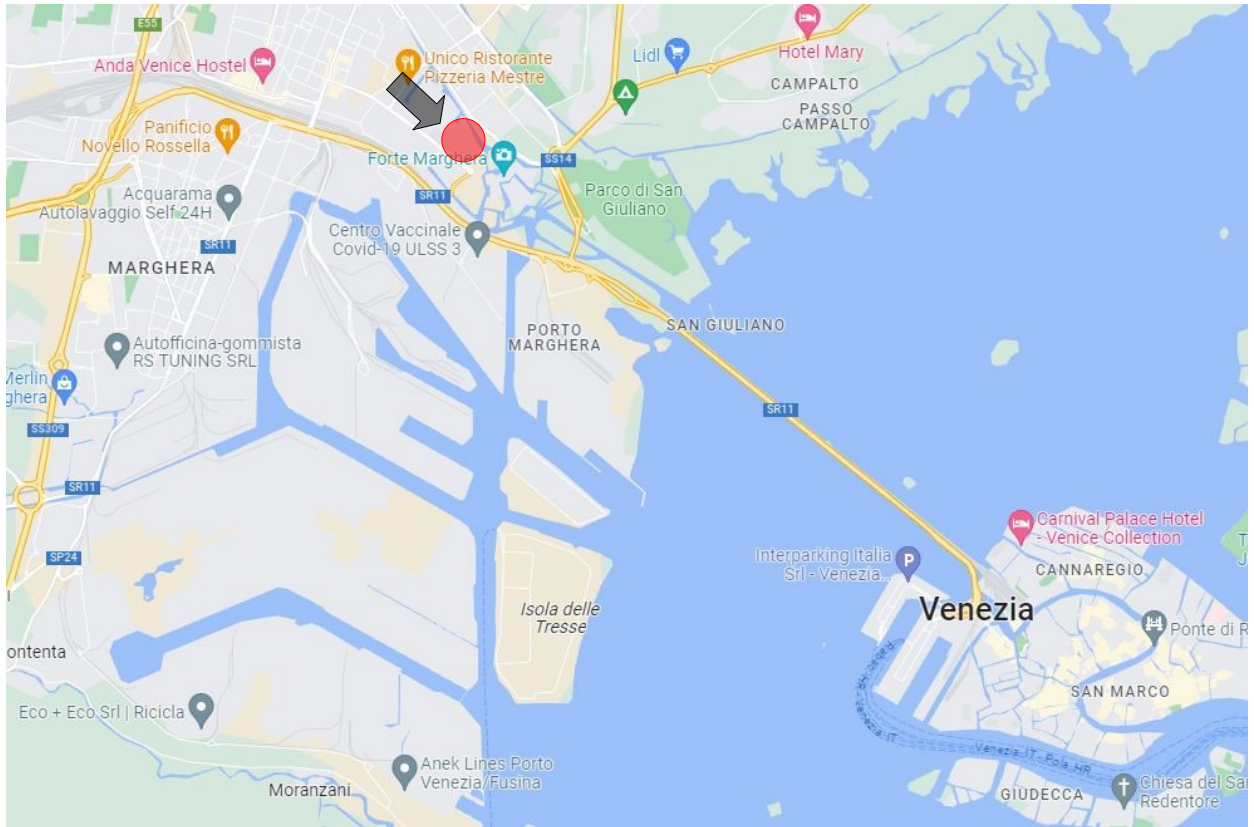


CITTA' DI
VENEZIA



**COMPENDIO IMMOBILIARE
RETROSTANTE AL POLO UNIVERSITARIO
DI VIA TORINO A MESTRE
DESTINATO A STUDENTATO**

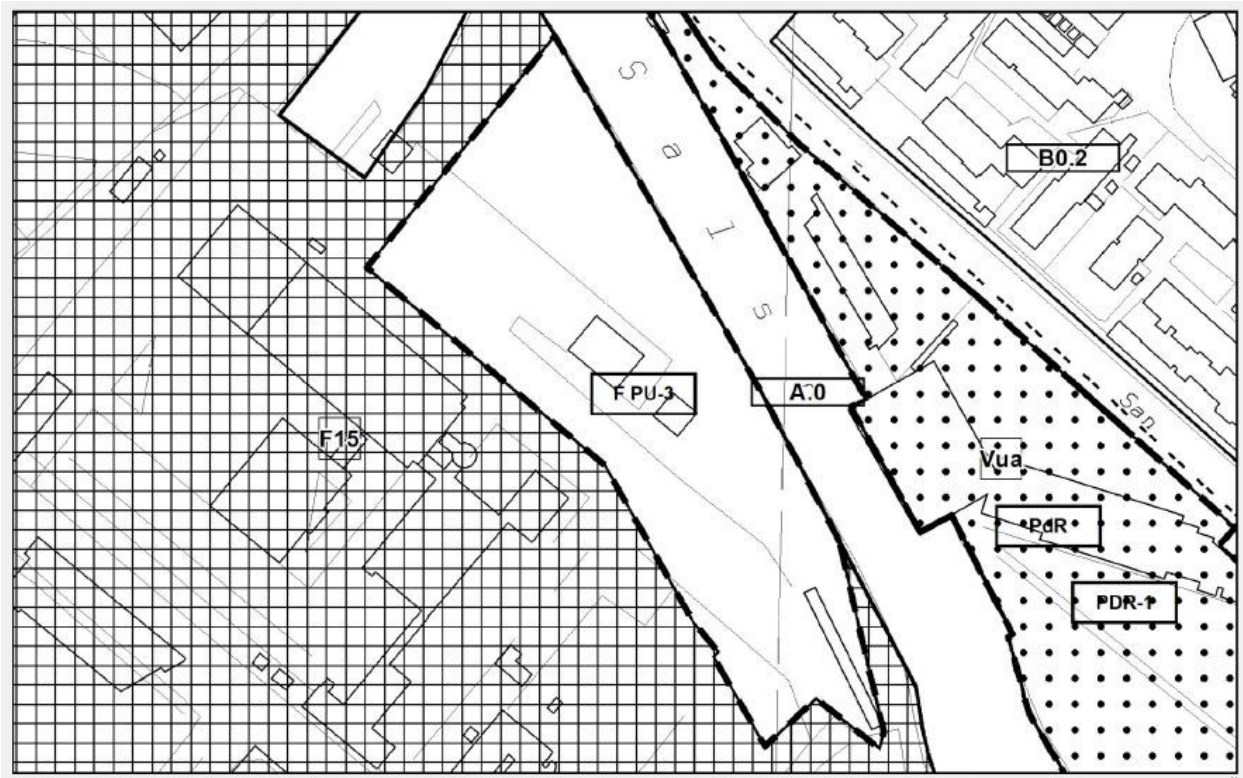


Inquadramento territoriale





Vista aerea del Compendio Immobiliare interessato dalla realizzazione dello studentato



Estratto Variante al P.R.G. vigente



Estratto mappa con la perimetrazione indicativa del Compendio Immobiliare



Ortofoto con la perimetrazione indicativa del Compendio Immobiliare

UBICAZIONE E IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Compendio costituito dalle aree site a Mestre tra via Torino ed il Canal Salso, in prossimità del Polo Universitario di "Ca' Foscari Venezia" e "IUAV di Venezia", identificate al Catasto Terreni del Comune di Venezia, al foglio 140, particelle 982 (porzione), 1009 (porzione), 1010, 1011, 1012, 1015 (porzione), 1016, 1076, 1078, 1079 (porzione), 1099 ed al Catasto Fabbricati del medesimo Comune, al foglio 140, particelle 1010 e 1012.

CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO

Dati generali e accessibilità

L'area è ubicata nel territorio comunale e presenta un'estensione totale pari a circa 12.870,00 mq e l'accessibilità avviene dalla parte terminale di via Torino, attraverso una sua diramazione laterale.

Il Compendio oggetto di alienazione risulta caratterizzato da un'edificabilità di tipo universitario, con particolare declinazione a Studentato.

L'area confina a sud-ovest con le Sedi delle Università Iuav e Ca' Foscari; a sud-est con area adibita ad impianti in gestione a Veritas S.p.A.; a nord-est con il Canal Salso e a nord-ovest con area a verde di proprietà del Comune di Venezia, prospiciente la darsena.

Descrizione stato manutentivo del bene

Ad oggi l'area è caratterizzata prevalentemente da terreno incolto, con la presenza di fitta vegetazione spontanea e di due manufatti previsti in demolizione.

PROVENIENZA

Il Compendio immobiliare in questione, facente parte di un più vasto complesso immobiliare denominato "Ex Macello", è stato acquisito in proprietà da parte del Comune di Venezia, giusta atto del 16/05/1979, rep. n. 118603 del Segretario Generale comunale prof. Antonio D'Ancona.

Con atto del 04/04/1991, rep. n. 125013 del Segretario Generale prof. D'Ancona, il Comune di Venezia, senza corrispettivo alcuno e riservando per sé la proprietà del sedime, ha concesso alle Università "Ca' Foscari Venezia" e "Università IUAV di Venezia", il diritto di superficie su tale compendio, per la durata di anni 99, al fine di realizzare un nuovo insediamento universitario.

Non avendo la realizzazione del nuovo insediamento universitario interessato l'intero ambito oggetto del diritto di superficie, con atto di retrocessione del 18/02/2021 rep. n. 37238 del Notaio di Mestre dott. Albano Dalla Valle, le Università "Ca' Foscari Venezia" e "IUAV di Venezia" hanno rinunciato al diritto di superficie su parte dei mappali, che ricomprendono quelli oggetto della presente alienazione. A seguito di tale rinuncia, il termine novantennale previsto nel richiamato diritto di superficie è decaduto e il Comune di Venezia, è divenuto pertanto pieno proprietario delle aree in questione.

DATI URBANISTICI - EDILIZI

Lo strumento urbanistico generale vigente classifica il Compendio immobiliare in questione a Zona territoriale omogenea di tipo F - Sottozona di completamento soggetta a Progetto Unitario (P.U.) F/PU n. 3, disciplinata dall'articolo 14 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione e correlati della vigente Variante al P.R.G. per la Terraferma n. 3905/04 e n. 2141/08.

Su tale ambito è ammesso lo sviluppo di una superficie lorda di pavimento (Sp) complessiva di mq 17.750, finalizzata alla realizzazione di uno studentato e relativi spazi di servizio accessori. L'altezza massima dell'edificazione fuori terra è di metri lineari 45,00. La distanza minima dai confini è di metri lineari 5,00.

Il dimensionamento degli standard dovrà rispettare le disposizioni del Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca da ultimo previste con Decreto ministeriale n. 1437 del 27/12/2022, salvi eventuali ulteriori aggiornamenti normativi che dovessero intervenire.

CONDIZIONI E VINCOLI

L'acquirente dovrà eseguire a proprie cure e spese, prima di procedere all'edificazione dello studentato, interventi di tipo ambientale e di bonifica del sito, su cui insisteranno fabbricati e pertinenze esterne.

Sarà necessario testare lo stato di potenziale inquinamento dei terreni e delle acque di falda, ed eventualmente provvedere alla rimozione e allo smaltimento degli inquinanti di scavo nelle discariche autorizzate.

Sul Compendio in questione gravano le seguenti servitù conosciute dal Comune di Venezia:

- di elettrodotto (doppia terna di media tensione afferente alle linee denominate "Porto Gialla" e "Porto Verde"), in favore di E-Distribuzione S.p.A., il cui interrimento, spostamento, innalzamento o gli eventuali interventi di mitigazione sono posti ad esclusivo carico della parte acquirente; diversi accordi potranno in ogni caso intervenire tra la parte privata e la società gestrice, salvo quest'ultima provveda autonomamente ad intervenire sull'elettrodotto con opere di rimozione/spostamento/mitigazione;
- servitù di passaggio carraio e pedonale in favore dell'Università Ca' Foscari di Venezia, gravante sui mappali in parte oggetto di alienazione (1079 e 982);
- servitù di scarico delle acque meteoriche in favore dell'Università Ca' Foscari di Venezia, gravante sull'attuale mappale n. 1099 (ex mappale n. 1081);
- servitù di passaggio per una fascia di terreno di metri lineari 3, da e verso il Canal Salso in favore dell'Università Ca' Foscari di Venezia, gravante sull'attuale mappale n. 1099 (ex mappale n. 1081), e sarà posta tra la nuova residenza studentesca e l'area in gestione a Veritas S.p.A., localizzata lungo il confine sud/est.

A confine ovest del presente Compendio immobiliare, si registra altresì la presenza di una linea elettrica interrata, costituita da due cavidotti di media tensione da 20.000 V ciascuna, che, partendo dalla cabina elettrica localizzata a sud della darsena limitrofa all'ambito in questione, attraversa il Canal Salso e la via Forte Marghera per raggiungere l'incrocio con via Pompeo Molmenti. Tale tracciato viene rappresentato graficamente negli elaborati allegati in calce alla presente scheda.

In aggiunta a tali prescrizioni, dovranno essere concordate con gli enti competenti, con particolare riferimento al Provveditorato Interregionale OO.PP. (ex Magistrato alle Acque di Venezia), le eventuali opere di consolidamento della riva lungo il Canal Salso, di cui ai mappali nn. 1015 (porzione), 1016, 1076 e 1099.

In fase di progettazione potrà essere realizzato un percorso ciclo - pedonale parallelo a detto canale, con l'estensione, in direzione di via Forte Marghera, di un ponte ciclo - pedonale, al fine di consentire la migliore interconnessione con le aree circostanti e con il parco di San Giuliano. Tale adempimento non costituisce tuttavia alcun obbligo, essendo rimesso alla facoltà dello sviluppatore.

L'aggiudicatario dovrà provvedere a proprie cure e spese, preventivamente alla sottoscrizione dell'atto notarile di compravendita, alle attività di frazionamento e aggiornamento catastale dell'ambito in argomento, attenendosi alle indicazioni e prescrizioni del Settore Conservazione e valorizzazione dei Beni immobili dell'Area Economia e Finanza, da ritenersi vincolanti anche con riguardo all'esatto identificazione del medesimo Compendio, ad oggi indicativamente rappresentato graficamente nella presente Scheda.

In capo all'aggiudicatario, verrà inoltre posto l'onere di progettare e realizzare una nuova viabilità, sulla scorta di quanto indicativamente rappresentato in colore rosso nella scheda norma sotto riportata (cfr. ultima pagina della presente scheda), tale da consentire l'accessibilità al futuro studentato, garantendo al contempo il collegamento viario con il Polo Universitario confinante.

Si precisa inoltre che, come indicato nel parere P.G. n. 188931 del 07/04/2026 (accluso all'Avviso come Allegato "C"), rilasciato dall'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile, in relazione agli sviluppi edificatori del Compendio in questione, non risulta necessario reperire i parcheggi privati (ai sensi della l.r. 11/1978) trattandosi di opera pubblica o di uso pubblico. Sarà comunque opportuno dotare la struttura di eventuali parcheggi privati funzionali al personale ed agli utilizzatori del plesso, al fine di razionalizzare l'utilizzo dell'ambito e di non aggravare le rimanenti aree scoperte del Polo Universitario.

Il citato parere P.G. n. 188931 del 07/04/2026 ha altresì precisato che la capacità edificatoria massima realizzabile (pari a 17.750 mq) risulta prescrittiva indipendentemente dal numero di posti letto previsti dal progetto.

Si richiama integralmente il Bando per una più ampia panoramica relativa ai vincoli di carattere tecnico oltre alle condizioni contrattuali.

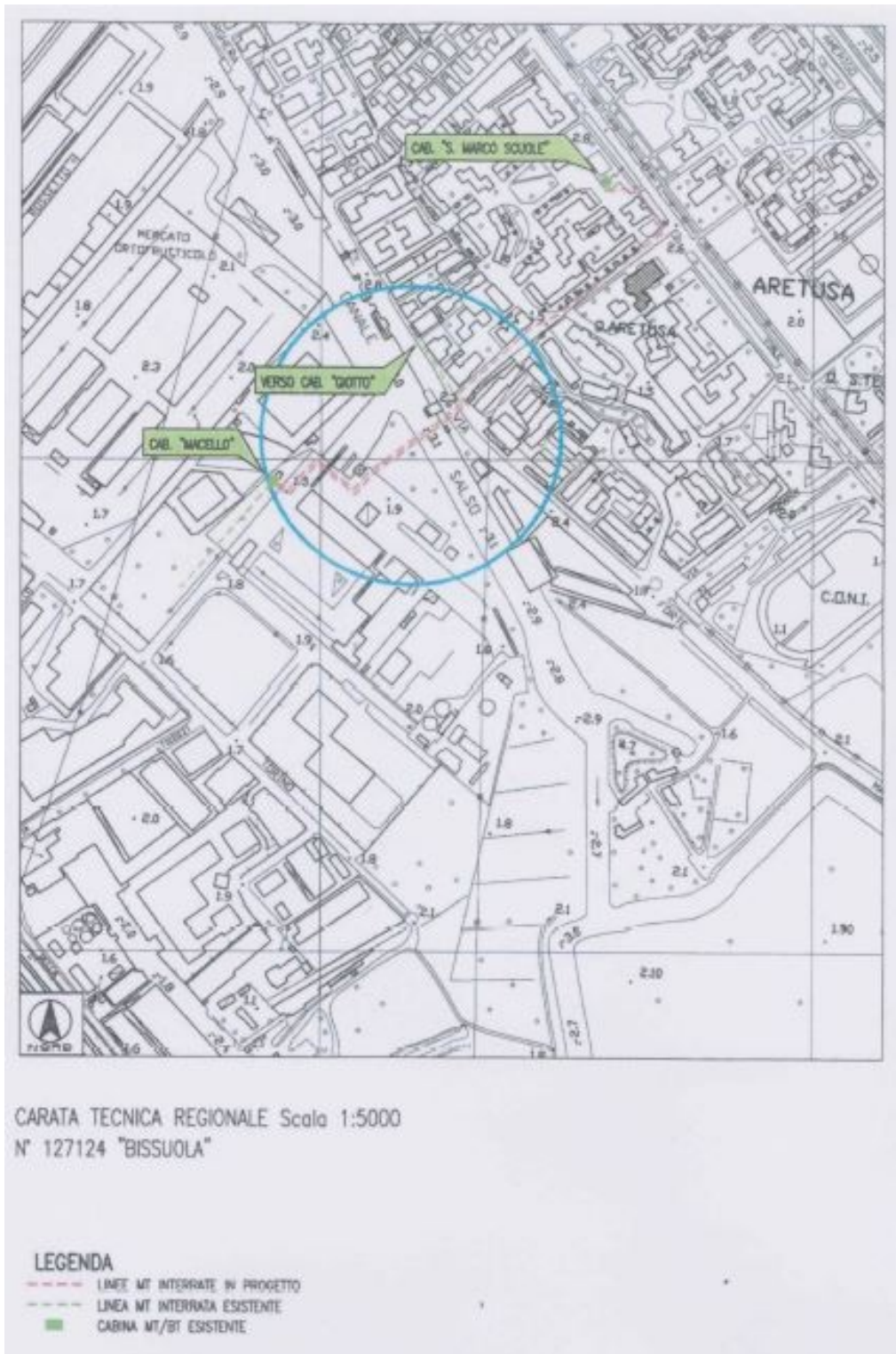
STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

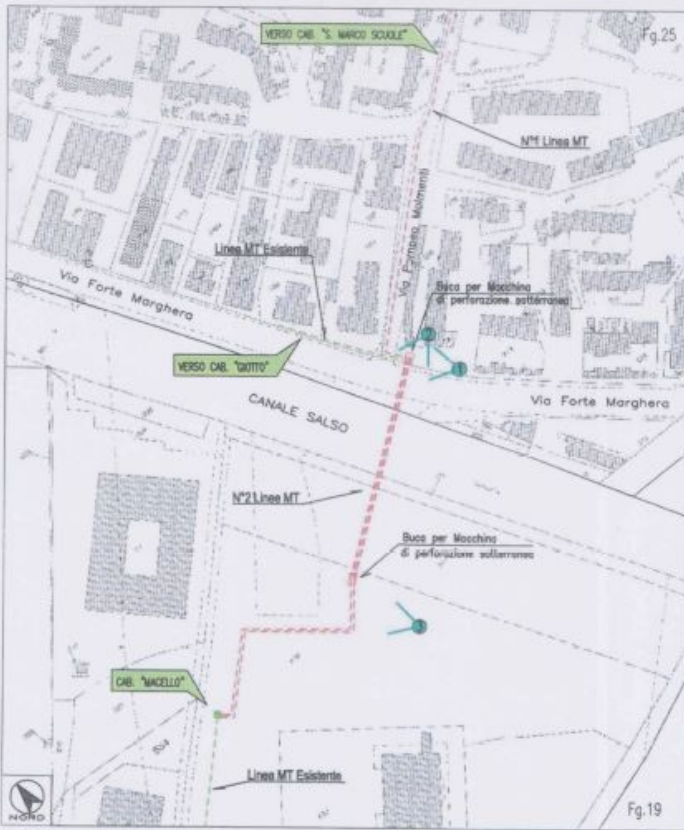
Libero.

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore dell'immobile quale prezzo a base d'asta è pari ad € 3.300.000,00 (tremilionitrecentomila/00).

linea elettrica interrata, costituita da due cavidotti di media tensione





ESTRATTO DI MAPPA
Comune di VENEZIA/E
FG. 19-25 Scala 1:2000

LEGENDA

- - - LINEE MT INTERRUTE IN PROGETTO
- - - LINEA MT INTERRUITA ESISTENTE
- CABINA MT/BT ESISTENTE
- ⊕ PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA



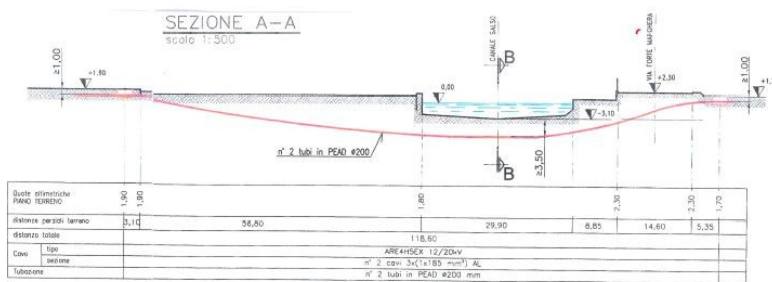
Foto 1



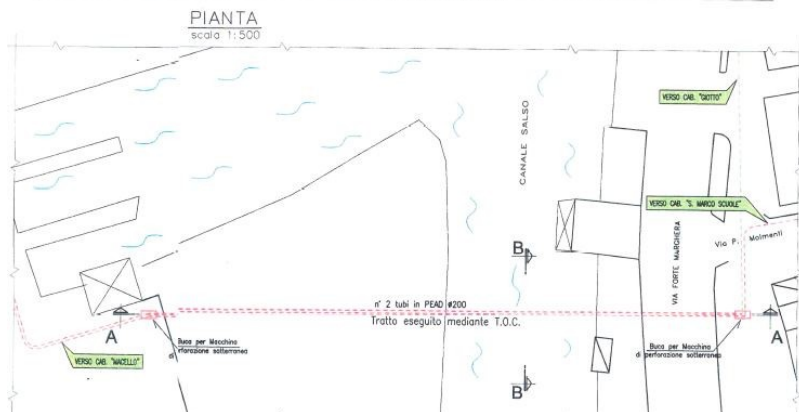
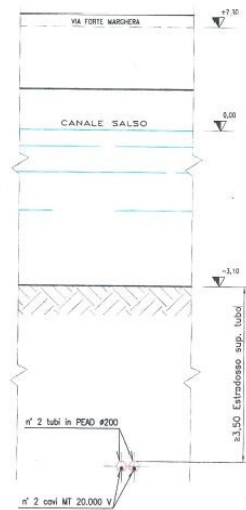
Foto 2

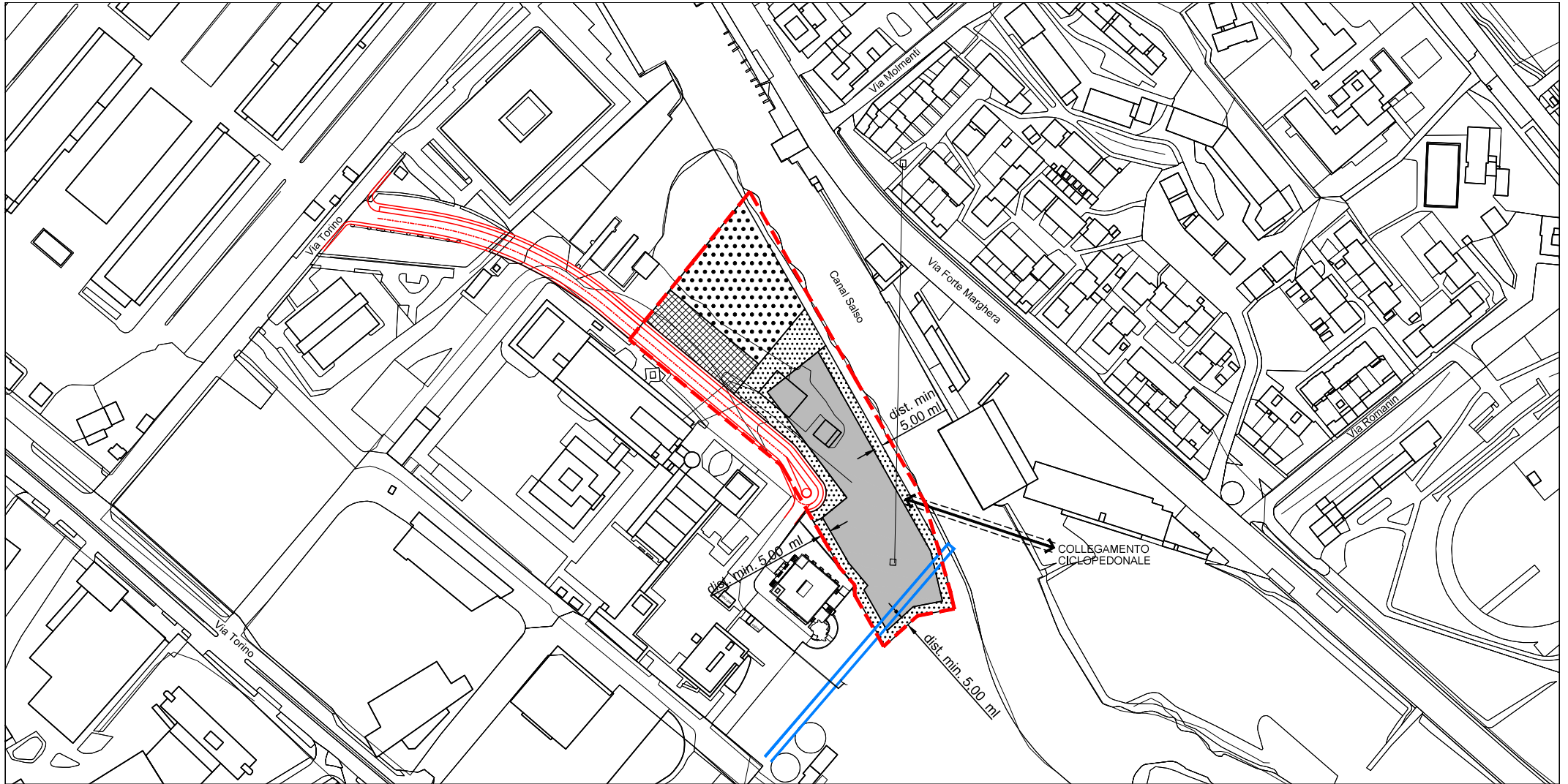


Foto 3



SEZIONE B-B
scala 1:50





LEGENDA:

- Perimetro area oggetto di alienazione immobiliare
- Standard: Spazio pubblico attrezzato a verde
- Standard: Spazio pubblico pedonalizzato
- Standard: Parcheggio pubblico
- Limite di inviluppo massimo dell'edificazione
- Superficie Fondiaria: circa 4.500 mq
- Viabilità a servizio anche del compendio universitario

Scarico sul Canal Salso delle acque meteoriche esistenti del Compendio universitario

Occupazione: 536 posti letto e relativi spazi di servizio accessori

Altezza massima edificazione fuori terra: 45 ml
Distanza minima dai confini: 5 ml

Superficie lorda di pavimento massima edificabile: 17.750 mq

Il dimensionamento degli standard minimi dovrà rispettare le disposizioni del Decreto del Ministero dell'Università e della Ricerca n. 1437 del 27 dicembre 2022 e ss.mm.ii. e l'ulteriore normativa di settore