



## COMUNE DI VENEZIA

DIREZIONE: DIREZIONE PATRIMONIO E CASA

### DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

(Decreto legislativo 18 Agosto 2000, n. 267 – Regolamento di contabilità art. 33)

OGGETTO: Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni per l'anno 2016 – approvazione e pubblicazione dell'Avviso pubblico per la vendita del bene immobile denominato "Casa del Custode dei Giardini Papadopoli" – impegno di spesa.

*Proposta di determinazione (PDD) n. 1347* del 29/07/2016

*Determinazione (DD) n. 1225* del 01/08/2016

*Fascicolo 2016.III/2/1.16 "Vendite immobiliari"*

*Sottofascicolo 4 "Ex Casa del custode Giardini Papadopoli"*

---

Il dispositivo atto è stato firmato digitalmente ai sensi del Codice delle Amministrazioni Digitali (D. Lgs. 82/2005 e successive modifiche) da Vettori Alessandra, in data 29/07/2016.

Il visto di regolarità contabile è stato firmato digitalmente ai sensi del Codice delle Amministrazioni Digitali (D. Lgs. 82/2005 e successive modifiche) da Nardin Nicola, in data 01/08/2016.



**COMUNE DI VENEZIA**  
*Direzione Patrimonio e Casa*  
Settore Sviluppo Patrimonio  
Servizio Programmazione, Acquisti,  
Vendite e Progetti Speciali

P.D.D. 2016/1347 del 29/07/2016

Determinazione Dirigenziale n. 2016/

OGGETTO: Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni per l'anno 2016 – approvazione e pubblicazione dell'Avviso pubblico per la vendita del bene immobile denominato "Casa del Custode dei Giardini Papadopoli" – impegno di spesa.

### IL DIRETTORE

**Premesso che** con deliberazione della Giunta Comunale n. 198 del 22/07/2016 è stato individuato il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni, ex art. 58 del D.L. 112/2008, convertito con modificazioni dalla L. 133/2008, quale allegato del Bilancio di Previsione per il triennio 2016 - 2018, approvato da ultimo in sede di verifica degli equilibri generali, assestamento generale e stato di attuazione dei programmi, con la deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 29/07/2016, dichiarata immediatamente eseguibile.

**Considerato che:**

- in detto Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni è presente per l'annualità 2016 l'immobile denominato "Casa del Custode dei Giardini Papadopoli" – ubicata in Venezia Santa Croce 242/A – identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 11, mappale 2129, sub 1, 2 e 3;
- la sopraccitata deliberazione di Consiglio Comunale ha già approvato l'alienazione di alcuni dei beni immobili facenti parte del predetto Piano ai valori, alle condizioni e con le modalità indicate nelle schede patrimoniali allegate al numero 5 dell'atto consiliare.

**Atteso che** tra le suddette schede patrimoniali allegate alla sopra richiamata deliberazione del Consiglio Comunale è presente quella riferita all'immobile denominato "Casa del Custode dei Giardini Papadopoli" all'interno della quale si rappresenta che:

*"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 dei 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”.

**Rilevato che** la suddetta scheda patrimoniale prevede nella sezione “Modalità di alienazione dell'immobile” che:

- la vendita dell'immobile denominato “ex Casa del Custode del Giardino Papadopoli” con l'esclusione dello scoperto di pertinenza avvenga al corrispettivo non inferiore ad Euro 507.000,00 e alle seguenti ulteriori condizioni contrattuali:
  - a) concessione ventennale dell'area scoperta di pertinenza di detto immobile al canone di Euro 16.000,00 annui;
  - b) manutenzione a carico dell'acquirente dell'intero Giardino Papadopoli secondo un capitolato prestazionale che individuerà gli interventi minimi che dovranno essere svolti;

c) 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 della 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.

**Preso atto che**, ai sensi dell'art. 58 D.L. 112/2008 e dell'art. 35, comma 1, L.R. Veneto 11/2010, l'approvazione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 29/07/2016 costituisce adozione della variante allo strumento urbanistico vigente per l'immobile Casa del Custode del Giardino Papadopoli come indicato nel Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni 2016 - 2018.

**Ritenuto** di procedere, in attuazione dei predetti provvedimenti, alla pubblicazione di apposito Avviso pubblico per la vendita del bene immobile denominato "Casa del Custode del Giardino Papadopoli" – il cui schema comprensivo della scheda patrimoniale è allegato alla presente determinazione – sino al giorno 25 agosto 2016 all'Albo Pretorio, sul sito internet istituzionale di questa Amministrazione, nonché per estratto sui quotidiani "La Repubblica" e "La Nuova Venezia", "Il Gazzettino".

**Ritenuto, pertanto, di** impegnare la spesa necessaria per procedere a detta pubblicazione nell'importo presunto di Euro 3.000,00.

**Visto** l'art. 107 del D.Lgs. 267/2000.

**Visto** il R.D. 827/1924.

**Visto** il Regolamento Comunale di Contabilità.

**Richiamati** gli allegati n. 1 "principio della competenza finanziaria" e n. 4.2 "principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria" del D. Lgs. 23 giugno 2011, n. 118.

**Viste** la deliberazione del Consiglio Comunale n. 147 del 23/12/2015 di approvazione del Bilancio di previsione 2016 – 2018 e la deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 29/07/2016, dichiarata immediatamente eseguibile, di verifica degli equilibri generali, assestamento generale e stato di attuazione dei programmi.

**Vista** la deliberazione di Giunta Comunale n. 32 del 15/02/2016 che istituisce il PEG 2016-2018.

**Preso atto che** l'esecutività del presente provvedimento è subordinata all'apposizione del visto di regolarità contabile del Direttore della Direzione Finanza, Bilancio e Tributi ai sensi e per gli effetti dell'art. 183 comma 7 del D.Lgs. 267/2000.

**Dato atto** del rispetto di quanto previsto dall'art. 6 comma 2 del Regolamento sul sistema dei controlli interni, approvato con deliberazione del C.C. n. 16 del 28/02/2013 in ordine al controllo di regolarità amministrativa e contabile nella fase preventiva.

**DETERMINA**

1. di approvare lo schema di Avviso pubblico per la vendita del bene immobile denominato "Casa del Custode del Giardino Papadopoli" comprensivo della scheda patrimoniale riferita all'immobile, allegato alla presente determinazione;
2. di procedere alla pubblicazione del suddetto Avviso sino al giorno 25 agosto 2016 sul sito internet istituzionale di questa Amministrazione, all'albo pretorio nonché per estratto sui quotidiani "La Repubblica", "La Nuova Venezia", "Il Gazzettino".
3. di impegnare la somma di Euro 3.000,00 al fine di procedere alla pubblicazione degli estratti sui quotidiani. Tale spesa troverà copertura come segue: Cap. 4503/26 del Bilancio 2016 – Spese per servizi amministrativi (Cod. Gest. 001).

Il Responsabile del Procedimento ai sensi della Legge n. 241 del 07 agosto 1990 è il dott. Mario Carulli, Responsabile del Servizio Programmazione, Acquisti, Vendite e Progetti Speciali della Direzione Patrimonio e Casa.

Il Direttore  
*dott.ssa Alessandra Vettori*

*Allegato:*

- *Avviso pubblico per la vendita del bene immobile denominato "Casa del Custode del Giardino Papadopoli" comprensivo della scheda patrimoniale*

CITTA' DI  
VENEZIA



Direzione Finanza Bilancio e Tributi

PDD/ 2016 / 1347

Espletati gli accertamenti ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267

Si esprime parere di regolarità contabile e visto attestante la copertura finanziaria.

Il Dirigente Responsabile





## AVVISO PUBBLICO PER LA VENDITA DEL BENE IMMOBILE DENOMINATO "CASA DEL CUSTODE DEI GIARDINI PAPADOPOLI"

Premesso che:

- 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 "Casa del custode Giardini Papadopoli" sito in Venezia Santa Croce 242/A.
- la soc. La Porta di Venezia s.r.l. ha proposto di acquisire la Casa del custode Giardini Papadopoli offrendo la somma di Euro 507.000,00 (Euro cinquecentosettemila/00), con l'intendimento di accorparlo all'edificio principale e adibirlo all'attività ricettiva
- la soc. La Porta di Venezia s.r.l. ha proposto di :
  - assumere in concessione almeno ventennale 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;
  - provvedere direttamente alla manutenzione dell'intero Giardino Papadopoli a fronte della stipula di una convenzione decennale 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 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.
- la deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 29/07/2016, dichiarata immediatamente eseguibile, ha approvato la vendita dell'immobile denominato "Casa del Custode 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.

Tutto ciò premesso il Direttore della Direzione Patrimonio e Casa

#### **rende noto**

che, in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 29/07/2016 il giorno **25 agosto 2016 alle ore 15.00** in una sala di Ca' Farsetti - Ca' Loredan, S. Marco 4136 - Venezia, davanti al Presidente di Commissione a ciò delegato, si procederà in seduta pubblica all'individuazione, secondo le modalità di seguito descritte, del soggetto al quale alienare la proprietà del seguente bene immobile di proprietà del Comune di Venezia:

#### **CASA DEL CUSTODE DEI GIARDINI PAPADOPOLI - Venezia - Santa Croce 242/A**

La scheda patrimoniale dell'immobile, contenente nel dettaglio le caratteristiche fisiche, la migliore individuazione di quanto oggetto di questo procedimento, le destinazioni urbanistiche e ogni eventuale vincolo o condizione, è allegata al presente Avviso per farne parte integrante.

#### TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Al fine di prender parte al procedimento di vendita gli interessati dovranno far pervenire la propria offerta, in plico debitamente sigillato e controfirmato nelle modalità di seguito meglio specificate, esclusivamente all'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Venezia - sede di Venezia, presso Ca' Farsetti, calle del Carbon, S. Marco 4136 - 30124 Venezia - **entro e non oltre il termine perentorio delle ore 13.00 del giorno 25 agosto 2016** a pena di esclusione.

Farà fede il timbro/ data e l'ora apposti dal sopraccitato Protocollo Generale al momento del ricevimento.

Il recapito del suddetto plico dovrà essere effettuato, entro e non oltre il termine indicato, direttamente o a mezzo posta (posta celere compresa). È ammessa anche la consegna tramite agenzie di recapito autorizzate, nel rispetto della normativa in materia. Oltre il termine sopraindicato non sarà valida alcuna offerta anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente, ancorché spedita in data anteriore al termine suddetto.

Il recapito del plico entro il termine indicato rimane ad esclusivo rischio del mittente.

L'orario di servizio al pubblico effettuato dall'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Venezia è il seguente: dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 ad eccezione delle giornate festive infrasettimanali. Eventuali modifiche agli orari di apertura dell'Ufficio saranno comunicate nel sito web istituzionale del Comune di Venezia, nella sezione dedicata al Servizio Protocollo Generale.

#### MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE

Ciascun interessato dovrà presentare un plico sigillato e controfirmato recante la dicitura "**OFFERTA per l'acquisto della Casa del Custode Giardini Papadopoli**" - **RISERVATO NON APRIRE**" e riportare in modo ben visibile l'intestazione e l'indirizzo del mittente e l'indirizzo del destinatario: Comune di Venezia - Direzione Patrimonio e Casa - San Marco n. 4136 - 30124 Venezia.

Per sigillo si intende la semplice apposizione di materiale di tipo adesivo o ceralacca, che aderendo su tutti i lembi di chiusura del plico, garantisca l'impossibilità di manomissione degli stessi sino al momento dell'apertura.

#### DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Il plico, a pena di esclusione, dovrà contenere una dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale il partecipante dichiara:

*per le persone fisiche, il nome e il cognome, il luogo e la data di nascita, la residenza e il codice fiscale dell'offerente o degli offerenti*

*per le persone giuridiche*, la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita I.V.A., data e numero di iscrizione nel Registro delle imprese o equivalente in altri paesi nonché le generalità del legale rappresentante, firmatario dell'istanza.

Nell'istanza dovrà essere, inoltre, dichiarato:

- a) di aver preso visione e di avere piena conoscenza, accettandone integralmente tutte le condizioni, clausole e modalità riportate nel presente Avviso, nella scheda patrimoniale riferita al lotto "Casa del Custode dei Giardini Papadopoli", nella deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 29/07/2016 e nella Determinazione Dirigenziale PDD n. 2016/1347 del 29/07/2016;
- b) di offrire per l'acquisto dell'immobile denominato "Casa del Custode dei Giardini Papadopoli" una somma non inferiore ad Euro 507.000,00 (cinquecentosettemila/00) oltre alla:
  - assunzione in 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
  - assunzione in 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.
- c) di accettare l'acquisto dell'immobile a corpo (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche per aver preso visione della relativa scheda patrimoniale e per avere eseguito idoneo sopralluogo;
- d) di assumere tutte le obbligazioni e gli impegni di cui al presente Avviso per sé, successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo e di dichiarare la propria offerta impegnativa e vincolante, in caso di aggiudicazione, fino al 31/12/2016;
- e) di impegnarsi, in caso di trasferimento totale o parziale dei bene oggetto dell'Avviso, a fare espressa menzione, nei relativi atti di trasferimento, delle obbligazioni e degli impegni di cui al presente Avviso, compresi quelli dettagliatamente descritti nella scheda patrimoniale riferita al lotto che, nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti;
- f) di aver valutato tutti i fattori che possono influire sull'offerta, ritenendola equa;
- g) l'impegno in caso di aggiudicazione a stipulare il contratto di compravendita entro il 31 dicembre 2016 con contestuale integrale pagamento del prezzo;
- h) di accettare in caso di aggiudicazione a manlevare questa Amministrazione da tutti gli oneri e responsabilità connesse e derivanti dallo stato ambientale del lotto, che si intendono esclusivamente in capo all'acquirente, senza possibilità di rivalsa alcuna nei confronti del Comune di Venezia;
- i) di dichiarare di non essere interdetto, inabilitato e di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo e che nei propri riguardi non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni o situazioni equivalenti per la legislazione vigente;
- j) di non avere pendente nei propri confronti procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione e non sussiste alcuna delle cause ostative previste dal D.Lgs. 6 settembre 2011 n. 159 "Codice delle leggi antimafia e delle misure di prevenzione, nonché nuove disposizioni in materia di documentazione antimafia"
- k) di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna, o emesso decreto penale di condanna o sentenza di applicazione della pena ai sensi dell'art. 444 del Codice di Procedura Penale, ovvero procedimenti in corso per reati comportanti la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- l) di non aver avuto applicata la sanzione di cui all'art. 9 comma 2 lettera c) del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231 "Disciplina della responsabilità amministrativa delle persone giuridiche, delle società e delle associazioni anche prive di personalità giuridica, a norma dell'articolo 11 della legge 29 settembre 2000, n. 300" o altra sanzione che comporta il divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione;

- m) di essere in regola rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse e che al riguardo non esistono a proprio carico violazioni definitivamente accertate;
- n) di non essersi resi colpevoli di grave negligenza o malafede nei confronti del Comune di Venezia in precedenti rapporti contrattuali e di non aver contenziosi in corso rilevanti con il Comune;
- o) di essere informato, secondo quanto previsto dal D.Lgs. n. 196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito della procedura per la quale vengono resa e di dare in tal senso il consenso.
- p) di chiedere, pertanto, di partecipare alla fase competitiva tra i soggetti interessati all'acquisizione del bene immobile "Casa del Custode dei Giardini Papadopoli" che si svolgerà secondo le modalità indicate nell'Avviso;

Nel plico - a pena di esclusione - dovrà essere presente l'originale della quietanza dell'avvenuto deposito ovvero l'originale della fidejussione bancaria o assicurativa (in caso di polizza): l'istanza dovrà essere, infatti, accompagnata dalla costituzione di un deposito cauzionale infruttifero di Euro 50.700,00, da presentare a garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto di trasferimento della proprietà, attraverso il versamento sul Conto Corrente Bancario intestato al Comune di Venezia presso la Tesoreria Comunale - Intesa Sanpaolo s.p.a. - Codice IBAN IT48 J 03069 0211406 7000 500104 con la causale "Deposito cauzionale per Casa del Custode Giardini Papadopoli".

In alternativa la suddetta garanzia potrà essere prestata anche mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa rilasciata da società di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982 n. 348 o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del D.Lgs. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, con scadenza non precedente al 31/01/2017. La fidejussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune di Venezia entro quindici giorni, con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.

In tutti i casi in cui l'offerente non sia persona fisica, la dichiarazione sostitutiva verrà resa ai sensi dell'art. 47 D.P.R. n. 445/2000 per l'iscrizione al Registro Imprese e per la titolarità della rappresentanza legale, o ai sensi degli artt. 18, 19 e 19 bis del D.P.R. n. 445/2000.

Alle dichiarazioni sostitutive deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica non autenticata del documento di identità del soggetto sottoscrittore.

Le offerte duplici o contenenti ulteriori condizioni rispetto a quelle sopra indicate saranno considerate nulle.

#### MODALITÀ PARTICOLARI D'OFFERTA

Sono ammesse *offerte per procura speciale*, che dovrà essere redatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, allegata in originale o in copia autenticata nel plico, pena l'esclusione dalla gara. In tal caso le dichiarazioni da rendersi dovranno essere effettuate dal delegato in capo al delegante.

Sono ammesse *offerte congiunte* da parte di più soggetti i quali in tal caso, a pena di esclusione, dovranno sottoscrivere tutti l'istanza e l'offerta economica ovvero conferire ad uno di essi procura speciale nelle modalità sopra descritte. In caso di offerta congiunta i partecipanti saranno considerati obbligati solidali nei confronti del Comune di Venezia.

Sono ammesse, inoltre, la presentazione di *offerte* da parte di uno o più soggetti, contenente l'impegno formale a costituire in caso di aggiudicazione un soggetto giuridico distinto che acquisterà l'immobile ed assumerà le obbligazioni tutte di cui al presente Avviso. In tal caso, a pena di esclusione, dovranno sottoscrivere tutti l'istanza e l'offerta economica ovvero conferire ad uno di essi procura speciale nelle modalità sopra descritte. Tali soggetti saranno considerati obbligati solidali nei confronti del Comune di Venezia. La società acquirente dell'immobile dovrà risultare iscritta nel Registro delle Imprese prima della data fissata per la stipulazione dell'atto.

Sono ammesse *offerte per persona/e da nominare* secondo le modalità di cui all'art. 81 R.D. 827/1924. In tal caso, nell'istanza deve essere indicato esplicitamente che l'offerente partecipa per persona/e da nominare e dovranno comunque essere contenute le dichiarazioni e gli impegni sopra riportati in proprio nome.

L'offerente per persona/e da nominare, entro i tre giorni successivi (lavorativi - sabato escluso) alla pubblicazione (sul sito Internet <http://www.comune.venezia.it>) dell'aggiudicazione provvisoria dovrà dichiarare la/le persona/e per la/le quale/i ha agito ed attestare che è garante e obbligato solidale della/e medesima/e; tale dichiarazione deve essere resa mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e con modalità conformi a quanto disposto dagli artt. 1401 e segg. cod. civ.

Qualora l'offerente per persona/e da nominare non renda la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti, ovvero nomini persona/e incapace/i di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata/e o non in possesso dei requisiti previsti dal presente Avviso, ovvero società non ancora iscritta/e nel Registro delle Imprese al momento della nomina, ovvero ancora la/e persona/e nominata/e non accetti/accettino l'aggiudicazione o non addivenga/addivengano alla stipulazione dell'atto per causa a lui/loro imputabile, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti Aggiudicatario in luogo di colui/coloro con il/i quale/i non sia possibile stipulare l'atto per le ragioni predette. Rimangono ad esclusivo carico dell'offerente spese ed oneri fiscali relativi alla dichiarazione di nomina del/i contraente/i finale/i.

In difetto di offerta per persona/e da nominare, non saranno consentite intestazioni a terzi del bene aggiudicato, eccezion fatta per la cointestazione al coniuge dell'Aggiudicatario in regime patrimoniale di comunione legale dei beni. Tutti gli intestatari del/i Lotto/i dovranno possedere i requisiti di cui al presente Avviso ed adempiere alle obbligazioni tutte in esso previste.

Non è consentita, a pena di esclusione di tutte le offerte presentate, la presentazione - direttamente o indirettamente - di più offerte da parte dello stesso soggetto riferite al medesimo lotto; non è consentita la presentazione di offerte dopo la data di scadenza del termine di presentazione.

La non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la mancata stipulazione del contratto per fatto imputabile all'Aggiudicatario, oltre alle ulteriori conseguenze di legge. L'Ente in tal caso avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al maggior danno.

#### AGGIUDICAZIONE

Alle **ore 15.00 del giorno 25 agosto 2016** presso una sala di Ca' Farsetti - Ca' Loredan, S. Marco 4136 - Venezia, la Commissione di gara all'uopo nominata procederà, **in seduta pubblica**, all'**apertura dei plichi** pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente Avviso.

Ove non pervenissero istanze entro il termine indicato nella sezione "*Termine per la presentazione delle offerte*" ovvero le istanze pervenute fossero ritenute dalla Commissione di Gara incomplete o non conformi alle disposizioni del presente Avviso, il bene immobile sarà aggiudicato alla soc. La Porta di Venezia s.r.l.

In caso contrario, gli Offerenti per i quali sarà verificata la completezza e la conformità delle istanze, congiuntamente alla soc. La Porta di Venezia s.r.l., (che unitamente vengono di seguito indicati come Concorrenti) parteciperanno ad una successiva fase competitiva che si terrà nell'immediato, anche nel caso di assenza di uno o più degli Offerenti.

In questa fase i Concorrenti avranno quarantacinque minuti di tempo per presentare, per iscritto, al Presidente della Commissione un'offerta a rialzo rispetto al prezzo inizialmente proposto di Euro 507.000,00. Nel caso in cui nessuna offerta a rialzo fosse presentata entro tale termine il bene sarà aggiudicato per sorteggio tra i Concorrenti partecipanti alla fase competitiva.

A partire dalla presentazione della prima e ogniqualvolta venga presentata un'offerta, i restanti Concorrenti avranno a disposizione ulteriori quindici minuti di tempo per presentare per iscritto eventuali offerte a rialzo.

Il rialzo minimo consentito è di Euro 5.000,00 (Euro cinquemila/00).

Ove al termine dei quindici minuti concessi non fossero presentate offerte, il bene sarà aggiudicato al concorrente che ha presentato l'ultima offerta a rialzo.

Della seduta sarà redatto apposito verbale che verrà approvato con successivo provvedimento. L'aggiudicazione diverrà in ogni caso definitiva e vincolante per l'Amministrazione Comunale allorché saranno divenuti esecutivi, ai sensi di legge, i provvedimenti di approvazione dell'esito della gara.

L'offerta si considera vincolante per l'Aggiudicatario ed irrevocabile fino al 31/12/2016.

I depositi cauzionali saranno restituiti ai non aggiudicatari nel più breve tempo possibile, previo svincolo. Le garanzie costituite attraverso fidejussioni bancarie o polizze fideiussorie verranno restituite mediante invio del documento all'offerente a mezzo posta. L'ammontare della somma prestata a titolo di cauzione dal soggetto Aggiudicatario sarà imputato in conto prezzo al momento della stipula dell'atto di vendita. Le cauzioni saranno restituite o imputate in conto prezzo senza riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate ed, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione - compresa la mancata stipula del contratto di alienazione entro la data stabilita, l'aggiudicazione stessa verrà revocata e la cauzione escussa, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito.

L'Amministrazione Comunale si riserva a suo insindacabile giudizio la facoltà di non aggiudicare o di sospendere o interrompere definitivamente la procedura senza che i partecipanti possano vantare alcuna pretesa o richiesta di risarcimento o indennizzo a nessun titolo.

#### CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

L'Aggiudicatario, entro il termine fissato dal Comune di Venezia con formale comunicazione, dovrà produrre i documenti utili al perfezionamento contrattuale.

L'atto di vendita dovrà essere stipulato entro il 31 dicembre 2016 con contestuale integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione, fatto salvo quanto *infra* specificato.

In tutti i casi di mancata stipulazione dell'atto per causa non imputabile al Comune di Venezia entro il termine di cui al precedente paragrafo, l'Amministrazione Comunale si riserva di procedere, con apposito provvedimento da notificare all'interessato a mezzo messo comunale, alla revoca dell'aggiudicazione e all'incameramento della cauzione prestata, salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno. L'atto verrà rogato da notaio incaricato dalla parte acquirente, sulla quale graveranno le spese d'atto, fiscali e conseguenti.

L'efficacia dell'atto di compravendita sarà condizionata all'approvazione definitiva entro il 31/12/2016 della variante urbanistica adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 29/07/2016. L'Aggiudicatario verserà in sede di rogito il prezzo complessivo di aggiudicazione su apposito conto corrente vincolato istituito presso la Banca Tesoriere di questa Amministrazione. Il pagamento così effettuato sarà trattenuto a titolo definitivo dal Comune di Venezia solo all'avverarsi della condizione.

Qualora la suddetta condizione non dovesse avverarsi entro il 31/12/2016, saranno prontamente retrocesse dal Comune al soggetto Aggiudicatario le somme già corrisposte e così vincolate senza che l'Aggiudicatario possa richiedere alcunché a qualunque titolo anche risarcitorio all'Amministrazione Comunale. Ancorché indisponibili, le somme depositate saranno comunque fruttifere, in quanto comunque pertinenti al rapporto di tesoreria, quindi di esse matureranno gli interessi al tasso regolato ai sensi della convenzione vigente. Pertanto le somme saranno restituite direttamente alla banca indicata dal soggetto Aggiudicatario, accreditando il conto corrente che lo stesso indicherà, maggiorate degli interessi netti nel frattempo maturati, entro cinque giorni lavorativi dalla data di presentazione di apposito documento ricognitivo, sottoscritto dal Dirigente competente del Comune di Venezia, da un rappresentante del soggetto Aggiudicatario e da un rappresentante dell'eventuale banca finanziatrice del soggetto Aggiudicatario.

In alternativa l'Aggiudicatario potrà scegliere di sottoscrivere il contratto di compravendita ad avvenuta approvazione definitiva della variante urbanistica adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 38 del 29/07/2016 e entro la data del 31/12/2016, con contestuale pagamento integrale del prezzo di aggiudicazione.

Con separato atto saranno disciplinate le concessioni relative allo scoperto di pertinenza della Casa del Custode del Giardino Papadopoli e per l'uso e la manutenzione dell'intero Giardino.

#### PRINCIPALI CONDIZIONI DEL CONTRATTO DI TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti. Nella scheda patrimoniale allegata al presente Avviso di Gara sono riportati i principali vincoli noti all'Amministrazione Comunale gravanti sull'immobile, nonché gli obblighi che dovranno essere assunti dall'offerente. L'immobile sarà, altresì, alienato libero da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, con garanzia per evizione, senza obbligo da parte del Comune di Venezia di ulteriori opere di ultimazione, miglioria, manutenzione, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presente in loco.

L'Aggiudicatario dovrà accettare già in sede di presentazione dell'istanza di offerta e, successivamente, nell'atto di vendita di manlevare il Comune di Venezia da tutti gli oneri e responsabilità connessi e derivanti dallo stato ambientale degli immobili proposti e compravenduti, che si intendono esclusivamente in capo all'acquirente, senza possibilità di rivalsa alcuna nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

E' fatto carico, pertanto, all'Aggiudicatario:

- di procedere, ove occorrente, alla normalizzazione tecnica, impiantistica ed ambientale dell'immobile senza possibilità per lo stesso di sollevare eccezioni o riserve. Pertanto, gli interventi di bonifica (anche bellica), messa in sicurezza dei singoli beni ed eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti saranno a carico dell'Aggiudicatario, come pure l'eventuale onere di avviare il procedimento di bonifica ed in genere ogni adempimento disposto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.; la documentazione attestante l'eventuale rimozione dei rifiuti presenti in loco e/o le bonifiche effettuate o messa in sicurezza deve essere trasmessa ai competenti Uffici della Direzione Ambiente e Sicurezza del Territorio del Comune di Venezia;
- di procedere, ove occorrente all'Aggiudicatario allo spostamento, a propria cura e spese, delle eventuali condutture e sottoservizi esistenti, d'intesa con gli Enti erogatori dei servizi.

Il Comune di Venezia non rilascerà alcuna ulteriore certificazione impiantistica e/o ambientale degli immobili alienati rispetto a quella eventualmente già esistente al momento di pubblicazione del presente Avviso, né ulteriori dichiarazioni oltre a quelle previste obbligatoriamente per legge al fine dell'atto di vendita.

Gli identificativi catastali indicati possono non essere definitivi; il Comune di Venezia provvederà agli aggiornamenti catastali occorrenti per il rogito, a seguito dei quali le superfici potrebbero subire modificazioni non sostanziali rispetto a quella menzionata nelle singole schede patrimoniali.

#### FORO COMPETENTE E NORME APPLICABILI

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'Aggiudicatario in relazione all'alienazione è competente il Foro di Venezia.

Per tutto quanto non previsto nel presente Avviso di Gara sarà fatto riferimento al R.D. 2440/1923 ed al Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. 23/5/1924 n. 827 nonché a tutte le altre norme vigenti in materia.

#### TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, in ordine al procedimento instaurato con il presente avviso, si informa che:

a) le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono la scelta del contraente; le modalità di trattamento ineriscono la procedura concorsuale per l'alienazione del complesso immobiliare oggetto del presente Avviso;

- b) il conferimento dei dati ha natura facoltativa e si configura più esattamente come onere, nel senso che il concorrente, se intende partecipare alla gara o aggiudicarsi il bene, deve rendere la documentazione richiesta dall'Amministrazione Comunale in base alla vigente normativa;
- c) la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere consiste nell'esclusione dalla gara o nella decadenza dell'aggiudicazione;
- d) i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono il personale interno dell'Amministrazione che cura il procedimento, i concorrenti che partecipano alla seduta pubblica di gara e ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.. I dati relativi all'Aggiudicatario e al prezzo offerto saranno resi noti in apposita sezione del sito istituzionale del Comune di Venezia;
- e) i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 13 del d.lgs. 196/2003, cui si rinvia;
- f) soggetto attivo titolare della raccolta dei dati è l'Amministrazione comunale;
- g) responsabile del trattamento dei dati è il Direttore della Direzione Patrimonio e Casa, dott.ssa Alessandra Vettori.

#### DOCUMENTAZIONE ALLEGATA ALL'AVVISO

Costituiscono allegati al presente Avviso, di cui costituiscono parte integrante:

- Scheda patrimoniale del bene immobile "Casa del Custode dei Giardini Papadopoli"

#### INFORMAZIONI E PUBBLICAZIONI

Ulteriori informazioni possono essere richieste via e-mail all'indirizzo di posta elettronica: [bandi.immobiliari@comune.venezia.it](mailto:bandi.immobiliari@comune.venezia.it).

Le visite in loco potranno essere prenotate chiamando gli Uffici della Direzione Patrimonio e Casa, al numero telefonico 041.2748411.

In apposita sezione del sito internet del Comune di Venezia (<http://www.comune.venezia.it>) saranno pubblicati il presente Avviso, la Scheda patrimoniale relativa all'ex Scuola Manuzio, ed ulteriori comunicazioni, nonché gli esiti dell'aggiudicazione.

Copia del suddetto materiale è disponibile, in formato elettronico, presso la Direzione Patrimonio e Casa - Isolato Cavalli - S. Marco 4084, piano secondo. Tale materiale potrà essere ivi prelevato dagli interessati.

Inoltre, avviso d'asta verrà pubblicato sui quotidiani "La Repubblica" e "La Nuova Venezia", "Il Gazzettino".

Dal primo giorno della pubblicazione sulla pagina <http://www.comune.venezia.it> decorrerà il termine per eventuali impugnative ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 2 luglio 2010 n°104.

Il Responsabile del Procedimento è il Direttore della Direzione Patrimonio e Casa, dott.ssa Alessandra Vettori.

Venezia,

Il Direttore della  
Direzione Patrimonio e Casa  
*dott.ssa Alessandra Vettori*

CITTA' DI  
VENEZIA



# Ex casa custode Giardini Papadopoli

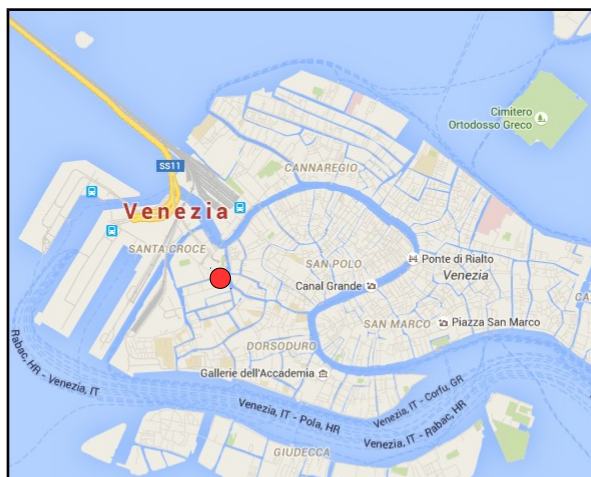
Santa croce 242/A - Venezia



## “ex casa custode Giardini Papadopoli”

### UBICAZIONE:

Santa Croce 242/A, Venezia



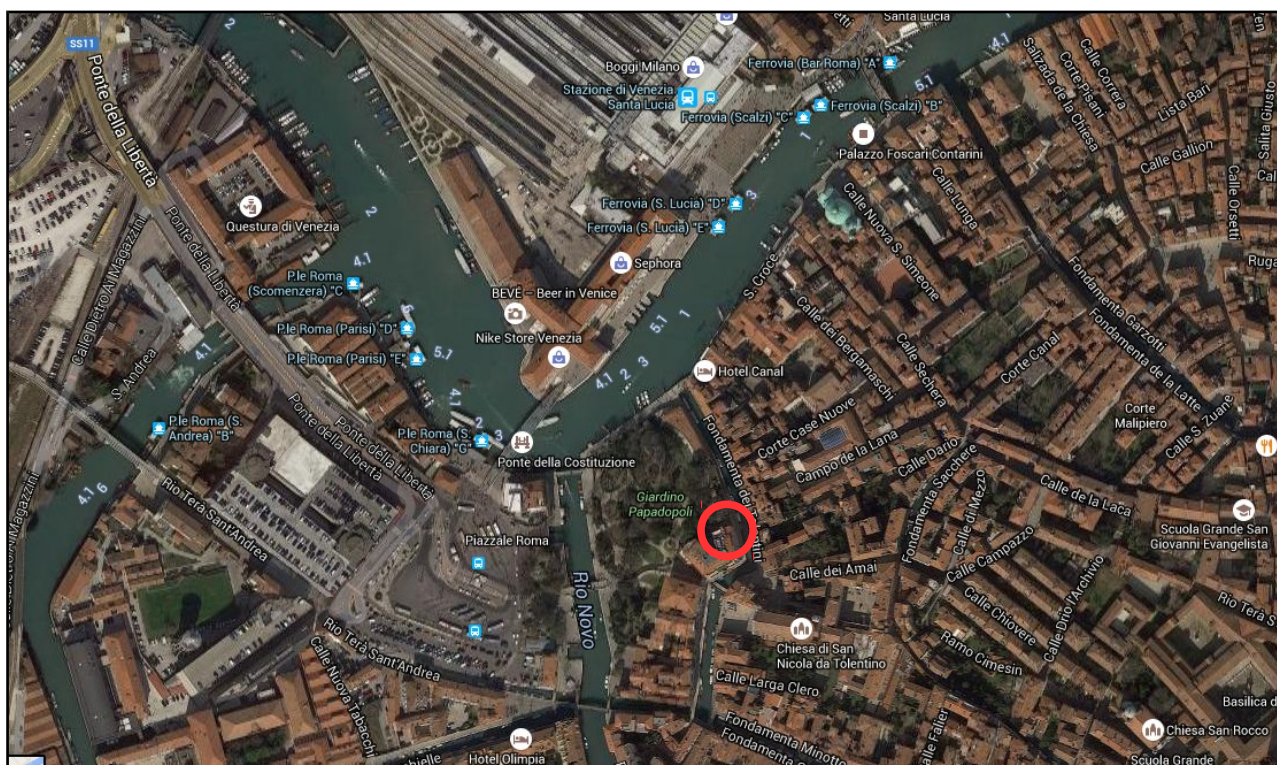
## Descrizione dell'immobile

### 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 sopraindicate 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.

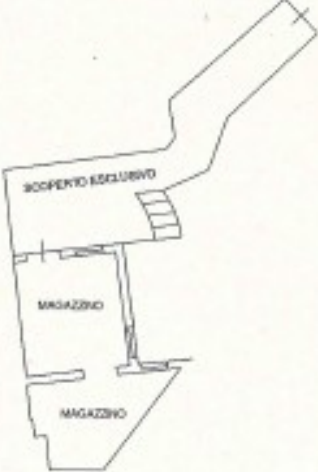
PLANIMETRIA:



Figura 2– Mappa catastale

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>Scheda n. 1      Scala 1:200</b>	<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


  


SCOPERTO ESCLUSIVO


MAGAZZINO

MAGAZZINO

PIANTA PIANO TERRA  
H=2.54



*Luca Marchi*



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:**

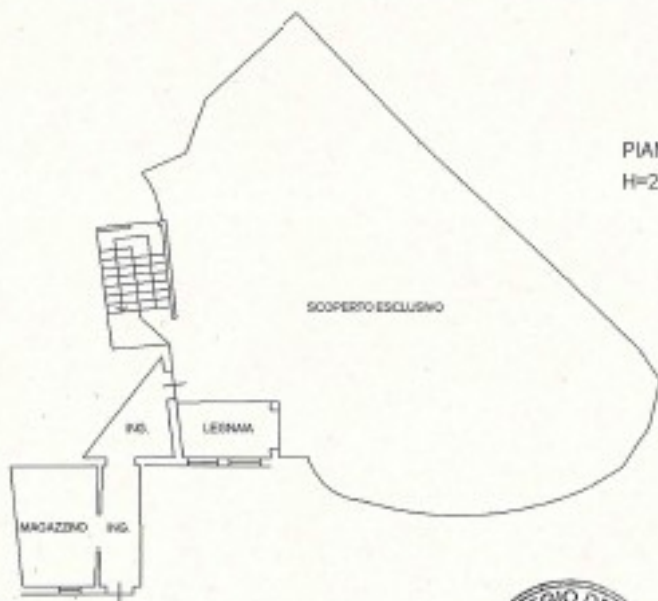
Serione: VE  
Foglio: 11  
Particella: 2129  
Subalterno: 2

**Compilata da:**

Marchi Luca  
Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Venezia N. 1741

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA  
H=2.54



PIANTA PIANO PRIMO  
H=2.85



ORIENTAMENTO

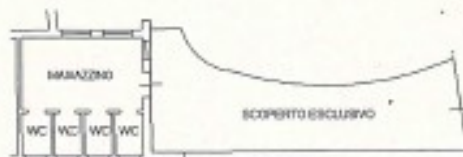
**Agenzia del Territorio**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**

Dichiarazione protocollo n. 461  
Planimetria di u.i.u. in Comune di Venezia - Venezia  
S.croce civ.

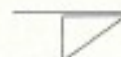
Identificativi Catastali:  
Sezione: VE  
Foglio: 11  
Particella: 2129  
Subalterno: 3

Compilata da:  
Merchi Luca  
Iscritto all'albo:  
Geometri  
Prov. Venezia N. 1741

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO TERRA  
H-2/54



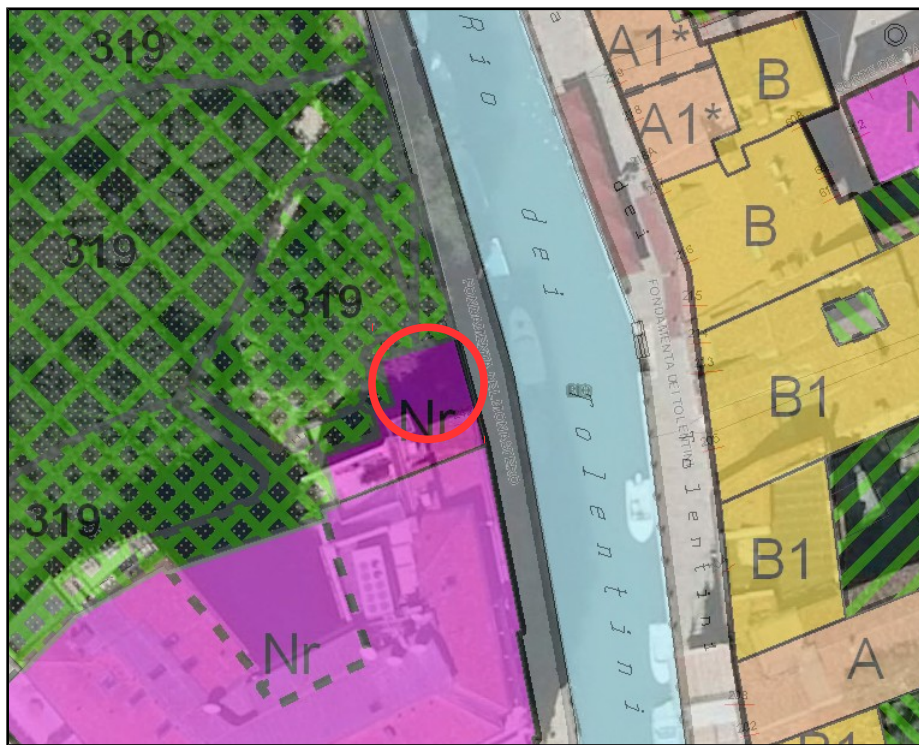
ORIENTAMENTO

#### 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:**







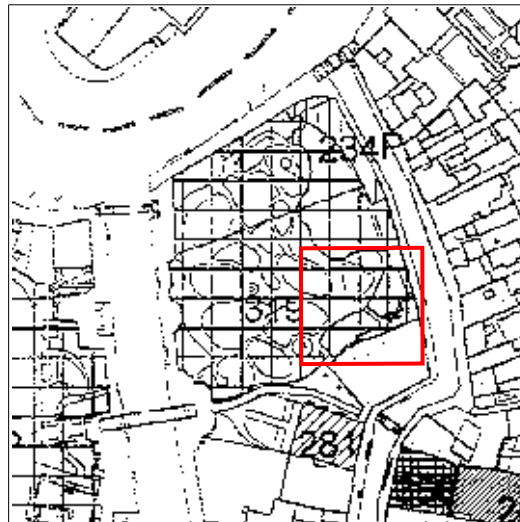


**CASA DEL CUSTODE – GIARDINI PAPADOPOLI (VENEZIA)  
VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI IN APPLICAZIONE  
DELL'ARTICOLO 18 COMMI DA 3 A 6 DELLA L.R.V. N. 11/2004.**

**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.

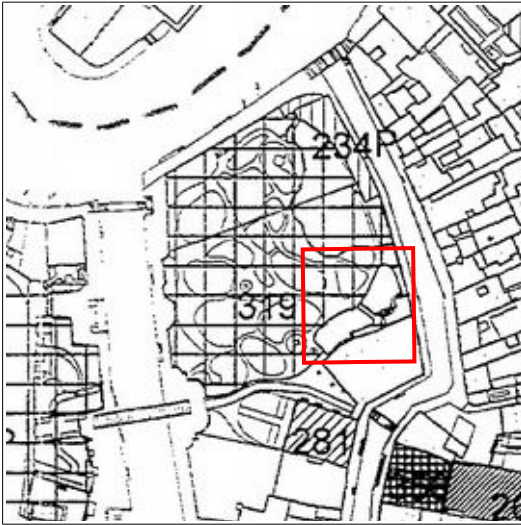
**Destinazioni d'uso e riferimenti agli strumenti urbanistici vigenti**

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