



Agenzia nazionale per l'attrazione
degli investimenti e lo sviluppo d'impresa SpA

**Progetto di Riconversione e Riqualificazione Industriale
dell'area di crisi industriale complessa del territorio del
Comune di Venezia
Allegato Aree produttive disponibili**

Roma, ottobre 2018

Incentivi e Innovazione



AREE PRODUTTIVE

COMUNE DI VENEZIA



Aree produttive disponibili - Z.I. Porto Marghera

Le aree della **zona industriale di Porto Marghera** ricadono all'interno del **Sito di Interesse Nazionale "Venezia - Porto Marghera"**.



Le aree rientrano nelle zone ammissibili alla deroga ex art. 107, paragrafo 3, lettera c) previste per il Comune di Venezia.

Il **94% di tali aree risultano caratterizzate**; l'autorizzazione agli interventi edilizi/infrastrutturali viene in ogni caso rilasciata dal Comune di Venezia, in quanto Ente competente in materia di edilizia e urbanistica.

Inoltre, nel caso in cui siano previsti scavi, nel rispetto di quanto previsto al comma 1, lettera b) dell'Art. 25 del D.P.R. 120/2017, deve essere assicurato che *“ le attività di scavo sono effettuate senza creare pregiudizio agli interventi e alle opere di prevenzione, messa in sicurezza, bonifica e ripristino necessarie, ai sensi del Decreto Legislativo 3 aprile 2006, n. 152 e nel rispetto della normativa vigente in tema di salute e sicurezza dei lavoratori”*.

Nelle due successive slide vengono evidenziate le aree cd. ex Alcoa e ex Syndial :

- ▶ *per l'area ex Alcoa (128.012 mq), sempre nell'ambito delle aree censite, valgono i medesimi criteri sopra indicati, anche in merito all'eventuale esecuzione di scavi;*
- ▶ *le aree ex Syndial, oggetto di un accordo tra il Comune di Venezia e Syndial spa, hanno una estensione pari a circa 93 ha, e sono contraddistinte da una dotazione infrastrutturale di eccellenza.*

Aree produttive disponibili - Z.I. Porto Marghera - Aree ex Alcoa

L'area, ricade all'interno del **S.I.N.** (gli interventi di bonifica dei suoli sono stati completati e autorizzati dal **MATTM**).

L'area è parte integrante del sistema portuale veneziano ed è servita da un'ampia rete infrastrutturale sia ferroviaria che stradale e dallo scalo aeroportuale di Venezia. Inoltre, è funzionalmente collegata con gli interporti di Padova e di Verona.

Dati catastali:

Venezia foglio 193

Particella 878-879-880-886-887-890-891-892-893-894-917-918-919-1053-1054-1055-1056-1057-1058-1059-1060-1061-1062-1063-1064-1065-1066-1067-1068-1069-1070-1071-1072-1073-1074-1075-1076-1077-1078-1079-1080-1081-1082-1083-1084-1085-1086-1087-1088-1089-1090-1091-1092-1093-1094-1095-1096-1097-1098-1099-1100-1101-1102-1103-1104-1105-1106-1107-1108-1109-1110-1111-1112

Superficie fondiaria totale: 128.012 m²

Lotti disponibili: 63

Edifici esistenti: Nessuno

Indice di edificabilità: 1,18

Altezza massima di costruzione: 30,0 MT.



Tipo di procedura:

✓ Manifestazione di interesse

Fascia di costo:

Da 120 a 250 €/m²

Nota: l'angolo di Nord-Est è interessato da una fascia di contaminazione lagunare.

Aree produttive disponibili - Z.I. Porto Marghera - Aree ex Syndial

Le aree, per una superficie complessiva di 93 ha, sono localizzate nell'area industriale di Porto Marghera (in gran parte ricadono all'interno del Petrolchimico).

Le aree, collocate in una posizione geografica strategica, sono caratterizzate da una eccellente dotazione infrastrutturale e dalla possibilità di movimentazione merci con più modalità di trasporto. Punto di forza è rappresentato anche dalla disponibilità di forza lavoro altamente qualificata.

Denominazione delle aree:

AREA 3 - ISOLA 46
 AREA 7A - EX TRANSPED
 AREA 7B - EX TRANSPED
 AREA 7C - VECCHIO PETROLCHIMICO
 AREA 7D - TD2
 AREA 8.2 - PSO/2
 AREA 8.4 - CAMPO ACQUA DEMI
 AREA 8.5 - MANUTENZIONE ASD
 AREA 10 - ISOLA 45-48
 AREA 11 - EX CAPROLATTAME
 AREA 18 - DIREZIONE
 AREA 19 - EX MT2 – PRODUZIONE LASTRE METACRILATO EX VEDRIL
 AREA 19C - PROSPICIENTE CANALE LUSORE-BRENTELLA
 AREA 20A - CAPANNONE SINDACATI
 AREA 20B - EX PARCHEGGIO INGRESSO
 AREA 21 - AREA EX COMPOUND
 AREA 22 - MAGAZZINO 5



Superficie fondiaria totale: circa 930.527 m² (93 ettari)

Lotti disponibili: 17

Arete con edifici esistenti utilizzabili: 7A-7B-7C-7D-8.2-8.5-10-11-18-19-20A-20B-21-22

Tipo di procedura:

✓ Da definire



IMMOBILI

COMUNE DI VENEZIA



Aree produttive disponibili - INCUBATORE CÀ EMILIANI (1/7)

L'incubatore, costruito dal Comune di Venezia per l'inserimento di nuove imprese artigiane, è un fabbricato di tipo industriale costituito da 11 unità produttive, ciascuna organizzata su due livelli, con posti auto esclusivi. L'area è prossima al polo industriale di Porto Marghera e al parco commerciale di terraferma.

Ogni lotto produttivo si compone di un piano terra articolato in una zona produttiva di circa 100 m² per un'altezza nel punto massimo di 7 mt; di antibagno e servizio igienico attrezzato per disabili e di ufficio, con accesso indipendente, di 12 m². Al piano primo sono ubicati i servizi per il personale e una zona magazzino di 20 m².

Dati catastali:

C.T. - Sez. Me- foglio 186 mapp.li 1629-1673 (porz.)-1641-1643-87 sub 1.

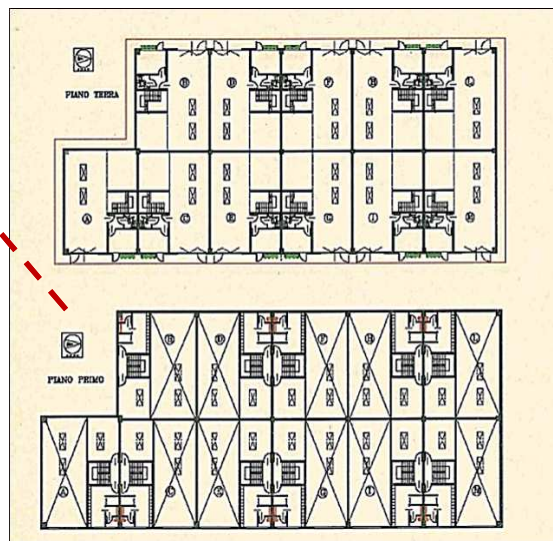
Superficie fondiaria totale: 3.880 m²

(da dati consistenze catastali)

Superficie coperta: 2.120 m²

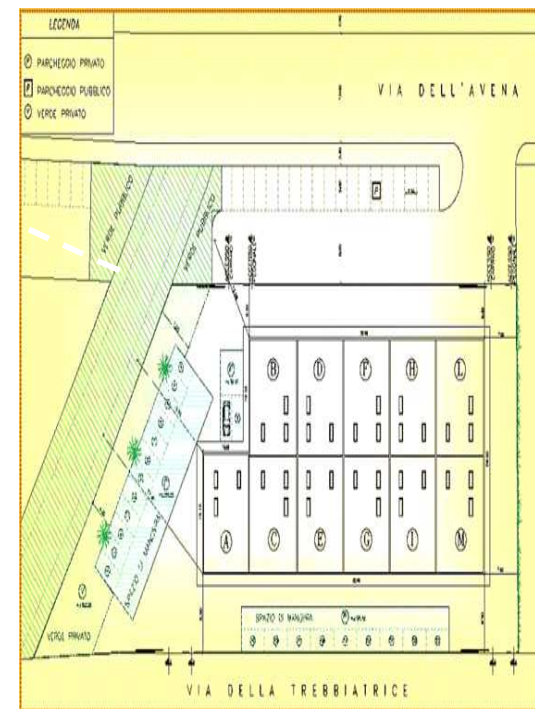
Lotti disponibili: 1

Edifici esistenti: 1



Prezzo:
2.000.000 €

L'immobile è situato in zona ammissibili alla deroga ex art. 107, paragrafo 3, lettera c) previste per il Comune di Venezia.



Tipo di procedura:

✓ Immobile inserito nel piano alienazioni e delle valorizzazioni (DGC 339/2016)

Nota: Il censimento sia al Catasto Terreni che Fabbricati è riferito alla realtà precedente all'edificazione dell'Incubatore Cà Emiliani.

Are produttive disponibili - EX CONTERIE MURANO (2/7)

L'immobile è collocato quasi centralmente nell'area delle **Ex Conterie di Murano** (*immobile C*).



Dati catastali:

sez. Mu-foglio 52
mappale 49
sub 13-26-27-28

Superficie coperta:

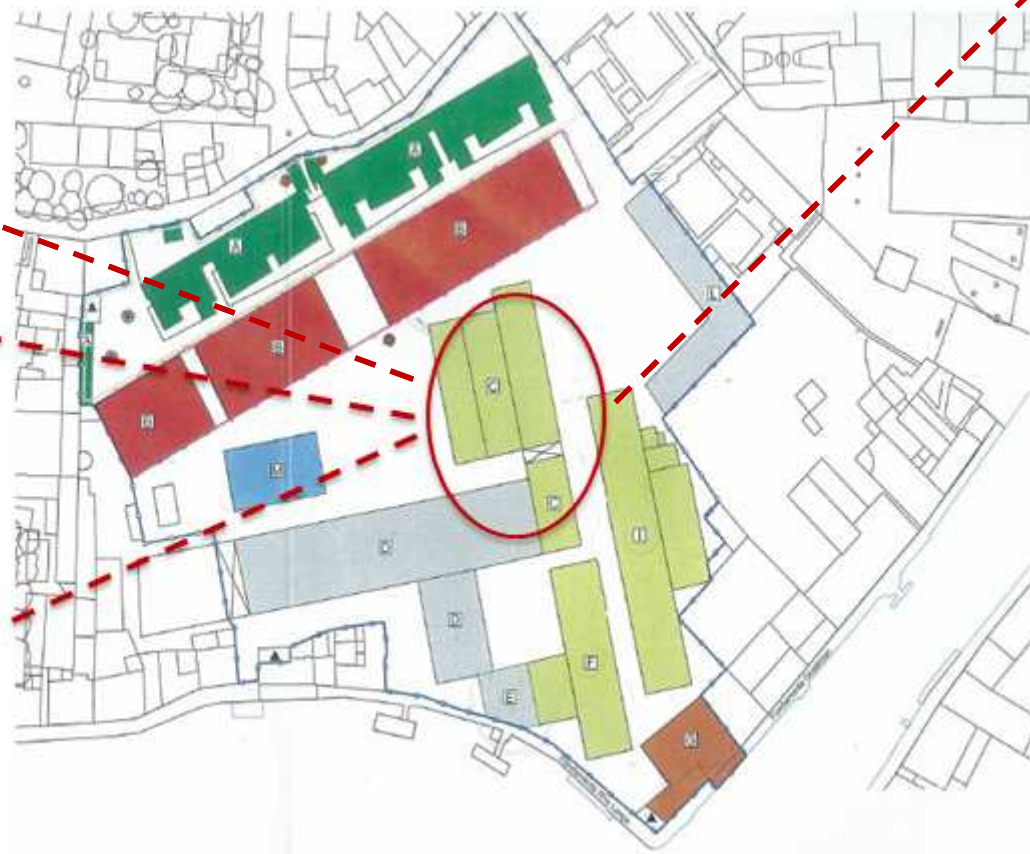
circa 2.886 m² (610 ad uso
negozio/esposizione + 2.276
uso laboratorio)

Lotti disponibili: 1

Edifici esistenti: 3

Tipo di procedura:

✓ Gli immobili sono inseriti nel piano delle alienazioni e delle valorizzazioni in corso di approvazione da parte del Consiglio comunale.



L'immobile è situato in zona ammissibili alla deroga ex art. 107, paragrafo 3, lettera c) previste per il Comune di Venezia.

Condizioni:

Gli edifici si trovano in uno stato manutentivo mediocre.

Prezzo di

Stima:

2.910.450 €

Aree produttive disponibili - EDIFICIO EX CA.RI.VE (3/7)

L'edificio è una costruzione risalente ai primi anni '60, situato nel centro di Mestre.

Il contesto urbano circostante è prevalentemente residenziale e commerciale ed è facilmente raggiungibile dalle principali vie extraurbane e autostradali.



Dati catastali:

Mestre foglio 14
mappale 252
sub 1-2-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18

Superficie coperta:

circa 900 m²

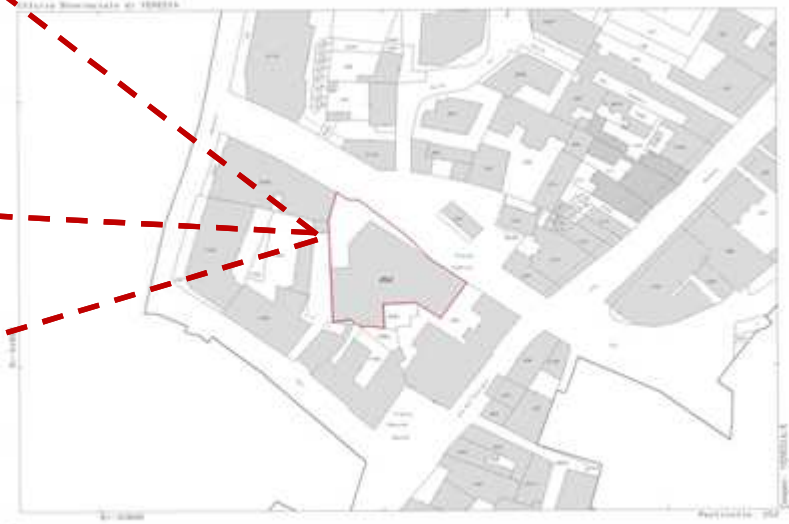
Superficie utile lorda:

(lotto) circa 1.200 m²

Edifici esistenti: 1

Tipo di procedura:

✓ Vendita



Condizioni:

Edificio da ristrutturare

Prezzo:

4.400.000 €

Vincoli:

D.Lgs. 42/2004 art.157
(Aree a rischio archeologico)

Aree produttive disponibili - MAGAZZINI DA RE (4/7)

L'immobile è un edificio costruito nella seconda metà dell'800, parte integrante di un complesso manifatturiero denominato "Fornaci Da Re" collocato nella zona di Altobello di Mestre.



L'immobile è facilmente raggiungibile sia tramite autostrada che tramite trasporto ferroviario.
L'edificio è ben servito da parcheggi pubblici adiacenti al fabbricato.



Dati catastali:

Mestre foglio 14
mappale 567
sub 2-3

Superficie coperta:

circa 700 m²

Superficie utile lorda:

(lotto) circa 900 m²

Edifici esistenti: 1

Tipo di procedura:

✓ Vendita

Condizioni:

Edificio da ristrutturare

Prezzo:

990.000 €



Vincoli:

D.Lgs.42/2004 art.10
(Beni culturali)

Aree produttive disponibili - VILLA CERESA (5/7)

La villa risalente al XIX secolo ha caratteristiche architettoniche tipiche delle ville Venete. L'immobile, a pianta quadrata, è composto da due piani fuori terra e da un seminterrato che occupa circa metà del sedime dell'edificio.



L'immobile è collocato in una zona semicentrale di Mestre, in un'area prevalentemente a destinazione residenziale, poco distante dalla stazione ferroviaria, ed in prossimità della tangenziale e del collegamento viario delle principali autostrade.



Dati catastali:

Mestre foglio 138
mappale 1285
sub 5

Prezzo:

960.000 €

Superficie coperta:

circa 300 m²

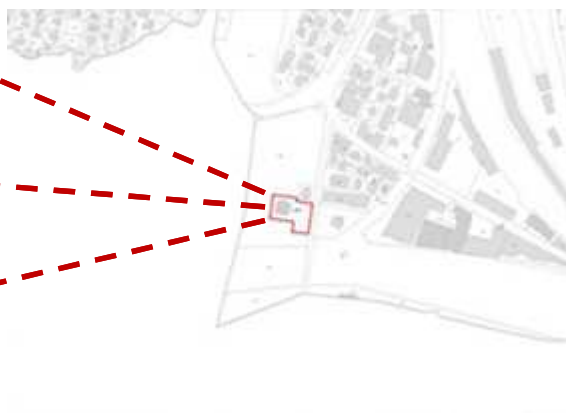
Superficie utile lorda:

(lotto) circa 1.500 m²

Edifici esistenti: 1

Tipo di procedura:

✓ Vendita



Vincoli:

D.Lgs.42/2004 art.10
(Beni culturali)

Aree produttive disponibili - EX OSTERIA DE NARDI (6/7)

L'immobile è situato nell' Isola di Sant'Erasmo e fa parte di una porzione di residenza con giardino pertinenziale che circonda il fabbricato per tre quarti del suo perimetro; è sviluppato su tre livelli con una pianta ad L.



L' immobile è ubicato nel nucleo storico dell'isola in prossimità della chiesa e dell'omonima fermata del servizio di navigazione.

Dati catastali:

Venezia foglio 60
mappale 30
sub 2



Superficie coperta:

circa 180 m²

Superficie utile lorda:

(lotto) circa 500 m²

Edifici esistenti: 1

Tipo di procedura:

✓ Vendita

Condizioni:

Lo stato attuale dell'immobile è al grezzo.

Prezzo:

580.000 €

Are produttive disponibili-AREA IN VIA PORTO DI CAVERGNAGO (7/7)

L'area è ubicata a Est del centro di Mestre, in prossimità degli impianti sportivi dello stadio Taliercio e nelle vicinanze di Campalto e dell'aeroporto di Venezia. Attualmente l'area, costituita dall'unione di più mappali attigui, è priva di opere di urbanizzazione.



L'area è classificata dallo strumento urbanistico vigente come ZTO di Tipo "D" Sottozona D4 - Attrezzature economiche varie di espansione - D4.b12.

Dati catastali:

C.T. - Sez. Ve-foglio 142
mappali 203-204-206-208 porz.AA-208 porz.AB-209-210-217-218-319 porz.AA-319 porz.AB-320-544-550-571-573-575-576-577-578-579-580-582-587-588-590-593-723-725-728-730

Superficie fondiaria totale:

36.174 m² (da dati consistenze catastali)
34.670 m² Superficie territoriale (St)

Indice di edificabilità:

19.068 m² Superficie lorda di pavimento (Sp)

Altezza massima di costruzione: H max: 45,0 ml. Altezze superiori potranno essere previste tramite approvazione di PUA

Lotti disponibili: 1

Edifici esistenti: Nessuno



L'Area rientra nelle zone ammissibili alla deroga ex art. 107, paragrafo 3, lettera c) previste per il Comune di Venezia.



Prezzo di Stima:
8.409.000 €