

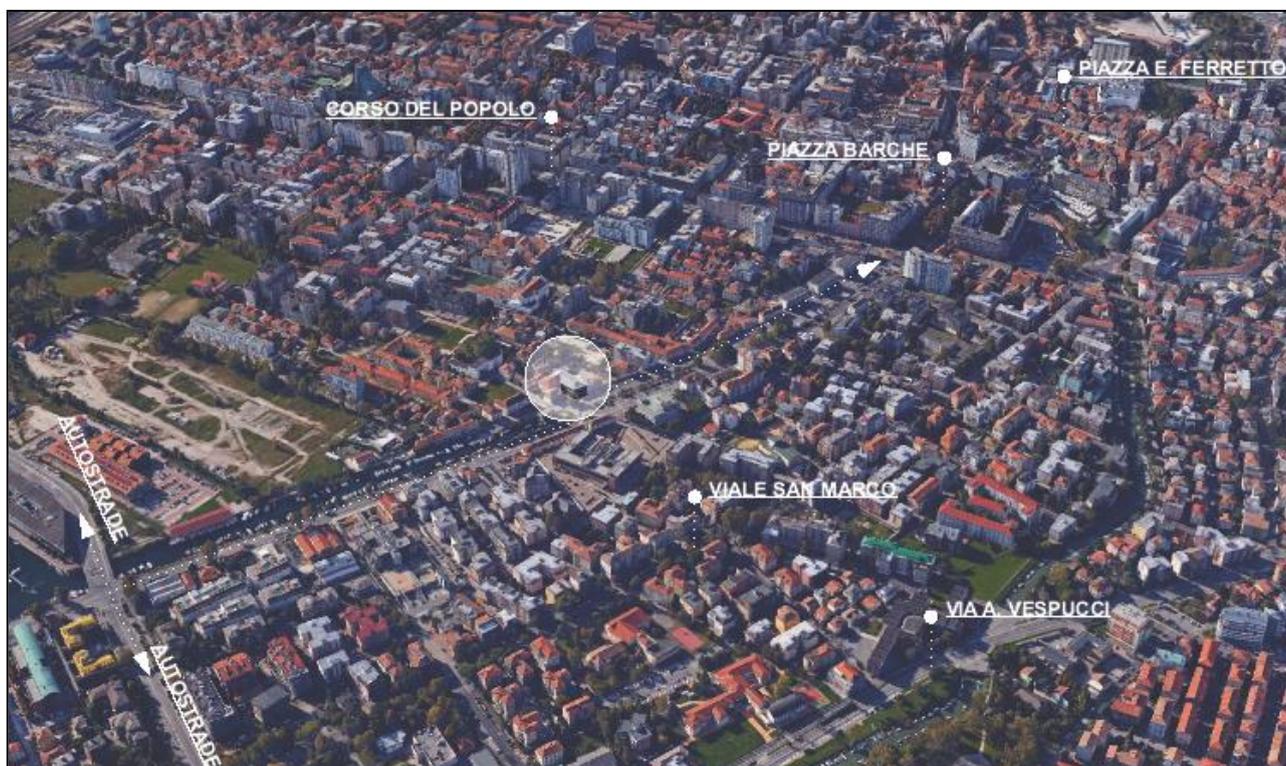
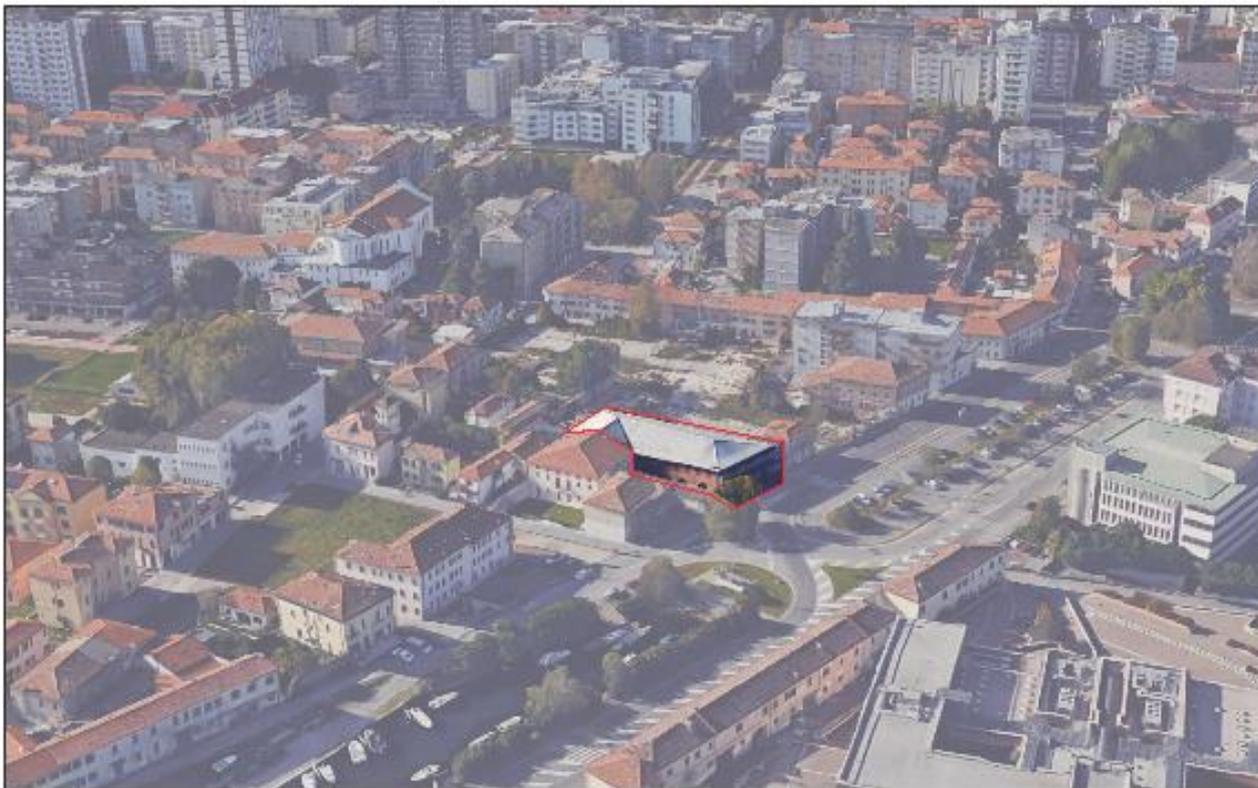
STABILIMENTO DI MESTRE

**IMMOBILE SITO A VENEZIA MESTRE  
EX MAGAZZINI DA RE**

Via Guglielmo Pepe, 132-134-136

**Ubicazione:**

via Guglielmo Pepe civ. 132, 134, 136 Venezia Mestre



## Descrizione dell'immobile

### Ubicazione e accessibilità

L'immobile denominato "Magazzini Da Re" è ubicato in via Guglielmo Pepe ai civici 132,134 e 136 ed è inserito in una posizione strategica nel contesto urbano della città, adiacente a piazza XXVII Ottobre a pochi minuti da piazza Ferretto e dalle principali vie cittadine. L'immobile, anche se collocato in zona centrale, è facilmente raggiungibile sia dalle autostrade circostanti che dal trasporto ferroviario essendo la stazione poco distante. L'edificio è ben servito da parcheggi pubblici adiacenti al fabbricato.

### Descrizione, finiture e stato manutentivo del bene

L'immobile, esempio di architettura minore, è un edificio costruito nella seconda metà dell'800, parte integrante di un complesso manifatturiero denominato "Fornaci Da Re" dal nome del proprietario, Giuseppe Da Re, collocato nella zona di Altobello, Mestre. Gli attuali magazzini, facevano parte di un complesso manifatturiero molto più ampio che comprendeva una fornace da laterizi e una da calce, una segheria, un impianto per la sagomatura delle pietre, uno per la macinazione dello zolfo, magazzini per cereali e legnami e case per gli operai, alcune ancora oggi visibili nei dintorni. Il fabbricato è un immobile a destinazione commerciale con affaccio lungo la via G. Pepe, appendice di piazza XXVII Ottobre, è realizzato interamente in muratura di mattoni a vista con solai in legno, la copertura attualmente è in lamiera mentre la struttura portante del tetto è costituita dalle originali capriate a vista. Il piano terra è costituito da un corridoio centrale con due file laterali di pilastri collegati tra loro da archi ribassati che formano dei locali, taluni a vista ed altri tamponati accessibili da porte d'ingresso. Nella parte opposta del corridoio vi è l'accesso ad un cortile interno con i resti di un piccolo manufatto adibito a servizi. Il piano primo (ex granaio), accessibile per mezzo di una scala interna in legno posta ad est del fabbricato, è composto da un unico vano con una doppia fila di pilastri circolari in cotto intonacati a sostegno della complessa struttura originale lignea a padiglione del tetto. Nel lato nord-est del fabbricato è inserito l'ex appartamento del custode comunicante con i magazzini, con ingresso indipendente dalla strada. L'immobile è vincolato (D.Lgs.42/2004 art.10).

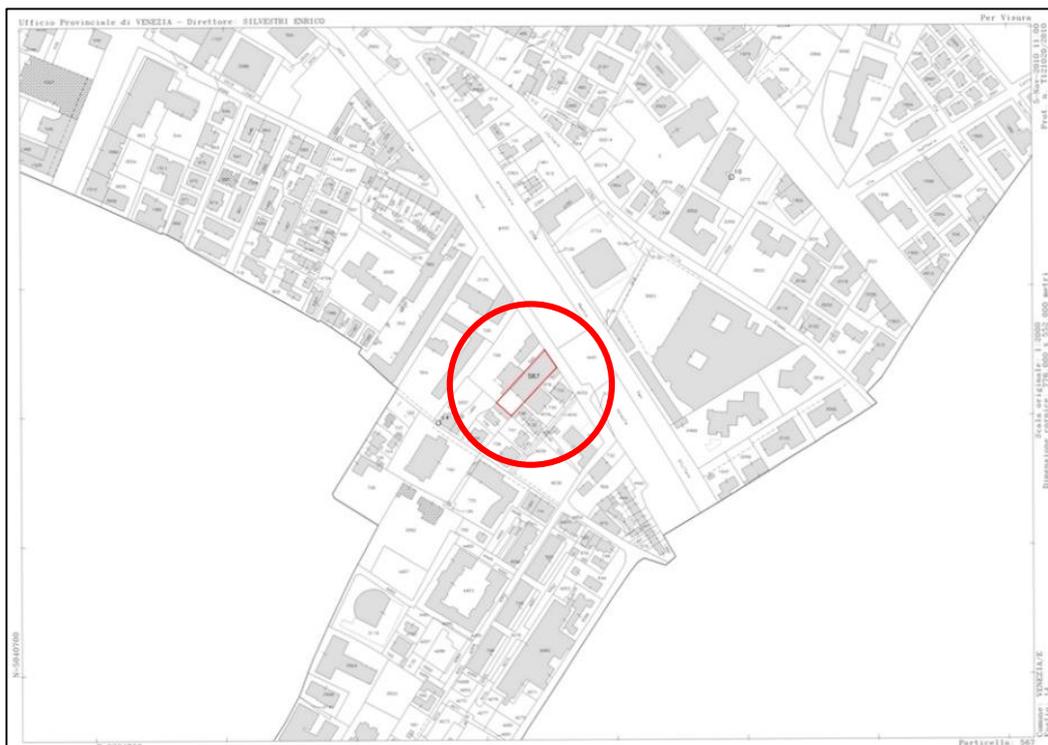
### Dati catastali:

L'unità immobiliare è censita:

Catasto Fabbricati

Sez.	Foglio	Mapp.	Sub 2	Cat.	Classe	Cons.	Sup.Catast.	Rendita
ME	135	567	P.T.	A/4	3	4 Vani	mq 79.00	€ 247,90
Sez.	Foglio	Mapp.	Sub 4	Cat.	Classe	Cons.	Sup.Catast.	Rendita
ME	135	567	P.T.	C/2	1	-----	mq 1.175,00	€ 568,11

### Planimetria catastale

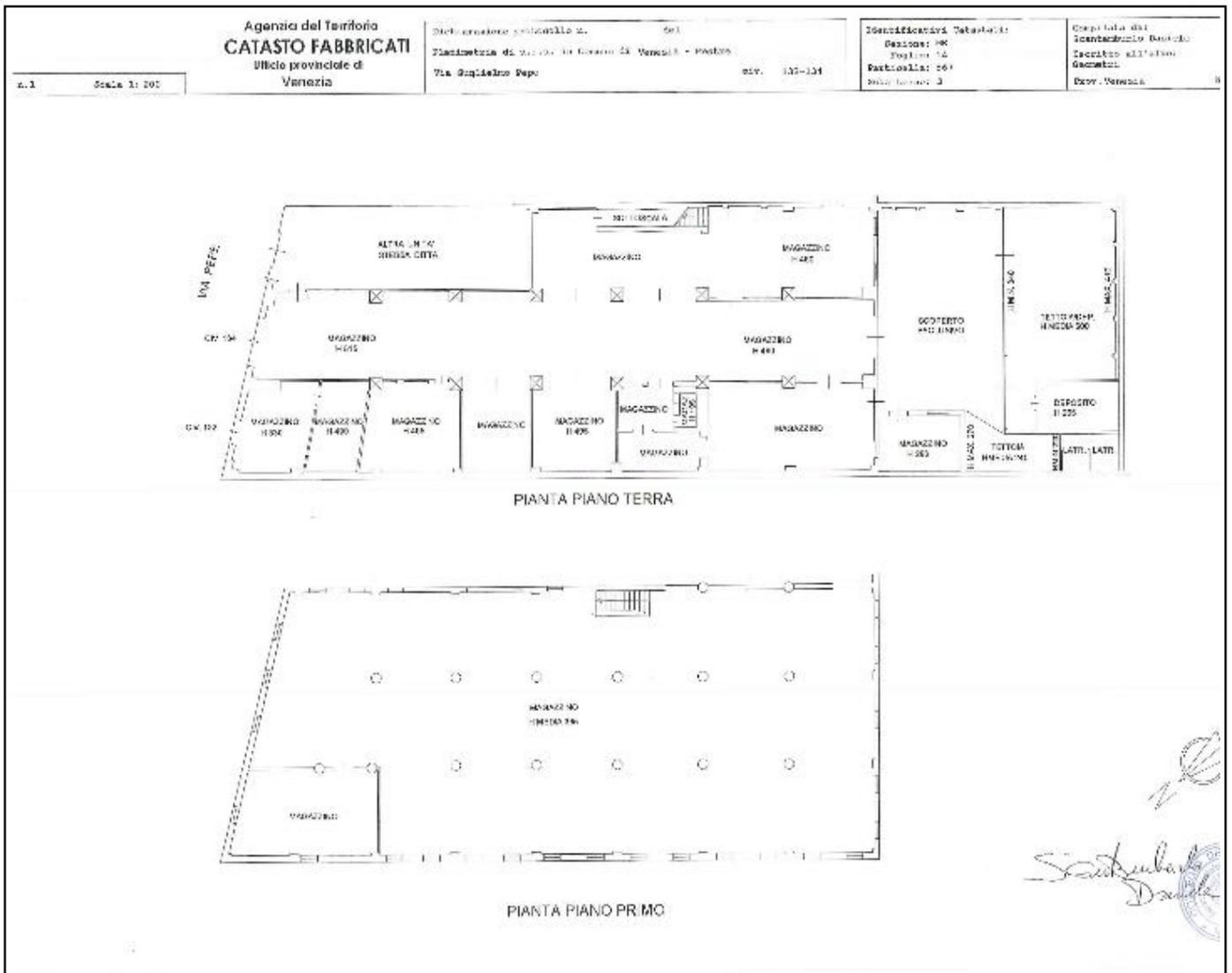
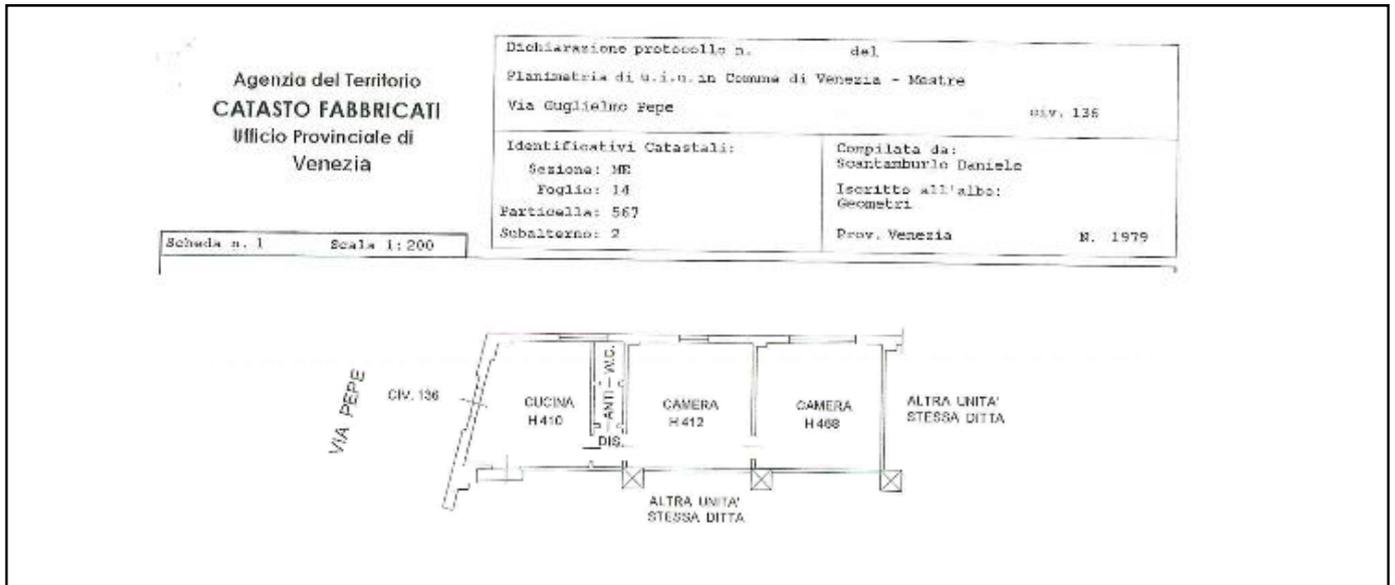


**Provenienza:**

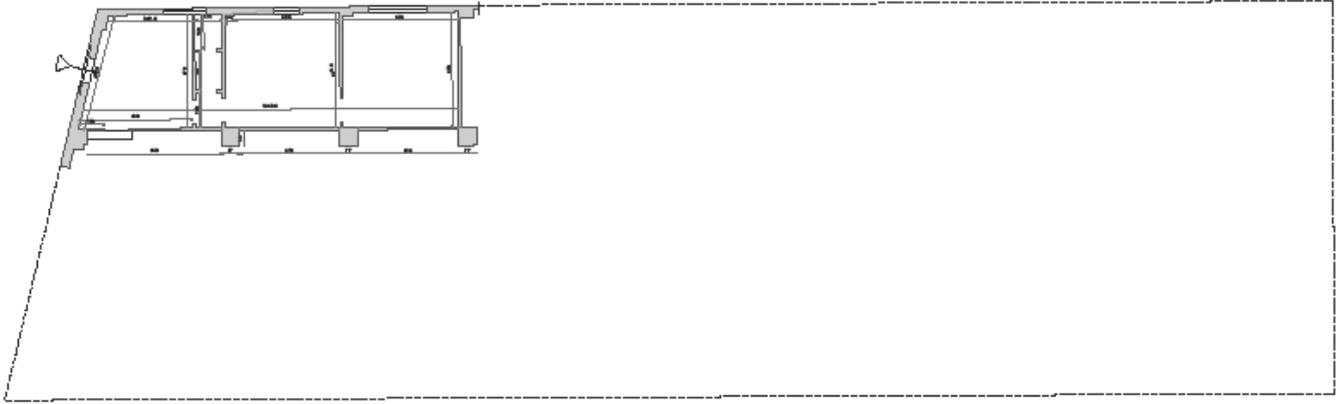
Compravendita del 15 marzo 2016, repertorio n. 40517, Notaio dott. Paolo Chiaruttini, registrato a VENEZIA 1 il 18.03.2016 al n. 1016/1T.

**Consistenza:**

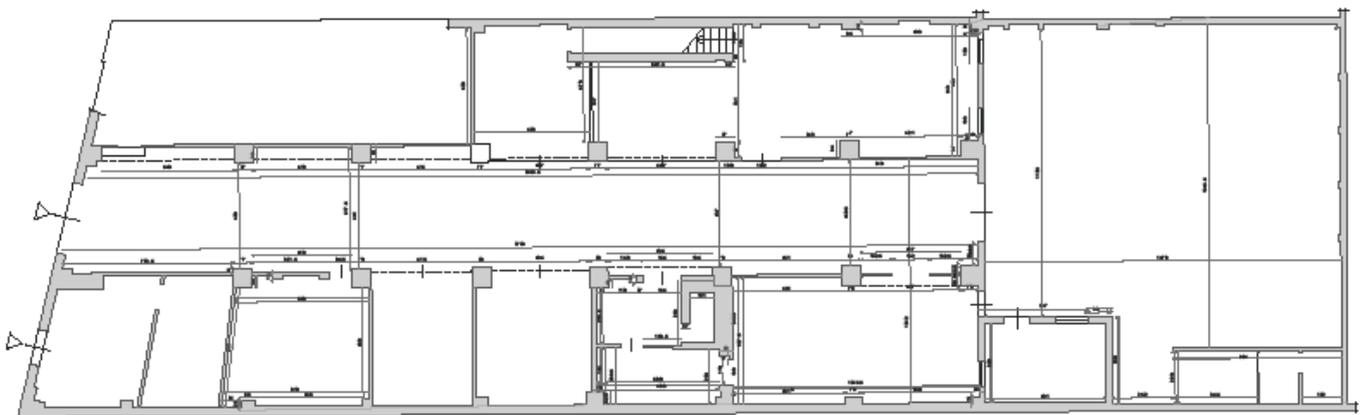
Superficie Catastale immobile: mq 1.254,00 circa



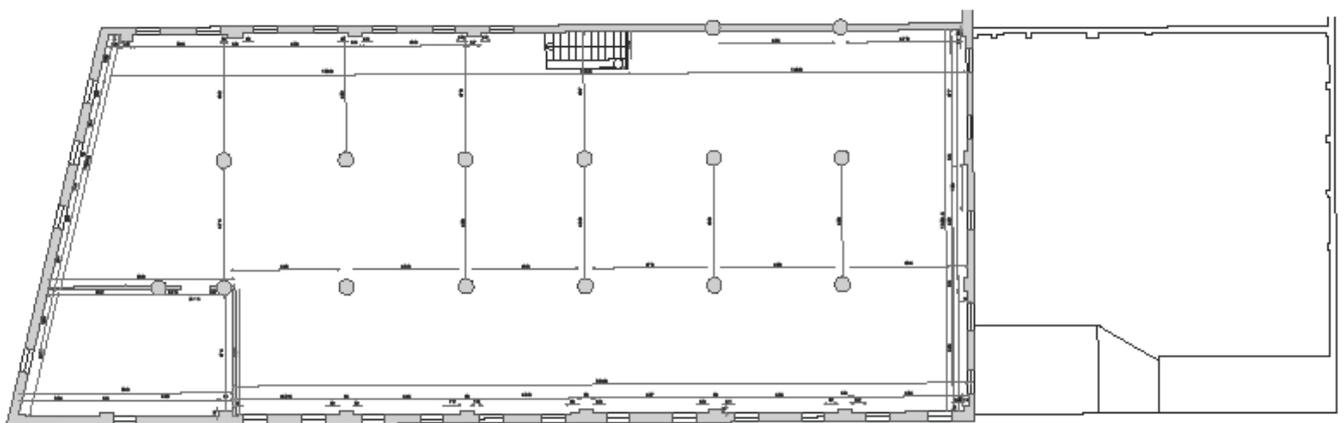
## Planimetrie



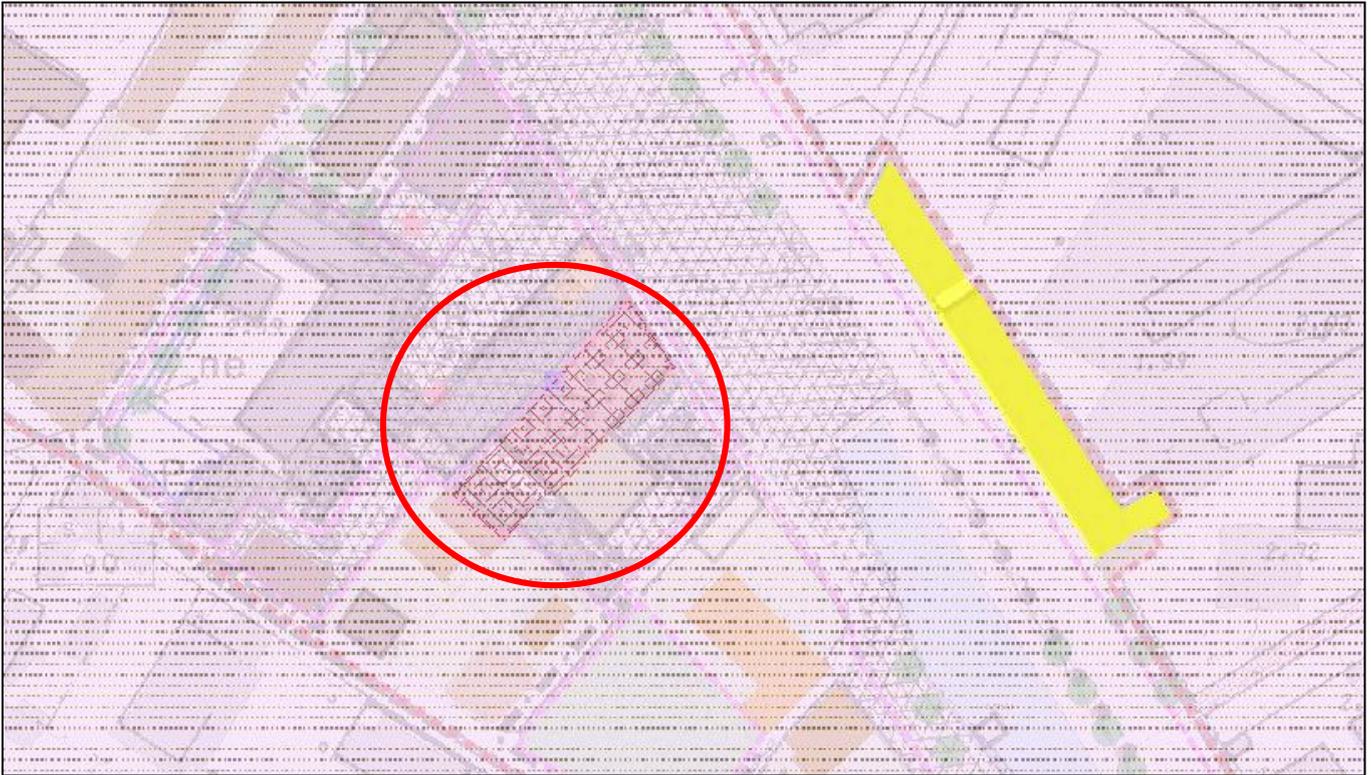
Pianta piano terra - Alloggio custode



Pianta piano terra



Pianta piano primo



### **PARTE TERZA - Modalità di intervento**

#### **articolo 13 - Restauro**

Si applica a quegli edifici e manufatti che, avendo mantenuto forti elementi di identità legati alla loro origine e segni importanti dell'evoluzione del loro uso, contribuiscono in maniera determinante a ricollegare la città a momenti significativi della sua storia e della sua cultura. Il "Restauro" è un intervento volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto e valorizzazione del significato complessivo e degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Esso comprende il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso. Prevede inoltre l'eliminazione degli elementi aggiunti avvenuta in epoca posteriore alla costruzione originaria nei casi in cui questi siano ininfluenti ai fini dell'identità storica che è andata maturando e privi di intrinseca qualità culturale.

Si precisa inoltre che per:

**Consolidamento:** devono intendersi quelle operazioni che, conservando il sistema statico dell'organismo, ne consentano la sopravvivenza senza sostituzione di elementi. Ad esempio, costituiscono interventi di consolidamento le opere di sottomurazione, la posa di tiranti e contrafforti, le riprese di murature e tutte le opere che rafforzino importanti elementi strutturali senza comportarne la sostituzione.

**Rinnovo:** devono intendersi due ordini di operazioni: la prima strutturale, che deve essere limitata all'indispensabile, per le parti non recuperabili che debbono essere sostituite con altre di forma, natura e tecnologia uguale, analoga o compatibile con quelle sostituite; la seconda di ordine funzionale, finalizzata a sopperire alle carenze funzionali dell'edificio con l'inserimento degli impianti tecnologici e dei servizi e di quant'altro necessario ad una corretta agibilità.

Tali inserimenti dovranno essere previsti nella posizione più coerente col sistema distributivo del tipo edilizio e con la minima compromissione delle murature. Non è ammessa l'installazione di ascensori o corpi montanti quando comportino la perdita anche parziale di strutture di pregio architettonico (volte, soffittiglianei, ecc.).

**Ripristino:** devono intendersi gli interventi di ricostruzione di quelle parti originali dell'edificio, crollate o demolite, che sono documentate in modo incontrovertibile (con foto, disegni, documenti, catasti) e la cui ricostruzione è indispensabile per la ricomposizione architettonica e tipologica dell'edificio stesso. Tali parti possono essere ricostruite con materiali, tecnologie e forme uguali o analoghi agli originali.

#### **articolo 12 - Conservazione ai sensi della L. 1089/39**

Si applica agli edifici soggetti a vincolo sulla base della L. 1089 del 1939. Per intervenire su questi edifici è obbligatoria l'autorizzazione e il controllo della competente Soprintendenza ai BB.AA.AA. Gli edifici appartenenti a questa categoria individuati in cartografia, tav. 4.1, con apposito simbolo vanno comunque sottoposti al "Restauro" art. 13 o al "Risanamento conservativo", secondo le modalità dei successivi artt. 13 e 14.

Gli edifici pubblici con più di cinquanta anni, identificati in cartografia con apposito asterisco, sono soggetti alla vigilanza della Soprintendenza ai BB.AA.AA. ai sensi dell'art. 4 della L.1089/39.

CITTA' DI  
VENEZIA



ORIGINALE



Il Direttore  
Arch. Oscar Girotto

Direzione Centrale  
Sviluppo del Territorio ed Edilizia  
Ufficio Urbanistica di Mestre

Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del comune di Venezia, di cui all'articolo 58 del decreto legge 25 giugno 2008, n. 112 "Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività, la stabilizzazione della finanza pubblica e la perequazione tributaria" convertito in legge con modificazioni della legge 6 agosto 2008, n. 133. Variante al PRG ai sensi del comma 2°, art. 35 della Legge Regionale 16 Febbraio 2010 n. 11, con la procedura di cui ai commi da 4 a 8 nonché ai commi da 9 a 14 dell'articolo 50 della legge regionale 27 giugno 1985 n. 61 "Norme per l'assetto e l'uso del territorio". ADOZIONE.

## ALLEGATO A1

Schede relative a varianti riferite a terreni non classificati come agricoli dallo strumento urbanistico generale vigente o che non comportano variazioni volumetriche superiori al 10 per cento dei volumi previsti dal medesimo strumento urbanistico vigente

COMUNE DI VENEZIA

Assessorato all'Urbanistica

La presente copia, composta di n. 79 fogli  
è conforme all'originale esistente presso questo  
Ufficio.



Venezia, 19 MAR. 2010

Il Dirigente di Area  
Arch. Vincenzo de Witto

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: arch. Oscar Girotto  
PROGETTISTA: arch. Nicola Rossi  
COLLABORATORE: Laura Barbato

ADOZIONE

Delibera del C.C. n. 84 del 18/3/2010 Esecutiva il

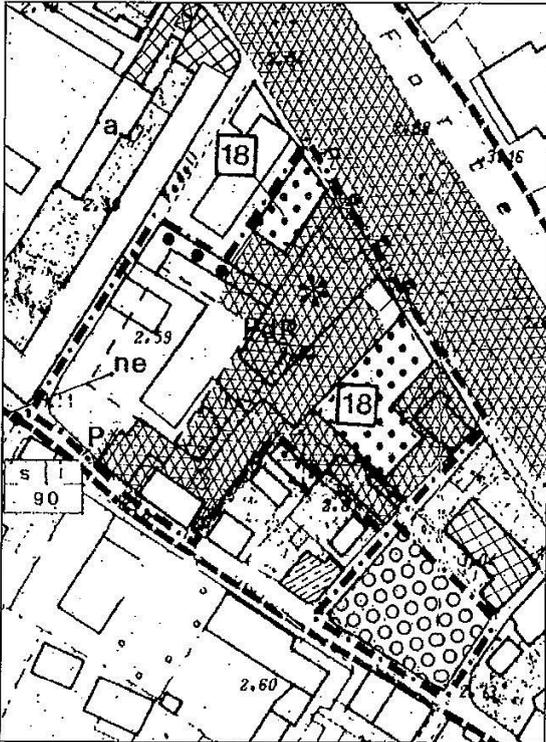
APPROVAZIONE

Delibera del C.C. n. dei Esecutiva i

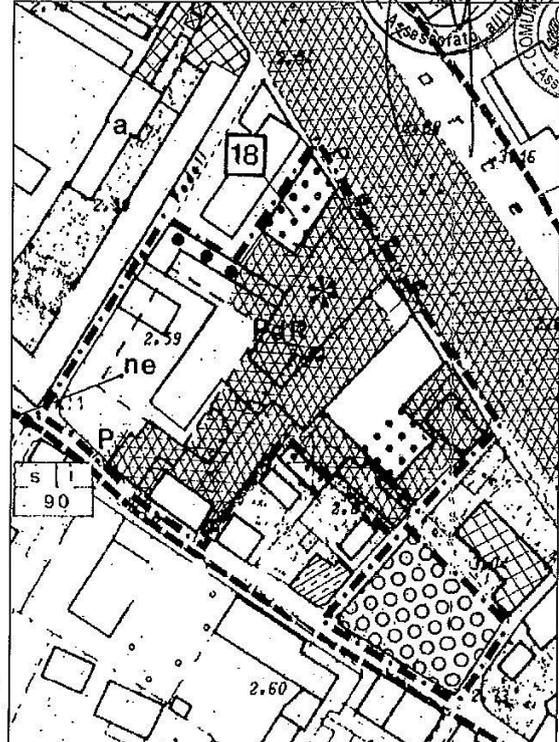
**Scheda n. 3 al piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari mediante costituzione di un fondo immobiliare ad apporto. Art.58 del DL 112/2008**

**Ex Magazzini "Da Re"**

Via Pepe, 134 - Mestre



Stralcio VPRG per il Centro Storico di Mestre DGRV n. 2572/97  
scala 1:2000



Stralcio Variante VPRG per il Centro Storico di Mestre DGRV n.  
2572/97 scala 1:2000



**Dati catastali:** Sez. ME, Fg 14, mapp. 567

**Uso attuale:** Vuoto - Abitazione

**Destinazione d'uso e riferimenti P.R.G. vigente:**

Area per attrezzature di interesse comune. "18 - Sale riunioni, mostre ecc..."

**Destinazione del piano di valorizzazione:**

Commerciale

**PRESCRIZIONI:**

Scheda norma 3.1

**SCHEDA 3.1**Stralcio VPRG per il Centro Storico di Mestre DGRV n. 2572/97  
VIGENTE**SCHEDA NORMATIVA** - All. 3 A di cui alla delibera di C.C. n. 133 del 1.6.92**NUMERO** 8**ZONA** FORNACI DA RE**TIPO DI INTERVENTO**

Piano di Recupero (PdR)

**OBIETTIVI DELL'INTERVENTO E PRESCRIZIONI**

10.

L'ambito urbano entro cui si inserisce il P.d.R. è caratterizzato dalla presenza di cinque edifici del complesso ottocentesco delle fornaci Da Re, tra i quali sono sorte alcune costruzioni di qualche interesse testimoniale e molti manufatti del tutto estranei all'ambiente.

Il P.d.R. che comprende una zona con tre edifici del complesso Da Re, ha lo scopo di recuperare a prevalente uso pubblico e di ricomporre visualmente gli edifici ottocenteschi, ricavando nel contempo un ampio spazio pedonale che si affaccia sull'area del Canal Salso-Piazza Barche.

Il recupero dei tre edifici del complesso deve esaltare, ovunque possibile, l'originaria omogeneità costruttiva e stilistica degli stessi, in particolare rispetto ai peculiari cornicioni e camini, alla forometria, al colore e al particolare trattamento in cocciopesto dei giunti del paramento murario esterno in mattoni a vista, alle strutture verticali colonnate ed a quelle lignee dei solai e delle coperture. Va mantenuta l'unitarietà degli ambienti interni colonnati evitando in ogni caso suddivisioni fisse in muratura.

L'edificio 1, che è già in parte di proprietà comunale, e che va unitariamente ricomposto con la parte attualmente privata, è destinato ad attrezzature di interesse comune (preferibilmente locali espositivi e di riunione e spettacolo); l'edificio n. 2 ad attrezzature di interesse comune e/o artigianato; l'edificio n. 3 va destinato preferibilmente ad attrezzature di interesse comune.

La costruzione del nuovo volume edificatorio indicato con "A" comporta, da parte dei privati, la cessione al Comune delle aree destinate ad uso pubblico secondo le modalità e quantità stabilite dal P.d.R. stesso, e formalizzate e specificate in apposita convenzione col Comune.

**Prescrizioni:**

- la demolizione senza ricostruzione delle precarie tettoie e degli altri edifici incompatibili con l'ambiente e la realizzazione di un parcheggio interrato. Il nuovo edificio, porticato preferibilmente sui lati verso via Fedeli e verso la piazza interna, deve essere realizzato in modo da permettere anche qualche squarcio visuale verso l'edificio a schiera di Via Fedeli che pure appartiene al complesso Da Re;
- la superficie porticata ad uso pubblico, nel caso di portici e/o gallerie a doppia o tripla altezza potrà essere occupata da scale ed ascensori - da computare nel volume ammesso - purché il loro sedime non superi i mq. 40, purché il loro distacco dalle pareti d'ambito sia di almeno m. 3 e nella loro configurazione complessiva le parti aperte prevalgono su quelle chiuse.
- la sagoma di copertura di eventuali gallerie, qualora realizzate in metallo e materiali trasparenti, potrà eccedere l'altezza massima ammessa.





## Elenco Schede

N.	Denominazione	Ubicazione	Descrizione	Dati Catastrali	Uso attuale immobile	Destinazioni del piano di valorizzazione	Note
1	Immobile "Ex Luzzati"	Via Silvio Trentin civ. 3/F - 30174 Mestre - Ve	Ex Istituto Tecnico Professionale "Luzzati" PT e P1	Sez. ME fig. 13 Mapp. 643 sub. 1	Uffici comunali, (Uff. Tributi, archivio accesso agli atti, Deposito Biblioteca - esclusi rido e materino) palestra gestita da Municipalità Mestre - Carpenedo	ZTO di "tipo" B, sottozona B2.	ART. 58 - Eliminare lo standard "aree istruzione superiore" - Designare nuova destinazione urbanistica: ZTO di "tipo" B, sottozona B2 (Uf parta mq/mq ) - A seguito del cambio di destinazione urbanistica dovrà essere mantenuta una destinazione a scuola materna che potrà eventualmente essere autorizzata (in deroga al Uf assegnato alla ZTO B2) ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001. - Dovrà essere garantito l'accesso carrabile e ciclo pedonale al plesso scolastico confinante con il lato Est dell'area. - <b>SCHEDA 1-</b>
	Abitazione		Abitazione del Custode - In affitto alla Sig. Argentina Biasone PT	Sez. ME fig. 13 Mapp. 643 sub. 2	alloggio		
2	Immobile di via Portara	Via Portara civ. 8 - 30173 Mestre - Ve	Uffici comunali - Servizi Educativi; PT - P1	Sez. ME fig. 9 Mapp. 481 sub.-	Uffici comunali : Politiche Educative Sportive	ZTO di "tipo" B, sottozona B3.	ART. 58 - Eliminare lo standard "attrezzature di interesse comune" - Designare nuova destinazione urbanistica: ZTO di "tipo" B, sottozona B3 (Uf parta 0,7 mq/mq ). Esclusa la destinazione ad uso scolastico. - <b>SCHEDA 2-</b>
3	Area in Via delle Felci	Via Felci civ. 11 - 30173 Favaro Veneto  Via Gobbi civ. 21	Terreno	Sez. FV fig. 24 Mapp. 35 ora 388  Sez. FV fig. 24 Mapp. 332 sub.- Sez. FV fig. 24 Mapp. 333 sub.- Sez. FV fig. 24 Mapp. 528 sub.-	area edificabile (ZTO di tipo C.2 sottozona C2 numero 3) con incidenza 6744 mq di Sp parta a 20232 mc		ART. 58 - modificare la tabella all'art. 16 N.T.S.A della sottozona C2 numero 3, sostituendo la Sp ivi prevista con una Sp di 5.830 mq corrispondente a 17.500 mc con destinazione residenziale ai sensi della lettera a) art. 8.2 delle N.T.G.A.
4	Ex Magazzini "Da Re"	Via Pepe civ. 134 30173 Mestre - Ve  Via Pepe civ. 132  Via Pepe civ. 136	Economato uffici - magazzini "Da Re"	Sez. ME fig. 14 Mapp. 567 sub.-  Sez. ME fig. 14 Mapp. 567 sub.-  Sez. ME fig. 14 Mapp. 567 sub.-	vuoto  vuoto  Abitazione	commerciabile	ART. 58 - Eliminare lo standard "aree attrezzature interesse comune" - Designare nuova destinazione d'uso dell'edificio: commerciale - <b>SCHEDA 3 e 3.1-</b>
5	Villa Ceresa	Via Mancini civ. 8 Chirignago - Gazzera	Prima Biblioteca e Centro Civico ora uffici comunali.	Sez. ME fig. 17 Mapp. 1285 sub. 3 Sez. ME fig. 17 Mapp. 1285 sub. 4	DIREZIONE MOBILITA', AREA TRASPORTI	Usi compatibili per edifici con tipo di intervento codificato (Residenziale, commerciale, direzionale, ricettivo)	ART. 58 - Per la porzione pertinenziale all'edificio eliminare lo standard "verde pubblico, parco gioco e sport" - Designare nuova destinazione d'uso: verde privato - <b>SCHEDA 4 -</b>

### Vincoli:

D.Lgs 42/2004 art. 10

### Stato di occupazione del bene:

L'immobile allo stato attuale è libero.

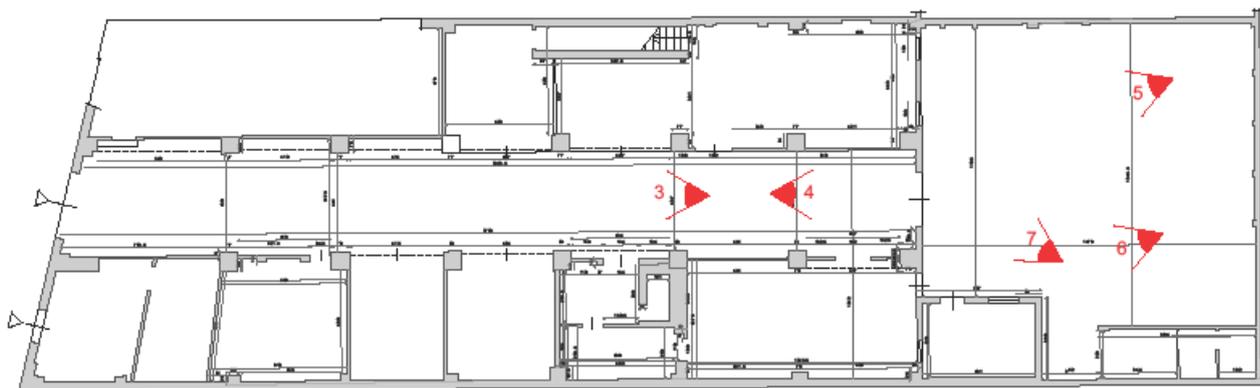
### Prezzo base d'asta:

Il valore attribuito all'immobile quale prezzo base d'asta è pari a:

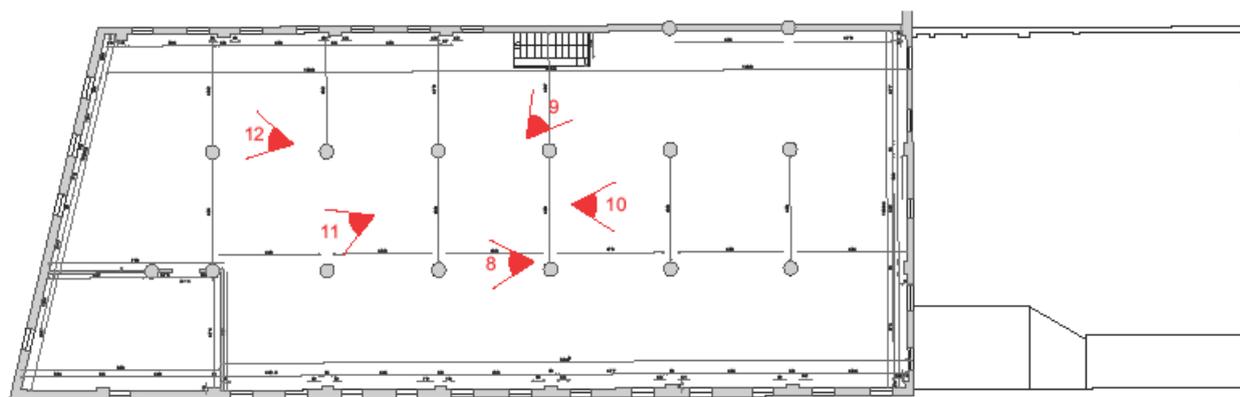
**Euro 990.000,**

**00 (Euro novecentonovantamila/00)**

Planimetria individuazione coni ottici



Pianta piano terra



Pianta piano primo

Documentazione fotografica :



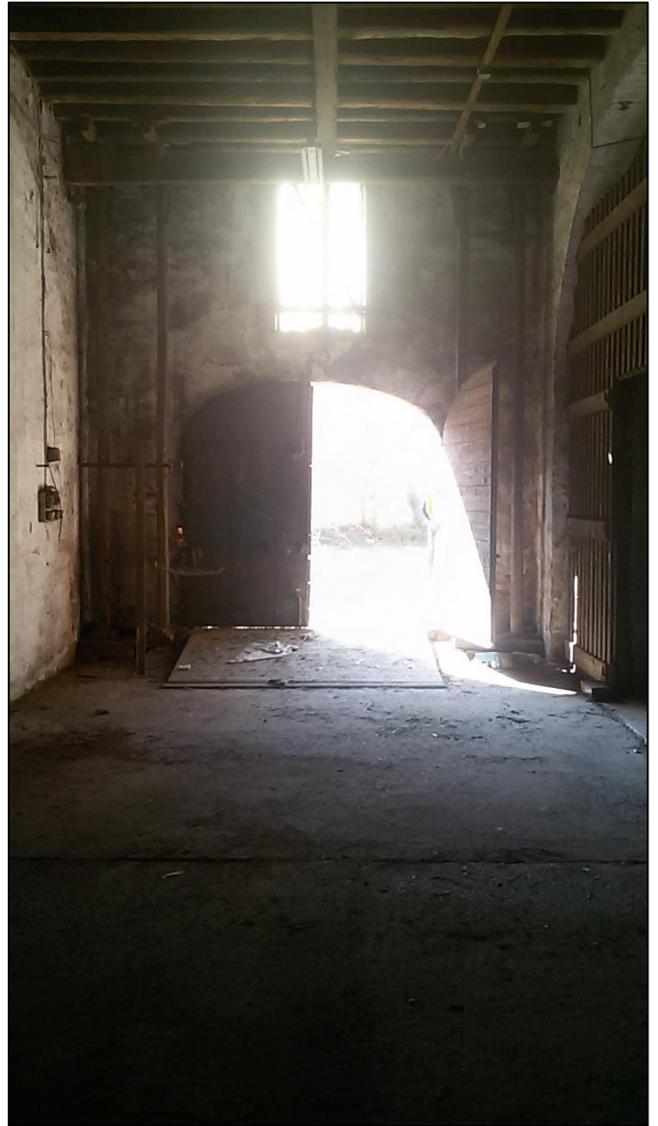
**1** - Fronte nord – via G.



**2** - Fronte nord/est



**3** - Piano terra – corridoio centrale verso



**4** - Piano terra – porta di accesso al cortile



**5** - Fronte sud - cortile interno



**6** - Piano terra – lato sud cortile



**7** - Piano terra – ingresso lato sud cortile interno



**8** - Piano primo – lato



**9** - Piano primo – scala di accesso dal p. terra



**10** - Piano primo – lato sud



**11** - Piano primo – lato



**12** - Piano primo – lato nord/est