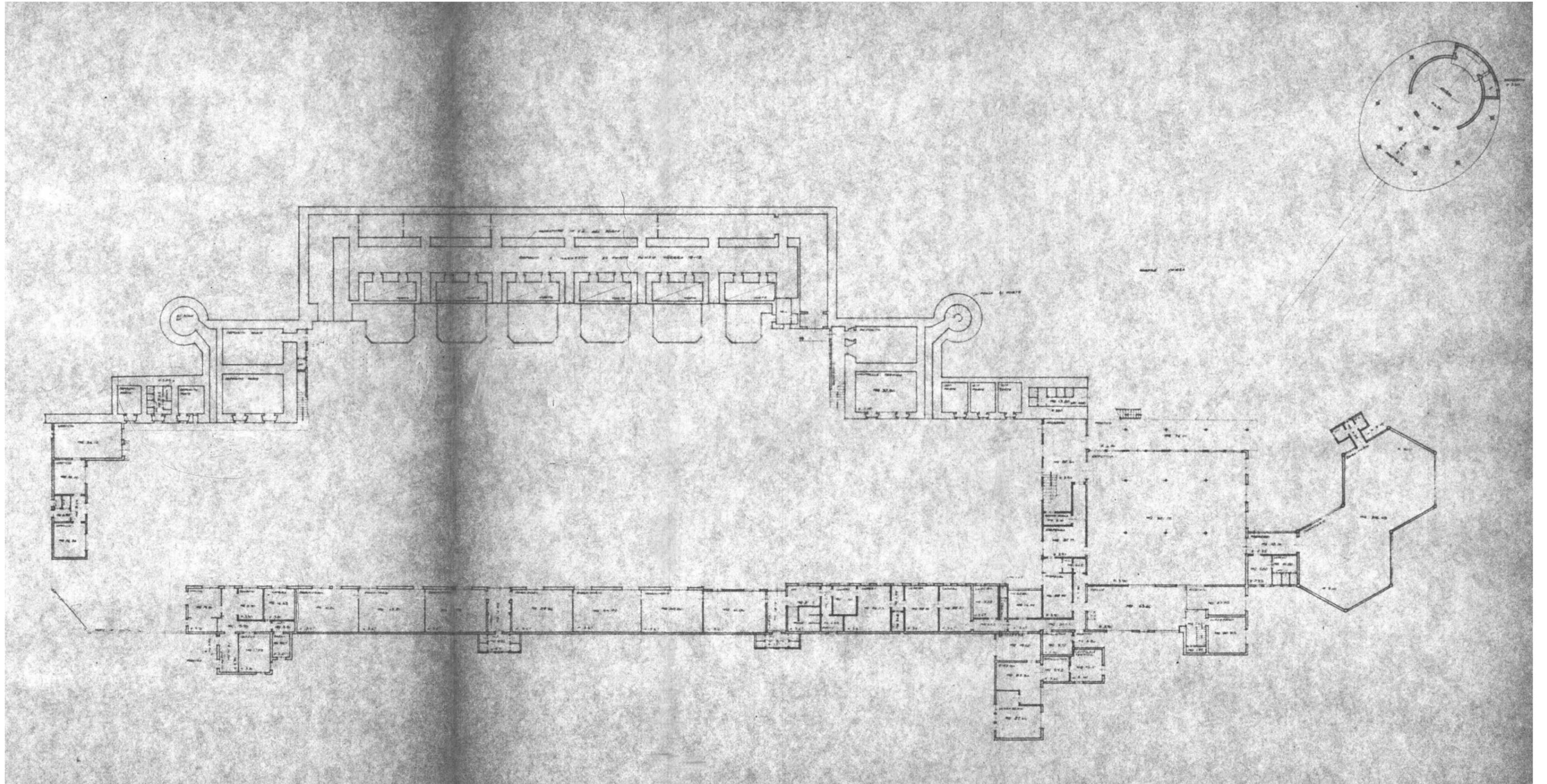
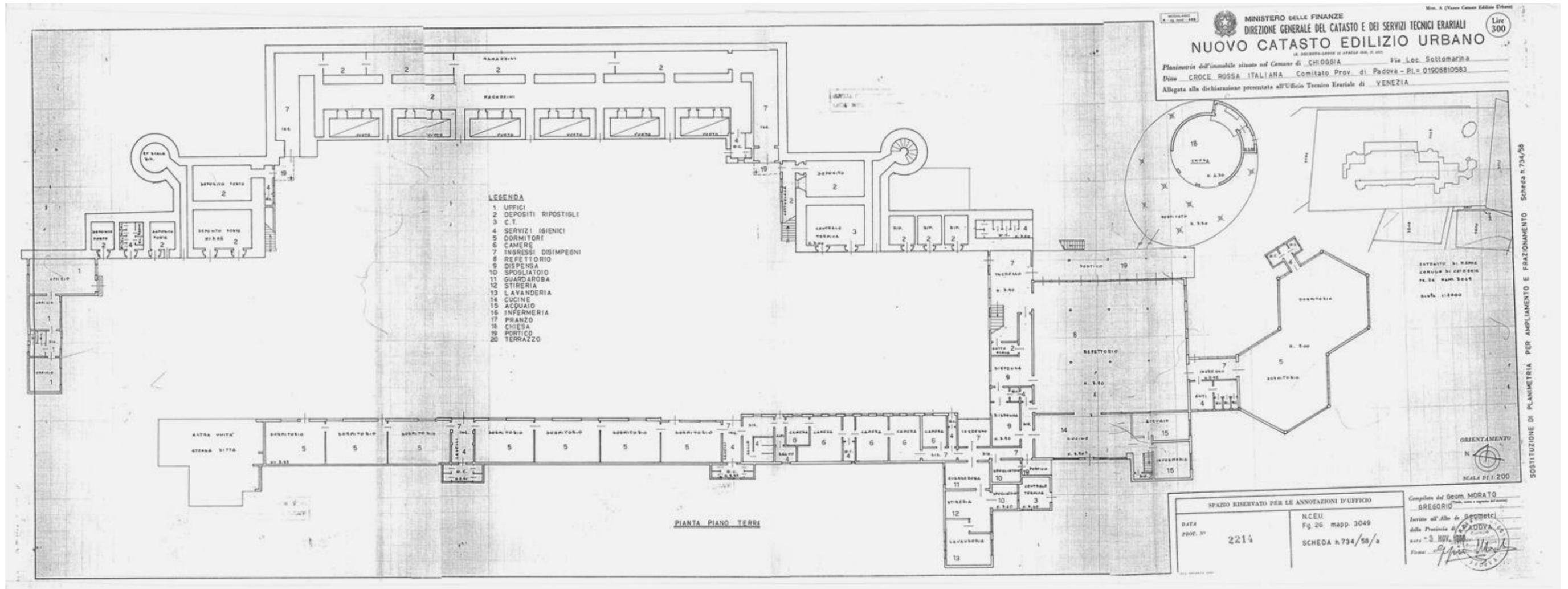


02_Cartografia e documentazione aggiuntiva relativa al Forte Penzo e all'area del PUA

Planimetria del piano terra_1970



Planimetria catastale del piano terra_1995



SI DICHIARA CHE LA PRESENTE PLANIMETRIA
 E' STATA PRESENTATA DAL SIG. CROCE ROSSA ITALIANA - COMITATO
 IN DATA 3/11/1988 E PROTOCOLLATA COL
 N. 2214 E CHE LA STESSA NON E' STATA
 ANCORA SOTTOPOSTA A ACCERTAMENTO TECNICO.
 Venezia, li 31 GEN. 1995
 Prot. Mod. B T08-5/2907
 Esatto L.

Il Compilatore
Stobli

IL PRIMO DIRIGENTE
Ing. Gianni Sergio PASCOI
 CAPO SEZIONE IV
 Antonio CREANTE

Estratto di mappa catastale attuale, con individuata l'area della Batteria Penzo, distinta al foglio 26 mappale 3049

Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore AMILCARE EUGENIO

Vis. tel. (0.90 euro)



3-Set-2019_16:44:9
Prot. n. T237134/2019

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

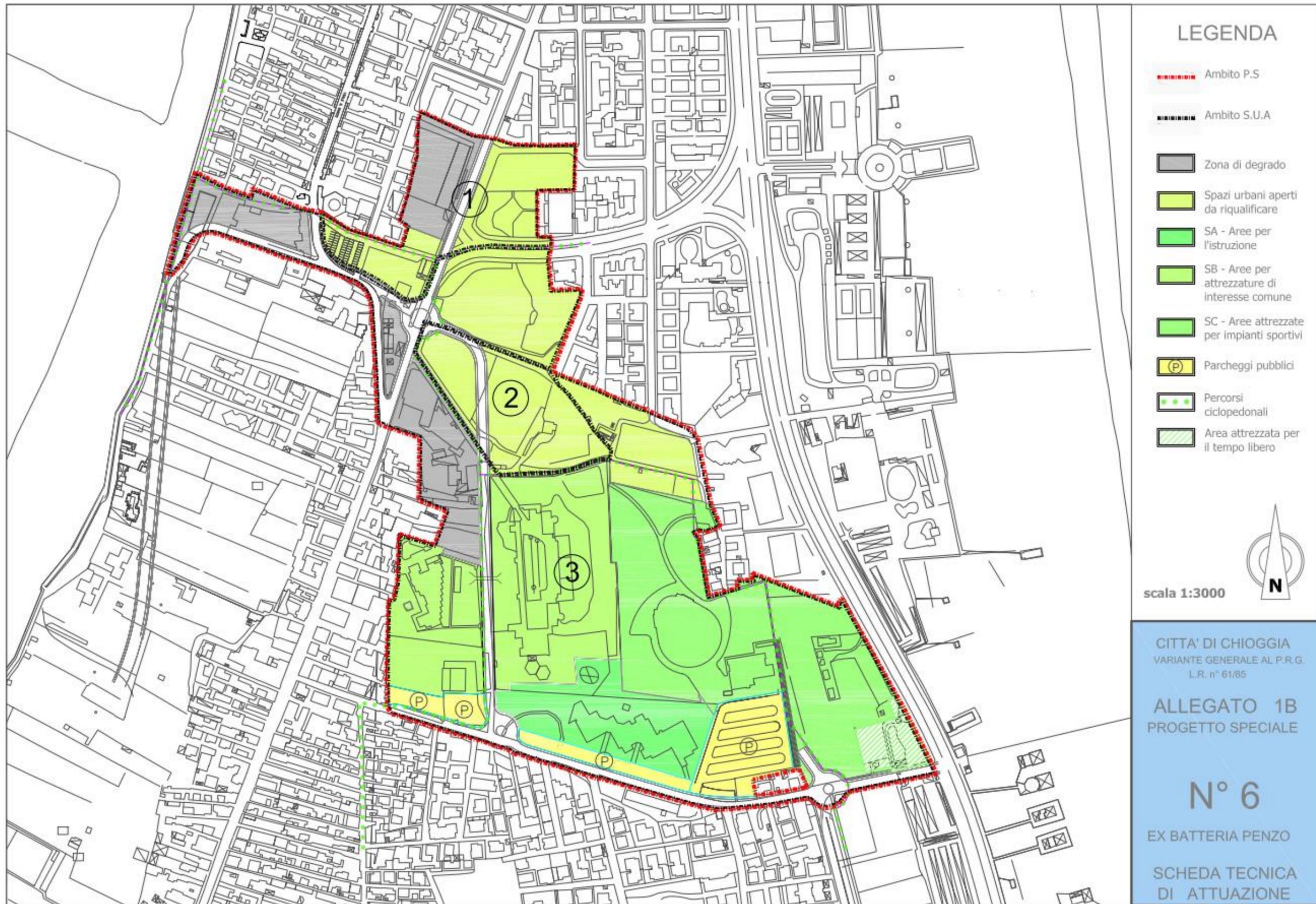
N=83000

A

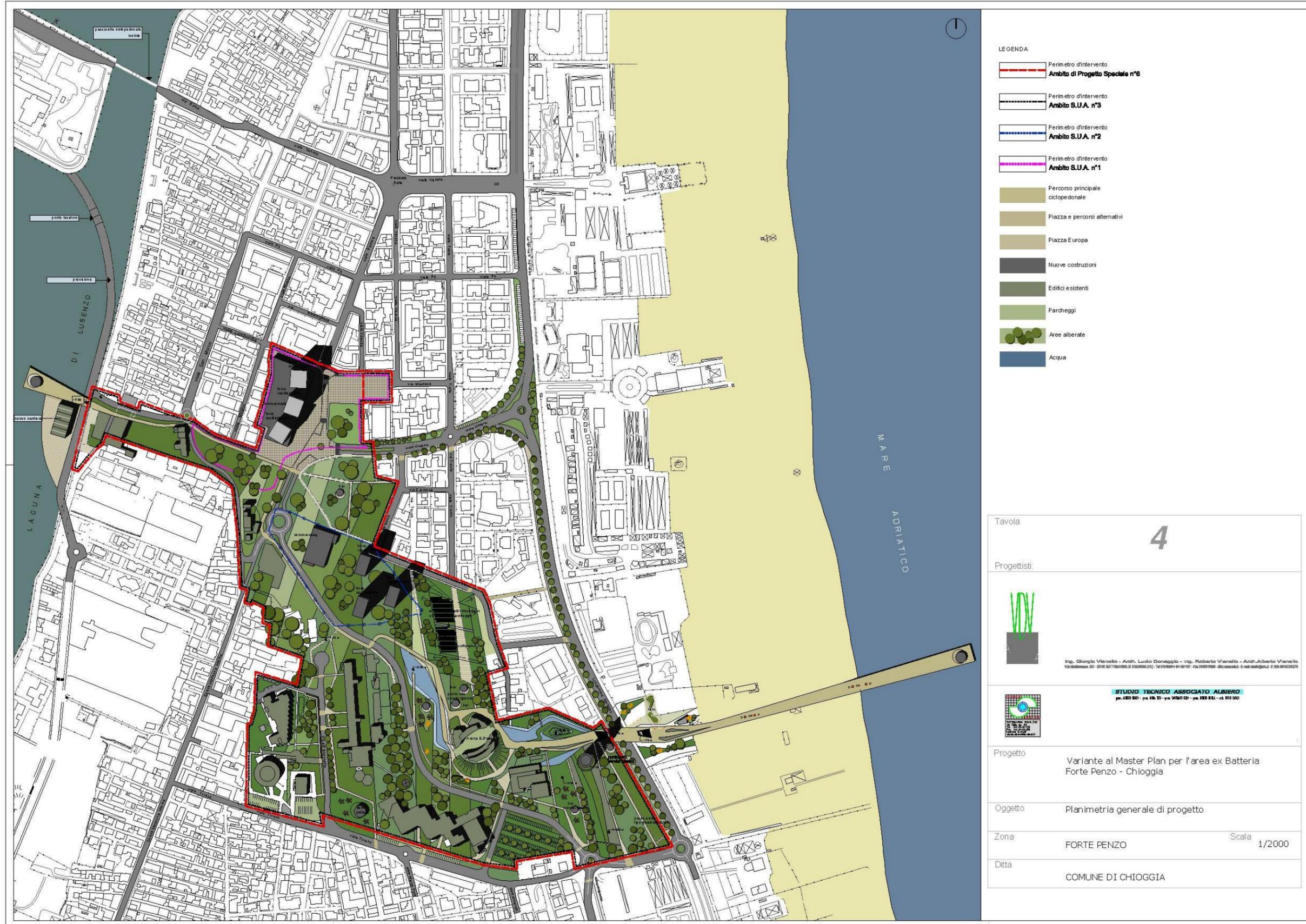
Estratto del P.R.G. del Comune di Chioggia pubblicato nel BUR Veneto il 03 gennaio 1977. Si evidenzia con delle frecce l'esistenza della via del Boschetto



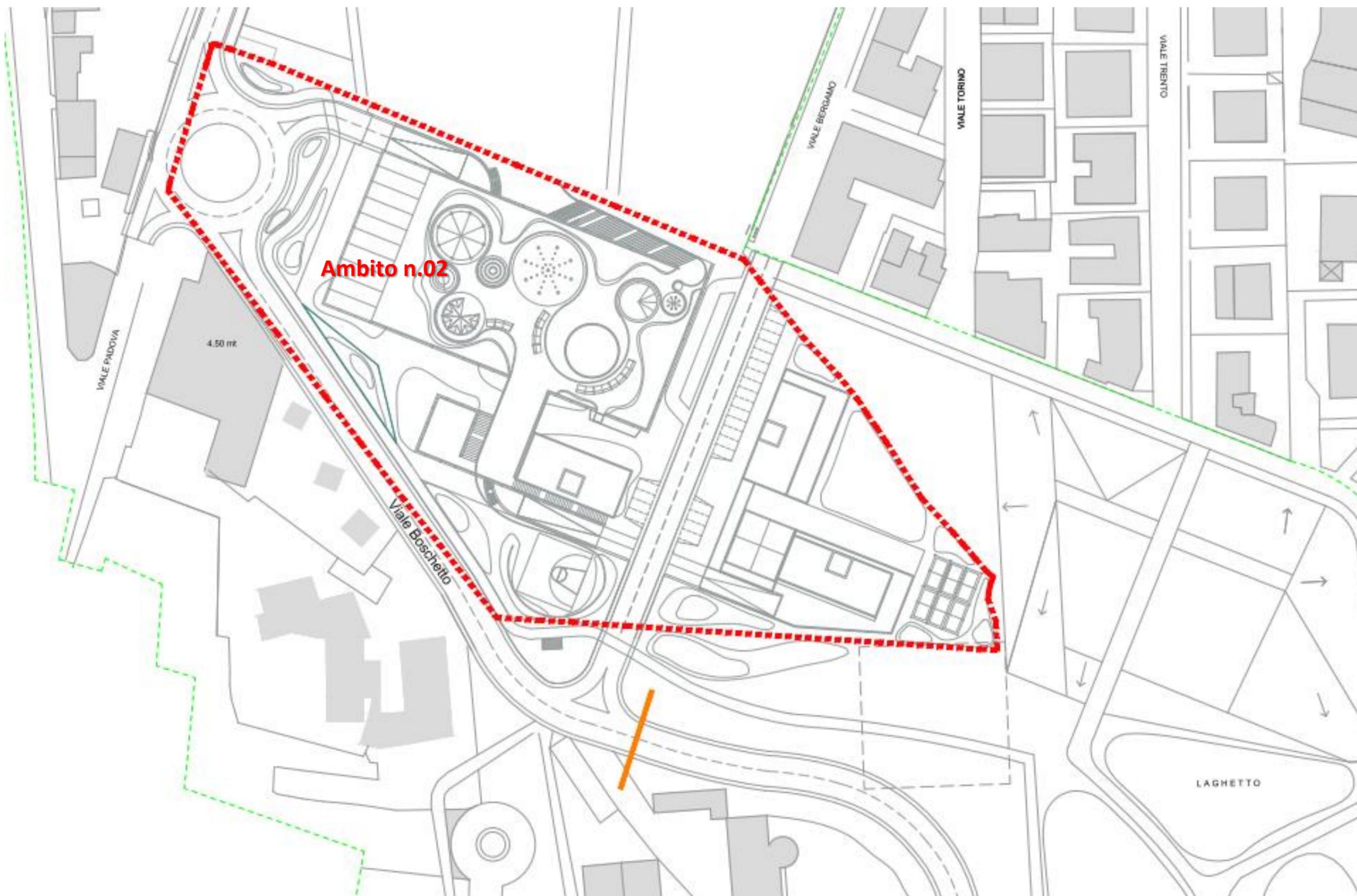
Scheda tecnica di attuazione del Piano Speciale n°6 – Ex Batteria Penzo



Estratto del Master plan – Area ex Batteria Forte Penzo



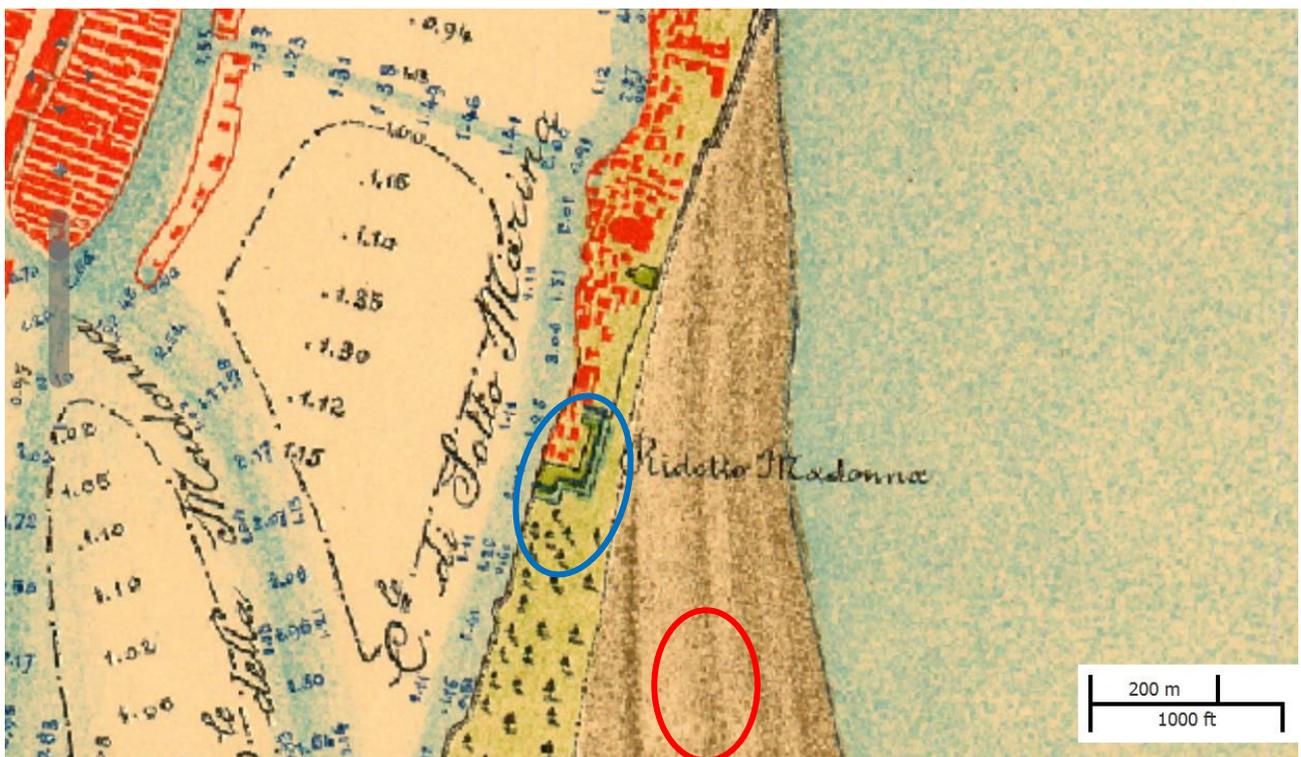
Individuazione dell'area relativa all'ambito 2 del Piano speciale n°6 Batteria Penzo, con indicata la viabilità prevista dal progetto.



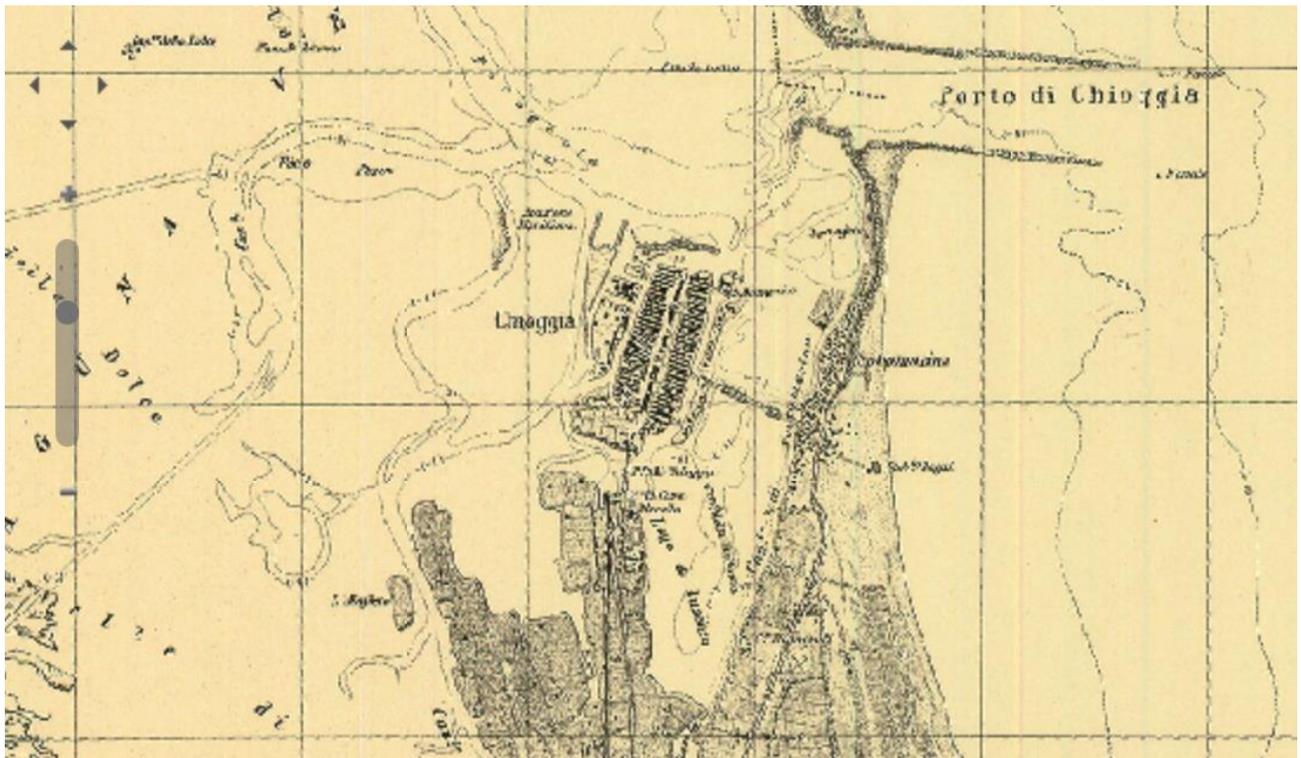
Carta topografica del territorio di Chioggia di fine ottocento



Ingrandimento della carta topografica con le zone interessate dalla Batteria Penzo e dalla Fortificazione di Sottomarina denominata "Campo Cannoni"



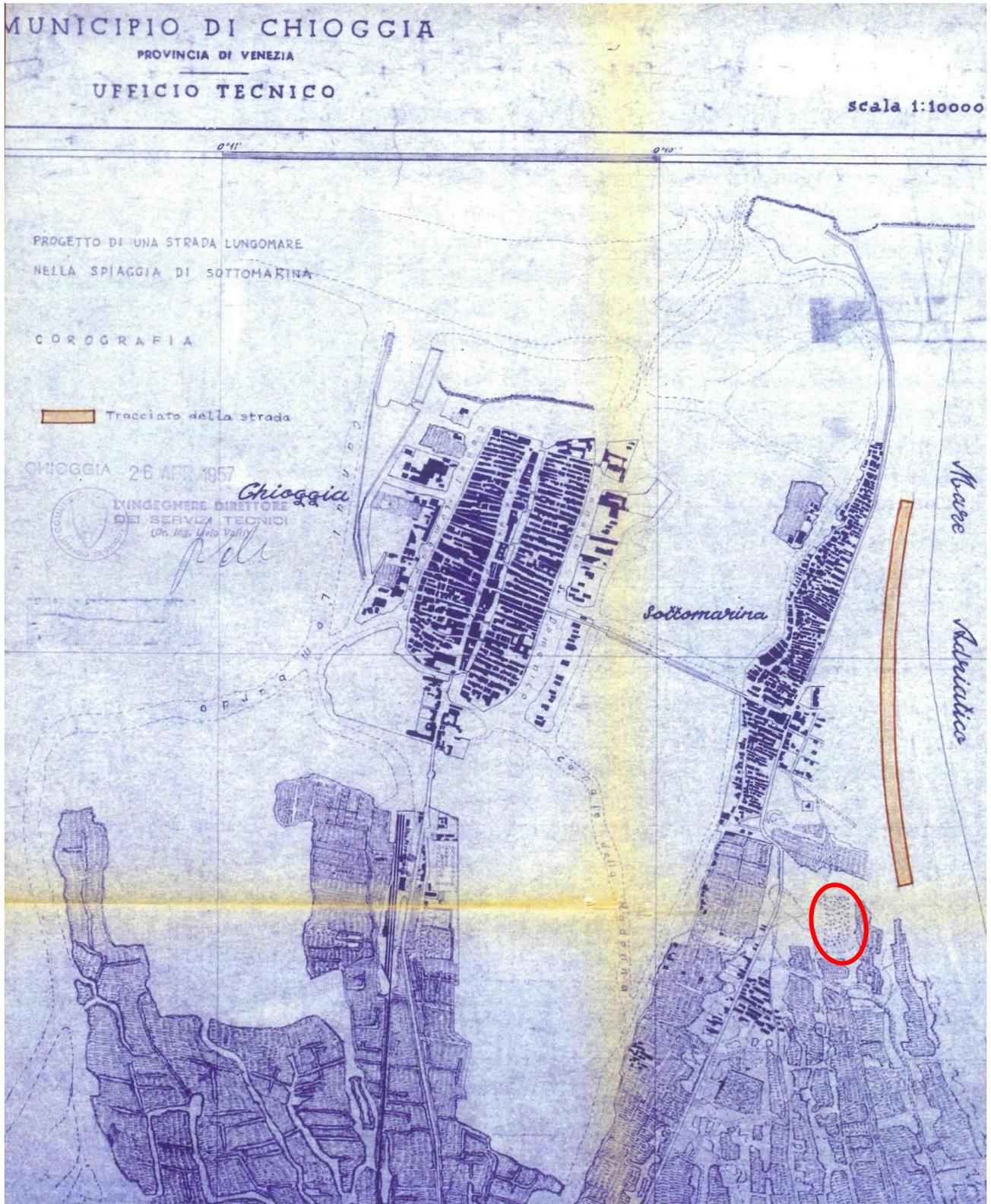
Carta topografica del territorio di Chioggia datata 1931



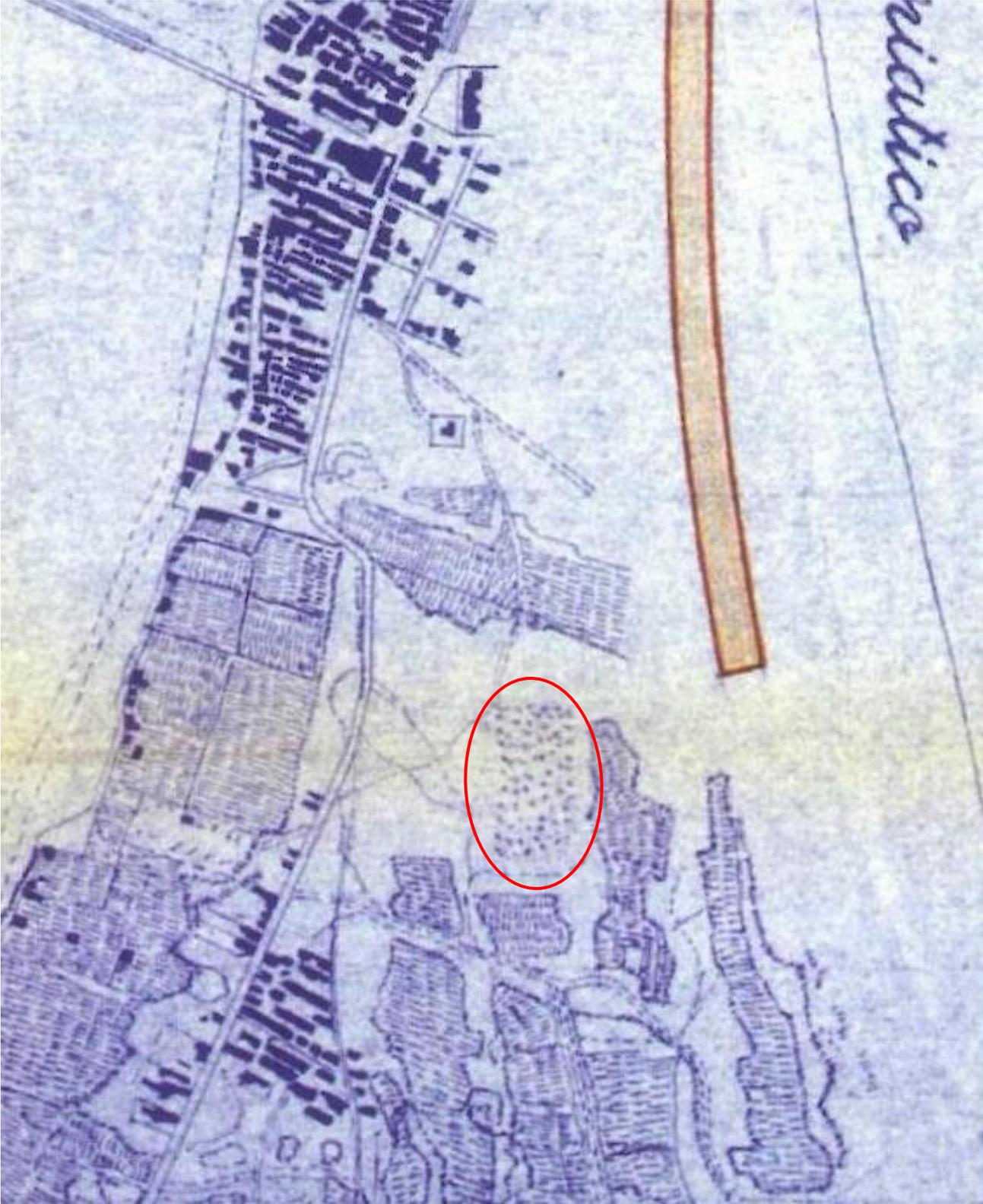
Ingrandimento della carta topografica del 1931 con individuata la zona interessata dalla Batteria Penzo



Cartografia dell'Ufficio Tecnico del Comune di Chioggia datata 26 aprile 1957 con individuata la zona interessata dalla Batteria Penzo



Ingrandimento della cartografia dell'Ufficio Tecnico Comunale con individuata l'area interessata dalla Batteria Penzo.



Estratto di una perizia eseguita nell'anno 1987 dalla Croce Rossa propedeutica alla cessione dell'immobile

Geom. GREGORIO MORATO
Via Albrata, 43 - Tel. 24.023
35100 PADOVA

CROCE ROSSA ITALIANA
COMITATO PROVINCIALE DI
PADOVA

PERIZIA GIURATA DI STIMA DELLA COLONIA
MARINA "GABRIELLA ZUCCHARI" SITA IN CO-
MUNE DI CHIOGGIA - SOTTOMARINA - VIA
BOSCHETTO 6-6/A

PADOVA LI', 10. LUG. 1987

Geom. GREGORIO MORATO
Via Altinate, 43 - Tel. 24.023
35100 PADOVA

Perizia Giurata di Stima

redatta dal sottoscritto geom. Gregorio Morato nato

10. LUG. 1907

il 23 settembre 1940 in Padova ed ivi residente in

Via Altinate, 43, iscritto all'Albo del Collegio dei

Geometri della Provincia con il n° 901, libero profes-

sionista, per conto ed incarico della CROCE ROSSA I-

TALIANA comitato Provinciale di Padova.

Trattasi del complesso di immobili costituenti la

ex Colonia Marina "Gabriella Zuccari" sita in Sotto-

marina di Chioggia (VE) Via Boschetto civ.ci n.ri

e 6/A, località Borgo Nuovo.

A seguito di ispezione catastale all'U.T.E. di Ve-

nezia, N.C.T. risulta intestata la Ditta:

Demanio dello Stato

Partita 2190

Foglio (26°) mapp. B Ha. 2.17.00 Fortificazione

" " " 3049 " 0.74.60 Incolto sterile

Per un totale complessivo di mq. 29.160.

Al N.C.E.U. risulta intestata la Ditta:

Demanio dello Stato Ramo Guerra Partita 1471 Foglio

26 mapp. B Zona U Cat. E/5 Rendita (zero).

Come noto detta proprietà è pervenuta alla CRI con

atto n° 47597, Rep. n° 6035 "Intendenza di Finanza"

di Venezia in data 2 maggio 1972.

L'odierno complesso trae origine dal preesistente

forte militare edificato all'epoca della prima guerra mondiale e dalle relative casermette.

Nell'arco degli anni attorno a questo nucleo, in epoche successive, sono state edificate varie costruzioni ed ampliate o modificate quelle esistenti.

Sino ad alcuni anni fa l'intero immobile era adibito a colonia marina estiva e tutti i locali, quindi, erano stati strutturati a tal fine; dormitori, refettorio, palestra, abitazione del custode, uffici e ritiro per le religiose alle quali era affidata la conduzione della Colonia; ad eccezione della zona Bunker rimasta praticamente come all'origine a causa dell'ubicazione semiinterrata nella duna e della muratura in cemento armato spessa 2 metri.

Da alcuni anni, l'intero complesso veniva affittato al Comune di Chioggia il quale a sua volta lo adibiva a Casa di Riposo per gli anziani.

Una piccola porzione dei fabbricati veniva destinata sempre al Comune di Chioggia ad alloggi precari per sfrattati indigenti dello stesso Comune.

Quasi l'intera superficie scoperta è recintata, parte con rete metallica su stanti di cemento e parte in muro di cinta.

I fabbricati sviluppati a quadrilatero, in prosecuzione delle costruzioni originali, racchiudono un



cortile interno, alberato, avente una superficie di mq. 3390.

L'accesso al cortile avviene tramite un cancello carraio e pedonale con battenti metallici, posto a Nord del complesso, dalla via Boschetto.

Ad Ovest dell'ingresso si sviluppa tutta una serie di locali traenti origine dalle vecchie casermette ad un piano.

Nella prima parte è ricavato l'alloggio del custode consistente in ingresso cucina soggiorno, due camere da letto, antibagno e bagno. Questi locali, sono in ottimo stato d'uso e manutenzione, considerata l'originale vetustà del fabbricato e lo sviluppo interamente al piano terreno.

Le finiture quali pavimenti, intonaci, serramenti, sanitari, sono di tipo corrente; il tutto corredato da efficiente impianto elettrico, di riscaldamento, idrico e telefonico.

L'alloggio del custode ha accesso sia dall'interno del cortile, sia dall'esterno di questo tramite un giardinetto a suo uso esclusivo, onde evitare una promiscuità con gli ospiti della casa di riposo ed in particolare con gli sfrattati.

Seguono una serie di dodici dormitori e relativi servizi aventi accesso esclusivamente dal cortile

(come su menzionato).

Il passaggio da una camerata all'altra è disobbli-
gato da un pannello alto 1.70 circa onde consentire
una certa riservatezza al dormitorio vero e proprio
così ottenuto.

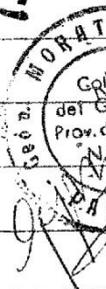
I dormitori sono muniti di ampie finestre esclusi-
vamente sul cortile ed alcuni anche di porte.

I servizi igienici aventi l'accesso da un locale
di disimpegno, ^{munito} di lavelli sono piastrellati ai
pavimenti e alle pareti, corredati da adeguati sani-
tari bagni e docce, il tutto con impianto di riscal-
damento e idrico alla bisogna.

Detta costruzione è in muratura piana da 0.26 con
troventata da pilastrini, intonacata a civile dipin-
ta di bianco.

La copertura è a due falde parte in tegole di cot-
to e parte in cemento amianto, tranne una piccola por-
zione a tetto piano. I serramenti di porte e fine-
stre sono in abete verniciato come pure gli oscuri
di dette. I pavimenti sono parte in graniglia di ce-
mento e parte in piastrelle di grès. L'altezza del-
le camerate è di mt. 3.65 circa.

Alla congiunzione di questo fabbricato ad un pia-
no con l'adiacente, a Sud, a due piani, che in se-
guito verrà descritto, si trova l'ingresso ai repar-



ti guardaroba, lavanderia, spogliatoi, centrale termica, nonché alle cucine dispense acquaio ed infermeria.

Come detto, a Sud del cortile è edificato un complesso a due piani comprendenti, al piano terreno l'ingresso principale, sala refettorio, porticato e cucina con acquaio ed infermeria e varie inerenti di altezza mt. 3.90.

Dall'atrio si diparte uno scalone in graniglia di cemento a due rampe che porta al piano primo, costituito da un grande dormitorio soprastante alla sala mensa, piccolo refettorio, da una serie di servizi, bagni e docce, nonché da quattro camere per gli inservienti.

Questa zona servizi ha una altezza di mt. 4.50 ed è anche collegata alla sottostante cucina ed infermeria, da un'altra scala di servizio in graniglia di cemento.

Questo corpo di fabbrica, a differenza del primo descritto, è stato progettato ed edificato negli anni 50, con la specifica destinazione di Colonia estiva.

I parametri esterni sono a faccia vista in mattoni di cotto, le strutture in elevazione sono in calcestruzzo armato, i solai in latero cemento, ed il



manto di copertura, a più falde, in tegole di cotto.

Tutti i locali sono dotati di ampie finestrate
con persiane avvolgibili in legno e telai pure in le-
gno verniciato.

I pavimenti sono rivestiti con mattonelle in gra-
niglia; i servizi igienici ed i bagni sono rivestiti
con piastrelle di ceramica e dotati di sanitari in
porcellana bianca.

Esiste impianto elettrico e di riscaldamento cen-
tralizzato.

Questa ala del complesso, pur avendo le caratteri-
stiche costruttive ed architettoniche, adeguate allo
uso cui è destinata, è edificata e finita con materia-
li di non particolar pregio, tenuto conto, appunto,
dell'epoca di costruzione.

Al piano terreno adiacente ed in prosecuzione del
locale refettorio vi è una pregievole costruzione con
servizi igienici, specificatamente progettata ad uso
palestra e sala giochi in caso di maltempo.

Questo edificio è costituito da due locali a forma
esagonale contigui.

I pilastri in elevazione sono a forma circolare in
calcestruzzo a vista, i parametri di tamponamento so-
no parte in muratura piana di mattoni a vista e parte
in grandi serramenti di legno douglas e vetro.



Le coperture, pure ad esagono, sono formate da capriate lamellari in legno di abete verniciate al naturale, con sovrastrante orditura in tavolato di legno lavorato a perline e manto impermeabilizzato in guaine bituminose e cemento amianto.

Il complesso architettonicamente molto valido, attualmente è stato deturpato dall'intrusione ad Est di latrine prefabbricate in cemento ed all'interno da tramezze mobili in legno data la successiva destinazione a dormitorio.

Questo elegante padiglione, dalle strutture ardite, a causa degli agenti atmosferici marini e della poca manutenzione specialmente negli ultimi tempi si trova in notevole stato di degrado d'uso e manutenzione.

Anche questa zona è dotata di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento centralizzato.

L'altezza degli ambienti dormitorio è di mt. 5 sotto le capriate, mentre la parte dei servizi igienici è di mt. 2.95.

I pavimenti sono in piastrelle di grès e la zona servizi igienici è piastrellata alle pareti, è dotata di sanitari in porcellana bianca.

A Sud Est dei fabbricati ora descritti e prospiciente la sala refettorio vi è un'estesa zona verde

su cui è eretta una chiesetta a forma circolare con porticato sostenuto da 8 colonne in calcestruzzo armato, a vista.

La muratura esterna ed interna della chiesa è in mattoni pieni a facciavista; sul retro di essa c'è l'abside ed una piccola sacrestia.

Attualmente l'edificio è adibito a ripostiglio ed è praticamente inagibile tanto che ne è stato inibito l'accesso, a causa della caduta di intonaci sotto il porticato.

L'altezza del portico a tetto piano è di mt. 3.30, mentre il corpo centrale della chiesa è di mt. 4.30 con tetto conico in latero cemento e manto di copertura in tegole di cotto.

X Sul lato Est del cortile interno, sopra al vecchio Bunker di cemento sono stati edificati a varie riprese tre corpi di fabbrica staccati, ad uso dormitori e servizi igienici.

Il primo è adiacente e collegato al piano primo del complesso centrale a due piani (dormitorio grande e refettorio).

Dalla sala pranzo in primo piano per uno scivolo con corrimani, di legno, si accede a due dormitori, ed a una serie di servizi. Nello stesso piano vi è un grande locale, ex dormitorio, attualmente adibito



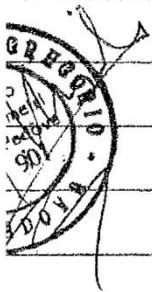
a magazzino avente l'accesso da una scala esterna e da una a chiocciola interna in calcestruzzo armato ex torretta del forte.

Questi locali alti mt. 3.80 hanno il pavimento in grés, impianto elettrico, idrico e di riscaldamento, le murature sono in parte in mattoni pieni a facciavista ed in parte in calcestruzzo armato (ex muri della fortificazione); il tetto è a quattro falde con manto di copertura in eternit. I serramenti delle finestre sono in legno con persiane avvolgibili verniciati e quelli di porte pure in legno di abete di pinto.

Al piano terreno di detta sopraelevazione vi sono ancora gli originali ambienti del forte, attualmente adibiti a depositi, una seconda centrale termica e sul lato sud è stata ricavata una serie di servizi igienici, attualmente in disuso.

Sopra la porta centrale del vecchio bunker le cui spesse strutture in calcestruzzo sono rimaste inalterate, è edificata una costruzione con ai lati due ampie terrazze in cemento, con accesso dal cortile a mezzo di due scale esterne.

Nella realizzazione di queste costruzioni, anche le strutture in calcestruzzo al piano terreno del forte sono state rivestite con una muratura a vista da



2

0.26 si da formare un'unica facciata continua con la sopraelevazione.

L'accesso al padiglione avviene dalle due citate terrazze laterali ed è composto da due dormitori e da un'ampio locale centrale ad uso servizi igienici.

Attualmente in questa costruzione trovano alloggio alcune religiose le quali hanno adibito una delle due camerate a chiesetta.

Le strutture murarie sono in mattoni pieni lavorati a vista, i solai in latero cemento come pure il tetto rivestito in cemento amianto di colore verde.

L'altezza interna è di mt. 3.40 e l'intero corpo di fabbrica è fornito di ampie finestre con avvolgibili in legno verniciato impianto elettrico idrico e di riscaldamento.

Il pavimento è di grès e la zona servizi è rivestita in piastrelle alle pareti e dotata di accessori sanitari in porcellana.

Dalle due terrazze laterali, un natural declivio scende sino al confine est della proprietà. (duna).

Anche il terzo corpo di fabbrica è edificato come il primo sopra le vecchie strutture in calcestruzzo della fortificazione; al piano terreno sono rimasti gli originali locali ad uso magazzini e depositi, ad eccezione di n° 5 gabinetti ed un bagno ricavati in



un locale con accesso dal cortile.

Al piano primo con accesso dalla sumenzionata scala esterna adiacente alla costruzione stessa, vi sono n° 4 camerate comunicanti con relativi servizi igienici e bagni.

La muratura è in facciavista di mattoni pieni, i solai in latero cemento come pure la copertura rivestita in manto di tegole in cotto.

L'altezza dei locali è di mt. 4.10, i pavimenti sono in graniglia di cemento, i servizi sono rivestiti alle pareti in piastrelle di ceramica ed è dotato di impianto idrico, riscaldamento ed elettrico con ampie finestrate in legno con avvolgibili dipinti. In detti locali attualmente sono alloggiate tre famiglie di sfrattati.

A chiusura del quadrilatero, a sinistra del cancello d'ingresso della ex Colonia, vi è una piccola costruzione attualmente sede dell'amministrazione dell'istituto per anziani, costituita da numero 2 uffici una saletta riunioni, ingresso e servizi igienici con anti.

Anche qui esistono, impianto di riscaldamento elettrico ed idrico.

L'altezza di detti ambienti è di mt. 3.43 fatta eccezione della sala riunioni, avente un'altezza di

4
mt. 275.

Le murature sono in mattoni pieni intonacati e dipinti, i pavimenti in piastrelle di graniglia, i bagni con porcellane bianche sono rivestiti in piastrelle di ceramica, i serramenti in legno d'abete con oscuri dello stesso tipo, verniciati.

Il tetto in latero cemento è rivestito in manto di tegole curve in cotto.

Nel cortile interno, in aderenza ai fabbricati vi è un marciapiede in cemento liscio, mentre la parte di cortile prospiciente il corpo principale della colonia è pavimentato pure in cemento.

I rimanenti spazi del cortile sono in parte a tappeto erboso con alberi di pioppo e vialetti in terra battuta e ghiaio.

Le aree esterne caratterizzate da terreno prevalentemente sabbioso sono in parte a prato nelle zone più vicine ai fabbricati ed in parte a boschetti di acacie.

Lo stato d'uso e manutenzione di tutti gli edifici descritti non è certamente definibile brillante in quanto da tempo sono bisognosi di manutenzione, gli infissi esterni, parte degli intonaci, grondaie e pluviali, i manti di copertura, nonché fognature ed impianti tecnici vari. Malgrado ciò l'immobile al-



lo stato attuale dei fatti non ne subisce un degra-
do venale in quanto il valore dello stesso non è de-
terminato dalla destinazione attuale ma bensì da u-
na ristrutturazione urbanistica dell'intera zona, a
prescindere, quindi, dal peculiare stato in cui lo
stesso trovasi.

Ad integrazione di tutto quanto sopra descritto
in allegato trasmetto rilievo planimetrico dei fabbr-
cati.

Per l'intero complesso, previo accordo con l'uffi-
cio tecnico competente, del Comune di Chioggia, è sta-
to predisposto e redatto dal sottoscritto il Condo-
no Edilizio ex legge 47/85 si da sanare con la tipo-
logia 1) gli aumenti di superficie e con Tipologia
4) le varie modifiche interne, ai prospetti degli
edifici ed ai cambi di destinazione d'uso.

Sempre presso l'ufficio tecnico del Comune di
Chioggia ho potuto avere copia dello stralcio del
P.R.G. e del regolamento edilizio dei quali viene
allegata copia.

L'immobile oggetto della presente relazione, co-
me detto, si trova in Sottomarina di Chioggia Via
Boschetto località Borgo Nuovo.

Detta località è compresa tra via Madonna Marina,
la vecchia strada di penetrazione al centro di Sot-

6

tomarina e la nuova strada di scorrimento sul lungo mare.

La superficie fondiaria della proprietà, assieme ad un'altra parte più grande del demanio dello Stato interposta tra il confine ad Est ed il lungo mare è una delle uniche zone suscettibili di interventi urbanistici particolareggiati nel cuore del centro di Sottomarina.

Il Piano Regolatore Generale la individua nella zona omogenea F.6 che recita testualmente:

ART. 25

Zona omogenea F.6

Le zone di riqualificazione urbana sono destinate preminentemente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria necessarie all'adeguamento degli Standards riferiti al tessuto edilizio esistente. La parte di arenile non potrà essere computata nei minimi di legge.

Nell'ambito delle zone di riqualificazione urbana sono ammesse anche costruzioni finalizzate alla riorganizzazione della struttura turistica balneare di Sottomarina.

La definizione delle destinazioni particolari e delle eventuali costruzioni, avverrà in sede di P.P. o P.I.P. e sulla base di documentazione dimostrativa



7

carenze e giustificative degli interventi conseguenti.

Sull'isola dell'unione non è consentita alcuna edificazione salvo esclusivamente la installazione degli impianti igienici e spogliatoi a servizio e completamento delle esistente attrezzature sportive, la costruzione della palestra e completamento della scuola media esistente, il cui progetto è stato approvato dalla Commissione di salvaguardia nella seduta del 25/7/75 con voto n° 32/1446.

Negli strumenti attuati relativi alla zona F.6 di Sottomarina Borgo Nuovo, andranno incluse anche le rotatarie terminali verso la spiaggia, al cui tracciato verrà per l'appunto data una precisa definizione in tale sede, unitamente alla soluzione del problema del parcheggio dei pendolari turistici.

Come si può vedere dall'allegata planimetria del P.R.G. la proprietà, contornata dal colore verde, sarà lambita ad ovest ed a sud dalla nuova strada prevista con rotatoria verso il mare.

Dai colloqui riservati intercorsi con i responsabili del settore edilizia e programmazione del Comune di Chioggia, benchè sia emerso il notevole interesse dell'Amministrazione a riguardo delle ultime aree identificabili nella zona F.6 o similari, non

8

è scaturito, come del resto prevedibile, un orientamento chiaro ed inequivocabile.

E' certo, però, che il futuro turistico della zona balneare di Sottomarina di Chioggia si giocherà sulle pochissime aree ancora suscettibili di interventi programmati, di cui l'area oggetto della presente valutazione può essere definita, al momento opportuno, elemento essenziale e qualificante.

L'attuale destinazione urbanistica della proprietà della Croce Rossa Italiana, sotto l'aspetto edilizio, consente soltanto interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione ai fabbricati.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto, nel procedere alla formazione dei valori di stima che di seguito esprimerà, ho dovuto tener presente concetti diversi e precisamente: il valore venale della cubatura esistente, il valore dell'area scoperta in riferimento agli attuali valori di mercato ed anche in riferimento al potenziale utilizzo futuro, derivante dalla destinazione urbanistica della stessa.

Il sottoscritto ha tenuto anche conto dei valori di mercato sino ad ora raggiunti dagli orti circostanti ed in particolar modo di un'orto a confine compravenduto recentemente.

Riepilogo delle superfici e dei volumi



In fede

10. LUG. 1987



Pretura Unificata di Padova

Verbale di asseverazione di perizia

13 LUG. 1987

L'anno 1987 addì del mese di luglio avanti al sottoscritto cancelliere è personalmente comparso il Sig. Morato Gregorio nato a Padova il 23.09.19040 e res. a Padova Via Altinate 43 il quale chiede di asseverare con giuramento la suesesa perizia.

Il comparso viene ammonito a sensi di legge circa l'importanza del giuramento e standi in piedi pronuncia il seguente giuramento: "Giuro di avere bene e fedelmente proceduto all'incarico affidatomi al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità".

Letto, confermato e sottoscritto

IL PERITO

[Handwritten signature of the expert]

IL CANCELLIERE



