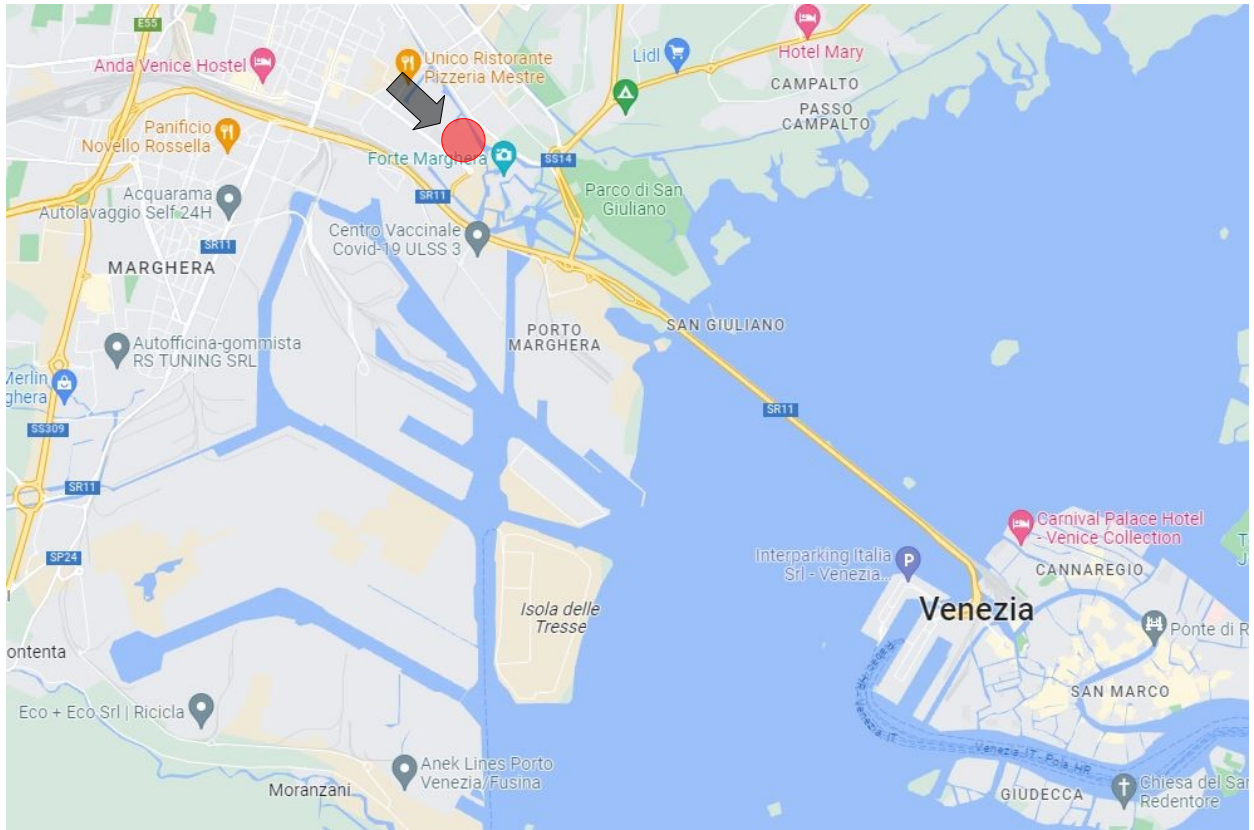


CITTA' DI
VENEZIA



**COMPENDIO IMMOBILIARE
RETROSTANTE IL POLO UNIVERSITARIO
DI VIA TORINO A MESTRE – VE
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.

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.

Tale complesso è stato in passato individuato quale ambito su cui insediare alcune delle attività accademiche svolte dalle Università Ca' Foscari e IUAV di Venezia.

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 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 novantanovenale 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 F/PU n. 3 è ammesso lo sviluppo di una superficie lorda di pavimento (Sp) complessiva di mq 17.750, finalizzata alla realizzazione di uno studentato con 536 posti letto 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 decreto del Ministero dell'Istruzione, dell'Università e della Ricerca n. 936 del 28/11/2016.

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 le linee denominate "Porto Gialla" e "Porto Verde"), in favore di E-Distribuzione S.p.A., il cui interrimento, spostamento, innalzamento od eventuali interventi di mitigazione, sono posti ad esclusivo carico della parte acquirente;
- 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 opere di consolidamento della riva lungo il Canal Salso, di cui ai mappali nn. 1015 (porzione), 1016, 1076 e 1099.

In fase di progettazione dovrà essere altresì recepita, su indicazione del Comune di Venezia ed eventuali enti competenti, la possibilità di realizzare 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 garantire la migliore interconnessione con le aree circostanti e con il parco di San Giuliano.

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 di una nuova viabilità, sulla scorta di quanto indicativamente rappresentato in colore rosso nella planimetria sotto riportata, tale da consentire l'accessibilità al futuro studentato, garantendo al contempo il collegamento viario con il Polo Universitario confinante.

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

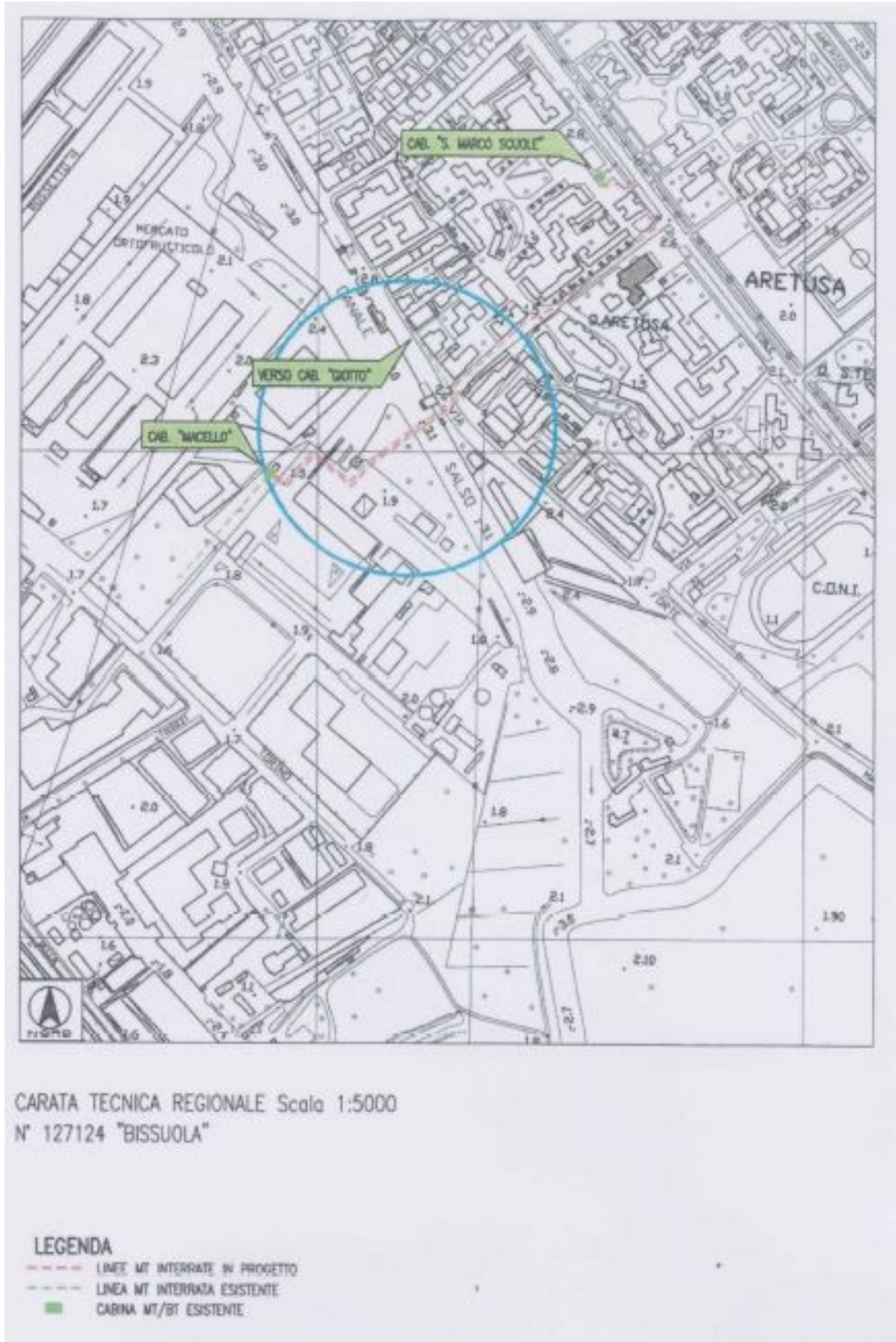
STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE

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 INTERRATE IN PROGETTO
 - - - LINEA MT INTERRATA ESISTENTE
 - CABINA MT/BIT ESISTENTE
 - 📷 PUNTI DI RIPRESA FOTOGRAFICA



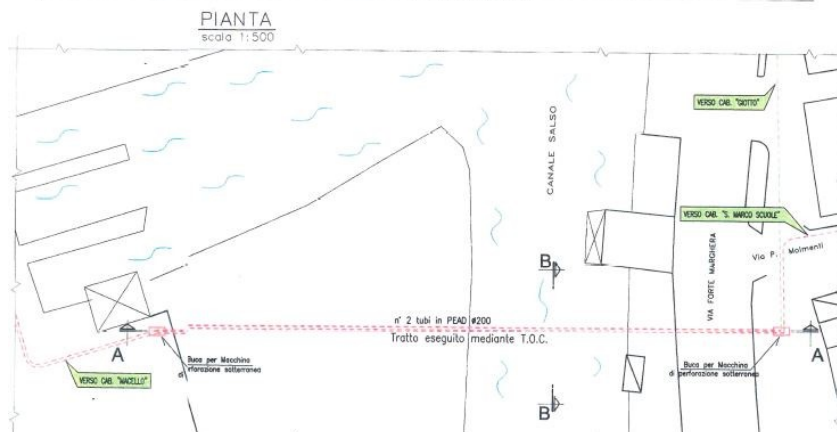
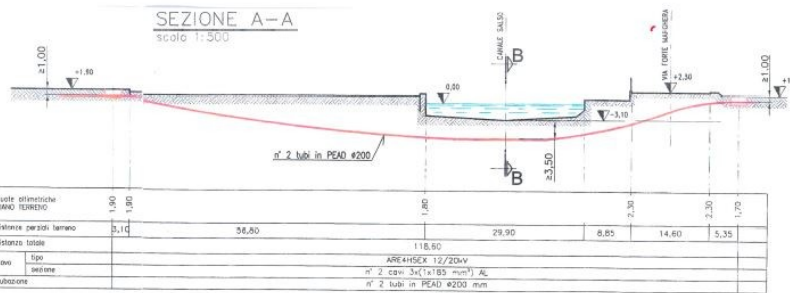
Foto 1

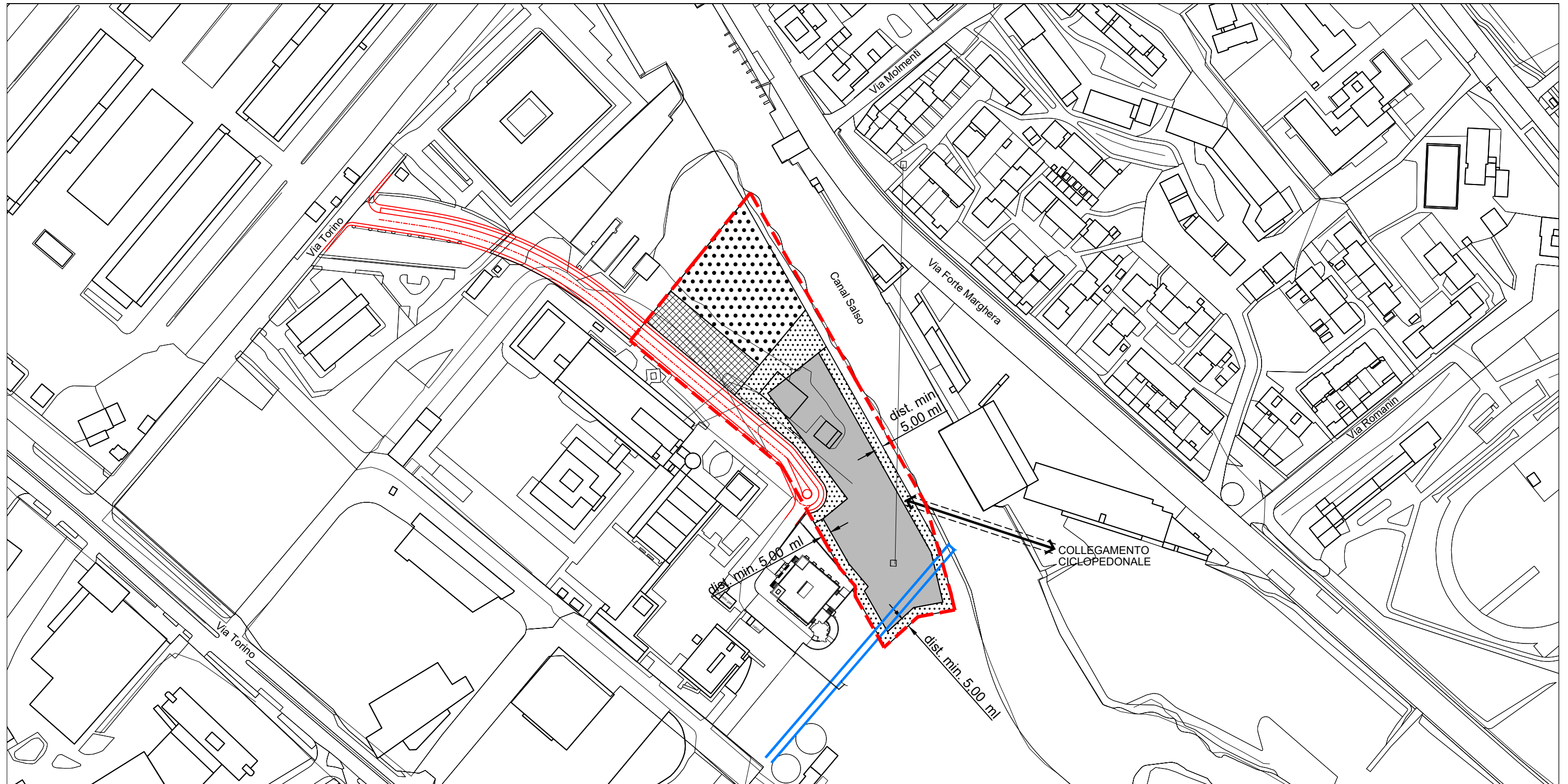


Foto 2




Foto 3





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'Istruzione, dell'Università e della Ricerca n. 936 del 28 novembre 2016 e ss.mm.ii.