



MINISTERO PER I BENI E LE ATTIVITÀ CULTURALI
Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali del Veneto

**AUTORIZZAZIONE AD ALIENARE
E
DICHIARAZIONE DI INTERESSE STORICO-ARTISTICO**

Il Soprintendente

VISTO il Decreto Legislativo 29 ottobre 1999 n. 490 recante "Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali e ambientali, a norma dell'articolo 1 della legge 8 ottobre 1997 n.352";

VISTO il D.P.R. 7 settembre 2000 n. 283 "Regolamento recante disciplina delle alienazioni di beni immobili del demanio storico e artistico";

VISTA la nota della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Veneto Orientale, prot. n. 13054 del 02.01.1998, di dichiarazione di interesse storico-artistico;

VISTA la richiesta di autorizzazione alla alienazione dell'immobile denominato "*Il Conventino*" sito a Eraclea (VE), Via Piave, catastalmente distinto al N.C.E.U., fg. 44, mapp. 204, giunta a questa Amministrazione in data 09.07.2002;

CONSIDERATO che il suddetto immobile è di proprietà del Comune di Eraclea, con sede in Eraclea (VE), Piazza Garibaldi, n. 54;

CONSIDERATO che la domanda predetta è pervenuta completa dei necessari allegati;

CONSIDERATO il parere favorevole all'alienazione espresso dalla Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Veneto Orientale, con nota prot. 7473 del 17.09.2002;

CONSIDERATO che qualsiasi intervento sul complesso immobiliare dovrà essere preventivamente autorizzato o approvato ai sensi degli artt. 21, 23 e 35 del D. Lgs. 490/1999;

ESAMINATE le destinazioni d'uso dichiarate a questa Amministrazione con la quale l'alienante dichiara di voler destinare il complesso immobiliare in oggetto ad uso residenziale, terziario di servizio, servizi ed attrezzature collettive d'interesse locale o generale, e forme miste tra queste;

DICHIARA

l'interesse storico-artistico particolarmente importante dell'immobile denominato "*Il Conventino*" sito a Eraclea (VE), Via Piave, catastalmente distinto al N.C.E.U., fg. 44, mapp. 204, come indicato nella nota prot. 13054 del 02.01.1998 della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Veneto Orientale, cui ci si richiama integralmente.

L'edificio fu costruito tra il 1910-1915 come Casa delle Suore di San Giuseppe, di Venezia; ed era conosciuto come il "Conventino" di Grisolera: il nome di Eraclea fino al 1917. Il 13 Novembre del 1917 fu bombardato dalle forze italiane, trovandosi in territorio dominato dagli austriaci. I danni subiti, presumibilmente la cucina, non furono tali da impedirne il ripristino. Dopo la 1^a guerra mondiale le suore Giuseppine lasciarono il conventino che venne utilizzato, per un breve periodo da religiosi maschi. Nel 1920 l'immobile venne venduto al Comune di Eraclea che lo adibì a scuole comunali, fino agli anni 30-35. Da questo periodo fino ad arrivare agli anni '60 venne utilizzato come abitazione di famiglie senza tetto, in seguito fu adoperato come magazzino comunale. L'edificio è ubicato ai piedi dell'argine del Piave e prospetta la Strada Provinciale n. 52. D'aspetto massiccio, a pianta rettangolare, ha il colore caldo della muratura in mattoni, che risalta nel verde circostante. La copertura in coppi ha due falde spioventi laterali, e un importante abbaino frontale che caratterizza l'edificio.

L'accesso all'edificio avviene sul fronte sud-ovest ed è caratterizzato da 3 fori d'accesso. Ai tre accessi corrispondono le tre campate, strutturali, che lo suddividono in longitudine, creando locali spaziosi; sul fondo sono ricavate alcune stanze, in quella situata all'angolo nord-ovest vi sono i resti di un focolaio, il cui camino caratterizza il prospetto nord-ovest. Sullo stesso prospetto si rileva anche un eguale e simmetrico camino a nord-est, demolito però all'interno.



VERO PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI

Soprintendenza Regionale per i Beni e le Attività Culturali del Veneto

Il piano terra vi sono due vani scala simmetrici; il pavimento è demolito in più parti, ma in alcune stanze si intravedono i resti di un terrazzo alla veneziana molto povero. Al primo piano si conferma la ripartizione dello spazio in tre campate; il piano si caratterizza sul prospetto frontale, e sui prospetti est ed ovest, per il regolare susseguirsi dei fori rettangolari, chiusi da balconi in legno. La ripartizione dello spazio in tre campate del sottotetto è suddivisa in stanze di piccole dimensioni, probabilmente erano le celle conventuali. Il piano è caratterizzato su prospetto frontale per l'ampio abbaino centrale, su cui si stagliano tre finestre rettangolari e da un regolare succedersi di finestrelle ovali soprastanti le finestre del primo piano.

APPROVA

la destinazione ad uso residenziale, terziario di servizio, servizi ed attrezzature collettive d'interesse locale o generale, e forme miste tra queste.

Constatato, a seguito di sopralluogo, il pessimo stato in cui versa l'immobile ed un diffuso degrado, con crolli interni, precarietà statica dei solai e scale, mancanza di serramenti o degrado irreversibile degli stessi, umidità sulle murature, presenza di lesioni sulle murature, dissesti della copertura, disgregazione dei pavimenti e degli intonaci interni oltre che alterazione di alcune componenti architettoniche per effetto di trasformazioni improprie e superfetazioni legate ad usi inadeguati e non rispettosi dell'originaria destinazione e fisionomia dell'immobile, quali ampie aperture per uso magazzino, tamponature di finestre o apertura di fori estranei alla tipologia dell'immobile e baraccamenti addossati all'edificio, per il suddetto complesso si,

PRESCRIVE

ai sensi dell'art. 10 del D.P.R. 7 settembre 2000 n. 283, le seguenti misure di conservazione:

- Si dovrà prevedere un generale restauro che investirà tutte le componenti architettoniche e strutturali dell'edificio, finalizzato oltre che al risanamento ed alla messa in sicurezza ed agibilità dell'immobile, anche a restituire allo stesso, per quanto possibile, la sua originaria fisionomia; il che significa intervenire sull'impianto distributivo primario e sulla forometria secondo criteri di tipo filologico.
- Per quanto riguarda le operazioni che sarebbero consentite dal secondo grado di protezione delle N.T.A., va chiarito che trattandosi di immobile vincolato non sono ammesse ristrutturazioni finalizzate ad ottenere edifici con diverso sistema strutturale e di diversa tipologia architettonica, ma solo restauri con interventi di rinforzo strutturale e/o di adeguamento funzionale per usi compatibili con le caratteristiche storico-architettoniche dell'immobile. Pertanto anche per gli interventi sulle parti strutturali si dovrà procedere secondo il criterio della rimessa in efficienza per gradi delle parti esistenti; se ancora recuperabili, provvedendo alla sostituzione delle singole parti irrimediabilmente compromesse, che in casi gravi possono estendersi anche ad interi solai o coperture, ma solo dopo aver verificato il grado di recuperabilità dei singoli elementi.
- Per quanto riguarda le destinazioni d'uso si ritengono ammissibili gli usi contemplati per le zone B dallo strumento urbanistico, segnalando altresì i seguenti usi incompatibili: officine di qualsiasi genere, concessionarie auto, moto e motorizzazione in genere, magazzini e centri commerciali, discoteche o attività ludiche e rumorose.
- Ai fini della valorizzazione del "Conventino" si ritiene possibile l'edificazione consentita sulla restante area purchè localizzata, come previsto, nella zona a nord dell'edificio e da questo distaccato di almeno 10 m.. Inoltre l'altezza della nuova costruzione non dovrà superare quella del "Conventino" e la tipologia architettonica e i materiali dovranno, come previsto anche dal Comune, rispettare le caratteristiche dell'edificio esistente ed a questo correlarsi, anche con eventuali collegamenti fisici ed armonizzarsi secondo un progetto che dovrà comunque essere sottoposto all'esame della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio del Veneto Orientale e che non potrà prescindere dal recupero del "Conventino".
- La pubblica fruizione dovrà essere garantita, almeno per l'ambiente centrale del piano terra, tenuto conto della fruizione di spazio comune che lo stesso aveva nelle originarie destinazioni d'uso.



PER I BENI E LE ATTIVITA' CULTURALI

Regionale per i Beni e le Attività Culturali del Veneto

per effetto del presente provvedimento, nonché della nota sopraindicata del 02.01.1998, ogni intervento atto a modificare il bene o la sua destinazione, dovrà essere sottoposto a autorizzazione della competente Soprintendenza.

scrive inoltre che nel contratto di alienazione sia prevista espressamente la clausola risolutiva espressa di cui all'art. 11 del D.P.R. 283/2000. L'osservanza delle presenti prescrizioni costituisce obbligazione principale dell'acquirente, ai sensi dell'art. 11 dello stesso decreto, il cui inadempimento comporta l'applicazione della clausola risolutiva di cui all'art. 1456 c.c. e della clausola penale di cui all'art. 1382 c.c. in base alla quale l'acquirente si obbliga a versare a titolo di risarcimento una somma pari al venticinque per cento del prezzo, salvo maggior danno.

AUTORIZZA

l'alienazione dell'immobile denominato "Il Conventino" sito a Eraclea (VE), Via Piave, catastalmente distinto al N.C.E.U., fg. 44, mapp. 204, di proprietà del Comune di Eraclea, con sede in Eraclea (VE), Piazza Garibaldi, n. 54.

Si precisa che, avendo la presente autorizzazione carattere d'inderogabile previetà, gli estremi della stessa dovranno altresì essere espressamente richiamati nel suddetto atto e che, ai sensi dell'art. 58 e ss. del D.Lgs. 29.10.1999 n. 490, dovrà essere cura dell'ente alienante comunicare all'Ufficio scrivente nel termine di 30 giorni dalla stipulazione, l'avvenuto passaggio di proprietà.

Il presente atto sarà trascritto al competente Ufficio provinciale del Territorio a cura della Soprintendenza per i Beni Architettonici ed il Paesaggio del Veneto Orientale ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo, anche ai fini dell'art. 11 del D.P.R. 283/2000.

Avverso il presente provvedimento è ammessa proposizione di ricorso giurisdizionale avanti al Tribunale amministrativo regionale competente per territorio secondo le modalità di cui alla legge 6 dicembre 1971 n. 1034 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi, del Decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971 n. 1199, rispettivamente entro sessanta e centoventi giorni dalla data di notifica del presente atto.

Venezia, - 5 NOV. 2002

IL SOPRINTENDENTE REGIONALE

(Dott.ssa Maria Teresa Gaja Rubin de Cervin)

/rs

D. 9/02

ERACLEA

via Piave

civ.

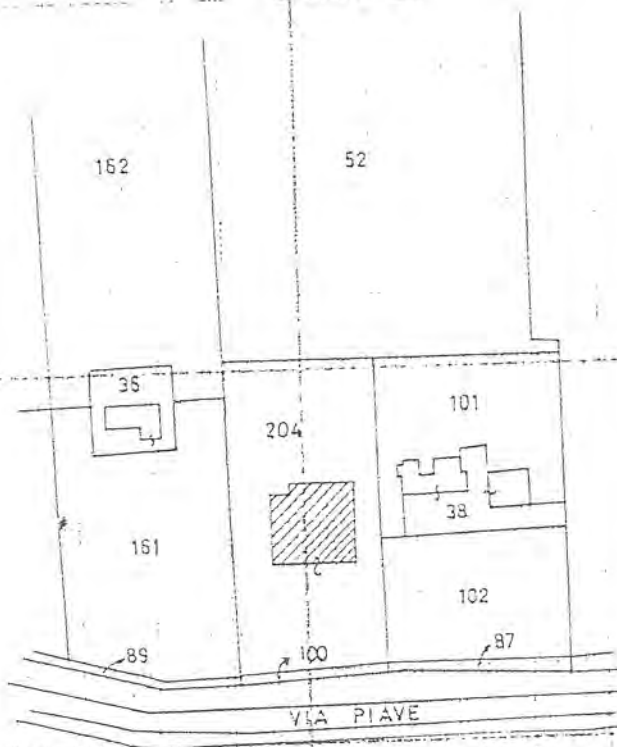
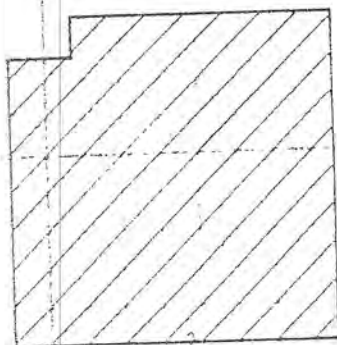
DERIVA DAL F.44 MAP.54 dal SUB.I al SUB.13 e Map.56 per fusione, ampliamento, demolizione parziale, cambio d'uso e var. rif. mappa per collegamento al C.T.
ASSUME F.44 Map.204

PLANIMETRIA sc. 1:500

SCOPERTO AD USO ESCLUSIVO

recinzione

recinzione



recinzione

unghia margine

COMUNE DI ERACLEA

ESTR. MAPPA SC 1:2000 AL C.T.

F.44 MAR 204

COMUNE DI ERACLEA
PROVINCIA DI VENEZIA

Copia conforme all'originale per uso
amministrativo.

14 GIU. 2002

STRADA PROVINCIALE
VIA PIAVE



IL SEGRETARIO GENERALE
Bott. Marco Morganti

Alattini



SCALA DI 1:200

RISERVATO ALL'UFFICIO

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

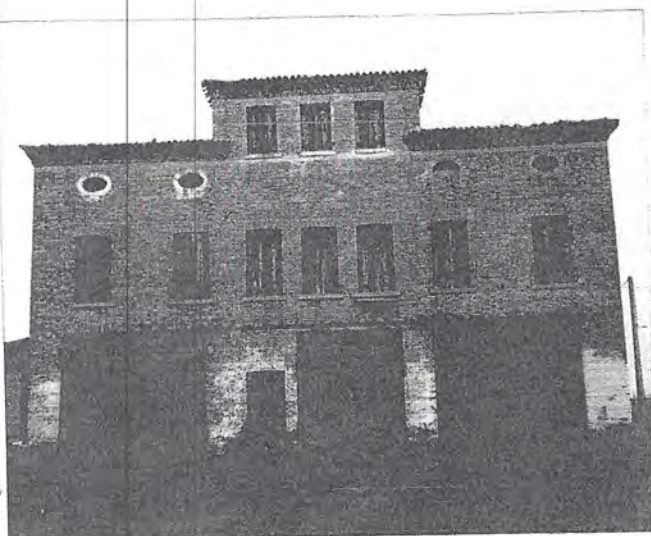
Identificativi catastali:

F. 44
n. 204 sub.

Compilata dal geometra
(Titolo cognome e nome)
GRANZOTTO ALESSANDRO

Iscritto all'albo dei geometri
della provincia di Venezia n. 1486
data Firma

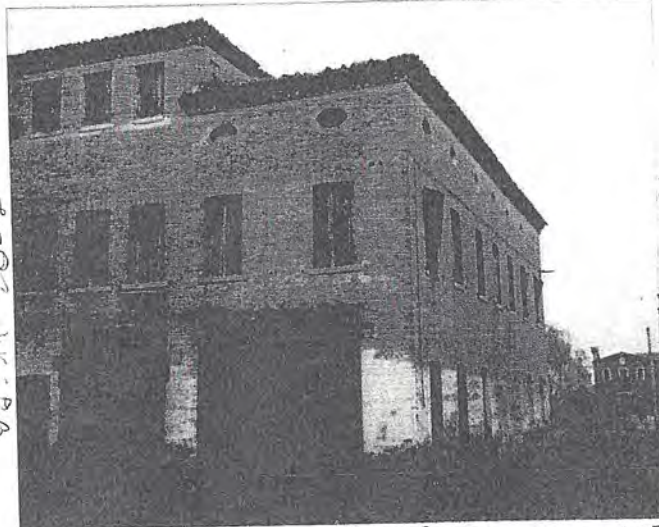
08.11.2004



EX CONVENTO - PROSPETTO FRONTO SUD
STRADA PROVINCIALG - ARGENTRANG

Alinari

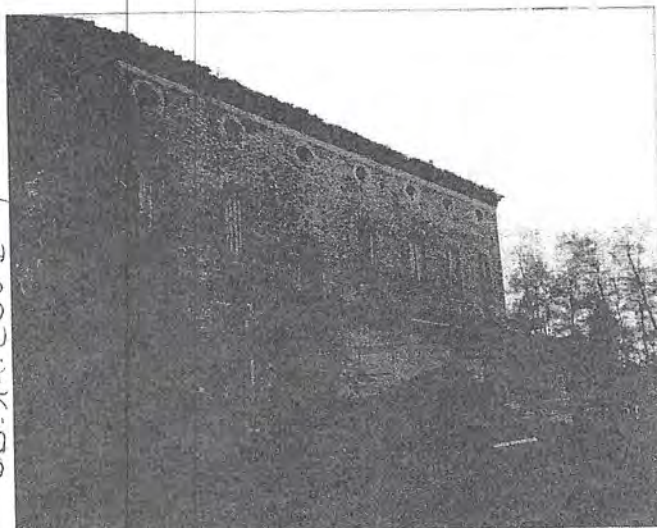
08.11.2004



EX-CONVENTO - PROSPETTO SUB-EST

Alinari

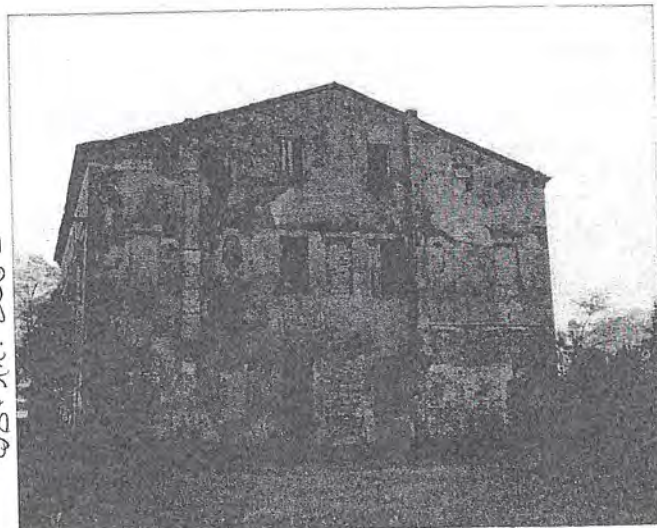
08.11.2004



EX CONVENTO - PROSPETTO ~~NORD~~-OVEST

Alinari

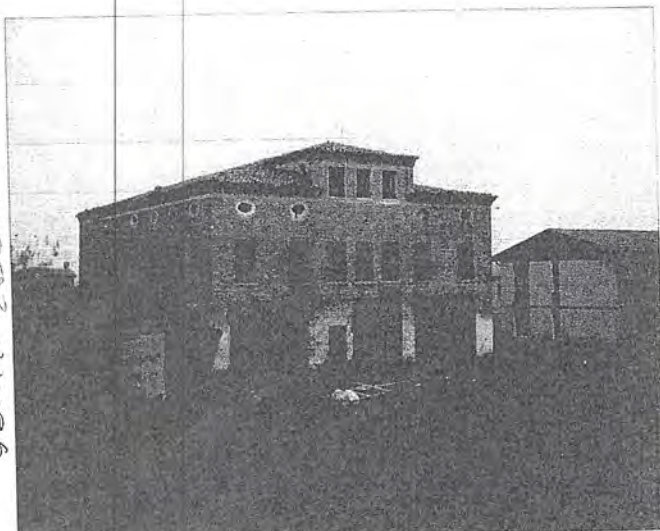
08.11.2004



EX-CONVENTO - PROSPETTO NORD

Alinari

08.11.2004



EX CONVENTO - VISTA D'INSIEME
DA SUD-OVEST E DI SOPRA L'ANGINE

Alinari

COMUNE DI ERACLEA

EX-CONVENTO

Fg 44 map. 204

"GLI ESTERNI"