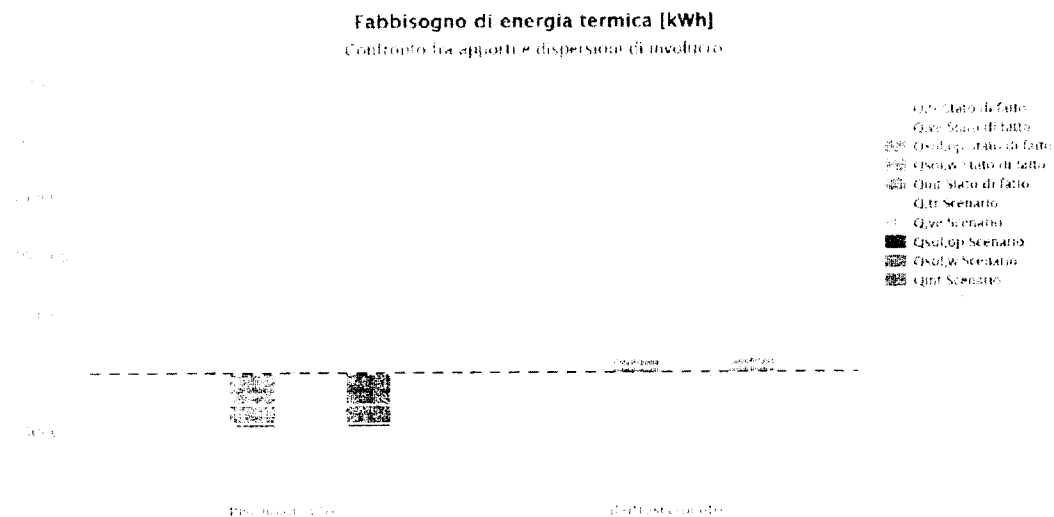
	U.M.	Valore
Costo di investimento	€	53 116,9
Risparmio economico	€/Anno	5 703,0
Tempo di ritorno semplice	Anni	10,2
Risparmio CO2	kg/m ²	7,5

Tempo di ritorno = da 0 a più di 30 anni

0 **10.2** anni 30

8.1.3 DETTAGLI DI CALCOLO – INVOLUCRO: FABBISOGNI DI ENERGIA TERMICA

Fabbisogno di energia termica



Fabbisogni di energia termica per riscaldamento

	U.M.	Ante Operam	Post Operam	Variazione	Var. %	Legenda
QH,tr	kWh	171 293,1	155 096,2	16 196,9	9,5 %	Fabbisogno di energia termica per trasmissione
QH,ve	kWh	21 416,1	21 416,1	0	-	Fabbisogno di energia termica per ventilazione
Qsol,op	kWh	4 587,8	3 319,1	1 268,7	27,7 %	Apporti solari sulle superfici opache in riscaldamento
Qsol,w	kWh	15 962,5	15 962,5	0	-	Apporti solari sulle superfici trasparenti in riscaldamento
Qint	kWh	26 128,7	26 128,7	0	-	Apporti interni in riscaldamento
QH,nd	kWh	150 758,6	134 561,8	16 196,8	10,7 %	Fabbisogno di energia termica per il riscaldamento

Fabbisogni di energia termica per raffrescamento

	U.M.	Ante Operam	Post Operam	Variazione	Var. %	Legenda
QC,tr	kWh	9 095,8	9 978,1	-882,3	-9,7 %	Fabbisogno di energia termica per trasmissione
QC,ve	kWh	1 183,4	1 341,5	-158,1	-13,4 %	Fabbisogno di energia termica per ventilazione
Qsol,op	kWh	835,1	1 042,3	-207,2	-24,8 %	Apporti solari sulle superfici opache in raffrescamento
Qsol,w	kWh	6 856,8	7 479,0	-622,2	-9,1 %	Apporti solari sulle superfici trasparenti in raffrescamento
Qint	kWh	5 128,4	5 658,4	-530,0	-10,3 %	Apporti interni in raffrescamento

QC,nd	kWh	2 459,1	2 623,0	-163,9	-6,7 %	Fabbisogno di energia termica per il raffrescamento
-------	-----	---------	---------	--------	--------	---

Fabbisogni di energia termica per ACS

	U.M.	Ante Operam	Post Operam	Variazione	Var. %	Legenda
QW	kWh	15 786,8	15 786,8	0	-	Fabbisogno di energia termica per ACS

Fabbisogni di energia termica e dettagli dell'involucro

	U.M.	Ante Operam	Post Operam	Variazione	Var. %	Legenda
EPH,nd	kWh/m ²	88,7	79,2	9,5	10,7 %	Indice di prestazione termica utile di riscaldamento
EPC,nd	kWh/m ²	1,4	1,5	-0,1	-7,1 %	Indice di prestazione termica utile di raffrescamento
EPW,nd	kWh/m ²	9,3	9,3	0	-	Indice di prestazione termica utile di acs
Asol est/A sup utile	-	0,014	0,014	0	-	Area solare estiva equivalente
YIE	W/m ² K	0,22	0,25	-0,03	-13,6 %	Trasmittanza termica periodica media

8.1.4 DETTAGLI DI CALCOLO – IMPIANTO: FABBISOGNI DI ENERGIA PRIMARIA

Indici di prestazione



Climatizzazione invernale

	U.M.	Ante Opera m	Post Opera m	Variazione	Var. %	Legenda
EPH,ren	kWh/m ²	1,4	1,3	-0,1	-7,1 %	Indice di prestazione rinnovabile per riscaldamento
EPH,nren	kWh/m ²	144,6	107,3	37,3	25,8 %	Indice di prestazione non rinnovabile per riscaldamento
EPH,tot	kWh/m ²	146,0	108,6	37,4	25,6 %	Indice di prestazione totale per riscaldamento
ηH,nren	-	0,613	0,738	0,125	20,4 %	Efficienza globale stagionale di riscaldamento
QR,H	%	1,0	1,2	0,2	20,0 %	Quota rinnovabile per riscaldamento

Acqua calda sanitaria

	U.M.	Ante Opera m	Post Opera m	Variazione	Var. %	Legenda
EPW,ren	kWh/m ²	6,5	6,5	0	-	Indice di prestazione rinnovabile per ACS
EPW,nren	kWh/m ²	27,1	27,1	0	-	Indice di prestazione non rinnovabile per ACS
EPW,tot	kWh/m ²	33,6	33,6	0	-	Indice di prestazione totale per ACS
ηW,nren	-	0,343	0,343	0	-	Efficienza globale stagionale di ACS
QR,W	%	19,4	19,4	0	-	Quota rinnovabile per ACS

Energia primaria globale

	U.M.	Ante Opera m	Post Opera m	Variazion e	Var. %	Legenda
EPgl,ren	kWh/m ²	8,0	7,8	-0,2	-2,5 %	Indice di prestazione globale rinnovabile
EPgl,nren	kWh/m ²	171,7	134,4	37,3	21,7 %	Indice di prestazione globale non rinnovabile
EPgl,tot	kWh/m ²	179,6	142,2	37,4	20,8 %	Indice di prestazione globale dell'edificio
QR,HWC	%	4,4	5,5	1,1	25,0 %	Quota rinnovabile per risc., acs e raff.

Edificio di riferimento

	U.M.	Ante Opera m	Post Opera m	Variazion e	Var. %	Legenda
EPgl,nren ,rif	kWh/m ²	39,2	39,2	0	-	Indice di prestazione non rinnovabile

8.1a. TEMPO DI RITORNO SEMPLICE

Esborso nei prossimi 10 anni in assenza di interventi (simulazione)

Stato attuale	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	Totale
Spesa combustibile €/anno	22 172,54	22 726,85	23 295,02	23 877,40	24 474,33	25 086,19	25 713,34	26 356,18	27 015,08	27 690,46	248 407,38

Costo del combustibile: 0,512 €/kWh

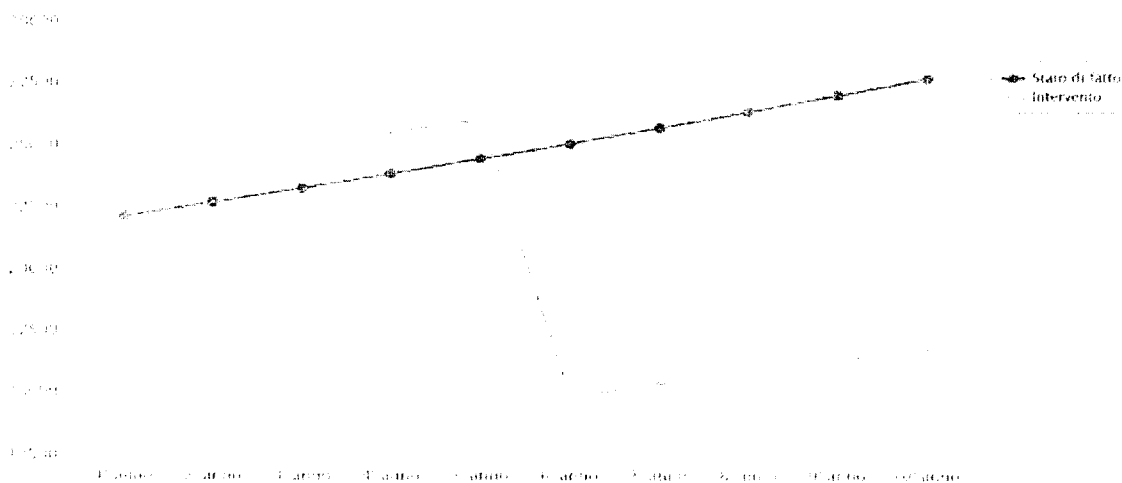
Nota: costo del combustibile incrementato del 1,03% ogni anno

Dopo l'intervento	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	Totale
Spesa combustibile €/anno	16 469,53	16 881,27	17 303,30	17 735,89	18 179,28	18 633,77	19 099,61	19 577,10	20 066,53	20 568,19	184 514,47
Ipotesi rateizzazione anni	11 623,38	11 623,38	11 623,38	11 623,38	11 623,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	58 116,91
Recupero fiscale €	3 777,60	3 777,60	3 777,60	3 777,60	3 777,60	3 777,60	3 777,60	3 777,60	3 777,60	3 777,60	37 775,99
Spesa riscaldamento €	24 315,32	24 727,05	25 149,09	25 581,67	26 025,07	14 856,17	15 322,01	15 799,50	16 288,93	16 790,59	204 855,39
Differenza sulla rata €	2 142,78	2 000,21	1 854,07	1 704,27	1 550,74	-10 230,02	-10 391,33	-10 556,68	-10 726,15	-10 899,87	-43 551,99

Costo del combustibile: 0,484 €/kWh

Nota: costo del combustibile incrementato del 1,03% ogni anno

Andamento esborso totale per anno [€]



Andamento della spesa per il riscaldamento per lo stato attuale e dopo l'intervento

8.1b. ANALISI ECONOMICA (UNI EN 15459)

L'analisi economica si fonda sull'approccio del life cycle cost analysis secondo la norma UNI EN 15459. I passi di calcolo per la determinazione del costo globale partono dalla valutazione del tasso di sconto che consente la comparazione del valore della valuta in periodi differenti e quindi riportare al momento iniziale una spesa effettuata dopo p anni.

Il costo globale dell'investimento è determinato come segue:

$$C_G(\tau) = C_I + \sum_j \left[\sum_{i=1}^{\tau} (C_{a,i}(j) \times R_d(i)) - V_{f,\tau}(j) \right] (\text{€})$$

τ è periodo di calcolo

C_I è il costo dell'investimento iniziale

$C_{a,i}(j)$ è il costo annuale per l'anno i del componente j

$V_{f,\tau}(j)$ è il valore finale del componente j alla fine del periodo di calcolo (riferito all'anno iniziale)

Il valore finale del componente è determinato secondo questa formula:

$$V_{f,\tau}(j) = V_0(j) \times (1 + R_p/100)^{n_s(j) \times \tau_n(j)} \times \left[\frac{(n_s(j) + 1) \times \tau_n(j) - \tau}{\tau_n(j)} \right] \times R_d(\tau)$$

$V_0(j)$ è il costo iniziale del componente

R_P è il tasso dell'andamento dei prezzi per i prodotti

$n_s(j)$ è il numero di sostituzioni del componente j nel periodo di calcolo

$\tau_n(j)$ è la vita del componente j

Il tasso di sconto è calcolato come segue:

$$R_d(p) = \frac{1}{(1 + R_R/100)^p}$$

con p il numero di anni e R_R il tasso di interesse reale

$$R_R = \frac{R - R_i}{1 - R_i/100} \%$$

dove R è il tasso di interesse di mercato e R_i è il tasso di inflazione.

Il fattore di attualizzazione utilizzato per riportare all'anno iniziale tutti i costi e le rendite annuali è stata utilizzata la seguente:

$$f_{pv}(n) = \frac{1 - (1 + R_R/100)^{-n}}{R_R/100}$$

Ipotesi di calcolo

Tasso di interesse di mercato	4	% R
Tasso di inflazione	1	% Ri
Durata del calcolo	10	Anni

Di seguito il dettaglio dei costi iniziali sostenuti per l'intervento. Nella colonna Sostituzioni è indicato il totale attualizzato delle sostituzioni avvenute per un dato componente nel periodo di calcolo utilizzato per l'analisi.

COSTI INIZIALI	Costo [€]	Quantità	Detraibile	Totale [€]	Sostituzioni [€]
Costo dell'intervento	58 116,91	1	No	58 116,91	-
Totale				58 116,91	-

I costi di manutenzione e di smaltimento possono essere ricavati da una percentuale di incidenza sul totale e da un costo fisso aggiuntivo eventualmente specificato.

COSTI DI MANUTENZIONE ANNUALE	Incidenza sul totale [%]	Valore [€]	Costo aggiuntivo [€]	Costo anno [€]
Totale				0,00

COSTI SMALTIMENTO NOMINALI	Incidenza sul totale [%]	Valore [€]	Costo aggiuntivo [€]	Totale [€]
Totale				0,00

I costi di smaltimento attualizzati comprendo anche le frazioni ancora non utilizzate di eventuali costi di smaltimento da sostenere oltre il periodo di vita del componente.

COSTI SMALTIMENTO ATTUALIZZATI	Vita	Anno	Costo [€]	Tasso [%]	Valore [€]
Totale					0,00

COSTI PERIODICI	Annuale [€]	Annualità	Tasso [%]	Totale [€]
Totale				0,00

RICAVI PERIODICI	Annuale [€]	Annualità	Tasso [%]	Totale [€]
Risparmio Gas naturale	-6 583,97	20	8,543	-56 247,83
Risparmio Energia elettrica	-120,89	20	8,543	-1 032,78
Totale				-57 280,61

COSTI UNA TANTUM	Annuale [€]	Annualità	Tasso [%]	Totale [€]
Totale				0,00

Principali risultati

Intervallo di calcolo e tasso attualizzazione

VALORI FINALI	Vita	Valore iniziale [€]	Uso	Valore finale [€]	Valore attualizzato [€]
Costo dell'intervento	20	58 116,91	0,50	-29 058,46	-21 684,67
Totale					-21 684,67

COSTO COMPLESSIVO ATTUALIZZATO SENZA INCENTIVI FISCALI [€]	-20 848,37
--	------------

DETRAZIONI FISCALI	Annuale	Annualità	Tasso [%]	Totale [€]
Totale				0,00

VALORE ATTUALE OPERAZIONE [€]	-20 848,37
-------------------------------	------------

EQUIVALENTE ANNUALE	Annualità	Tasso [%]	Totale [€]
Equivalente annuale	10	0,117	-2 440,36

Indici di valutazione

	U.M.	Valore
Costi residui e valori finali	€	-21 684,67
Indice di Profitto	-	1,359
Tempo di Ritorno attualizzato	Anni	Non raggiunto
Costo globale	€	-20 848,37
Incentivo	€	0,00

Indice di profitto - da 0 a più di 2

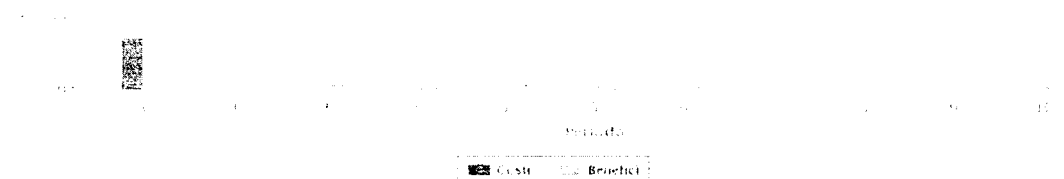


Andamento annuale

	Anno 0	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4
Costi	58 116,91	0,00	0,00	0,00	0,00
Benefici	0,00	6 511,45	6 323,62	6 141,21	5 964,06
Flussi di cassa	-58 116,91	6 511,45	6 323,62	6 141,21	5 964,06
Flusso di cassa cumulato	-58 116,91	-51 605,46	-45 281,84	-39 140,63	-33 176,57
	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9
Costi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Benefici	5 792,02	5 624,94	5 462,68	5 305,11	5 152,07
Flussi di cassa	5 792,02	5 624,94	5 462,68	5 305,11	5 152,07
Flusso di cassa cumulato	-27 384,56	-21 759,62	-16 296,93	-10 991,83	-5 839,75
	Anno 10	-	-	-	-
Costi	0,00	-	-	-	-
Benefici	5 003,46	-	-	-	-
Flussi di cassa	5 003,46	-	-	-	-
Flusso di cassa cumulato	-836,30	-	-	-	-

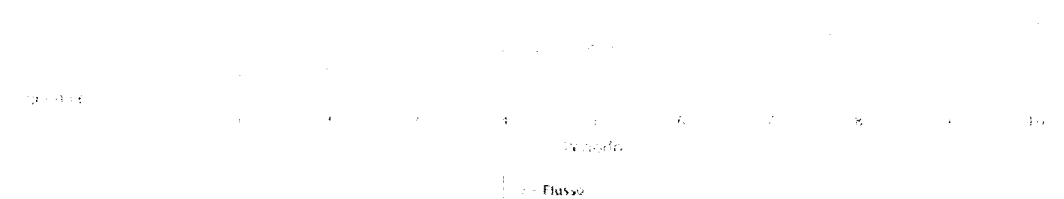
Rapporto costi/benefici

Rapporto costi / benefici



Flusso di cassa cumulato

Flusso di cassa cumulato



8.1c.ECOBONUS E INCENTIVI FISCALI

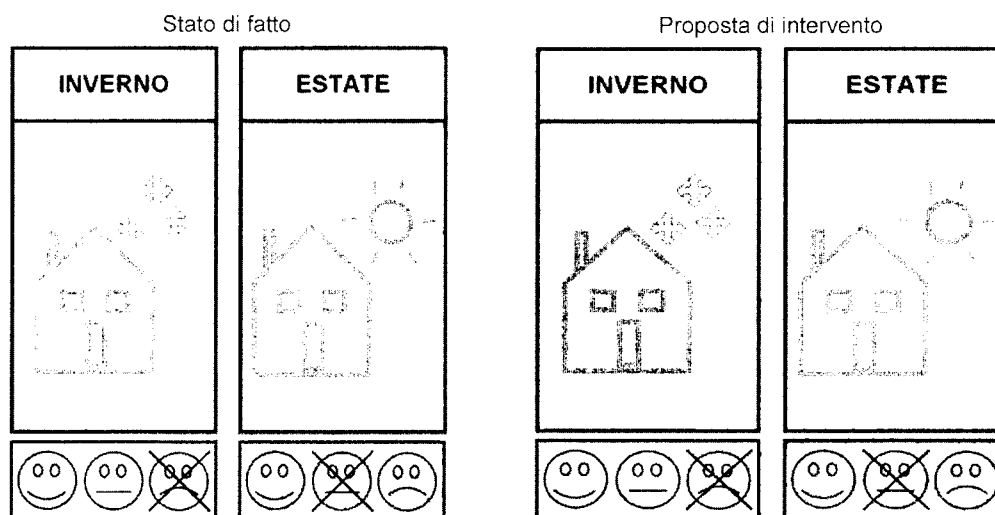
La Legge di Bilancio 2019 (L. 30.12.2018 n.145) proroga per tutto il 2019 le condizioni di accesso ai benefici fiscali per l'efficienza energetica degli edifici (Ecobonus 2019) e le detrazioni per le ristrutturazioni (Bonus Casa 2019) in relazione alle spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2019. Il calcolo dell'indice di prestazione nello stato di fatto e nella proposta di intervento è eseguito in condizioni standard A2, con clima esterno standard e con condizioni d'uso dell'edificio ideali.

Il limite massimo di spesa ammissibile per interventi di tipo a)* e b)* indicati nella legge di bilancio 2019 è di 40.000 € moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

	UM	Stato di fatto	Proposta di intervento
Spesa globale	€	-	58 116,91 €
EPgl,nren	kWh/m ² anno	222,04	178,15
Targa energetica	-	G	F
Prestazione energetica dell'involucro invernale	-	Basso	Basso
Prestazione energetica dell'involucro estiva	-	Medio	Medio

Prestazione energetica dell'involucro edilizio

Per interventi di tipo b) indicati nella legge di bilancio 2019 con riferimento alle tabelle 3 e 4 del DM 26/06/2015, l'involucro edilizio dell'intero edificio deve avere, prima dell'intervento, qualità bassa e, dopo l'intervento, almeno qualità media, in entrambi i casi sia per la prestazione energetica invernale che per la prestazione energetica estiva



*Tipologie di intervento considerate

1. Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo (detrazione fiscale del 70%);
2. stessi interventi del punto a) finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la "qualità media" di cui alle tabelle 3 e 4 dell'allegato 1 al DM 26/06/2015 - "decreto linee guida" – (detrazione fiscale del 75%);

8.2. PROPOSTA DI INTERVENTO MIGLIORATIVO - Impianto climatizzazione - inverno

8.2.1 DETTAGLIO DEI SINGOLI INTERVENTI

Il calcolo dell'intervento proposto è eseguito in condizioni A3, tailored rating, con clima esterno reale.

IMPIANTO di CLIMATIZZAZIONE INVERNALE

Tipologia di intervento:

Rif.	Intervento
REN.3	Sostituzione generatore di calore + valvole termostatiche

Caratteristiche dei generatori

Ante Operam				
Generatore	Combustibile	Fluido termovettore	Potenza termica utile [kW]	Efficienza
PREX NORMALE - PN 250	Metano	Acqua	290,70	0,91

Post Operam				
Generatore	Combustibile	Fluido termovettore	Potenza termica utile [kW]	Efficienza
CALDAIA A CONDENSAZIONE	Metano	Acqua	176,00	0,00

Costo dell'intervento

Costo intervento		
Unitario [€/cad]	Fisso [€]	Totale [€]
30 000,00	0,00	30 000,00

Le schede tecniche dei generatori sono riportate negli allegati.

Tipologia di intervento

Rif.	Intervento
REN.3	Installazione valvole di termoregolazione

La valvola termostatica è una valvola la cui apertura è proporzionale alla differenza fra la temperatura impostata dall'utente sul sensore di temperatura chiamato testa termostatica e la temperatura ambiente misurata. Lo scopo della valvola termostatica è mantenere la temperatura ambiente pari a quella impostata sulla testa termostatica, perciò quando la temperatura ambiente è uguale alla temperatura impostata, la valvola regola in chiusura.

Attraverso la regolazione delle valvole il calore viene dosato e suddiviso negli ambienti in maniera diversa. In genere il livello delle valvole che è possibile impostare varia da 0 a 5 oppure da 0 a 10. Una volta raggiunta nel dato spazio la temperatura desiderata, la valvola si chiude e il termosifone viene escluso dall'impianto interrompendo il riscaldamento di quell'ambiente. Se la temperatura riscende sotto il valore impostato, la valvola si riapre riattivando così la circolazione del fluido termovettore e quindi riattivando il termosifone.

Dimensione e costo dell'intervento

VALVOLE	Tipo di regolazione	Caratteristiche	Rendimento	Costo intervento		
				Unitario [€/cad]	Fisso [€]	Totale [€]
	singolo ambiente	PI o PID	0,995	130,00	0,00	13 000,00

Le schede tecniche *Post Operam* delle valvole di termoregolazione installate sono riportate nel progetto di termoregolazione.

8.2.2 VALUTAZIONE DELLO SCENARIO DI INTERVENTO

La realizzazione simultanea di vari interventi proposti implica la loro influenza reciproca sui risparmi finali conseguibili: il risparmio complessivo non equivale alla somma dei singoli risparmi ottenibili realizzando singolarmente i vari interventi.

Nelle seguenti tabelle si riepilogano i principali risultati dello scenario di intervento proposto, tenendo conto delle influenze reciproche.

Valutazione del Risparmio Energetico

Impianto climatizzazione - inverno	Consumi		Risparmio energetico	
	Ante Operam	Post Operam	Variazione	Variazione %
Energia elettrica [kWh]	28 756,7	28 713,2	43,5	0,2 %
Gas naturale [m ³]	23 751,3	19 652,1	4 099,1	17,3 %

Valutazione del Risparmio Economico e Tempo di ritorno semplice

Impianto climatizzazione - inverno	Costi		Risparmio economico	
	Ante Operam	Post Operam	Variazione	Variazione %
Energia elettrica [€]	5 751,3	5 742,6	8,7	0,2 %
Gas naturale [€]	21 138,6	17 490,3	3 648,3	17,3 %
Costo complessivo [€]	26 890,0	23 233,0	3 657,0	13,6 %

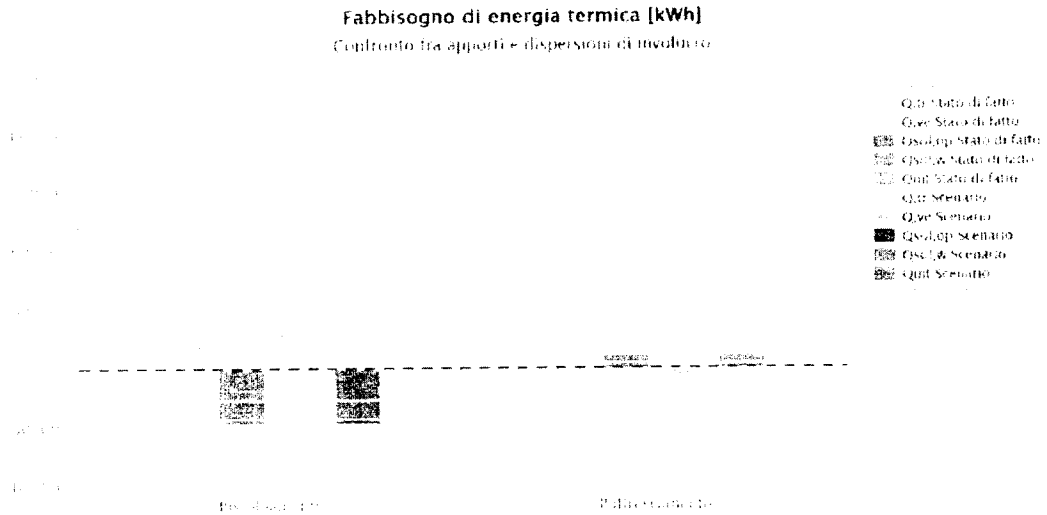
	U.M.	Valore
Costo di investimento	€	43 000,0
Risparmio economico	€/Anno	3 657,0
Tempo di ritorno semplice	Anni	11,8
Risparmio CO2	kg/m ²	4,8

Tempo di ritorno ~ da 0 a più di 30 anni

0 **11.8** 30
anni

8.2.3 DETTAGLI DI CALCOLO – INVOLUCRO: FABBISOGNI DI ENERGIA TERMICA

Fabbisogno di energia termica



Fabbisogni di energia termica per riscaldamento

	U.M.	Ante Operam	Post Operam	Variazione	Var. %	Legenda
QH,tr	kWh	171 293,1	171 293,1	0	-	Fabbisogno di energia termica per trasmissione
QH,ve	kWh	21 416,1	21 416,1	0	-	Fabbisogno di energia termica per ventilazione
Qsol,op	kWh	4 587,8	4 587,8	0	-	Apporti solari sulle superfici opache in riscaldamento
Qsol,w	kWh	15 962,5	15 962,6	-0,1	0,0 %	Apporti solari sulle superfici trasparenti in riscaldamento
Qint	kWh	26 128,7	26 128,7	0	-	Apporti interni in riscaldamento
QH,nd	kWh	150 758,6	150 758,6	0	-	Fabbisogno di energia termica per il riscaldamento

Fabbisogni di energia termica per raffrescamento

	U.M.	Ante Operam	Post Operam	Variazione	Var. %	Legenda
QC,tr	kWh	9 095,8	9 095,8	0	-	Fabbisogno di energia termica per trasmissione
QC,ve	kWh	1 183,4	1 183,4	0	-	Fabbisogno di energia termica per ventilazione
Qsol,op	kWh	835,1	835,1	0	-	Apporti solari sulle superfici opache in raffrescamento
Qsol,w	kWh	6 856,8	6 856,8	0	-	Apporti solari sulle superfici trasparenti in raffrescamento

Qint	kWh	5 128,4	5 128,4	0	-	Apporti interni in raffrescamento
QC,nd	kWh	2 459,1	2 459,1	0	-	Fabbisogno di energia termica per il raffrescamento

Fabbisogni di energia termica per ACS

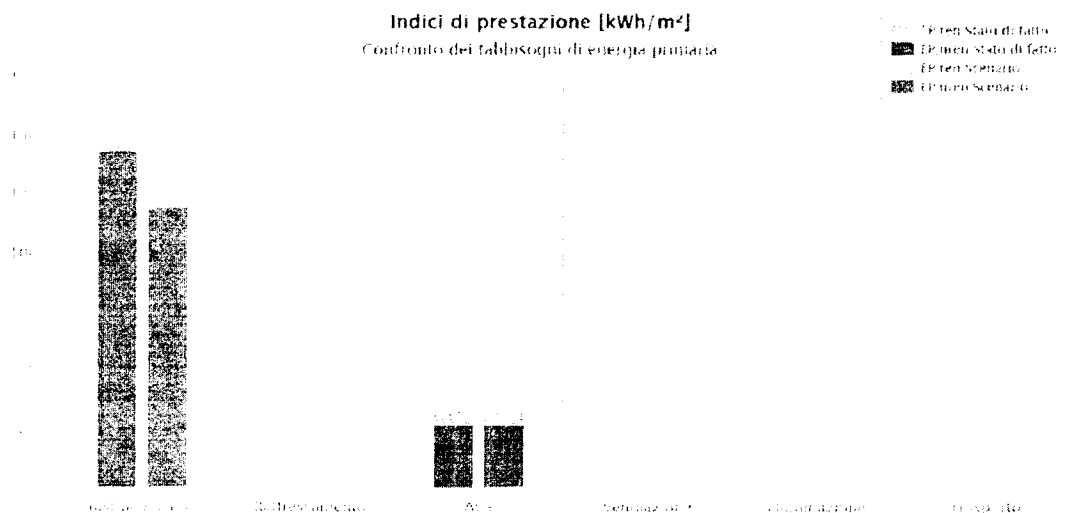
	U.M.	Ante Operam	Post Operam	Variazione	Var. %	Legenda
QW	kWh	15 786,8	15 786,8	0	-	Fabbisogno di energia termica per ACS

Fabbisogni di energia termica e dettagli dell'involucro

	U.M.	Ante Operam	Post Operam	Variazione	Var. %	Legenda
EPH,nd	kWh/m ²	88,7	88,7	0	-	Indice di prestazione termica utile di riscaldamento
EPC,nd	kWh/m ²	1,4	1,4	0	-	Indice di prestazione termica utile di raffrescamento
EPW,nd	kWh/m ²	9,3	9,3	0	-	Indice di prestazione termica utile di acs
Asol est/A sup utile	-	0,014	0,014	0	-	Area solare estiva equivalente
YIE	W/m ² K	0,22	0,22	0	-	Trasmittanza termica periodica media

8.2.4 DETTAGLI DI CALCOLO – IMPIANTO: FABBISOGNI DI ENERGIA PRIMARIA

Indici di prestazione



Climatizzazione invernale

	U.M.	Ante Opera m	Post Opera m	Variazion e	Var. %	Legenda
EPH,ren	kWh/m ²	1,4	1,4	0	-	Indice di prestazione rinnovabile per riscaldamento
EPH,nren	kWh/m ²	144,6	120,6	24,0	16,6 %	Indice di prestazione non rinnovabile per riscaldamento
EPH,tot	kWh/m ²	146,0	122,1	23,9	16,4 %	Indice di prestazione totale per riscaldamento
ηH,nren	-	0,613	0,735	0,122	19,9 %	Efficienza globale stagionale di riscaldamento
QR,H	%	1,0	1,2	0,2	20,0 %	Quota rinnovabile per riscaldamento

Acqua calda sanitaria

	U.M.	Ante Opera m	Post Opera m	Variazion e	Var. %	Legenda
EPW,ren	kWh/m ²	6,5	6,5	0	-	Indice di prestazione rinnovabile per ACS
EPW,nren	kWh/m ²	27,1	27,1	0	-	Indice di prestazione non rinnovabile per ACS
EPW,tot	kWh/m ²	33,6	33,6	0	-	Indice di prestazione totale per ACS
ηW,nren	-	0,343	0,343	0	-	Efficienza globale stagionale di ACS
QR,W	%	19,4	19,4	0	-	Quota rinnovabile per ACS

Energia primaria globale

	U.M.	Ante Opera m	Post Opera m	Variazion e	Var. %	Legenda
EPgl,ren	kWh/m ²	8,0	7,9	-0,1	-1,2 %	Indice di prestazione globale rinnovabile
EPgl,nren	kWh/m ²	171,7	147,7	24,0	14,0 %	Indice di prestazione globale non rinnovabile
EPgl,tot	kWh/m ²	179,6	155,6	24,0	13,4 %	Indice di prestazione globale dell'edificio
QR,HWC	%	4,4	5,1	0,7	15,9 %	Quota rinnovabile per risc., acs e raff.

Edificio di riferimento

	U.M.	Ante Opera m	Post Opera m	Variazion e	Var. %	Legenda
EPgl,nren,rif	kWh/m ²	39,2	39,2	0	-	Indice di prestazione non rinnovabile

8.2a. TEMPO DI RITORNO SEMPLICE

Esborso nei prossimi 10 anni in assenza di interventi (simulazione)

Stato attuale	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	Totale
Spesa combustibile €/anno	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	389
	780,24	649,74	540,99	454,51	390,88	350,65	334,41	342,77	376,34	435,75	656,29

Costo del combustibile: 0,512 €/kWh

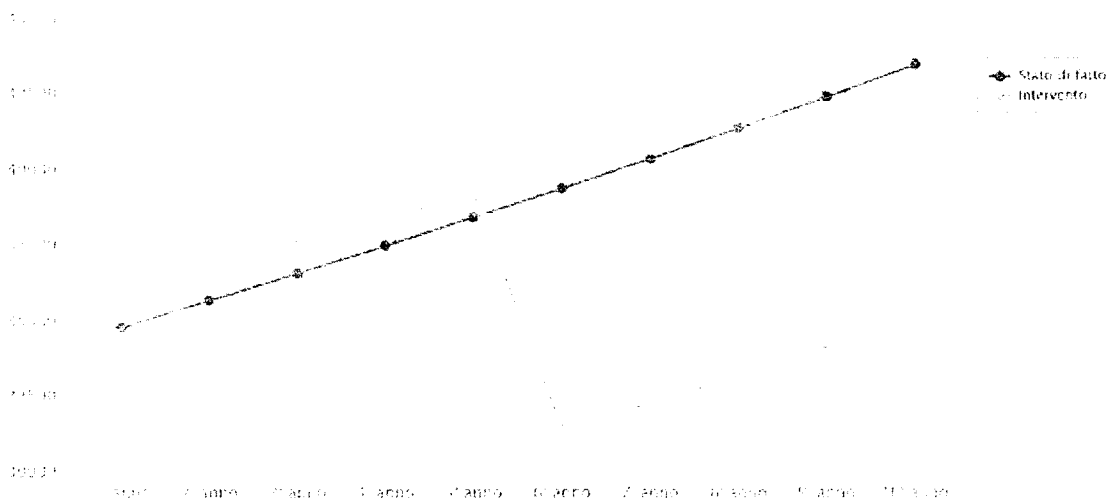
Nota: costo del combustibile incrementato del 1,03% ogni anno

Dopo l'intervento	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	Totale
Spesa combustibile €/anno	30	30	31	32	33	34	35	35	36	37	338
	234,54	990,40	765,16	559,29	373,27	207,61	062,80	939,37	837,85	758,80	729,08
Ipotesi rateizzazione anni	8	8	8	8	8	8	8	8	8	8	43
	600,00	600,00	600,00	600,00	600,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	000,00
Recupero fiscale €	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	27
	795,00	795,00	795,00	795,00	795,00	795,00	795,00	795,00	795,00	795,00	950,00
Spesa riscaldamento €	36	36	37	38	39	31	32	33	34	34	353
	039,54	795,40	570,16	364,29	178,27	412,61	267,80	144,37	042,85	963,80	779,08
Differenza sulla rata €	1	1	1	1	1	-7	-8	-8	-8	-8	-35
	259,30	145,66	029,17	909,78	787,40	938,04	066,62	198,41	333,49	471,96	877,20

Costo del combustibile: 0,480 €/kWh

Nota: costo del combustibile incrementato del 1,03% ogni anno

Andamento esborso totale per anno [€]



Andamento della spesa per il riscaldamento per lo stato attuale e dopo l'intervento

8.3. PROPOSTA DI INTERVENTO MIGLIORATIVO - Fabbricato - involucro opaco

8.3.1 DETTAGLIO DEI SINGOLI INTERVENTI

Il calcolo dell'intervento proposto è eseguito in condizioni A3, tailored rating, con clima esterno reale.

INVOLUCRO OPACO

Tipologia di intervento

Rif.	Intervento	Ante Operam	Post Operam
REN. 1	ISOLAMENTO DELLA COPERTURA	COPERTURA NON COIBENTATA	COPERTURA (isolante spess. 10 cm)

Dimensione e costo dell'intervento

Struttura	Superficie [m ²]	Trasmittanza U [W/m ² K]		Unitario [€/m ²]	Costo intervento	
		Iniziale	Finale		Fisso [€]	Totale [€]
COPERTURA (isolante spess. 10 cm)	251,95	1,39	0,28	60,00	0,00	15 116,91

Le schede tecniche *Post Operam* delle pareti prese in considerazione e le verifiche di assenza di condensa interstiziale e superficiale sono riportate, se presenti, negli allegati.

8.3.2 VALUTAZIONE DELLO SCENARIO DI INTERVENTO

La realizzazione simultanea di vari interventi proposti implica la loro influenza reciproca sui risparmi finali conseguibili: il risparmio complessivo non equivale alla somma dei singoli risparmi ottenibili realizzando singolarmente i vari interventi.

Nelle seguenti tabelle si riepilogano i principali risultati dello scenario di intervento proposto, tenendo conto delle influenze reciproche.

Valutazione del Risparmio Energetico

Fabbricato - involucro opaco	Consumi		Risparmio energetico	
	Ante Operam	Post Operam	Variazione	Variazione %
Energia elettrica [kWh]	28 756,7	28 245,8	510,9	1,8 %
Gas naturale [m ³]	23 751,3	21 403,9	2 347,3	9,9 %

Valutazione del Risparmio Economico e Tempo di ritorno semplice

Fabbricato - involucro opaco	Costi		Risparmio economico	
	Ante Operam	Post Operam	Variazione	Variazione %
Energia elettrica [€]	5 751,3	5 649,2	102,1	1,8 %
Gas naturale [€]	21 138,6	19 049,5	2 089,1	9,9 %
Costo complessivo [€]	26 890,0	24 698,6	2 191,4	8,1 %

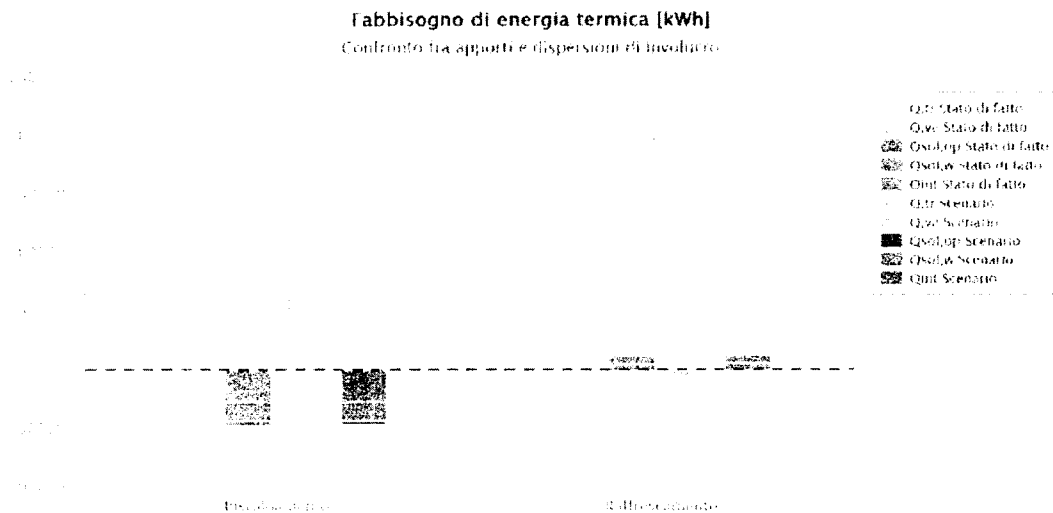
	U.M.	Valore
Costo di investimento	€	15 116,9
Risparmio economico	€/Anno	2 191,3
Tempo di ritorno semplice	Anni	6,9
Risparmio CO2	kg/m ²	2,9

Tempo di ritorno - da 0 a più di 30 anni



8.3.3 DETTAGLI DI CALCOLO – INVOLUCRO: FABBISOGNI DI ENERGIA TERMICA

Fabbisogno di energia termica



Fabbisogni di energia termica per riscaldamento

	U.M.	Ante Operam	Post Operam	Variazione	Var. %	Legenda
QH,tr	kWh	171 293,1	155 096,2	16 196,9	9,5 %	Fabbisogno di energia termica per trasmissione
QH,ve	kWh	21 416,1	21 416,1	0	-	Fabbisogno di energia termica per ventilazione
Qsol,op	kWh	4 587,8	3 319,1	1 268,7	27,7 %	Apporti solari sulle superfici opache in riscaldamento
Qsol,w	kWh	15 962,5	15 962,5	0	-	Apporti solari sulle superfici trasparenti in riscaldamento
Qint	kWh	26 128,7	26 128,7	0	-	Apporti interni in riscaldamento
QH,nd	kWh	150 758,6	134 561,8	16 196,8	10,7 %	Fabbisogno di energia termica per il riscaldamento

Fabbisogni di energia termica per raffrescamento

	U.M.	Ante Operam	Post Operam	Variazione	Var. %	Legenda
QC,tr	kWh	9 095,8	9 978,1	-882,3	-9,7 %	Fabbisogno di energia termica per trasmissione
QC,ve	kWh	1 183,4	1 341,5	-158,1	-13,4 %	Fabbisogno di energia termica per ventilazione
Qsol,op	kWh	835,1	1 042,3	-207,2	-24,8 %	Apporti solari sulle superfici opache in raffrescamento
Qsol,w	kWh	6 856,8	7 479,0	-622,2	-9,1 %	Apporti solari sulle superfici trasparenti in raffrescamento
Qint	kWh	5 128,4	5 658,4	-530,0	-10,3 %	Apporti interni in raffrescamento
QC,nd	kWh	2 459,1	2 623,0	-163,9	-6,7 %	Fabbisogno di energia termica per il raffrescamento

Fabbisogni di energia termica per ACS

	U.M.	Ante Operam	Post Operam	Variazione	Var. %	Legenda
QW	kWh	15 786,8	15 786,8	0	-	Fabbisogno di energia termica per ACS

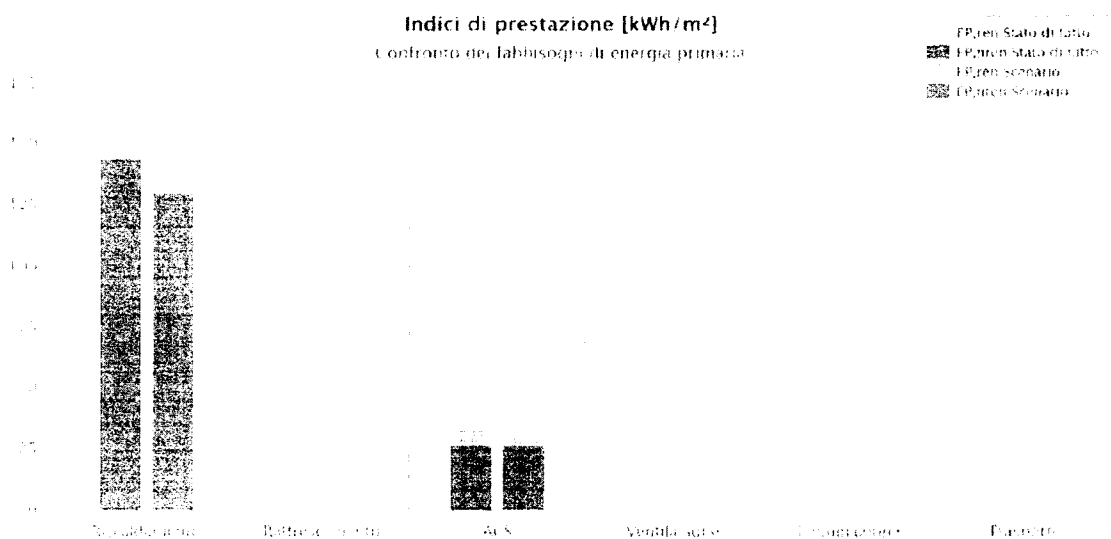
Fabbisogni di energia termica e dettagli dell'involucro

	U.M.	Ante Operam	Post Operam	Variazione	Var. %	Legenda
EPH,nd	kWh/m ²	88,7	79,2	9,5	10,7 %	Indice di prestazione termica utile di riscaldamento
EPC,nd	kWh/m ²	1,4	1,5	-0,1	-7,1 %	Indice di prestazione termica utile di raffrescamento

EPW,nd	kWh/m ²	9,3	9,3	0	-	Indice di prestazione termica utile di acs
Asol est/A sup utile	-	0,014	0,014	0	-	Area solare estiva equivalente
YIE	W/m ² K	0,22	0,25	-0,03	-13,6 %	Trasmittanza termica periodica media

8.3.4 DETTAGLI DI CALCOLO – IMPIANTO: FABBISOGNI DI ENERGIA PRIMARIA

Indici di prestazione



Climatizzazione invernale

	U.M.	Ante Operam	Post Operam	Variazione	Var. %	Legenda
EPH,ren	kWh/m ²	1,4	1,3	-0,1	-7,1 %	Indice di prestazione rinnovabile per riscaldamento
EPH,nren	kWh/m ²	144,6	130,3	14,3	9,9 %	Indice di prestazione non rinnovabile per riscaldamento
EPH,tot	kWh/m ²	146,0	131,6	14,4	9,9 %	Indice di prestazione totale per riscaldamento
ηH,nren	-	0,613	0,608	-0,005	-0,8 %	Efficienza globale stagionale di riscaldamento
QR,H	%	1,0	1,0	0	-	Quota rinnovabile per riscaldamento

Acqua calda sanitaria

	U.M.	Ante Opera m	Post Opera m	Variazione	Var. %	Legenda
EPW,ren	kWh/m ²	6,5	6,5	0	-	Indice di prestazione rinnovabile per ACS
EPW,nren	kWh/m ²	27,1	27,1	0	-	Indice di prestazione non rinnovabile per ACS
EPW,tot	kWh/m ²	33,6	33,6	0	-	Indice di prestazione totale per ACS
ηW,nren	-	0,343	0,343	0	-	Efficienza globale stagionale di ACS
QR,W	%	19,4	19,4	0	-	Quota rinnovabile per ACS

Energia primaria globale

	U.M.	Ante Opera m	Post Opera m	Variazion e	Var. %	Legenda
EPgl,ren	kWh/m ²	8,0	7,8	-0,2	-2,5 %	Indice di prestazione globale rinnovabile
EPgl,nren	kWh/m ²	171,7	157,4	14,3	8,3 %	Indice di prestazione globale non rinnovabile
EPgl,tot	kWh/m ²	179,6	165,2	14,4	8,0 %	Indice di prestazione globale dell'edificio
QR,HWC	%	4,4	4,7	0,3	6,8 %	Quota rinnovabile per risc., acs e raff.

Edificio di riferimento

	U.M.	Ante Opera m	Post Opera m	Variazion e	Var. %	Legenda
EPgl,nren,rif	kWh/m ²	39,2	39,2	0	-	Indice di prestazione non rinnovabile

8.3a. TEMPO DI RITORNO SEMPLICE

Esborso nei prossimi 10 anni in assenza di interventi (simulazione)

Stato attuale	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	Totale
Spesa combustibile €/anno	34 780,24	35 649,74	36 540,99	37 454,51	38 390,88	39 350,65	40 334,41	41 342,77	42 376,34	43 435,75	389 656,29

Costo del combustibile: 0,512 €/kWh

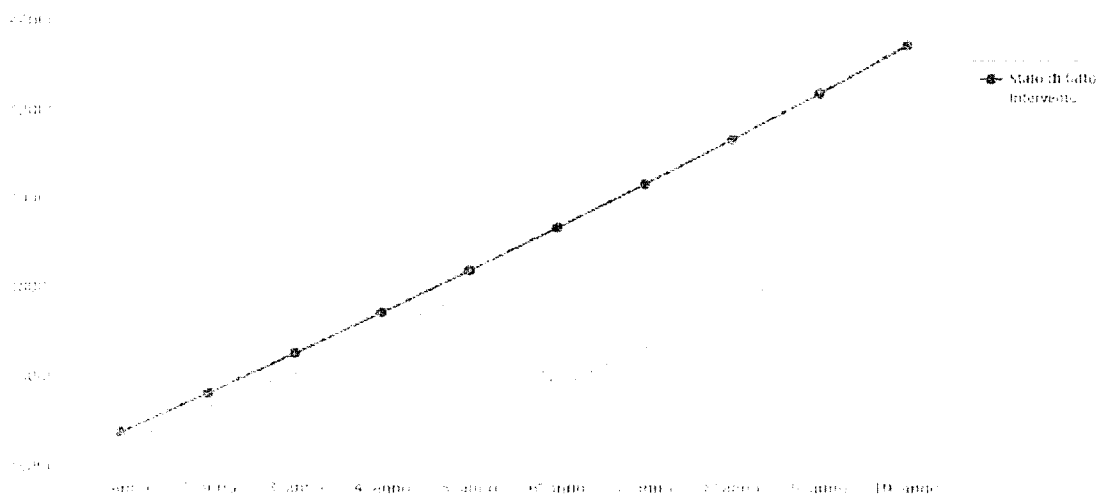
Nota: costo del combustibile incrementato del 1,03% ogni anno

Dopo l'intervento	1° anno	2° anno	3° anno	4° anno	5° anno	6° anno	7° anno	8° anno	9° anno	10° anno	Totale
Spesa combustibile €/anno	32 474,56	33 286,42	34 118,59	34 971,55	35 845,84	36 741,98	37 660,53	38 602,05	39 567,10	40 556,28	363 824,90
Ipotesi rateizzazione anni	3 023,38	3 023,38	3 023,38	3 023,38	3 023,38	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15 116,91
Recupero fiscale €	982,60	982,60	982,60	982,60	982,60	982,60	982,60	982,60	982,60	982,60	9 825,99
Spesa riscaldamento €	34 515,34	35 327,21	36 159,37	37 012,33	37 886,62	35 759,39	36 677,93	37 619,45	38 584,50	39 573,68	369 115,82
Differenza sulla rata €	-264,89	-322,54	-381,62	-442,18	-504,25	-3 591,26	-3 656,48	-3 723,33	-3 791,84	-3 862,07	-20 540,47

Costo del combustibile: 0,497 €/kWh

Nota: costo del combustibile incrementato del 1,03% ogni anno

Andamento esborso totale per anno [€]



Andamento della spesa per il riscaldamento per lo stato attuale e dopo l'intervento

8.3b. ANALISI ECONOMICA (UNI EN 15459)

L'analisi economica si fonda sull'approccio del life cycle cost analysis secondo la norma UNI EN 15459. I passi di calcolo per la determinazione del costo globale partono dalla valutazione del tasso di sconto che consente la comparazione del valore della valuta in periodi differenti e quindi riportare al momento iniziale una spesa effettuata dopo p anni.

Il costo globale dell'investimento è determinato come segue:

$$C_G(\tau) = C_I - \sum_{j=1}^{\tau} \left[\sum_{i=1}^{\tau} (C_{a,i}(j) \times R_d(i)) - V_{f,\tau}(j) \right] (\text{€})$$

τ è periodo di calcolo

C_I è il costo dell'investimento iniziale

$C_{a,i}(j)$ è il costo annuale per l'anno i del componente j

$V_{f,\tau}(j)$ è il valore finale del componente j alla fine del periodo di calcolo (riferito all'anno iniziale)

Il valore finale del componente è determinato secondo questa formula:

$$V_{f,\tau}(j) = V_0(j) \times (1 + R_p/100)^{n \times \tau} \times \left[\frac{(n \times \tau + 1) \times \tau_n(j) - \tau}{\tau_n(j)} \right] \times R_d(\tau)$$

$V_0(j)$ è il costo iniziale del componente

R_p è il tasso dell'andamento dei prezzi per i prodotti

$n\tau(j)$ è il numero di sostituzioni del componente j nel periodo di calcolo

$\tau_n(j)$ è la vita del componente j

Il tasso di sconto è calcolato come segue:

$$R_d(p) = \frac{1}{1 + R_R/100}^p$$

con p il numero di anni e R_R il tasso di interesse reale

$$R_R = \frac{R - R_i}{1 - R_i/100} \%$$

dove R è il tasso di interesse di mercato e R_i è il tasso di inflazione.

Il fattore di attualizzazione utilizzato per riportare all'anno iniziale tutti i costi e le rendite annuali è stata utilizzata la seguente:

$$f_{pv}(n) = \frac{1 - (1 + R_R/100)^{-n}}{R_R/100}$$

Ipotesi di calcolo

Tasso di interesse di mercato	4	% R
Tasso di inflazione	1	% Ri
Durata del calcolo	10	Anni

Di seguito il dettaglio dei costi iniziali sostenuti per l'intervento. Nella colonna Sostituzioni è indicato il totale attualizzato delle sostituzioni avvenute per un dato componente nel periodo di calcolo utilizzato per l'analisi.

COSTI INIZIALI	Costo [€]	Quantità	Detraibile	Totale [€]	Sostituzioni [€]
Costo dell'intervento	15 116,91	1	No	15 116,91	-
Totale				15 116,91	-

I costi di manutenzione e di smaltimento possono essere ricavati da una percentuale di incidenza sul totale e da un costo fisso aggiuntivo eventualmente specificato.

COSTI DI MANUTENZIONE ANNUALE	Incidenza sul totale [%]	Valore [€]	Costo aggiuntivo [€]	Costo anno [€]
Totale				0,00

COSTI SMALTIMENTO NOMINALI	Incidenza sul totale [%]	Valore [€]	Costo aggiuntivo [€]	Totale [€]
Totale				0,00

I costi di smaltimento attualizzati comprendo anche le frazioni ancora non utilizzate di eventuali costi di smaltimento da sostenere oltre il periodo di vita del componente.

COSTI SMALTIMENTO ATTUALIZZATI	Vita	Anno	Costo [€]	Tasso[%]	Valore[€]
Totale					0,00

COSTI PERIODICI	Annuale [€]	Annualità	Tasso [%]	Totale [€]
Totale				0,00

RICAVI PERIODICI	Annuale [€]	Annualità	Tasso [%]	Totale [€]
Risparmio Gas naturale	-2 198,16	20	8,543	-18 779,21
Risparmio Energia elettrica	-107,51	20	8,543	-918,47
Totale				-19 697,68

COSTI UNA TANTUM	Annuale [€]	Annualità	Tasso [%]	Totale [€]
Totale				0,00

Principali risultati

Intervallo di calcolo e tasso attualizzazione

VALORI FINALI	Vita	Valore iniziale [€]	Uso	Valore finale [€]	Valore attualizzato [€]
Costo dell'intervento	20	15 116,91	0,50	-7 558,46	-5 640,45
Totale					-5 640,45

COSTO COMPLESSIVO ATTUALIZZATO SENZA INCENTIVI FISCALI [€]	-10 221,22
--	------------

DETRAZIONI FISCALI	Annuale	Annualità	Tasso [%]	Totale [€]
Totale				0,00

VALORE ATTUALE OPERAZIONE [€]	-10 221,22
-------------------------------	------------

EQUIVALENTE ANNUALE	Annualità	Tasso [%]	Totale [€]
Equivalentente annuale	10	0,117	-1 196,42

Indici di valutazione

	U.M.	Valore
Costi residui e valori finali	€	-5 640,45
Indice di Profitto	-	1,676
Tempo di Ritorno attualizzato	Anni	7,4
Costo globale	€	-10 221,22
Incentivo	€	0,00

Indice di profitto - da 0 a più di 2

1.676

0

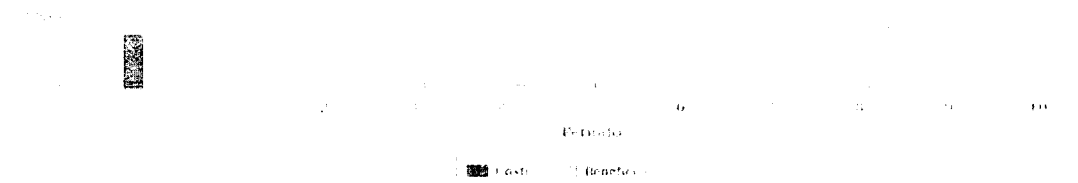
2

Andamento annuale

	Anno 0	Anno 1	Anno 2	Anno 3	Anno 4
Costi	15 116,91	0,00	0,00	0,00	0,00
Benefici	0,00	2 239,16	2 174,57	2 111,84	2 050,92
Flussi di cassa	-15 116,91	2 239,16	2 174,57	2 111,84	2 050,92
Flusso di cassa cumulato	-15 116,91	-12 877,75	-10 703,18	-8 591,34	-6 540,42
	Anno 5	Anno 6	Anno 7	Anno 8	Anno 9
Costi	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Benefici	1 991,76	1 934,31	1 878,51	1 824,32	1 771,70
Flussi di cassa	1 991,76	1 934,31	1 878,51	1 824,32	1 771,70
Flusso di cassa cumulato	-4 548,66	-2 614,35	-735,84	1 088,48	2 860,18
	Anno 10	-	-	-	-
Costi	0,00	-	-	-	-
Benefici	1 720,59	-	-	-	-
Flussi di cassa	1 720,59	-	-	-	-
Flusso di cassa cumulato	4 580,77	-	-	-	-

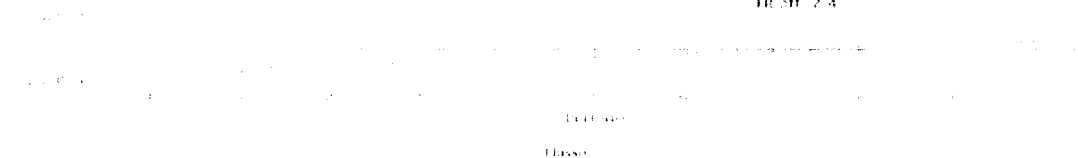
Rapporto costi/benefici

Rapporto costi / benefici



Flusso di cassa cumulato

Flusso di cassa cumulato



8.3c.ECOBONUS E INCENTIVI FISCALI

La Legge di Bilancio 2019 (L. 30.12.2018 n.145) proroga per tutto il 2019 le condizioni di accesso ai benefici fiscali per l'efficienza energetica degli edifici (Ecobonus 2019) e le detrazioni per le ristrutturazioni (Bonus Casa 2019) in relazione alle spese sostenute dal 1° gennaio al 31 dicembre 2019.

Il calcolo dell'indice di prestazione nello stato di fatto e nella proposta di intervento è eseguito in condizioni standard A2, con clima esterno standard e con condizioni d'uso dell'edificio ideali.

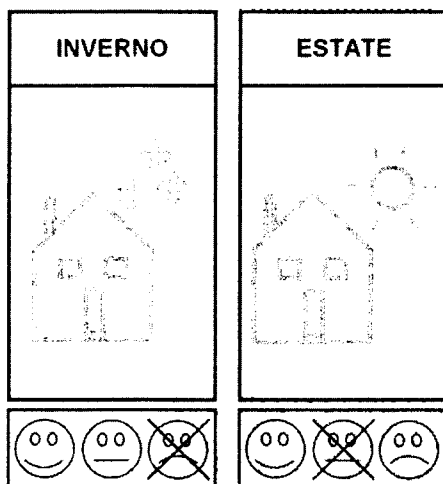
Il limite massimo di spesa ammissibile per interventi di tipo a)* e b)* indicati nella legge di bilancio 2019 è di 40.000 € moltiplicato per il numero delle unità immobiliari che compongono l'edificio.

	UM	Stato di fatto	Proposta di intervento
Spesa globale	€	-	15 116,91 €
EPgl,nren	kWh/m ² anno	222,04	207,00
Targa energetica	-	G	F
Prestazione energetica dell'involucro invernale	-	Basso	Basso
Prestazione energetica dell'involucro estiva	-	Medio	Medio

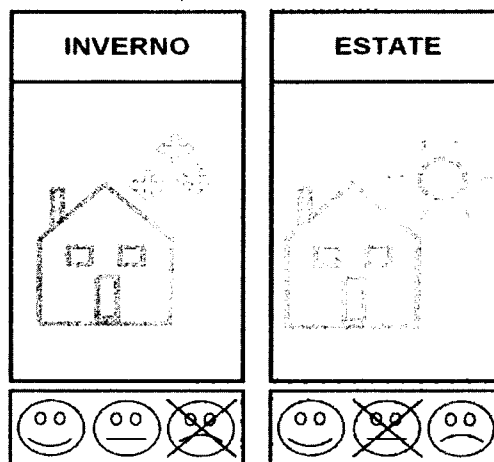
Prestazione energetica dell'involucro edilizio

Per interventi di tipo b) indicati nella legge di bilancio 2019 con riferimento alle tabelle 3 e 4 del DM 26/06/2015, l'involucro edilizio dell'intero edificio deve avere, prima dell'intervento, qualità bassa e, dopo l'intervento, almeno qualità media, in entrambi i casi sia per la prestazione energetica invernale che per la prestazione energetica estiva

Stato di fatto



Proposta di intervento



*Tipologie di intervento considerate

- Interventi di riqualificazione energetica di parti comuni degli edifici condominiali, che interessino l'involucro dell'edificio con un'incidenza superiore al 25% della superficie disperdente lorda dell'edificio medesimo (detrazione fiscale del 70%);
- stessi interventi del punto a) finalizzati a migliorare la prestazione energetica invernale ed estiva e che conseguano almeno la "qualità media" di cui alle tabelle 3 e 4 dell'allegato 1 al DM 26/06/2015 - "decreto linee guida" – (detrazione fiscale del 75%)

Riepilogo degli interventi proposti

Di seguito sono riassunti lo scenario di intervento da realizzare e gli altri scenari di intervento simulati, con particolare riferimento a quelli economicamente più convenienti.

Intervento	Costo [€]	Risparmio [€/Anno]	Rid.CO2 [%]	Ammortamento [Anni]
Impianto climatizzazione - inverno	43 000	4 546	-12,98	9,5
Fabbricato - involucro opaco	15 117	2 306	-6,59	6,6
Scenario collettivo	58 117	6 705	-19,16	8,7

