

CITTA' DI  
VENEZIA



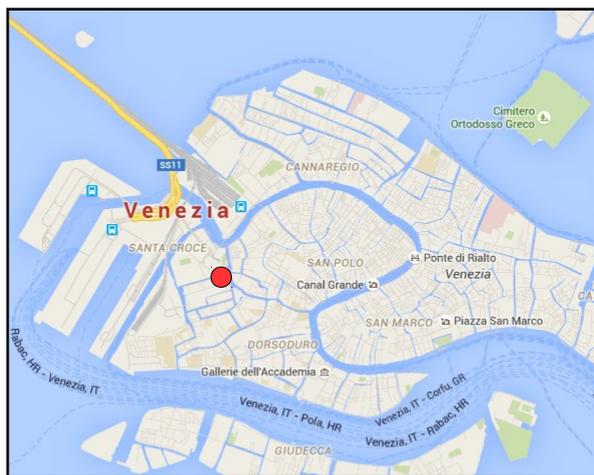
# Ex casa custode Giardini Papadopoli

Santa croce 242/A - Venezia

## “ex casa custode Giardini Papadopoli”

### UBICAZIONE:

Santa Croce 242/A, Venezia



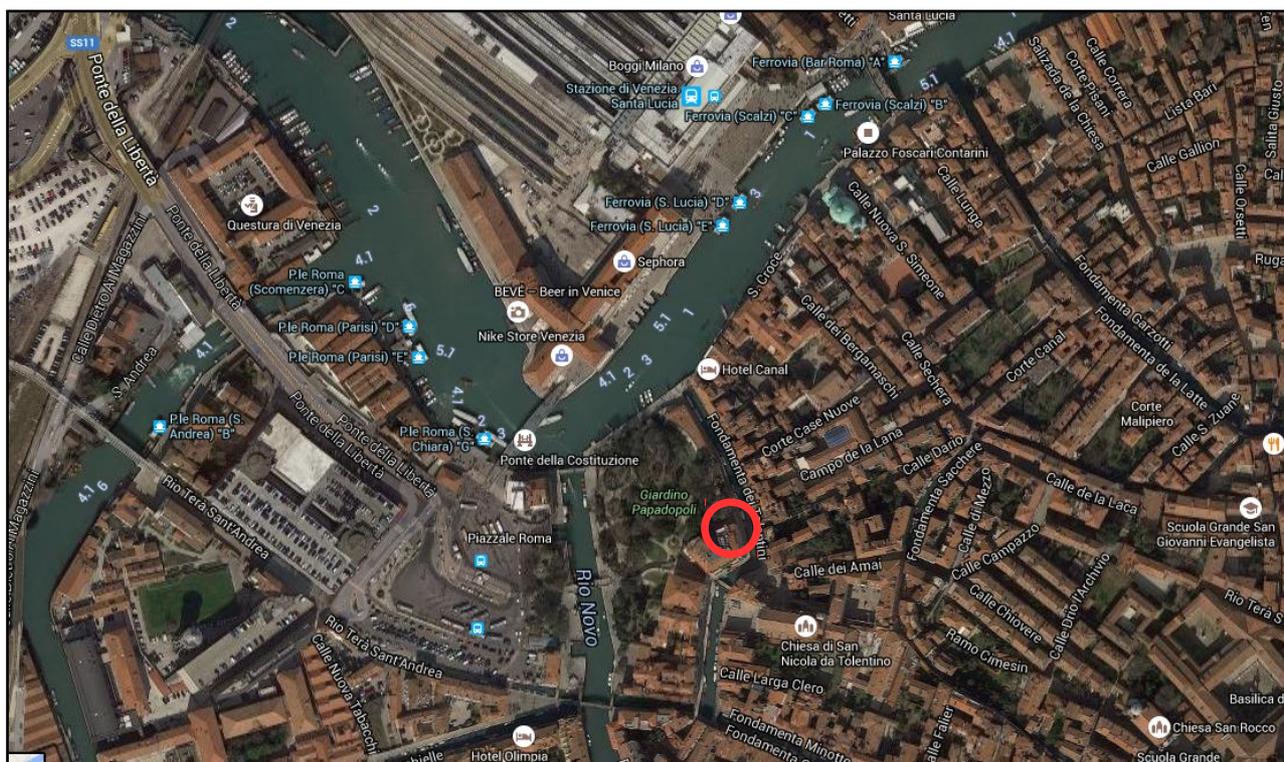
## Descrizione dell'immobile

### CARATTERI GENERALI

#### Ubicazione e accessibilità.

L'immobile è localizzato a Venezia nel sestiere di Santa Croce, più precisamente all'interno dei giardini pubblici Papadopoli in aderenza con l'omonimo Hotel. La sua collocazione la si può definire strategica del Centro Storico poiché in prossimità della “porta” della città a due passi da Piazzale Roma: terminal di arrivo sia dei mezzi su gomma sia del trasporto pubblico via acqua.

Figura 1 – La localizzazione dell'immobile Santa Croce 242/A, Venezia.



## Descrizione, finiture interne e stato manutentivo del bene

L'immobile è costituito da due piani fuori terra con copertura a tetto piano. La struttura portante è a mattoni pieni con solai in laterizio. L'affaccio sulla Fondamenta del Monastero è in mattoni faccia a vista, mentre le due facciate poste in affaccio sui giardini sono intonacate.

Al piano terra si trovano più locali adibiti a magazzini e un ex bagno pubblico composto da quattro wc, a tutt'oggi in uso a VERITAS per il mantenimento del giardino e quale ricovero di attrezzature per lo sfalcio e la raccolta dell'erba e per la raccolta dei rifiuti.

Le finiture interne, sono quelle tipiche degli alloggi popolari degli anni 60: piastrelle in simil pavimento alla veneziana, porte e serramenti in legno.

Al primo piano si trova l'appartamento – al quale si accede da una scala esterna, in comunicazione con il doppio accesso al magazzino sottostante – è composto da quattro vani: soggiorno, cucina e due camere. In aggiunta troviamo un ripostiglio con accesso diretto dalla cucina e da un bagno con accesso dal disimpegno posto tra le due camere.

A causa di un incendio sviluppatosi una decina d'anni fa, l'appartamento versa in condizioni manutentive precarie. La pittura interna è completamente scrostata ed i serramenti risultano sia danneggiati che vetusti. La parte impiantistica dell'alloggio, sia quella elettrica che quella termica risultano non a norma.

Per tanto l'appartamento necessita di un intervento di restauro completo.

I magazzini posti al piano terra non sono stati coinvolti dall'incendio, ma al tempo stesso anch'essi necessitano di piccoli interventi di ristrutturazione.

## DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

C.F.	Foglio 11	map. 2129	Sub. 1	cat. C/2	-	27 mq	Rend. € 118,83
------	-----------	-----------	--------	----------	---	-------	----------------

C.F.	Foglio 11	map. 2129	Sub. 2	cat. A/3	-	6,5 vani	Rend. € 1.019,18
------	-----------	-----------	--------	----------	---	----------	------------------

C.F.	Foglio 11	map. 2129	Sub. 3	cat. C/2	-	17 mq	Rend. € 74,63
------	-----------	-----------	--------	----------	---	-------	---------------

L'area scoperta oggetto di concessione al soggetto che acquisirà le unità immobiliari sopra indicate è così identificata al Catasto Terreni:

C.T.	Foglio 11	map. 2146		245 mq	Rend. € 118,83
------	-----------	-----------	--	--------	----------------

C.T.	Foglio 11	map. 2154 (porz.)		43 mq	Rend. € 118,83
------	-----------	-------------------	--	-------	----------------

C.T.	Foglio 11	map. 2148 (porz.)		352 mq	Rend. € 118,83
------	-----------	-------------------	--	--------	----------------

## PROVENIENZA:

Il terreno sul quale sono state edificate le unità immobiliari sopra indicate è stato acquisito con contratto di compravendita del 09/05/1922, rep. n. 14394 notaio C. Artelli.

## CONSISTENZA:

Secondo quanto stabilito dalla disciplina estimativa e come confermato dai principali testi in materia estimativa, in particolare "il Codice delle Valutazioni Immobiliari" Ed. Tecnoborsa-Roma e "Il Consulente Immobiliare" Ed. Il sole 24 ORE e dal D.P.R n. 138/98 Allegato C, per il calcolo delle superficie commerciale di "ex casa custode Giardini Papadopoli".

**Superficie commerciale = 108 mq circa**

## N.B.

Nel calcolo della consistenza non è stato preso in considerazione lo scoperto di pertinenza, rappresentato nelle schede catastali, poiché non è oggetto di vendita. Successivamente prima dell'atto lo stesso verrà stralciato attraverso un aggiornamento catastale.

PLANIMETRIA:

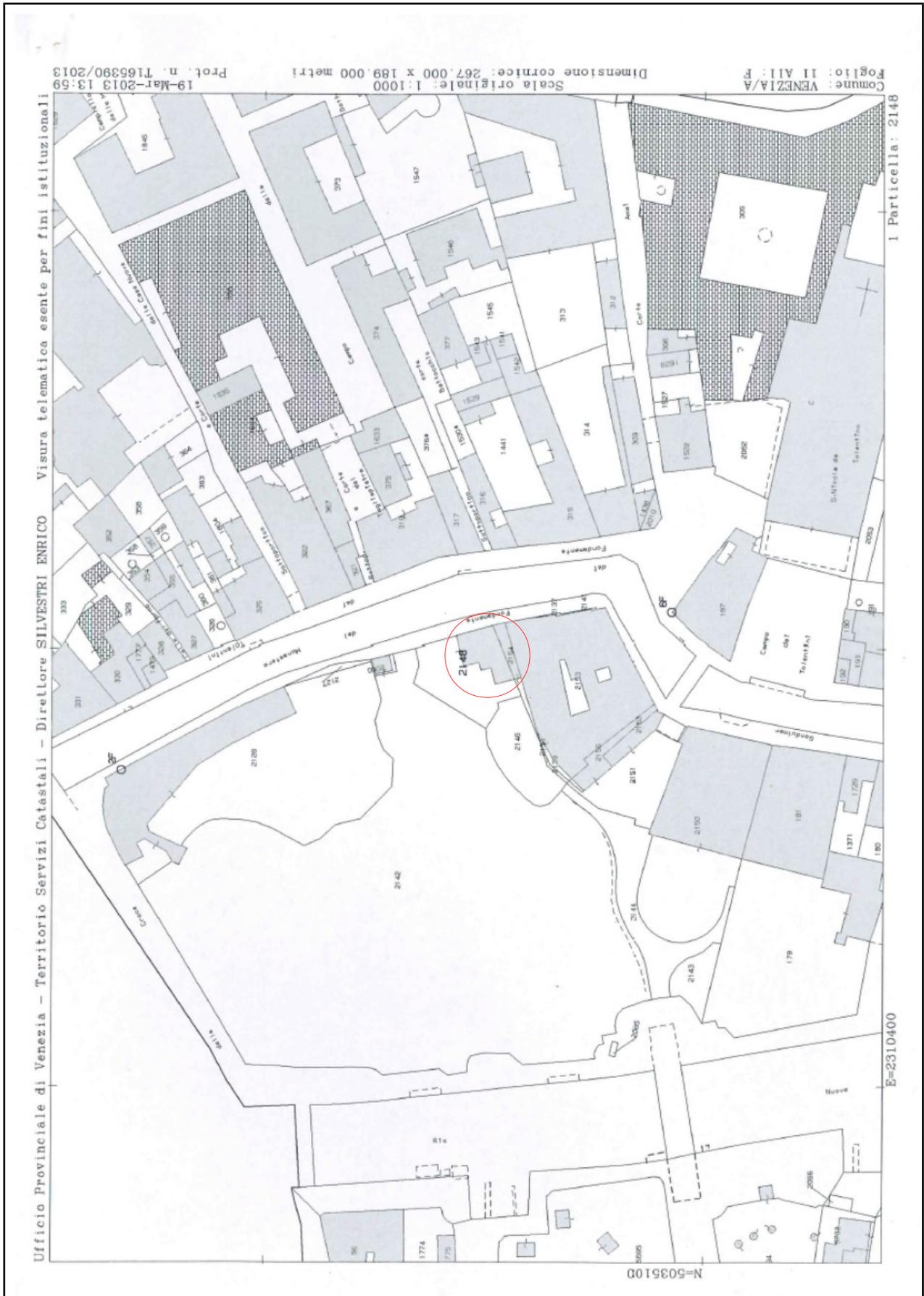
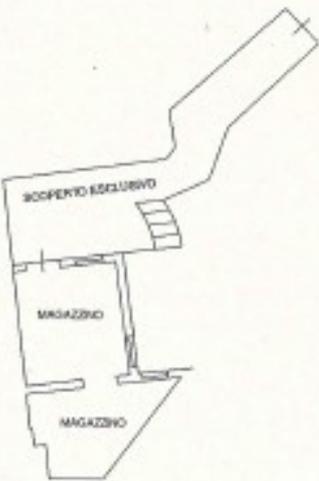


Figura 2- Mappa catastrale

Figura 3 – 4 – 5 Scheda Catastale

<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di</b>	Dichiarazione protocollo n. <b>461</b>
	Planimetria di u.i.u. in Comune di Venezia - Venezia S. Croce civ.
<b>Identificativi Catastali:</b> Sezione: VE Foglio: 11 Particella: 2129 Subalterno: 1	<b>Compilata da:</b> Marchi Luca Iscritto all'albo: Geometri Prov. Venezia N. 1741
	Scheda n. 1      Scala 1:200

SCOPERTO ESCLUSIVO

MAGAZZINO

MAGAZZINO

PIANTA PIANO TERRA  
H=2.54



ORIENTAMENTO

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

Dichiarazione protocollo n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Venezia - Venezia  
Fondamenta Del Monastero oiv. 242/A

**Identificativi Catastali:**

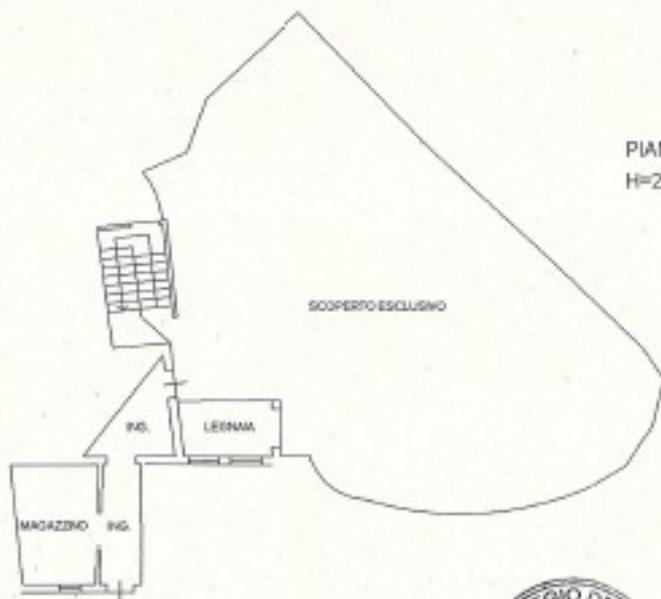
Serione: VE  
Foglio: 11  
Particella: 2129  
Subalterno: 2

**Compilata da:**

Marchi Luca  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Venezia N. 1741

Scheda n. 1 Scala 1:200



ORIENTAMENTO

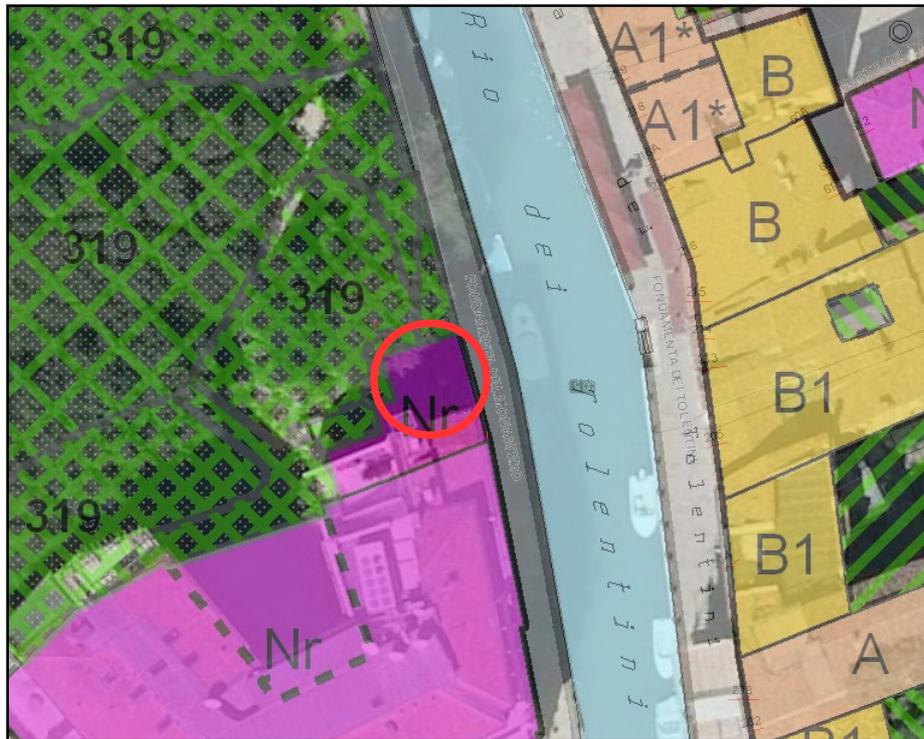


#### DATI URBANISTICI - EDILIZI:

L'ex casa del custode dei Giardini Papadopoli è ricompresa all'interno della *Variante al PRG per la Città Antica*, approvata con D.G.R. n. 3987 del 9/11/1999, quale "Nr – Unità edilizia novecentesca integrata nel contesto".

Il relativo scoperto di pertinenza, non oggetto di cessione, è classificato dallo strumento urbanistico come "Giardini di impianto preottocentesco od ottocentesco disegnati risultanti da fusioni o frazionamenti"

L'ex casa del custode dei Giardini Papadopoli, lo scoperto di pertinenza e il restante Giardino Papadopoli sono assoggettati allo standard urbanistico "Verde attrezzato e giardini pubblici".



Con la deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 29/07/2016, dichiarata immediatamente eseguibile, è adottata la variante allo strumento urbanistico vigente per l'eliminazione dello standard urbanistico. Si rinvia alla scheda urbanistica di variante allegata. Seguirà l'iter previsto dalla normativa regionale per l'approvazione di detta variante.

#### VINCOLI:

L'immobile non è soggetto a procedimento per l'accertamento della verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004, poiché di età inferiore ai 70 anni.

#### STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

L'appartamento al primo piano con il suo magazzino di pertinenza risulta libero mentre i rimanenti due magazzini posti al piano terra sono dati in uso a VERITAS, quale ricovero attrezzature.

#### NOTE:

La soc. La Porta di Venezia s.r.l. – con sede legale in Venezia, Santa Croce 245, P.IVA 04222340277 – proprietaria dell'immobile sito in Venezia Santa Croce 245 nel quale esercita l'attività ricettiva di albergo all'insegna Hotel Papadopoli, con nota P.G. n. 2016/119976 del 10/03/2016 ha presentato al Comune di Venezia una proposta per l'acquisto dell'immobile denominato "ex casa del custode Giardini Papadopoli" con l'intendimento di accorparlo all'edificio principale e adibirlo all'attività ricettiva.

La soc. La Porta di Venezia s.r.l., pertanto, ha offerto per l'acquisto dell'immobile ex casa del custode la somma di Euro 507.000,00.

La suddetta società, inoltre, è interessata ad assumere in concessione l'area scoperta di pertinenza di detto immobile (già in parte ospitante un impianto di depurazione dell'attività giusta concessione n. 41502 del 1993) della superficie di mq 480 ca. da destinare a parterre del ristorante per circa 80 mq e a giardino dell'albergo per i restanti 400 mq.

La soc. La Porta di Venezia s.r.l. condiziona la propria offerta alla possibilità di adibire l'immobile ex casa del Custode Giardini Papadopoli ad attività ricettiva e ad una durata della concessione dell'area scoperta di pertinenza almeno ventennale per consentire l'ammortamento dei costi per gli interventi di recupero e di sistemazione che consisteranno nel rifacimento dell'impianto di depurazione, che verrà interamente interrato, nella sistemazione del parterre, nella manutenzione e rifacimento della recinzione, nella realizzazione di un adeguato impianto di illuminazione, nel riordino generale del verde con nuove piantumazioni, nella creazione di nuovi percorsi e nella installazione di un impianto di videocontrollo.

La soc. La Porta di Venezia s.r.l., inoltre, ha manifestato la propria disponibilità a provvedere direttamente alla manutenzione dell'intero Giardino Papadopoli a fronte della stipula di una convenzione che preveda la concessione del giardino in uso esclusivo per realizzarvi non più di dodici eventi l'anno di particolare pregio e interesse per la Città. La durata della convenzione decennale consentirà l'ammortamento sia degli investimenti necessari per gli interventi di riordino e manutenzione straordinaria, di adeguamento del sistema di illuminazione e di installazione di un impianto di videosorveglianza con collegamento diretto agli organi di vigilanza.

Nella deliberazione di Giunta Comunale PD n. 255 del 21/06/2016 l'ex Casa del Custode dei Giardini Papadopoli è inserita tra i beni che costituiscono il Piano delle alienazioni e valorizzazioni per il triennio 2016 – 2018 ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008 – unitamente alla relativa scheda urbanistica di variante che sarà adottata con la presente deliberazione consiliare – in quanto ritenuta non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali e al raggiungimento degli obiettivi dell'Ente accogliendo la proposta economica, urbanistico-edilizia e patrimoniale presentata dalla soc. La Porta di Venezia s.r.l. nell'offerta irrevocabile presentata per l'acquisto.

#### **MODALITÀ DI ALIENAZIONE DEL BENE:**

Vendita dell'immobile denominato "ex Casa del Custode del Giardino Papadopoli" con l'esclusione dello scoperto di pertinenza al corrispettivo non inferiore ad Euro 507.000,00 e alle seguenti ulteriori condizioni contrattuali:

- concessione ventennale dell'area scoperta di pertinenza di detto immobile al canone di Euro 16.000,00 annui;
- manutenzione a carico dell'acquirente dell'intero Giardino Papadopoli secondo un capitolato prestazionale che individuerà gli interventi minimi che dovranno essere svolti
- concessione decennale del Giardino Papadopoli in uso esclusivo per realizzarvi non più di dodici eventi l'anno della durata di non più di quattro giorni ciascuno di particolare pregio e interesse per la Città ad un canone parametrato rispetto al COSAP applicabile.

L'individuazione dell'acquirente dell'ex Casa del Custode del Giardino Papadopoli avverrà attraverso un procedimento ad evidenza pubblica che, nel rispetto dei principi di imparzialità, pubblicità e trasparenza, metta in competizione la soc. La Porta di Venezia s.r.l. – con sede legale in Venezia, Santa Croce 245, P.IVA 04222340277 – con gli eventuali soggetti concorrenti interessati, rispetto al prezzo offerto a parità delle restanti condizioni sopraindicate.

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:**







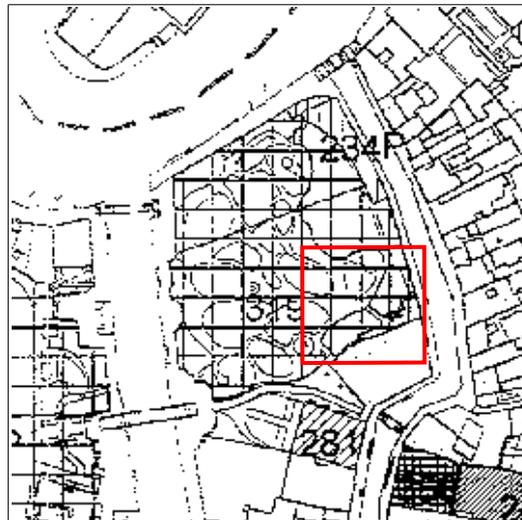


**CASA DEL CUSTODE – GIARDINI PAPADOPOLI (VENEZIA)  
VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI IN APPLICAZIONE  
DELL'ARTICOLO 18 COMMI DA 3 A 6 DELLA L.R.V. N. 11/2004.**

**STATO DI FATTO – ESTRATTI DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA  
VIGENTE.**



Estratto tav. B1 - Categorie tipologiche delle unità di spazio –  
V.PRG Città Antica



Estratto tav. 1b – Standard urbanistici –  
V.PRG Città Antica

**Dati catastali**

C.T. foglio 11 | mappale 2146 e 2154

C.F. foglio 11 | mappale 2129 sub 1, 2 e 3

**Uso attuale**

Parte dell'immobile è utilizzato da VERITAS come magazzino. Una porzione dello scoperto è in concessione a Papadopoli Hotel Venezia dove è stato realizzato un impianto di depurazione.

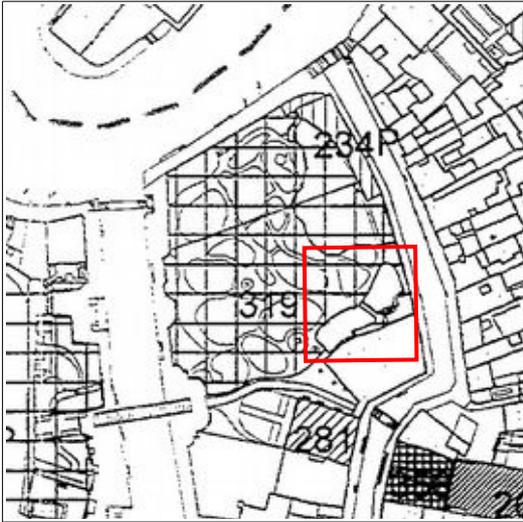
**Destinazioni d'uso e riferimenti agli strumenti urbanistici vigenti**

VPRG per la Città Antica

- Edificio: classificato tipo Nr “unità edilizia novecentesca integrata nel contesto” (Appendice 1 alle NTA della VPRG per la Città Antica, Scheda 28).  
Destinazioni d'uso compatibili: “Tutte le utilizzazioni coerenti con le caratteristiche con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite, fatte salve le indicazioni dello strumento urbanistico esecutivo”.
- Giardino: “giardino di impianto preottocentesco od ottocentesco disegnato risultante da fusioni o frazionamenti” (Appendice 1 alle NTA della VPRG per la Città Antica, Scheda 45, art.14).

VPRG Standard urbanistici ai sensi degli artt. 22 e 25 della LR 61/85  
Standard: 319 porzione – Verde attrezzato e giardini pubblici.

**ELEMENTI DI VARIANTE IN APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 35 DELLA L.R. 11/2010 AI SENSI DELL'ARTICOLO 18 COMMI DA 3 A 6 DELLA L.R.V. N. 11/2004.**



Estratto tav. 1b – Standard urbanistici –  
V.PRG Città Antica - VARIANTE

**Eliminare standard**

SI, per l'edificio identificato catastalmente al foglio 11 mappale 2129 e per una superficie scoperta pari a 480 mq.

**Destinazioni e prescrizioni urbanistiche**

Sono confermati gli usi compatibili stabiliti dalle schede vigenti delle unità di spazio (Appendice 1 alle NTA della VPRG per la Città Antica).

**Nuova volumetria**

NO