

CITTA' DI  
VENEZIA



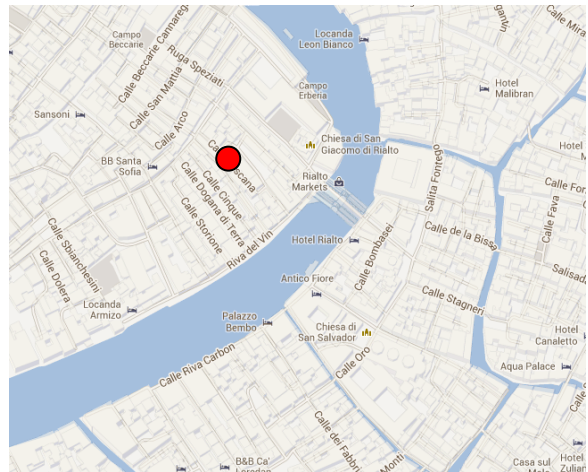
BANDO DI ASTA PUBBLICA  
IMMOBILIARE N. 1/2013

**LOTTO N. 14**  
**Magazzino "Chiesa" a**  
**Rialto,**  
**San Polo 489/A**

## Lotto n. 14 "Magazzino "Chiesa" a Rialto, San Polo 489/A"

### UBICAZIONE:

S. Polo 489/A - Venezia



## Descrizione dell'immobile

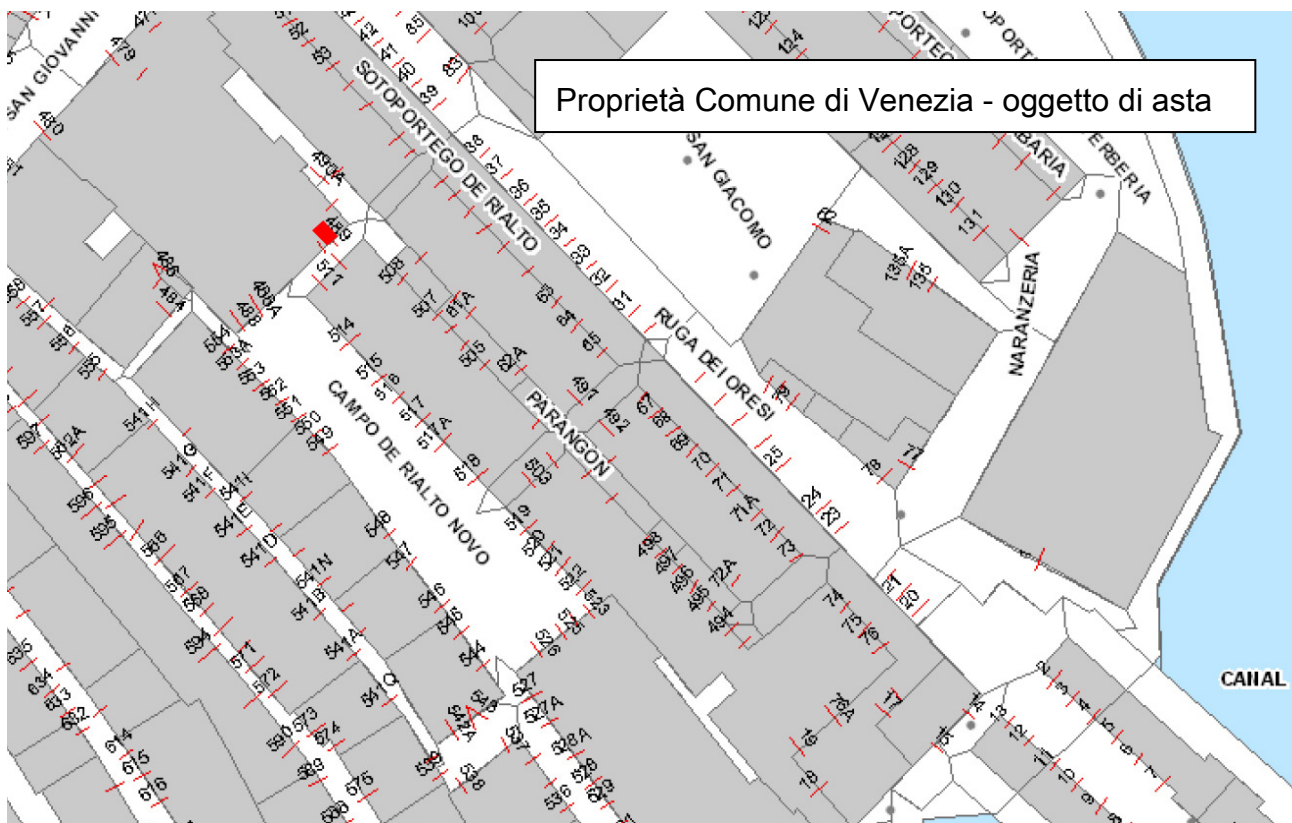
### CARATTERI GENERALI

#### Ubicazione e accessibilità.

L'immobile si colloca in pieno centro storico di Venezia, nei pressi del ponte di Rialto nel sestiere di San Polo, originariamente parte integrante dei locali retrostanti alla chiesa di S. Giovanni Elemosinario ed interamente conglobato ad essa. L'accessibilità avviene da Ramo V Parangon quale viabilità pubblica di collegamento tra il Campo Rialto Novo e la Ruga degli Orefici al centro dell'isola di Rialto.

Figura 1.2 – La localizzazione dell'immobile in San Polo 489/A - Venezia





Proprietà Comune di Venezia - oggetto di asta

### Descrizione, finiture interne e stato manutentivo del bene

Il locale, di pianta rettangolare con altezza di 2,60 ml, è di ridotte dimensioni e vista la presenza della parte esterna di un elemento di una rampa di scale, seppur in elevazione, limita in maniera significativa il pieno utilizzo a tutta altezza dello stesso. L'accesso è costituito da un portone ad anta singola, mentre l'illuminazione naturale viene garantita da una finestra con inferriata posta alla sinistra del portone.

Lo stato manutentivo risulta insufficiente, con assenza di pavimentazione e non vi è allaccio né elettrico né idrico.

### DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

<b>C.F.</b>	Sez. Ve	Foglio 13	map. E	sub 2	cat. C/1	classe 8	cons. 3 mq	rendita € 82,74
<b>C.T.</b>	Sez. Ve	Foglio 13	map. 867	-	Ente urbano	-	cons. 30 mq	-

### PROVENIENZA:

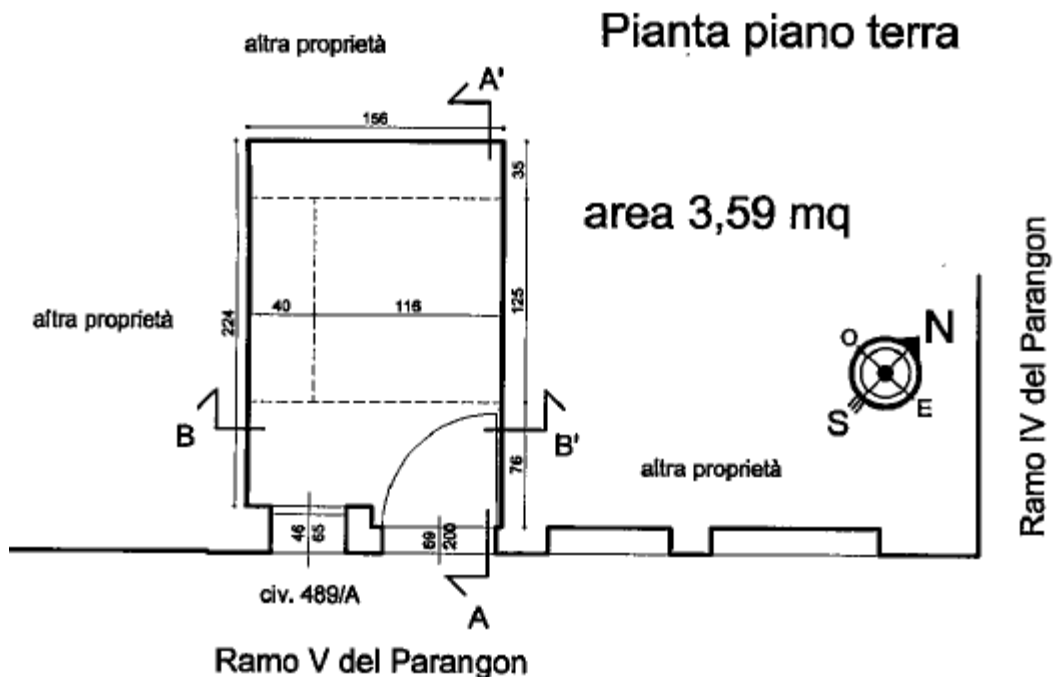
L'immobile è di esclusiva proprietà del Comune di Venezia pervenuto a seguito di Atto di Compravendita Rep. n. 11565 del 20/02/1940 notaio Antonio Tessari.

### CONSISTENZA:

Nel rispetto delle pratiche commerciali in uso in Italia, la misura della consistenza dell'Immobile denominato "Magazzino chiesa a Rialto", viene effettuata con riferimento alla superficie commerciale definita dalla norma UNI 10750 Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio ed integrata dalle Fonti ufficiali del settore.

**Superficie Commerciale = 3,59 mq**

## PLANIMETRIA:



## DATI URBANISTICI - EDILIZI:

L'immobile è compreso nella Variante al P.R.G per la Città Antica, e descritto quale "unità edilizia speciale preottocentesca a struttura unitaria" (tipo **SU**) art. 10 e prevista alla Scheda 20 delle N.T.A.

### Destinazione d'uso e riferimenti degli strumenti urbanistici vigenti

#### **articolo 10**

#### **UNITA' EDILIZIE SPECIALI PREOTTOCENTESCHE**

Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie indicate, dalle tavole contrassegnate dalla sigla B1, appartenenti alle categorie delle unità edilizie speciali preottocentesche, comprendono:

a)- il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:

a1) - il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece non corrispondano a tale logica, possono essere modificate, ai fini di ricondurre ad essa, qualora ciò sia espressamente previsto, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'intera dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche ed i ripristini di aperture sono consentiti e/o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia, di cui è espressamente previsto il mantenimento;

a2)- la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti significativamente da quello esistente, ovvero che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia, sono consentiti o prescritti soltanto quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo;

a3)- il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

a4)- la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali ed orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atri, porticati e simili; il ripristino di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino significativamente da quelli esistenti, ovvero che si discostino da quelli immediatamente identificabili come caratteristici dell'unità edilizia interessata in ragione delle altre sue caratteristiche, sono consentiti e/o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo;

a5)- la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, giardini, orti e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte);

a6)- il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;

b) il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture

aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera a4;

c) la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa;

d) l'inserimento di impianti tecnologici ed igienico-sanitari, nonché, eventualmente, ove espressamente previsto, di ulteriori collegamenti orizzontali e verticali, preferibilmente amovibili, e differenziati dall'ambiente in cui si inseriscono per forma e materiali, quali arredi fissi, in ogni caso nella misura strettamente necessaria all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste, e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.

## **Scheda 20**

### **Unità edilizia speciale preottocentesca a struttura unitaria (tipo SU)**

#### **Parte I - Descrizione**

Per unità edilizia speciale preottocentesca a struttura unitaria si intende l'unità edilizia speciale preottocentesca originaria in cui la presenza di un vano unitario, più o meno ampio, è assolutamente prevalente rispetto ai vani accessori eventualmente associati, come nelle chiese, nelle "scolae", nelle sale monumentali, nelle sale di ritrovo e per spettacolo, nei teatri.

#### **Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche**

(1) Mantenimento o ripristino del volume edificato e del preesistente numero dei piani.

(2) Mantenimento o ricostituzione del vano unitario caratterizzante l'unità edilizia interessata.

(3) Possibilità di modificare parzialmente l'assetto dei vani accessori, mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione della realizzazione di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione delle utilizzazioni previste.

(4) Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti

- nei teatri: orizzontali e verticali, anche interessando vani accessori, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione,

- oltre che nei teatri, anche nelle "scuole", nelle sale monumentali e nelle sale di ritrovo e per spettacolo in cui il vano unitario prevalente non sia sito al piano terra: verticali esterni, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.

(5) Possibilità, solamente nei teatri, di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti di fondo e laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, con la partitura originaria, con quelle degli altri prospetti.

#### **Parte III - Destinazioni d'uso compatibili**

Musei; sedi espositive; biblioteche; archivi; attrezzature associative; teatri; sale di ritrovo; attrezzature religiose, purché l'intera unità edilizia sia adibita ad una delle predette utilizzazioni in via esclusiva od assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie e/o complementari.



## VINCOLI:

In data 10/10/2005 prot. n. 6424 il Ministero per i Beni e le Attività Culturali ha comunicato al Comune di Venezia l'esistenza dell'interesse culturale dell'immobile di cui al D.Lgs. n. 42/2004.

Le eventuali prescrizioni indicate dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto nell'autorizzazione all'alienazione saranno integralmente riportate nel contratto di compravendita. Qualora le prescrizioni poste fossero tali da alterare sostanzialmente le previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente o nella variante in fase di approvazione, è data facoltà all'Aggiudicatario di ritirare la propria offerta ovvero di rinunciare all'acquisizione del bene senza che lo stesso possa richiedere alcunché a qualunque titolo anche risarcitorio all'Amministrazione Comunale ad eccezione delle somme già corrisposte.

L'atto di compravendita, nel caso in cui tale complesso fosse dichiarato di interesse culturale, sarà assoggettato all'art. 60 D.Lgs. 42/2004 ai sensi del quale è riservata al Ministero dei Beni e le Attività Culturali, alla Regione o agli altri enti pubblici territoriali interessati la facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo oneroso al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione.

## STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

L'immobile è libero.

## PREZZO BASE D'ASTA

Il valore attribuito all'immobile quale prezzo base d'asta è pari a € 11.000,00 (Euro undicimila/00).

## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:



