



**Immobile di proprietà comunale
porzione delle LOGGE DI LEVANTE DI GIULIO ROMANO**

RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA

novembre 2019

INQUADRAMENTO TERRITORIALE



Estratto di ortofotopiano dal S.I.T. del Comune di Mantova



Dettaglio di estratto di mappa catastale

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di alienazione e' catastalmente censito al Catasto Fabbricati del Comune di Mantova: al foglio 36, mappale 671, subalterno 305 - cat. A/3 e confina ad est con il Mapp.674-672 ovvero con le unità immobiliari di cui al Mapp.672-Sub.9 e al Mapp.671-Sub.301 la cui consistenza si estende peraltro anche al piano cantina rappresentando pertanto anche il confine verticale del bene in oggetto. A sud i Mappali confinanti sono il 675 e 676. Ad ovest il bene oggetto di concessione risulta attiguo ad altra porzione di edificio (unità immobiliare al Fg.36 - Mapp.671, Sub.302 e Mapp.670 Sub. 3) di proprietà Comunale, recentemente assegnato in concessione di valorizzazione alla Fondazione Pescherie di Giulio Romano. A nord la facciata risulta prospiciente la riva/spiaggetta del Rio, ambito di proprietà Demaniale di competenza e gestione Regionale (AIPO).

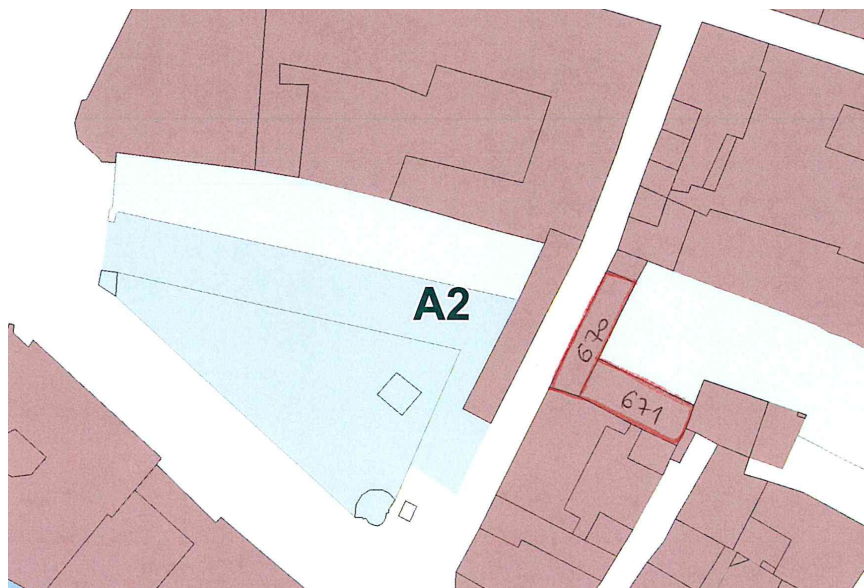
DESTINAZIONE URBANISTICA

Le Norme Urbanistiche di competenza del Comune di Mantova (P.G.T. approvato con D.C.C. n. 60 del 21.11.2012 - B.U.R.L. n. 01 del 02.01.2013 e successive varianti ed aggiornamenti) destinano l'area ai seguenti fini:

- Tessuto residenziale - Nucleo di antica formazione A2 (Suburbio della prima e della seconda cerchia) ai sensi degli artt. D13-D15 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T.
- Classe di sensibilità paesaggistica molto alta ai sensi degli artt. D43-D44-D45 delle N.T.A. del Piano delle Regole del P.G.T. - Scheda A2




Immagine estratta dal Sistema Informativo Territoriale del Comune di Mantova: in evidenza le particelle catastali, il nucleo-comparto urbanistico di riferimento (A2), e il sistema degli spazi pubblici del complesso delle Pescherie costituito dai Giardini di Via Matteotti (Campanile di San Domenico) e del fiume Rio.




Estratto di *Tavola PR1 - Modalità di intervento per destinazione d'uso* del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente.

Si riporta di seguito l'estratto di Legenda della tavola PR1

SISTEMA INSEDIATIVO CONSOLIDATO

 Perimetro del tessuto urbano consolidato

Nucleo di antica formazione e relative aree di continuità

 Perimetri dei nuclei di antica formazione

A1 : "Civitas Vetus" città della prima cerchia (XI-XII sec.)

(artt. D13, D14)

A2 : Suburbio della prima (XIII – XIV sec.) e seconda cerchia (XV-XIX sec.)

(artt. D13, D15)

A3 : Aree con caratteristiche di continuità con l'area Unesco


(artt. D13, D16)

A4 : Borgo Angeli


(artt. D13, D17)

 Tessuti residenziali dei nuclei di antica formazione


Tessuti consolidati esterni ai nuclei di antica formazione

 Aree residenziali di Valletta Paiolo, Valletta Valsecchi e Viale Risorgimento

(art. D18)

 Aree residenziali

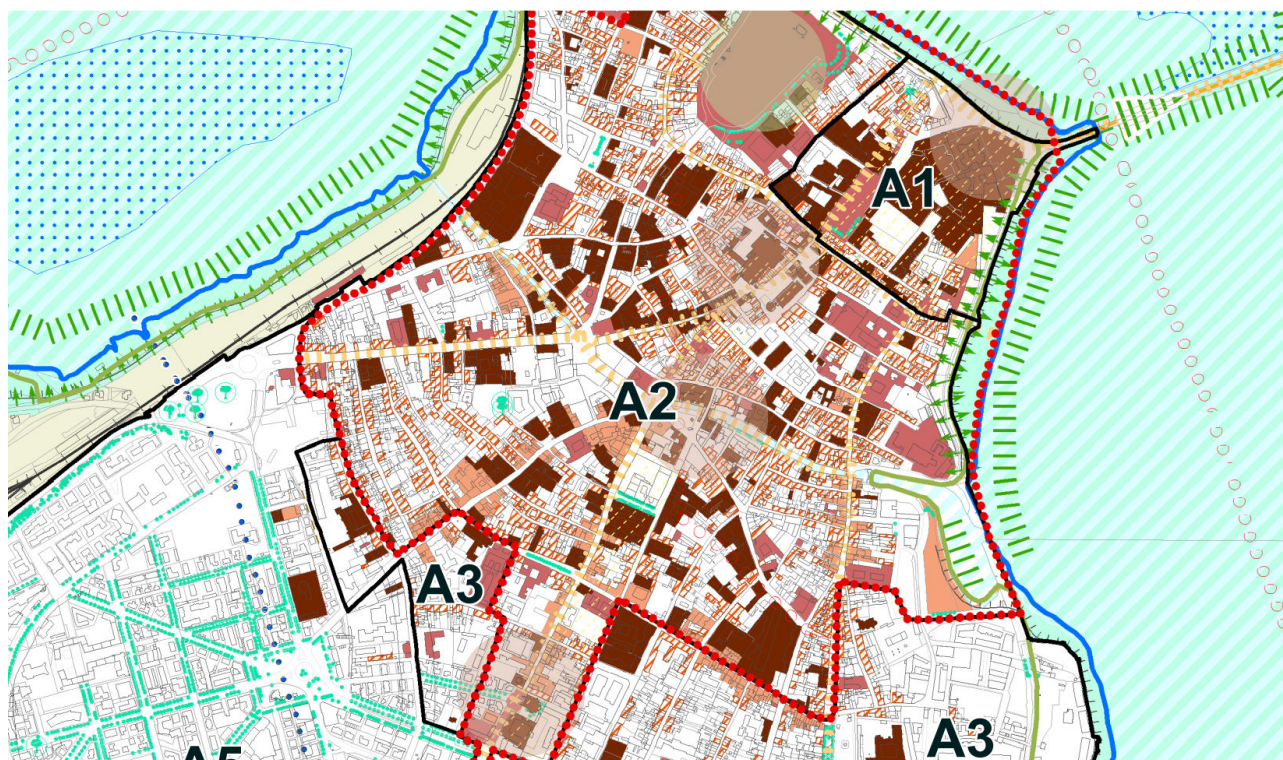
(art. D19)

 Aree per attività economiche

(art. D20)

 Aree per attività economiche di tipo produttivo e artigianale

(art. D21)








Estratto di Tavola PR2 - Modalità di intervento per sensibilità paesaggistica del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio vigente.

Si riporta di seguito l'estratto di Legenda della tavola PR2

CLASSI DI SENSIBILITA' PAESAGGISTICA

Ambiti della città storica: sensibilità paesaggistica molto alta

	A1 : "Civitas Vetus" città della prima cerchia	(Artt. D43, D44, D45 e scheda)
	A2 : Suburbi della prima e della seconda cerchia	(Artt. D43, D44, D45 e scheda)
	A3 : ambiti di continuità con l'area Unesco	(Artt. D43, D44, D45 e scheda)
	A4 : Borgo Angeli	(Artt. D43, D44, D45 e scheda)
	A5 : Valletta Paiolo, Valletta Valsecchi e Viale Risorgimento	(Artt. D43, D44, D45 e scheda)




Ambiti a sensibilità paesaggistica molto alta

	5.1 : Sistema verde del Mincio e del laghi	(Artt. D43, D44, D45 e scheda)
	5.2 : Ambiti agricoli interni al Parco del Mincio	(Artt. D43, D44, D45 e scheda)
	5.3: Ambiti di interazione visuale con la città storica	(Artt. D43, D44, D45 e scheda)

Ambiti a sensibilità paesaggistica alta

	4.1: Trincerone e Valle del Paiolo	(Artt. D43, D44, D45 e scheda)
	4.2: Ambiti agricoli di continuità	(Artt. D43, D44, D45 e scheda)
	4.3: Ambiti consolidati di sud-ovest della città con destinazioni e tipologie miste	(Artt. D43, D44, D45 e scheda)

Ambiti a sensibilità paesaggistica media

	3.1: Cittadella e frazioni a nord	(Artt. D43, D44, D45 e scheda)
	3.2: Aggregati minori	(Artt. D43, D44, D45 e scheda)
	3.3: Edificato isolato in contesto produttivo	(Artt. D43, D44, D45 e scheda)
	3.4: Polo produttivo	(Artt. D43, D44, D45 e scheda)
	3.5: Aree agricole intercluse	(Artt. D43, D44, D45 e scheda)

Il bene suddetto risulta vincolato quale bene culturale ai sensi della parte II^a del D.Lgs. 42/2004 "Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio" e pertanto può essere soggetto a disposizioni specifiche. In allegato si riporta copia del Decreto del 24/06/2005, notificato in data 20/05/2005 rep.749.

CARATTERISTICHE DEL BENE

Cenni storici

L'edificio progettato da Giulio Romano nel 1535 a completamento del sistema commerciale del Nuovo Macello, era originariamente destinato al commercio di pesci e carni. Nel 1843, a causa del crollo della parte centrale del fabbricato, iniziarono i lavori di demolizione che si completarono nel 1878. Nel contempo vennero sostituite alcune arcate lungo il Rio. Nel 1882 fu realizzata la nuova passeggiata scoperta su venti arcate simili, sorrette da colonne con capitelli tuttora esistenti. Tra il 1882 e il 1931 furono attuati interventi, tra i quali la bugnatura della facciata lato ovest, che comportarono la costruzione delle 2 attuali testate del portico occidentale.

Le Pescherie di Levante, nel 1929 furono vendute dal Sig. Sambo Luigi fu Felice alla Società Elettrica Bresciana. Nel 1983 l'ENEL vendette al Comune di Mantova l'immobile parzialmente locato al Sig. Turchi Francesco. Oggi l'immobile risulta libero e non utilizzato.

Descrizione del bene

L'immobile oggetto di alienazione, situato nel centro storico di Mantova, fa parte del complesso immobiliare denominato "Pescherie di Giulio Romano - Logge di Levante". Fu progettato da Giulio Romano nel 1535, a completamento del sistema commerciale del Nuovo Macello, ed era originariamente destinato al commercio di pesci e carni. In posizione caratteristica con affaccio sul Canale Rio, l'edificio, realizzato in muratura di mattoni pieni, è composto principalmente da un corpo rettangolare a 3 piani fuori terra. Le facciate sono finite ad intonaco civile, ormai quasi completamente distaccato. I solai sono realizzati con travi in legno e i controsoffitti in cannicci intonacati. Il tetto è a falde. L'accesso avviene da Vicolo Scala dalla porzione di

facciata libera posta ad est più precisamente dalla scala identificata catastalmente al Fg.36 Mapp.674 di proprietà privata, gravata da servitù di passaggio apparente.

Ristrutturato più volte nella prima e nella seconda metà del XIX secolo, l'edificio conserva ancora le caratteristiche salienti dell'impianto originario. L'attuale sistema di collegamento verticale è costituito da una scala interna in lastre lapidee a sbalzo con corrimano e ringhiera metallici.

Negli spazi interni non sono evidenti particolari di pregio. Ad oggi non sono ancora stati compiuti saggi volti a indagare gli aspetti materici ed eventuali elementi di particolare valenza storico-artistica attualmente non visibili. Le murature presentano lesioni imputabili a dissesti statici o modifiche dell'apparato, nonché problematiche derivanti dal percolamento delle acque meteoriche e alla mancanza di adeguate protezioni. Nei solai interni sono visibili fenomeni di marcescenza delle travi lignee e perdita puntuale dell'appoggio di queste alla muratura. Sono presenti lacune di intonaco parietale e distacco di porzioni di controsoffitto. Lo stato conservativo e manutentivo dell'immobile è pessimo: le strutture presentano lesioni e fenomeni disgregativi, le parti lignee e gli intonaci risultano ammalorati e compromessi. L'assenza di alcune finestre ha generato l'invasione da parte di volatili e l'esposizione delle parti interne all'umidità.

Dimensioni

La superficie geometrica lorda misura 225mq, corrispondente a quella catastale-commerciale presente in visura e indicativamente ripartita nel seguente modo.

PIANO	SUPERFICIE
Piano terra	82,00
Piano primo	74,00
Piano secondo	69,00
Totale	225,00

Diritti di terzi

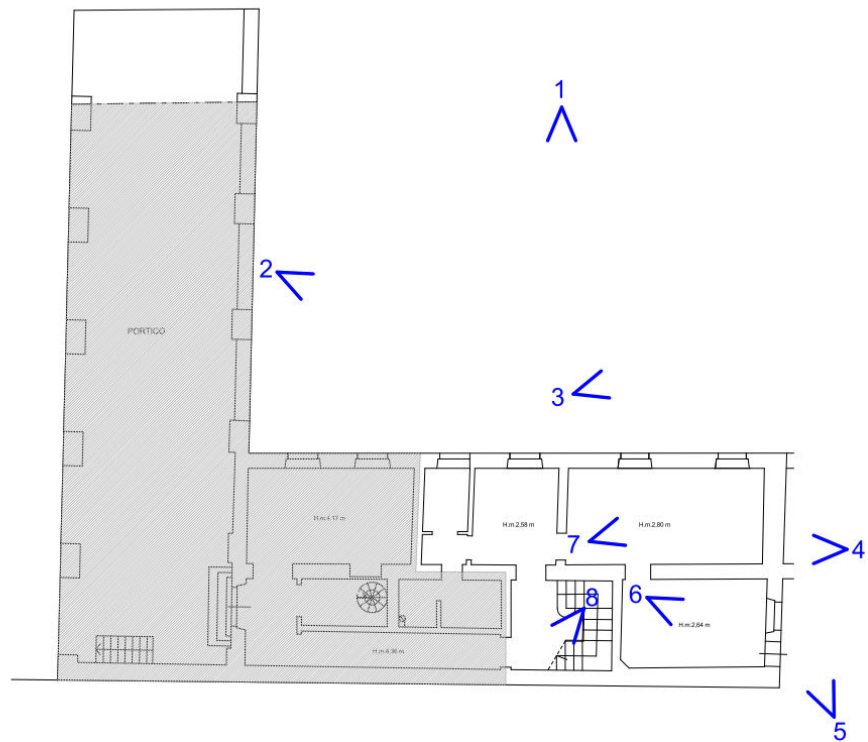
In data 28 settembre 2016 è stata aggiudicata in via definitiva la procedura aperta per la Concessione di valorizzazione della porzione di immobile attigua a quella oggetto del presente Bando. In considerazione del fatto che attualmente le 2 porzioni di immobile risultano tra loro comunicanti e che l'unico collegamento verticale presente nell'immobile è contenuto nella porzione di bene in alienazione, in attesa della realizzazione della distribuzione verticale della porzione di bene in Concessione, l'acquirente dovrà impegnarsi a permettere il passaggio da parte del titolare della Concessione di valorizzazione, consentendogli il raggiungimento della Loggia di Levante situata al primo piano della porzione di edificio prospiciente Via Pescheria.

L'efficacia dell'atto di vendita dell'immobile, e' subordinata alla condizione sospensiva del mancato esercizio del diritto di prelazione da parte del Ministero per i Beni Culturali al quale verra' notificato nei modi e nei termini di legge. Non esercitandosi la prelazione l'atto di vendita acquistera' efficacia piena e definitiva e le parti si obbligano a far risultare l'avveramento della condizione da atto pubblico o da atto autenticato.

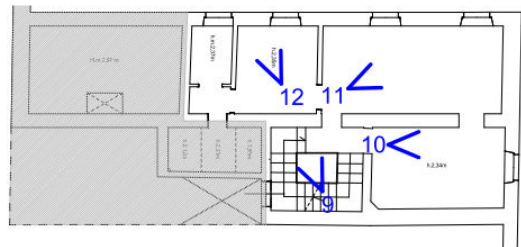
CONSISTENZA GEOMETRICA

Planimetrie e punti di presa fotografica

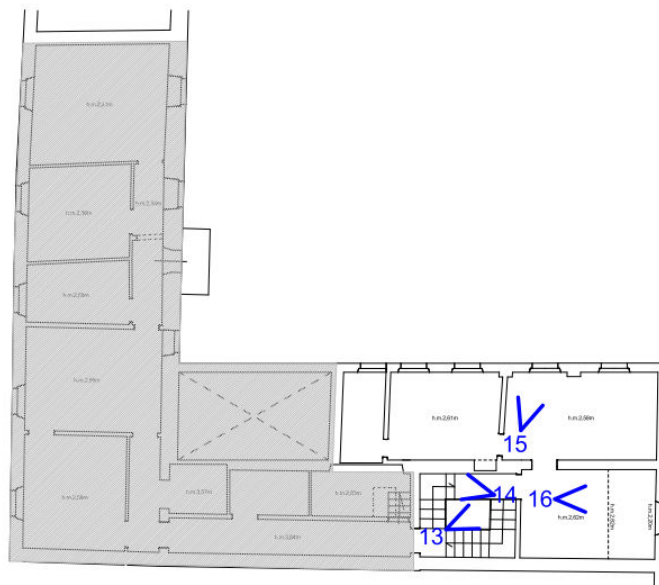
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



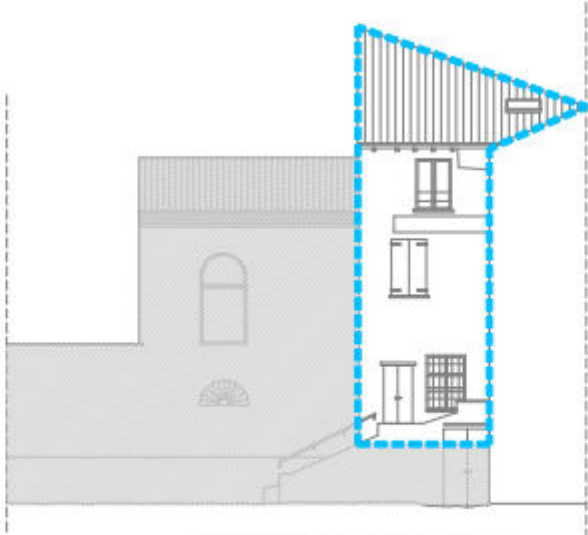
PIANO SECONDO



Prospetti



PROSPETTO RIO



PROSPETTO VICOLO SCALA

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Esterno



1



1



2



3



4



5

Piano terra



6



7



8



9

Piano primo



Piano secondo

