CITTA' DI VENEZIA

LOTTO n. 3

Ex Palazzina Telecom

Lido Santa Maria Elisabetta – Venezia

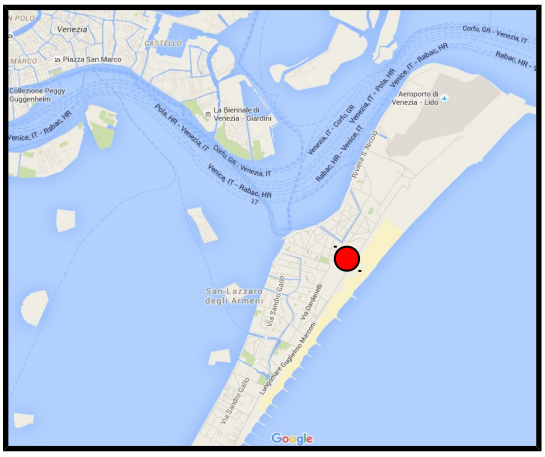
Direzione Patrimonio e Casa

Palazzo Contarini Mocenigo a S.Beneto, San Marco 3980

Ex postazione TELECOM

UBICAZIONE:

In Gran Viale S. Maria Elisabetta – Lido, Venezia



Descrizione dell'immobile

CARATTERI GENERALI

Ubicazione e accessibilità.

L'immobile oggetto di stima è situato nell'Isola del Lido, in prossimità dell'imbarcadero principale di Santa Maria Elisabetta, nonché all'inizio del Gran Viale omonimo.

Figura 1.– La localizzazione dell'ex postazione Telecom, Lido – Venezia.

Descrizione, finiture interne e stato manutentivo del bene

L'immobile è composto da un p.t. composto da due locali predisposti all'epoca quali sale per postazioni telefoniche, un w.c. con antibagno, una sala magazzino per le attrezzature telefoniche che complessivamente sviluppano 45 mq circa, oltre a porticato di accesso di 12mq circa, mentre al sottotetto vi è la presenza di un soppalco praticabile (h2,70m) per una superficie di 21 mq circa. La consistenza commerciale si valuta quindi in un totale di 68 mq .

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

C.T.	Sez. Ve	Foglio 25	Map. 227	Ente urbano	-	-	-	-
C.F.	Sez. Ve	Foglio 25	map. 227	C/1	Classe 13	Cons. mq 38-	Rend. €- 1,477,78	-

PROVENIENZA:

L'immobile è di proprietà del Comune di Venezia essendo già in carico al patrimonio dello stesso il sedime stradale su cui negli anni '30 del XX secolo fu edificato un primo edificio, su concessione n. 18087/3429 del 09/04/1930, successivamente prorogata e ampliata a seguito dell'ingrandimento negli anni '50 (17/04/1959 n. 10283), e la riunione della piena proprietà dopo la scadenza naturale della concessione non più rinnovata.

CONSISTENZA:

Nel rispetto delle pratiche commerciali in uso in Italia, la misura della consistenza dell'Immobile denominato "*ex postazione telefonica* ", viene effettuata con riferimento alla superficie commerciale definita dal DPR 138/1993 ed integrata dalle Fonti ufficiali del settore.

Superficie lorda commerciale = 68 mq circa

DATI URBANISTICI – EDILIZI:

In data 29/052015 è stata presentata delibera di Consiglio Comunale n. 96 per l'adozione di variante urbanisitca per destinare l'immobile da "*Aree per attrezzature di interesse comune*" a "*Servizi alle persone*". L'iter si perfezionerà, in assenza di osservazioni eventualmente presentate entro il 23/11/2015, con delibera di Consiglio Comunale per la definitiva approvazione.

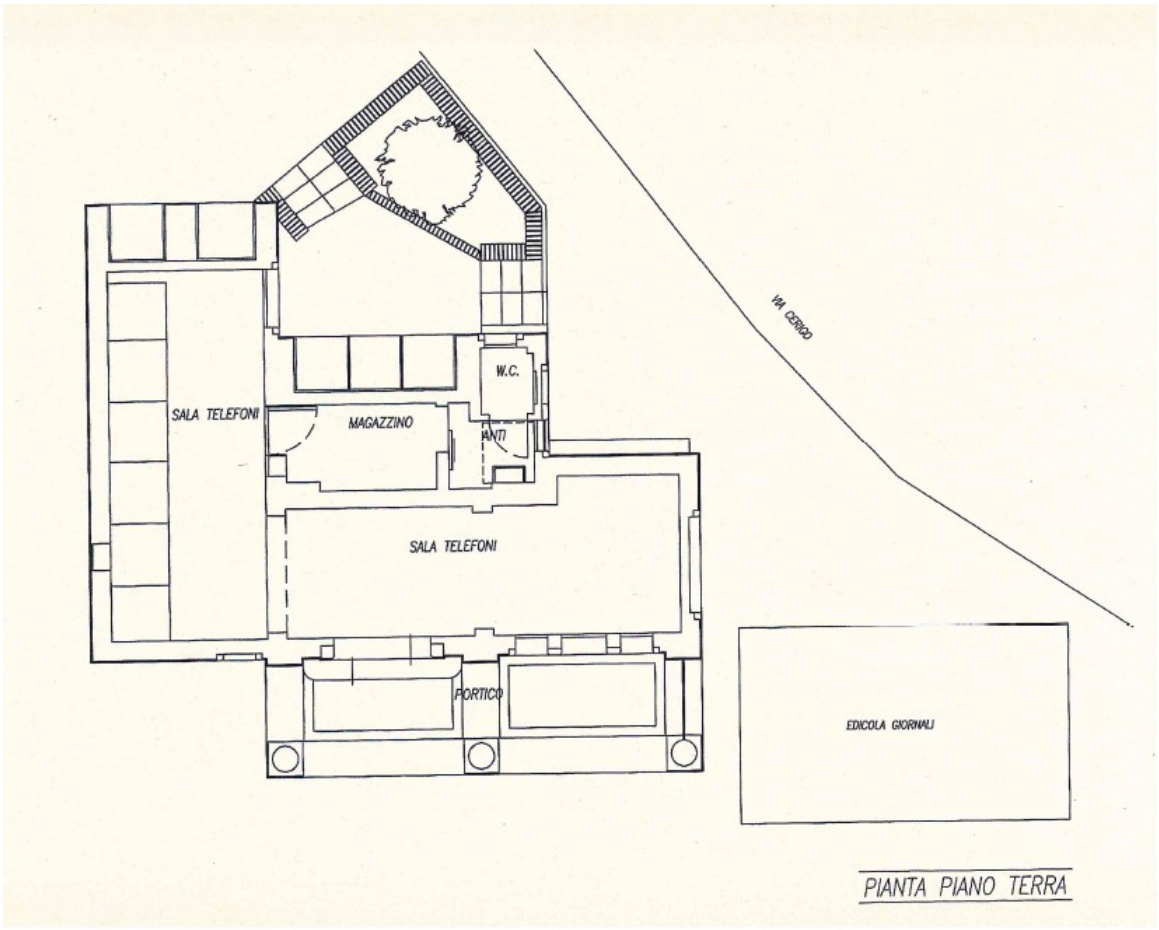
VINCOLI:

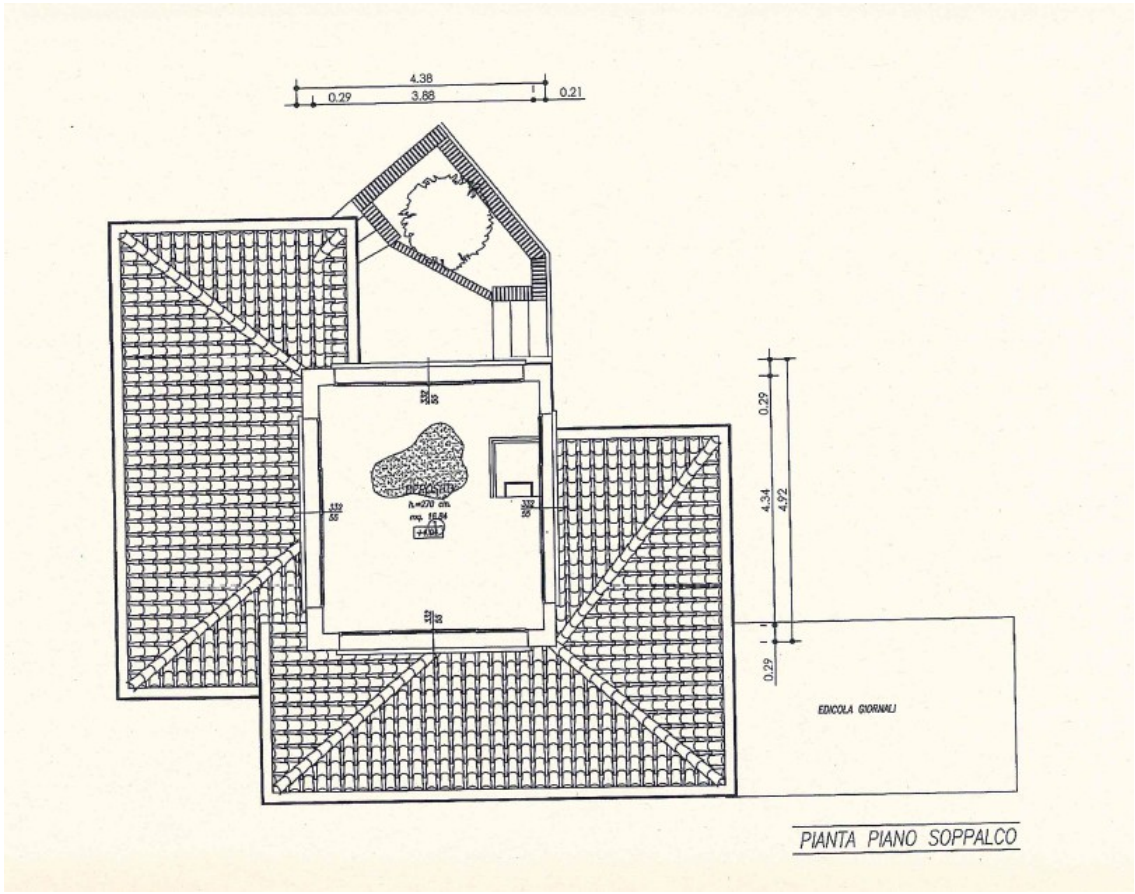
Deve essere avviata la procedura per l'accertamento della verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D. Lgs. 42/2004.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

L'immobile risulta libero.

PLANIMETRIA:





PREZZO BASE D'ASTA

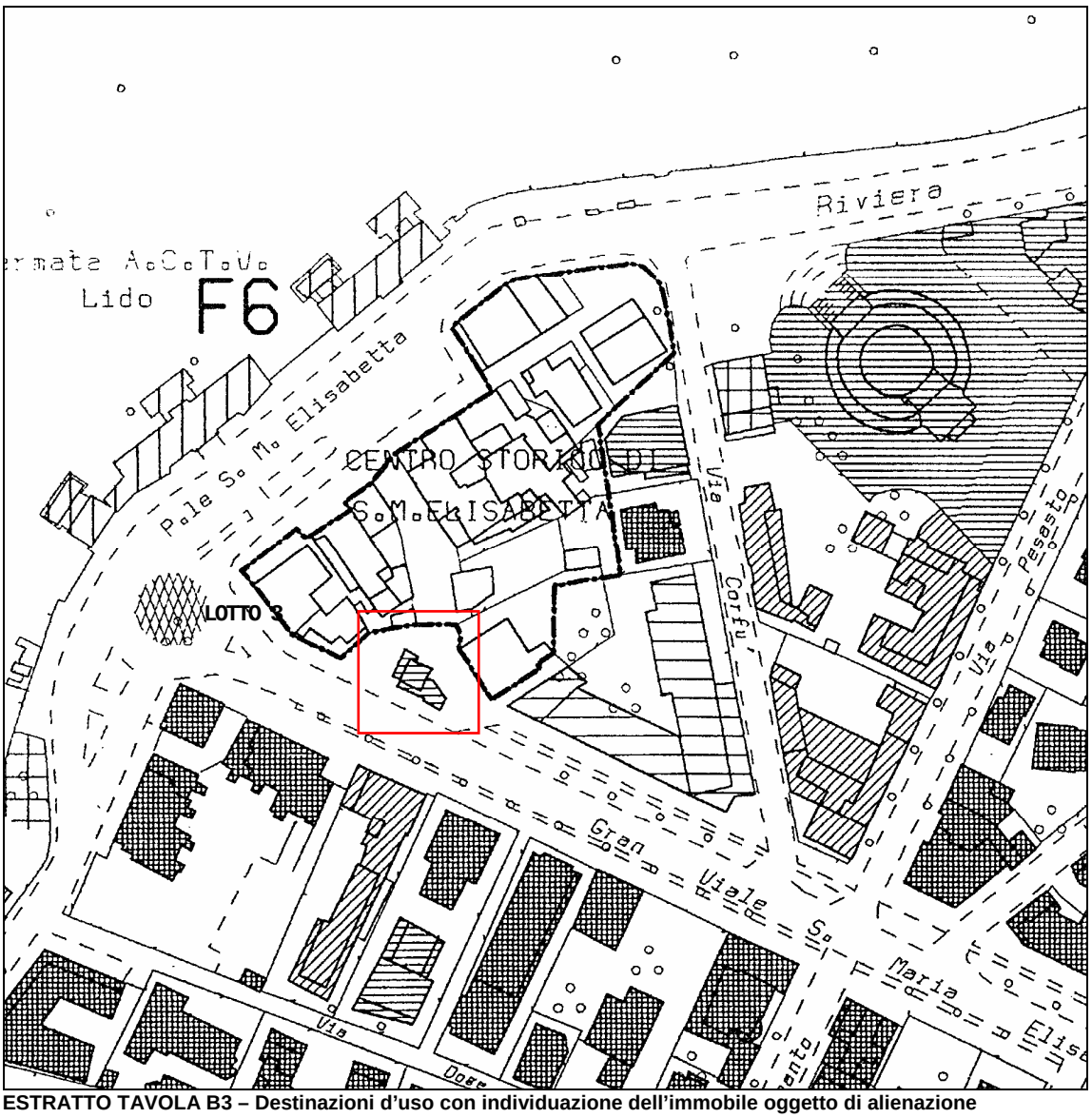
Il valore attribuito all'immobile quale prezzo base d'asta è pari a Euro 310.000,00 (Euro trecentodiecimila/00)

MODALITÀ DI ALIENAZIONE DELL'IMMOBILE:

Asta pubblica, con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta (art. 73 comma 1 punto c) R.D. 23 Maggio 1924 n. 827).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

Stato di fatto – Estratto della strumentazione urbanistica vigente con individuazione dell'immobile oggetto di alienazione.
V.P.R.G. per l'isola del Lido, DGR 1848 del 23/06/2000.



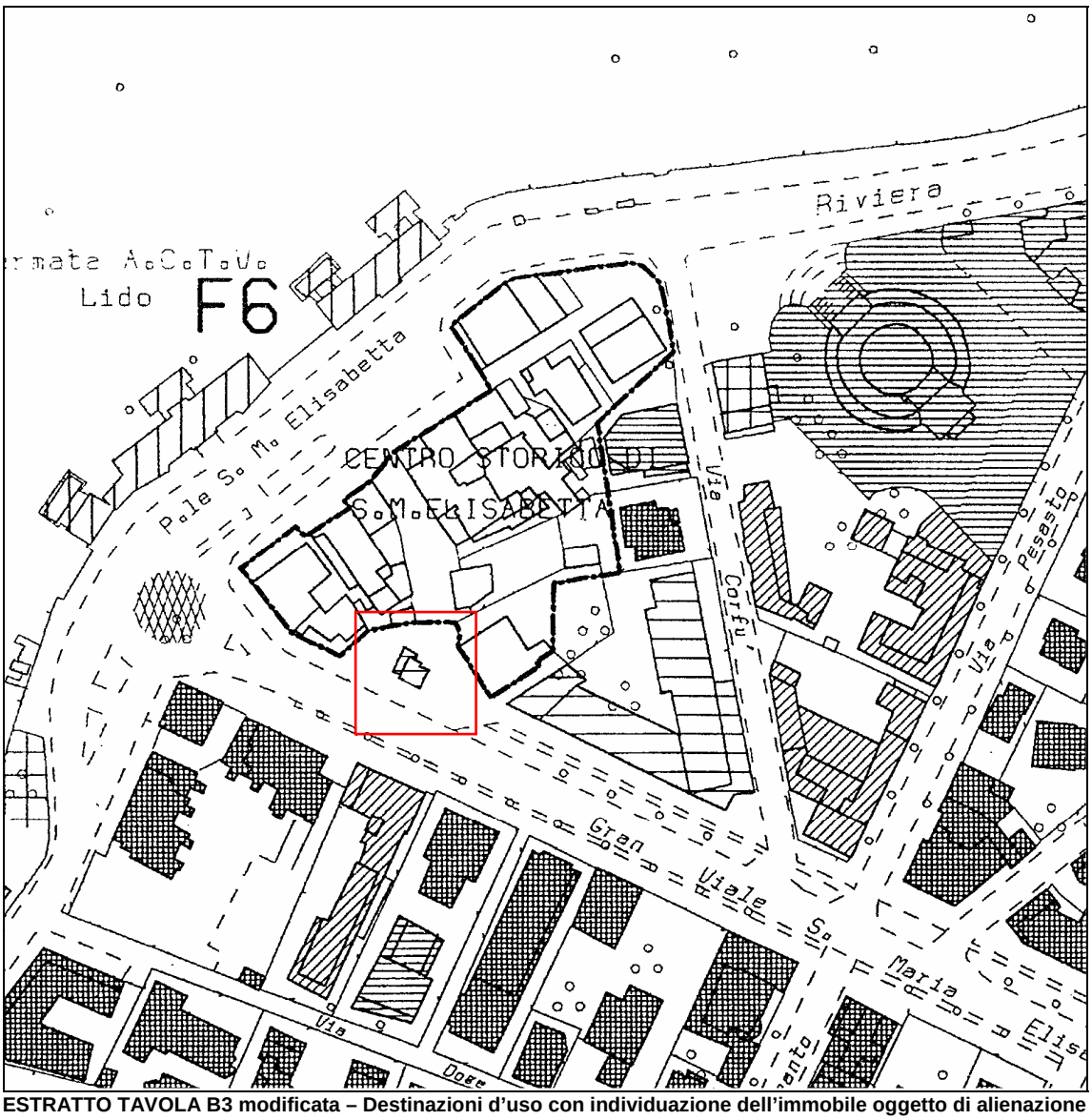
ESTRATTO TAVOLA B3 – Destinazioni d'uso con individuazione dell'immobile oggetto di alienazione

Dati catastali
sezione Venezia | foglio 25 | mappali 227 cat. C/1

Uso attuale
Inutilizzato

Destinazioni d'uso: Aree per attrezzature di interesse comune

Ipotesi di Variante in applicazione dell'articolo 35 della L.R. 11/2010 ai sensi dell'art. 50, commi da 4 ad 8 della l..R. 61/85.
Estratto della strumentazione urbanistica vigente con individuazione dell'immobile oggetto di alienazione.
V.P.R.G. per l'isola del Lido, DGR 1848del 23/06/2000.



ESTRATTO TAVOLA B3 modificata – Destinazioni d'uso con individuazione dell'immobile oggetto di alienazione

Eliminare standard previsti sul sedime dei lotti dagli strumenti urbanistici vigenti
Si

Destinazione d'uso: Servizi alle persone (D)

Nota: viene corretto il sedime dell'edificio, che includeva erroneamente il chiosco amovibile dell'edicola.

articolo 8
Definizioni: destinazioni d'uso.

8.1 Le N.T.S.A. individuano -utilizzando le espressioni di cui al successivo comma- le destinazioni d'uso consentite nelle diverse parti o zone dell'ambito territoriale disciplinato e dettano eventuali disposizioni transitorie in ordine alle destinazioni d'uso in atto (e, cioè, già insediate ed attive nel momento dell'adozione della nuova disciplina speciale) ma diverse da quelle consentite. Le destinazioni d'uso consentite possono essere individuate dalle N.T.S.A. con riferimento ad una o più delle categorie di cui al successivo comma od anche con riferimento a singole sottocategorie; nel primo caso, s'intendono consentite tutte le destinazioni d'uso della categoria, mentre, nel secondo caso, le destinazioni d'uso delle altre sottocategorie s'intendono escluse. Le funzioni non specificamente nominate nel successivo comma sono ricondotte ad una delle categorie indicate nel comma medesimo facendo riferimento ad eventuali previsioni dei vigenti ordinamenti (nell'ordine: comunale, regionale, nazionale, provinciale) o, in mancanza, utilizzando il criterio dell'analogia.

8.2 Le destinazioni d'uso considerate dal P.R.G. sono definite e raggruppate nelle seguenti categorie e relative sotto categorie:

A Residenza:
- A1 alloggi (o abitazioni); tav. B3: G
- A2 residenze collettive (collegi, pensionati, conventi, ecc.); tav. B3: G-B
- A3 funzioni complementari alla residenza: attività produttive, attività direzionali, servizi alle persone, attrezzature collettive, purché ciascun insediamento non ecceda 200 mq.

B Attività produttive: industria manifatturiera e artigianato industriale, costruzioni edili, commercio all'ingrosso, trasporti, servizi ai trasporti, officine di riparazione; tav. B3: F-L

C Attività direzionali: credito, assicurazioni, agenzie e servizi alle imprese, studi professionali, intermediari del commercio, ricerca; tav. B3: M

D Servizi alle persone:
- D1 commercio al minuto, pubblici esercizi tav. B3: M
- D2 servizi di riparazione, servizi privati alla persona e all'abitazione, tav. B3: L

E Strutture ricettive: (definite secondo le norme speciali vigenti in materia) tav. B3: H
- E1 alberghi, pensioni
- E2 motels
- E3 villaggi-albergo
- E4 residenze turistico-alberghiere
- E5 strutture ricettive all'aperto;
- E6 strutture ricettive extralberghiere

F Attrezzature collettive: servizi sociali, sanitari, scolastici, istituzioni culturali, religiose, ricreative o di spettacolo, sportive, politiche; tav. B3: A-B-C

G Agricoltura: valgono le definizioni di cui alle norme speciali vigenti in materia. tav. B3: I

8.3 Le strutture non residenziali di modeste dimensioni a servizio di opere e/o impianti pubblici, necessarie all'erogazione di servizi a rete quali cabine elettriche o simili, sono sempre ammesse anche in deroga alle prescrizioni di zona di cui al presente titolo terzo. E' altresì sempre ammesso la realizzazione di opere pubbliche relative alle reti nel sottosuolo per l'erogazione di servizi.

8.4 Ai fini della classificazione di cui al precedente comma, non assumono rilevanza e sono perciò assimilati alla destinazione principale, le attività connesse e complementari funzionalmente e strutturalmente dedicate al servizio di un unico insediamento avente altra destinazione, (quali:l'abitazione del custode, gli uffici di servizio, le mense, gli spacci, gli ambulatori).

8.5 La modificazione della destinazione d'uso in atto é sempre ammessa allorquando ad una destinazione d'uso non consentita se ne sostituisca una consentita. La destinazione d'uso in atto si rileva, nell'ordine: a) dalle licenze edilizie, dalle autorizzazioni, dalle concessioni edilizie, da altri titoli utilizzati per la realizzazione di interventi edilizi; b) dal certificato di abitabilità o di agibilità; c) dalle risultanze catastali.

8.6 Le specifiche destinazioni d'uso per attrezzature e spazi pubblici e di uso pubblico possono essere variate nell'ambito di strumenti urbanistici attuativi ovvero mediante un apposito schema di utilizzazione o progetti di opere pubbliche.

8.7 Lo schema di utilizzazione di cui al comma precedente deve

prevedere la massima integrazione delle singole funzioni e destinazioni, in modo da consentire fruibilità ed accessibilità, economia di gestione e di realizzazione, e dovrà inoltre documentare la congruità del dimensionamento e l'accessibilità delle varie attrezzature in relazione al bacino d'utenza. Tale schema di utilizzazione è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale, previo parere obbligatorio del Consiglio di Quartiere o dei Consigli di Quartiere interessati. In tale sede viene, inoltre, definito per quali interventi il relativo progetto debba essere ulteriormente sottoposto all'esame del Consiglio Comunale o dei Consigli di Quartiere interessati.