



A G E N Z I A D E L D E M A N I O

Direzione Regionale Veneto

AVVISO

per l'individuazione di soggetti/operatori economici interessati a partecipare ad un'eventuale procedura ad evidenza per la messa in vendita ai sensi dell'art. 1 commi 436-437-438 della Legge n. 311/2004 o per la stipula di un contratto di concessione, dell'immobile di proprietà dello Stato noto come: "Ex Magazzini del Sale" sito a Chioggia, Isola dei Saloni, ed identificato con il progressivo VED0105.

1. Ente preposto alla vendita/concessione

Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Veneto

2. Oggetto

L'Agenzia del Demanio ha la necessità di "esplorare" sul mercato l'esistenza di eventuali soggetti/operatori economici potenzialmente interessati all'acquisto o alla stipula di un contratto di concessione **dell'immobile di proprietà dello Stato noto come "Ex Magazzini del Sale", sito a Chioggia, Isola dei Saloni**, di cui *all'Allegato Information Memorandum (Allegato 1)*.

3. Descrizione

Trattasi di un unico immobile suddiviso in sette unità immobiliari siti all'interno dell'isola dei Saloni posta lungo il Canal Lombardo, canale navigabile che costeggia il centro Storico di Chioggia.

Edificato nei primi anni del 1500 il compendio fungeva da Magazzini del Sale la cui produzione ebbe largo seguito fino al secolo XVI. Dell'epoca la struttura conserva l'impianto originario dalla caratteristica forma a "Tesone" le caratteristiche costruttive, i materiali (pietra d'istria a contorno delle finestre, mattoni pieni faccia a vista e capriate lignee). Questa costruzione , come predetto « a Tesone chiuso» ha una caratteristica configurazione che, un tempo terminava ai due estremi con due basse torri, come la si può osservare nella cinquecentesca veduta di Cristoforo Sabbadino e, meglio ancora, in una veduta prospettica di Chioggia di anonimo ascrivibile allo stesso periodo.

Della costruzione vi sono numerose documentazioni iconografiche quali quella del Coronelli (1969) e altre successive.

Il manufatto, caratterizzato da una struttura lineare a pianta rettangolare è accessibile via acqua agilmente anche da imbarcazioni di media grandezza mentre via terra l'accesso avviene agilmente su passaggio pedonale ma risulta estremamente difficoltoso con mezzi carrabili che hanno accesso solo se di piccola taglia.

Non presenta pertinenze scoperte e sul confine sud è contiguo ad altro fabbricato, di proprietà di terzi, ad uso artigianale. Il contesto in cui si trova è promiscuo tra residenziale, anche di recente realizzazione, artigianale e portuale vista la vicinanza con il porto.

Pur essendo in prossimità del centro storico la sua difficile accessibilità, limitata ai soli pedoni, relega l'immobile ad una posizione semicentrale. L'ubicazione è nello stesso tempo un limite e un vantaggio per questo compendio. Il vantaggio è dato dall'accessibilità via acqua, il limite dalla mancanza di collegamento diretto per i mezzi al centro storico e alla viabilità principale

Si riporta nella sottostante tabella lo stato di consistenza del cespite demaniale:

Superficie lorda totale coperta	1.338 mq
Superficie lorda totale scoperta	0,00 mq

Il cespite interessato è libero ed inutilizzato.

Il compendio è catastalmente censito in Comune censuario e sezione di Chioggia al N.C.T. C.T.Fg.21 mappali 181

Al CF di Chioggia:

- Fg. 21 mappali 181 sub. 2 – cat.C/2 cl.4 mq. 402 m²
- Fg. 21 mappali 181 sub. 3 – cat.C/2 cl.5 mq. 199 m²
- Fg. 21 mappali 181 sub. 4 - cat.C/2 cl.6 mq. 98 m²
- Fg. 21 mappali 181 sub. 5 - cat.C/2 cl.5 mq. 218 m²
- Fg. 21 mappali 181 sub. 6 - cat.C/2 cl.6 mq. 90 m²
- Fg. 21 mappali 181 sub. 10 - cat.C/2 cl.5 mq. 94 m²
- Fg. 21 mappali 181 sub. 11 - cat.C/2 cl.5 mq. 94 m²

Secondo le attuali indicazioni del Piano Regolatore Generale, approvato definitivamente con delibera della Giunta Regionale Veneto n.2149 del 14.07.2009, pubblicato nel B.U.R. n. 63 del 04/08/09 ; la delibera del C.C. n.151 del 22/10/2009 "Approvazione Variante al P.R.G. : Allegato alle N.T.A. degli Strumenti Urbanistici Generali (P.R.G.) Vigenti ed Adottati " requisiti e caratteristiche delle aree sulle quali possono essere installati i distributori di carburante"; il Piano Regolatore del Porto giusto Decreto del Ministero dei LL.PP. n. 1618 del 16/04/81; la variante al Piano Particolareggiato dell'Arenile di Sottomarina e Isola Verde, approvato con deliberazione della C.C. n. 185 del 22/12/2009; la perimetrazione dei centri abitati, individuata ai sensi del D.L. 30/04/92, n. 285, approvata con deliberazione Giuntale del 12/05/94, n. 730, esecutiva ai sensi di Legge; i vigenti vincoli ambientali identificati dal D.M. 1/8/1985, ora D.lgs. n.42 del 22/01/2004; la conterminazione lagunare individuata ai sensi della L. 5/3/1963, n. 366 e D.M. 9/2/1990; il Piano di Area Lagunare e Area Veneziana approvato dal Consiglio Regionale del Veneto con deliberazione n. 70 del 9/11/1995, pubblicato nel B.U.R. supplemento n. 8 del 26/1/96; il perimetro del vincolo idrogeologico identificato con R.D. del 30/12/1923, n. 3267, l'ambito ricade all'interno del "Progetto Speciale n°1 "sottoprogetto n°13 "Vecchi Magazzini del Sale" e secondo l'aggiornamento del Piano Regolatore del Porto di Chioggia; in "zona di interesse portuale per stoccaggio e lavorazione merci e prodotti ittici".

Secondo il p.a.l.a.v. in “centro storico” art.36.

All'interno della perimetrazione dei centri abitati e all'interno delle aree sottoposte a vincolo ambientale disciplinato dall'art. 136 del D.Lgs n.42 del 22/01/2004-D.M. 1/8/85 (Laguna e Valli) ed all'interno della Conterminazione Lagunare.

4. Prezzo/canone

Nel caso in cui l'Agenzia del Demanio assuma la determinazione di avviare una procedura ad evidenza pubblica per la messa in vendita, il prezzo dovrà essere determinato con apposita relazione tecnico – estimativa.

Nel caso in cui l'Agenzia del Demanio assuma la determinazione di avviare una procedura ad evidenza pubblica per la concessione di valorizzazione di lunga durata, non vi sarà un canone predeterminato posto a base di gara, in quanto l'offerta sarà libera e verrà successivamente congruita dall'Agenzia del demanio.

5. Criterio di aggiudicazione

In caso di eventuale procedura ad evidenza pubblica per la messa in vendita, prima della pubblicazione del relativo bando, l'Agenzia del Demanio comunicherà la determinazione a vendere agli Enti locali territoriali (Regione Veneto, Città Metropolitana di Venezia e Comune di Venezia) per l'esercizio del diritto di opzione agli stessi spettante in base all'art. 1 comma 437 -438 della L. 311 del 2004.

In caso di eventuale procedura ad evidenza pubblica e pubblicazione del bando di gara (a seguito del mancato esercizio del diritto di opzione da parte degli Enti locali territoriali), il bene verrà aggiudicato al partecipante che presenterà l'offerta **al prezzo più alto rispetto a quello posto a base di gara.**

In caso di eventuale procedura ad evidenza pubblica per la concessione di valorizzazione di lunga durata, il bene verrà aggiudicato al partecipante che presenterà l'offerta **economicamente più vantaggiosa per lo Stato. Si precisa, a tal fine, che oltre al canone offerto, verranno valutati prioritariamente il progetto di recupero e riuso per la valorizzazione del bene, compresa la permanenza di spazi per la fruibilità pubblica, nonché le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria obbligatoriamente da svolgersi dal momento dell'acquisizione del bene. Il tutto secondo criteri che, se necessario, saranno concordati con il Comune di Chioggia, nell'ambito di una procedura di valutazione svolta in comune accordo.**

6. Requisiti di partecipazione

Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, è ammessa la partecipazione di: persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni, fondazioni, consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, consorzi stabili costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c., consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909 n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947 n. 1577, consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443.

7. Responsabile del procedimento

Il Responsabile del Procedimento è il Direttore Regionale dell’Agenzia del Demanio, Dott. Massimo Gambardella, raggiungibile all’indirizzo di posta elettronica: massimo.gambardella@agenziademanio.it

8. Sopralluogo

Al fine di valutare l’opportunità di inoltrare la propria candidatura per la procedura oggetto del presente avviso, l’operatore economico interessato potrà eseguire un sopralluogo, previo appuntamento, da richiedere via e-mail all’indirizzo mail: dre.veneto@agenziademanio.it

Ai fini del sopralluogo ciascun soggetto interessato potrà indicare nella richiesta di accesso fino ad un massimo di 4 (quattro persone).

Il sopralluogo dovrà essere eseguito dal legale rappresentante del soggetto interessato a partecipare alla procedura in oggetto ovvero da un incaricato munito di apposita delega.

9. Modalità di partecipazione

Ciascun interessato potrà inviare la propria manifestazione di interesse, predisposta secondo il modello di cui all’**Allegato 2**, all’Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Veneto, via Borgo Pezzana, 1 – 30174 Venezia, entro e non oltre le **ore 12.00 del 1 febbraio 2023**.

Il plico sigillato, contenente la documentazione di partecipazione, dovrà essere trasmesso con raccomandata del servizio postale ovvero agenzia di recapito autorizzata ovvero consegnata a mano.

Il plico dovrà riportare all’esterno, oltre all’intestazione e all’indirizzo del mittente, la seguente dicitura: “Avviso prot. n. 2022/2209/DR-VE del 07/12/2022 – Ex Magazzini del Sale di Chioggia”.

10. Trattamento dati personali

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 in materia di protezione dei dati l’Agenzia del Demanio, quale Titolare del trattamento dei dati forniti in risposta al presente Avviso, informa che tali dati verranno utilizzati ai fini istituzionali e che verranno trattati con sistemi elettronici e manuali, e, comunque, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza.

11. Pubblicità ed ulteriori informazioni

Il presente Avviso sarà pubblicato integralmente sul sito istituzionale dell’Agenzia www.agenziademanio.it fino al 31 gennaio 2023. Tutte le informazioni in merito al presente Avviso e qualsiasi altra notizia saranno rese note sul predetto sito.

Il presente avviso, che riveste infatti una finalità meramente “esplorativa”, nonché l’acquisizione di eventuali candidature non comportano l’assunzione di alcun obbligo da parte dell’Agenzia, né vincolano la stessa in merito alla pubblicazione di bandi o avvio di procedure ad evidenza pubblica. L’eventuale avvio di procedura ad evidenza pubblica sarà subordinata, se ritenuto necessario, alla formalizzazione di un’Intesa con il competente Comune di Chioggia in merito alle previsioni/varianti urbanistiche che verranno eventualmente adottate dallo stesso con riguardo al bene oggetto del

presente avviso; nonché alla previa autorizzazione da parte del competente Ministero della Cultura, ai sensi del D. Lgs. 42 del 2004.

Il Direttore Regionale
Massimo Gambardella



GAMBARDELLA
2022.12.07 12:00:12
CN=GAMBARDELLA MASSIMO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATTI-06340981C
RSA/2048 bits



BENEDETTI MARCO
2022.12.07 10:53:25
CN=BENEDETTI MARCO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATTI-06340981007
RSA/2048 bits



CITTA' DI CHIOGGIA (VENEZIA) – EX MAGAZZINI DEL SALE



Information Memorandum





CITTA' DI CHIOGGIA (VENEZIA) – EX MAGAZZINI DEL SALE

Trattasi di un unico immobile suddiviso in sette unità immobiliari siti all'interno dell'isola dei Saloni posta lungo il Canal Lombardo, canale navigabile che costeggia il centro Storico di Chioggia.

Edificato nei primi anni del 1500 il compendio fungeva da Magazzini del Sale la cui produzione ebbe largo seguito fino al secolo XVI. Dell'epoca la struttura conserva l'impianto originario dalla caratteristica forma a "Tesone" le caratteristiche costruttive, i materiali (pietra d'istria a contorno delle finestre, mattoni pieni faccia a vista e capriate lignee). Questa costruzione, come predetto « a Tesone chiuso» ha una caratteristica configurazione che, un tempo terminava ai due estremi con due basse torri, come la si può osservare nella cinquecentesca veduta di Cristoforo Sabbadino e, meglio ancora, in una veduta prospettica di Chioggia di anonimo ascrivibile allo stesso periodo.

Della costruzione vi sono numerose documentazioni iconografiche quali quella del Coronelli (1669) e altre successive.

Il manufatto, caratterizzato da una struttura lineare a pianta rettangolare è accessibile via acqua agilmente anche da imbarcazioni di varia grandezza mentre via terra l'accesso avviene agilmente su passaggio pedonale ma risulta estremamente difficoltoso con mezzi carrabili che hanno accesso solo se di piccola taglia.

- Si ritiene lo stato manutentivo del bene PESSIMO – tale indicazione andrà eventualmente rivista al termine degli interventi in corso a cura dell'Agenzia del Demanio.
- il compendio demaniale in argomento risulta sottoposto al vincolo di interesse culturale ai sensi del D.Lgs 22/01/2004 n° 42 ss.mm.ii, come da provvedimento dell'17.07.2009 n.10954.



CITTA' DI CHIOGGIA (VENEZIA) – EX MAGAZZINI DEL SALE

Il compendio, è situato a nel lato ovest del centro Storico e, come meglio illustrato nella foto a margine si affaccia sul Canal Lombardo. Pur essendo in prossimità del centro storico la sua difficile accessibilità, limitata ai soli pedoni, relega l'immobile ad una posizione semicentrale. L'ubicazione è nello stesso tempo un limite e un vantaggio per questo compendio. Il vantaggio è dato dall'accessibilità via acqua, il limite dalla mancanza di collegamento diretto per i mezzi al centro storico e alla viabilità principale.



Il fabbricato ha superficie di sedime pari a 1338 mq. ca. Non presenta pertinenze scoperte e sul confine sud è contiguo ad altro fabbricato, di proprietà di terzi, ad uso artigianale. L'accesso avviene dalla banchina demaniale (Demanio Marittimo) a cui, a sua volta si accede dalla strada del porto di Chioggia.

Il contesto in cui si trova è promiscuo tra residenziale, anche di recente realizzazione, artigianale e portuale vista la vicinanza con il porto.



I NUMERI DEGLI EX MAGAZZINI DEL SALE

Sup. tot. compendio	circa mq. 1.338
Sup. coperta	mq. 1.338
Sup. scoperta	ASSENTE
Altezza max (sottotrave)	m.8,05
Altezza min (sottotrave)	c. 6,10



DESTINAZIONE URBANISTICA

L'ambito oggetto di valutazione è ricompreso secondo le attuali indicazioni del piano urbanistico di Chioggia in Zona A - Centri storici – Nello specifico è altresì inserito nel PS 1 – Sottoprogetto 13 relativo alla riqualificazione dell'isola dei Saloni di cui si allega copia della schema.

SOTTOPROGETTO 13 – VECCHI MAGAZZINI DEL SALE

L'ambito comprende i vecchi magazzini del sale di Chioggia: edificio di rilevante interesse storico documentale di cui il piano prevede la valorizzazione e il restauro.

ZTO	A
AMBITO MQ.	4.511

CARATURE URBANISTICHE

Manutenzione straordinaria e restauro con mantenimento delle destinazioni d'uso attuali. Previa approvazione di Piano attuativo è consentito il restauro conservativo dell'edificio di interesse storico e il recupero volumetrico degli edifici privi di interesse storico, la ricostruzione degli edifici di interesse storico preesistenti, il mantenimento delle attività artigianali compatibili e cambi d'uso compatibili con la destinazione di zona.

MODALITA' DI ATTUAZIONE

Piano particolareggiato. Nelle more dell'approvazione del Piano attuativo sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria e restauro senza cambio di destinazione d'uso dei volumi esistenti con intervento edilizio diretto.

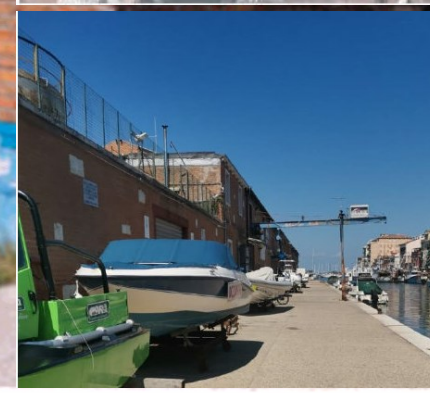
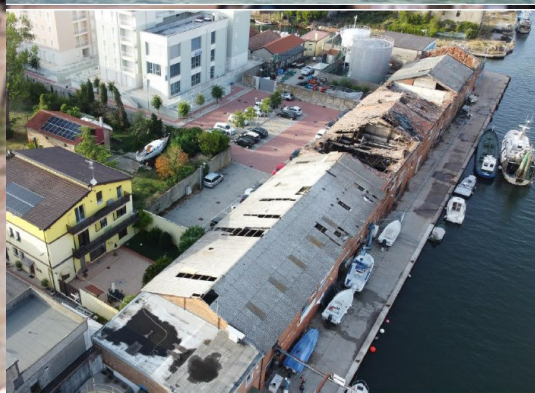
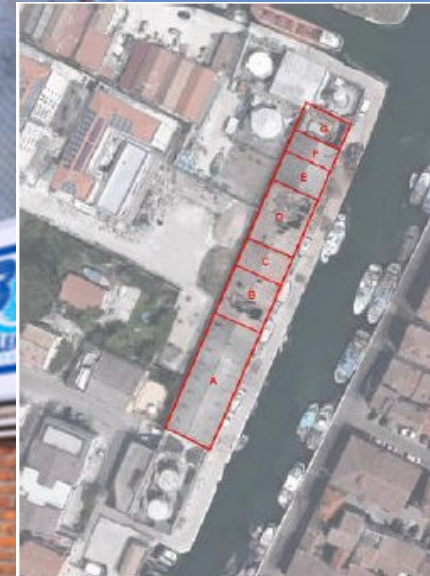
PRESCRIZIONI PARTICOLARI

L'intervento deve raccordarsi con le previsioni del PIRUEA dell'ambito limitrofo n° 5 limitrofo garantendo adeguati spazi e percorsi pedonali pubblici da definire in sede di PP.





DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



**All’Agenzia del Demanio
Direzione Territoriale Veneto
Via Borgo Pezzana, 1
30174 – Mestre - Venezia**

Oggetto: individuazione di soggetti/operatori economici interessati a partecipare ad un’eventuale procedura ad evidenza per la messa in vendita ai sensi dell’art. 1 commi 436-437-438 della Legge n. 311/2004 o per la stipula di un contratto di concessione, dell’immobile di proprietà dello Stato noto come: “Ex Magazzini del Sale” sito in Chioggia (Venezia) Isola dei Saloni - VED0105.

Il/la sottoscritto/a

nato/a il

residente a Prov.

Cap.....in Via.....n.

C.F.....indirizzo e-mail

indirizzo PEC.....

Cell.Tel.....

(in caso di persona giuridica indicare anche i seguenti dati)

In qualità di

Della Società/Impresa.....

sede legale in.....

Indirizzo.....Telefono.....

C.F./Partita IVA

Indirizzo e-mail

Pec

visto l’Avviso prot. n. 2022/2209/DR-VE1 del 07/12/2022 per la presentazione di manifestazioni di interesse pubblicato sul sito internet dell’Agenzia del Demanio,

manifesta il proprio interesse

alla partecipazione alle eventuali procedure di messa a reddito dell’immobile di proprietà dello Stato denominato “Ex Magazzini del Sale” sito in Chioggia (Venezia) Isola dei Saloni - VED0105.

Per le sole finalità esplorative del presente avviso il sottoscritto dichiara di essere interessato alla procedura di:

- Vendita
- Concessione per destinare il compendio a
-
-

(barrare le caselle interessate; è possibile manifestare l'interesse per entrambe le opzioni)

Autorizza

- l'invio delle comunicazioni inerenti al presente procedimento al seguente indirizzo di p.e.c.
e-mail.....
- la raccolta dei dati sopra riportati che sono necessari ai fini del procedimento in oggetto e verranno utilizzati esclusivamente a tale scopo dall'Agenzia del Demanio, titolare del trattamento, nel rispetto del D.lgs. 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679.

Luogo e data

.....

Firma

.....

Allega la documentazione richiesta dall'avviso pubblico e copia del documento d'identità.