



AGENZIA DEL DEMANIO

ROAD SHOW 2014

VALORE **P**AESE

Aprile 2014


Destinazione
Italia

IL PROGRAMMA VALORE PAESE

“Valore Paese” è il programma con il quale l’Agenzia del Demanio si propone al mercato immobiliare, attraverso cambi di destinazione d’uso, gestione e sviluppo delle proprietà dello Stato e degli Enti Pubblici.

Il nome “Valore Paese” richiama il principale obiettivo del programma ovvero quello di promuovere la crescita del territorio attraverso l’utilizzo dei beni pubblici e contribuire alla riduzione del debito.

Il programma “Valore Paese” si articola in differenti progetti chiamati con specifici e riconoscibili “brand” quali DIMORE o AFFIDIAMO VALORE, in relazione alla destinazione o alla tipologia dei beni inseriti.

Il programma “Valore Paese” si realizza attraverso una serie di tipologie contrattuali in grado di intercettare il mercato, come di seguito descritte:

Vendita

- Le proprietà dello Stato sono vendute attraverso bandi pubblici con base d’asta ovvero, in presenza di particolari complessi immobiliari, ad offerta libera. In tale ultimo caso l’Agenzia del Demanio si riserva la valutazione circa la convenienza economica a contrarre.
- le offerte sono presentate entro due mesi successivi alla pubblicazione del bando;
- la negoziazione diretta viene usata solo in casi eccezionali;
- Una piattaforma telematica per la gestione delle procedure concorsuali viene usata per favorire la più ampia partecipazione possibile;

Concessioni

- I contratti di concessione sono offerti agli investitori attraverso pubblici bandi che prevedono l’affidamento dei beni fino a 50 anni consentendo loro di sviluppare le idee imprenditoriali e i nuovi business.
- Ogni concessione è offerta all’investitore a seguito di una valutazione che tiene conto sia del valore degli asset riqualificati a fine contratto sia del canone annuale offerto.

Fondi Immobiliari

- Trasferimento di asset immobiliari a veicoli finanziari autorizzati dal Ministero dell’Economia e delle Finanze per favorire l’incontro tra le proprietà pubbliche e gli obiettivi degli investitori finali e rimuovendo i rischi amministrativi che ostacolano gli investimenti;
- Il veicolo sarà offerto agli investitori o nella forma della partecipazione o cedendo l’intera proprietà del veicolo.





AGENZIA DEL DEMANIO

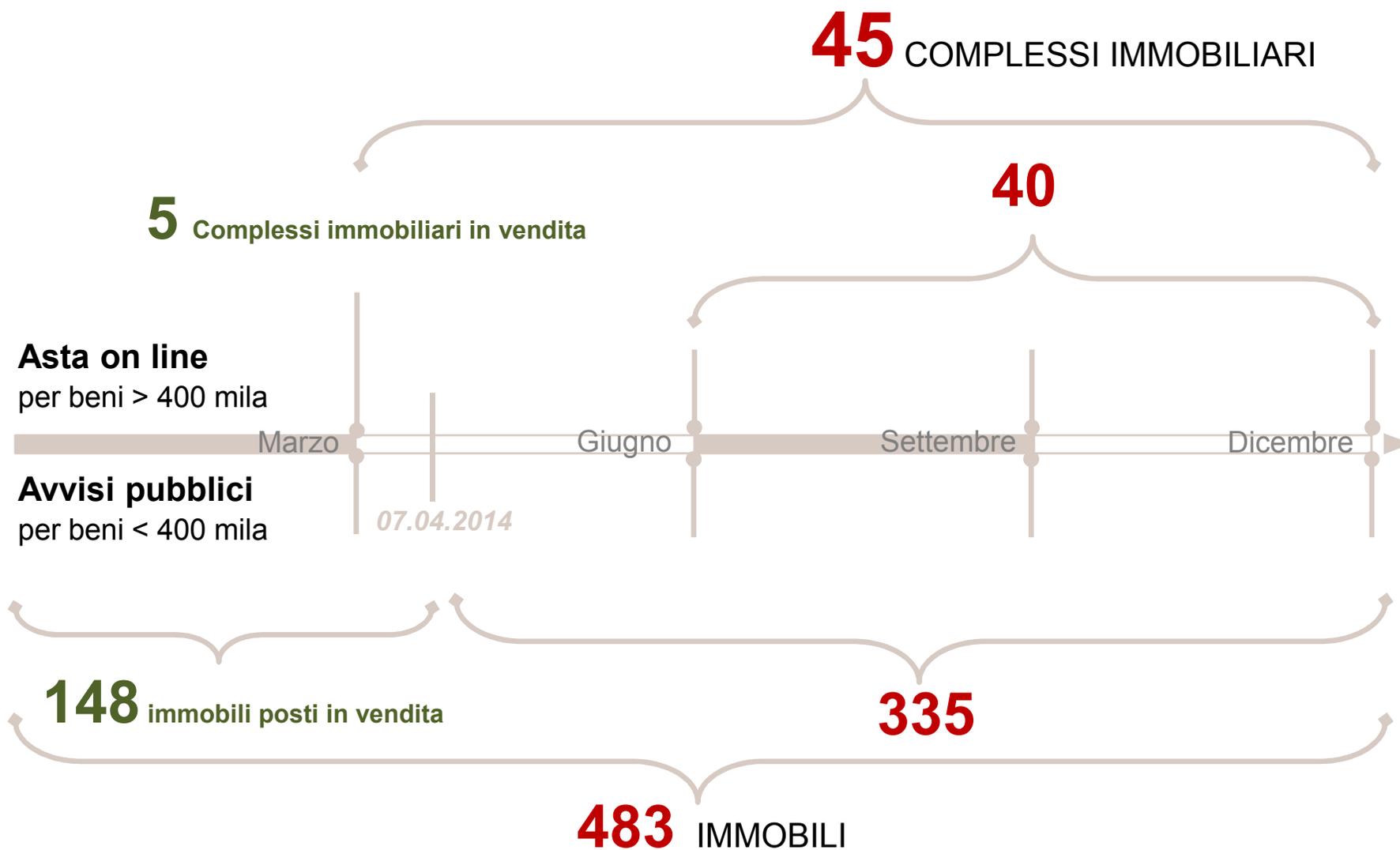
LE ATTIVITA' DI VENDITA

VALORE **P**AESE

Aprile 2014


Destinazione
Italia

PROGRAMMAZIONE VENDITE 2014



VENDITA AD OFFERTA LIBERA TRAMITE
PROCEDURA DI "ASTA ON LINE" DI:

5 COMPLESSI IMMOBILIARI

SCADENZA OFFERTE: **6 MAGGIO ORE 16:00**

GARA ELETTRONICA: **7 MAGGIO ORE 11:00**

EVENTUALI RILANCI: **13 MAGGIO ORE 11:00**



2 immobili in Friuli Venezia Giulia

1 immobili in Veneto

1 immobili nelle Marche

1 immobili in Puglia

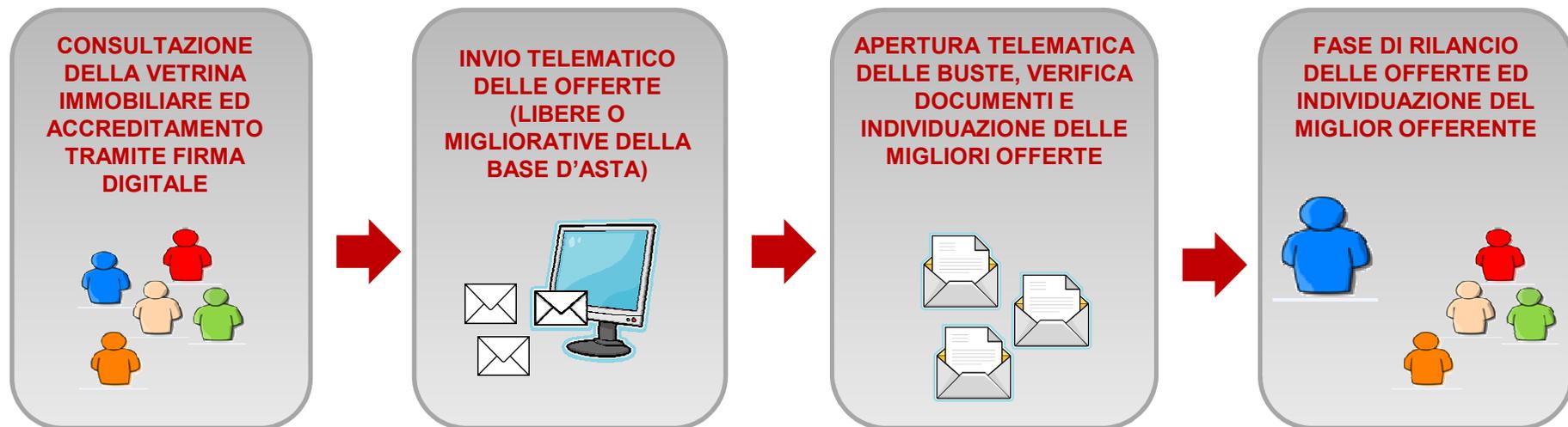


LA NUOVA PIATTAFORMA TELEMATICA PER LE ASTE ON LINE

L'Agenzia del Demanio - valutando positivamente i possibili vantaggi derivanti dalla "dematerializzazione" delle procedure di vendita attraverso l'asta elettronica - si è dotata di una **piattaforma online per la vendita degli immobili dello Stato**. La piattaforma è accessibile via web e consente la consultazione delle aste e la partecipazione alle stesse in via telematica in modo sicuro e trasparente. Tutte le fasi previste per l'offerta al pubblico di immobili (dalla pubblicazione dell'avviso di vendita fino all'individuazione del contraente) vengono gestite telematicamente nel rispetto dei principi di trasparenza, semplificazione ed efficacia delle procedure, e in conformità agli standard dettati dalla normativa europea.

La procedura telematica non differisce in modo sostanziale da quella ordinariamente utilizzata che prevede l'invio di offerte in formato cartaceo. La stessa, infatti, sarà espletata tramite la presentazione di **offerte inviate telematicamente previa procedura di accreditamento con firma digitale**. Ricevute tutte le offerte nei tempi prescritti la commissione procederà all'apertura delle buste telematiche, verificherà la correttezza formale della documentazione e delle offerte pervenute ed individuerà i soggetti (migliori 5 offerte) che potranno partecipare alla fase di asta elettronica che si svolgerà mediante la presentazione di offerte migliorative (rilanci). L'utente che ha presentato un'offerta può assistere via web a tutte le fasi di gara, interagendo in tempo reale con gli operatori.

Schema della procedura on line



IMMOBILI AL MOMENTO IN VENDITA TRAMITE AVVISI PUBBLICI

AVVISI PUBBLICI DI VENDITA

148 IMMOBILI < €400.000

15 immobili in Friuli Venezia Giulia € **1.718.000** scade il 14 aprile 2014

37 immobili (terreni) in Friuli Venezia Giulia € **237.000** scade il 15 aprile 2014

47 immobili in Veneto € **2.150.000** scade il 29 aprile 2014

7 immobili in Liguria € **820.000** scade il 6 maggio 2014

8 immobili in Puglia e Basilicata € **658.000** scade il 13 maggio 2014

12 immobili nel Lazio € **2.000.000** scade il 14 maggio 2014

22 immobili in Lombardia € **1.800.000** scade il 19 maggio 2014

€ 9.400.000



IMMOBILI AL MOMENTO IN VENDITA



Valori espressi in milioni di euro





AGENZIA DEL DEMANIO

LA CONCESSIONE DI VALORIZZAZIONE

VALORE **P**AESE

APRILE 2014

Destinazione
Italia

CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

- Si assume come indirizzo strategico il pieno riconoscimento del **patrimonio immobiliare pubblico quale risorsa in grado di produrre valore economico e sociale**.
- Nell'ambito del processo di valorizzazione si apre la possibilità di superare la natura meramente "immobiliaristica" degli interventi, per giungere ad un punto in cui l'immobile pubblico diviene **catalizzatore per lo sviluppo del territorio**.
- **Promuovere la progettualità** e l'iniziativa imprenditoriale dei privati significa costruire operazioni con un più elevato grado di fattibilità
- Il **non utilizzo degli immobili** favorisce fenomeni di abbandono, vandalismo ovvero di occupazione abusiva, che rappresentano un **costo economico e sociale per la collettività**.



ELEMENTI CARATTERIZZANTI



PROGRAMMAZIONE CONCESSIONI

Nell'ambito del programma “**Valore Paese**”, l'Agenzia del Demanio nel corso del 2014 prevede di proporre al mercato, tramite lo strumento della concessione di valorizzazione, un portafoglio di immobili che si caratterizza per il particolare pregio architettonico dei beni e la loro esclusiva localizzazione.

Tali immobili possono rappresentare veri e propri driver di sviluppo del territorio, in grado di produrre valore economico e sociale.

Di seguito alcune delle più importanti proposte.





AGENZIA DEL DEMANIO

VALORE **P**AESE

Isola di Poveglia

Laguna Sud - VENEZIA



APRILE 2014

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



L'isola di Poveglia è ubicata nella laguna sud di Venezia, prospiciente alla località Malamocco della più grande Isola del Lido, confina con il Canale di Santo Spirito a nord-est, il canale di Poveglia a nord-ovest ed il profondo canale di Malamocco a sud.

La posizione dell'isola di Poveglia, risulta alquanto privilegiata, trovandosi a breve distanza dalla bocca di porto di Malamocco, quindi di facile accesso per le imbarcazioni provenienti dal mare aperto.



Il tessuto urbano circostante è dotato di molteplici infrastrutture, sono presenti due stazioni ferroviarie Venezia Mestre e Venezia Santa Lucia, l'autostrada Venezia – Milano e Venezia – Trieste e l'aeroporto Marco Polo.

L'isola di Poveglia, risulta essere fra le isole minori di maggiore estensione nella laguna sud della Serenissima. Complessivamente è composta da tre isolotti ravvicinati che si conformano, approssimativamente, in un tronco di piramide.



DESCRIZIONE, CENNI STORICI E VINCOLI

Poveglia, anticamente *Pupilia*, assieme a Malamocco, fu uno dei primordiali insediamenti lagunari. In origine, vi si stabilirono popolazioni di origine padovana; nell'anno 874 vi sono notizie riguardanti il confino dei servi e degli schiavi del Doge Pietro Tradonico.

Al tempo della guerra di Chioggia (1378) ben ottocento case insistevano sul suolo di Poveglia e gli abitanti contribuivano, per le spese di guerra, nella stessa proporzione dell'isola di Murano. Trovandosi Poveglia al di là delle linee difensive ed esposta alle scorrerie dei genovesi, gli abitanti di Poveglia vennero deportati, per



ordine del Doge, alla Giudecca, a San Trovaso ed a Sant'Agnese. A far data dal 1814 venne definitivamente adibita a lazzaretto. Da allora fino agli anni della seconda guerra mondiale ebbe luogo un'inflessa attività di edificazione e demolizione di vari manufatti.

Con il dominio austriaco avvennero le radicali alterazioni: la chiesa divenne magazzino e fu inglobata in un complesso di nuovi edifici, il campanile fu trasformato rispetto alla forma originaria ed adibito a faro marittimo. Demolizioni databili tra catasto Austriaco e Catasto Austro – Italiano (1846-1919) cambiarono radicalmente il distributivo edilizio dell'isola che trovò sviluppo verso settentrione.

I rimanenti edifici oggi esistenti, per lo più padiglioni ospedalieri, risalgono agli anni compresi tra il 1900 ed il 1945.

Durante gli anni della seconda guerra mondiale, vi trovarono posto anche alcuni reparti dell'Ospedale al Mare del Lido. Negli ultimi anni degli anni '60 iniziò gradualmente la dismissione, sino ad arrivare alla dismissione definitiva da parte del Ministero della Sanità avvenuta nel 1979.



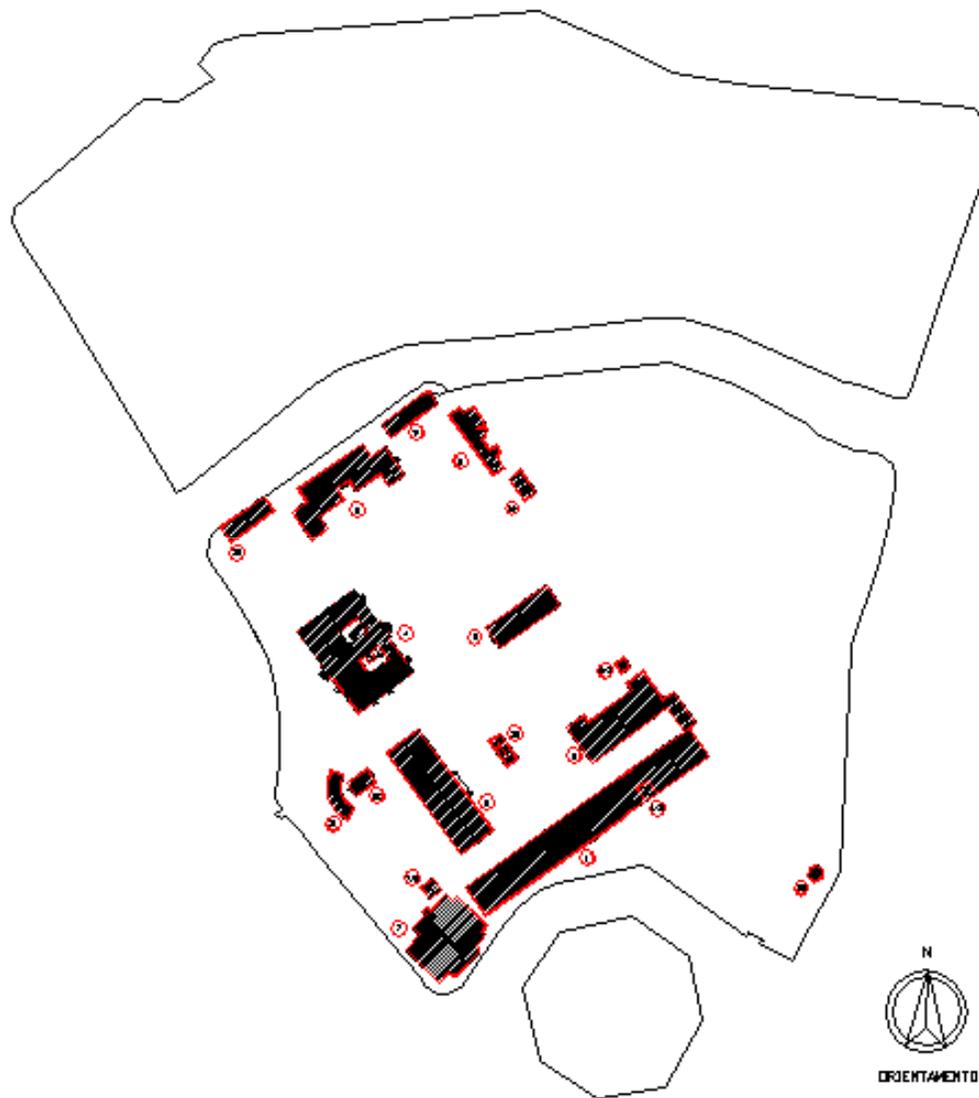
DESTINAZIONE URBANISTICA

Secondo le attuali indicazioni del Piano Regolatore Generale l'isola è classificata in Zona Territoriale Omogenea in parte di tipo A.

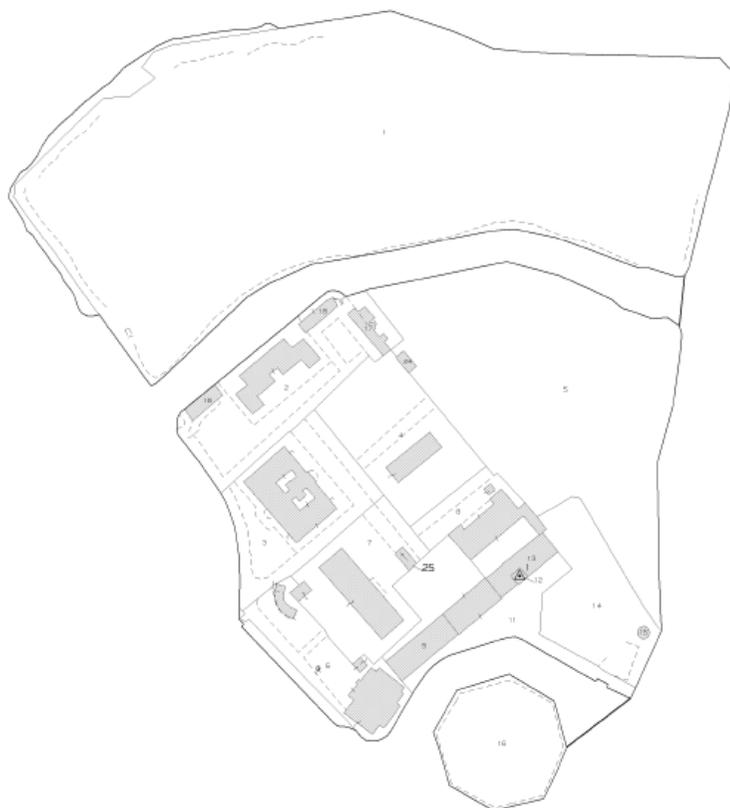
L'isola è identificata come Z.P.S. (Zona di Protezione Speciale – Rete Natura 2000 Laguna di Venezia), ricade nella Conterminazione Lagunare (L. n° 171 del 16/04/1973 – D.L. 16 del 05/02/1990).

Sono presenti inoltre Vincolo Paesaggistico e Rischio Archeologico (D.lgs 42/2004 artt. 142 e 157) e Vincolo Culturale, Sismico, Idrologico-Forestale (OPCM n° 3274/2003 e D.Lgs 42/2004 art. 128).

Trattasi di area soggetta a salvaguardia per la presenza di vincoli di navigazione aerea.



ELABORATI PLANIMETRICI



Planimetria generale degli interventi

LEGENDA

-  RESTAURO/RECUPERO MURO DI SPONDA
-  DRAGAGGIO CANALE OTTAGONO
-  DRAGAGGIO CANALE INTERNO
-  REALIZZAZIONE PROTEZIONE DI SPONDA IN SCOGLIERA
-  CONSOLIDAMENTO E PROTEZIONE SPONDE CANALE INTERNO
-  1 RESTAURO "CAVANA"
-  2 REALIZZAZIONE DI PONTEGGI DI PROTEZIONE DEI FABBRICATI
-  3 REALIZZAZIONE NUOVI APPRODI
-  4 REALIZZAZIONE PASSERELLA
-  5 RESTAURO SCALA D'ACCESSO

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



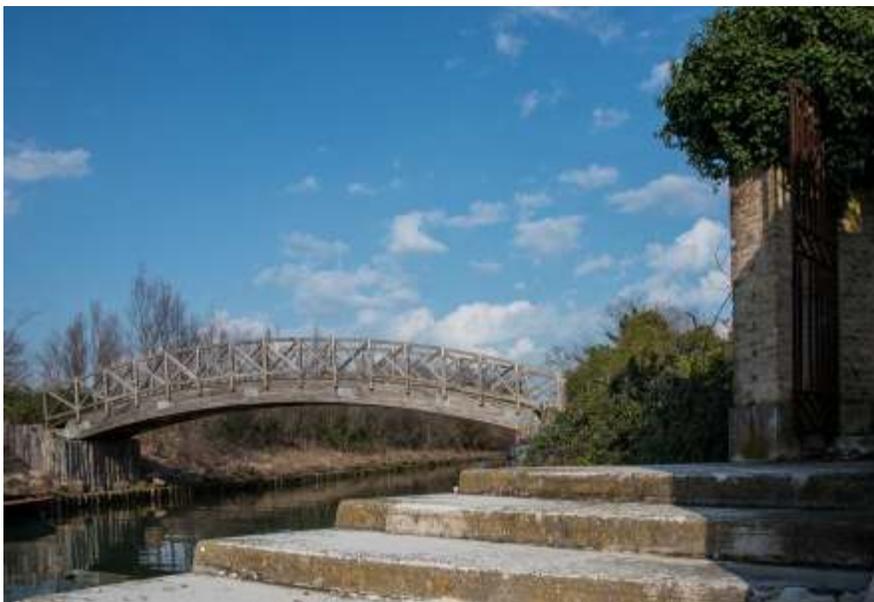
DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





AGENZIA DEL DEMANIO

VALORE PAESE

CASTELLO GRADISCA

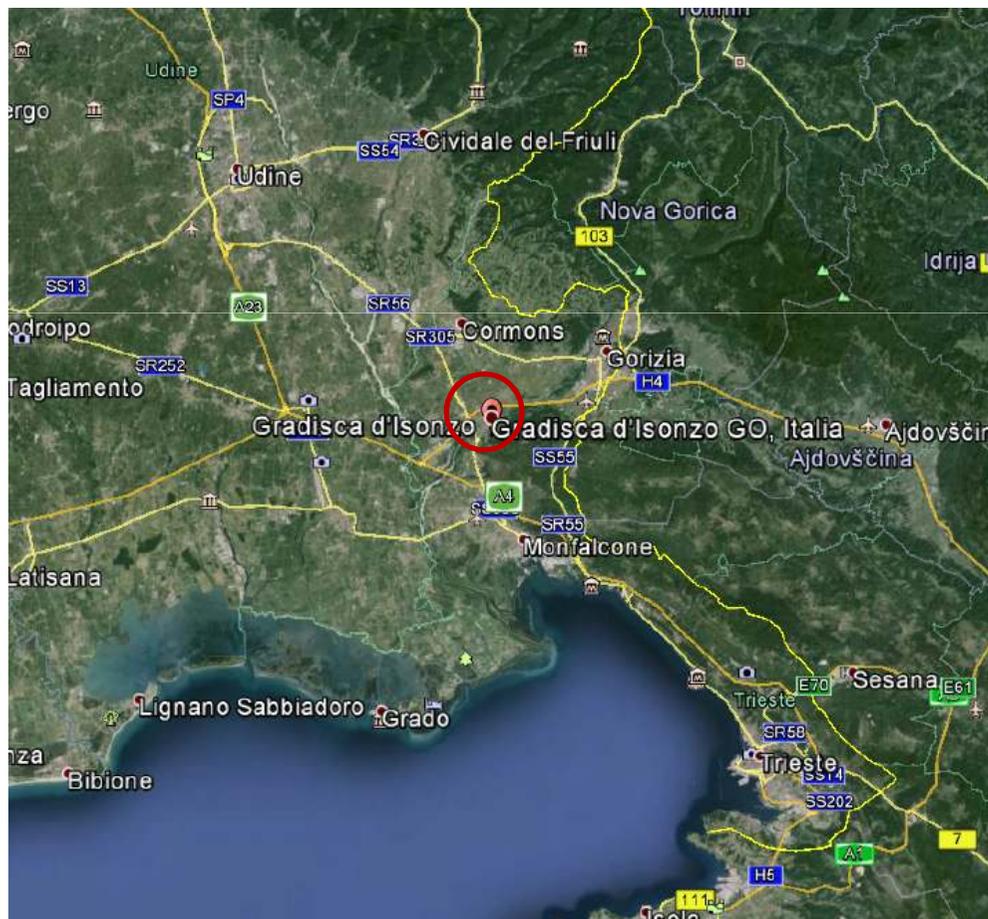
Gradisca d'Isonzo - GORIZIA



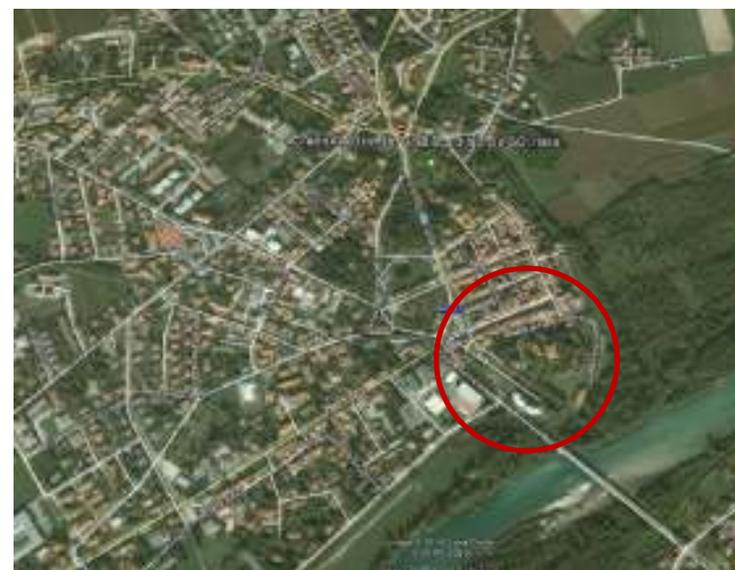
APRILE 2014

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il compendio è ubicato nel centro storico della cittadina, a Sud –Est dei resti della antica Fortezza, in zona, compresa tra le vie Serenissima, U. della Torre ed il Fiume Isonzo, con accesso da area pedonale dalla via della Torre (campiello Emo), di consolidate caratteristiche residenziali, dotata di buone infrastrutture e servizi sufficienti.



Dista 42 km da Udine e 48 km da Trieste (capoluogo regionale). Il confine di Stato con la Slovenia è ubicato a 13 km.



DESCRIZIONE, CENNI STORICI E VINCOLI

La **fortezza di Gradisca** era stata fortificata dalla Serenissima nel 1473 per contrastare le scorrerie dei Turchi. restò in mano veneziana sino a tutto il primo decennio del XVI secolo. In seguito agli eventi legati alla guerra della Lega di Cambrai, fu perduta e nel 1511 divenne possesso imperiale.

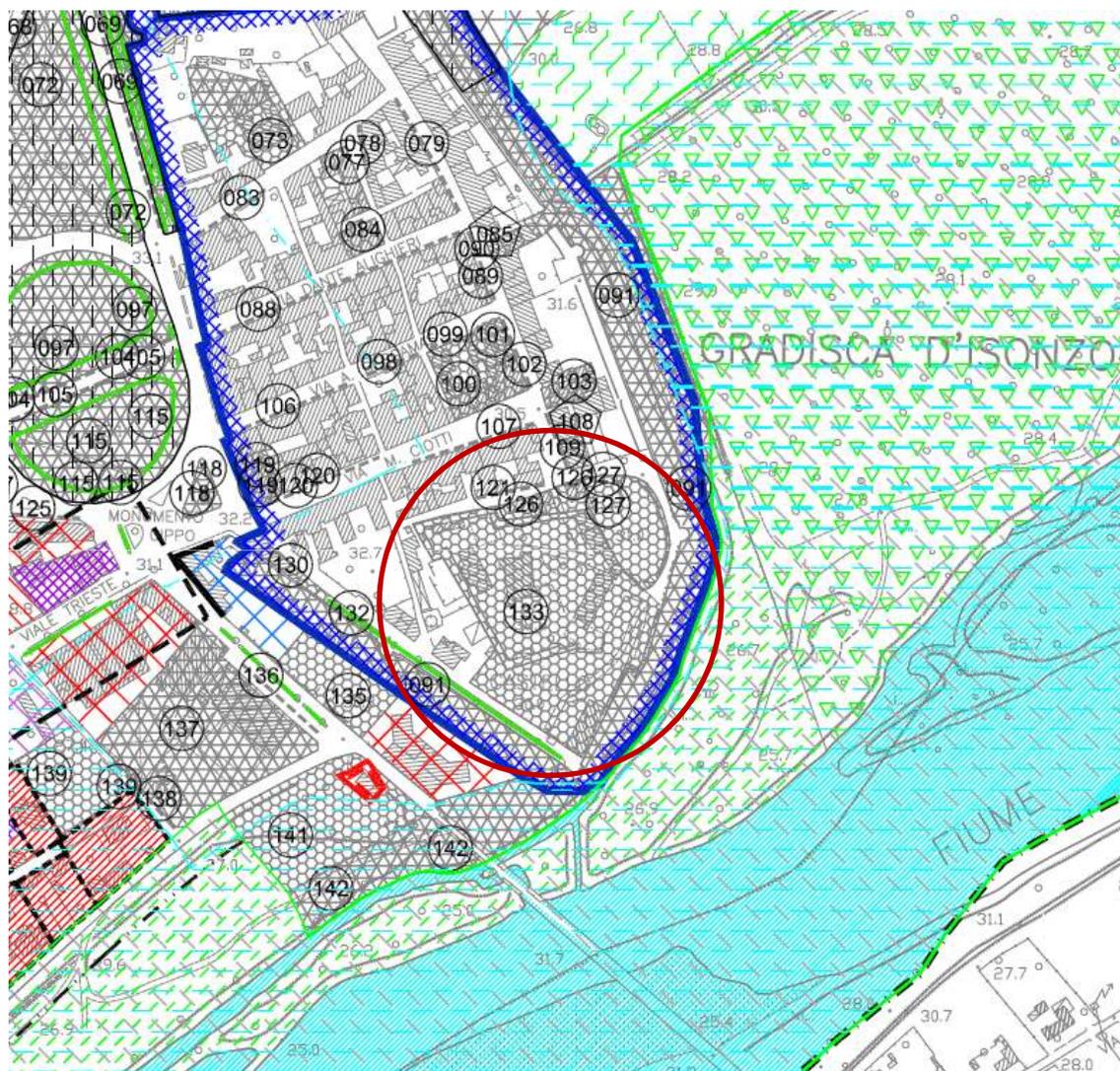
È un poderoso complesso di fortificazioni risalente alla fine del '400, quando furono edificati gli edifici denominati Palazzo del Capitano ed Antico Arsenale Veneto. Tra il 1521 ed il 1572 vennero realizzate le mura di cinta della fortezza, con l'unica porta d'accesso preceduta da ponte levatoio sul fossato scavato attorno al colle. Nel 1784 il castello fu adibito a caserma e vennero costruiti nuovi edifici-caserma a nord del complesso e La Longa alla sinistra dell'ingresso principale e il Palazzo del Capitano sul nucleo originario della Chiesetta. Successivamente, nei primi dell'800, quando il castello divenne carcere, il Palazzo del Capitano venne ampliato con un volume simile a quello già esistente. Adibito a caserma dal 1924, divenne poi residenza militare.

Di notevole pregio paesaggistico e archeologico è il parco circostante. L'alienazione del Castello di Gradisca è stata autorizzata dal MIBACT con provvedimento del 08/01/2014.



DESTINAZIONE URBANISTICA

Il bene ricade nella ZTO "A" Insedimento storico della Fortezza- art.5 NTA del PRGC e in ZTO "P1" Servizi e attrezzature collettive ordinarie- Patrimonio da adeguare al DPGR 0126/1995 – art 41 NTA del PRGC.

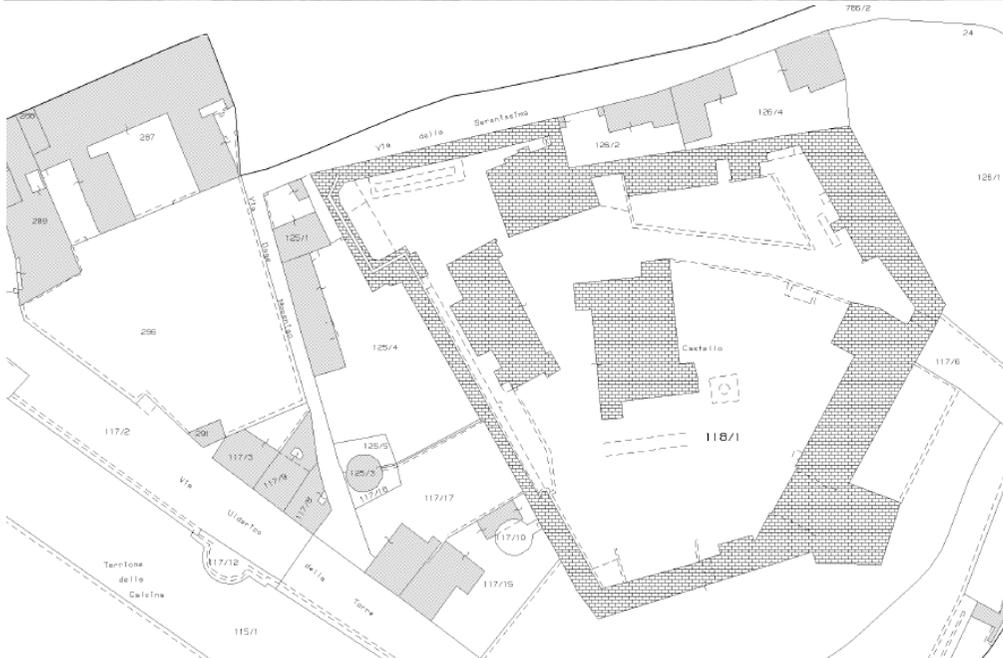
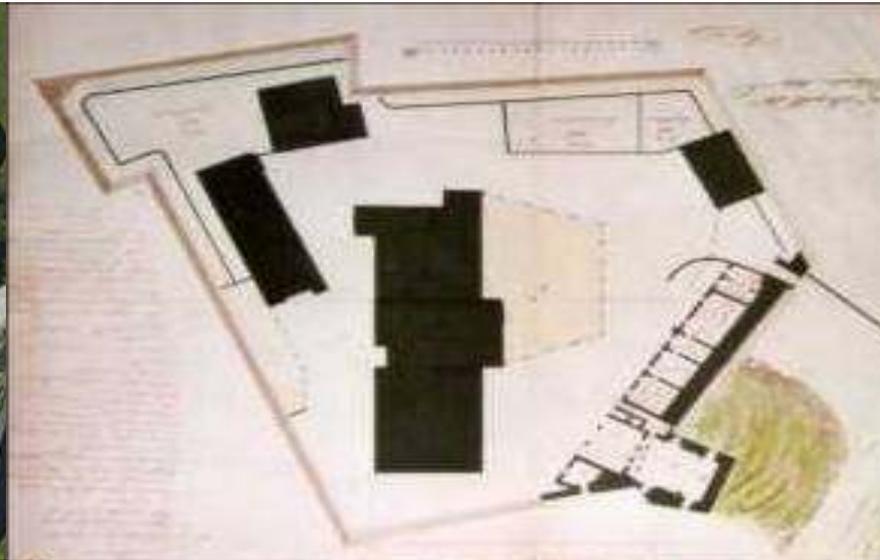


DATI DIMENSIONALI

Superficie territoriale mq 13.340
Superficie lorda mq 7.370



ELABORATI PLANIMETRICI



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





AGENZIA DEL DEMANIO

VALORE PAESE

Palazzina Ex Compendio Militare

Trieste - TRIESTE

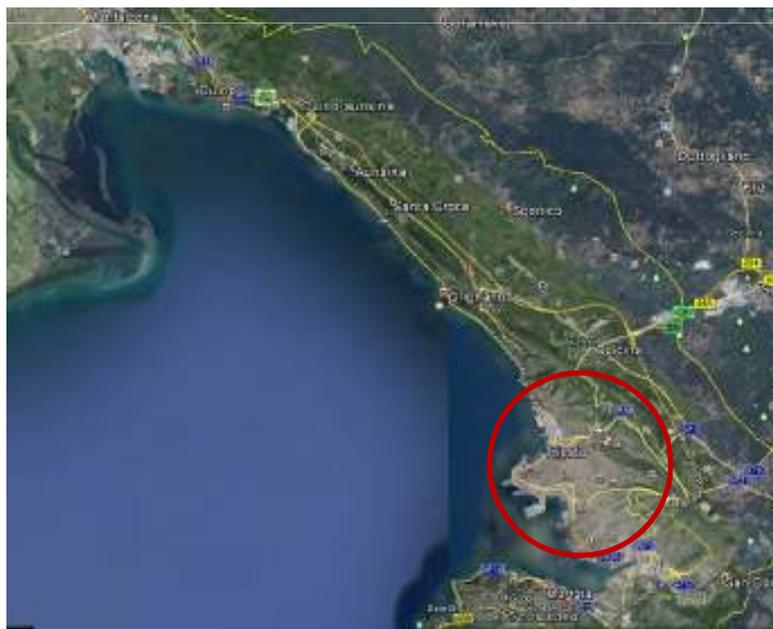


APRILE 2014

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Il compendio “Edifici civici 5, 7, 7/1, 7/2, 9 e 11 di vicolo Ospedale militare Scorcola” (TS) è sito adiacente alla zona centrale della città, alle pendici del colle di Scorcola, è alle pendici del colle di Scorcola dietro al complesso dell'ex Ospedale Mi. Pertanto, è prossimo al centro cittadino ed a tutti i servizi più importanti ed ai collegamenti principali. Nella zona mancano invece posteggi.

La Palazzina dell'Ex Compendio Militare è ubicata in centro città a 1,5 km da Piazza Unità d'Italia. Sorge ai piedi del Colle di Scorcola e dotata di tutti i servizi e collegamenti. Dista 77 km da Udine, 10 km dal Confine di Stato con la Slovenia e 180 Km da quello con l'Austria. Ha a meno di 500 metri il parcheggio sotterraneo del Foro Ulpiano.



DESCRIZIONE, CENNI STORICI E VINCOLI

Nel 1856 il Comune compra il fondo alle pendici del colle di Scorcola (ora zona centrale della città) per l'ospedale militare, e ne riceve in cambio la caserma "Dobler". Il nuovo Ospedale Militare fu eretto tra il 1862 ed il 1868. L'ospedale sarà inaugurato nel 1865 e chiuso nel 1988.

Elevato nel 1926 a rango di ospedale di corpo d'armata e sede di direzione sanità, dopo l'8 settembre 1943 vi lavorarono assieme italiani e tedeschi. Dal maggio del 1945 fino all'instaurazione del Governo Militare Alleato, operò con personale jugoslavo. Subito iniziò la sua decadenza, con il saccheggio e la trasformazione in quartier generale, prima dalle truppe jugoslave titine nel 1945, e dal giugno 1945 all'ottobre 1954 quando fu operativo con personale inglese di occupazione.

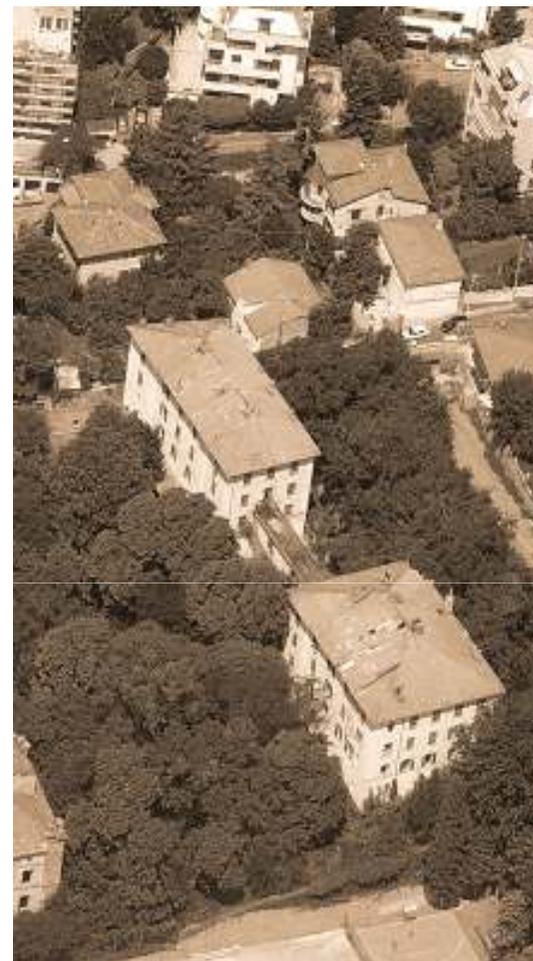
Ridotto in condizioni pessime, rimase inutilizzato per due anni (1954-'56) fino alla sua riapertura il 20 dicembre 1956 di nuovo nel rango originario di ospedale militare. Dal 1954 al 1988 funse da semplice Ospedale Militare, con ridotte competenze ospedaliere, per venir chiuso alla fine del 1989 ed essere poi assegnato all'Università degli Studi di Trieste in uso perpetuo gratuito.

Nel 1975 la parte bassa relativa all'ex ospedale militare, in uso ora all'Università, è passata al demanio storico artistico e archeologico ed è stata scorporata dalla restante parte media (palazzine infettivi) ed alta (Caserma Maria Pia di Savoia) del compendio.

La corte urbana anteriore è tenuta a giardino ed delimitata dal camminamento coperto che scende lungo il vicolo Ospedale Militare fino al corpo ad H dell'ex Ospedale Militare.

La porzione restante del compendio costituisce la Caserma Maria Pia di Savoia tuttora in uso governativo al Ministero della Difesa – Esercito.

L'immobile non è soggetto a vincoli storico - artistici.

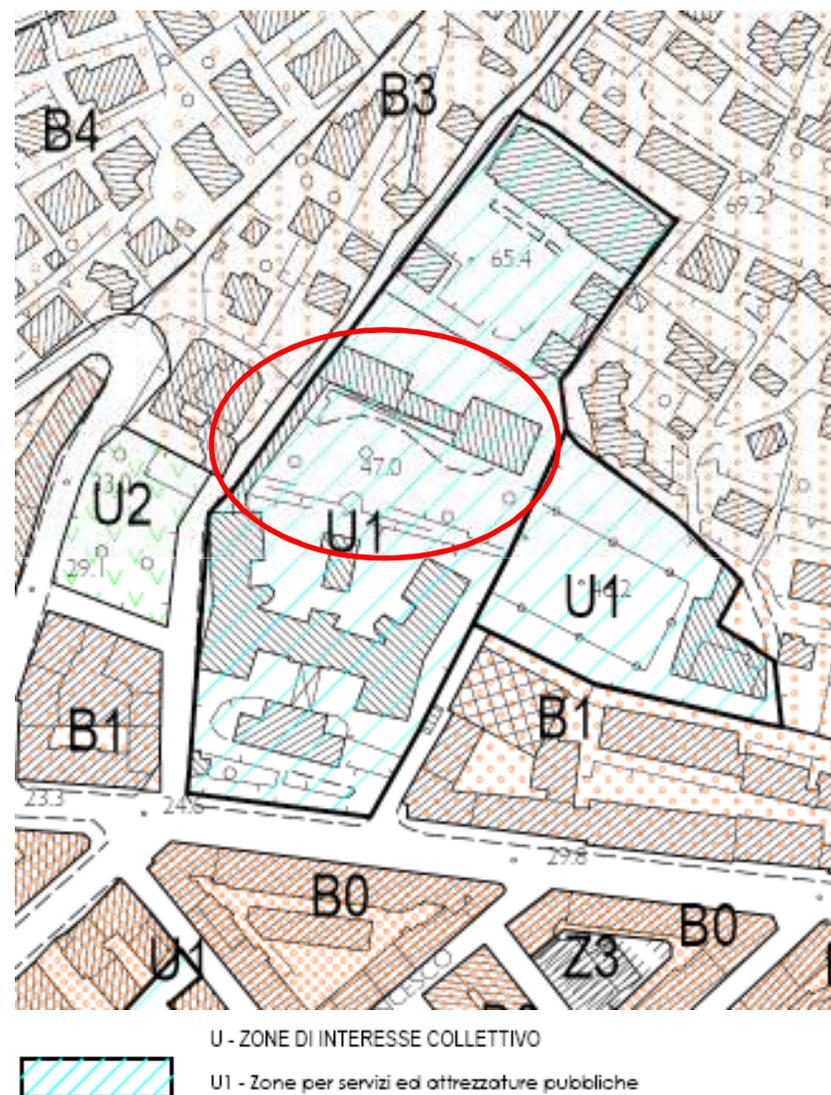


DESTINAZIONE URBANISTICA

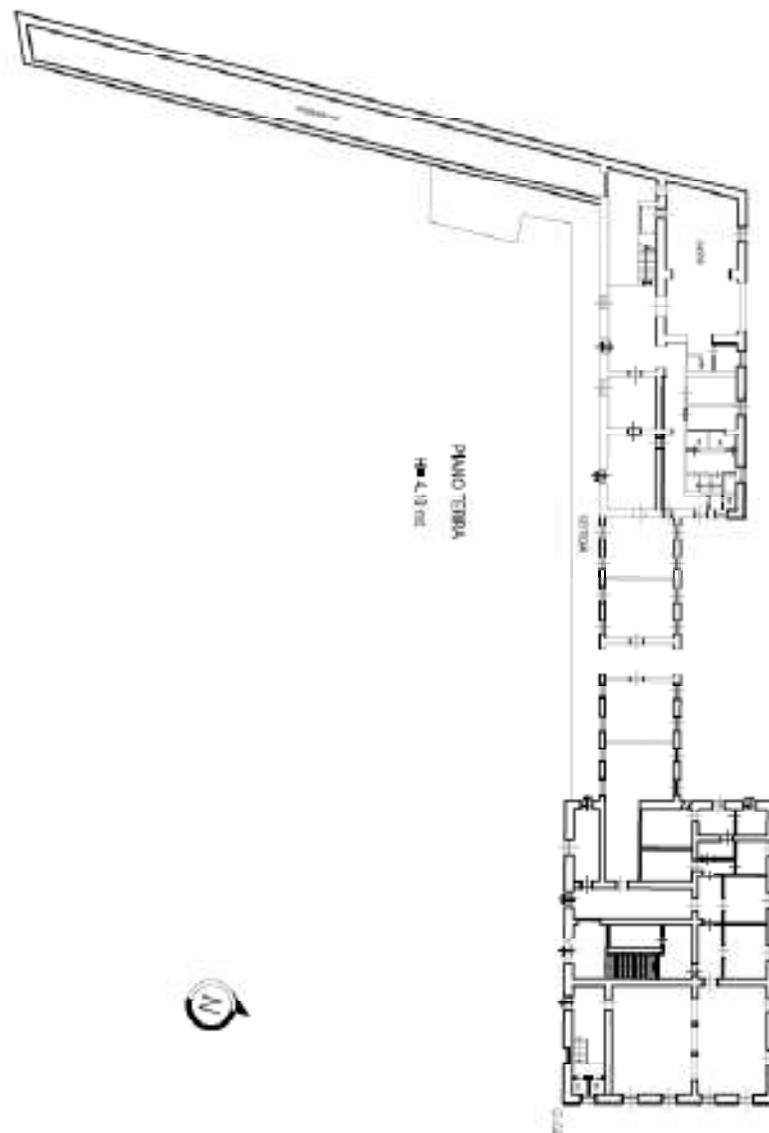
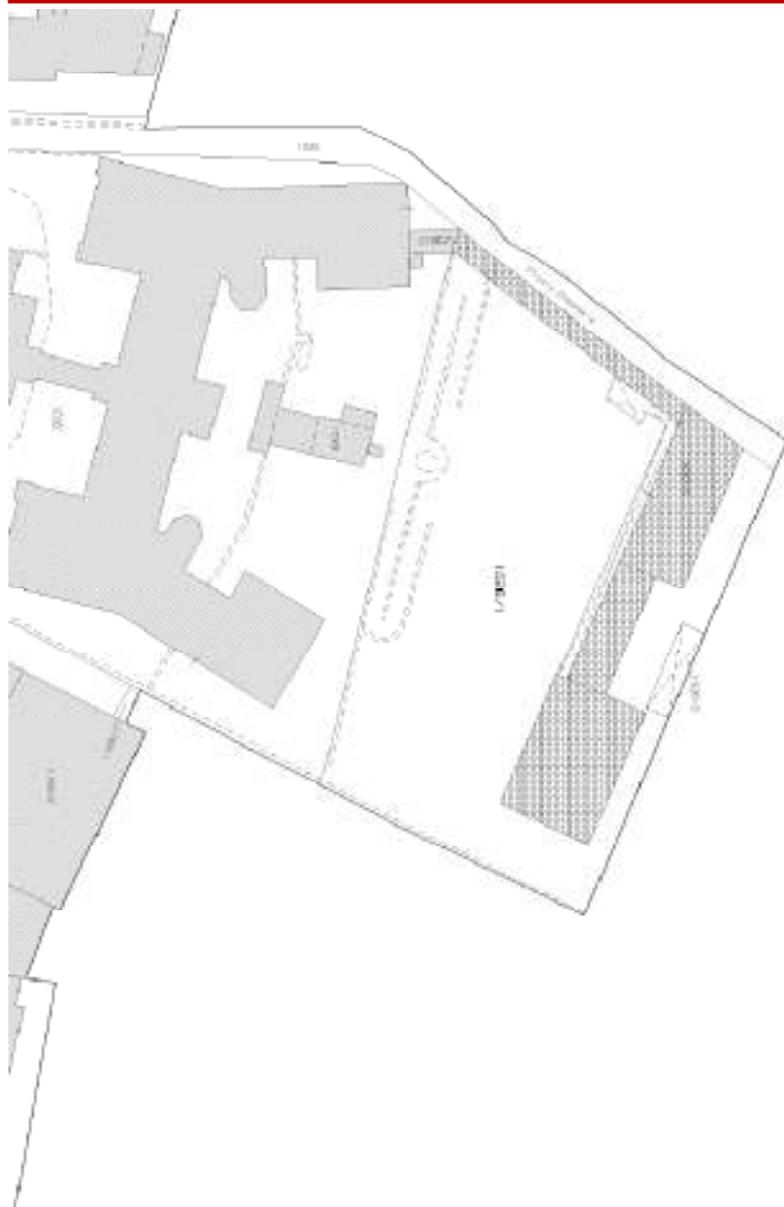
Secondo il **P.R.G.C.** del Comune di Trieste (TS) il compendio risulta ricadere in Zona: **U1 - Zone per servizi ed attrezzature pubbliche.**

Gli interventi di ampliamento e di nuova realizzazione all'interno di ciascuna zona U1 dovranno essere corredati da uno studio preliminare e planivolumetrico soggetto ad approvazione da parte del Consiglio Comunale.

Gli indici di superficie e volumetria sono fissati in sede di predisposizione dello studio preliminare e planivolumetrico, con l'accorgimento che dovranno essere reperiti spazi di parcheggio nella misura stabilita dal DPGR 126/Pres. dd. 20/04/1995 per ciascuna categoria di servizi ed attrezzature collettive per la quale sono previsti.



ELABORATI PLANIMETRICI



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





AGENZIA DEL DEMANIO

VALORE PAESE

Casa Nappi

Comune di Loreto - ANCONA



Aprile 2014

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



LOCATION

Regione: Marche

Provincia: Ancona

Comune: Loreto

Posizione: Centro città

Indirizzo: Via Fratelli Branconi / Rampa Guarenchi

Coordinate GPS: lat. 43°26'16.90"N long. 13°36'19.44"E



DESCRIZIONE, CENNI STORICI E VINCOLI

L'immobile è ubicato in posizione centrale nel Comune di Loreto, famoso per essere sede della Basilica della Santa Casa, è uno dei più importanti e antichi luoghi di pellegrinaggio mariano del mondo cattolico.

L'edificio, costruito in aderenza con un altro immobile, è costituito da cinque piani.

Sul fronte principale il piano terra presenta un rivestimento con elementi decorativi a bugnato liscio, mentre gli altri due livelli sono semplicemente intonacati e tinteggiati, separati solo da una fascia marcapiano.

La struttura portante è in muratura e la copertura a tetto con struttura in legno e manto in tegole. Le finiture non sono di particolare pregio, anche se alcuni ambienti del primo e del secondo piano hanno il soffitto affrescato.



DESTINAZIONE URBANISTICA

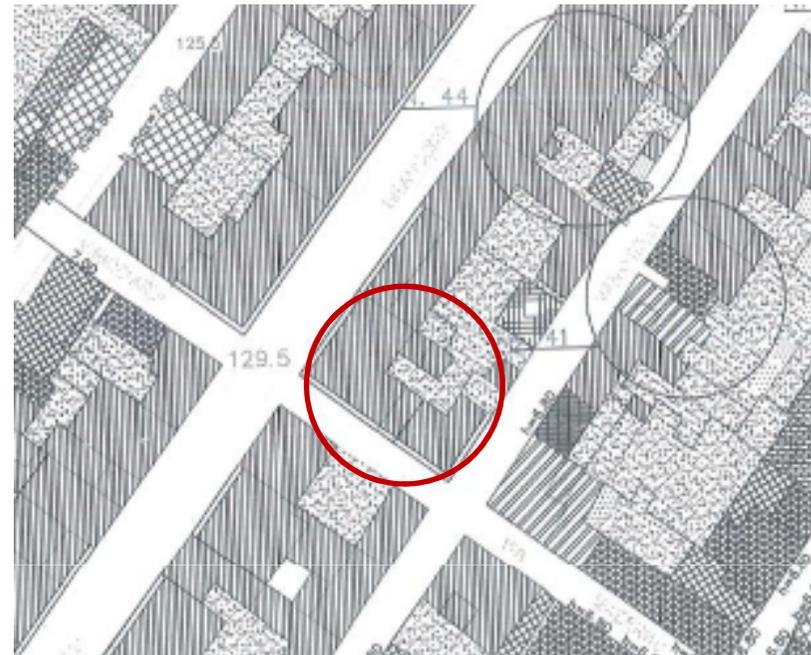
DESTINAZIONE URBANISTICA : residenziale, turistico-ricettivo

DESTINAZIONE D'USO :

Norme tecniche di attuazione

b “Gli interventi sono volti alla conservazione dell’organismo edilizio, in particolare delle sue parti originarie, nonché al miglioramento complessivo della qualità architettonica e della funzionalità dello stesso. Obbligo di conservare l’aspetto integrale della facciata, le strutture portanti dell’edificio e, ove esistano, gli androni, le scale e i saloni. Si debbono lasciare inalterati i volumi e le coperture. Sono consentite parziali nuove opere per la restituzione allo stato originario se accertato.

Eventuali progetti per opere di manutenzione straordinaria di restauro e di risanamento conservativo dovranno essere corredati di rilievo dettagliato dell’esistente (nel rapp. 1= 5 con particolari 1= 5) e di esauriente documentazione fotografica. Per l’oscuramento esterno sono ammesse solamente persiane alla romana.”



Norma particolari

“Nel Centro Storico oltre alla **residenza vera e propria**, sono consentite tutte quelle destinazioni complementari alla funzione residenziale e compatibili con la stessa che integrano e completano gli insediamenti abitativi. A titolo esemplificativo tali destinazioni complementari ammissibili e compatibili sono:

- quelle a carattere **commerciale** (negozi e punti di vendita al dettaglio);
- quelle relative ai **pubblici servizi** (caffè, bar, pasticceria, ristoranti, etc.);
- quelle a carattere **artigianale** di servizio (oreficerie, parrucchierie, etc.);
- quelle relative ad **uffici pubblici** o di interesse pubblico, nonché privato (sedi locali di partiti, studi professionali, etc.);
- locali per lo **spettacolo**, la **ricreazione** e lo **svago e attrezzature ricettive a carattere alberghiero** (pensione, case albergo).”



ELABORATI PLANIMETRICI

Proprietà: Stato

Epoca: XX Secolo

Superficie territoriale: 600 m²

Superficie coperta: 470 m²

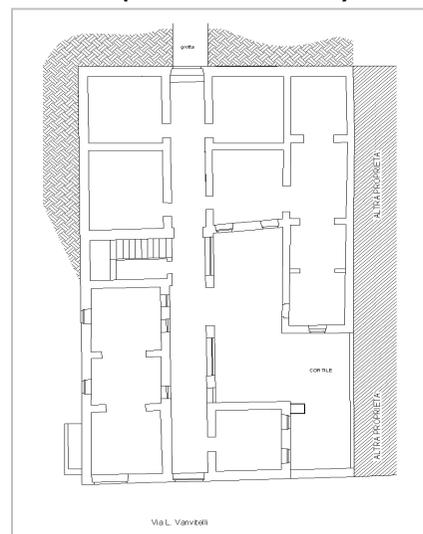
Superficie scoperta: 130 m²

Superficie lorda: 1.700 m²

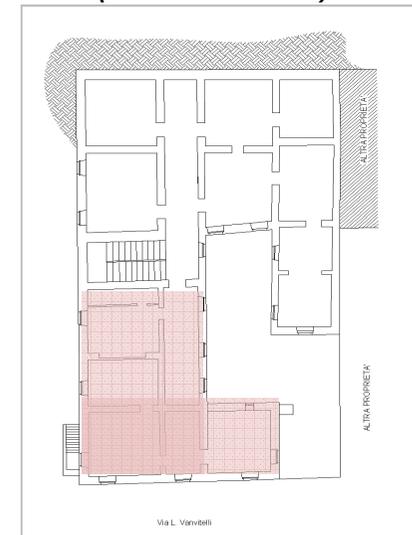
Provvedimenti di tutela: no

Costi di recupero: 1.450.000 €

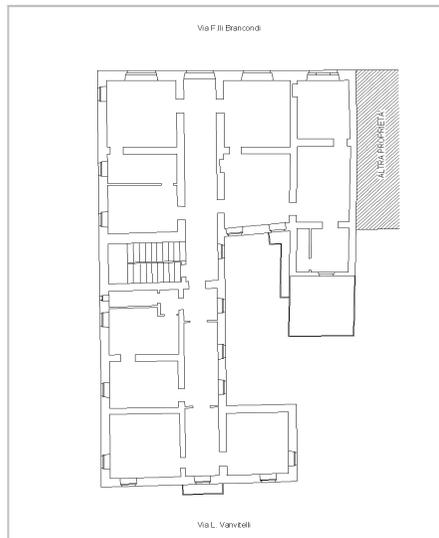
**Piano Terra – Via Vanvitelli
(Seminterrato -2)**



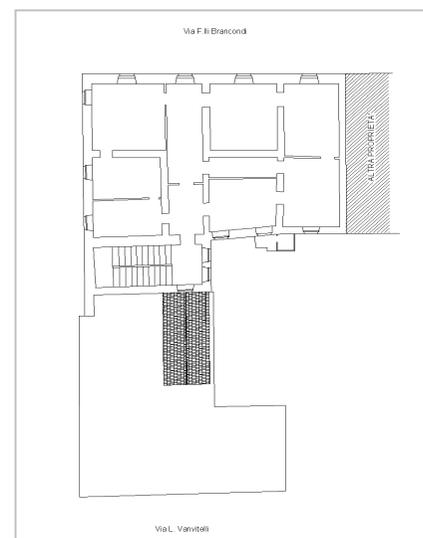
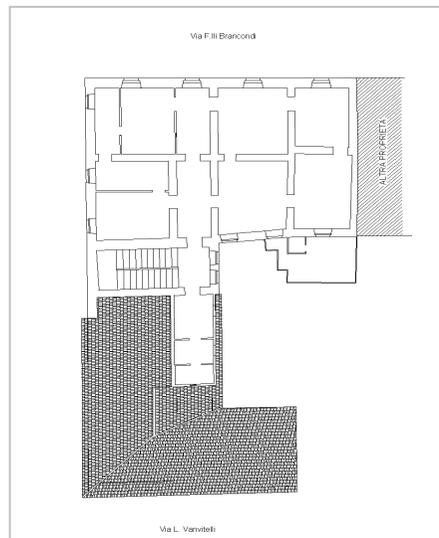
**Piano Primo – Via Vanvitelli
(Seminterrato -1)**

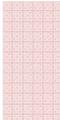


Piano Terra – Via Branconi



Piano Primo – Via Branconi Piano Secondo – Via Branconi



 Area attualmente occupata – rilascio dell'immobile in tempi brevi (31 Maggio 2014)



RIPRESE FOTOGRAFICHE



AGENZIA DEL DEMANIO

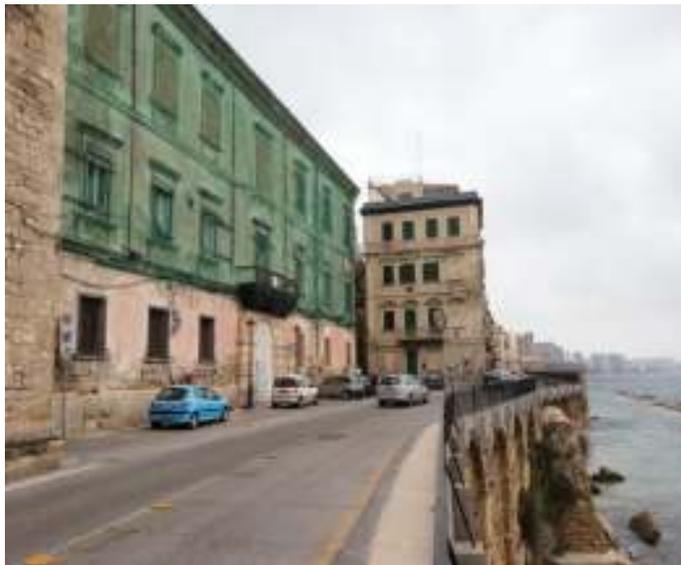


AGENZIA DEL DEMANIO

VALORE **P**AESE

Ex Convento S. Domenico Maggiore Monteoliveto

C.so Vittorio Emanuele II - TARANTO



Aprile 2014

INQUADRAMENTO TERRITORIALE

Capoluogo di provincia con quasi 200.000 abitanti, situata nella parte nord-orientale dell'omonimo Golfo sul Mar Ionio. La città si divide in due parti: una costruita sulla terraferma e un'altra, più antica, che sorge sull'isoletta, denominata "Città Vecchia". Quest'ultima separa l'insenatura marina (Mar Grande) dalla laguna interna (Mar Piccolo).

Importante centro industriale, con stabilimenti siderurgici, petrolchimici, cementiferi e di cantieristica navale.

Spesso alle cronache per le vicende dell'ILVA e invece rinomata per l'alto valore dei siti naturalistici marini (un "sea contest" del 2013 annovera la spiaggia di Campomarino tra le prime dieci al Mondo) e per l'enogastronomia (a Taranto è presente il più grande allevamento di cozze al mondo, in attesa dell'auspicato riconoscimento DOP).



INQUADRAMENTO TERRITORIALE

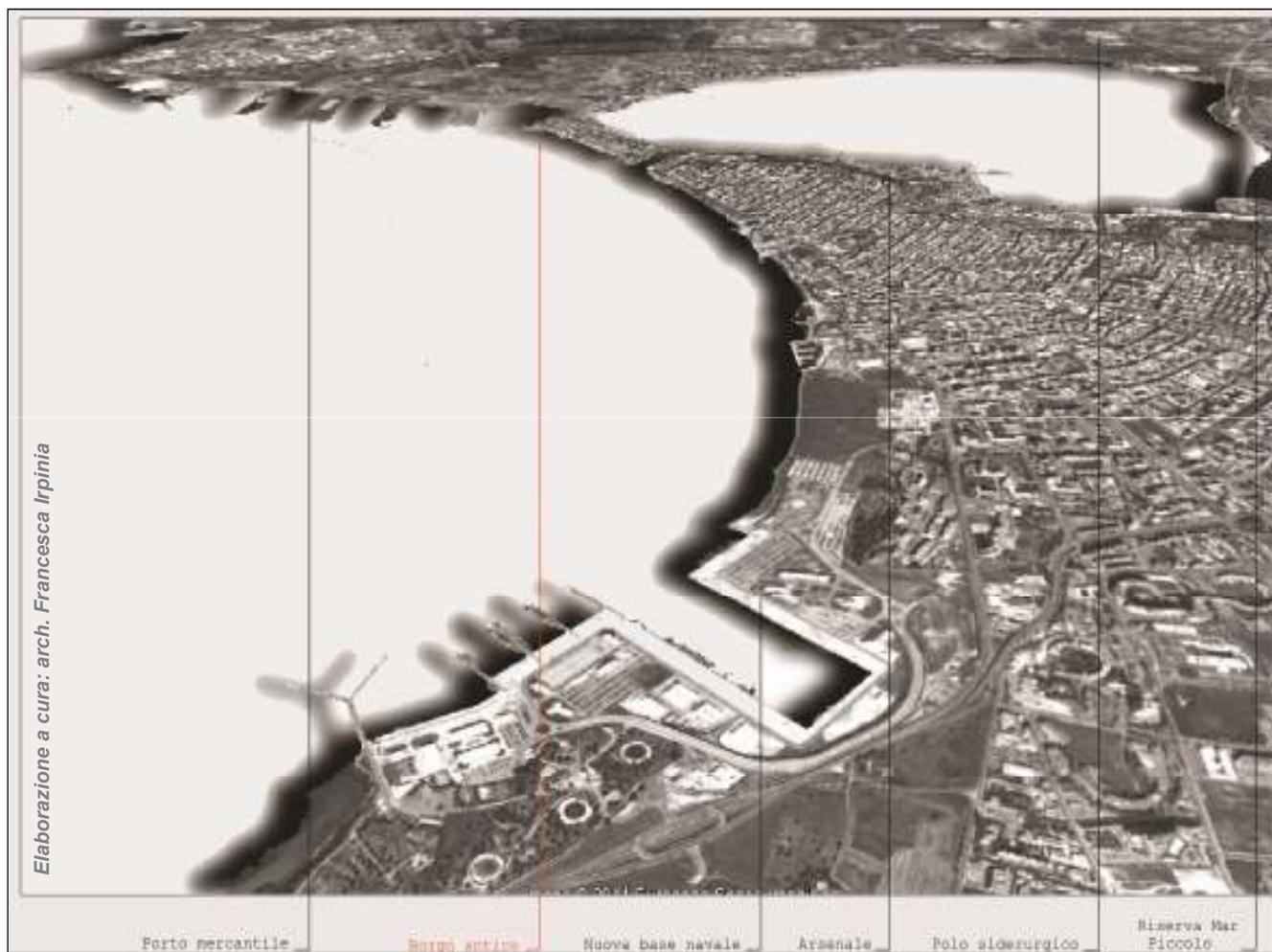
Il comprensorio è ubicato nel comune di Taranto, in zona centrale, nell'isola denominata "Di Porta Napoli" (Città Vecchia) inclusa tra i due mari di Taranto, mar Piccolo e mar Grande e collegata al resto del territorio comunale attraverso il Ponte San Francesco da Paola e il Ponte Girevole.

Particolarmente interessante, in relazione alla tipologia edilizia dell'immobile, risulta essere l'immediata vicinanza al Lungomare Vittorio Emanuele II (la cosiddetta "ringhiera") e il suo diretto e principale affaccio sul mar Grande attraverso la Piazzetta De Gironimo.



INQUADRAMENTO TERRITORIALE – Analisi Microzona

Il borgo antico presenta molteplici motivi di interesse: sfuggito a operazioni speculative, ancora sostanzialmente integro nel suo tessuto edilizio, conserva una ricchezza di stratificazioni che pochi altri centri storici possono vantare.



INQUADRAMENTO TERRITORIALE – Analisi Microzona

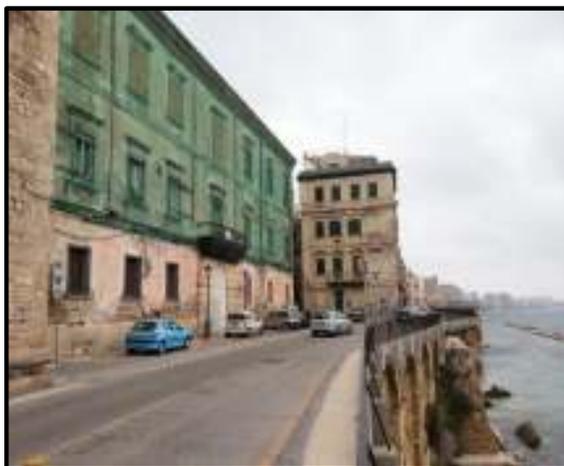


DESCRIZIONE, CENNI STORICI

Inizialmente adibito a convento, prima a servizio degli Olivetani e poi dei Gesuiti, realizzato nella prima metà del 1600, e noto come Palazzo Visconti, nel XIX secolo venne riadattato a distretto militare.

Si compone di un fabbricato distribuito su quattro piani fuori terra e uno interrato, articolato intorno a una ampia corte centrale.

Il prospetto principale, rivolto verso la rada del Mar Grande, risulta rielaborato nel tardo ottocento presentando superfici intonacate e sfinestrature segnate da cornici modanate; il prospetto laterale, su vico de Notaristefano, evidenzia caratteri propri dell'originaria struttura seicentesca; al primo piano, in asse con il portone di accesso, è presente un balcone su gattoni in pietra e balaustra in ferro.



DESCRIZIONE

L'Ex Caserma S. Domenico Maggiore Monteoliveto racchiude una matrice culturale dotata di forti legami con la società e con l'economia locale di un tempo, e in quanto tale ne è tangibile e significativa testimonianza.

E' il prodotto della conoscenza tecnica popolare unita all'impiego sapiente dei materiali di provenienza locale.

Dal punto di vista strutturale l'immobile è realizzato in muratura portante con conci di tufo e solai voltati (a botte, a crociera, a padiglione).



DESCRIZIONE

Dal piano interrato, attraverso un cunicolo disposto al di sotto della viabilità principale e mai rilevato (è probabile sia stato sapientemente murato), si dovrebbe avere accesso diretto al mare.

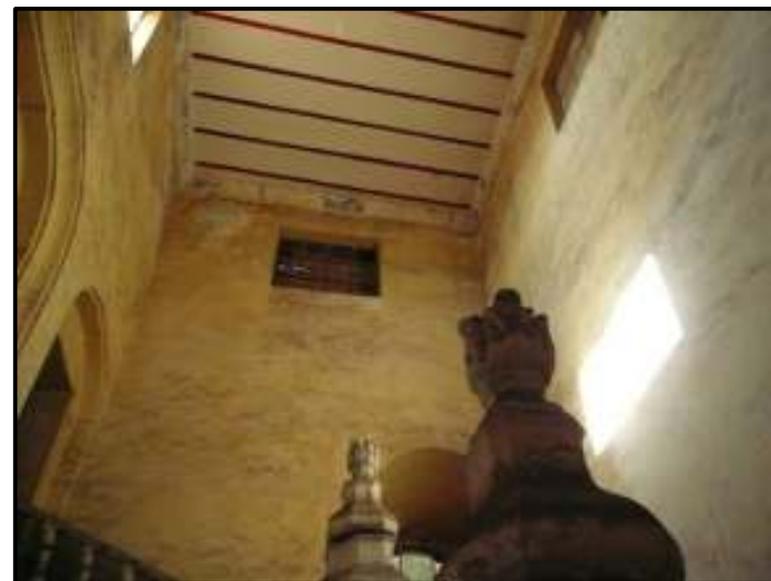
Alcune recenti e approfonditi sopralluoghi hanno consentito, ad esempio, il rinvenimento di ambienti di cui si ignorava l'esistenza.



DESCRIZIONE

L'interno, disadorno in ragione delle varie modifiche nelle destinazioni d'uso susseguitesi negli anni, è caratterizzato da ambienti voltati, disimpegnati da lunghi corridoi che seguono la geometria della corte centrale quadrangolare.

Di particolare rilievo lo scalone settecentesco che conserva due pinnacoli scolpiti, probabilmente reggitorcia, inseriti sui piloni d'imposta della rampa.



DESCRIZIONE

Un vano al 1° piano, adibito a cucina, risulta pavimentato con maioliche policrome ottocentesche.

Le tinteggiature recenti di pareti e soffitti impediscono di scorgere eventuali dipinti parietali che pure dovevano essere presenti in una struttura conventuale di siffatta estensione e importanza, tenuto conto che il confinante Santuario della Madonna della Salute (già Monte Oliveto), è la seconda Chiesa, dopo la Cattedrale, in ordine di importanza e di pregio architettonico di tutta la città di Taranto.



L'immobile è sottoposto alle disposizioni di tutela, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 con D.D.R. Puglia del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo datato 16 dicembre 2013.



DOCUMENTAZIONE CATASTALE

Riferimenti

Comune di Taranto

Catasto

C.T.: fg. 319 mappali 1521 – 4672

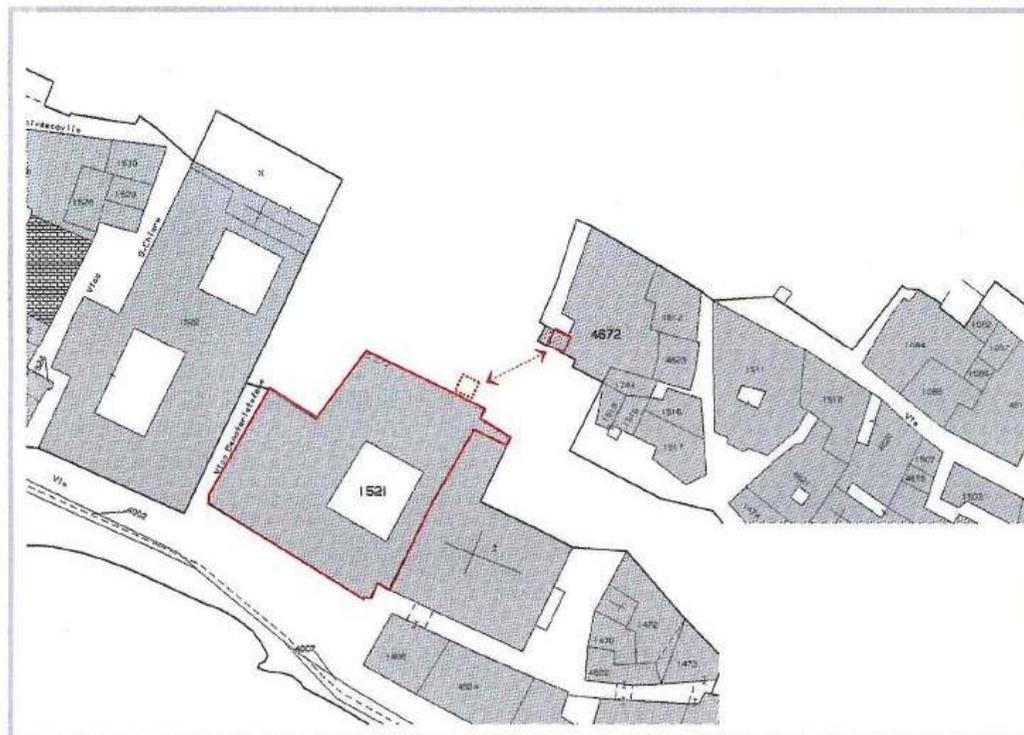
C.F.: fg. 319 mappali 1521 sub. 4
4672 sub. 20

Cat.: B/1

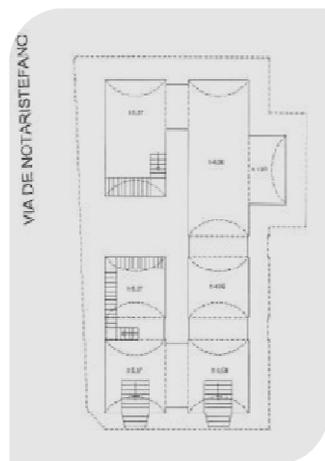
Rendita: 21.400,52 €

Intestataro

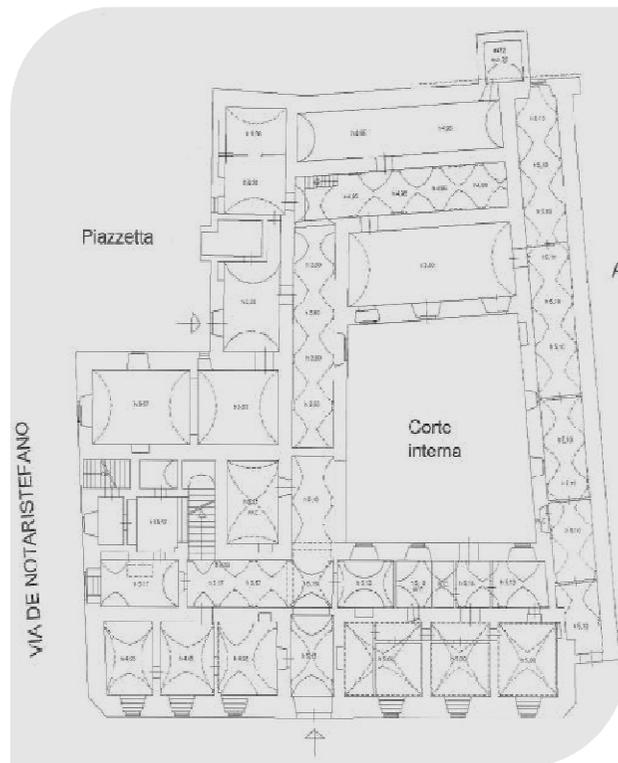
Demanio Pubblico dello Stato
Ramo Artistico Storico Archeologico



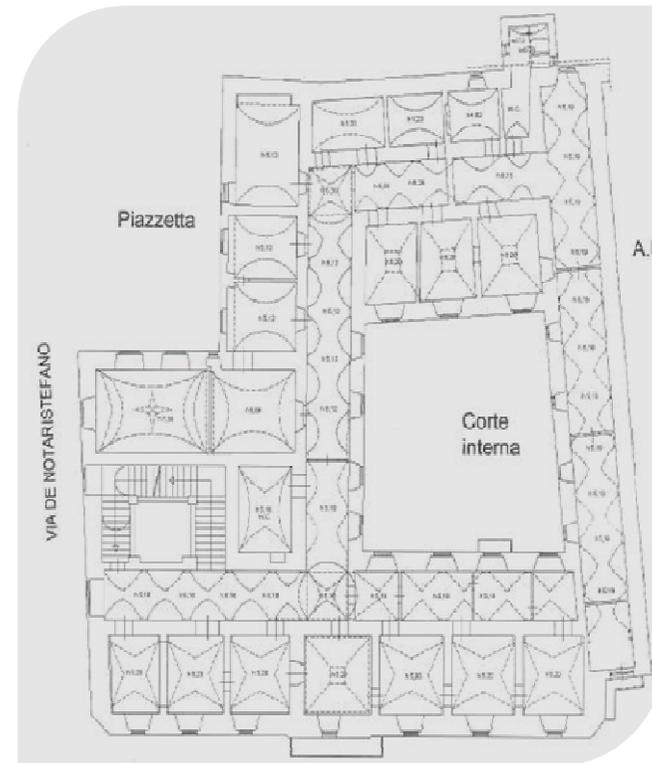
PLANIMETRIE E CONSISTENZE



piano interrato



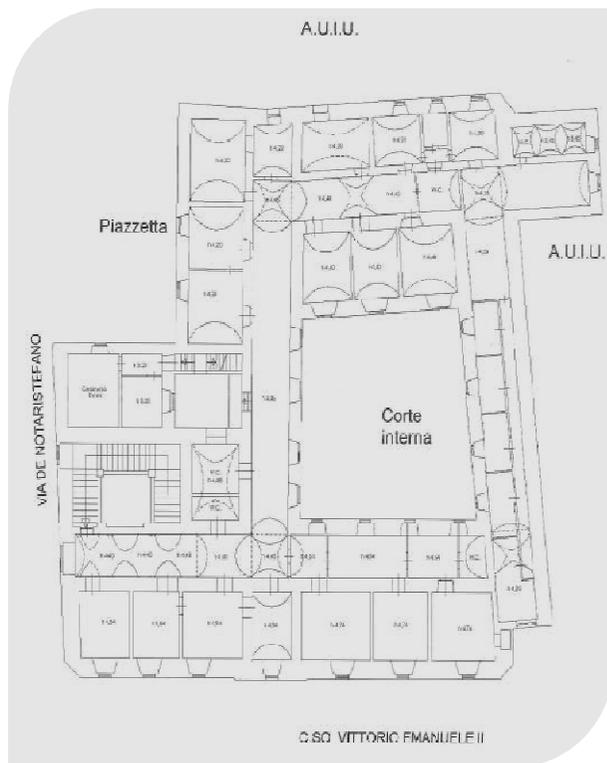
piano terra



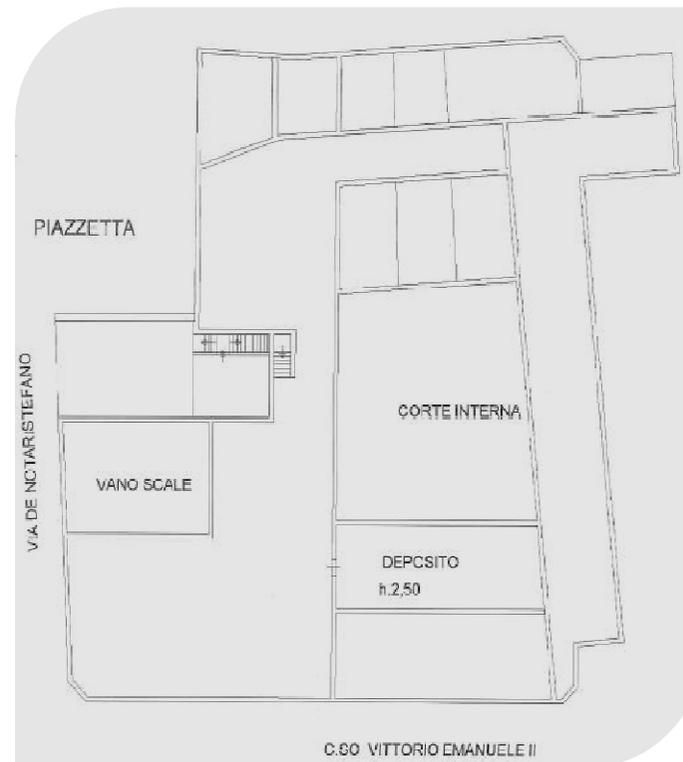
piano primo



PLANIMETRIE E CONSISTENZE



piano secondo



piano terzo (coperture)

Piano	Superficie coperta	Superficie scoperta	Superficie complessiva
Interrato	330 mq	-	330 mq
Terra	1.248 mq	200 mq	1.448 mq
Primo	1.194 mq	18 mq	1.212 mq
Secondo	1.206 mq	30 mq	1.236 mq
Terzo (coperture)	78 mq	530 mq	608 mq
TOTALI	4.056 mq	778 mq	4.834 mq



Strumenti di pianificazione urbanistica

Variante Generale al Piano Regolatore Generale del comune di Taranto

- Adottata dal Consiglio Comunale con delibera n. 324 del 09.09.1974

- Approvata con Decreto Regionale n. 421 del 20.03.1978

Il suolo risulta avere la seguente destinazione: "Zona del Centro Storico della città vecchia – D1".

Il Piano consente le seguenti destinazione d'uso: residenza, alberghi, pensioni, case-albergo, uffici pubblici e privati, studi professionali e commerciali, istituti e agenzie di credito, negozi, botteghe, esercizi pubblici, mercati rionali, asili, scuole, edifici per lo spettacolo e lo svago, come da art. 40 delle Norme Tecniche di Attuazione.

Autorizzazione alla vendita MiBACT

Prescrizioni

1) *Misure di conservazione – impianto tipologico, caratteri architettonici, materiali e finiture*

2) *Indicazione usi compatibili: ufficio pubblico, servizi culturali, studi professionali, attività commerciali di pregio*

3) *Fruizione pubblica: subordinata alle indicazioni del punto 2.*



RIPRESE FOTOGRAFICHE



RIPRESE FOTOGRAFICHE

