



A G E N Z I A   D E L   D E M A N I O

## **SCHEDA INFORMATIVA**

**Ex Convento di San Salvador**

**Comune di Venezia, Sestiere di San Marco, civico n° 4826 – 30124**

**Tipologia:** EX CONVENTO A DESTINAZIONE DIREZIONALE

**Superficie lorda:** mq. 6300,00 ca.

**Superfici scoperte:** mq. 842 ca.

**Superficie ragguagliata totale:** mq. 5554,95

**Stato occupazionale:** Occupato – in fase di parziale rilascio entro il 2019

**Provvedimenti di tutela:** Decreto di vincolo del 9/7/2019

**Identificativi catastali:** Comune censuario di Venezia, ex C.F. FG. 15 MAPP. 700 SUB. 5 graffato mapp 701, graffato mapp. 702 e graffato 703 e al C.T. Foglio 15 mapp. 700 - ora C.F. Venezia Foglio 15 mapp.G sub.7 graffato mapp. 700 sub.6, graffato mapp. 701 sub.1, graffato mapp.702 sub.1, graffato mapp.703 sub.1

**Prezzo base d'asta:** 28.138.000,00 €

### **Descrizione, ubicazione e cenni storici:**

Trattasi di compendio già adibito ad uso conventuale costituito da un fabbricato a pianta articolata sviluppata a quattro piani fuori terra con due chiostri interni. Il complesso, di importante interesse culturale, presenta ampi spazi destinati al distributivo (corridoi e vani scala) e saloni affrescati. E' pressoché rimasta invariata la distribuzione delle ex celle dei monaci che presentano affaccio sui cortili interni. La posizione è ottima in quanto si trova nel sestiere di San Marco, in prossimità del Ponte di Rialto, zona di notevole flusso turistico.

Attorno al 1177 l'imperatore Federico Barbarossa dispone la costruzione del convento annesso alla Chiesa di San Salvador, che viene ultimato nel 1209 con stile romanico-gotico. Nel 1500 viene rivista l'architettura dell'intero complesso che, così come ci appare oggi, presenta forme rinascimentali. In seguito alla soppressione degli ordini ecclesiastici ed alle leggi eversive, nel 1806 il convento viene trasformato in caserma. Nel 1921 il compendio viene utilizzato dalla

società telefonica (ora Telecom) che lo adibisce ad uffici e centrale telefonica, ristrutturandolo completamente a partire dal 1985.

### **Struttura, finiture e stato manutentivo:**

L'immobile di cui trattasi si presenta in ottimo stato manutentivo; per quanto riguarda i locali adibiti ad uso uffici, sale riunioni e di rappresentanza le finiture sono di pregio con classici elementi veneziani. Relativamente ai locali tecnici ed i vani adibiti a centrale telefonica le finiture sono essenziali e comuni.

### **Inquadramento urbanistico:**

Il complesso risulta così classificato in base a quanto riportato dallo strumento urbanistico vigente:

“SM” - *Unità edilizia speciale preottocentesca a struttura modulare*, disciplinata dall'articolo 10 delle N.T.A. e descritta nella Scheda 22;

Per unità edilizia speciale preottocentesca a struttura modulare si intende l'unità edilizia speciale preottocentesca originaria caratterizzata da una struttura a vani paritetici, più raramente anche gerarchizzati, come nei fondaci, nei conventi, negli ospedali, negli edifici per uffici, nelle carceri.

### **Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche**

- (1) Mantenimento o ripristino del volume edificato e del preesistente numero dei piani.
- (2) Mantenimento o ricostituzione del numero dei vani paritetici caratterizzanti l'unità edilizia e degli eventuali vani gerarchizzati, nonché dell'individualità e delle caratteristiche dimensionali di tali vani.
- (3) Mantenimento o ricostituzione dell'unitarietà e continuità degli elementi orizzontali di collegamento e/o distribuzione.
- (4) Possibilità di modifiche parziali dell'assetto interno dei singoli vani di cui al precedente numero (2), mediante strutture che ne consentano comunque la riconoscibilità, in funzione delle realizzazioni di servizi o per altri scopi in ogni caso strettamente funzionali all'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.
- (5) Possibilità di modifiche dell'assetto di eventualmente esistenti vani accessori, non compresi tra quelli di cui al precedente numero (2) e non caratterizzanti l'unità edilizia, purché siano ammissibili nell'integrale rispetto di ogni prescrizione, e siano necessarie in funzione dell'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.
- (6) Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali nei vani accessori di cui al precedente numero (5), ovvero esterni, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti, ovvero a quelli esterni di fondo o laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate, sempreché sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.
- (7) Mantenimento o ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo e di quelli laterali, ove esistenti e nettamente caratterizzato; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti di fondo e laterali, ove esistenti e non caratterizzati, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, con la partitura originaria e con quelle degli altri prospetti.
- (8) Possibilità di realizzare, di norma sul retro, abbaini di falda, ad una o due falde, in numero non superiore a quello delle campate strutturali dell'unità edilizia interessata; la predetta possibilità è comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alle forme delle coperture, nonché alla partitura dei prospetti sottostanti, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti, nonché con la partitura di eventuali abbaini preesistenti.

### **Parte III - Destinazioni d'uso compatibili**

(1) A tutti i piani, purché l'intera unità edilizia, eventualmente escluso il piano terra, sia adibita ad una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva od assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie e/o complementari: **abitazioni; attrezzature ricettive o attrezzature sanitarie** (esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani gerarchizzati); **uffici direzionali; erogazioni**

**dirette di servizi; centri di ricerca; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi; attrezzature associative; attrezzature per l'istruzione.**

(2) Esclusivamente al piano terra, ed a condizione che sia i vani del piano terra interessati dalle seguenti utilizzazioni che gli altri eventuali vani del piano terra ed i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia: **artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi.**

I chiostri sono classificati come "Corte o chiostro pertinente ad unità edilizie" art. 15 scheda 54.

Per corte o chiostro pertinente ad unità edilizie si intende l'unità di spazio scoperto, totalmente o prevalentemente pavimentata, o comunque non riconducibile alle categorie degli orti o dei giardini, circondata su più lati da una o più unità edilizie e ad esse pertinente.

#### **Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche**

(1) Mantenimento delle caratteristiche dimensionali e formali dell'unità di spazio scoperto.

(2) Mantenimento del rapporto di pertinenza con le unità edilizie, con divieto di realizzare elementi, di qualsiasi tipo, di separazione da esse, ovvero, salvo che nei casi di ricostituzione di assetti documentatamente preesistenti in epoca preottocentesca, di divisione interna.

(3) Conservazione, ripristino e/o completamento della pavimentazione, ovvero, nei casi in cui la pavimentazione riguardi meno dell'80% della superficie e sia documentato che essa non preesisteva per la parte restante, sistemazione a giardino.

(4) Conservazione e/o ripristino degli eventuali elementi di arredo.

(5) Conservazione e/o ripristino, ovvero sostituzione, di eventuali elementi di delimitazione perimetrali.

#### **Parte III - Destinazioni d'uso compatibili**

**Mobilità pedonale; giardini di pertinenza di unità edilizie**, in quanto e nella misura in cui sia consentibile e/o prescritta la sistemazione a giardino; altre utilizzazioni temporanee omogenee con le utilizzazioni in atto delle unità edilizie di cui l'unità di spazio scoperto costituisce pertinenza.

Si precisa, infine, che relativamente all'uso previsto "ricettivo" con **Delibera del Consiglio Comunale n. 11/2018** sono state introdotte delle limitazioni che riguardano l'intero territorio della Città Antica.

Vedasi CDU prot. 2019 /193266 /PG Comune di Venezia.

**Classe energetica:** C ( $EP_{gl,nren} = 222,42$  kWh/mq anno)

**Ulteriori informazioni:** Attualmente il compendio è unito a locali di proprietà di terzi, come desumibile dalle planimetrie catastali.

È presente una centrale che fornisce servizio pubblico di telefonia alla Città di Venezia.

La porzione del compendio, non adibita a centrale, e non più di fatto utilizzata, verrà rilasciata da Telecom entro la fine del 2019.

Sono presenti alcune strutture in appoggio all'edificio demaniale, che sono disciplinate con atti concessori e che, comunque, non pregiudicano, l'utilizzo dell'immobile posto in vendita.