



FASCICOLO **DELL'IMMOBILE**

Edificio di proprietà della
"CAMERA DI COMMERCIO,
INDUSTRIA, ARTIGIANATO E
AGRICOLTURA DI VENEZIA
ROVIGO DELTA - LAGUNARE,
di complessivi 7 piani fuori terra,
ubicato nel centro storico di
Venezia, Sestiere San Marco con
ingressi principali in Calle Larga
XXII Marzo, civici 2024, 2032,
2033 ed altri.

DESCRIZIONE GENERALE

Cenni storici

Negli anni Venti del secolo scorso la classe economica di Venezia, rappresentata nella Camera di Commercio, aveva espresso la pressante esigenza di trovare una sede adeguata per l'Ente camerale, dove potessero essere collocate anche una Borsa Valori e una Borsa Merci, e che doveva simboleggiare la vitalità e l'intraprendenza dell'imprenditoria veneziana.

Per questo fu individuata un'area nel cuore della Città, Calle Larga XXII Marzo, a ridosso di Piazza San Marco, ed il progetto venne affidato ad architetti e ingegneri affermati, quali Camillo Puglisi Allegra e Giorgio Silvio Coen, e ai più brillanti artisti e artigiani dell'epoca, i quali utilizzarono tecniche allora all'avanguardia.

Negli anni Venti, la scelta di realizzare il nucleo edilizio in calcestruzzo armato fu un evento del tutto straordinario, primo esempio del genere nell'area marciana.

Ma anche la facciata, progettata in stile Liberty, doveva esprimere le più elevate capacità artigianali del tempo nella lavorazione dei metalli e rappresentare il miglior estro artistico, con elementi decorativi tipici dell'Eclettismo, caratterizzato da lavorazioni di altissimo pregio sia per i decori murali e le opere degli ambienti interni, (si pensi ai capolavori in ferro battuto di un grande artista italiano come Umberto Biondi).

Nel 1926 fu così ultimato quello che allora venne denominato "Il Palazzo del Commercio".

L'intero edificio successivamente è stato oggetto di vari interventi, anche a seguito degli eventi bellici, e da ultimo ha visto il realizzarsi di un complesso restauro, avviato il 5 ottobre del 2009, durato oltre tre anni e concluso il 31 gennaio del 2013, che ha comportato il recupero della facciata monumentale, il risanamento, ristrutturazione e la ri-funzionalizzazione degli ambienti interni.

Notizie di carattere generale

L'edificio si trova nel centro storico del Comune di Venezia, Sestiere San Marco, con ingressi principali dai civici 2032 e 2034 di Calle Larga XXII Marzo.

Altri accessi, secondari e di servizio, si trovano in Calle del Cristo, Piscina San Moisè e Calle de le Veste.

Il fabbricato prospetta su una delle principali direttrici di flusso turistico del centro storico e precisamente il collegamento tra Campo Santo Stefano e Piazza San Marco.

L'immobile è facilmente raggiungibile a piedi dalla fermata di trasporto lagunare denominata S. Marco - Vallarosso (5 minuti) e, quindi, dai principali poli di accesso alla città (P.le Roma e Ferrovia).

La zona, caratterizzata da un intensivo tessuto edilizio e dalla presenza di numerosi edifici di pregio architettonico, molti dei quali a destinazione prevalentemente commerciale e direzionale, presenta un'ottima dotazione di servizi collettivi pubblici e privati (uffici pubblici, istituti bancari, alberghi, ecc.); in particolare la Calle Larga XXII Marzo è la via cittadina dove sono ubicati i principali negozi di lusso ed è, quindi, una "location", dal punto di vista immobiliare, particolarmente ricercata.

L'area antistante agli ingressi è soggetta al fenomeno dell'acqua alta per maree di 90 cm per le calli laterali e 120 cm per la Calle Larga XXII Marzo.



DESCRIZIONE IMMOBILE

Descrizione edificio

L'immobile in oggetto si sviluppa complessivamente su sette piani fuori terra e presenta, sulla facciata principale, su Calle Larga XXII Marzo, ricche decorazioni e motivi ornamentali che includono teste alate, cesti di frutta, pigne, cornucopie, ecc.

La facciata posteriore, su Piscina San Moisè, ha caratteristiche tipologiche e distributive tipiche dei palazzi veneziani a fronte tricellulare.

I due ambienti maggiormente prestigiosi del complesso edilizio sono: il Saloncino Borsa e la Sala delle Grida.

Quest'ultima sala è stata la meno interessata da interventi edilizi nel corso degli anni e, quindi ha conservato inalterata la sua immagine, ricca di decorazioni parietali quali stucchi e paramenti lapidei e soffitti lignei cassettonati.

Dal punto di vista costruttivo, la sede della C.C.I.A.A. di Venezia Rovigo Delta - Lagunare risulta essere il primo edificio con struttura e platea di fondazione in calcestruzzo armato costruito in area marciata. Detta fondazione è ben isolata, per contrastare il fenomeno dell'acqua di risalita capillare dal terreno.

Le murature portanti in elevazione e le pareti divisorie interne sono in mattoni pieni o forati debitamente intonacati. Le strutture orizzontali sono realizzate con materiali che non sono tipici dell'edilizia storica veneziana, e cioè solai misti in travetti in ferro a doppio T e tavelloni in forati.

I soffitti dei locali, che hanno valenza architettonica o importanza per la destinazione, presentano stucchi, cornici e controsoffitti in gesso, ed anche rivestimento in tessuto con boiserie in legno.

I pavimenti sono costituiti da due diverse tipologie: battuto alla veneziana, con grana minuta di colore misto, con prevalenza di colori chiari, e pavimento in listelli di rovere o faggio posati a spina di pesce nel riquadro centrale, con cornice perimetrale a listelli ortogonali.

Gli infissi esterni, in struttura lignea, sono dotati di vetrocamera di spessore normale; altri hanno una controfinestra.

Gli oscuri sono originali in legno verniciato con persiani avvolgibili. La copertura è costituita in tegole curve posate su tavelloni insistenti su morali ed orditura primaria in capriate.

L'edificio è stato oggetto di recentissimi lavori di restauro, risanamento conservativo, adeguamento funzionale ed impiantistico di elevato livello, con l'impiego di materiali e tecnologie innovativi ed anche eco-compatibili, comprese le nanotecnologie.

Il fabbricato presenta le seguenti destinazioni d'uso:

- piano terra: due negozi, la storica Sala Borsa ed altre sale, locali tecnici, servizi igienici e spazi scoperti;
- piano primo: uffici, archivi e servizi igienici;
- piano secondo: uffici e servizi igienici;
- piano terzo: uffici, il grande Salone Consiliare, servizi igienici, altana e terrazza prospiciente Calle Larga XXII Marzo;
- piano quarto: uffici, la grande galleria con vista sulla Sala Consiliare sottostante, servizi igienici e terrazze;
- piano quinto: uffici, servizi igienici, sottotetti e terrazze;
- piano sesto: depositi, servizio igienico e sottotetti.

I locali adibiti a sottotetto presentano altezze interne ridotte e parti non praticabili. Il collegamento verticale tra il piano terra ed il quarto piano è assicurato da tre ascensori e da più vani scala, mentre il collegamento tra il piano quarto e quinto è assicurato da un ascensore e da un vano scala; il piano sesto, invece non è raggiungibile con ascensore ma è collegato con il piano quinto tramite una scala interna.

Descrizione unità immobiliari

L'intero edificio è costituito catastalmente da 4 uu.ii.uu..

Si riporta di seguito una breve descrizione di ogni singola unità immobiliare, così come risulta attualmente al catasto fabbricati.

La destinazione d'uso dei locali è quella dichiarata sulle planimetrie catastali.

**1 u.i.u. Fg.15, mappale 2909 sub. 12
(ALLEGATO n°1)**

Unità immobiliare al piano quarto, catastalmente destinata ad abitazione, con accesso comune al civ. 2050 in Piscina San Moisè. Essa è costituita da:

disimpegno, soggiorno, studio, due camere, due w.c. con anti w.c. e ripostiglio, alcuni locali sono utilizzati temporaneamente come archivi.

L'u.i.u. presenta le seguenti finiture ed impianti tecnologici:

- pavimentazione in parquet in tutti gli ambienti, in piastrelle di ceramica nell'anti w.c. e nei w.c.;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile in tutti gli ambienti, piastrellate nel servizio igienico;
- porte interne in legno;
- infissi in legno verniciato con vetrocamera;
- oscuri in legno tinteggiato.
- I servizi igienici sono dotati di lavabo, water e bidet.

La dotazione impiantistica è costituita da pompe di calore per il riscaldamento, il raffrescamento e la produzione di acqua calda sanitaria; sono inoltre presenti l'impianto elettrico del tipo entro traccia e l'impianto antincendio e citofonico.

Nel complesso la condizione generale manutentiva e conservativa dell'unità immobiliare è da considerarsi "ottima".

**2 u.i.u. Fg.15, mappale 2909 sub. 15
(ALLEGATO n°2)**

Unità immobiliare al piano terra, a destinazione commerciale, con accesso principale ed esclusivo al civico 2033, in Calle Larga XXII Marzo.

L'unità immobiliare (altezza interna compresa tra 4,63 m a 1,20 m) è costituita da un locale principale di forma rettangolare con vetrine, un retro negozio, w.c. con anti bagno; completano la consistenza alcuni piccoli locali al piano seminterrato ed uno al piano primo.

L'unità immobiliare presenta le seguenti finiture ed impianti tecnologici:

- pavimentazione in marmo;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile in tutti gli ambienti ad esclusione del locale principale, dove il soffitto è decorato con stucchi e del servizio igienico dove le pareti sono in parte piastrellate;
- porte interne in legno;
- infissi in legno verniciato con vetrocamera;
- porte di accesso in cristallo e profilato metallico.
- I servizi igienici sono dotati di sanitari.

L'immobile è dotato dei principali impianti tecnologici (pompe di calore per il riscaldamento, il raffrescamento, idrico, elettrico e antincendio).

La condizione generale manutentiva e conservativa dell'unità immobiliare è da considerarsi "ottima".

3 u.i.u. Fg.15, mappale 2909 sub. 17 (ex sub 16)

L'unità immobiliare, a destinazione ufficio pubblico, ha gli accessi principali esclusivi dai civici 2032 e 2034 di Calle Larga XXII Marzo ed altri, da Calle del Cristo, Piscina San Moisè e Calle de le Veste. Essa si sviluppa su sette piani fuori terra e presenta le seguenti destinazioni d'uso:

- **piano terra** (altezze interne variabili comprese tra 2,20 m a 7,64 m): storica Sala Borsa ed altre sale, locali tecnici, servizi igienici e spazi scoperti comuni; **(ALLEGATO n°3)**
- **piano primo** (altezze interne comprese tra 2,41 m a 2,72 m): uffici, archivi e servizi igienici; **(ALLEGATO n°4)**
- **piano secondo** (altezze interne comprese tra 2,70 m a 3,22 m): uffici e servizi igienici; **(ALLEGATO n°4)**
- **piano terzo** (altezze interne variabili comprese tra 3,30 m a 7,89 m): uffici, il grande Salone Consiliare, servizi igienici, altana e terrazza prospiciente Calle Larga XXII Marzo; **(ALLEGATO n°5)**
- **piano quarto** (altezze interne comprese tra 3,00 m a 3,85 m): uffici, la grande galleria con vista sulla Sala Consiliare sottostante, servizi igienici e terrazze; **(ALLEGATO n°5)**
- **piano quinto** (altezze interne comprese tra 2,70 m a 3,64 m): uffici, servizi igienici, sottotetti e terrazze; **(ALLEGATO n°6)**

- **piano sesto** (altezze interne comprese tra 2,48 m a 2,51 m): depositi, servizio igienico e sottotetti. **(ALLEGATO n°6)**

I locali adibiti a sottotetto presentano altezze interne ridotte con parti non praticabili. Il collegamento verticale tra vari piani, compresi dal piano terra fino al quarto piano, è assicurato da tre ascensori e da più vani scala, mentre il collegamento tra i piani quarto e quinto è assicurato da un ascensore e da un vano scala; il piano sesto non è raggiungibile con ascensore, ma è collegato con il piano quinto da una scala interna.

L'unità immobiliare prospetta su tutti e quattro lati del fabbricato con la facciata principale, a sud, su Calle Larga XII Marzo, a est con Calle del Cristo, a nord con Piscina San Moisè ed a ovest con Calle de le Veste.

L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche e finiture:

- pavimenti in marmo al piano terra, in terrazzo alla veneziana e parquet nei piani superiori;
- pareti generalmente tinteggiate;
- soffitti generalmente dotati di controsoffitto a quadrotti, altri tinteggiati; cassettoni in legno nella Sala Borsa; a botte con cassettoni decorati nell'ingresso; in alcune sale dei piani nobili con stucchi decorativi;
- infissi in legno.
- I servizi igienici sono dotati di lavabo, water e bidet.

La dotazione impiantistica è costituita da pompe di calore per il riscaldamento, il raffrescamento e la produzione di acqua calda sanitaria; sono inoltre presenti l'impianto elettrico del tipo entro traccia e l'impianto antincendio e citofonico.

La condizione generale manutentiva e conservativa dell'unità immobiliare è da considerarsi "ottima".

**4 u.i.u. - Fg.15, mappale 2914 sub. 11(ex sub 10)
(ALLEGATO n°7)**

Unità immobiliare al piano terra, a destinazione commerciale, con accesso d'angolo esclusivo al civico 2024 in Calle delle Veste e civico 2051/A in Piscina San Moisè.

L'unità immobiliare (altezza interna compresa tra 2,70 m a 0,80 m) è costituita da un locale principale con vetrine e un w.c. con anti bagno.

Essa presenta finiture ed impianti tecnologici simili a quelli degli altri locali del piano terra.

**Risulta dalla fusione di tutta l'ex u.i.u del Fg 15 mapp. 2914 sub 10 con piccola parte dell' ex u.i.u Fg 15, mapp 2909 sub 16
(ALLEGATO n°8)**

Dati catastali

I beni sono catastalmente così censiti nel comune di Venezia:

CATASTO TERRENI

Sez,	Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie m ²	Reddito Euro	
						dominicale	agrario
A	15	2909	ENTE URBANO	-	680	-	-
A	15	2914	ENTE URBANO	-	60	-	-

CATASTO FABBRICATI

Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza vani	Consistenza m ²	Consistenza m ³	Rendita €
15	2909	12	A/2	3 [^]	7	-	-	1.474,64
15	2909	15	C/1	19 [^]	-	95	-	13.835,88
15	2909	17 (ex 16)	B/4	4 [^]	-	-	17.898	64.704,85
15	2914	11 (ex 10)	C/1	18 [^]	-	55	-	6.888,24

intestati a:

- "CAMERA DI COMMERCIO, INDUSTRIA, ARTIGIANATO E AGRICOLTURA DI VENEZIA ROVIGO DELTA-LAGUNARE con sede in VENEZIA — C.F. 04303000279 - proprietà per 1/1".

Consistenze

Per la definizione delle consistenze sono state considerate le superfici lorde commerciali, determinate graficamente sulla base delle planimetrie catastali. Le superfici, riportate nelle tabelle sottoesposte, sono state calcolate al lordo delle murature perimetrali esterne ed al 50% di quelle confinanti e applicando opportuni coefficienti di ragguaglio, secondo quanto previsto dal D.P.R. 138/98.

Piano	Tipologia	Superficie Lorda (m ²)	Coeff. di ragg.	Superficie lorda ragguagliata (m ²)
Si	accessori indiretti non comunicanti	9,15	0,25	2,29
T	principale	532,05	1,00	532,05
T	accessori indiretti comunicanti	67,10	0,50	33,55
T	accessori indiretti non comunicanti	144,99	0,25	35,65
T	accessori diretti	292,08	0,50	146,04
T	accessori diretti comunicanti	15,41	0,50	7,70
1°	principale	446,69	1,00	446,69
1°	accessori indiretti comunicanti	8,24	0,50	4,12
2°	principale	870,48	1,00	870,48
2°	balconi comunicanti	7,44	0,10	0,74
3°	principale	924,20	1,00	924,20
3°	balconi, terrazza, altana comunicanti	58,35	0,10	5,83
4°	principale	740,38	1,00	740,38
4°	balconi, terrazze comunicanti	31,87	0,10	3,19
4°	accessori indiretti non comunicanti	5,74	0,25	1,43
5°	principale	471,00	1,00	471,00
5°	accessori indiretti non comunicanti	103,46	0,25	25,86
5°	terrazzi comunicanti	44,02	0,10	4,40
6°	principale	98,64	1,00	98,64
6°	accessori indiretti non comunicanti	40,70	0,25	10,17
6°	terrazza comunicante	10,84	0,10	1,08
6°	terrazza e simile non comunicante	1,64	0,10	0,16
Totale m²		4.924,47		4.365,65

DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

Quadro normativo vigente

L'immobile è stato dichiarato di interesse culturale, ai sensi dell'Art. 12 del Decreto Legislativo 42/04 , con provvedimento del 15 Aprile 2010 emanato dalla Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto del Ministero per i Beni e le Attività culturali
(ALLEGATO n°9)

L'unità immobiliare di cui al Fg 15, mappale 2914 sub 11, è attualmente oggetto di una locazione commerciale alla società Jesurum s.r.l. con contratto di affitto stipulato in data 13 Settembre 2016, della durata di 6 anni rinnovabili .

(ALLEGATO n°10)

Descrizione urbanistica

L'edificio e l'area scoperta (corte) sono individuati dallo strumento urbanistico vigente (variante al Piano Regolatore Generale Approvato con D.P.R. 17/12/1962 pubblicato in G.U. n. 51 del 22/2/1963 - elaborato definitivo conseguente all'approvazione regionale D.G.R. 9/11/1999 n. 3987 pubblicata sul B.U.R. n. 106 del 07.12.1999 e D.G.R.V. n. 2547 del 13/09/2002) nei tipi:

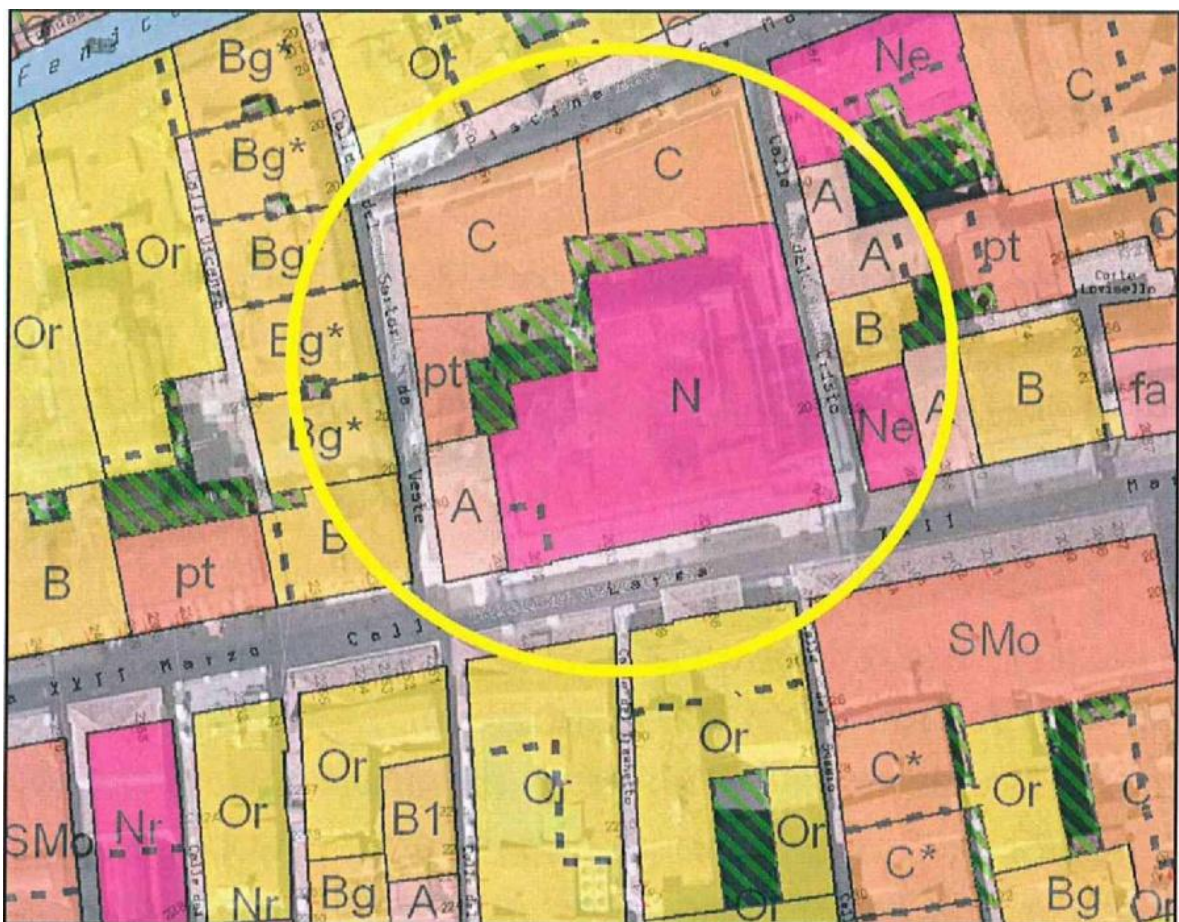
N -"Unità edilizia novecentesca di complessivo pregio architettonico" -regolata dall'art. 12 delle N.T.A. ed in particolare dalla **scheda 12.** Tale classificazione riguarda circa i due terzi del complesso edilizio, esposti sul fronte di Calle Larga XXII Marzo e su Calle del Cristo, con sviluppo verticale, secondo la superficie coperta, per cinque piani interi e porzione del sesto. Sono previste, quali destinazioni d'uso compatibili, tutte le utilizzazioni coerenti con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite, come si può verificare nella Parte 111 dell'Art. 12 delle N.T.A.

C -"Unità edilizia di base residenziali preottocentesca originaria a fronte tricellulare" - regolata dall'art. 5 delle N.T.A. ed in particolare dalla **scheda 6.** Tale classificazione riguarda circa un terzo del complesso edilizio, esposti principalmente sul fronte di Piscina San Moisè, con sviluppo verticale, secondo la superficie coperta, per tre piani interi e porzione del quarto. Sono previste, quali destinazioni d'uso compatibili, a tutti i piani abitazioni, uffici direzionali, privati, sedi espositive etc. Al piano terra

artigianato, esercizi commerciali al minuto, pubblici esercizi. A tutti i piani, a condizione che almeno uno abbia superficie utile abitabile superiore a mq. 200 e a condizione che eventuali abitazioni presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato, sono ammessi alberghi, pensioni, locande, uffici aperti al pubblico etc., come si può verificare nella Parte Ili dell'Art. 5 delle N.T.A.

pt - "Unità edilizia di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata" - regolata dall'art. 5 delle N.T.A. ed in particolare dalla **scheda 8**. Tale classificazione riguarda una piccola porzione del complesso edilizio, esposta sul fronte di Calle delle Veste, con sviluppo verticale, secondo la superficie coperta, per tre piani interi e sovrastante altana. Sono previste, quali destinazioni d'uso compatibili, le stesse viste in precedenza per la Scheda 6, dovendo far capo allo stesso Art. 5 delle N.T.A..

28 - "Spazi non caratterizzati pertinenti alle unità edilizie" - regolata dall'art. 17 delle N.T.A. ed in particolare dalla **scheda 57** .



Certificazioni relative all'immobile

L'immobile è in possesso delle seguenti certificazioni/attestati:

Certificazione di agibilità

rilasciata dal Comune di Venezia con protocollo N° 92637 del 21 Febbraio 2013

(ALLEGATO n°11);

Attestati di certificazione energetica

u.i.u. Fq.15 mappale 2909 sub. 12 **(ALLEGATO n°12)**

u.i.u. Fg.15, mappale 2909 sub. 15 **(ALLEGATO n°13)**

u.i.u. Fg.15 mappale 2909 sub. 17 (ex sub 16) **(ALLEGATO n°14)**

u.i.u. Fg.15 mappale 2914 sub.11(ex sub 10) **(ALLEGATO n°15)**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

(ALLEGATO n°16)