



Provincia di **Venezia**  
Comune di **Chioggia**  
**017\_Edificio Ex Lazzaretto**  
*Fondamenta di San Domenico*

# **DUE DILIGENCE SCHEDA DESCRITTIVA**

**COMPLESSO**

**Anagrafica**

<i>Codice bene</i>	017
<i>Denominazione bene</i>	Ex Lazzaretto
<i>Comune</i>	Chioggia
<i>Provincia</i>	Venezia
<i>Indirizzo</i>	Fondamenta di San Domenico 6
<i>Quartiere / Toponimo</i>	Rione San Domenico
<i>Gruppo di appartenenza</i>	--
<i>Descrizione gruppo</i>	--

<i>Codice ISTAT Provincia</i>	027
<i>Codice ISTAT Comune</i>	0270008

<i>Destinazione d'uso complesso</i>	Ufficio
-------------------------------------	---------

<i>Parte di complesso immobiliare</i>	--
<i>Parte di un edificio più vasto</i>	si
<i>Parte di condominio</i>	--
<i>Dati amministratore</i>	--
<i>Regolamento di condominio</i>	--

<i>Note</i>	
-------------	--

**Consistenza**

<i>n. fabbricati</i>	1
<i>n. terreni / spazi aperti</i>	0
<i>n. U.I. totali</i>	1

<i>Superficie lorda di piano compl [mq]</i>	PT mq. 234,08 - P1 mq. 199,48 - P2 mq. 234,08 - P3 mq. 234,06
<i>Superficie commerciale compl [mq]</i>	879,68
<i>Superficie terreni compl [mq]</i>	1154,08

<i>Note</i>	
-------------	--

**Localizzazione**

<i>Descrizione confini e accessibilità</i>	L'immobile confina a nord con un immobile destinato a Chiesa, a nord e est circondato dal Canale, mentre a ovest su area verde
<i>Ubicazione del bene</i>	Isola di San Domenico
<i>Accessibilità alla zona/bene</i>	Pedonale tramite ponte o con barca
<i>Distanza dal centro urbano o da altri punti di interesse</i>	circa 700 metri dalla piazza principale
<i>Tipologie edilizie prevalenti nella zona</i>	edilizia di interesse storico
<i>Destinazione d'uso prevalente nella zona</i>	residenziale
<i>Altre caratteristiche significative della zona</i>	centro storico

<i>Sismicità della zona</i>	Zona 4
-----------------------------	--------

<i>Note</i>	
-------------	--

**Servizi ed infrastrutture della zona**

<i>Caratteristiche viabilità (in essere)</i>	l'immobile è raggiungibile tramite il ponte pedonale di San Domenico
<i>Caratteristiche viabilità (in previsione)</i>	--
<i>Parcheggi (in essere)</i>	nessuno
<i>Parcheggi (in previsione)</i>	nessuno
<i>Trasporti pubblici (in essere)</i>	no
<i>Trasporti pubblici (in previsione)</i>	no
<i>Altre caratteristiche significative dei servizi ed infrastrutture della zona</i>	--

<i>Note</i>	
-------------	--

**CARATTERISTICHE DEL CONTESTO**

**FABBRICATO 1****Anagrafica e consistenza fabbricato**

<i>Destinazione d'uso principale</i>	ufficio
<i>Destinazione d'uso secondarie</i>	--
<i>Denominazione (eventuale)</i>	Ex Lazzaretto
<i>Parte di un edificio più vasto</i>	si

<i>n. piani fuori terra</i>	3+soffitta
<i>n. piani entro terra</i>	0
<i>n. piano totale</i>	3+soffitta

<i>Superficie commerciale [mq]</i>	876,68
<i>Altezza fabbricato [m]</i>	10
<i>Altezza media interpiano [m]</i>	3,1

<i>n. unità immobiliari del fabbricato</i>	1
<i>n. scale</i>	1
<i>Pertinenze</i>	cortile
<i>Posti auto</i>	0

<i>Note</i>	
-------------	--

**Caratteristiche generali fabbricato**

<i>Anno di costruzione</i>	ante '67
<i>Anno di ultima ristrutturazione (eventuale)</i>	1993
<i>Tipologia costruttiva</i>	muratura ordinaria
<i>Posizione rispetto all'intorno</i>	centrale
<i>Utilizzo</i>	uffici
<i>Immobile di pregio</i>	si
<i>Grado di vetustà</i>	
<i>Altre caratteristiche significative del bene</i>	

<i>Note</i>	
-------------	--

**Caratteristiche edilizie (esterni e parti comuni)**

<i>Elemento</i>	<i>Descrizione caratteristiche</i>	<i>Stato conservativo</i>
- Strutture portanti	muratura e legno	discreto
- Coperture	travi in legno con tavelle	discreto
- Pareti finiture esterne	intonaco	discreto
- Elementi oscuranti	oscuri	discreto
- Serramenti esterni: porte	legno	discreto
- Serramenti esterni: finestre	legno	discreto
- Finiture interne parti comuni	intonaco	discreto

<i>Note</i>		
<i>Elementi di pregio/degrado significativo</i>		

<i>Note</i>		
-------------	--	--

**Caratteristiche impiantistiche (impianti comuni)**

<i>Elemento</i>	<i>Descrizione caratteristiche</i>	<i>Stato conservativo</i>
- Impianto elettrico	presente	discreto
- Impianto di sollevamento	presente	discreto
- Impianto di riscaldamento	presente	discreto
- Impianto di climatizzazione	presente	discreto
- Impianto antincendio	presente	discreto
- Impianto idro-sanitario	presente	discreto
- Altri impianti	--	

<i>Note</i>		
<i>Elementi di pregio/degrado significativo</i>		

<i>Note</i>		
-------------	--	--

**Caratteristiche edilizie/impiantistiche (interne alle U.I.)**

<i>Elemento</i>	<i>Descrizione caratteristiche</i>	<i>Stato conservativo</i>
- Serramenti interni	legno	discreto
- Finiture interne verticali (pareti/rivestimenti)	ceramica	discreto
- Finiture interne orizzontali (pavimenti)	terrazzo alla veneziana	discreto
- Impianto elettrico	presente	discreto
- Impianto di riscaldamento	presente	discreto
- Impianto di climatizzazione	presente	discreto
- Impianti antincendio	presente	discreto
- Impianto idro-sanitario	presente	discreto
- Altri impianti		

<i>Note</i>		
<i>Elementi di pregio/degrado significativo</i>		

<i>Note</i>		
-------------	--	--

## SEZIONE CATASTALE

Dati catastali	
<i>Estremi catastali</i>	Foglio 22 - mappale 6337 - sub. 1
<i>Planimetrie catastali</i>	SI - All. 1.2
<i>Regolarità catastale</i>	La situazione in essere dell'immobile coincide con quanto risultante in catasto
<i>Note</i>	

## SEZIONE URBANISTICA

Dati urbanistici	
<i>Strumenti urbanistici in vigore</i>	Piano Regolatore Generale
<i>Zona urbanistica di appartenenza</i>	L'immobile ricade in Z.T.O. A centro storico
<i>Descrizione principali previsioni strumenti urbanistici</i>	
<i>Vincoli urbanistici (comunali)</i>	NO
<i>Vincoli idrogeologici e sovracomunali</i>	NO
<i>Vincoli architettonici, ambientali, paesaggistici</i>	L. 1497/39 - protezione delle bellezze naturali
<i>Certificato di Destinazione Urbanistica</i>	
<i>Note</i>	

## SEZIONE EDILIZIA

pratiche edilizie	
<i>Elenco pratiche edilizie</i>	--
<i>Regolarità edilizia</i>	--
<i>Note</i>	

## SEZIONE IMPIANTISTICA

Documenti impianti	
<i>Elenco documenti impiantistici</i>	--
<i>Regolarità documentazione impiantistica</i>	--
<i>Note</i>	

## SEZIONE SICUREZZA

Documenti sicurezza	
<i>Elenco documenti sicurezza</i>	--
<i>Regolarità documentazione sicurezza</i>	
<i>Note</i>	

## SEZIONE GIURIDICA

Titolarità	
<i>Dati proprietario</i>	Comune di Chioggia
<i>Provenienza</i>	
<i>Regolarità titolarità</i>	
<i>Note</i>	

Vincoli	
<i>Diritti servitù ipoteche</i>	
<i>Note</i>	

## SEZIONE LOCATIVA

Stato di occupazione	
<i>Stato di occupazione</i>	libero
<i>Generalità occupanti</i>	--
<i>Diritti di prelazione</i>	--
<i>Note</i>	

Contratto d'uso/locazione	
<i>Estremi contratti d'uso/locazione</i>	
<i>Regolarità occupazione</i>	
<i>Presenza di contenziosi in materia di occupazione</i>	
<i>Note</i>	

**1.1 Report dati catastali**

L'immobile è censito nel Comune di Chioggia

foglio	zona cens	mappale	sub	categoria	classe	consistenza	rendita catastale
22	1	6337	1	B/4	2	1143 mc	€ 1.948,03

**1.2 Visure e planimetrie catastali**

Si allegano estratto di mappa, visure catastali e planimetrie catastali

**1.3 Report documentazione titolarità e vincoli**

data	documento	repertorio	notaio	descrizione	note

**1.4 Report pratiche edilizie, sanatorie, autorizzazioni all'uso, nullaosta**

data	documento	numero	protocollo	descrizione	note

**1.5 Report documentazione impiantistica**

data	documento	n	notaio	descrizione	note

**1.6 Report documentazione sicurezza**

data	documento	n	notaio	descrizione	note

**1.7 Report documentazione locativa**

Edificio in stato di abbandono, non risulta agli atti nessuna documentazione locativa

data	documento	n	notaio	descrizione	note

**1.8 Report censimento utenza e occupanti**

Edificio in stato di abbandono

data	documento	n	notaio	descrizione	note

**1.9 Documentazione urbanistica**

Estratto strumenti urbanistici:

Stralcio di PRG

Stralcio delle Norme di Attuazione

Normativa antisismica come da ordinanza PCM n. 3519 del 28.04.2006

**1.10 Regolamento condominiale**

Documento inesistente



N=5011200

E=2306600

Particella: 6337

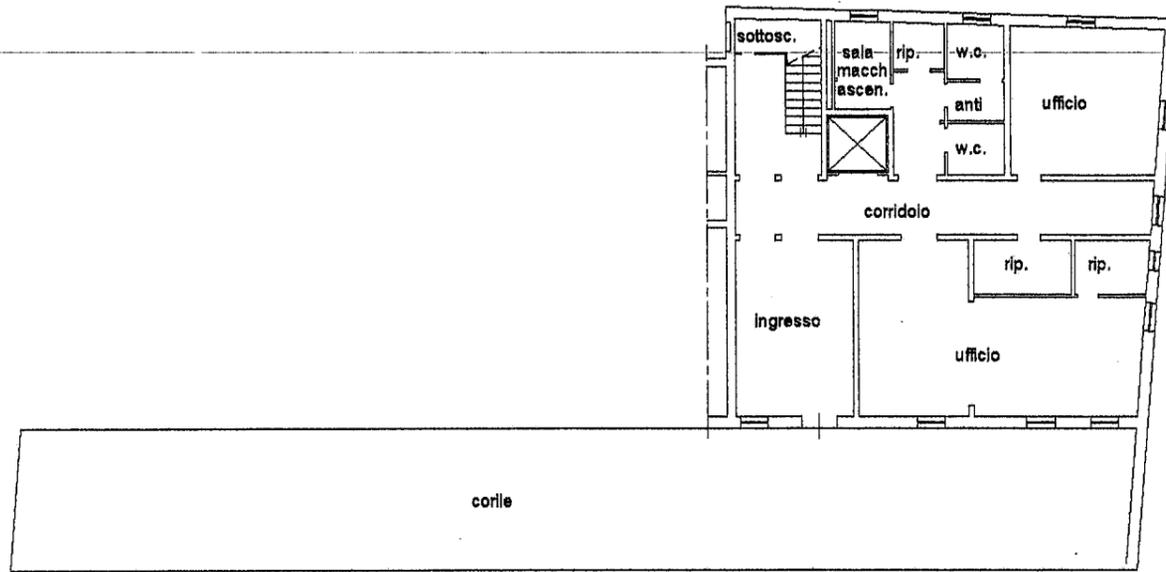
20-Lug-2012 10:36  
Prot. n. 1104436/2012

Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

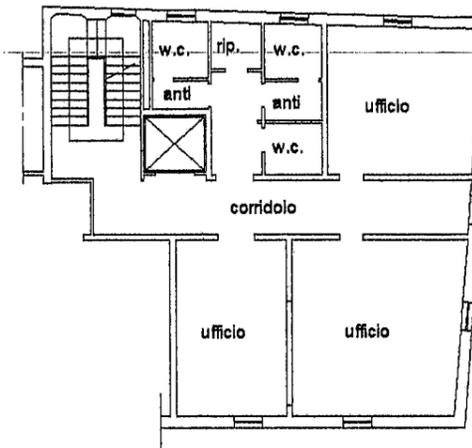
Comune: CHILOGGIA  
Foglio: 22

Scala 1:200

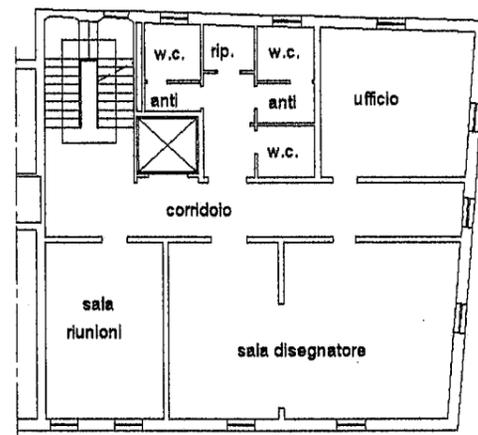
PIANO TERRA  
H=3.08



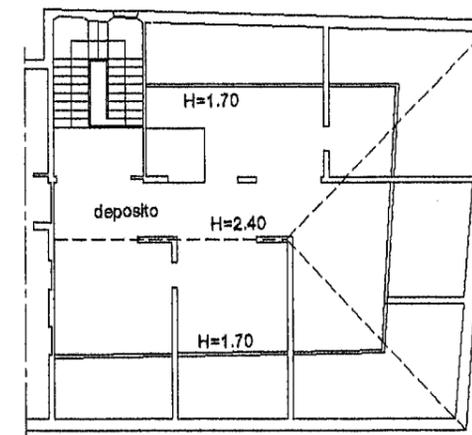
PIANO PRIMO  
H=3.10



PIANO SECONDO  
H=2.97



PIANO TERZO  
H.max=2.45



# Visura per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 20/07/2012

<b>Dati della richiesta</b>	<b>Comune di CHIOGGIA ( Codice: C638)</b>
<b>Catasto Fabbricati</b>	<b>Provincia di VENEZIA</b> <b>Foglio: 22 Particella: 6337 Sub.: 1</b>

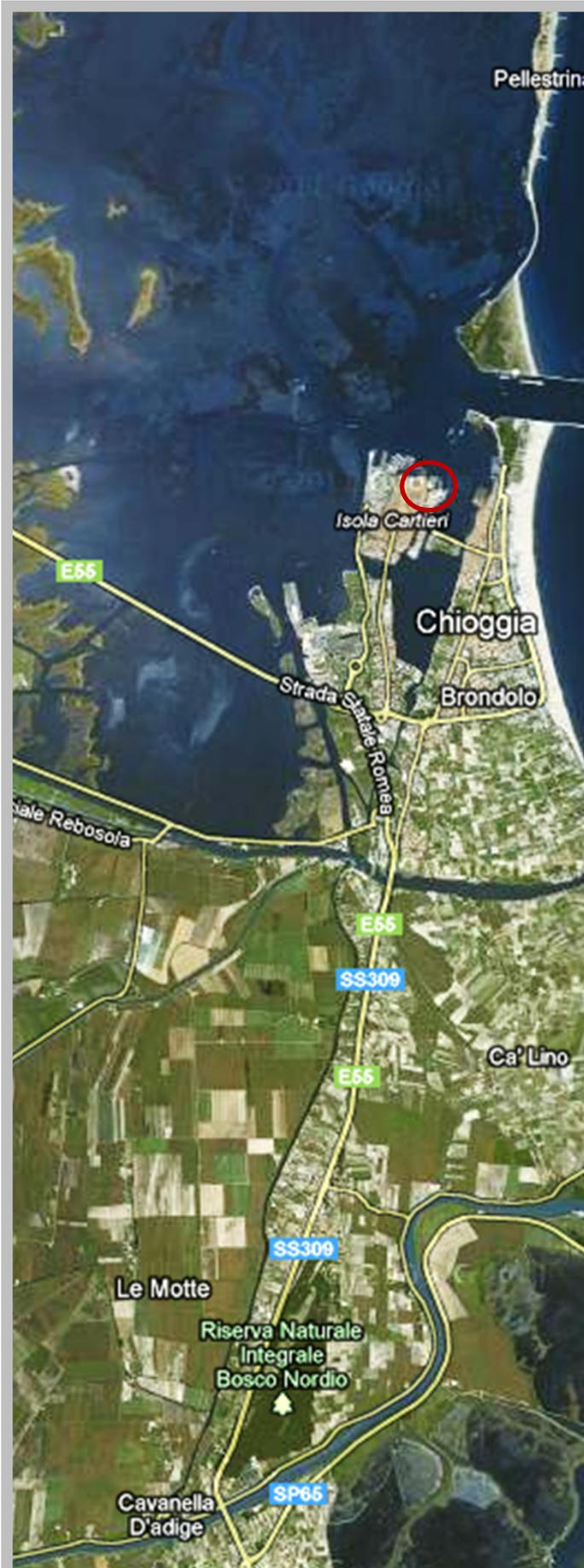
**Unità immobiliare**

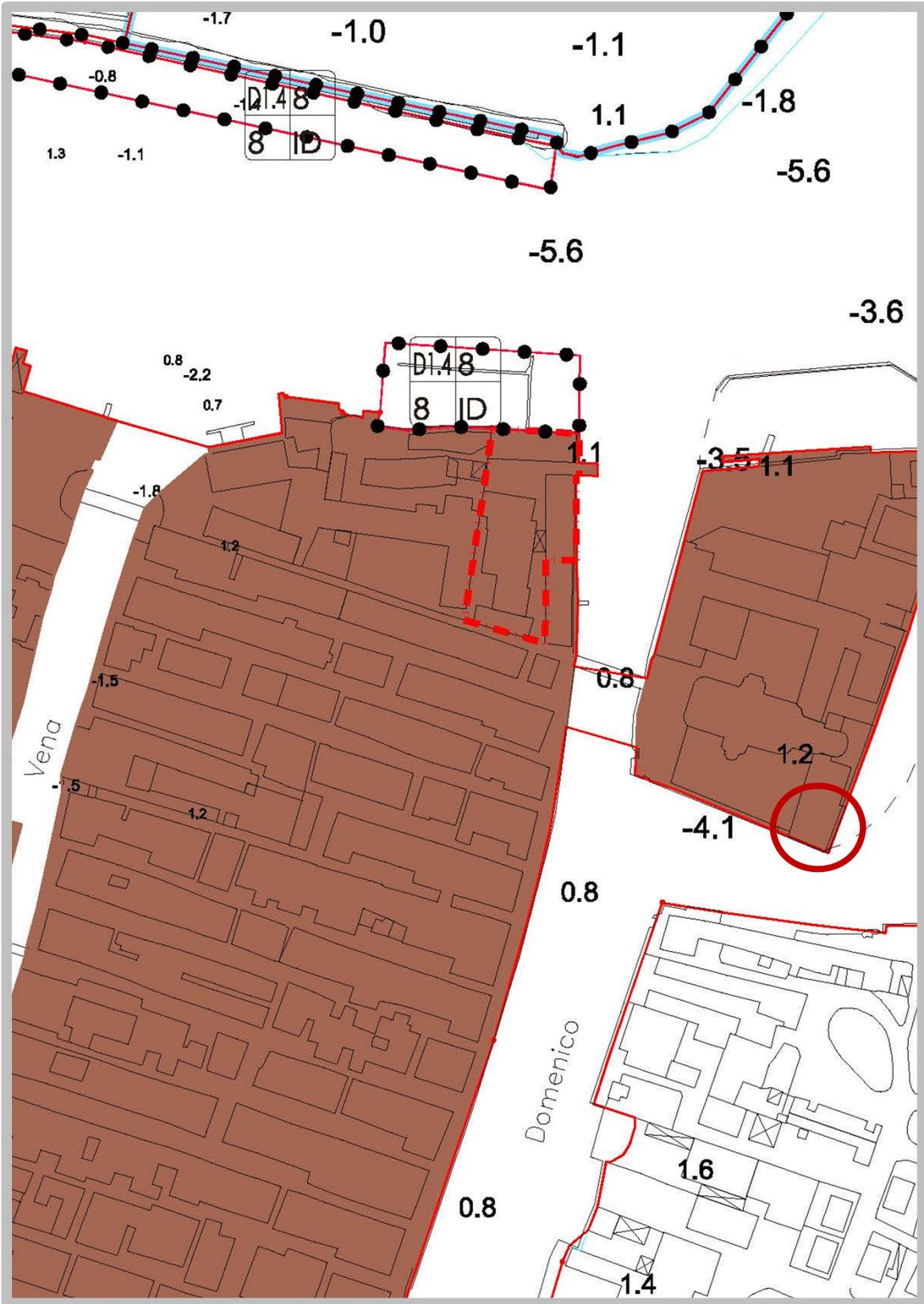
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita		
1		22	6337	1	1		B/4	2	1143 m <sup>3</sup>		<b>Euro 1.948,03</b>	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/06/2007 n . 27640 .1/2007 in atti dal 20/06/2007 (protocollo n . VE0182003) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
<b>Indirizzo</b>		FONDAMENTA SAN DOMENICO n. 6 piano: T-1-2-3;										
<b>Annotazioni</b>		Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)										

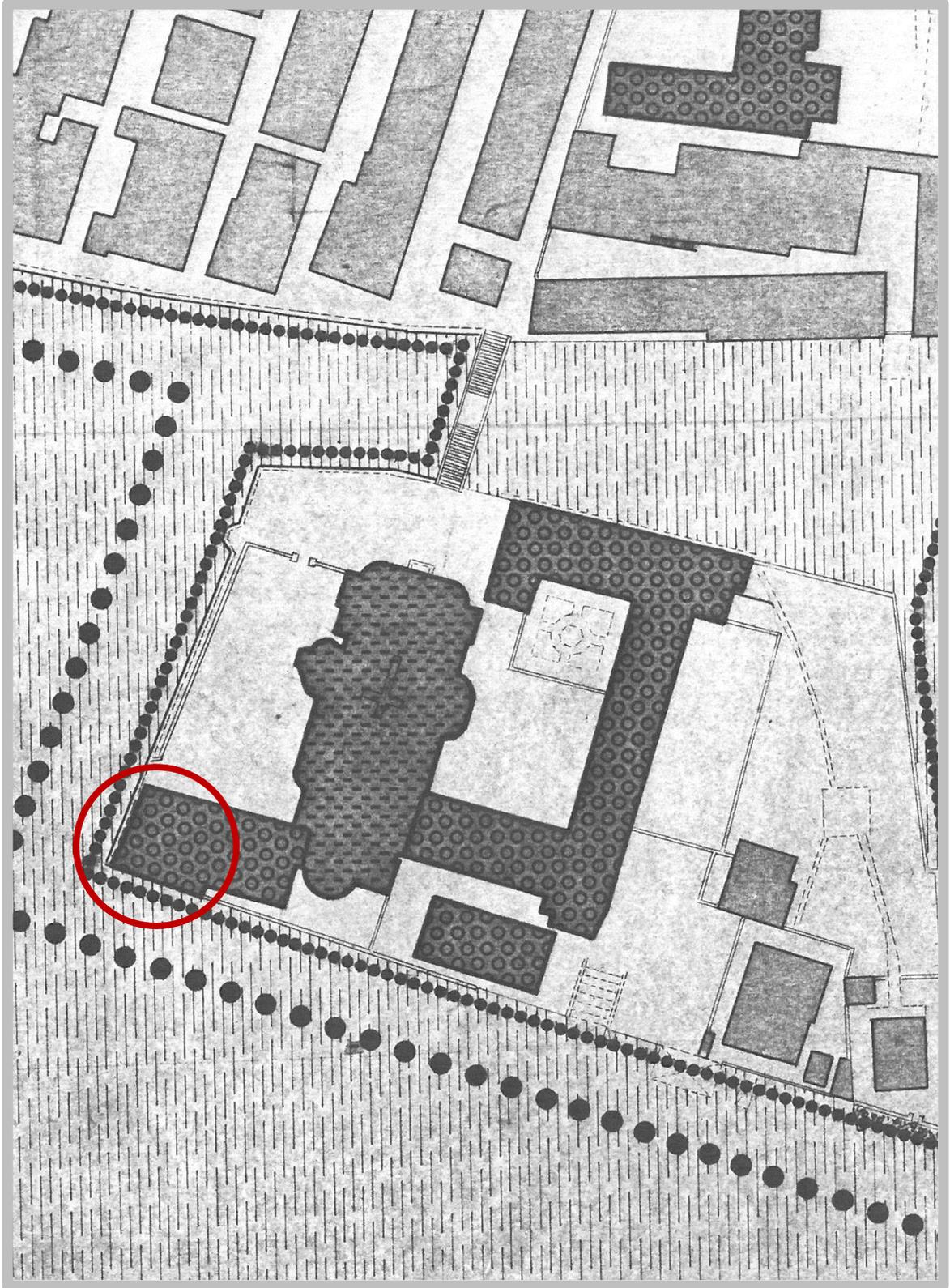
**INTESTATO**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COMUNE DI CHIOGGIA	00621100270*	(1) Proprieta` per 1000/1000

 Rilasciata da: **Servizio Telematico**

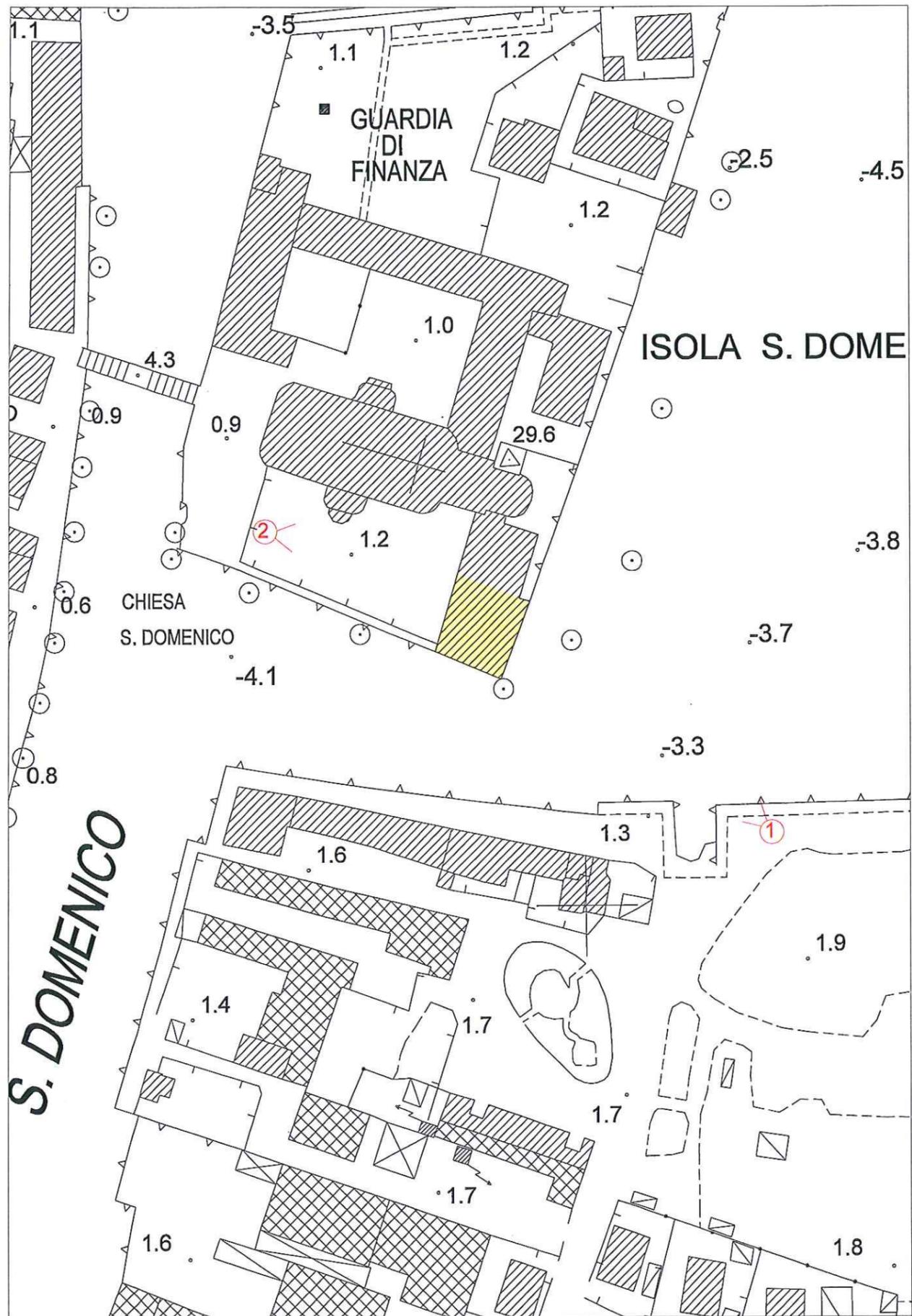






V1g

Uffici comunali ex Lazzaretto



ESTRATTO C.T.R. SCALA 1:1.000



FOTO N° 1



FOTO N° 2



ESTRATTO MAPPA FG. 22 SCALA 1:1.000



Data: 28/05/2010 - Ora: 13.02.27  
 Visura n.: T119437 Pag. 1

**Visura per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 28/05/2010

Dati della richiesta  
 Comune di CHIOGGIA ( Codice: C638)  
 Provincia di VENEZIA  
 Catasto Fabbricati  
 Foglio: 22 Particella: 6337 Sub.: 1

Unità immobiliare

DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	
1		22	6337	1	1		B/4	2	1143 m²	Euro 1.948,03	VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 20/06/2007 n. 27640_1/2007 in atti del 20/06/2007 (protocollo n. VE0182003) VARIAZIONE DI CLASSAMENTO
Indirizzo FONDAMENTA SAN DOMENICO n. 6 piano: T-1-2-3; Annotazioni Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)											

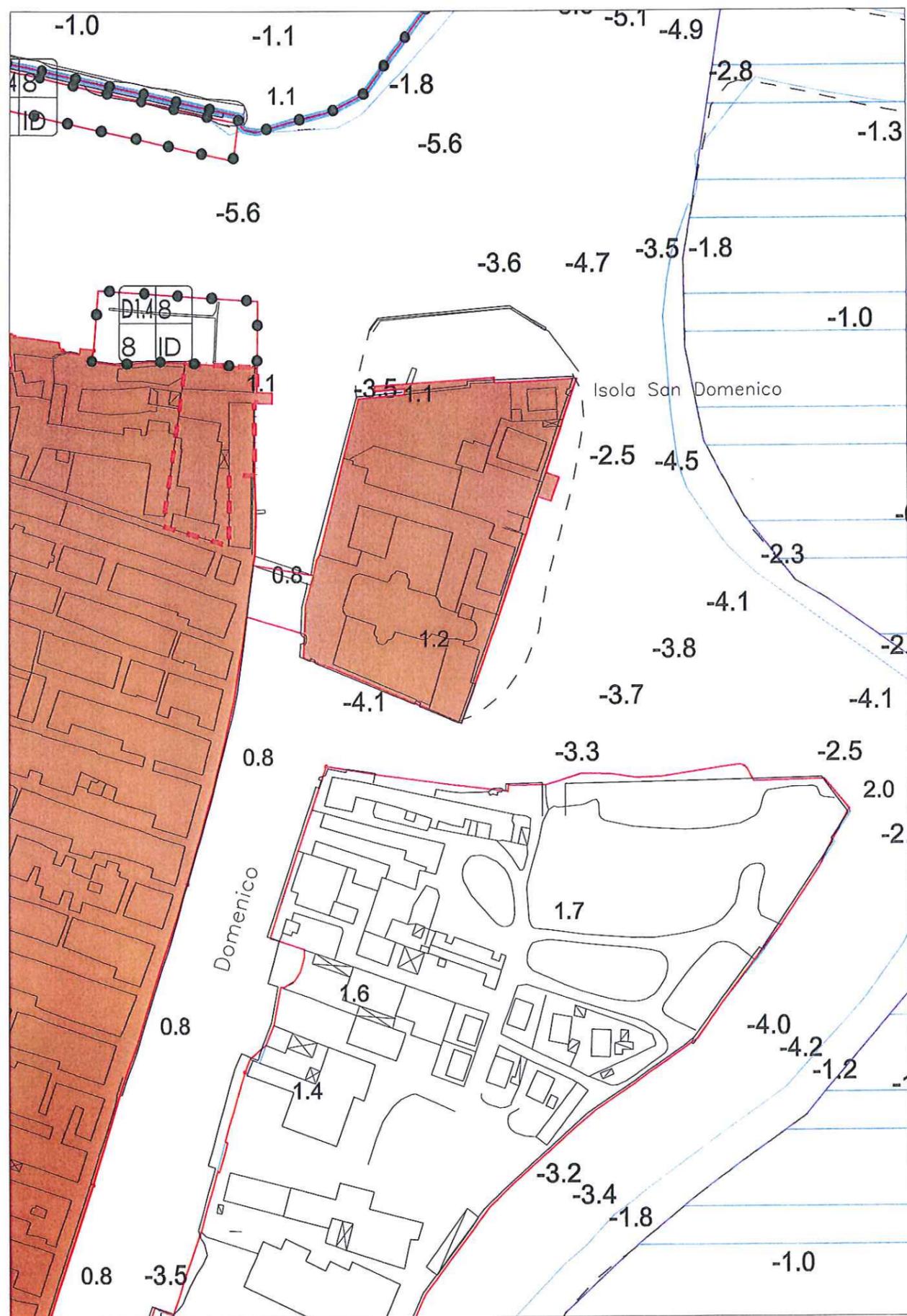
INTESTATO

DATI ANAGRAFICI		DIRITTI ONERI REALI	
N.	COMUNE DI CHIOGGIA	CODICE FISCALE	(1) Proprieta' per 1000/1000
1		00621100270*	

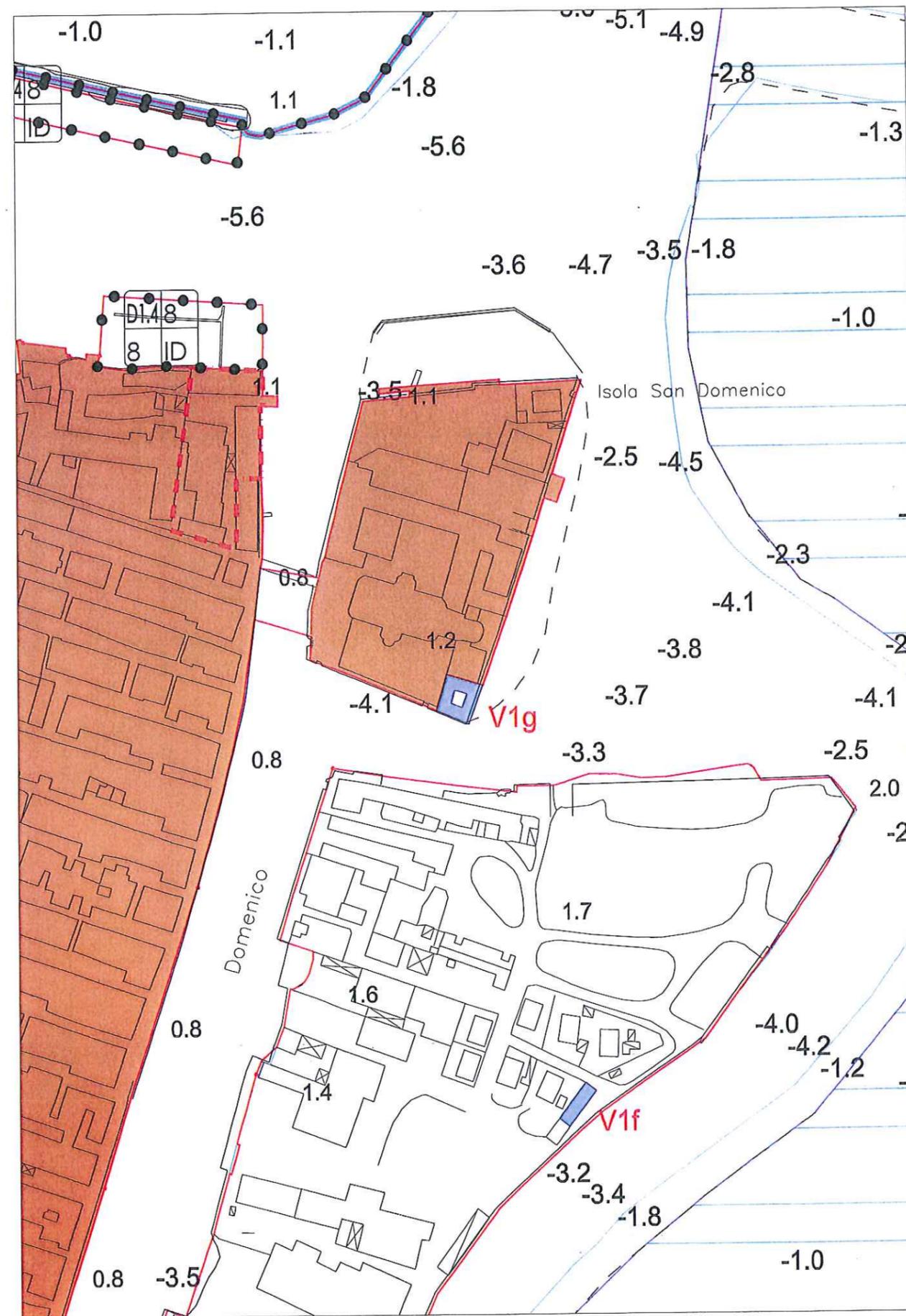
Mappali Terreni Correlati  
 Sezione - Foglio 22 - Particella 99999

Rilasciata da: Servizio Telematico

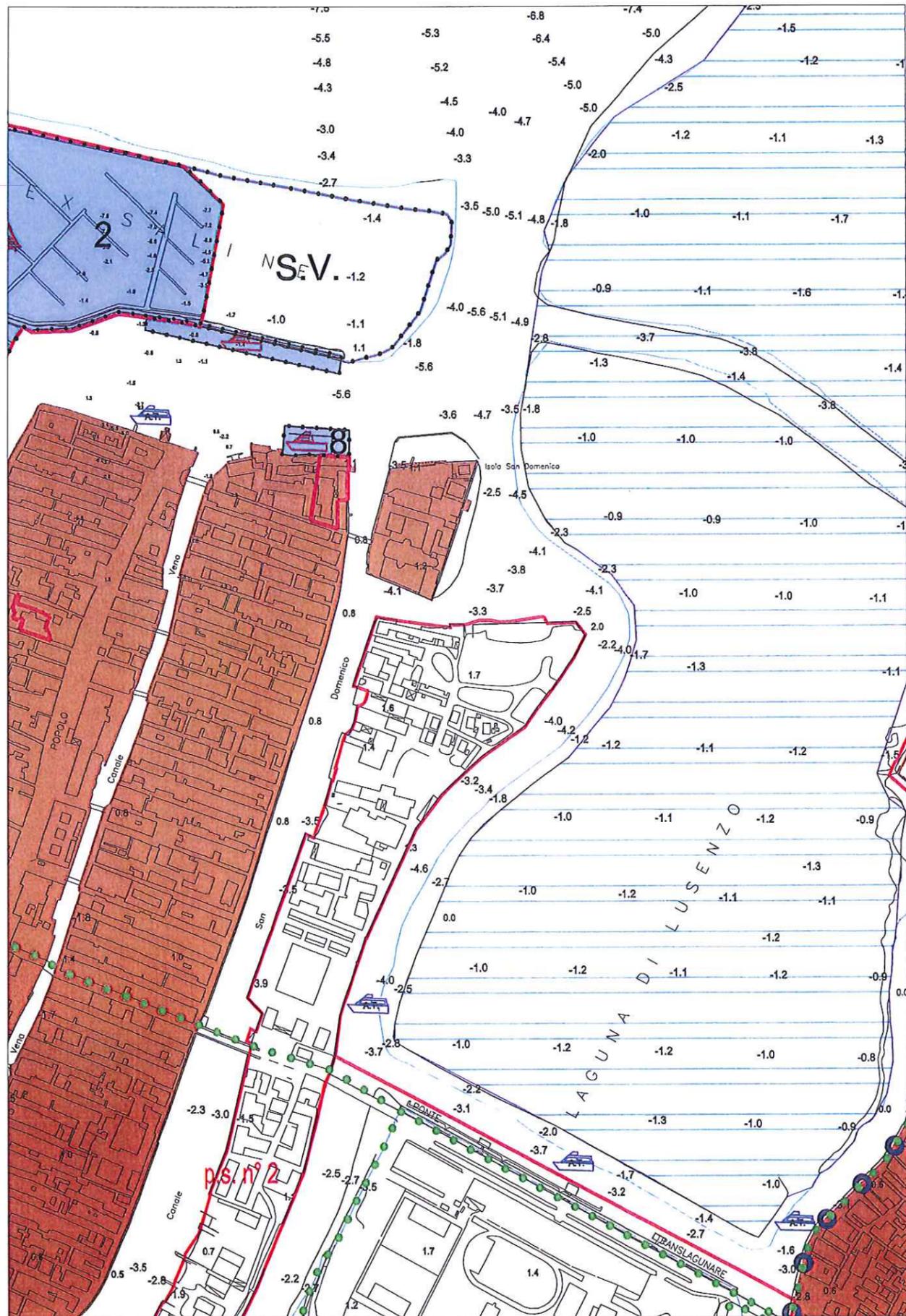
\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria



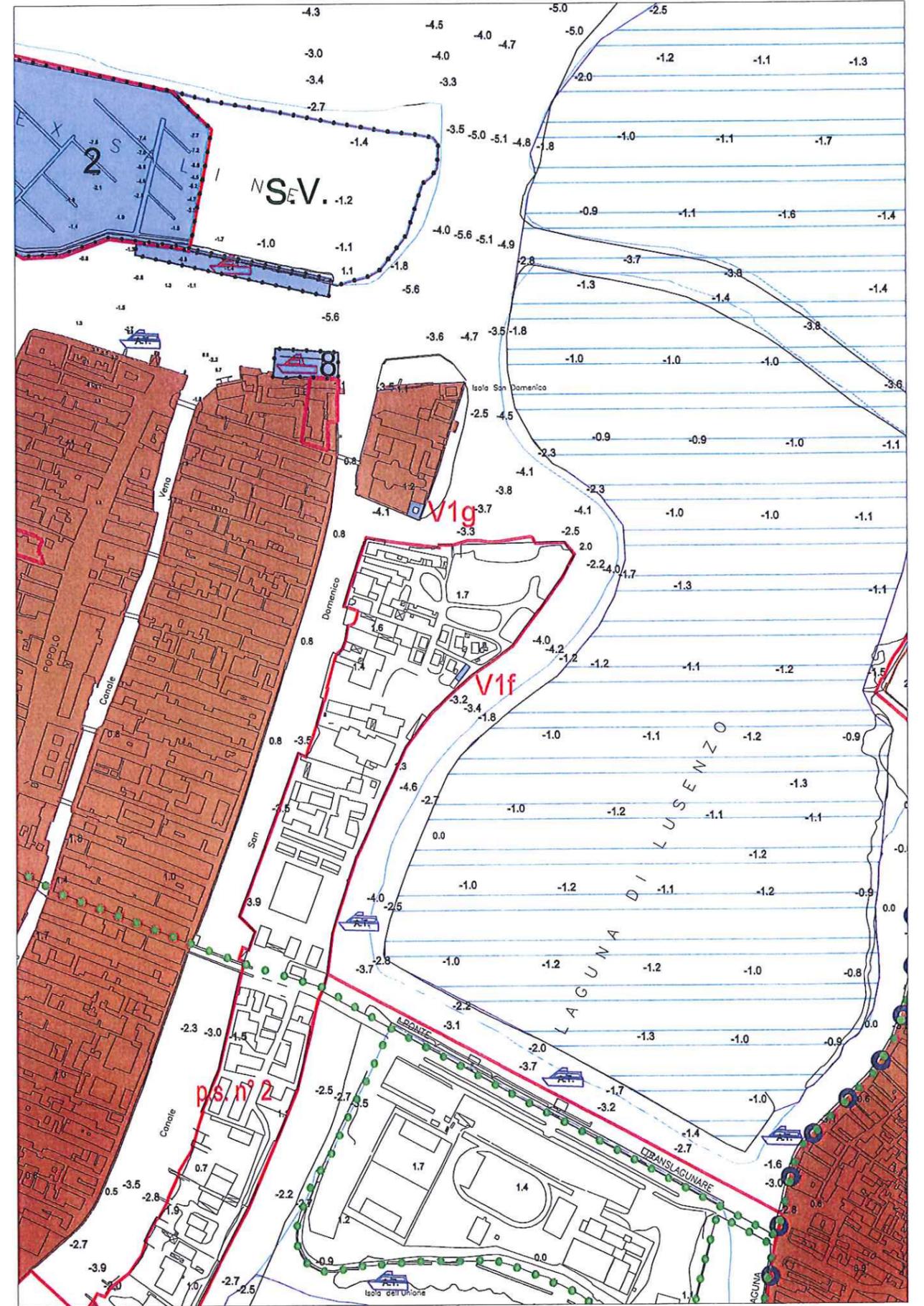
ESTRATTO P.R.G. VIGENTE TAV. 13.3.1 SCALA 1:2.000



ESTRATTO VARIANTE TAV. 13.3.1 SCALA 1:2.000



ESTRATTO P.R.G. VIGENTE TAV. 13.1.C/D SCALA 1:5.000



ESTRATTO VARIANTE TAV. 13.1.C/D SCALA 1:5.000

~~Art. 57 – Manifatti idraulici di interesse storico~~

- ~~1. Il Piano individua gli edifici definiti Manifatti idraulici di interesse storico ai sensi dell'articolo 32 delle N.T.A. del PALAV.~~
- ~~2. Sono consentiti il restauro e il risanamento conservativo.~~
- ~~3. Il progetto dovrà prevedere l'adeguata sistemazione degli spazi esterni.~~
- ~~4. Sono consentiti gli interventi necessari per garantire la sicurezza idraulica purchè realizzati con materiali ed elementi di finitura tradizionali.~~

~~Art. 58 – Siti di interesse archeologico~~

- ~~1. In tali ambiti ogni intervento che comporti scavo ed ogni ritrovamento devono essere comunicati al Comune e alla Soprintendenza per i Beni Archeologici.~~
- ~~2. L'area interessata da un sito di interesse archeologico per un raggio di 100 ml. dal perimetro del sito stesso è totalmente ineditabile.~~

CAPO II° - CENTRI STORICI E GRADI DI PROTEZIONE DEGLI EDIFICI

**Art. 59 – Zone A - Centri storici**

1. Sono le parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti.
2. I centri storici di Chioggia e di Sottomarina sono delimitati dalla Legge 16 aprile 1973 n° 171 e successive modifiche e integrazioni.
3. Sono stati inoltre individuati i centri storici individuati ai sensi della LR.80/80 rivedendone l'esatta delimitazione in considerazione delle trasformazioni urbane intervenute.
4. Sono inoltre state comprese tra le zone A parti urbane limitrofe al Centro Storico di Chioggia e in quanto morfologicamente e funzionalmente ad esso connesse.
5. In tali ambiti gli interventi edilizi sono subordinati alla previa approvazione di un Piano Particolareggiato o di Piani di Recupero di Iniziativa Pubblica negli ambiti definiti quali zone di degrado ai sensi della L. n° 457/1978.
6. L'attività edilizia nel Centro Storico di Chioggia è disciplinata dal Piano Particolareggiato entrato in vigore il 31 agosto 1984 e quella nel Centro Storico di Sottomarina è disciplinata dal Piano di Recupero adottato con deliberazione CP. N.137 del 12/11/1991 entrato in vigore per decorrenza dei termini.
7. In tali ambiti vanno altresì individuate le modalità per ampliare gli spazi pedonali e per ridurre il traffico motorizzato.
8. A tal fine il Piano individua nelle aree limitrofe dei Centri Storici idonei spazi destinati a parcheggio e a garage anche ai sensi dell'articolo 13 della L.R. 9 agosto 1999, n.37.

9. Nei Centri Storici sono consentite le destinazioni residenziali, turistico alberghiere, artigianato di servizio, commerciali ad esclusione delle grandi e medie strutture di vendita con superficie di vendita superiore a 1.000 mq, direzionali e di servizio purchè non vengano alterate e compromesse le tipologie edilizie e le caratteristiche degli immobili.
10. L'isola dei Canali e l'edificio denominato Magazzini del Sale, compresi nell'ambito della perimetrazione del Centro Storico ai sensi della LR 16 aprile 1973 n.171, del PALAV e della L.R. n°80/80 sono stati inclusi nell'ambito di due Progetti Speciali con norma puntuale specifica volta alla loro tutela e valorizzazione in conformità pertanto con tali provvedimenti legislativi ai quali il Piano si adegua e conforma.

~~Art. 60 Edifici di interesse storico documentale gradi di protezione~~

- ~~1. Allo scopo di determinare i tipi e le caratteristiche degli interventi sugli edifici soggetti a particolari interventi di tutela, il Piano prevede i seguenti gradi di protezione, con indicazione cartografica puntuale degli edifici cui si applicano:~~
- ~~2. PRIMO GRADO DI PROTEZIONE~~  
~~Riguarda gli edifici e i manufatti più significativi dell'insediamento storico, che lo caratterizzano come suoi capisaldi architettonici e/o di testimonianza.~~
- ~~3. Tale grado si applica agli edifici e ai complessi più antichi che hanno mantenuto i loro caratteri distintivi, agli edifici che rappresentano le tipologie architettoniche fondamentali del passato quali ville, abitazioni padronali, edifici pubblici e religiosi, edifici produttivi e specialistici, fabbricati rurali particolarmente significativi.~~
- ~~4. Per questi edifici sono ammessi solo interventi di restauro che sulla base di una approfondita documentazione ed analisi storica, architettonica e tecnica siano rivolti alla conservazione e/o al ripristino.~~
- ~~5. Gli interventi di restauro comprendono operazioni quali il consolidamento, il recupero o il ripristino degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento di elementi accessori compatibili con i caratteri dell'edificio e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la conservazione e/o il ripristino degli elementi decorativi interni ed esterni e delle sistemazioni esterne (recinzioni, sistemazioni a verde, elementi d'arredo, pavimentazioni ecc.) che costituiscono parte integrante del tipo edilizio e della storia dell'edificio.~~
- ~~6. Gli interventi di restauro devono prevedere, inoltre, l'eliminazione delle superfetazioni e degli elementi incongrui aggiunti in epoca posteriore alla costruzione originaria nei casi in cui questi siano ininfluenti ai fini dell'identità storica che si è stratificata nel tempo e siano privi d'intrinseco interesse di testimonianza storica, estetica e culturale.~~
- ~~7. Sono ammessi i seguenti interventi:~~
  - ~~- l'inserimento di elementi secondari (tramezzi, controsoffitti, soppalchi, scale di servizio ecc.) e di impianti tecnologici (ascensori, montacarichi, impianti di riscaldamento e condizionamento, condutture) richiesti dalle esigenze d'uso e che non comportino compromissioni strutturali o degrado stilistico. L'inserimento dei servizi igienici e tecnologici deve avvenire senza alterazioni volumetriche degli edifici, senza intasamenti degli spazi distributivi aperti o coperti e senza modifiche dell'andamento delle falde di copertura;~~

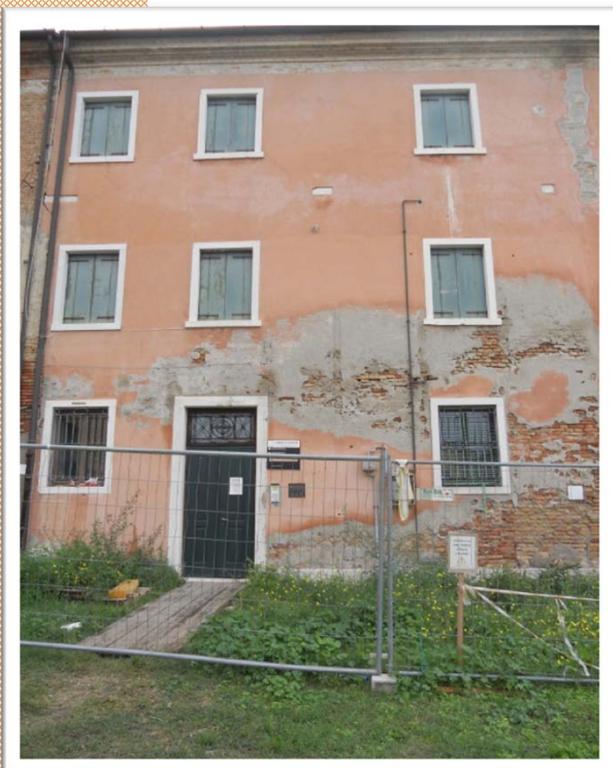
2.1 Documentazione fotografica



001-vista prospetto ovest



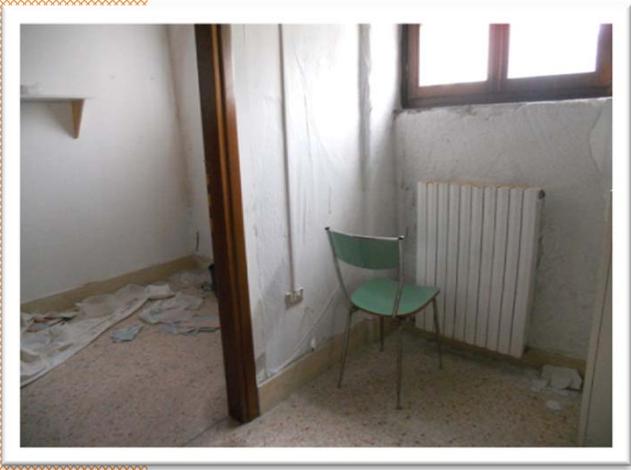
002\_vista prospetto ovest



003-vista prospetto ovest



004-solaio interno



005-vista interni



006-vista ascensore



007—vista interni



008-vista interni scala



009-vista visuale sud



010-vista visuale est



011-vista interni



012-vista interni



013-vista interni



014- vista vano caldaia



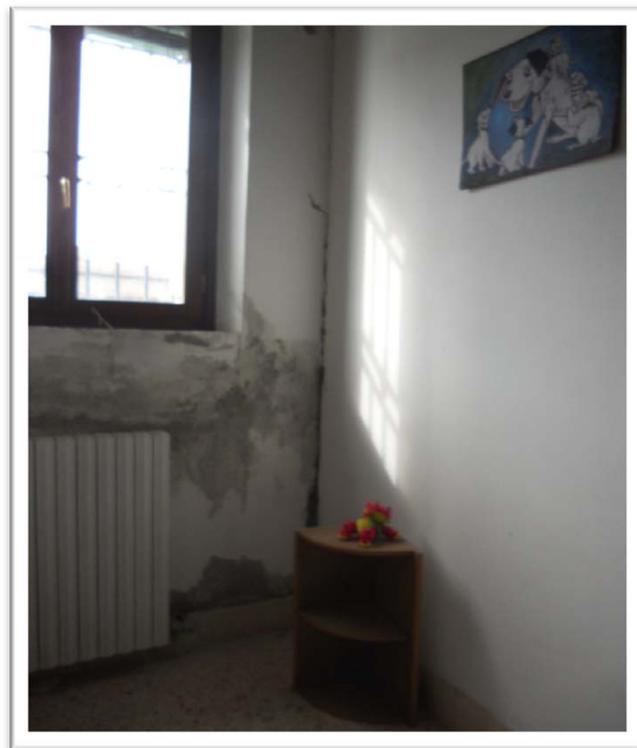
015-vista servizi igienici



016-vista interni



017-vista pavimento interno



018-vista interni