

CITTA' DI
VENEZIA



Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali
Settore Valorizzazione Beni Demaniali e Patrimoniali e Stime

Relazione descrittiva del bene immobile denominato "ex Centro Civico di via Poerio"

Comune di Venezia
Data: 29/06/2018, PG/2018/0316162

Giugno 2018

L'Amministrazione Comunale, nell'ambito dell'intervento di riqualificazione di via Poerio a Mestre, con la riapertura di un ramo del Marzenego e della ripavimentazione dell'intera area compresa Riviera XX Settembre fino a via Circonvallazione, ha inserito la ristrutturazione dei primi due livelli dell'edificio che ospitava il Centro Civico di via Poerio.

L'Edificio, realizzato negli anni 20 del novecento come sede di una banca, fu poi acquisito dal Comune ed utilizzato quale sede di uffici comunali ed emeroteca.

L'immobile è stato oggetto di un intervento di recupero dei livelli inferiori e del completamento del percorso pedonale a nord del Marzenego che, attraverso il porticato, permette il collegamento funzionale con Piazza Ferretto.

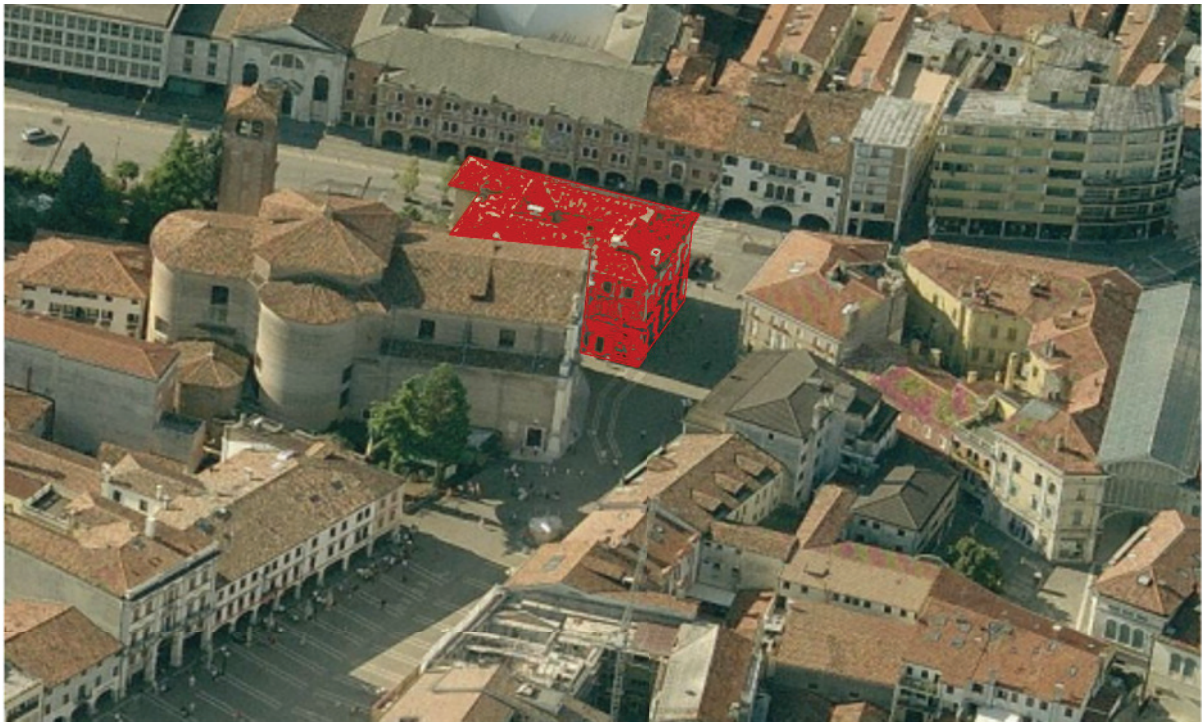
1. Ubicazione e accessibilità

L'immobile denominato "ex Centro Civico di via Poerio" è ubicato a Mestre con accesso da piazza Ferretto ai civici 125-126, e al civico 1 di via Poerio.

Il "ex Centro Civico di via Poerio" è ubicato nel pieno centro di Mestre, si affaccia su piazza Ferretto ed è facilmente raggiungibile via terra, dalle principali direttrici (A4 – Torino Trieste e, quindi, dall'A13 – Bologna Padova, A27 – Venezia Belluno, A28 – Portogruaro Pordenone Conegliano). Si trova in prossimità delle principali linee di trasporto urbano ed è ottimamente collegato con la stazione dei treni di Mestre.

La sua posizione nel cuore della Città di Mestre lo rende luogo ideale per l'esercizio delle attività di esercizio commerciale con destinazione d'uso bar-ristorante a cui sarà destinato.





2. DESCRIZIONE DEL BENE IMMOBILE

L'edificio di proprietà comunale si caratterizza come una palazzina suddivisa su n. 4 livelli fuori terra oltre al sottotetto e ad un interrato.

Le facciate, di pregio, si caratterizzano per grandi arcate in stile neo-rinascimentale al pianoterra e mezzanino, le porta-finestre al primo piano sono nobilitate da archi a tutto sesto da bifore, trifore e terrazzini. L'ultimo piano ha le finestrate nobilitate da cornici in marmo.



3. DEFINIZIONE DEL BENE IMMOBILE OGGETTO DELLA CONVENZIONE

Oggetto della Convenzione sarà l'intero immobile denominato "ex Centro Civico di via Poerio", nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

Negli elaborati grafici allegati alla presente Relazione sono meglio individuati gli spazi che saranno oggetto della Convenzione.

4. SITUAZIONE RISPETTO ALLO STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE

Il piano regolatore destina l'immobile in oggetto come F2 "Area per attrezzature d'interesse comune", fa parte inoltre delle aree all'interno del "PERIMETRO DELLA VPRG PER IL CENTRO STORICO DI MESTRE" e rientra nell'ambito di tutela di Piazza Ferretto

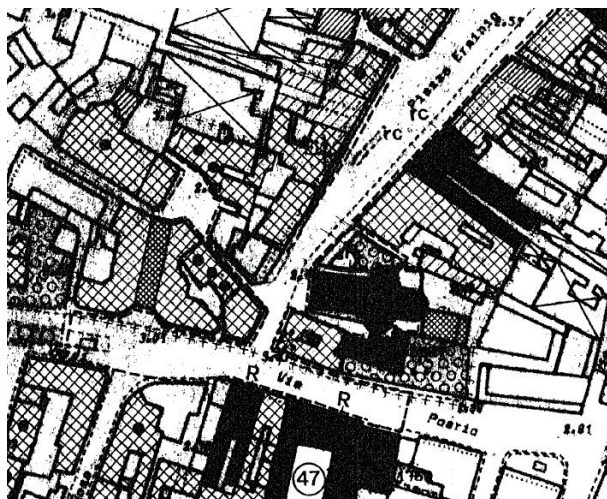


tavola 4,1,1 variante al PRG per il centro storico di Mestre



tavola 4,2,1 variante al PRG per il centro storico di Mestre

Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 19 del 31 maggio 2018, è stata approvata, ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale del 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", la Variante al Piano degli Interventi n. 21, consistente nella modifica della Scheda n. 71 delle Norme Tecniche di Attuazione della V.P.R.G. per il Centro Storico di Mestre, rendendo compatibili le previsioni dello strumento urbanistico con le finalità di riqualificazione dell'immobile specificate nella deliberazione di Consiglio Comunale n. 5 del 15/02/2018, precisando che in caso di ampliamento della Superficie lorda di pavimento a seguito della realizzazione di nuovi solai al piano primo e secondo, in corrispondenza del caviedio centrale, dovranno essere reperiti nelle vicinanze i relativi standard pubblici e privati a parcheggio, su area da concordare con l'Amministrazione Comunale a mezzo Convenzione.

 <p>Estratto planimetria catastale 1/2000</p> <p>PIAZZA FERRETTO scheda n. 071 n.civ foto n.100 scheda PRG n.255</p> <p>NOTA STORICA Edificio degli anni '20. Costruito come sede della banca di Treviso, è stato trasformato in centro civico negli anni '70.</p> <p>CARATTERI TIPOLOGICI E ARCHITETTONICI Parzialmente ristrutturato all'interno, ha facciata con elementi di foggia neorinascimentale.</p> <p>USI ATTUALI Immobile inutilizzato.</p>	 <p>CATEGORIA DI INTERVENTO Risanamento conservativo parziale.</p> <p>INDICAZIONI DI PROGETTO Ristrutturazione interna con obbligo: - di formazione del portico di larghezza non inferiore ai m 2,50, sui lati lungo la strada con la creazione di un passaggio diretto tra via Poerio e la "Scolella" sotto l'intero corpo di fabbrica sporgente su questa; - conservazione per il resto delle attuali facciate esterne, mantenendone i colori e i trattamenti attuali o quelli originari se documentati.</p> <p>Possibilità di realizzare il completamento dei solai con incremento della Sp ai piani primo e secondo in corrispondenza del cavetto centrale, mediante interventi che consentano la riconoscibilità del corpo aggiunto, nella misura necessaria all'efficiente attuazione delle destinazioni d'uso consentite, senza alterare le facciate esterne del fabbricato e senza alterare o sopraelevare il profilo del colmo di copertura esistente.</p> <p>DESTINAZIONI D'USO Pubbliche con possibilità di concessione parziale di spazi ed attività private. Commerciali e Direzionali a tutti i piani.</p> <p>MODALITA' DI INTERVENTO Diretto.</p>	
--	---	---

Si rende noto inoltre che per l'immobile in argomento:

- è stata dichiarata l'insussistenza dell'interesse culturale ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con provvedimento della Direzione Regionale del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo prot. 1863 del 04/02/2014; con il medesimo provvedimento è stato confermato che ricade in area soggetta a rischio archeologico;
- è interessato da Vincolo Sismico (O.P.C.M. N. 3274/2003) tipo vincolo 3

5. ESTREMI CATASTALI

L'immobile che sarà oggetto della Convenzione è individuato catastalmente come segue:

Catasto Fabbricati del Comune di Venezia, Foglio 135, mappale 329 sub 1 graffato al mappale 333

Gli identificativi catastali sopra indicati possono non essere definitivi; il Comune di Venezia provvederà agli eventuali aggiornamenti catastali occorrenti per la sottoscrizione della Convenzione.

Gli aggiornamenti catastali che si renderanno necessari per le opere realizzate a seguito della sottoscrizione della Convenzione saranno eseguiti a cura e con oneri a carico dell'Aggiudicatario.

6. TITOLO EDILIZIO E AGIBILITÀ

Nel suo complesso la realizzazione della ristrutturazione in oggetto è stata autorizzata con:

- Deliberazione di Giunta Comunale n. 153 del 19/04/2013, esecutiva a norma di legge, è stato approvato il progetto preliminare relativo ai lavori di "Ristrutturazione piano terra e mezzanino ex Centro Civico di via Poerio" per un importo complessivo pari a € 500.000,00 (o.f.c.)
- Deliberazione di Giunta Comunale n.716 del 20/12/2013 esecutiva a norma di legge, è stato approvato il progetto definitivo relativo ai lavori di "Ristrutturazione piano terra e mezzanino ex Centro Civico di via Poerio" per un importo complessivo pari a € 500.000,00 (o.f.c.)
- Determinazione Dirigenziale n. 1483 del 11/09/2014 - esecutiva a norma di legge, è stato approvato il progetto esecutivo

L'immobile oggetto di locazione non è in possesso dell'agibilità la cui acquisizione sarà a carico del Conduttore dell'immobile.

7. TITOLO DI PROPRIETÀ

Il Comune di Venezia è proprietario dell'intero edificio di cui fanno parte i locali che saranno oggetto del contratto di locazione, giusto contratto di compravendita del 9 maggio 1980, rep. 118958 del Segr. Gen. del Comune di Venezia prof. Antonio D'Ancona.

8. DESCRIZIONE IMPIANTI

I livelli piano terra, ammezzato e piano interrato verranno locati con la predisposizione degli impianti:

- elettrico
- idrico-sanitario
- di condizionamento estivo ed invernale

I livelli superiori del fabbricati, in passato ospitanti uffici del Comune di Venezia, saranno locati con gli impianti attualmente presenti.

Il Comune di Venezia non rilascerà alcuna ulteriore certificazione impiantistica e/o ambientale dell'immobile rispetto a quelle eventualmente già esistenti al momento di pubblicazione del Bando, né ulteriori dichiarazioni oltre a quelle previste obbligatoriamente per legge al fine della sottoscrizione della Convenzione.

E' fatto carico, pertanto, all'Aggiudicatario di procedere alla normalizzazione tecnica, impiantistica ed ambientale dell'immobile, al fine di dare piena attuazione al Progetto imprenditoriale, al Progetto gestionale e al Progetto architettonico presentati, senza possibilità per lo stesso di sollevare eccezioni o riserve.

9. CERTIFICATO DI PREVENZIONE INCENDI

L'immobile non è dotato di Certificato di Prevenzione Incendi per l'attività di locale ad uso commerciale.

Il Conduttore si obbliga a rispettare le condizioni di esercizio, compresa l'eventuale futura congruità con le altre attività soggette al controllo dei VV.F. e a richiedere l'eventuale Certificato di prevenzione incendi.

Il Conduttore dovrà provvedere a propria cura e spese a realizzare ogni intervento che si rendesse necessario per il rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi.

Venezia, 28/06/2018

Il Dirigente
del Settore Valorizzazione
Beni Demaniali e Patrimoniali
arch. Luca Barison
[Documento firmato digitalmente]

Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli art. 22, 23, e 23 ter D.Lgs. 82/2005.

Comune di Venezia
Data: 29/06/2018, PG/2018/0316162

Foto esterni ed interni



10



PROSPETTI ESTERNI



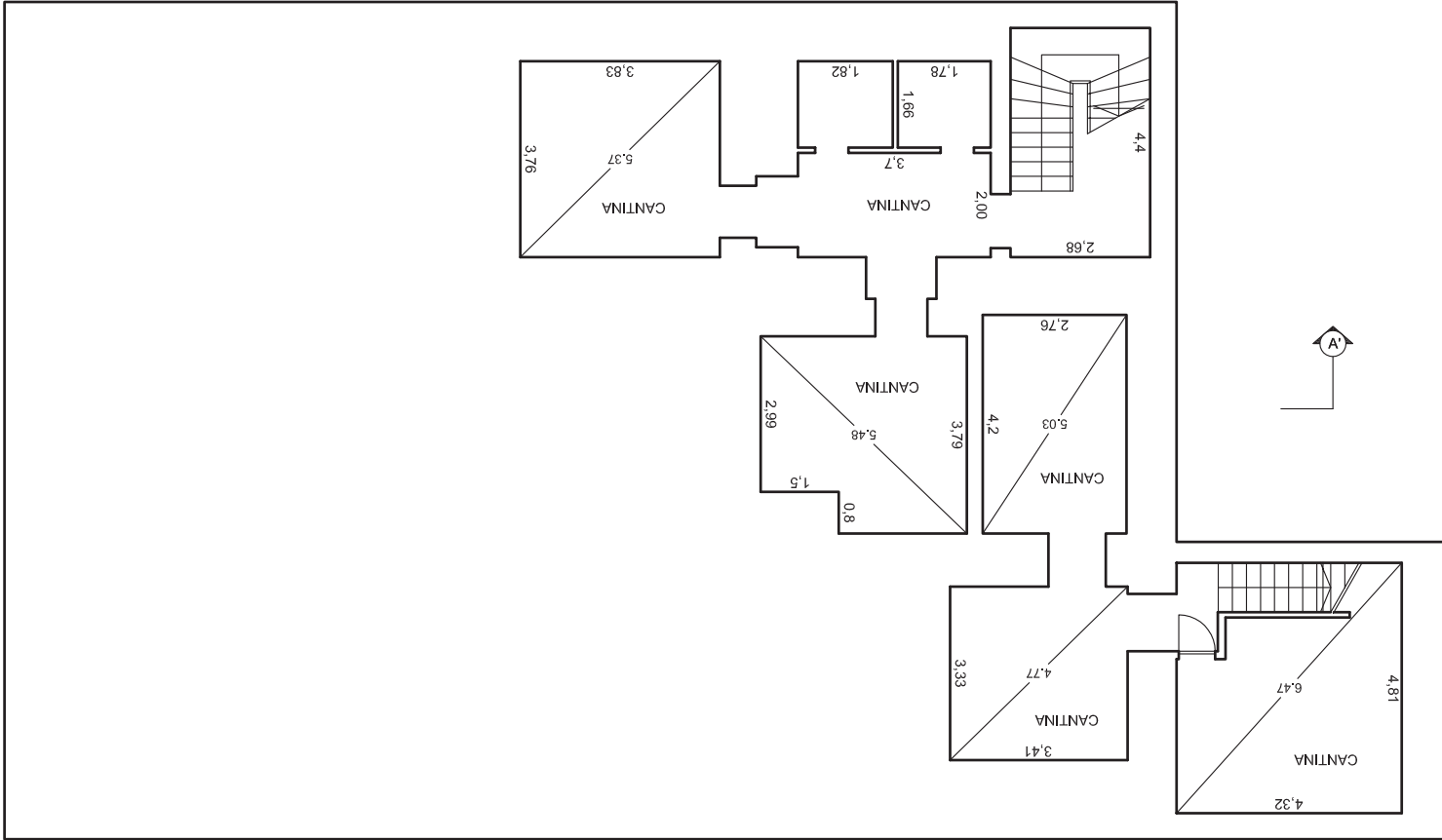


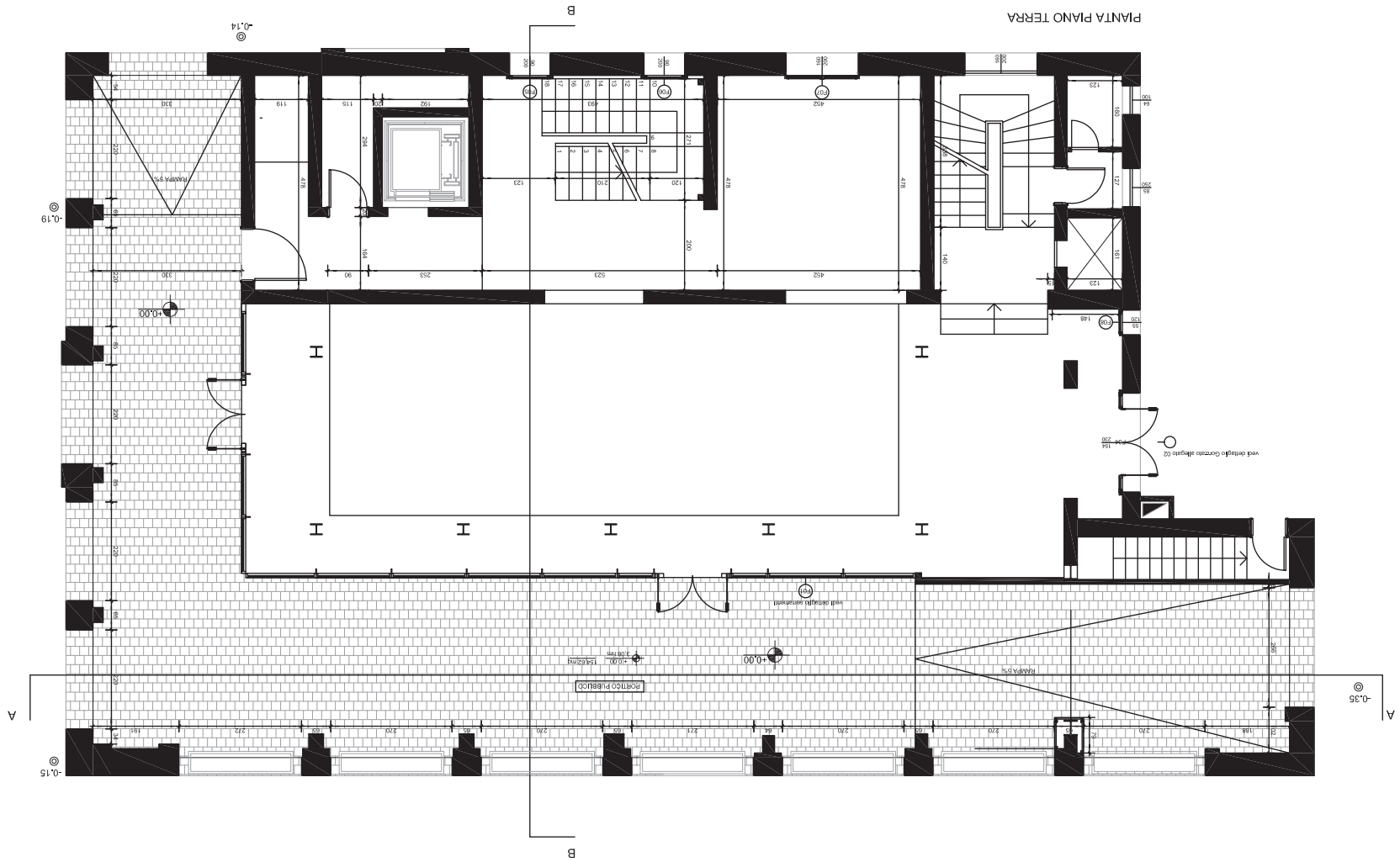


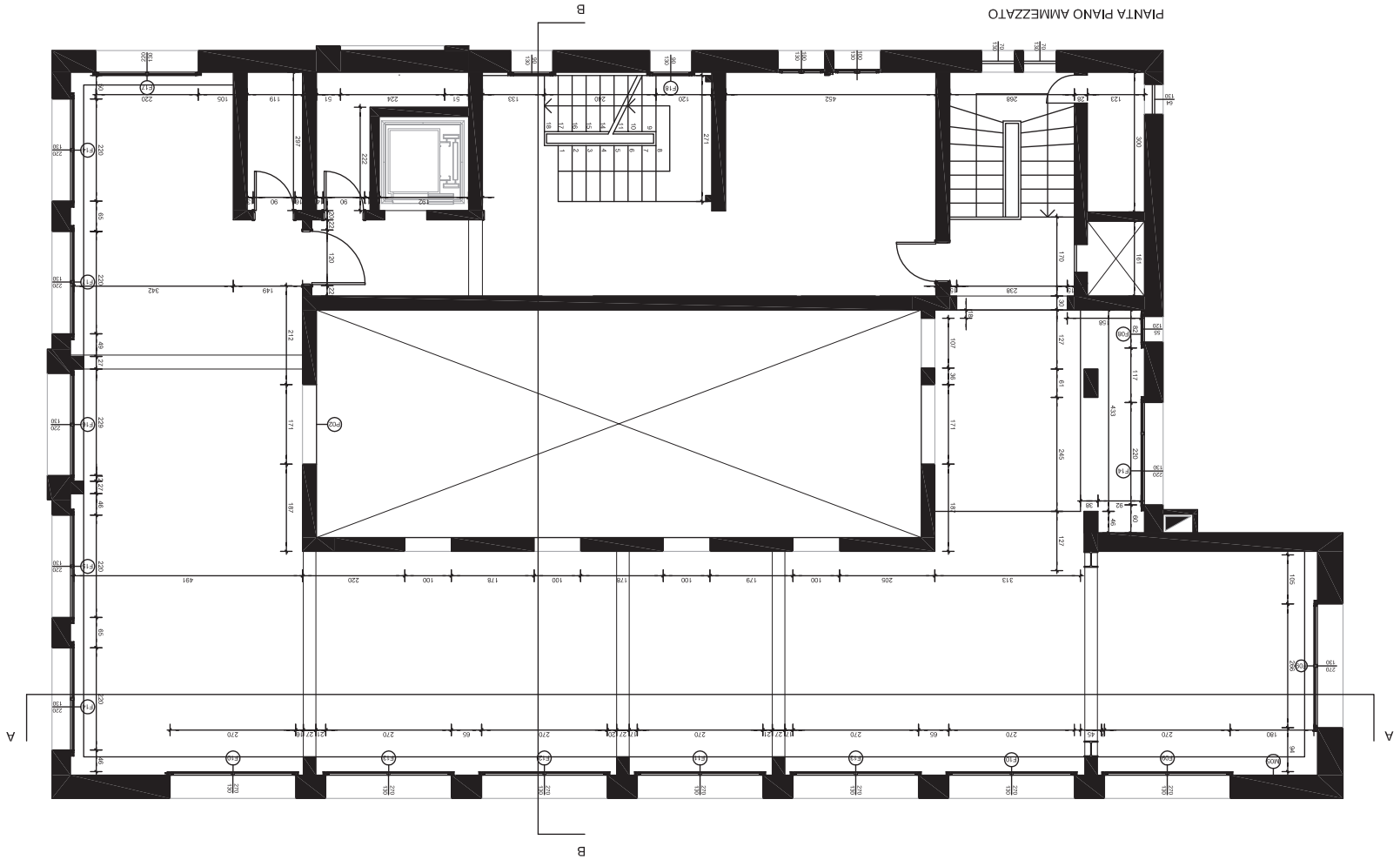


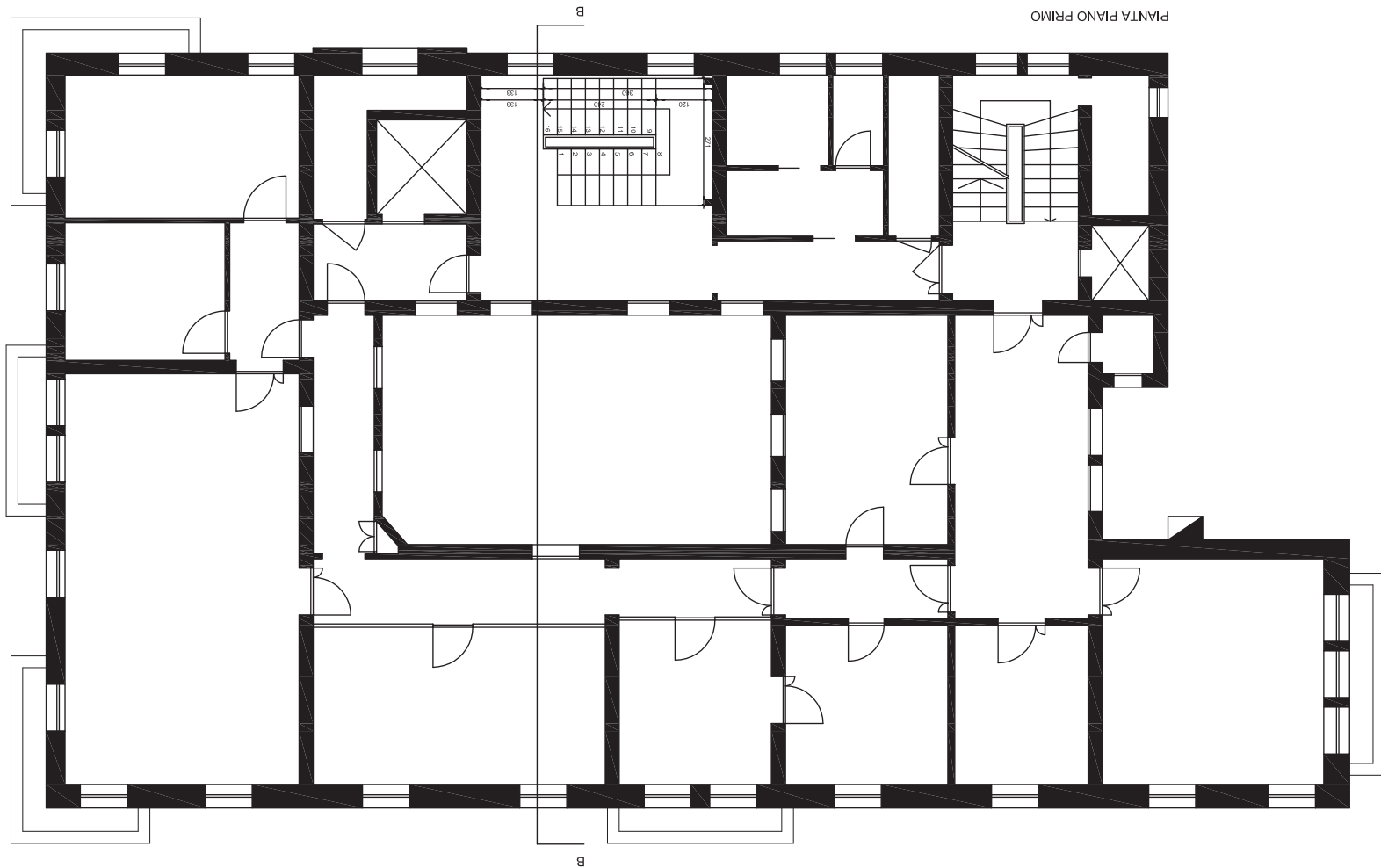
Planimetrie dell'immobile

PIANTA PIANO INTERRATO

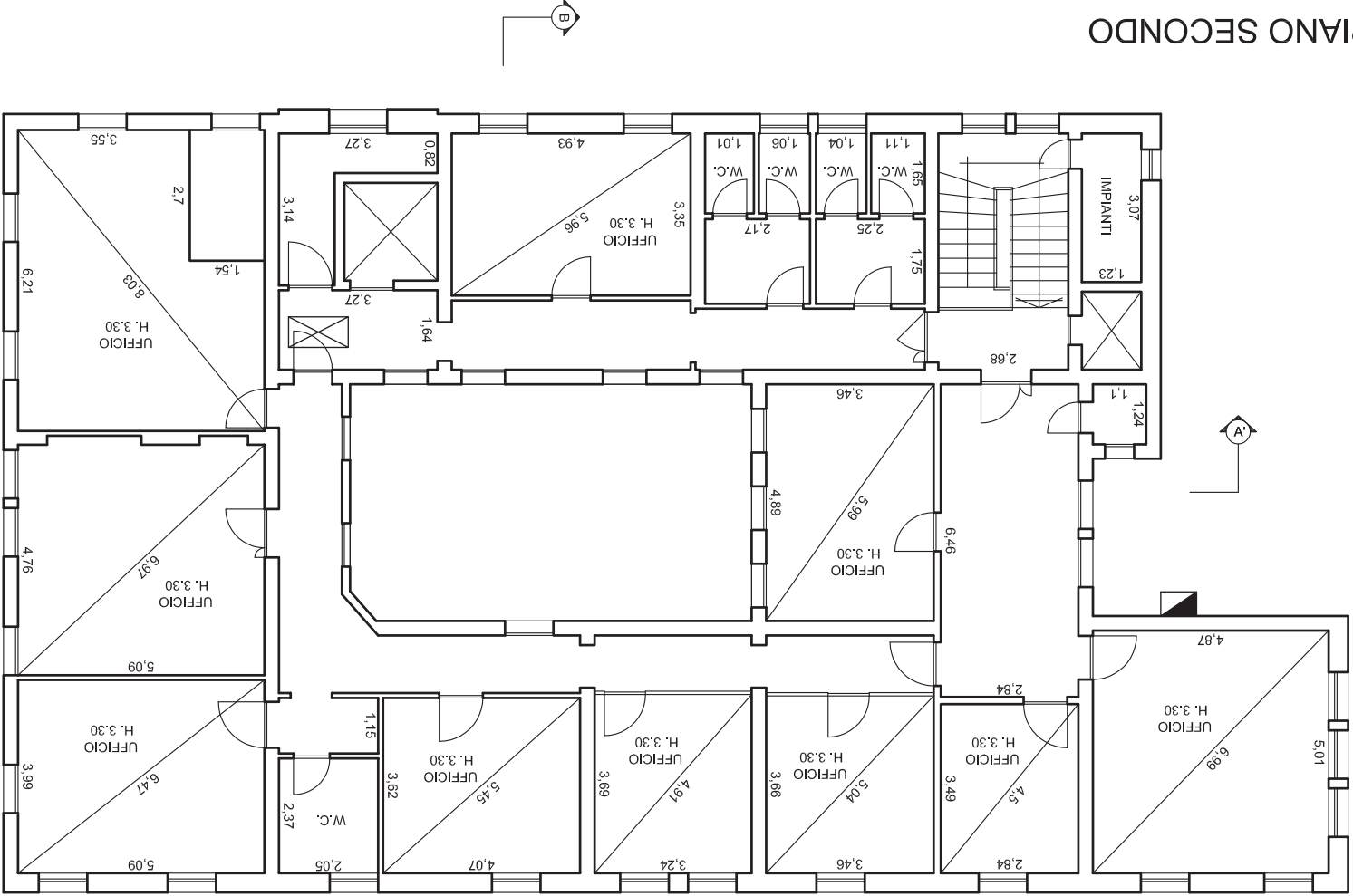








PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO SOTTOTETTO

