



COMUNE DI VENEZIA

DIREZIONE: DIREZIONE PATRIMONIO E CASA

DETERMINAZIONE DEL DIRIGENTE

(Decreto legislativo 18 Agosto 2000, n. 267 – Regolamento di contabilità art. 33)

OGGETTO: Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni per l'anno 2014 – approvazione e pubblicazione del Bando di asta pubblica immobiliare n. 1/2014– impegno di spesa.

Proposta di determinazione (PDD) n. 1802 del 02/10/2014

Determinazione (DD) n. 1608 del 07/10/2014

Fascicolo 2014.III/2/1.16 "Servizio Programmazione, Acquisti, Vendite e Progetti Speciali"

Il dispositivo atto è stato firmato digitalmente ai sensi del Codice delle Amministrazioni Digitali (D. Lgs. 82/2005 e successive modifiche) da Vettori Alessandra, in data 02/10/2014.

Il visto di regolarità contabile è stato firmato digitalmente ai sensi del Codice delle Amministrazioni Digitali (D. Lgs. 82/2005 e successive modifiche) da Dei Rossi Piero, in data 06/10/2014.



COMUNE DI VENEZIA
Direzione Patrimonio e Casa
Settore Sviluppo Patrimonio
Servizio Programmazione, Acquisti,
Vendite e Progetti Speciali

P.D.D. 2014/1802 del 02/10/2014

OGGETTO: Piano delle alienazioni e delle valorizzazioni per l'anno 2014 – approvazione e pubblicazione del Bando di asta pubblica immobiliare n. 1/2014– impegno di spesa.

IL DIRETTORE

Premesso che con deliberazioni del Commissario Straordinario con i poteri della Giunta Comunale n. 390 del 05/09/2014 e n. 430 del 25/09/2014 è stato individuato il Piano delle Alienazioni e delle Valorizzazioni, ex art. 58 del D.L. 112/2008, convertito con modificazioni dalla L. 133/2008, quale allegato del Bilancio di Previsione per il triennio 2014 - 2016, quest'ultimo approvato con deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 80 del 30/09/2014.

Considerato che la medesima deliberazione di Consiglio Comunale, dichiarata immediatamente eseguibile, ha già approvato l'alienazione di alcuni dei beni immobili facenti parte del predetto Piano ai valori, alle condizioni e con le modalità indicate nelle schede patrimoniali allegata all'atto consiliare.

Rilevato che nell'Allegato A al suddetto Piano, quali beni immobili oggetto di valorizzazione e dismissione, e nelle schede patrimoniali allegata alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 80 del 30/09/2014, quali beni da alienare tramite asta pubblica con il metodo delle offerte segrete in aumento rispetto al prezzo a base d'asta (art. 73 comma 1 punto c) R.D. 827/1924), sono stati inseriti tra gli altri:

1. *GARAGE INTERRATO P.LE LUIGI CANDIANI* – Mestre – parcheggio interrato per due piani di circa 270 posti auto, ubicato al di sotto del piazzale Candiani a Mestre e dell'omonimo Centro Culturale e nelle immediate vicinanze di piazza Ferretto, identificato al Catasto Fabbricati alla Sezione Mestre, Foglio 13, particelle 2465 sub 4, 2478 sub 2 e 2479. Prezzo a base d'asta: Euro 9.100.000,00
2. *EX COMPLESSO SCOLASTICO "A. MANUZIO"* – Mestre – fabbricato dismesso dall'uso scolastico, composto da tre piani fuori terra e da scoperto di pertinenza, con

annessa abitazione del custode e ampio scoperto pertinenziale, il tutto identificato al Catasto Fabbricati alla Sezione Mestre, Foglio 14, particella 2230 sub 1 e 2. Destinazione urbanistica adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 26/07/2013, in fase di approvazione: Zona Territoriale Omogenea di tipo B - Sottozona di completamento soggetta a Progetto Unitario (P.U.) B/PU n. 73 disciplinata dall'art. 14 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione e correlati della vigente Variante al PRG per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905/04 e n. 2141/08. Prezzo a base d'asta: Euro 2.700.000,00

3. *EX CONVENTO DI S. MATTIA DETTO ISTITUTO BENEDETTA DAL MISTRO (VULGO AREA DAL MISTRO)* – Isola di Murano – un edificio principale composto da due piani fuori terra, per complessivi mq 1.430 e altri edifici ben definiti e distinti tra loro: una cappella cinquecentesca, un corpo di fabbrica che è quanto resta del chiostro trecentesco, ed un altro corpo di fabbrica, verosimilmente corrispondente ad uno dei bracci del chiostro cinquecentesco. Nel lotto in cui è inserito l'ex convento, di circa 13.400 mq, sono inoltre presenti degli impianti sportivi minori. Il complesso è identificato in parte al Catasto Terreni, Sezione Murano, Foglio 4, particelle 13 e 721 e in parte al Catasto Fabbricati, Sezione Murano, Foglio 4, particella 725 sub 1 e 2. Prezzo a base d'asta: Euro 2.100.000,00
4. *AREE DI VIA PERTINI* – Mestre – terreni ubicati in Terraferma – zona Est rispetto al centro di Mestre – in prossimità del quartiere Pertini e del plesso scolastico A. Gritti e F. Foscari, prospicienti l'omonima via Eugenio Pertini della superficie complessiva di mq 9.200 ca. Le aree sono identificate al Catasto Terreni, Sezione Mestre, Foglio 20, particelle 101, 43 (porz.), 318 (porz.) e 345. Destinazione nello strumento urbanistico vigente: D RU-5 P.d.R. via Pertini – Aree produttive di ristrutturazione urbanistica. Prezzo base d'asta: Euro 1.799.400,00
5. *IMMOBILE NELLE EX CONTERIE DI MURANO - BLOCCO B1* – corpo di fabbrica di dimensioni rettangolari definite e realizzato con mattoni a vista che si sviluppa su due piani fuori terra identificato al Catasto Fabbricati, Sezione Murano, Foglio 4, particella 49 sub 29 (porz.). Destinazione nello strumento urbanistico vigente: residenza speciale, residenza, attività direzionali, servizi alle persone, attrezzature collettive. Prezzo a base d'asta: Euro 1.170.000,00
6. *APPARTAMENTO IN CAMPO DELLA FAVA* – Venezia, Castello 5520 – Appartamento sito in un complesso residenziale di epoca preottocentesca localizzato nel Sestiere di Castello, nelle immediate vicinanze del ponte di Rialto identificato al Catasto Fabbricati, Sezione Venezia, Foglio 16, particella 803, sub 5. Destinazione nello strumento urbanistico vigente: Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare (tipo C). Prezzo a base d'asta: Euro 850.000,00.
7. *EX BIBLIOTECA CIVICA DI MESTRE* – Immobile ubicato nella parte Ovest del centro di Mestre tra via Miranese, sulla quale si affaccia, e via Antonio Vivaldi, che ha ospitato la biblioteca civica di Mestre prima della progressiva dislocazione nella nuova sede di villa Erizzo in piazzale Donatori di Sangue. Identificata al Catasto Fabbricati,

Sezione Mestre, Foglio 13, particella 1514 sub 9 e 13. Destinazione urbanistica adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 26/07/2013, in fase di approvazione: Zona Territoriale Omogenea di tipo B - Sottozona di completamento soggetta a Progetto Unitario (P.U.) disciplinata dall'art. 14 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione e correlati della vigente Variante al PRG per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905/04 e n. 2141/08. Prezzo base d'asta: Euro 670.000,00

8. *IMMOBILE NELLE EX CONTERIE DI MURANO – EDIFICIO M* – fabbricato a pianta rettangolare con murature perimetrali in mattoni a vista posto quasi centralmente all'area delle Ex Conterie di Murano e identificato al Catasto Fabbricati, Sezione Murano, Foglio 4, particella 49 sub 23. Destinazione nello strumento urbanistico vigente: sala ad uso pubblico, residenza, attività direzionali, servizi alle persone, strutture ricettive, attrezzature collettive. Prezzo a base d'asta: Euro 660.600,00
9. *EX SCUOLA ELEMENTARE DI TORCELLO* – fabbricato novecentesco edificato su un piano oltre al sottotetto praticabile, con cortile circostante completamente recintato con muretto, identificato al Catasto Fabbricati, Sezione Burano, Foglio 25, particella 187 sub 2, 3 e 4. Destinazione nello strumento urbanistico vigente: Nr – Novecentesche integrate nel contesto; giardino destinazione cabina ENEL. Prezzo a base d'asta: Euro 270.000,00

Ritenuto di procedere, in attuazione dei predetti provvedimenti, alla pubblicazione di apposito Bando di asta pubblica immobiliare, il cui schema comprensivo delle schede patrimoniali riferite ai singoli lotti è allegato alla presente determinazione, sino al giorno 13 novembre 2014 all'albo pretorio, sul sito internet istituzionale di questa Amministrazione, nonché come avviso d'asta sui quotidiani "La Repubblica" e "La Nuova Venezia", "Il Gazzettino" e "Il Sole 24 Ore".

Ritenuto, pertanto, di impegnare la spesa necessaria per procedere a detta pubblicazione nell'importo presunto di Euro 4.000,00.

Visto l'art. 107 del D.Lgs. 267/2000.

Visto il R.D. 827/1924.

Visto il Regolamento Comunale di Contabilità.

Richiamati gli allegati n. 1 "principio di competenza finanziaria" e n. 2 "principio contabile applicato concernente la contabilità finanziaria" del D.P.C.M. 28 dicembre 2011 "Sperimentazione della disciplina concernente i sistemi contabili e gli schemi di bilancio delle regioni, degli Enti Locali e dei loro Enti ed Organismi, di cui all'articolo 36 del D.Lgs. 23 giugno 2011, n. 118".

Vista la deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 80 del 30/09/2014, dichiarata immediatamente eseguibile, con la quale è stato approvato il Bilancio di previsione per le annualità 2014 – 2016.

Preso atto che l'esecutività del presente provvedimento è subordinata all'apposizione del visto di regolarità contabile del Direttore della Direzione Finanza, Bilancio e Tributi ai sensi e per gli effetti dell'art. 151 comma 4 del D.Lgs. 267/2000.

Dato atto del rispetto di quanto previsto dall'art. 6 comma 2 del Regolamento sul sistema dei controlli interni, approvato con deliberazione del C.C. n. 16 del 28/02/2013 in ordine al controllo di regolarità amministrativa e contabile nella fase preventiva.

DETERMINA

1. di approvare lo schema di bando di asta pubblica immobiliare comprensivo delle schede patrimoniali riferite ai singoli lotti, allegato alla presente determinazione, per l'alienazione dei beni immobili indicati e descritti in premessa.
2. di procedere alla pubblicazione del suddetto bando d'asta sino al giorno 13 novembre 2014 sul sito internet istituzionale di questa Amministrazione, all'albo pretorio nonché come avviso d'asta sui quotidiani "La Repubblica" e "La Nuova Venezia", "Il Gazzettino" e "Il Sole 24 Ore".
3. di impegnare la somma di Euro 4.000,00 al fine di procedere alla pubblicazione degli avvisi d'asta. Tale spesa troverà copertura come segue: Cap. 4503/26 del Bilancio 2014 – Spese per servizi amministrativi (Cod. Gest. 001).

Il Responsabile del Procedimento ai sensi della Legge n. 241 del 07 agosto 1990 è la dott.ssa Alessandra Vettori, Direttore della Direzione Patrimonio e Casa.

Il Direttore
dott.ssa Alessandra Vettori

CITTA' DI
VENEZIA



Direzione Finanza Bilancio e Tributi

PDD/ 2014 / 1802

Espletati gli accertamenti ai sensi dell'art. 151 comma 4 e 147 bis del D.Lgs. 18/08/2000 n. 267

Si esprime parere di regolarità contabile e visto attestante la copertura finanziaria.

Il Dirigente Responsabile

CITTA' DI
VENEZIA



COMUNE DI VENEZIA

Direzione Patrimonio e Casa

PG N. 2014/

del

BANDO DI ASTA PUBBLICA IMMOBILIARE N. 1/2014

In esecuzione alla deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 80 del 30/09/2014, dichiarata immediatamente eseguibile, e della Determinazione Dirigenziale PDD n. 2014/1802 del 02/10/2014

si rende noto

che il giorno **13 novembre 2014 alle ore 15.00** in una sala di Ca' Farsetti – Ca' Loredan, S. Marco 4136 – Venezia, davanti al Presidente di Commissione a ciò delegato, si procederà in seduta pubblica, mediante esperimento di asta pubblica con il metodo delle offerte segrete da confrontarsi con il prezzo posto a base d'asta, secondo le modalità di cui agli artt. 73 lett. c) e 76, I, II e III comma del R.D. n. 827 del 23 maggio 1924, all'alienazione dei seguenti beni immobili di proprietà del Comune di Venezia:

DESCRIZIONE DEI LOTTI OGGETTO DELLA PROCEDURA

Lotto n. 1:

GARAGE INTERRATO P.LE LUIGI CANDIANI – Mestre – parcheggio interrato per due piani di circa 260 posti auto, ubicato nel pieno centro di Mestre al di sotto del piazzale Candiani a Mestre e dell'omonimo Centro Culturale e nelle immediate vicinanze di piazza Ferretto, identificato al Catasto Fabbricati alla Sezione Mestre, Foglio 13, particelle 2465 sub 4, 2478 sub 2 e 2479.

Prezzo a base d'asta: Euro 9.100.000,00

Lotto n. 2:

EX COMPLESSO SCOLASTICO "A. MANUZIO" – Mestre – fabbricato dismesso dall'uso scolastico ubicato in zona centrale di Mestre – viale San Marco, composto da tre piani fuori terra e da ampio scoperto di pertinenza della superficie di mq 3.700 ca., con annessa abitazione del custode, il tutto identificato al Catasto Fabbricati alla Sezione Mestre, Foglio 14, particella 2230 sub 1 e 2. Destinazione urbanistica adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 26/07/2013, in fase di approvazione: Zona Territoriale Omogenea di tipo B - Sottozona di completamento

soggetta a Progetto Unitario (P.U.) B/PU n. 73 disciplinata dall'art. 14 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione e correlati della vigente Variante al PRG per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905/04 e n. 2141/08.

Prezzo a base d'asta: Euro 2.700.000,00

Lotto n. 3:

EX CONVENTO DI S. MATTIA DETTO ISTITUTO BENEDETTA DAL MISTRO (VULGO AREA DAL MISTRO)

– *Isola di Murano* – un edificio principale composto da due piani fuori terra, per complessivi mq 1.430 e altri edifici ben definiti e distinti tra loro: una cappella cinquecentesca, un corpo di fabbrica che è quanto resta del chiostro trecentesco, ed un altro corpo di fabbrica, verosimilmente corrispondente ad uno dei bracci del chiostro cinquecentesco. Nel lotto in cui è inserito l'ex convento, di circa 13.400 mq, sono inoltre presenti degli impianti sportivi minori. Il complesso è identificato in parte al Catasto Terreni, Sezione Murano, Foglio 4, particelle 13 e 721 e in parte al Catasto Fabbricati, Sezione Murano, Foglio 4, particella 725 sub 1 e 2.

Destinazione nello strumento urbanistico vigente:

Categorie tipologiche delle unità di spazio

- Unità edilizia speciale a struttura mista (Sn) destinazioni d'uso ammesse: Residenze collettive, attività direzionali, strutture ricettive, attrezzature collettive;
- Unità edilizia novecentesca di nuova ideazione (Nr) destinazioni d'uso ammesse: tutte le utilizzazioni coerenti con le caratteristiche e con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite, fatte salve le indicazioni dell'eventuale strumento urbanistico esecutivo.

Aree assoggettate agli standards

- Aree per attrezzature di interesse comune

Destinazione urbanistica adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 26/07/2013, in fase di approvazione: sono confermate le attuali destinazioni d'uso per le unità di spazio. All'interno dell'ambito, oltre agli utilizzi già previsti per lo standard "aree per attrezzature di interesse comune", è consentito il mantenimento delle attrezzature sportive esistenti, il loro adeguamento e l'eventuale rilocalizzazione all'interno dell'area.

Prezzo a base d'asta: Euro 2.100.000,00

Lotto n. 4:

AREE DI VIA PERTINI – *Mestre* – terreni ubicati in Terraferma – zona Est rispetto al centro di Mestre – in prossimità del quartiere Pertini e del plesso scolastico A. Gritti e F. Foscari, prospicienti l'omonima via Eugenio Pertini della superficie complessiva di mq 9.200 ca. Le aree sono identificate al Catasto Terreni, Sezione Mestre, Foglio 20, particelle 101, 43 (porz.), 318 (porz.) e 345. Destinazione nello strumento urbanistico vigente: D RU-5 P.d.R. via Pertini – Aree produttive di ristrutturazione urbanistica.

Prezzo a base d'asta: Euro 1.799.400,00

Lotto n. 5:

IMMOBILE NELLE EX CONTERIE DI MURANO - BLOCCO B1 – corpo di fabbrica a pianta rettangolare realizzato con mattoni a vista ubicato nell'area denominata "ex Conterie" ai margini del canale principale dell'isola di Murano "Canale Ponte Longo (Grande)", a pochi passi dalla Basilica dei SS. Maria e Donato nonché dal Museo Vetrario. Si sviluppa su due piani fuori terra ed è identificato al Catasto Fabbricati, Sezione Murano, Foglio 4, particella 49 sub 29

(porz.). Destinazione nello strumento urbanistico vigente: residenza speciale, residenza, attività direzionali, servizi alle persone, attrezzature collettive.

Prezzo a base d'asta: Euro 1.170.000,00

Lotto n. 6:

APPARTAMENTO IN CAMPO DELLA FAVA – Venezia, Castello 5520 – Appartamento sito in un complesso residenziale di epoca preottocentesca localizzato nel Sestiere di Castello, nelle immediate vicinanze del ponte di Rialto identificato al Catasto Fabbricati, Sezione Venezia, Foglio 16, particella 803, sub 5. Destinazione nello strumento urbanistico vigente: Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare (tipo C).

Prezzo a base d'asta: Euro 850.000,00

Lotto n. 7:

EX BIBLIOTECA CIVICA DI MESTRE – Immobile ubicato nella parte Ovest del centro di Mestre tra via Miranese, sulla quale si affaccia, e via Antonio Vivaldi, che ha ospitato la biblioteca civica di Mestre prima della progressiva dislocazione nella nuova sede di villa Erizzo in piazzale Donatori di Sangue. Identificata la Catasto Fabbricati, Sezione Mestre, Foglio 13, particella 1514 sub 9 e 13. Destinazione urbanistica adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 67 del 26/07/2013, in fase di approvazione: Zona Territoriale Omogenea di tipo B - Sottozona di completamento soggetta a Progetto Unitario (P.U.) disciplinata dall'art. 14 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione e correlati della vigente Variante al PRG per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905/04 e n. 2141/08.

Prezzo a base d'asta: Euro 670.000,00

Lotto n. 8:

IMMOBILE NELLE EX CONTERIE DI MURANO - EDIFICIO "M" – fabbricato a pianta rettangolare con muraure perimetrali in mattoni a vista posto quasi centralmente all'area delle Ex Conterie di Murano ai margini del canale principale dell'isola di Murano "Canale Ponte Longo (Grande)", a pochi passi dalla Basilica dei SS. Maria e Donato nonché dal Museo Vetrario. Il Lotto è identificato al Catasto Fabbricati, Sezione Murano, Foglio 4, particella 49 sub 23. Destinazione nello strumento urbanistico vigente: sala ad uso pubblico, residenza, attività direzionali, servizi alle persone, strutture ricettive, attrezzature collettive.

Prezzo a base d'asta: Euro 660.600,00

Lotto n. 9:

EX SCUOLA ELEMENTARE DI TORCELLO – fabbricato novecentesco ubicato nell'Isola del Torcello edificato su un piano oltre al sottotetto praticabile, con cortile circostante completamente recintato con muretto, identificato al Catasto Fabbricati, Sezione Burano, Foglio 25, particella 187 sub 2, 3 e 4. Destinazione nello strumento urbanistico vigente: Nr – Novecentesche integrate nel contesto; giardino è in fase di definizione la destinazione urbanistica dell'unità edilizia precedentemente non rilevata e la riconfigurazione degli spazi scoperti classificati come "giardino".

Prezzo a base d'asta: Euro 270.000,00

Le schede patrimoniali degli immobili sopraelencati, contenenti nel dettaglio le caratteristiche fisiche, la migliore individuazione di quanto oggetto di questa asta, le destinazioni urbanistiche attuali e in fase di approvazione e ogni eventuale vincolo o condizione, sono allegate al presente Bando per farne parte integrante (allegati dal n. 1 al n. 9).

TERMINE PER LA PRESENTAZIONE DELLE OFFERTE

Al fine di prender parte all'asta gli interessati dovranno far pervenire la propria offerta, in plico debitamente sigillato e controfirmato nelle modalità di seguito meglio specificate, esclusivamente all'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Venezia – sede di Venezia, presso Ca' Farsetti, calle del Carbon, S. Marco 4136 - 30124 Venezia – **entro e non oltre il termine perentorio delle ore 13.00 del giorno 13 novembre 2014** a pena di esclusione.

Farà fede il timbro/data e l'ora apposti dal sopraccitato Protocollo Generale al momento del ricevimento.

Il recapito del suddetto plico dovrà essere effettuato, entro e non oltre il termine indicato, direttamente o a mezzo posta (posta celere compresa). È ammessa anche la consegna tramite agenzie di recapito autorizzate, nel rispetto della normativa in materia. Oltre il termine sopraindicato non sarà valida alcuna offerta anche se sostitutiva od aggiuntiva di offerta precedente, ancorché spedita in data anteriore al termine suddetto.

Il recapito del plico entro il termine indicato rimane ad esclusivo rischio del mittente.

L'orario di servizio al pubblico effettuato dall'Ufficio Protocollo Generale del Comune di Venezia è il seguente: dal Lunedì al Venerdì dalle ore 9.00 alle ore 13.00 ad eccezione delle giornate festive infrasettimanali. Eventuali modifiche agli orari di apertura dell'Ufficio saranno comunicati nel sito web istituzionale del Comune di Venezia, nella sezione dedicata al Servizio Protocollo Generale.

MODALITÀ DI PARTECIPAZIONE ALL'ASTA

Per la partecipazione all'asta ciascun interessato dovrà presentare un plico sigillato e controfirmato recante la dicitura **“OFFERTA per la partecipazione all'Asta pubblica n. 1/2014 per il Lotto n. ___ – RISERVATO NON APRIRE”** e riportare in modo ben visibile l'intestazione e l'indirizzo del mittente e l'indirizzo del destinatario: Comune di Venezia – Direzione Patrimonio e Casa – San Marco n. 4136 - 30124 Venezia.

Gli interessati a più lotti dovranno far pervenire, in plichi distinti, tante offerte quanti sono i lotti a cui intendono partecipare. Ognuno dei plichi presentati dovrà avere, a pena d'esclusione, il contenuto di seguito indicato.

Nel plico – a pena di esclusione – dovranno essere inserite due buste pure sigillate e controfirmate lungo i lembi di chiusura, contraddistinte con le lettere e le denominazioni: **“A – Istanza ”** e **“B – Offerta economica”**.

Per sigillo si intende la semplice apposizione di materiale di tipo adesivo o ceralacca, che aderendo su tutti i lembi di chiusura del plico e delle buste contraddistinte dalle lettere “A” e “B”, garantisca l'impossibilità di manomissione degli stessi sino al momento della gara.

DOCUMENTAZIONE DA PRESENTARE

Il plico dell'offerta, a pena di esclusione, dovrà contenere:

BUSTA “A - ISTANZA”

A pena di esclusione dalla gara, la busta **“A - ISTANZA”**, dovrà contenere:

1. Istanza di partecipazione all'asta redatta in bollo (marca da bollo da €. 16,00) contenente una dichiarazione sostitutiva resa ai sensi degli art. 46 e 47 del D.P.R. 28 dicembre 2000, n. 445, con la quale il partecipante dichiara:

per le persone fisiche, il nome e il cognome, il luogo e la data di nascita, la residenza e il codice fiscale dell'offerente o degli offerenti

per le persone giuridiche, la ragione sociale, la sede legale, il codice fiscale e la partita I.V.A., data e numero di iscrizione nel Registro delle imprese o equivalente in altri paesi nonché le generalità del legale rappresentante, firmatario dell'istanza.

Nell'istanza dovrà essere, inoltre, dichiarato:

- a) di aver preso visione e di avere piena conoscenza, accettandone integralmente tutte le condizioni, clausole e modalità riportate nel presente Bando, nella scheda patrimoniale riferita al lotto per il quale è presentata l'offerta, nella deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 80 del 30/09/2014 e nella Determinazione Dirigenziale PDD n. 2014/1802 del 02/10/2014;
- b) di accettare l'acquisto dell'immobile a corpo (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.), nello stato di fatto e di diritto in cui si trova anche per aver preso visione della relativa scheda patrimoniale e per avere eseguito idoneo sopralluogo;
- c) di assumere tutte le obbligazioni e gli impegni di cui al presente Bando, compresi quelli specifici dei singoli Lotti dettagliatamente descritti nelle relative schede patrimoniali, per sé, successori anche parziali e aventi causa a qualsiasi titolo e di dichiarare la propria offerta impegnativa e vincolante, in caso di aggiudicazione, per dodici mesi dalla data fissata per la seduta pubblica;
- d) di impegnarsi, in caso di trasferimento totale o parziale dei beni oggetto di asta, a fare espressa menzione, nei relativi atti di trasferimento, delle obbligazioni e degli impegni di cui al presente Bando, compresi quelli dettagliatamente descritti nella scheda patrimoniale riferita al lotto per il quale è presentata l'offerta che, nell'ipotesi di pluralità di aventi causa, saranno da questi ultimi solidalmente assunti;
- e) di aver valutato tutti i fattori che possono influire sull'offerta, ritenendola equa;
- f) l'impegno in caso di aggiudicazione a stipulare il contratto di compravendita entro il 31 dicembre 2014 con contestuale integrale pagamento del prezzo e accettando comunque fin da subito la possibilità per il Comune di Venezia di prorogare tale termine con sottoscrizione di un contratto preliminare di vendita entro il 31 dicembre 2014, secondo le modalità descritte nel presente Bando;
- g) di accettare, in caso di aggiudicazione, la rinuncia ad ogni eccezione o pretesa, ivi compresa l'eventuale richiesta di risarcimento danni, avverso l'Amministrazione Comunale per il caso di mancata approvazione definitiva della variante allo strumento urbanistico vigente, nei casi previsti, entro il termine di dodici mesi dalla data della seduta pubblica di apertura delle offerte;
- h) di accettare in caso di aggiudicazione a manlevare questa Amministrazione da tutti gli oneri e responsabilità connesse e derivanti dallo stato ambientale del lotto, che si intendono esclusivamente in capo all'acquirente, senza possibilità di rivalsa alcuna nei confronti del Comune di Venezia;
- i) dichiarazione di non essere interdetto, inabilitato e di non trovarsi in stato di fallimento, liquidazione coatta, concordato preventivo e che nei propri riguardi non è in corso un procedimento per la dichiarazione di una di tali situazioni o situazioni equivalenti per la legislazione vigente;
- j) di non avere pendente nei propri confronti procedimento per l'applicazione di una delle misure di prevenzione di cui all'art. 3 della legge n. 1423/1956 e s.m.i. e che non sussiste una delle cause ostative previste dall'art. 10 della legge n. 575/1965;
- k) di non avere a proprio carico sentenze definitive di condanna, o emesso decreto penale di condanna o sentenza di applicazione della pena ai sensi dell'art. 444 del Codice di Procedura Penale, ovvero procedimenti in corso per reati comportanti la perdita o la sospensione della capacità di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- l) di non aver avuto applicata la sanzione di cui all'art. 9 comma 2 lettera c) del D.Lgs. 8 giugno 2001, n. 231 o altra sanzione che comporta il divieto di contrattare con la Pubblica Amministrazione;
- m) di essere in regola rispetto agli obblighi relativi al pagamento di imposte e tasse e che al riguardo non esistono a proprio carico violazioni definitivamente accertate;
- n) di essere in regola con le disposizioni relative alla normativa antimafia e ai tentativi di infiltrazione mafiosa;

- o) di essere informato, secondo quanto previsto dal D.Lgs. n. 196/2003, che i dati personali raccolti saranno trattati, anche con strumenti informatici, esclusivamente nell'ambito della procedura per la quale vengono resa e di dare in tal senso il consenso.

In tutti i casi in cui l'offerente non sia persona fisica, la dichiarazione sostitutiva verrà resa ai sensi dell'art. 47 D.P.R. n. 445/2000 per l'iscrizione al Registro Imprese e per la titolarità della rappresentanza legale, o ai sensi degli artt. 18, 19 e 19 bis del D.P.R. n. 445/2000.

In relazione al Lotto contraddistinto con il numero 6 si precisa che l'immobile – già dichiarato di interesse storico artistico ai sensi del D.Lgs. n. 490/1999 – è oggetto del procedimento di verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 presso la Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto.

Nel caso in cui l'immobile costituente il lotto fosse dichiarato di interesse culturale, l'atto di trasferimento della proprietà dovrà essere preceduto dal provvedimento di autorizzazione all'alienazione rilasciato dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto ai sensi dell'art. 55 del medesimo D.Lgs. e sarà sottoposto a condizione sospensiva, per consentire l'esercizio del diritto di prelazione all'acquisto ad opera degli Enti legittimati, ai sensi dell'art. 60 del medesimo D.Lgs.

L'istanza dovrà contenere l'espressa rinuncia, in caso di aggiudicazione, ad ogni eccezione e pretesa, ivi compresa l'eventuale richiesta di risarcimento danni o indennizzi, avverso l'Amministrazione Comunale, per il caso di rilascio da parte della Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del provvedimento di dichiarazione di interesse culturale ai sensi del art. 12 del D.Lgs. 42/2004 sul complesso immobiliare costituente il lotto e/o per il caso di mancata autorizzazione rilasciata dalla medesima Direzione Regionale all'alienazione del bene immobile e/o per il caso di mancato rilascio dell'autorizzazione entro il termine di validità dell'offerta presentata e/o per il caso di esercizio del suddetto diritto di prelazione ad opera di taluno degli Enti aventi diritto. In tali ipotesi l'Aggiudicatario avrà diritto alla restituzione delle somme corrisposte per l'acquisto del bene (deposito cauzionale e eventuale corrispettivo pagato in sede d'atto) senza interessi, non potendo vantare nei confronti del Comune di Venezia alcuna ulteriore pretesa.

In relazione al lotto contraddistinto con il numero 3 – dichiarato d'interesse culturale ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs. 42/2004 – si precisa che l'atto di trasferimento della proprietà dovrà essere preceduto dal provvedimento di autorizzazione all'alienazione rilasciato dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto ai sensi dell'art. 55 del medesimo D.Lgs. e sarà sottoposto a condizione sospensiva, per consentire l'esercizio del diritto di prelazione all'acquisto ad opera degli Enti legittimati, ai sensi dell'art. 60 del medesimo D.Lgs.

L'istanza dovrà contenere l'espressa rinuncia, in caso di aggiudicazione, ad ogni eccezione e pretesa, ivi compresa l'eventuale richiesta di risarcimento danni o indennizzi, avverso l'Amministrazione Comunale, per il caso di mancata autorizzazione rilasciata dalla competente Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici all'alienazione del bene immobile e/o per il caso di mancato rilascio dell'autorizzazione entro il termine di validità dell'offerta presentata o per il caso di esercizio del suddetto diritto di prelazione ad opera di taluno degli Enti aventi diritto. In tali ipotesi l'Aggiudicatario avrà diritto alla restituzione delle somme corrisposte per l'acquisto del bene (deposito cauzionale e eventuale corrispettivo pagato in sede d'atto) senza interessi, non potendo vantare nei confronti del Comune di Venezia alcuna ulteriore pretesa.

In relazione ai Lotti contraddistinti con i numeri 2 e 3 l'istanza dovrà contenere l'espressa rinuncia, in caso di aggiudicazione, ad ogni eccezione e pretesa, ivi compresa l'eventuale richiesta di risarcimento danni, avverso l'Amministrazione Comunale per il caso di mancata approvazione definitiva della variante allo strumento urbanistico vigente entro il termine del 31 dicembre 2014 e comunque entro il termine di validità dell'offerta, fatto salvo quanto *infra* previsto nella sezione "Contratto di compravendita". In tali ipotesi l'Aggiudicatario avrà diritto alla restituzione delle somme corrisposte per l'acquisto del bene (deposito cauzionale e eventuale corrispettivo pagato in sede d'atto) senza interessi, non potendo vantare nei confronti del Comune di Venezia alcuna ulteriore pretesa.

Per eventuali comunicazioni si invita ad indicare nell'istanza di partecipazione i recapiti telefonici, e-mail (preferibilmente indirizzo di posta elettronica certificata) e/o fax.

Alle dichiarazioni sostitutive deve essere allegata, a pena di esclusione, copia fotostatica non autenticata del documento di identità del soggetto sottoscrittore.

2. A garanzia dell'offerta e della sottoscrizione del contratto di trasferimento della proprietà è richiesto il versamento di un **deposito cauzionale infruttifero** dell'importo pari al 10% del prezzo a base d'asta del singolo Lotto per cui si intende presentare l'offerta.

Il suddetto deposito cauzionale potrà essere costituito esclusivamente attraverso bonifico sul Conto Corrente Bancario intestato al Comune di Venezia presso la Tesoreria Comunale - Cassa di Risparmio di Venezia SpA – Codice IBAN IT29 E063 4502 0101 0000 0300 330 (dall'estero BIC: IBSPIT2V IT29-E063-4502-0101-0000-0300-330) con la causale “Asta immobiliare 1/2014 – deposito cauzionale Lotto n. _____”.

La suddetta garanzia, **esclusivamente per i Lotti dal n. 1 al n. 5**, potrà essere prestata anche mediante fidejussione bancaria o polizza fidejussoria assicurativa, dell'importo pari al 10% del prezzo a base d'asta del singolo Lotto per cui si intende presentare l'offerta, rilasciata da società di assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge 10 giugno 1982 n. 348 o rilasciata dagli intermediari finanziari iscritti nell'albo di cui all'art. 106 del D. Lgs. 385/1993, che svolgono in via esclusiva o prevalente attività di rilascio di garanzie e che sono sottoposti a revisione contabile da parte di una società di revisione iscritta nell'albo previsto dall'articolo 161 del decreto legislativo 24 febbraio 1998, n. 58, con scadenza non inferiore a mesi tredici decorrenti dalla data della seduta pubblica sopra indicata. La fidejussione o polizza assicurativa dovrà contenere l'espressa condizione che il fidejussore è tenuto a soddisfare l'obbligazione a semplice richiesta del Comune di Venezia entro quindici giorni, con esclusione del beneficio di preventiva escussione di cui all'art. 1944 c.c.

L'originale della quietanza dell'avvenuto deposito ovvero l'originale della fidejussione bancaria o assicurativa (in caso di polizza) – a pena di esclusione – dovrà essere inserita nella busta “A – ISTANZA”.

BUSTA “B – OFFERTA ECONOMICA”

A pena di esclusione dalla gara, la busta “**B - OFFERTA ECONOMICA**”, sigillata e controfirmata, dovrà contenere l'offerta economica redatta in carta semplice con precisa indicazione del Lotto a cui è riferita.

Sulla busta contenete l'offerta economica dovrà essere riportato il nome del concorrente e il riferimento al numero del Lotto a cui l'offerta è riferita.

L'offerta dovrà essere incondizionata ed espressa in cifre e in lettere e nel caso di discordanza tra il prezzo indicato in cifre e quello indicato in lettere sarà ritenuto valido quello indicato in lettere. Saranno ritenute valide unicamente le offerte pari o superiori al prezzo a base d'asta.

L'offerta dovrà essere, inoltre, firmata dal sottoscrittore dell'istanza di cui sopra. Determina l'esclusione dell'asta la circostanza che l'offerta non sia validamente sottoscritta e/o che non venga inserita nella Busta “B – OFFERTA ECONOMICA”.

MODALITÀ PARTICOLARI D'OFFERTA

Sono ammesse *offerte per procura speciale*, che dovrà essere redatta per atto pubblico o per scrittura privata autenticata, allegata in originale o in copia autenticata nel plico contenente i documenti all'interno della busta “A – Istanza”, pena l'esclusione dalla gara. In tal caso le dichiarazioni da rendersi dovranno essere effettuate dal delegato in capo al delegante.

Sono ammesse *offerte congiunte* da parte di più soggetti i quali in tal caso, a pena di esclusione, dovranno sottoscrivere tutti l'istanza e l'offerta economica ovvero conferire ad uno di essi procura speciale nelle modalità sopra descritte. In caso di offerta congiunta i partecipanti saranno considerati obbligati solidali nei confronti del Comune di Venezia.

Sono ammesse, inoltre, la presentazione di *offerte* da parte di uno o più soggetti, contenente l'*impegno* formale a *costituire in caso di aggiudicazione un soggetto giuridico distinto* che acquisterà l'immobile ed assumerà le obbligazioni tutte di cui al presente Bando. In tal caso, a pena di esclusione, dovranno sottoscrivere tutti l'istanza e l'offerta economica ovvero conferire ad uno di essi procura speciale nelle modalità sopra descritte. Tali soggetti saranno considerati obbligati solidali nei confronti del Comune di Venezia. La società acquirente dell'immobile dovrà risultare iscritta nel Registro delle Imprese prima della data fissata per la stipulazione dell'atto.

Sono ammesse *offerte per persona/e da nominare* secondo le modalità di cui all'art. 81 R.D. 827/1924. In tal caso, nell'istanza deve essere indicato esplicitamente che l'offerente partecipa per persona/e da nominare e dovranno comunque essere contenute le dichiarazioni e gli impegni previsti alla lettera "A – ISTANZA" in proprio nome.

L'offerente per persona/e da nominare, entro i tre giorni successivi (lavorativi - sabato escluso) alla pubblicazione (sul sito Internet <http://www.comune.venezia.it>) dell'aggiudicazione provvisoria dovrà dichiarare la/le persona/e per la/le quale/i ha agito ed attestare che è garante e obbligato solidale della/e medesima/e; tale dichiarazione deve essere resa mediante atto pubblico o scrittura privata autenticata e con modalità conformi a quanto disposto dagli artt. 1401 e segg. cod. civ.

Qualora l'offerente per persona/e da nominare non renda la dichiarazione nei termini e/o nei modi prescritti, ovvero nomi persona/e incapace/i di obbligarsi o di contrarre o non legittimamente autorizzata/e o non in possesso dei requisiti previsti dal presente bando, ovvero società non ancora iscritta/e nel Registro delle Imprese al momento della nomina, ovvero ancora la/e persona/e nominata/e non accetti/accettino l'aggiudicazione o non addivenga/addivengano alla stipulazione dell'atto per causa a lui/loro imputabile, l'offerente sarà considerato a tutti gli effetti Aggiudicatario in luogo di colui/coloro con il/i quale/i non sia possibile stipulare l'atto per le ragioni predette. Rimangono ad esclusivo carico dell'offerente spese ed oneri fiscali relativi alla dichiarazione di nomina del/i contraente/i finale/i.

In difetto di offerta per persona/e da nominare, non saranno consentite intestazioni a terzi del bene aggiudicato, eccezion fatta per la cointestazione al coniuge dell'Aggiudicatario in regime patrimoniale di comunione legale dei beni. Tutti gli intestatari del/i Lotto/i dovranno possedere i requisiti di cui al presente Bando ed adempiere alle obbligazioni tutte in esso previste.

Non è consentita, a pena di esclusione di tutte le offerte presentate, la presentazione – direttamente o indirettamente - di più offerte da parte dello stesso soggetto riferite al medesimo lotto; non è consentita la presentazione di offerte dopo la data di scadenza del termine di presentazione, salvo il caso di rilancio nell'ipotesi di parità di offerta di cui *infra*.

Gli interessati a più lotti dovranno far pervenire in distinti plichi tante offerte quanti sono i lotti a cui intendono partecipare.

La non veridicità delle autocertificazioni comporterà la decadenza dall'aggiudicazione e la mancata stipulazione del contratto per fatto imputabile all'Aggiudicatario, oltre alle ulteriori conseguenze di legge. L'Ente in tal caso avrà diritto ad incamerare l'intero deposito cauzionale prestato, salvo comunque il diritto al maggior danno.

AGGIUDICAZIONE

Alle ore 15.00 del giorno 13/11/2014 presso una sala di Ca' Farsetti – Ca' Loredan, S. Marco 4136 – Venezia, la Commissione di gara all'uopo nominata procederà, in seduta pubblica, all'apertura dei plichi pervenuti nei termini, verificandone la completezza e la conformità alle disposizioni del presente Bando di gara.

Al termine della procedura di valutazione delle offerte verrà redatta la graduatoria in ordine decrescente a partire dalla maggiore offerta, e successivamente approvata con apposito provvedimento e pubblicata su apposita sezione del sito istituzionale del Comune di Venezia.

L'aggiudicazione, per ciascun Lotto, sarà fatta a favore del concorrente che avrà presentato l'offerta più alta rispetto al prezzo posto a base d'asta al quale ne sarà data notizia attraverso lettera raccomandata A.R. È ammessa l'aggiudicazione di più lotti al medesimo concorrente. L'aggiudicazione avrà luogo anche in caso di una sola offerta valida riferita al Lotto, purché almeno pari al prezzo base d'asta.

In caso di parità di offerte si procederà, a norma dell'art. 37 del R.D. 17 giugno 1909 n. 454, ad un rilancio tra gli offerenti. Ove nessuno di coloro che hanno presentato offerte uguali sia presente, o i presenti non vogliano migliorare l'offerta, si procederà all'aggiudicazione mediante sorteggio.

L'Amministrazione Comunale si riserva a suo insindacabile giudizio la facoltà di non aggiudicare o di sospendere la procedura senza che i partecipanti possano vantare alcuna pretesa o richiesta di risarcimento o indennizzo a nessun titolo.

Le offerte duplici o contenenti comunque condizioni saranno considerate nulle. Della seduta sarà redatto apposito verbale che verrà approvato con successivo provvedimento.

I depositi cauzionali saranno svincolati immediatamente per le ditte non ammesse alla gara. Il deposito cauzionale sarà restituito ai non aggiudicatari nel più breve tempo possibile, previo svincolo. Le garanzie costituite attraverso fidejussioni bancarie o polizze fidejussorie verranno restituite mediante invio del documento all'offerente a mezzo posta. L'ammontare della somma prestata a titolo di cauzione dal soggetto Aggiudicatario sarà imputato in conto prezzo al momento della stipula dell'atto di vendita. Le cauzioni saranno restituite o imputate in conto prezzo senza riconoscimento di interessi o altre somme a qualsiasi titolo pretese.

L'offerta si considera vincolante per l'Aggiudicatario ed irrevocabile per la durata di mesi dodici dalla data fissata per la seduta pubblica sopra citata.

L'aggiudicazione diverrà in ogni caso vincolante per l'Amministrazione Comunale allorché saranno divenuti esecutivi, ai sensi di legge, i provvedimenti di approvazione dell'esito della gara.

In caso di carente, irregolare o intempestiva presentazione dei documenti prescritti, ovvero di non veridicità delle dichiarazioni rilasciate ed, in generale, di mancati adempimenti connessi o conseguenti all'aggiudicazione - compresa la mancata stipula del contratto di alienazione entro la data stabilita -, l'aggiudicazione stessa verrà revocata e la cauzione escussa, fermo restando ogni diritto al risarcimento dell'ulteriore danno subito.

In tali casi il Comune di Venezia si riserva la facoltà di dare scorrimento alla graduatoria sempreché l'offerta sia superiore alla base d'asta secondo l'ordine decrescente delle offerte valide e il concorrente ancora interessato.

CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

L'Aggiudicatario, entro il termine fissato dal Comune di Venezia con formale comunicazione, dovrà produrre i documenti utili al perfezionamento contrattuale.

L'atto di vendita dovrà essere stipulato entro il 31 dicembre 2014 con contestuale integrale pagamento del prezzo di aggiudicazione (e dell'eventuale conguaglio delle spese d'asta).

In tutti i casi di mancata stipulazione dell'atto per causa non imputabile al Comune di Venezia entro il termine di cui al precedente paragrafo, l'Amministrazione Comunale si riserva di procedere, con apposito provvedimento da notificare all'interessato a mezzo messo comunale, alla revoca dell'aggiudicazione e all'incameramento della cauzione prestata, salvo comunque il diritto al risarcimento del maggior danno. È comunque fatta salva la possibilità, entro tale termine, di procedere su indicazione del Comune di Venezia alla stipula di un contratto preliminare di compravendita come meglio di seguito specificato.

L'atto verrà rogato da notaio incaricato dalla parte acquirente, sulla quale graveranno le spese d'atto, fiscali e conseguenti.

Le spese d'asta, comprese quelle di pubblicazione dell'avviso, quelle contrattuali, accessorie relative e conseguenti alla gara, saranno a carico dell'acquirente. Le spese d'asta saranno ripartite tra i tutti i lotti in proporzione al prezzo a base d'asta e dovranno essere versate nel termine indicato dall'Amministrazione.

In relazione al Lotti contraddistinti con i numeri 2 e 3, nel caso in cui al momento della sottoscrizione del contratto di compravendita non fosse ancora sopraggiunta l'approvazione da parte del Consiglio Comunale della variante allo strumento urbanistico vigente meglio illustrata nella relativa scheda patrimoniale, l'efficacia dell'atto sarà condizionata all'approvazione di detta variante. In questo caso l'Aggiudicatario verserà in sede di rogito il prezzo complessivo di

aggiudicazione (e dell'eventuale conguaglio delle spese d'asta) su apposito conto corrente vincolato istituito presso la Banca Tesoriere di questa Amministrazione. Il pagamento così effettuato sarà trattenuto a titolo definitivo dal Comune di Venezia solo all'avverarsi della condizione.

Qualora la suddetta condizione non dovesse avverarsi entro il termine di 12 mesi dalla data della seduta pubblica di apertura delle offerte, saranno prontamente retrocesse dal Comune al soggetto Aggiudicatario le somme già corrisposte e così vincolate senza che l'Aggiudicatario possa richiedere alcunché a qualunque titolo anche risarcitorio all'Amministrazione Comunale. Ancorché indisponibili, le somme depositate saranno comunque fruttifere, in quanto comunque pertinenti al rapporto di tesoreria, quindi di esse matureranno gli interessi al tasso regolato ai sensi della convenzione vigente. Pertanto le somme saranno restituite direttamente alla banca indicata dal soggetto Aggiudicatario, accreditando il conto corrente che lo stesso indicherà, maggiorate degli interessi netti nel frattempo maturati, entro cinque giorni lavorativi dalla data di presentazione di apposito documento ricognitivo, sottoscritto dal Dirigente competente del Comune di Venezia, da un rappresentante del soggetto Aggiudicatario e da un rappresentante dell'eventuale banca finanziatrice del soggetto Aggiudicatario.

In relazione ai Lotti contraddistinto con il numero 3 e 6 nel caso in cui:

- per il Lotto n. 3* la necessaria autorizzazione all'alienazione ai sensi dell'art. 55 D.Lgs. 42/2004
- per il Lotto n. 6* il provvedimento di dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004 e la necessaria autorizzazione all'alienazione ai sensi dell'art. 55 D.Lgs. 42/2004

non siano rilasciati dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto in tempo per permettere la sottoscrizione del contratto di compravendita entro la data del 31/12/2014, sarà sottoscritto tra l'Amministrazione Comunale e l'Aggiudicatario un contratto preliminare di compravendita a definizione dei reciproci impegni finalizzati alla sottoscrizione del contratto di trasferimento della piena proprietà in capo all'Aggiudicatario entro e non oltre dodici mesi dalla data fissata per la seduta pubblica.

In sede di sottoscrizione dell'eventuale contratto preliminare di compravendita, da effettuarsi comunque entro il 31/12/2014, l'Aggiudicatario dovrà integralmente versare al Comune di Venezia il prezzo di aggiudicazione offerto. Tale somma, comprensiva del deposito cauzionale, sarà versato su apposito conto corrente vincolato istituito presso la Banca Tesoriere di questa Amministrazione. Il pagamento così effettuato sarà trattenuto a titolo definitivo dal Comune di Venezia solo alla sottoscrizione del contratto di vendita.

Qualora la suddetta autorizzazione non dovesse essere rilasciata entro i termini previsti dal contratto preliminare, le somme corrisposte in acconto e così vincolate saranno prontamente retrocesse dal Comune al soggetto Aggiudicatario. Ancorché indisponibili, le somme depositate saranno comunque fruttifere, in quanto comunque pertinenti al rapporto di tesoreria, quindi di esse matureranno gli interessi al tasso regolato ai sensi della convenzione vigente. In caso di mancata sottoscrizione del contratto di vendita nei termini stabiliti dal contratto preliminare le somme verranno restituite direttamente alla banca indicata dal soggetto Aggiudicatario, accreditando il conto corrente che lo stesso indicherà, maggiorate degli interessi netti nel frattempo maturati, entro cinque giorni lavorativi dalla data di presentazione di apposito documento ricognitivo, sottoscritto dal Dirigente competente del Comune di Venezia, da un rappresentante del soggetto Aggiudicatario e da un rappresentante dell'eventuale banca finanziatrice del soggetto Aggiudicatario.

Le eventuali prescrizioni indicate dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto nell'autorizzazione all'alienazione saranno integralmente riportate nel contratto di compravendita. Qualora le prescrizioni poste fossero tali da alterare sostanzialmente le previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente o nella variante in fase di approvazione, è data facoltà all'Aggiudicatario di ritirare la propria offerta ovvero di rinunciare all'acquisizione del bene senza che lo stesso possa richiedere alcunché a qualunque titolo anche risarcitorio all'Amministrazione Comunale ad eccezione delle somme già corrisposte.

L'atto di compravendita, avendo ad oggetto beni immobili dichiarati di interesse culturale, sono assoggettati all'art. 60 D.Lgs. 42/2004 ai sensi del quale è riservata al Ministero dei Beni e le Attività Culturali, alla Regione o agli altri enti pubblici territoriali interessati la facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo oneroso al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione.

PRINCIPALI CONDIZIONI DEL CONTRATTO DI TRASFERIMENTO DELLA PROPRIETÀ

Gli immobili saranno venduti a corpo e non a misura (con esclusione delle previsioni di cui all'ultima parte del primo comma dell'art. 1538 c.c.), nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con i relativi pesi, oneri e vincoli e con le relative accessioni e pertinenze, diritti, servitù attive e passive anche se non dichiarate, tanto apparenti quanto non apparenti. Nelle schede patrimoniali allegate al presente Bando di Gara sono riportati i principali vincoli noti all'Amministrazione Comunale gravanti sugli immobili, nonché gli obblighi che dovranno essere assunti dall'offerente. Gli immobili saranno, altresì, alienati liberi da ipoteche e pignoramenti, nonché da arretrati di imposte e tasse gravanti sulla proprietà sino al momento del rogito, con garanzia per evizione, senza obbligo da parte del Comune di Venezia di ulteriori opere di ultimazione, miglìoria, manutenzione, sgombero e smaltimento di rifiuti e materiali di qualsiasi genere, quali macerie, masserizie o altro, per qualsiasi ragione eventualmente presente in loco.

L'Aggiudicatario dovrà accettare già in sede di presentazione dell'istanza di offerta e, successivamente, nell'atto di vendita dei singoli Lotti di manlevare il Comune di Venezia da tutti gli oneri e responsabilità connessi e derivanti dallo stato ambientale degli immobili proposti e compravenduti, che si intendono esclusivamente in capo all'acquirente, senza possibilità di rivalsa alcuna nei confronti dell'Amministrazione Comunale.

E' fatto carico, pertanto, all'Aggiudicatario:

- di procedere, ove occorrente, alla normalizzazione tecnica, impiantistica ed ambientale degli immobili senza possibilità per lo stesso di sollevare eccezioni o riserve. Pertanto, gli interventi di bonifica (anche bellica), messa in sicurezza dei singoli beni ed eventuale smaltimento di materiali e/o sostanze dannose, pericolose ed inquinanti saranno a carico dell'Aggiudicatario, come pure l'onere di avviare il procedimento di bonifica ed in genere ogni adempimento disposto dal D.Lgs. 152/2006 e s.m.i.; la documentazione attestante l'eventuale rimozione dei rifiuti presenti in loco e/o le bonifiche effettuate o messa in sicurezza deve essere trasmessa ai competenti Uffici della Direzione Ambiente e Sicurezza del Territorio del Comune di Venezia;
- di procedere, ove occorrente all'Aggiudicatario e salvo non sia diversamente disposto nelle relative schede patrimoniali, allo spostamento, a propria cura e spese, delle eventuali condutture e sottoservizi esistenti, d'intesa con gli Enti erogatori dei servizi.

Il Comune di Venezia non rilascerà alcuna ulteriore certificazione impiantistica e/o ambientale degli immobili alienati rispetto a quella eventualmente già esistente al momento di pubblicazione del presente Bando, né ulteriori dichiarazioni oltre a quelle previste obbligatoriamente per legge al fine dell'atto di vendita.

Gli identificativi catastali indicati nelle relative schede patrimoniali possono non essere definitivi; il Comune di Venezia provvederà agli aggiornamenti catastali occorrenti per il rogito, a seguito dei quali le superfici potrebbero subire modificazioni non sostanziali rispetto a quella menzionata nelle singole schede patrimoniali.

FORO COMPETENTE E NORME APPLICABILI

Per ogni controversia che dovesse insorgere con l'Aggiudicatario in relazione all'alienazione è competente il Foro di Venezia.

Per tutto quanto non previsto nel presente Bando di Gara sarà fatto riferimento al R.D. 2440/1923 ed al Regolamento per l'Amministrazione del Patrimonio e per la Contabilità Generale dello Stato di cui al R.D. 23/5/1924 n. 827 nonché a tutte le altre norme vigenti in materia.

TRATTAMENTO DEI DATI PERSONALI

Ai sensi del d.lgs. 30 giugno 2003, n. 196, in ordine al procedimento instaurato con il presente avviso, si informa che:

a) le finalità cui sono destinati i dati raccolti ineriscono la scelta del contraente; le modalità di trattamento ineriscono la procedura concorsuale per l'alienazione del complesso immobiliare oggetto del presente Bando;

- b) il conferimento dei dati ha natura facoltativa e si configura più esattamente come onere, nel senso che il concorrente, se intende partecipare alla gara o aggiudicarsi il bene, deve rendere la documentazione richiesta dall'Amministrazione Comunale in base alla vigente normativa;
- c) la conseguenza di un eventuale rifiuto di rispondere consiste nell'esclusione dalla gara o nella decadenza dell'aggiudicazione;
- d) i soggetti o le categorie di soggetti ai quali i dati possono essere comunicati sono il personale interno dell'Amministrazione che cura il procedimento, i concorrenti che partecipano alla seduta pubblica di gara e ogni altro soggetto che abbia interesse ai sensi della legge 7 agosto 1990, n. 241 e s.m.i.;
- e) i diritti spettanti all'interessato sono quelli di cui all'art. 13 del d.lgs. 196/2003, cui si rinvia;
- f) soggetto attivo titolare della raccolta dei dati è l'Amministrazione comunale;
- g) responsabile del trattamento dei dati è il Direttore della Direzione Patrimonio e Casa, dott.ssa Alessandra Vettori.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL BANDO

Costituiscono allegati al presente Bando, di cui costituiscono parte integrante:

- Schede patrimoniali relative ad ogni singolo Lotto (allegati dal 1 al 9);

INFORMAZIONI E PUBBLICAZIONI

Ulteriori informazioni possono essere richieste via e-mail all'indirizzo di posta elettronica: bandi.immobiliari@comune.venezia.it.

Le visite in loco potranno essere prenotate chiamando gli Uffici della Direzione Patrimonio e Casa, al numero telefonico 041.2748411.

In apposita sezione del sito internet del Comune di Venezia (<http://www.comune.venezia.it>) saranno pubblicati il presente Bando di Gara, le Schede patrimoniali relative ad ogni singolo Lotto (allegati dal 1 al 9), ed ulteriori comunicazioni, eventuali aggiornamenti sull'iter di approvazione delle varianti allo strumento urbanistico vigente relativi ai Lotti 2 e 3 e sull'iter relativo al rilascio dei provvedimenti di dichiarazione di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 D.Lgs. 42/2004 per il Lotto 6 e al rilascio dell'autorizzazione dell'alienazione ai sensi dell'art. 55 D.Lgs. 42/2004 per i Lotti 3 e 6 e relative prescrizioni inserite, nonché gli esiti dell'aggiudicazione.

Copia del suddetto materiale è disponibile, in formato elettronico, presso la Direzione Patrimonio e Casa –Isolato Cavalli – S. Marco 4084, piano secondo. Tale materiale potrà essere ivi prelevato dagli interessati.

Inoltre, avviso d'asta verrà pubblicato sui quotidiani “La Repubblica” e “La Nuova Venezia”, “Il Gazzettino” e “Il Sole 24 Ore”.

Dal primo giorno della pubblicazione sulla pagina <http://www.comune.venezia.it> decorrerà il termine per eventuali impugnative ai sensi dell'art. 41 del D.Lgs. 2 luglio 2010 n°104.

Il Responsabile del Procedimento è il Direttore della Direzione Patrimonio e Casa, dott.ssa Alessandra Vettori.

Venezia,

Il Direttore della
Direzione Patrimonio e Casa
dott.ssa Alessandra Vettori



BANDO DI ASTA PUBBLICA IMMOBILIARE N.1/2014

Schede patrimoniali

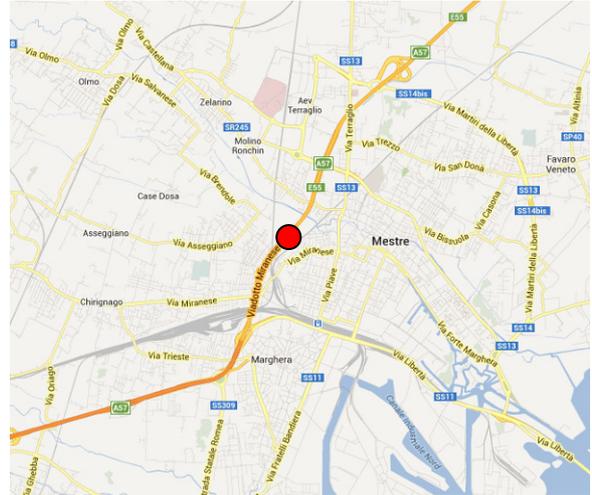


Lotto n. 1
Garage interrato p.le Luigi Candiani

Lotto n. 1 "Garage interrato p.le Luigi Candiani"

UBICAZIONE:

Piazzale Candiani – Mestre



Descrizione dell'immobile

CARATTERI GENERALI

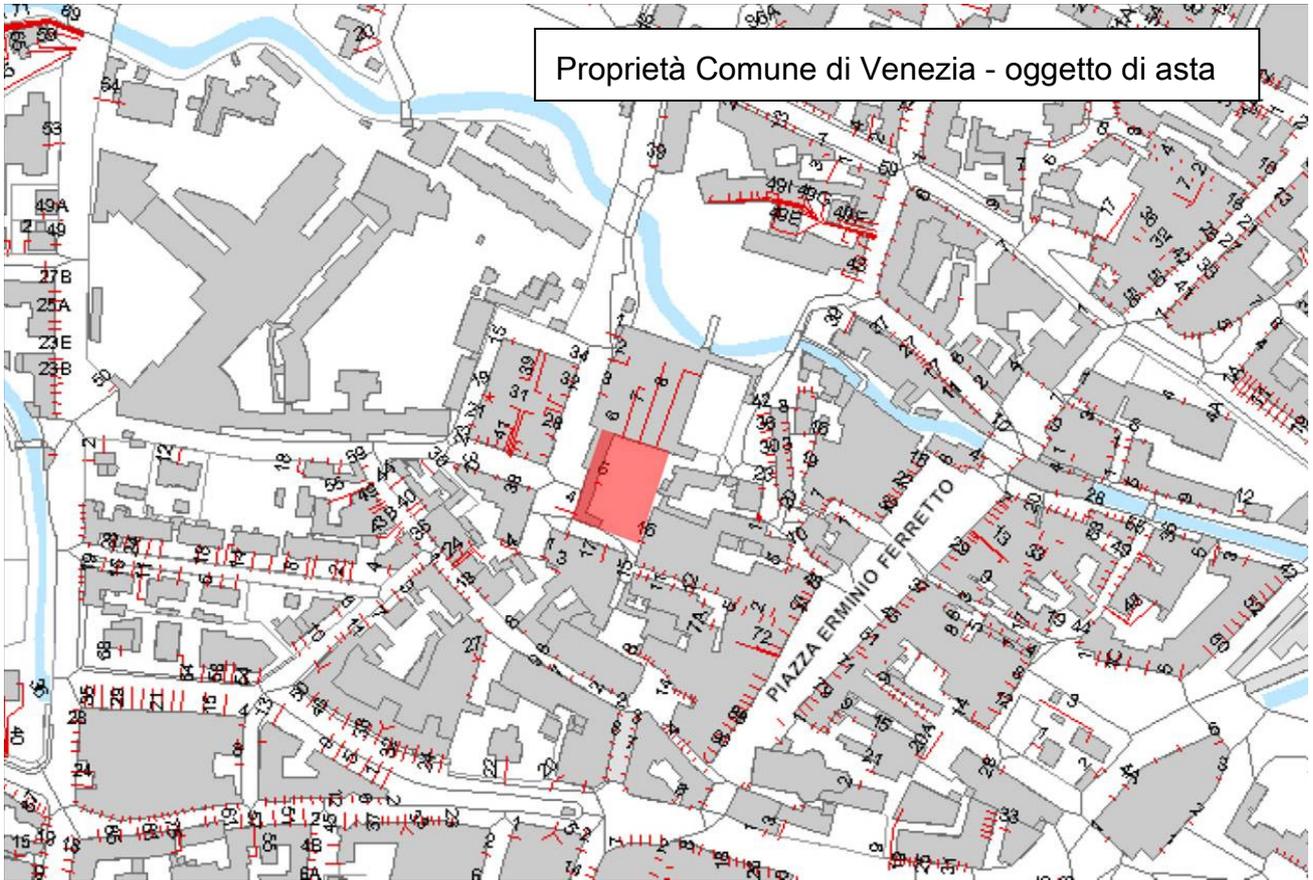
Ubicazione e accessibilità.

L'immobile, oggetto di vendita, è situato nel pieno centro di Mestre, a non più di 100 metri da Piazza Erminio Ferretto, più precisamente alle spalle dell'ex Ospedale Umberto I° e al di sotto del "Centro servizi culturali" Luigi Candiani e dell'omonimo Multisala cinematografico di recentissima realizzazione. Per chi proviene da fuori città è facilmente raggiungibile dall'uscita "Castellana" della Tangenziale. Dal parcheggio è possibile arrivare agevolmente a Venezia avvalendosi del servizio di trasporto pubblico.

Figura 1.2 – La localizzazione dell'immobile in Piazzale Candiani - Mestre



Proprietà Comune di Venezia - oggetto di asta



Descrizione

Trattasi di parcheggio interrato realizzato su due piani nei quali sono stati ricavati circa 260 posti auto; la struttura accoglie sia vetture in transito che in abbonamento.

L'area ove è ubicato il Lotto è, inoltre, oggetto di importanti interventi privati di riqualificazione quali la realizzazione del nuovo multisala da circa 1.100 posti in aderenza al Centro Culturale, all'attivazione di nuove attività commerciali e alla nuova Galleria Barcella.

DATI CATASTALI:

Il parcheggio interrato è al momento così censito:

C.F.	Sez.Me	Foglio 13	map. 2465 map. 2478 map. 2479	Sub 4 Sub.2	cat. D/8	-	-	rend. € 52.600,00
------	--------	-----------	-------------------------------------	----------------	----------	---	---	-------------------

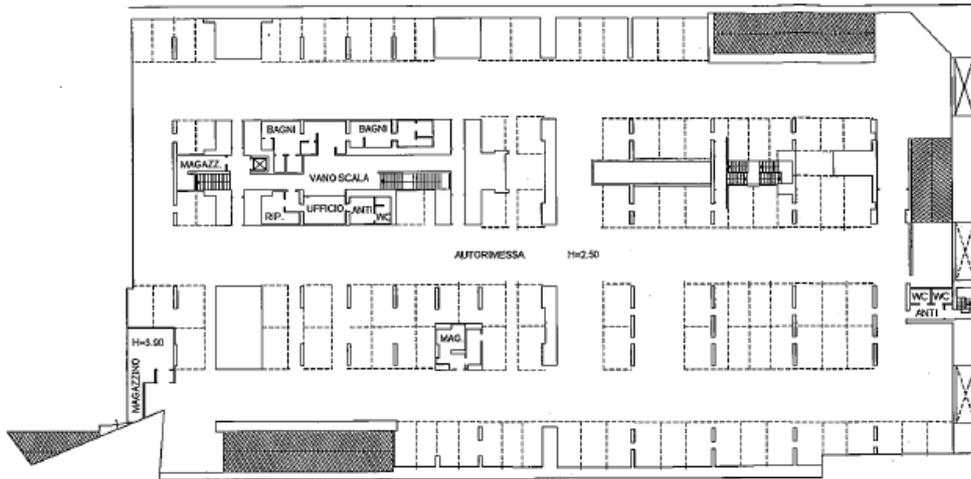
CONSISTENZA:

Posti auto disponibili = 259

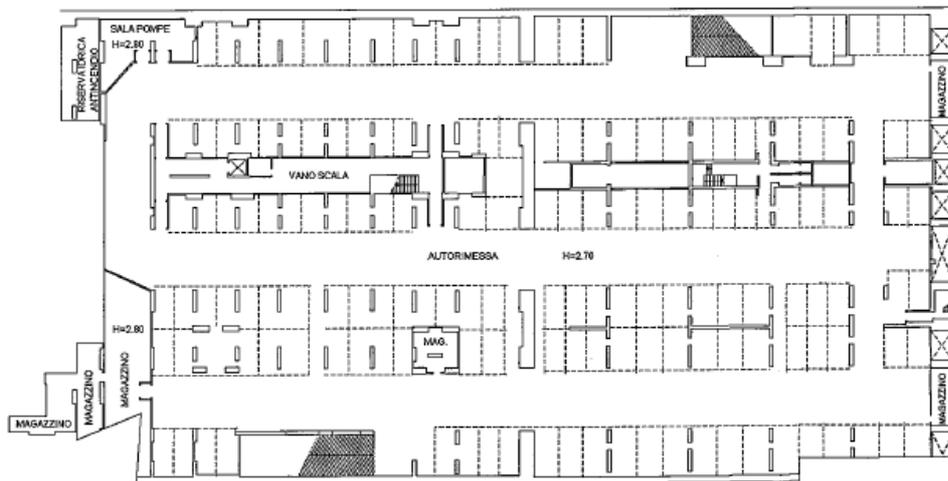
N. stalli sala abbonati: 154;

Nr stalli sala transito: 105 (di cui n. 4 stalli disabili + n. 4 stalli car sharing)

PLANIMETRIA:



PIANTA PIANO PRIMO INTERRATO



PIANTA PIANO SECONDO INTERRATO

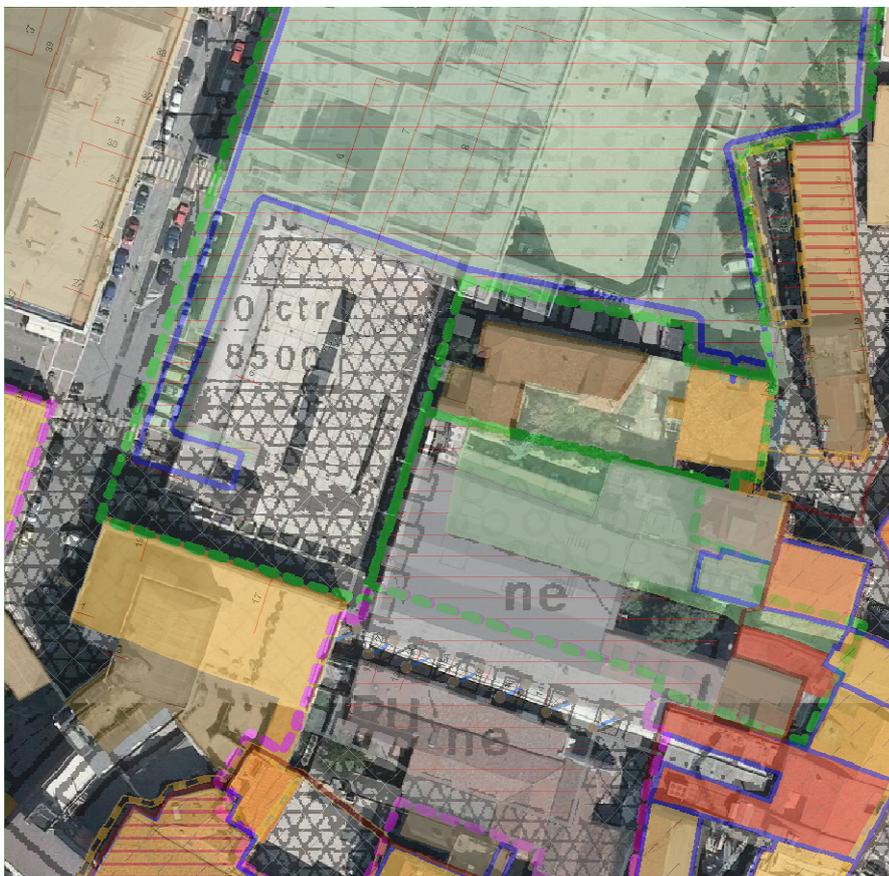
ORDI
PIANIFICATORI
DELLA
SEZIONE
A
ARCHITETTO

DATI URBANISTICI - EDILIZI:

L'immobile è compreso nella Variante al P.R.G. Vigente per la Terraferma, e viene classificato in *zona centro storico di Mestre* art. 3 delle N.T.A.: zone soggette a varianti al P.R.G. adottate con separato provvedimento.
L'immobile è indicato nel PRG per il Centro Storico di Mestre nel P.U. di piazzale Candiani.



Estratto delle NTA alla Variante al P.R.G. per Mestre Centro Storico



VINCOLI:

Il fabbricato ha un'età di realizzazione inferiore a 70 anni e, pertanto, non è sottoposto alle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

Gli impianti ad uso comune saranno gestiti secondo le disposizioni del Codice Civile, salvo che l'acquirente non si faccia carico della loro separazione.

Nel contratto di compravendita saranno costituite le servitù necessarie al mantenimento degli impianti e dei cavidotti a servizio dell'edificio soprastante.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

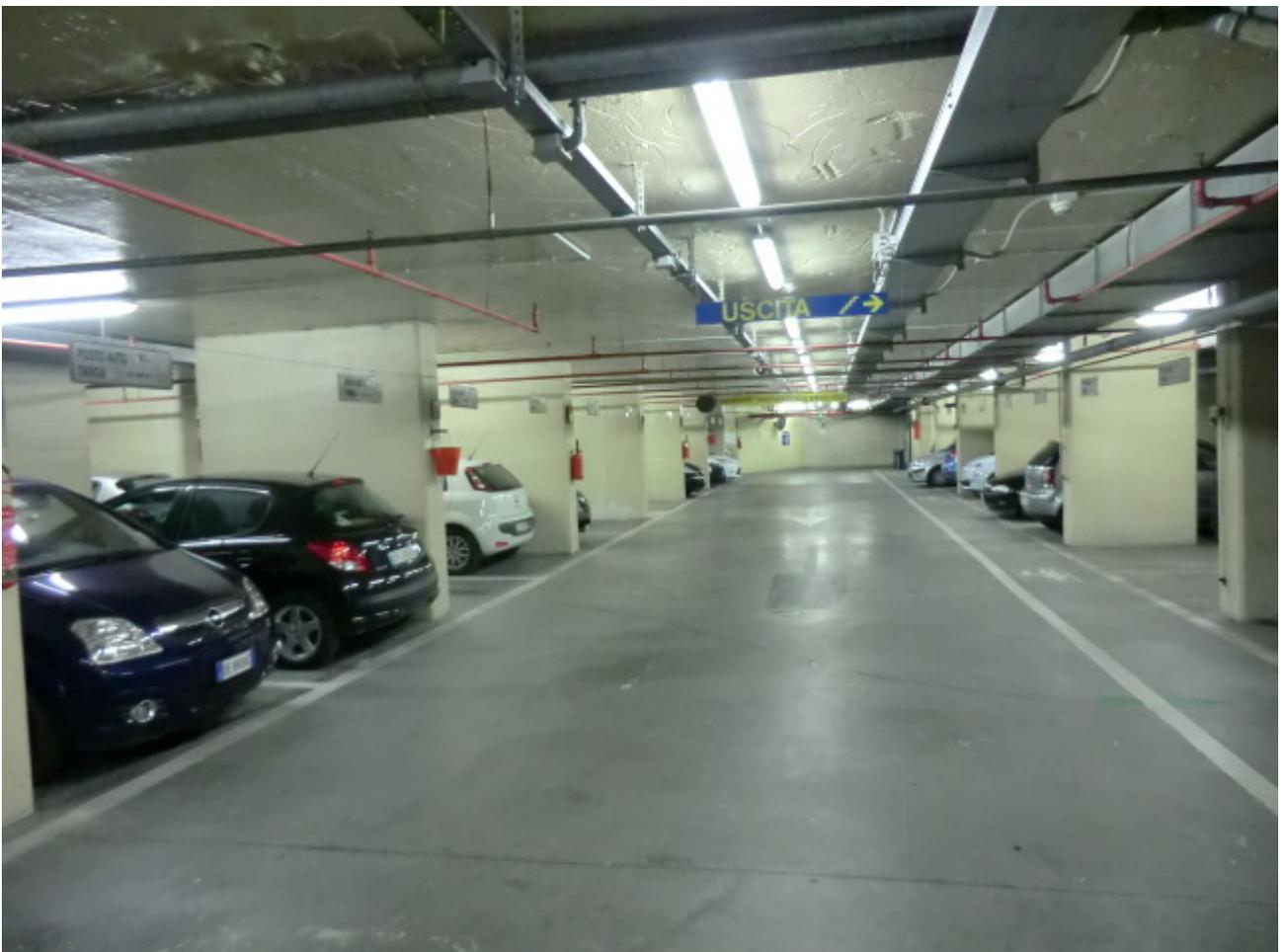
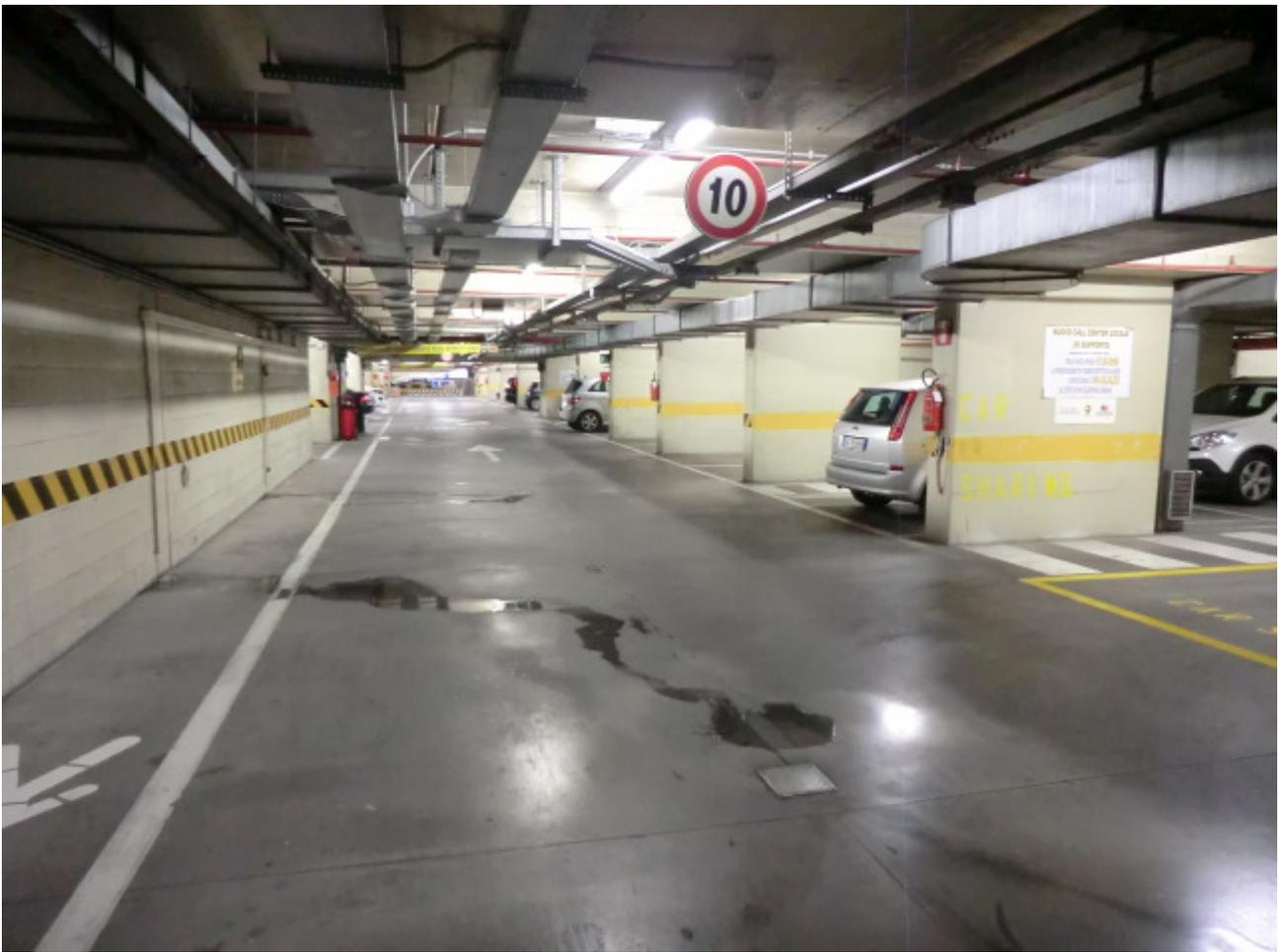
In caso di assegnazione del Lotto a seguito della procedura ad evidenza pubblica l'attuale gestione della soc. AVM s.p.a. sarà dismessa e saranno disdetti i contratti in abbonamento in essere.

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore attribuito all'immobile quale prezzo base d'asta è pari a Euro 9.100.000,00 (Euro novemilionicentomila/00).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:





CITTA' DI
VENEZIA

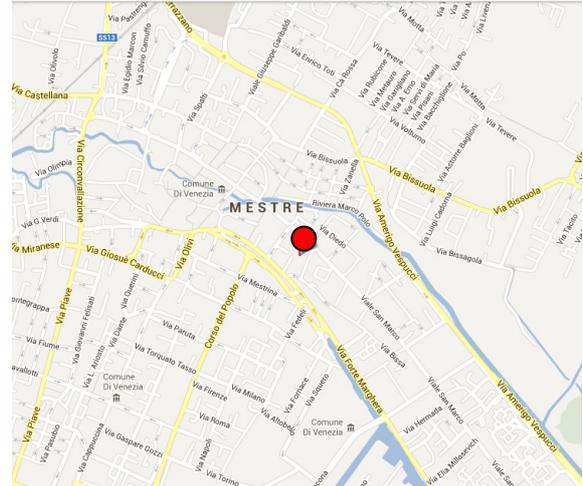


Lotto n. 2
ex complesso scolastico A. Manuzio

Lotto n. 2 "ex complesso scolastico A. Manuzio"

UBICAZIONE:

viale San Marco, angolo via Manuzio – Mestre



Descrizione dell'immobile

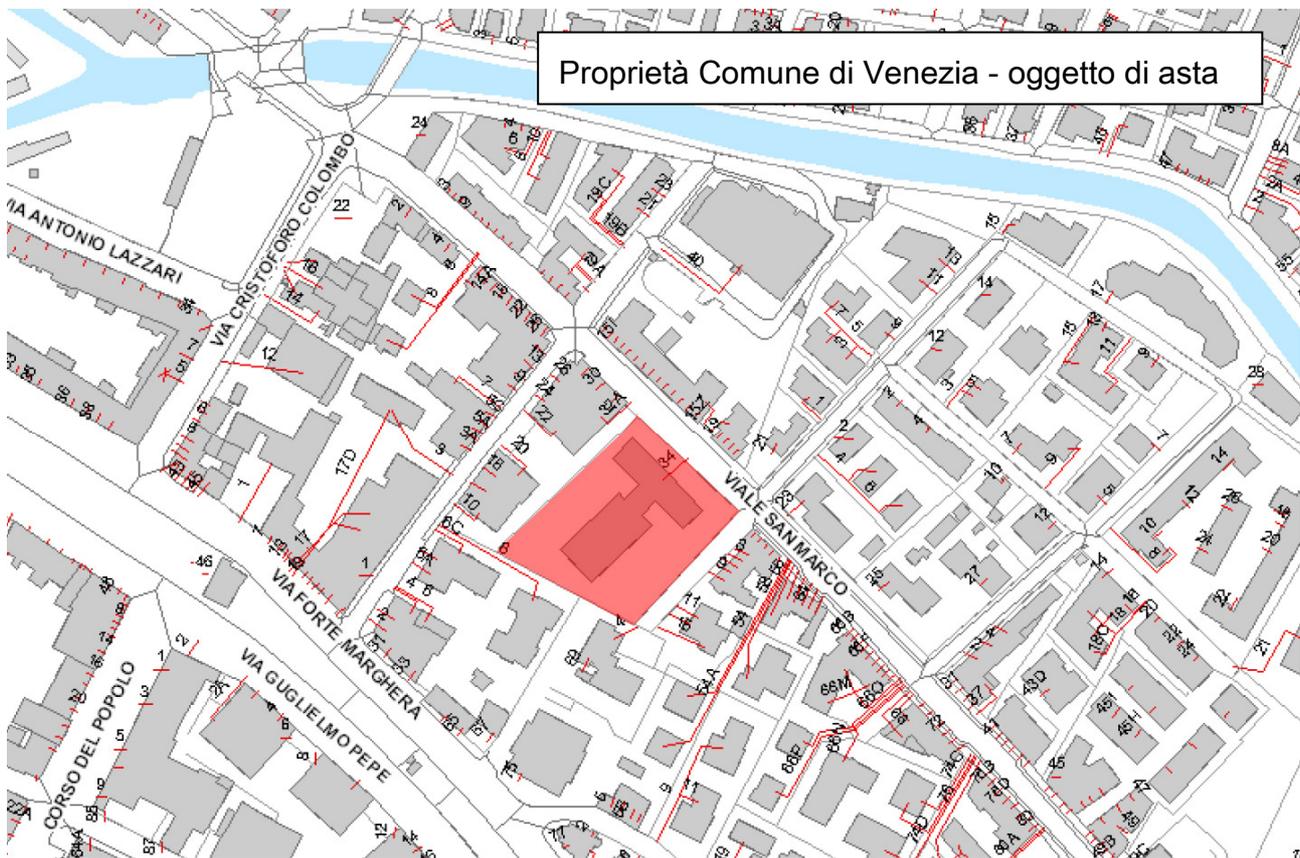
CARATTERI GENERALI

Ubicazione e descrizione.

L'immobile, oggetto di vendita, è situato nella zona centrale di Mestre tra Viale San Marco e Via Manuzio. Trattasi di fabbricato dismesso dall'uso scolastico, composto da tre piani fuori terra e da scoperto di pertinenza della superficie di mq 3.700 ca., con annessa abitazione del custode. Il Lotto si presta ad un intervento di nuova edificazione e di riqualificazione urbana in una zona centrale, appetibile e ottimamente servita dai servizi pubblici.

Figura 1.2 – La localizzazione dell'immobile in Viale San Marco, angolo Via Manuzio – Mestre





DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

C.F.	Sez. Me	Foglio 14	map. 2230	Sub 1	cat. B/5	classe 3	cons. 8895 mc	rend. € 18.375,56
C.F.	Sez. Me	Foglio 14	map. 2230	Sub 2	cat. A/4	classe 6	cons. 4 vani	rend. € 413,17
C.T.	Sez. Me	Foglio 14	map. 2230		Ente Urbano	-	5055 mq	-

PROVENIENZA:

Compravendita aree del 24 ottobre 1964 rep. 75134; del 28 febbraio 1976 rep. 79989, Seg. Gen. G. Stecconi.

CONSISTENZA:

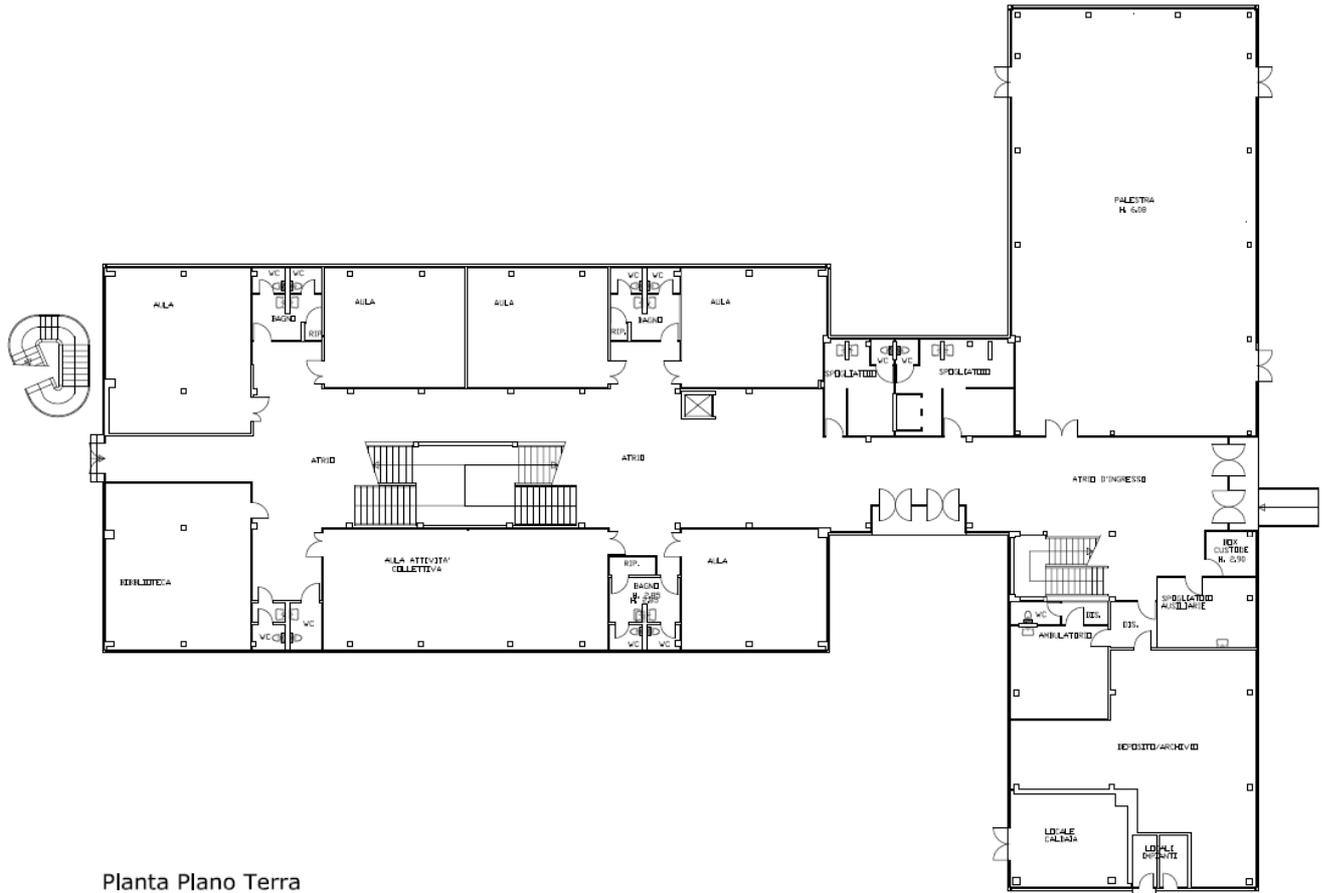
Nel rispetto delle pratiche commerciali in uso in Italia, la misura della consistenza dell'Immobile denominato "ex complesso scolastico A. Manuzio", viene effettuata con riferimento alla superficie commerciale definita dalla norma UNI 10750 Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio ed integrata dalle Fonti ufficiali del settore.

Superficie lotto = 5.055 mq

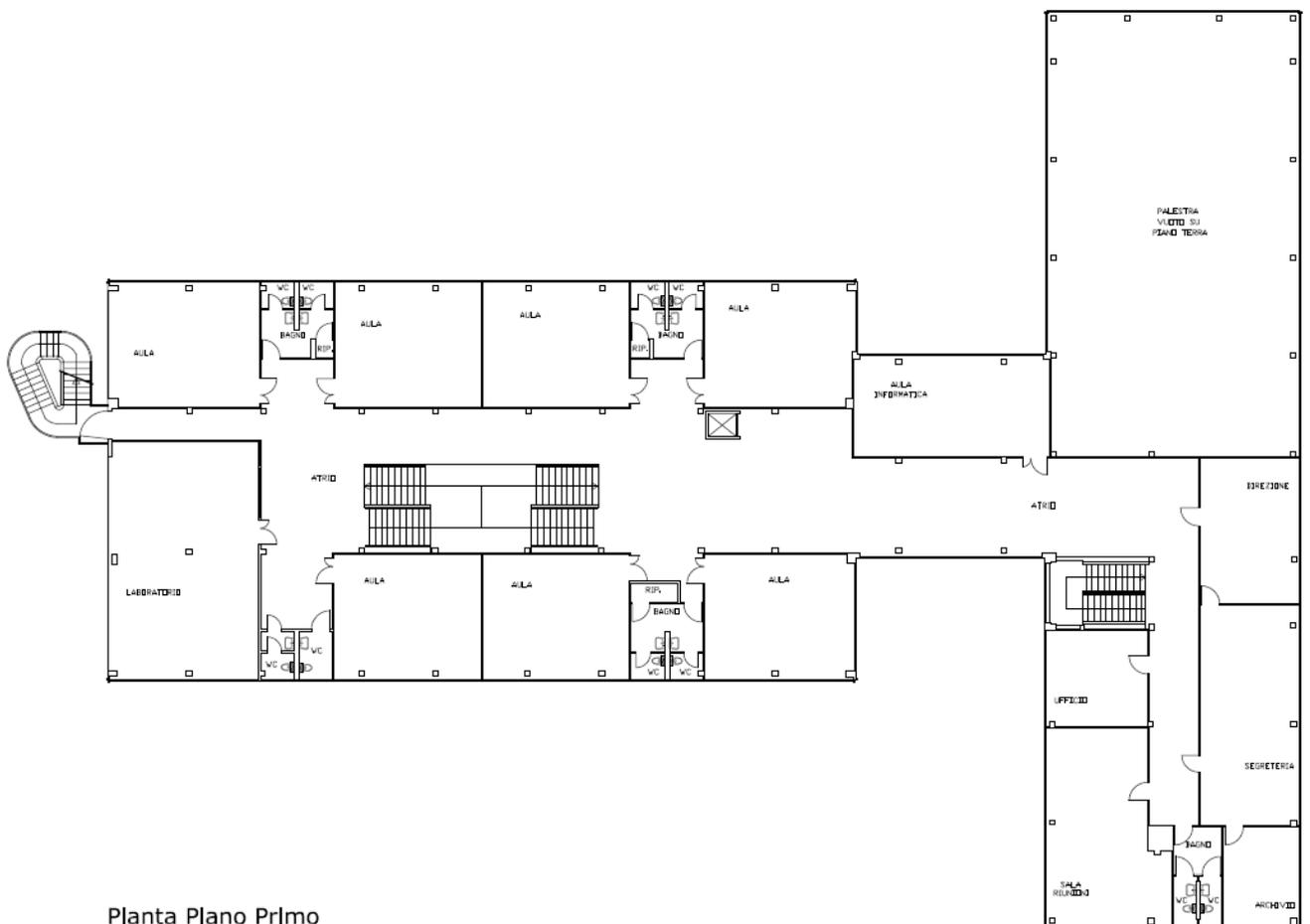
Superficie lorda pavimento = 7.500 mq

Volume edificabile = 22.500 mc (h = 3 metri convenzionali)

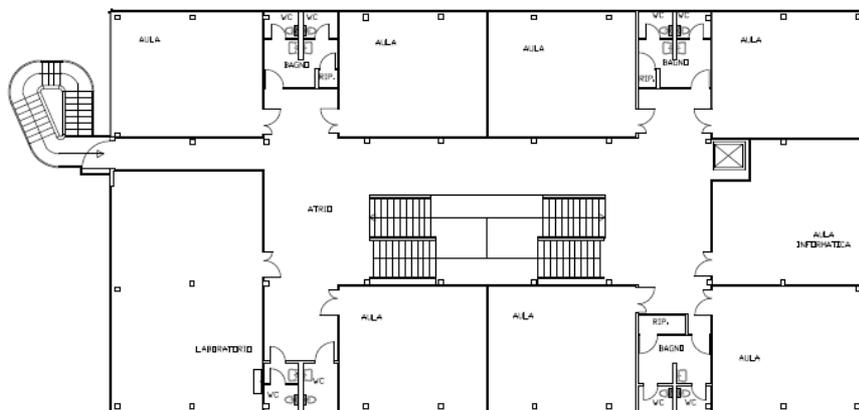
PLANIMETRIA:



Planta Piano Terra



Planta Piano Primo



Pianta Piano Secondo

DATI URBANISTICI - EDILIZI:

L'immobile è compreso quale Zona per attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico di quartiere "Aree per l'istruzione dell'obbligo (I) esistente", disciplinata dall'art. 53 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione e correlati della vigente Variante al PRG per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905/04 e n. 2141/08.

Variante urbanistica in fase di approvazione

Con deliberazione di Consiglio Comunale per il Bilancio di previsione per l'annualità 2013 n. 67 del 26/07/2013 è stata adottata la variante allo strumento urbanistico vigente che ricomprende il Lotto nella Z.T.O. tipo **B** – sottozona di completamento soggetta a Progetto Unitario (P.U.) B/PU n.73, disciplinata dall'art. 14 delle N.T.S.A. e correlati della vigente Variante al P.R.G. per la terra ferma approvata con D.G.R.V. n. 3905/04 n. 2141/08. Si rinvia alla scheda urbanistica di variante in fase di approvazione.

Seguirà l'iter previsto dalla normativa regionale per l'approvazione della variante sopradescritta.

NTSA articolo 14

Sottozona di completamento soggette a Progetto Unitario (P.U.) di comparto

14.1 Per gli ambiti specificatamente perimetrati da assoggettare a progetto unitario, dovrà essere predisposto il progetto di massima di tutte le opere in esse ricadenti al fine di definire il rapporto tra spazi e destinazione pubblica e privata in essi previsti. L'intervento sarà inoltre assoggettato alle prescrizioni di cui all'art.10 delle N.T.G.A.

14.2 Il progetto dovrà conformarsi a quanto prescritto nelle schede-norma allegate al presente articolo per quanto riguarda l'edificazione. Modifiche alle delimitazioni previste dalla scheda norma, cioè le disposizioni planimetriche e stereometriche riferite alla conformazione planimetrica e volumetrica degli interventi edilizi, saranno ammesse in relazione ad adeguamenti progettuali resi necessari da documentate condizioni delle aree ovvero da necessità espresse dall'A.C. in relazione al migliore utilizzo delle aree in cessione. E' sempre ammessa l'esclusione dall'obbligo della formazione del comparto per le aree appartenenti al Demanio Pubblico. Nel caso di variazioni alla delimitazione dell'area, la capacità edificatoria assegnata dalle schede norma dovrà essere eventualmente riparametrata in relazione alla effettiva superficie di intervento e di cessione.

14.3 Il permesso di costruire o denuncia di inizio attività sono subordinati all'impegno del concessionario ad adempiere a tutte le prescrizioni di piano con particolare riferimento alla cessione gratuita al Comune delle aree eventualmente destinate a spazi e attrezzature pubbliche ricomprese nell'ambito del P.U., per la quale verranno scomputati gli oneri di urbanizzazione; tale impegno dovrà tradursi in una formale stipula di convenzione

bilaterale tra Comune e concessionario, condizione questa, unitamente alla verifica del rispetto delle prescrizioni imposte dal P.U., indispensabili per l'abitabilità/agibilità delle opere.

14.4 La distribuzione dei volumi privati, previsti nelle schede allegate al presente articolo, secondo le destinazioni Residenziale e Terziaria, è da ritenersi indicativa rimanendo vincolante solo il volume totale ricavabile dalle schede stesse

14.5 Negli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e/o risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nonché il cambio d'uso tra le destinazioni d'uso ammesse per gli stessi ferme restando le prescrizioni per gli edifici con "tipi di intervento codificato".

14.6 All'interno di tali zone gli interventi edilizi volti all'utilizzo residenziale delle volumetrie esistenti con destinazione diversa, saranno consentiti computando una Sp pari al volume diviso una altezza convenzionale di ml. 3. Qualora il volume di un edificio esistente non sia desumibile dall'atto abilitativo, rilasciato in regime di P.R.G. che fissava indici fondiari volumetrici, ovvero quando l'edificio esistente sia stato abilitato, in tutto o in parte, attraverso condono edilizio, esso viene determinato dalla Sp. (come computabile ai sensi dell'art. 4.1.3 delle N.T.G.A.) per l'altezza da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata alla quota media dell'intradosso dell'ultimo solaio.

VINCOLI:

Il fabbricato ha un'età di realizzazione inferiore a 70 anni e, pertanto, non è sottoposto alle disposizioni di cui al D.Lgs. 42/2004 - Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

L'immobile risulta dismesso.

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore attribuito all'immobile quale prezzo base d'asta è pari a Euro 2.700.000,00 (Euro duemilionisettecentomila/00).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:





ESTRATTO DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA VIGENTE

STATO DI FATTO



Estratto VPRG per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03-12-2004 e D.G.R.V. n. 2141 del 29-07-2008
Rappresentazione grafica fuori scala

Identificazione catastale - NCEU

Sezione Mestre, Foglio 14, Mappale 2230

Destinazione attuale

Scuola Media Statale "Aldo Manuzio"

Superficie area

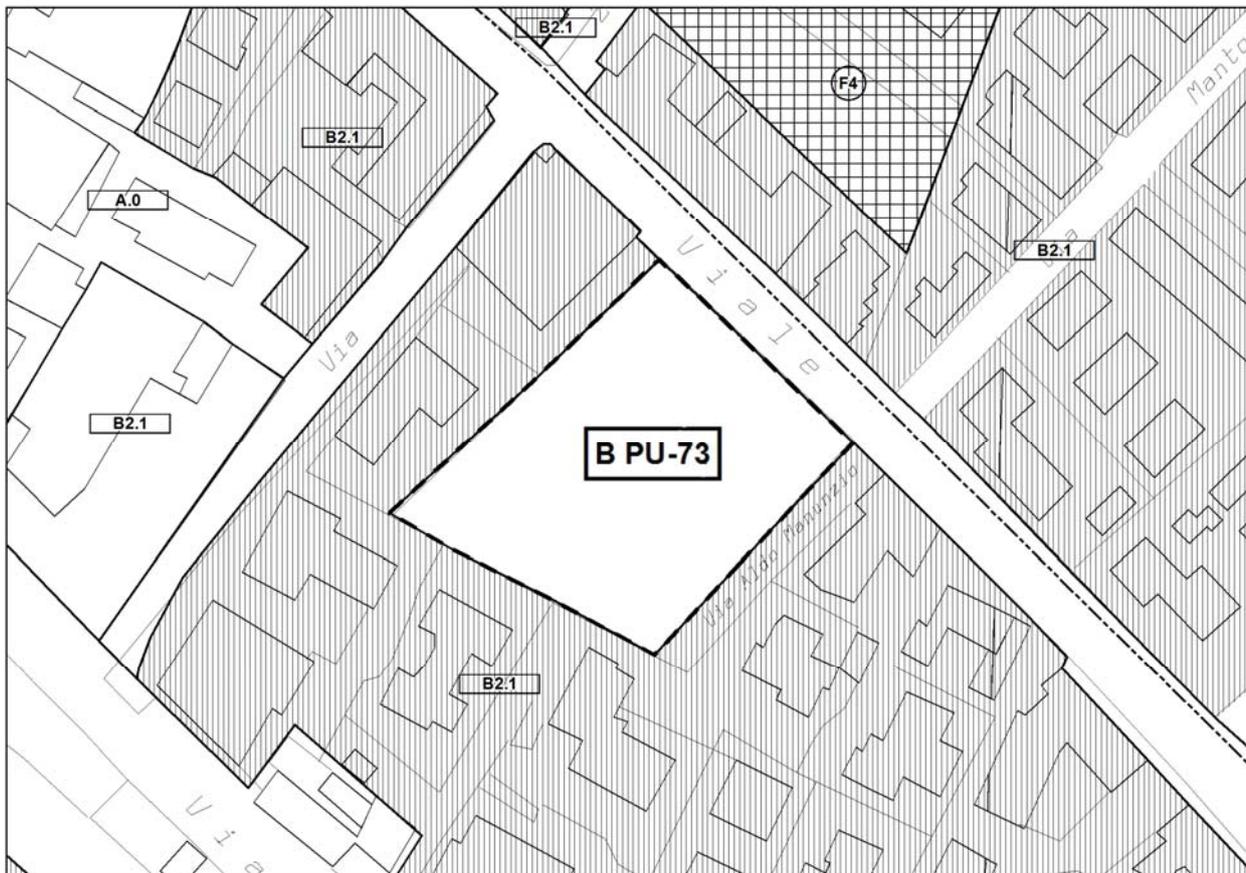
5.055 mq

Destinazione Urbanistica

Zona per attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico di quartiere "Aree per l'istruzione dell'obbligo (I) esistente", disciplinata dall'art. 53 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione e correlati della vigente Variante al PRG per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905/04 e n. 2141/08

ELEMENTI DI VARIANTE

STATO DI PROGETTO



Estratto VPRG per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03-12-2004 e D.G.R.V. n. 2141 del 29-07-2008
 Rappresentazione grafica fuori scala

Destinazione urbanistica

Zona Territoriale Omogenea di tipo B - Sottozona di completamento soggetta a Progetto Unitario (P.U.)
 B/PU n. 73 disciplinata dall'art. 14 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione e correlati della vigente Variante al PRG per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905/04 e n. 2141/08

TABELLA P.U.

DATI CONOSCITIVI					PRESCRIZIONI				ALTRE DISPOSIZIONI							
area B/PU	quartiere	tavola	superficie territoriale	abitanti teorici	Sup. lorda pavim. max e destinazioni d'uso	Sp totale	standard secondario minimo	altezza max	Tipologie edilizie					Indirizzi		note
					A - Residenza C - Attività produttive D - Servizi alle persone E - Strutture ricettive F - Attrezzature collettive				a blocco	in linea	a corte	a cortina	a torre	criteri progettuali	scheda grafica	
n°	n°	n°	mq.	n°	mq.	mq.	mq.	ml.								
73	10	34	5.055	150	7.500	7.500	-	19,50	X	X	X	-	X	-	-	-

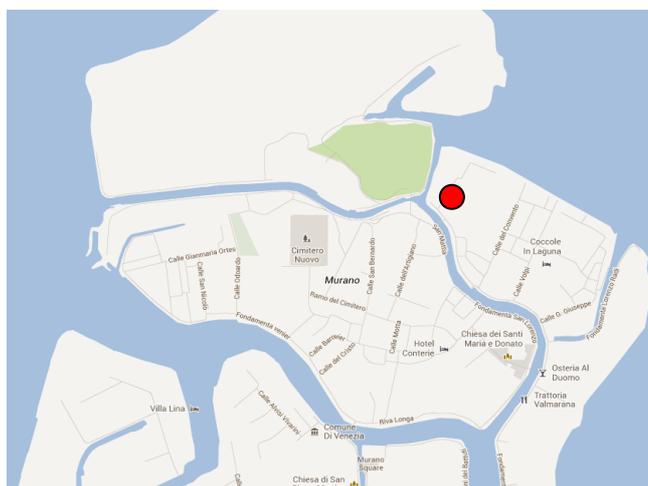


Lotto n. 3
Ex Convento S. Mattia, Istituto
Benedetta Dal Mistro

Lotto n. 3 "Ex Convento S. Mattia, Istituto Benedetta Dal Mistro"

Indirizzo:

Fondamenta de le Case Nove 16 – Murano, Venezia



Descrizione dell'immobile

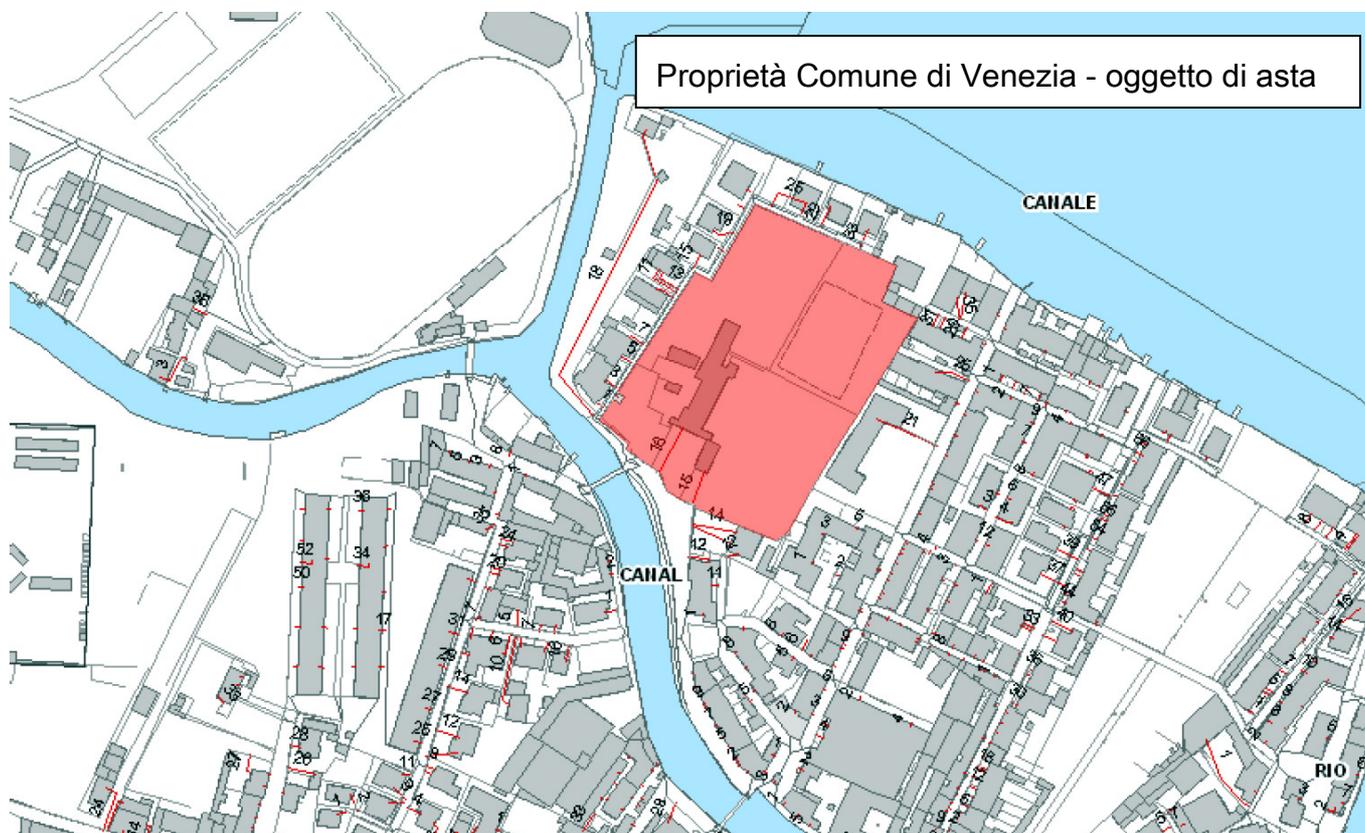
CARATTERI GENERALI

Ubicazione e accessibilità.

L'immobile, oggetto di vendita, è situato nella parte Nord di Murano nell'isola circoscritta a nord-est dalla laguna, a sud-est e a sud dal Canale di San Mattia, a ovest dal Canale Demaniale e dai canali San Mattia e San Donato. La superficie del lotto comprendente il complesso edilizio è di circa 13.400 mq. Il complesso conventuale è delimitato a ovest dalla Calle Beato Daniele Ungrispach, a nord da altre proprietà che si affacciano sulla laguna, a est da altre proprietà e a sud dalla Fondamenta de le Case Nove. La zona di riferimento è raggiungibile a piedi percorrendo le calli che costeggiano il Canale San Mattia, sopraggiungendo dalla prima fermata utile dell'approdo Actv "Museo".

Figura 1.2 – La localizzazione dell'immobile in Fondamenta de leCase Nuove - Murano





Descrizione, finiture interne e stato manutentivo del bene

L'ex Convento di San Mattia, è formato da un complesso edilizio strutturato in più corpi di fabbrica, appartenenti a epoche diverse. Essi testimoniano quanto sia rimasto del Convento e della Chiesa di San Mattia, risalenti al XIV e al XVI secolo, prima della definitiva soppressione napoleonica del 1810. Il complesso si sviluppa in modo prevalente su un asse nord-sud, all'incirca parallelo al confine della medesima proprietà lungo la Calle Beato Daniele, mentre la facciata è pressoché parallela a quella parte di mura di cinta che, in corrispondenza dell'accesso alla proprietà, forma un allargamento della Fondamenta de le Case Nuove, estendendosi lungo tutto il lato sud della proprietà. L'area è alberata e in più punti occupata da vegetazione di bassa e media altezza che delimita le superfici destinate alle attività sportive ospitate.

I corpi di fabbrica presenti all'interno del lotto sono:

- una cappella isolata, unica parte rimasta della chiesa rinascimentale, di architettura cinquecentesca, caratterizzata da un elegante prospetto rinascimentale sormontato da timpano, con paraste composte di ordine gigante che inquadrano un arco su pilastri ionici;
- un corpo di fabbrica articolato da più volumetrie addossate lungo l'asse nord-sud caratterizzato da due edifici principali aventi configurazione rettangolare e in aderenza sul lato corto ma slittati in direzione est-ovest. L'edificio a nord è caratterizzato, sulla parete ovest, da un'ampia consistenza del porticato originario del chiostro trecentesco, formato da 12 colonne gotiche in pietra d'Istria con architravatura in legno.
- un corpo di fabbrica, distaccato ma perpendicolare al corpo centrale (costruzione in epoca recente), anch'esso a pianta rettangolare, ad uso quale deposito attrezzi.

Tra il corpo di fabbrica principale e la Cappella è presente una pavimentazione ascrivibile allo stesso periodo, che accoglie una vera da pozzo di fattura quattrocentesca. Sul fronte meridionale, l'edificio è caratterizzato da una sistemazione ottocentesca con dei piccoli corpi di fabbrica.

Lo stato manutentivo dell'immobile, nel suo complesso, può considerarsi mediocre.

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

C.F.	Sez. Mu	Foglio 4	map. 725	Sub. 1	cat. B/7	classe U	cons. 149 mc	rend. € 169,30
C.F.	Sez. Mu	Foglio 4	map. 725	Sub. 2	cat. B/5	classe 1	cons. 3700 mc	rend. € 6.305,95
C.T.	Sez. Mu	Foglio 4	map. 721	-	Frutteto	classe 1	cons. 9888 mq	red. d. € 163,42 red. a. € 91,62
C.T.	Sez. Mu	Foglio 4	map. 13	-	Prato	classe 1	cons. 507 mq	red. d. € 3,40 red. a. € 1,57
C.T.	Sez. Mu	Foglio 4	map.725	-	Ente urbano	-	cons. 3092 mq	-

PROVENIENZA:

L'immobile è di proprietà del Comune di Venezia con atto di Compravendita rep. n. 21.188, notaio Anna Bianchini del 10 marzo 2004, registrato a Venezia il 12 marzo 2004 al n. 551 -1T

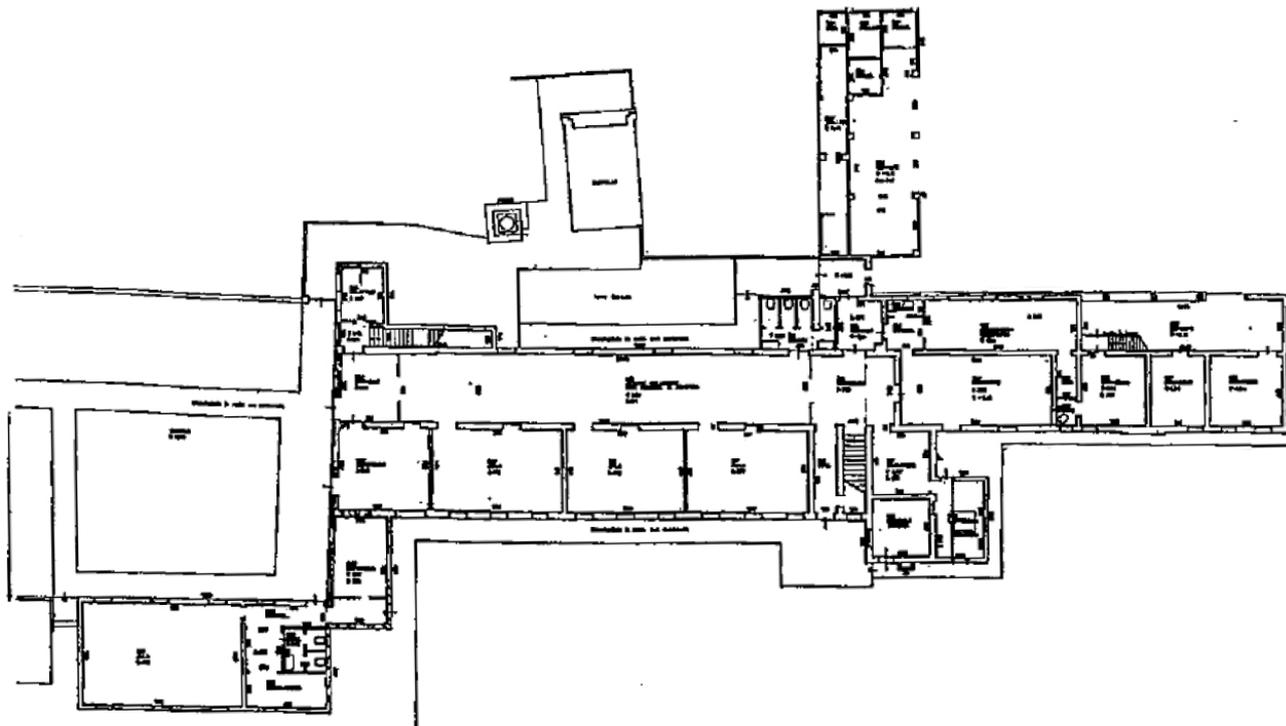
CONSISTENZA:

Nel rispetto delle pratiche commerciali in uso in Italia, la misura della consistenza dell'Immobile denominato "Convento San Mattia, Istituto Benedetta Dal Mistro", viene effettuata con riferimento alla superficie commerciale definita dalla norma UNI 10750 Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio ed integrata dalle Fonti ufficiali del settore.

Superficie Commerciale = mq 1.400 ca.

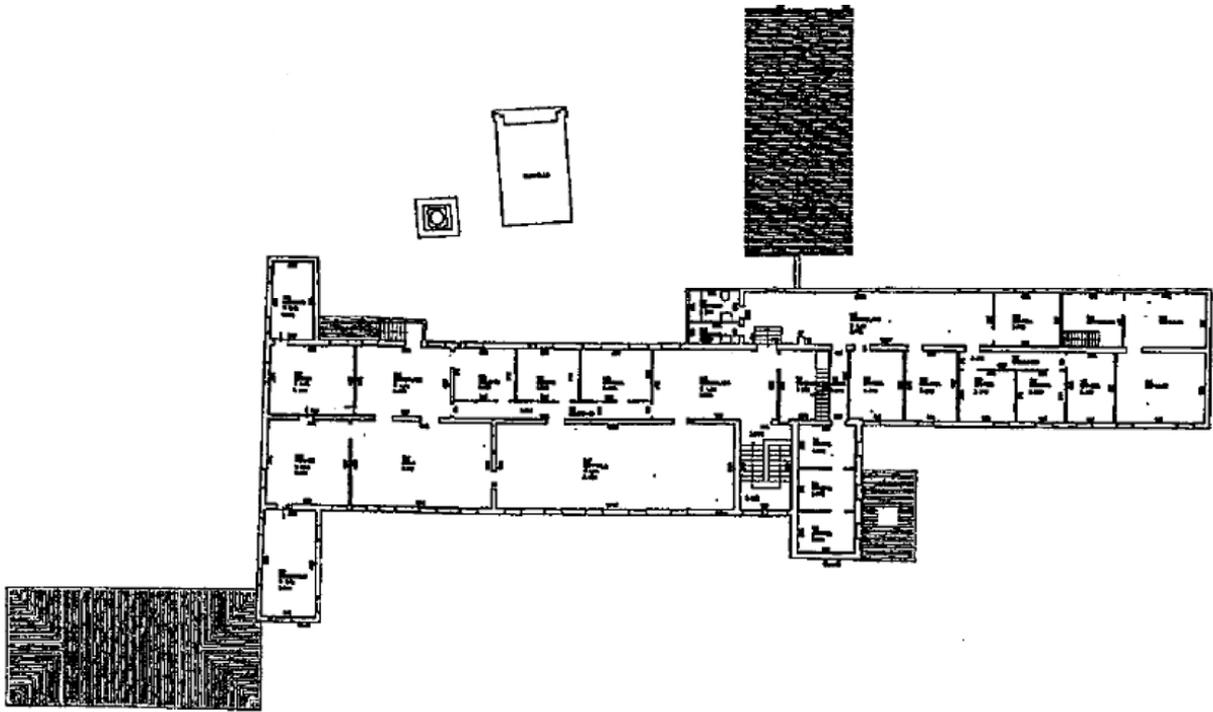
Superficie del Lotto comprensivo del sedime dell'edificato = mq 14.600 ca.

PLANIMETRIA:



Piano terra





Piano primo

DATI URBANISTICI - EDILIZI:

L'immobile è compreso nella Variante al P.R.G per l'Isola di Murano ai sensi e agli effetti delle L.R. 61/85 e 80/80

Destinazione d'uso e riferimenti degli strumenti urbanistici vigenti

Categorie tipologiche delle unità di spazio

- Unità edilizia speciale a struttura mista (**Sn**) destinazioni d'uso ammesse: residenze collettive, attività direzionali, strutture ricettive, attrezzature collettive;
- Unità edilizia novecentesca di nuova ideazione (**Nr**) destinazioni d'uso ammesse: tutte le utilizzazioni coerenti con le caratteristiche e con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite, fatte salve le indicazioni dell'eventuale strumento urbanistico esecutivo.

Il Lotto è interamente assoggettato allo standard:

- Aree per attrezzature interesse comune.

Variante urbanistica in fase di approvazione

Con deliberazione di Consiglio Comunale per il Bilancio di previsione per l'annualità 2013 n. 67 del 26/07/2013 è stata adottata la variante allo strumento urbanistico vigente che per il presente Lotto, nel confermare le attuali destinazioni d'uso per le unità di spazio, permetterà all'interno dell'ambito, oltre agli utilizzi già previsti per lo standard "aree per attrezzature di interesse comune", il mantenimento delle attrezzature sportive esistenti, il loro adeguamento e l'eventuale rilocalizzazione all'interno dell'area. Si rinvia alla scheda urbanistica di variante in fase di approvazione di seguito allegata.

Seguirà l'iter previsto dalla normativa regionale per l'approvazione della variante sopradescritta.

Figura 3 – VPRG Murano Tavole B0, B1, B2.



VINCOLI:

Il complesso edilizio è stato dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004.

Le eventuali prescrizioni indicate dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto nell'autorizzazione all'alienazione saranno integralmente riportate nel contratto di compravendita. Qualora le prescrizioni poste fossero tali da alterare sostanzialmente le previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente o nella variante in fase di approvazione, è data facoltà all'Aggiudicatario di ritirare la propria offerta ovvero di rinunciare all'acquisizione del bene senza che lo stesso possa richiedere alcunché a qualunque titolo anche risarcitorio all'Amministrazione Comunale ad eccezione delle somme già corrisposte.

L'atto di compravendita, nel caso in cui tale complesso fosse dichiarato di interesse culturale, sarà assoggettato all'art. 60 D.Lgs. 42/2004 ai sensi del quale è riservata al Ministero dei Beni e le Attività Culturali, alla Regione o agli altri enti pubblici territoriali interessati la facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo oneroso al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

La porzione utilizzata con impianti sportivi sarà resa libera in caso di assegnazione.

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore attribuito all'immobile quale prezzo base d'asta è pari a Euro 2.100.000,00 (Euro duemilionicentomila/00).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:

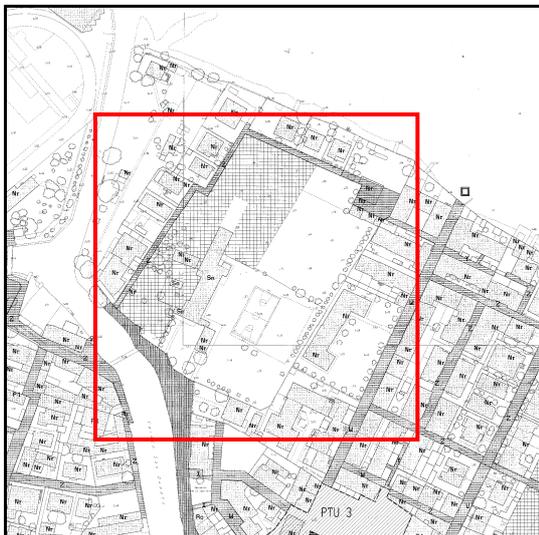




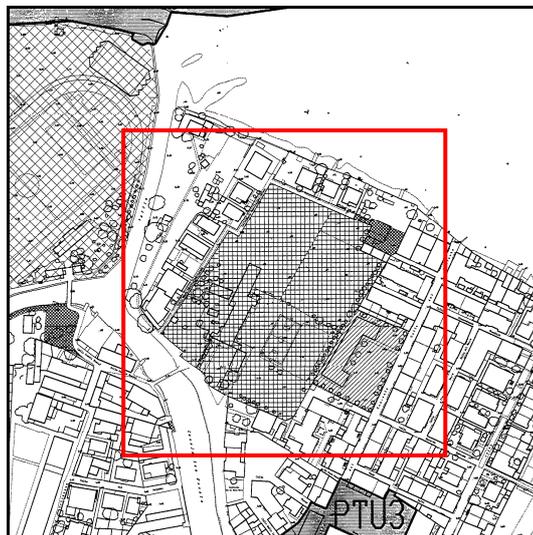


**EX CONVENTO DI S.MATTIA DETTO ISTITUTO BENEDETTA DAL MISTRO
(VULGO AREA DAL MISTRO)
VARIANTE URBANISTICA AI SENSI DELL'ART. 50, COMMI DA 4 A 8, DELLA L.R. N.
61/85.**

**STATO DI FATTO – ESTRATTI DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA
VIGENTE.**



Estratto tav.B1 - Categorie tipologiche delle unità di spazio –
V.PR.G Isola di Murano



Estratto tav. B2 – Aree assoggettate agli standards –
V.PR.G Isola di Murano 5

Dati catastali

sezione Murano | foglio 4 | mappale 13, 721, 725 sub 1 e 2

Uso attuale

Inutilizzato – attrezzature sportive

Destinazione d'uso e riferimenti degli strumenti urbanistici vigenti

V.PR.G Isola di Murano ai sensi e agli effetti delle L.R. 61/85 e 80/80

- Categorie tipologiche delle unità di spazio

- Unità edilizia speciale a struttura mista (Sn) destinazioni d'uso ammesse: Residenze collettive, attività direzionali, strutture ricettive, attrezzature collettive;
- Unità edilizia novecentesca di nuova ideazione (Nr) destinazioni d'uso ammesse: tutte le utilizzazioni coerenti con le caratteristiche e con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite, fatte salve le indicazioni dell'eventuale strumento urbanistico esecutivo.

- Aree assoggettate agli standards

- Aree per attrezzature di interesse comune

**ELEMENTI DI VARIANTE IN APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 35 DELLA L.R. 11/2010 AI
SENSI DELL'ART. 50 COMMI DA 4 AD 8 DELLA L.R 61/85**

Eliminare standard

NO

Destinazioni e prescrizioni urbanistiche

Sono confermate le attuali destinazioni d'uso per le unità di spazio. All'interno dell'ambito, oltre agli utilizzi già previsti per lo standard "aree per attrezzature di interesse comune", è consentito il mantenimento delle attrezzature sportive esistenti, il loro adeguamento e l'eventuale rilocalizzazione all'interno dell'area.

Nuova volumetria

NO

CITTA' DI
VENEZIA

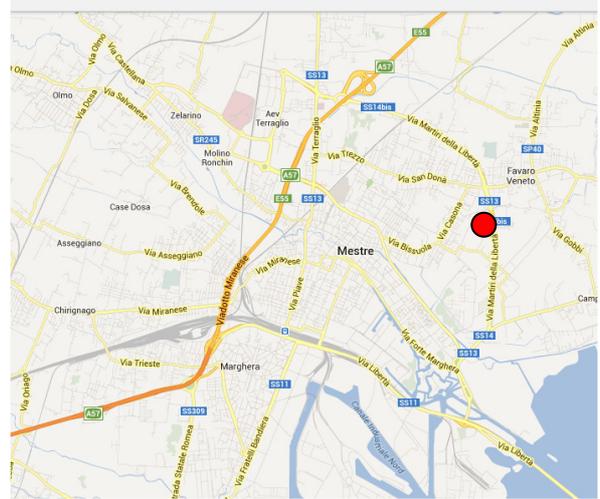


Lotto n. 4
Aree in via Pertini - Mestre

Lotto n. 4 "Aree in via Pertini - Mestre"

UBICAZIONE:

Via Pertini – Mestre



Descrizione dell'area

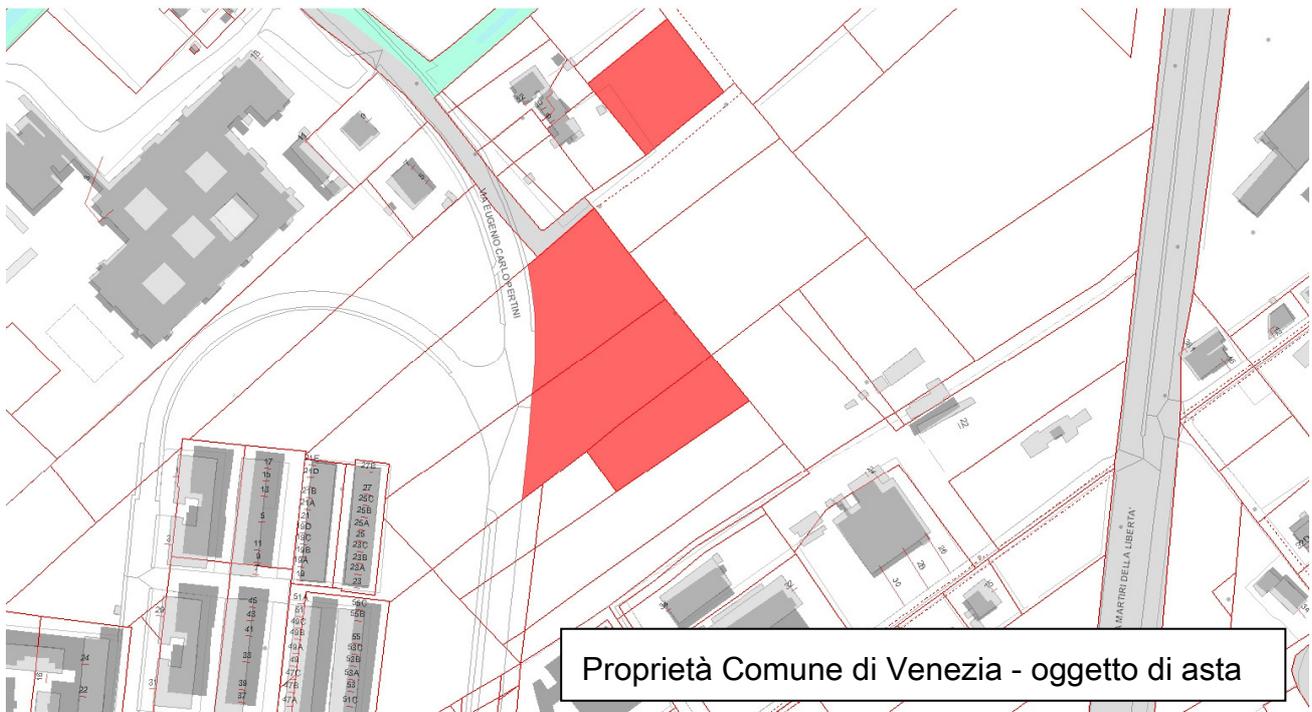
CARATTERI GENERALI

Ubicazione e accessibilità.

Le aree oggetto di vendita sono ubicate in terraferma – zona Est rispetto al centro di Mestre – in prossimità del quartiere Pertini e del plesso scolastico A. Griitti e F. Foscari, prospicienti l'omonima via Eugenio Pertini. Trattasi di terreni privi di opere di urbanizzazione.

Figura 1.2 – La localizzazione delle aree in via Eugenio Pertini- Mestre





Proprietà Comune di Venezia - oggetto di asta

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

C.T.	Sez. Me	Foglio 20	map. 101	vigneto	redd. d. 19,74 € redd. a. 10,96 €	cons. 1.930 mq
C.T.	Sez. Me	Foglio 20	map.43	Seminativo arborato	redd. d. 54,67 € redd. a. 40,64 €	cons. 7.153 mq (porz. da mq 2.700 ca.)
C.T.	Sez. Me	Foglio 20	map.318	Seminativo arborato	redd. d. 44,15 € redd. a. 32,81 €	cons. 5.776 mq (porz. da mq 3.020 ca.)
C.T.	Sez. Me	Foglio 20	map. 345	Seminativo arborato	redd. d. 10,27 € redd. a. 6,96 €	cons. 1.685mq

CONSISTENZA:

Nel rispetto delle pratiche commerciali in uso in Italia, la misura della consistenza del terreno denominato "Area di Via Pertini", viene effettuata con riferimento alla superficie commerciale definita dalla norma UNI 10750 Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio ed integrata dalle Fonti ufficiali del settore.

Superficie catastale totale della porzione da alienare = mq 9.200 ca.

Articolo 35
Aree produttive di ristrutturazione urbanistica

35.1 Gli interventi edilizi negli ambiti definiti D.RU sono subordinati all'approvazione di strumento urbanistico attuativo (P.d.R.) e alle seguenti prescrizioni:

- a) destinazioni d'uso ammesse: quelle di cui alle lettere B, C, D;
- b) le quantità edificabili, espresse in mq. di Sp. saranno quelle indicate nelle schede-norma e/o tabelle allegate;
- c) standard pubblici:
 - c1 - per le destinazioni di cui alle lettere B e D2 dell'art. 8 delle N.T.G.A.:
 - 10% della Sf a parcheggio;
 - 10% della Sf a verde con alberature di alto fusto.
 - c2 - per le destinazioni di cui alle lettere C, D1 dell'art. 8 delle N.T.G.A., ad esclusione delle parti destinate a magazzino/deposito per le quali valgono le disposizioni del precedente punto c1 del presente comma:
 - 0,50 mq/mq della Sp a parcheggio;
 - 0,50 mq/mq della Sp a verde con alberature di alto fusto.
- d) Dovrà essere garantita la dotazione di parcheggi privati nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. nel caso di nuova edificazione, nuova costruzione in ampliamento o in sopralzo o ricostruzione e di 1 mq. ogni 20 mc. nel caso di interventi sull'esistente, diversi dalla manutenzione ordinaria e straordinaria.

35.2 Lo strumento urbanistico attuativo dovrà verificare le indicazioni contenute nelle schede-norma allegate, salvo motivate modificazioni ritenute migliorative dal Consiglio Comunale e ferme restando le prescrizioni di carattere quantitativo.

35.3 La sistemazione degli spazi liberi dovrà uniformarsi alle disposizioni e indirizzi del "Progetto ambientale" allegato al presente Piano.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

L'area risulta disponibile.

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore attribuito all'immobile quale prezzo base d'asta è pari a Euro 1.799.400,00 (unmilionesettecentonovantanove-milaquattrocento/00).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:





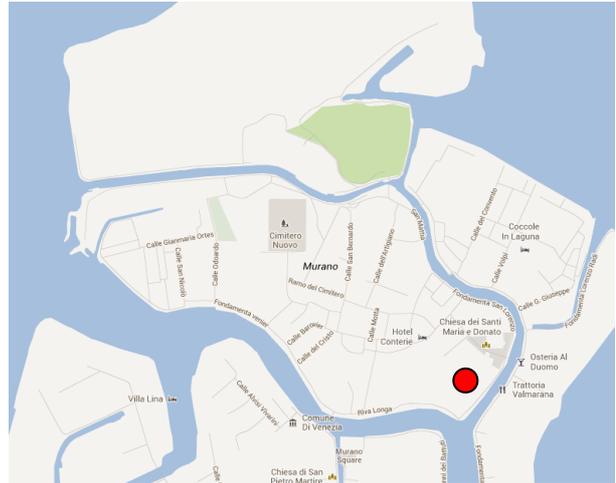


Lotto n. 5
Immobile nelle ex Conterie di Murano,
Blocco B1

Lotto n. 5 "Immobile nelle ex Conterie di Murano, Blocco B1"

UBICAZIONE:

In prossimità di Riva Longa – Murano, Venezia



Descrizione dell'immobile

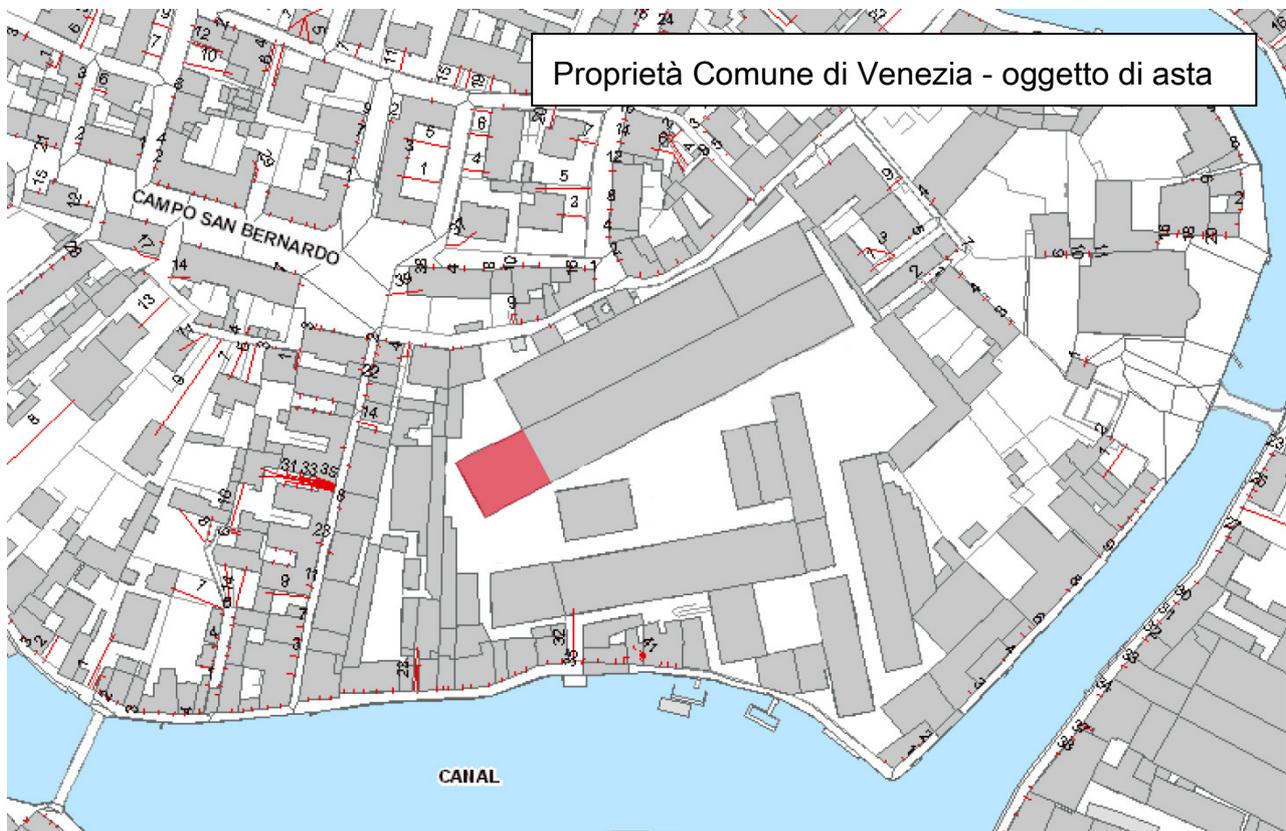
CARATTERI GENERALI

Ubicazione e accessibilità.

L'immobile, oggetto di vendita, è ubicato nell'area denominata "ex Conterie" ai margini del canale principale dell'isola di Murano "Canale Ponte Longo (Grande)", nell'isolato ove si trova, a pochi passi da esso, la Basilica dei SS. Maria e Donato nonché il Museo Vetrario.

Figura 1.2 – La localizzazione dell'immobile nelle ex Conterie – Murano, Venezia





Descrizione, finiture interne e stato manutentivo del bene

L'edificio identificato con la lettera B1 è di proprietà comunale e costituisce la porzione di testa lato ovest del fabbricato B ed è costituito da un corpo di fabbrica di dimensioni rettangolari, realizzato con mattoni a vista e privo di particolari elementi formali o decorativi. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra e i rimaneggiamenti ed interventi di tamponamento dei fori finestra testimoniano un momentaneo stato di abbandono. Le forometrie individuabili sono disposte simmetricamente rispetto ai prospetti dando una sobria e semplice impaginazione al manufatto il cui carattere è individuabile anche in parte degli altri fabbricati del complesso.

NOTE

In relazione alla situazione ambientale del presente Lotto si rimanda alla relazione tecnica concernente la "Bonifica aree scoperte e sedimi edifici A e B" ai sensi del D.M. 471/99 di seguito allegata alla presente scheda.

Il complesso entro il quale l'immobile è ubicato non è ancora completamente dotato delle opere di urbanizzazione, in fase di realizzazione.

La fruibilità degli accessi è da coordinare con la presenza dei cantieri attivi e di prossima attivazione per il recupero del complesso.

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

C.F.	Sez. Mu	Foglio 4	map. 49	Sub. 29 porz	cat. D/1	-	-	rend. € 37.794,32
------	---------	----------	---------	--------------	----------	---	---	-------------------

PROVENIENZA:

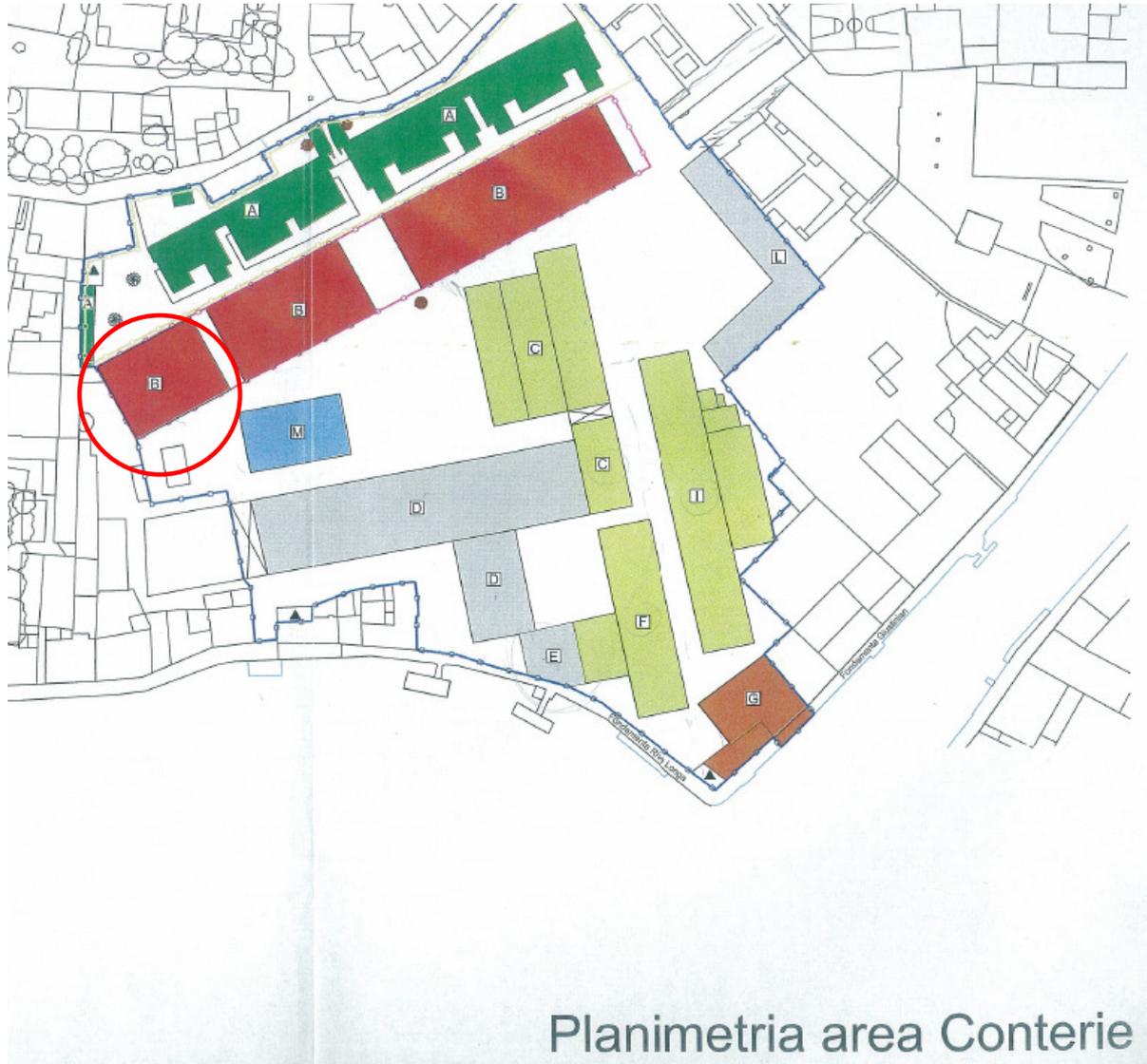
L'immobile è di proprietà del Comune di Venezia con atto di Compravendita rep. n. 44.695, notaio Carlo Candiani del 28 dicembre 1995.

CONSISTENZA:

Nel rispetto delle pratiche commerciali in uso in Italia, la misura della consistenza dell'Immobile denominato "ex conterie Murano, immobile blocco B1", viene effettuata con riferimento alla superficie commerciale definita dalla norma UNI 10750 Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio ed integrata dalle Fonti ufficiali del settore.

Superficie Commerciale = 1300 mq

PLANIMETRIA:

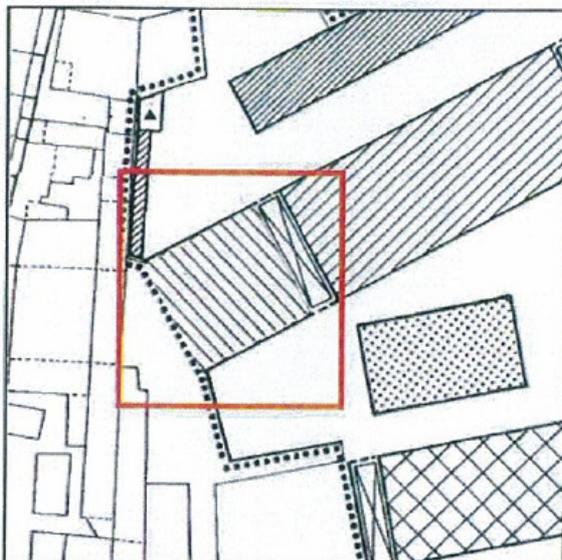


Planimetria area Conterie

DATI URBANISTICI - EDILIZI:

L'immobile è compreso nella Variante al P.R.G. Vigente per l'Isola di Murano in applicazione dell'art. 35 della L.R. 11/2010 ai sensi dell'art. 50 commi da 4 ad 8 della L.R. 61/85, ambito "ex Conterie" approvata con DGRV n. 82 del 19/01/1999.

Destinazione urbanistica: residenza speciale, residenza, attività direzionali, servizi alle persone, attrezzature collettive.



Estratto tav. P8 VPRG ambito "ex Conterie" - modificato



Estratto legenda tav. P8 VPRG ambito "ex Conterie" - modificata

VINCOLI:

Il complesso edilizio risulta non soggetto a tutela da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con nota prot. 0013804 del 24 luglio 2012.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

L'immobile risulta libero.

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore attribuito all'immobile quale prezzo base d'asta è pari a Euro 1.170.000,00 (Euro unmilionecento-settantamila/00).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:



CITTA' DI
VENEZIA



CITTA' DI VENEZIA

C.I.13025

AREA "EX CONTERIE"
ISOLA DI MURANO VENEZIA

RC.00601

BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" -
PROGETTO DI VARIANTE

AI SENSI DEL D.M. 471/99



1.1 RELAZIONE TECNICA GENERALE

Intervento finanziato con Fondo Regionale di Rotazione
DGRV 2402 del 29 dicembre 2011

PROGETTAZIONE:

Insula

Interventi Pianificati Edilizia

il Responsabile Unico del Procedimento
(D. Lgs. n. 163/2006)
ing. Umberto Benedetti


VERITAS

Servizio Idrico Integrato
Direzione Ingegneria

COMMITTENTE:

CITTA' DI
VENEZIA



Comune di Venezia
Direzione Lavori Pubblici

il Responsabile del Procedimento
(Legge n. 241/1990)
arch. Roberto Benvenuti

GRUPPO DI LAVORO

Insula S.p.A.
dott. Ing. Matteo Negro
Geom. Natascia Chinellato
Veritas S.p.A.
dott. Ing. Paola Cossettini

SUPERVISIONE

CITTA' DI
VENEZIA



Comune di Venezia
Servizio Bonifiche

dott. Enrico De Polignol

Data

Aprile 2013

Rev. 0

 <p>SERVIZIO IDRICO INTEGRATO DIREZIONE INGEGNERIA</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE	Elaborato: 1.1	
		Rev.	Data
		00	APRILE 2013
	Pagina 1 di 73		

Indice

1.	PREMESSA	3
2.	CRONOLOGIA DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO E DELLE ATTIVITA'	5
3.	ELABORATI DI PROGETTO	8
PARTE PRIMA:		
INTERVENTI DI RECUPERO URBANO NELL'AREA DELLE EX CONTERIE		
4.	OBIETTIVO DELL'INTERVENTO DI RECUPERO URBANO	10
5.	INQUADRAMENTO GEOGRAFICO	11
6.	BREVE CENNO STORICO	11
7.	DOCUMENTI DI RIFERIMENTO	13
8.	STATO DI FATTO INTERVENTI DI RECUPERO URBANO	14
9.	DAL COMUNE DI VENEZIA A INSULA	15
PARTE SECONDA:		
INTERVENTI DI BONIFICA - STATO DI FATTO		
10.	BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" (2001)	17
10.1.	Interventi di bonifica conclusi e collaudati	19
10.2.	Altri interventi con progetto approvato	28
11.	BONIFICA AREE DI ALTRE PROPRIETA'	35
11.1.	Area edificio "L"	35
11.2.	Area "LaGare"	35
PARTE TERZA:		
PROGETTO DI VARIANTE		
12.	MOTIVAZIONI DEL PROGETTO DI VARIANTE E OBIETTIVI DI INTERVENTO	39
13.	PROGETTO DI VARIANTE TERZO LOTTO DI COMPLETAMENTO E AREA ADIACENTE EDIFICIO "L"	44
13.1.	Descrizione e dimensionamento degli interventi di scavo	44
13.2.	Concentrazioni di contaminazione residue al termine dell'intervento di bonifica	49
13.3.	Realizzazione sottoservizi	53
13.4.	Gestione dei materiali di scavo	55
13.5.	Materiali di rinterro	57
13.6.	Gestione delle acque di falda	58
13.6.1	Gestione delle acque di aggotamento	61
13.6.2	Gestione delle acque post-intervento	63
14.	VARIANTE PIANO DEI CONTROLLI E MONITORAGGI POST-OPERAM (1°E 2°LOTTO)	66
15.	DURATA DEI LAVORI	69
16.	PROCEDURE DI CONTROLLO IN CORSO D'OPERA E FINALI	70

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE	Elaborato: 1.1	
		Rev.	Data
		00	APRILE 2013
		Pagina 2 di 73	

16.1.	Verifiche effettuate in fase di progettazione	70
16.2.	Verifiche in corso d'opera	71
16.3.	Verifiche di collaudo: collaudo per lotti	72
16.4	Verifiche post-operam	73

ALLEGATI:

1. RELAZIONE SULLE MODALITA' OPERATIVE DI SCAVO IN PROSSIMITA' DEGLI EDIFICI ATER E ARTIGIANALI A CONFINE CON IL MURO DI CINTA DEL MUSEO DEL VETRO

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 3 di 73	

1. PREMESSA

Nell'ambito degli interventi previsti dal *Protocollo d'intesa per l'approvazione e la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica del Comune di Venezia* tra il Ministero dei Lavori Pubblici – Segretariato Generale del C.E.R., la Regione del Veneto e il Comune di Venezia in data 27/10/1995, è stato avviato il *Programma di recupero urbano Centro Storico di Venezia – isola di Murano* comprendente l'area d'intervento identificata come *Modulo B.1 Area ex Conterie*.

Il *Protocollo d'intesa* finanzia una parte degli interventi contenuti nel *Programma di recupero* comprendenti la ristrutturazione dell'edificio *B* per la realizzazione di 176 alloggi per studenti, la demolizione e la ricostruzione dell'edificio *A* per 36 alloggi di edilizia residenziale pubblica e la ristrutturazione dell'edificio *L* di proprietà ATER.

L'entrata in vigore del Decreto del Ministero dell'Ambiente 25/10/1999 n. 471 ha reso peraltro necessario procedere alla bonifica dei suoli e delle acque in quanto i valori degli inquinanti presenti nel terreno all'interno dell'area superavano i limiti imposti dalla normativa per i terreni residenziali. La bonifica si inserisce pertanto nell'ambito del recupero generale dell'area delle ex conterie e il suo completamento darà definitivo impulso all'attuazione degli interventi previsti nel *Programma di recupero*.

Edilveneziana, ora Insula, società a partecipazione pubblica del Comune di Venezia per gli interventi di recupero e di salvaguardia di Venezia e della sua Laguna, è stata incaricata dal Comune di Venezia, giusta convenzione n. rep. 128694 del 10/04/2003, di realizzare le opere comprese nel *Programma di recupero* e nel progetto generale preliminare approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 231 del 18/02/2002 comprendente, in particolare, le opere di urbanizzazione e di bonifica dell'area.

Successivamente all'approvazione nel 2001 del progetto di bonifica e dell'avvio delle opere sono state predisposte ed approvate alcune varianti per la cui cronologia sintetica si rimanda al capitolo 2.

In data 22/12/2008 si è perfezionata la procedura per l'incorporazione della ditta Edilveneziana in Insula, con il conseguente passaggio a quest'ultima di tutti i diritti ed obblighi della società Edilveneziana (compresi quindi anche i procedimenti di bonifica in corso).

Il progetto di bonifica dell'area delle ex conterie nasce, si sviluppa e si concretizza insieme al progetto delle opere di urbanizzazione primaria dell'intero ambito d'intervento.

Il progetto definitivo di urbanizzazione, comprendente tutte le reti di sottoservizi, la rete di fognatura e una rete antincendio a servizio delle attività artigianali, era infatti già stato approvato dal Comune di Venezia con deliberazione Giunta Comunale n. 2320 del 17/12/1998, quando l'entrata in vigore del Decreto del Ministero dell'Ambiente 25/10/1999 n. 471 ha reso necessario avviare la procedura per la caratterizzazione e la bonifica dei terreni e delle acque all'interno dell'area.

I due interventi vengono eseguiti in modo congiunto, tenendo conto delle rispettive specifiche finalità e della necessità di minimizzare sia i tempi che i costi dei rispettivi lavori.

La presente relazione comprende il Progetto di Variante degli interventi approvati e ancora da realizzare relativamente al 3° Lotto di completamento.

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE	Elaborato: 1.1	
		Rev.	Data
		00	APRILE 2013
		Pagina 4 di 73	

La variante al progetto approvato che si intende effettuare riguarda modifiche della tecnologia di intervento e dei volumi di scavo, che si sono rese necessarie a causa della riduzione della disponibilità economica per l'esecuzione degli interventi a carico della Pubblica Amministrazione, oltre ad essere, in alcuni casi legate a motivazioni tecniche di impossibilità di intervento in aree interessate da problematiche statiche e di accessibilità da parte di mezzi d'opera.

Allo scopo di fornire un quadro completo ed aggiornato della situazione nello stato di fatto, vengono di seguito riportati nel documento:

- Parte Prima: Interventi di recupero urbano nell'area delle ex Conterie
- Parte Seconda: Interventi di bonifica - stato di fatto (progetti approvati e interventi conclusi).

Nella Parte Terza del presente elaborato viene descritto il progetto della variante proposta.

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI “A” E “B” PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE	Elaborato: 1.1	
		Rev.	Data
		00	APRILE 2013
		Pagina 5 di 73	

2. CRONOLOGIA DEL PROCEDIMENTO AMMINISTRATIVO E DELLE ATTIVITA'

Si riporta nel seguito una breve cronologia dei progetti predisposti per la bonifica delle aree di proprietà del Comune di Venezia comprese nell'ambito d'intervento delle ex Conterie, delle procedure amministrative e di autorizzazione, e dei lavori eseguiti. Si rimanda, per maggiori dettagli, alle parti I e II del presente documento.

Progetto generale: primo e secondo lotto di bonifica

- Il Comune di Venezia, con prot. 136738 del 03/09/2001, ha approvato il Progetto di Bonifica dell'area ex Conterie di Murano ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 22/97 (Decreto Ronchi);
- Edilveneziana (oggi Insula), con nota del 24/02/2005 prot. 938/05, ha comunicato agli Enti competenti l'inizio dei lavori di bonifica del primo lotto – fase pilota;
- Edilveneziana (oggi Insula) ha quindi provveduto a trasmettere agli Enti interessati una Variante (generale) al Progetto originario
- I lavori di bonifica del primo lotto (fase sperimentale) si sono conclusi in data 31/07/2006;
- Il Progetto di Variante è stato approvato con determina della Direzione Centrale Ambiente e Sicurezza del Territorio del 21/09/2006 P.G. 2006/374267;
- Edilveneziana (oggi Insula) ha trasmesso agli Enti interessati, con nota del 2/03/2009 prot. 26009, la Relazione Tecnica di collaudo dei lavori di bonifica del suddetto primo lotto;
- Insula in data 05/03/2009, con nota prot. n. 26120, ha provveduto a comunicare l'inizio dei lavori del secondo lotto di bonifica agli Enti interessati con alcune modifiche al progetto di variante (generale) approvato nel 2006 relative alla collocazione degli impianti ed alla sezione tipo di ripristino altimetrico;
- Insula con nota n. 39384 del 22/11/2010, ha comunicato agli Enti interessati la fine dei lavori di bonifica del secondo lotto del sito delle Ex Conterie di Murano, fatta eccezione per due aree sulle quali per motivi tecnici non era stato possibile intervenire. In particolare trattasi dell'area così detta “ciminiera”, di cui si dirà oltre, e dell'area compresa fra l'edificio “D” e l'edificio “M”, che viene ora accorpata al terzo lotto e sarà oggetto degli interventi previsti per il medesimo;
- Insula ha quindi trasmesso agli Enti competenti, con nota del 15/12/2011 prot. 45961, la Relazione Tecnica di collaudo dei lavori di bonifica del secondo lotto.

Terzo lotto primo stralcio: Zona adiacente edificio “L”

- Insula ha provveduto a trasmettere agli Enti interessati in data 7/12/2010 un'ulteriore variante al Progetto di Bonifica (variante generale) approvato nel 2006, relativamente ad una specifica area (appartenente al terzo e ultimo lotto) adiacente all'edificio “L” (di proprietà ATER) per consentire il completamento delle attività di bonifica nell'area nord e permettere quindi l'assegnazione degli alloggi;
- detto progetto è stato approvato con nota della Regione Veneto – Direzione Progetto Venezia del 18/10/2011 prot. 482503 ma non è stato possibile eseguire i lavori di bonifica per mancanza di finanziamenti.

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 6 di 73	

Lotto di scavo in prossimità delle ciminiere in c.a. zona a nord

- Insula ha provveduto a trasmettere agli Enti interessati in data 23/02/2012 un'ulteriore variante al Progetto di Bonifica (variante generale) approvato nel 2006, relativamente ad una specifica area (appartenente al terzo e ultimo lotto) compresa tra l'edificio "A" e la mura di confine verso calle del Conterie per consentire la realizzazione dei lavori di restauro dell'edificio ubicato tra le due ciminiere in cemento armato (in conformità al progetto di recupero compreso e finanziato dall'Accordo di Programma del 15/09/1997 tra il Ministero I.T., la Regione del Veneto e il Comune di Venezia per il recupero urbano dell'area delle ex conterie, approvato dal Comune di Venezia con deliberazione della Giunta n. 382 del 25/03/2010);
- Detto progetto (relativo alla così detta "area ciminiere") è stato valutato in sede di Conferenza dei Servizi Istruttoria in data 3/04/2012 (vedi verbale trasmesso dalla Regione Veneto in data 12/04/2012, prot. n. 174129) ed in merito allo stesso, sono state impartite alcune prescrizioni tra cui quella di eseguire anticipatamente le attività di campionamento dei terreni di fondo-scavo (in contraddittorio con ARPAV tramite opportuni carotaggi) al fine di predisporre l'eventuale Analisi di Rischio e/o modifiche alla proposta di intervento presentata;
- Le attività per la verifica della qualità dei terreni di fondo-scavo si sono svolte in data 23/05/2012 alla presenza di ARPAV;
- Gli accertamenti analitici eseguiti hanno evidenziato il superamento dei limiti fissati dal D.M. 471/1999 All. 1 Tab. 1 col. A per cadmio, rame, mercurio, stagno e zinco e col. B per arsenico e piombo;
- L'Analisi del rischio, pur confermando che lo stato di contaminazione del suolo profondo era del tutto arginabile e risolvibile con l'introduzione del telo impermeabile previsto nella variante al progetto di bonifica presentato, posato sul fondo dello scavo, a maggiore garanzia, in relazione al rischio sanitario, ha previsto l'attuazione di un protocollo di monitoraggio rivolto alla verifica della presenza dei vapori di mercurio negli ambienti aperti;
- Il Comune di Venezia ha trasmesso ad ARPAV e ULSS 12, in data 15/11/2012 prot. 2012/483213, il *Protocollo per il Monitoraggio del Mercurio in aria*; il piano è stato condiviso con gli Enti e trasmesso in forma definitiva in data 21/12/2012 con prot. 2012/545428;
- Il monitoraggio, eseguito dalla ditta Lecher nei giorni 31/01/2013 e 01/02/2013, ha consentito di escludere il percorso di rischio associato alla presenza di mercurio, come precisato nella nota di trasmissione degli esiti della campagna di misure dal Comune di Venezia all'ULSS 12 e all'ARPAV (nota del 26/03/2013 prot. 2013/141599);
- L'ULSS 12 con nota del 19/04/2013 prot. 0024905 ha preso atto dei risultati e ha dato il proprio benestare alla redazione del Progetto di Variante.

Visto i risultati dell'indagine, che consentono di procedere come previsto nella variante al progetto di bonifica presentato, Insula

ha trasmesso agli Enti competenti in data 10/06/2013, prot. G/UB/mm 55046 la documentazione integrativa richiesta dalla Conferenza di Servizi del 3/04/2012.

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 7 di 73	

Terzo Lotto di completamento

- Il Comune di Venezia, con prot. 136738 del 03/09/2001, ha approvato il Progetto di Bonifica dell'area ex Conterie di Murano ai sensi dell'art. 17 del D.Lgs. 22/97 (Decreto Ronchi);
- Il Progetto di Variante è stato approvato con determina della Direzione Centrale Ambiente e Sicurezza del Territorio del 21/09/2006 P.G. 2006/374267;
- Delle aree comprese nel Progetto di Variante rimangono ancora da bonificare quelle indicate con retino rosso nella figura 2.1;
- Si rende oggi necessario presentare una Variante al progetto approvato nel 2006 per modificare la tecnologia d'intervento e ridurre i volumi di scavo a causa della diminuzione della disponibilità economica per l'esecuzione degli interventi a carico della Pubblica Amministrazione e per l'impossibilità di intervenire in aree interessate da problematiche statiche e di accessibilità da parte dei mezzi d'opera;

In figura 2.1 si riporta la suddivisione del sito delle ex Conterie nei vari lotti di bonifica già realizzati e da realizzarsi.

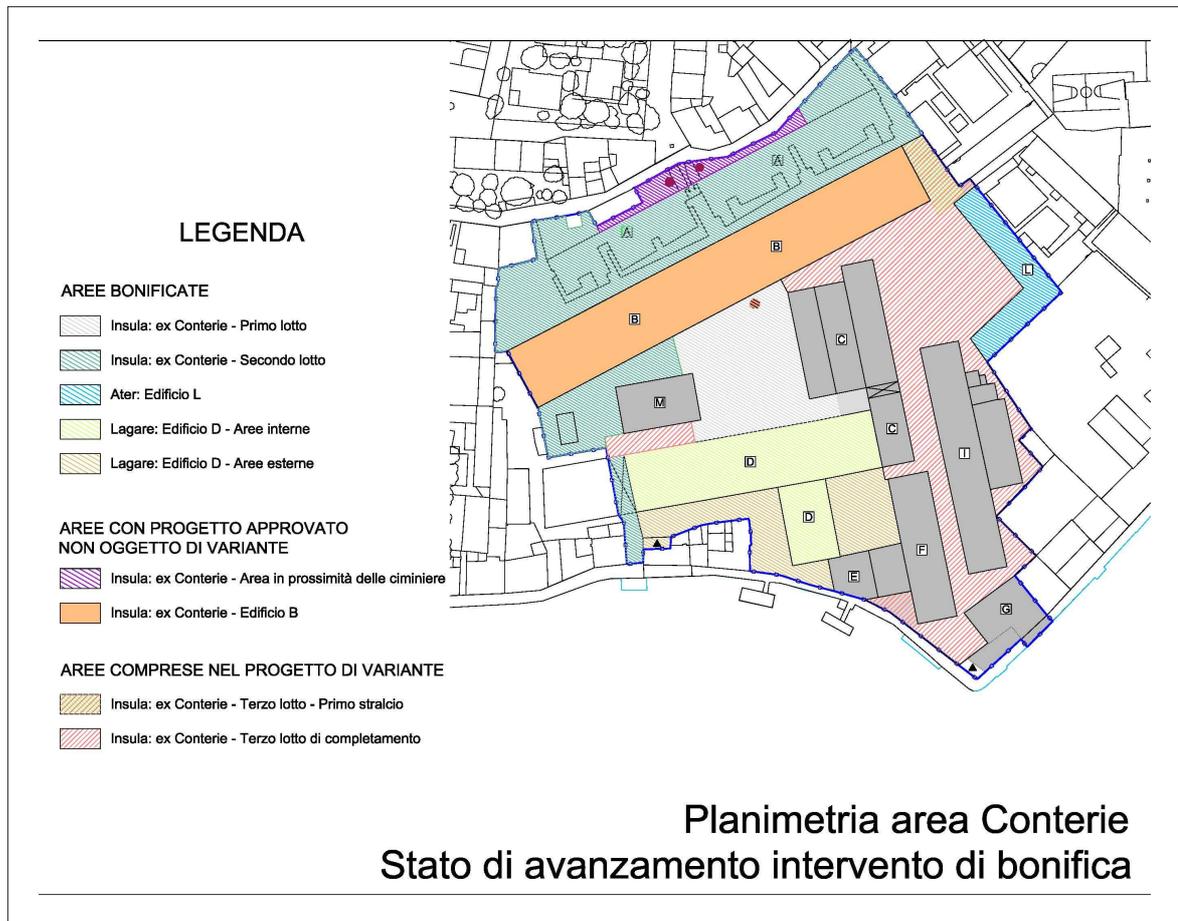


Figura 2.1 – Area Conterie e suddivisione in lotti di intervento

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE	Elaborato: 1.1	
		Rev.	Data
		00	APRILE 2013
		Pagina 8 di 73	

3. ELABORATI DI PROGETTO

Il presente progetto di Variante si compone dei seguenti elaborati:

- 1 RELAZIONI
 - 1.1.1 Relazione tecnica generale
 - 1.2 Analisi del rischio
 - 1.3 Piano di gestione dei rifiuti
 - 1.4 Piano dei controlli in corso d'opera e verifiche finali
 - 1.5 Piano dei controlli e monitoraggi post-operam Lotti 1 e 2

- 2 COROGRAFIA DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE, scala 1:5.000 - 1:20.000

- 3 STATO DI FATTO
 - 3.1 Stato di avanzamento intervento di bonifica
 - 3.2 Planimetria aree di intervento
 - 3.3 Sondaggi per la verifica della consistenza delle fondazioni dei fabbricati esistenti

- 4 SCHEMA GENERALE INTERVENTI DI BONIFICA

- 5 IMPIANTO DI TRATTAMENTO
 - 5.2 Impianto di trattamento acque: Planimetria inserimento impianto e opere elettromeccaniche
 - 5.2 Impianto di trattamento acque: Opere civili

- 6 ELABORATI ECONOMICI DI PROGETTO
 - 6.1 Computo metrico
 - 6.2 Elenco prezzi
 - 6.3 Computo metrico estimativo

- 7 CRONOPROGRAMMA

- 8 QUADRO ECONOMICO DI PROGETTO

- 9 PRIME INDICAZIONI E DISPOSIZIONI PER LA STESURA DEI PIANI DI SICUREZZA

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE	Elaborato: 1.1	
		Rev.	Data
		00	APRILE 2013
		Pagina 9 di 73	

PARTE PRIMA:

**INTERVENTI DI RECUPERO URBANO NELL'AREA DELLE
EX CONTERIE**

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE	Elaborato: 1.1	
		Rev.	Data
		00	APRILE 2013
		Pagina 10 di 73	

4. OBIETTIVO DELL'INTERVENTO DI RECUPERO URBANO

L'intervento di recupero dell'area delle ex conterie a Murano prende il via da alcune scelte che l'Amministrazione ha assunto per la definizione del complessivo *Programma degli Interventi* finanziati con il *Protocollo d'Intesa del 27/10/1995* che si ricordano schematicamente:

- ristrutturazione di parti di città caratterizzate dalla presenza di aree nelle quali erano localizzate attività produttive ora dismesse;
- riqualificazione di aree residenziali attraverso il recupero del patrimonio comunale e l'inserimento di elementi e attrezzature mancanti o comunque attualmente non adeguate;
- immissione di una quota importante di residenza riservata agli studenti;
- partecipazione di operatori privati per accrescere l'efficacia degli interventi;
- recupero del patrimonio comunale non utilizzato e/o parzialmente destinato a residenza.

Le scelte operate non mirano esclusivamente ad accrescere l'offerta residenziale comunale, ma intervengono prioritariamente in situazioni di degrado socio-ambientale.

A Murano, in particolare, nell'area delle ex Conterie, individuata nel protocollo d'intesa come Mod. B1, l'obiettivo consiste nella reintegrazione nel tessuto urbano circostante di una vasta area, sede di un'importante attività industriale che, dopo un lungo periodo di decadenza, è definitivamente cessata.

Il Comune di Venezia ha acquistato l'intera area e attraverso il Programma di Recupero ne ha ridefinito la destinazione che comprende residenze, un albergo e insediamenti per l'artigianato.

Il complesso, al momento del passaggio di proprietà, era costituito da numerosi edifici in stato di conservazione precario, il muro che cinge il complesso e le dimensioni molto importanti di parte degli edifici non consentivano e, ad oggi, non consentono alcuna permeabilità con il tessuto urbano circostante costituendo un notevole limite all'accessibilità e al collegamento tra i diversi luoghi urbani e, proprio la sua centralità che ne fa una risorsa preziosa, aggrava la funzione di cesura.

Il Programma di recupero si propone il riutilizzo dell'area e degli immobili attraverso l'apertura-reinserimento nel contesto urbano e l'immissione di nuove attività.

L'area costituisce infatti per dimensione, localizzazione, caratteristiche e varietà dei manufatti architettonici, una risorsa di straordinario valore.

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 11 di 73	

5. INQUADRAMENTO GEOGRAFICO

L'area occupata dal complesso delle ex Conterie si trova al centro di Murano e si affaccia nel punto di incontro del Canal Grande con il Canale di San Donato (vedi tav. 01). Occupa complessivamente circa 22.000 m² di cui 15.500 coperti e 6.500 scoperti.

L'importanza del sito è determinata non solo dalla sua posizione centrale ma anche dalla vicinanza a luoghi di particolare rilevanza: il complesso confina a nord-est con il museo del vetro di Murano e con la chiesa dei SS. Maria e Donato; a sud si affaccia sul canal Grande, nella posizione più aperta e panoramica del suo tracciato; a nord e a ovest con un'area prevalentemente residenziale circostante campo San Bernardo, complesso costruito agli inizi del '900 delimitato da edifici di proprietà comunale.

6. BREVE CENNO STORICO

A partire dal 1291 tutte le attività lavorative pericolose o nocive furono spostate dal Centro Storico di Venezia, per trovare nuova sede alla periferia della città, tanto alla Giudecca come a Murano. Da questa decisione "ecologica" nacque la vocazione di Murano all'industria del vetro, che conobbe nell'isola uno sviluppo pressoché ininterrotto, pur con periodi di grave crisi, sino a oggi. Sul finire del XVIII secolo le vetriere dell'isola erano quarantasei, ma il loro numero si ridusse agli inizi dell'Ottocento (ne risultano undici nel catasto napoleonico), per poi riprendere ad aumentare, sino alle diciassette contate dallo Zanetti nel 1866 e alle trentuno che lo stesso autore cita quindici anni dopo. In questo quadro generale si colloca la produzione delle conterie, che contava ben dodici fabbriche nel 1881. La prima fabbrica di conterie che, avviata ormai la ripresa industriale di Murano, concentrasse in poche mani più unità produttive, tanto da diventare in breve tempo la più importante dell'isola, fu quella detta *Società fabbriche unite di canna di vetro e smalto per conterie*, istituita nel 1848 per iniziativa di Pietro Bigaglia, che realizzò la fusione della sua fabbrica con quella di altri vetrai.

La Società aveva la sua sede alla Colonna. Mezzo secolo più tardi si effettuò una nuova e ben più vasta fusione, comprendente tutte le imprese produttrici di conterie allora attive, in numero di diciassette: la nuova compagnia ebbe la sua sede in palazzo Trevisan, mentre la produzione fu dapprima dislocata in diversi stabilimenti, per concentrarsi poi in quello di Luciano Barbon presso Sant'Andrea. Un tempo infatti nell'area, verso fondamenta Cavour, sorgeva la chiesa di Sant'Andrea, da lungo tempo scomparsa (1806). La calle di Sant'Andrea venne ceduta alla società assieme a quella delle Dimesse per far posto alle nuove fabbriche. La nuova società, con il nome di *Società Veneziana per l'Industria delle Conterie* fu istituita nel 1898 e continuò a lavorare sino agli anni settanta, con il nome di *Società Veneziana Conterie e Cristallerie*. In quegli anni la Società, ormai in grave crisi, fu data in gestione all'Ente Tre Venezie, per passare in seguito all'ENI, all'EFIM e infine alla Società Italiana Vetro.

Negli anni quaranta, nel momento del massimo fulgore, la Società arriva ad impiegare oltre 3000 lavoratori, con una produzione di merce che raggiunge il suo massimo negli anni sessanta con oltre 400 t/anno di perle esportate all'estero.

Con il progressivo sviluppo dei settori produttivi dell'estremo oriente però inizia la progressiva crisi del comparto, con una conseguente riduzione del personale impiegato fino ad un valore minimo di 300 persone nel 1970, ulteriormente ridotte fino a poche decine di unità nell'ultimo periodo di attività, che si è protratto fino alla fine degli anni ottanta.

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI “A” E “B” PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 12 di 73	

La produzione cessa definitivamente nel 1993, anno in cui inizia l'abbandono definitivo dell'area che per la sua perimetrazione presenta, in ragione della posizione baricentrica nell'isola, molte analogie con ciò che il complesso dell'Arsenale rappresenta per Venezia.

Attorno allo stabilimento iniziale di Barbon altri ne sorsero mano a mano, secondo le esigenze della produzione; alcune di queste costruzioni sono “fra le più rappresentative dell'edilizia industriale ottocentesca dell'isola”. Nel capannone grande furono installati forni alimentati a gas. Le mappe catastali ottocentesche danno conferma della nascita e sviluppo delle Conterie, e ne indicano la localizzazione: nel catasto francese del 1809 l'edificazione, piuttosto rada, segue le attuali fondamenta Cavour e Giustinian, mentre gli ampi spazi scoperti verso nord sono destinati a orto. Dalla basilica di San Donato e dall'omonimo campo, una calle perimetra a nord gli orti, per piegarsi bruscamente verso sud e raggiungere la fondamenta prospiciente il Canal Grande di Murano.

Nella mappa austriaca del 1841 la situazione è pressoché immutata: ancora non v'è traccia di quella spinta allo sviluppo edilizio che solo l'attività della Società fabbriche unite imprimerà all'area alcuni anni più tardi. La mappa cosiddetta austro-italiana, datata anch'essa 1841 ma certamente di almeno un cinquantennio più tardi, registra puntualmente l'enorme impegno edificatorio intervenuto, impegno che ha trasformato anche l'assetto viario di questa parte dell'isola. La calle delle Dimesse è scomparsa e il nuovo confine settentrionale delle Conterie si è spostato di una trentina di metri, lungo il rio Terà delle Dimesse. Anche il breve ma vitale asse sud-nord di collegamento tra la fondamenta Cavour e calle delle Dimesse, scompare. L'arroccamento delle Conterie dura quindi da un secolo, isolando completamente un'area estesa e vitale dell'isola.

Nel 1995 l'intero compendio è stato acquistato dal Comune di Venezia e, come sopradescritto, è stato oggetto di un apposito piano di recupero in variante al Piano Regolatore, potendo in questo modo dare una risposta ad alcune delle molteplici domande di servizi ed infrastrutture presenti nell'isola di Murano.



Figura 6.1 – Area Conterie (Anno 2005)

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 13 di 73	

7. DOCUMENTI DI RIFERIMENTO

Nel seguito vengono elencati i principali documenti e/o atti amministrativi riguardanti l'intervento di recupero urbano in oggetto:

INTERVENTI DI RECUPERO URBANO

- *Piano Regolatore Generale per l'isola di Murano adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 184 del 23/02/1979 ed approvato successivamente con deliberazione della Giunta Regione Veneto n. 4787 del 21/08/1981* 23/02/1979
- *Protocollo di intesa per l'approvazione e la realizzazione di interventi di edilizia residenziale pubblica nel Comune di Venezia tra il Ministero dei Lavori Pubblici – Segretariato generale del CER - la Regione Veneto ed il Comune di Venezia in data 27/10/1995.* 27/10/1995
- *Variante al Piano Regolatore per l'ambito delle ex Conterie a Murano adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 164 del 22-23/07/1996* 22-23/07/1996
- *Accordo di programma tra il Ministero dei Lavori Pubblici – Segretariato Generale del CER – la Regione Veneto ed il Comune di Venezia per l'attuazione del programma degli interventi previsti nel Protocollo di Intesa sottoscritto in data 27/10/1995.* 18/03/1997
- *Secondo accordo di programma tra il Ministero dei Lavori Pubblici - Segretariato Generale del CER – la Regione Veneto ed il Comune di Venezia per l'attuazione del programma degli interventi previsti nel Protocollo di Intesa sottoscritto in data 27/10/1995.* 15/09/1997
- *Delibera del Consiglio Comunale n. 339 del 29-30/09/1997 di Ratifica dell'accordo di programma del 15 settembre 1997 tra il Ministero dei Lavori Pubblici - Segretariato Generale del CER – la Regione Veneto ed il Comune di Venezia per l'attuazione del programma degli interventi previsti nel protocollo di intesa sottoscritto in data 27/10/1995.* 29-30/09/1997
- *Delibera di Giunta Comunale n. 231 del 18/02/2002 – P.D. n. 573/2002 di Approvazione progetto generale per il recupero dell'area ex Conterie a Murano – Venezia e progetto preliminare primo stralcio funzionale.* 18/02/2002
- *Convenzione n. rep. 128694 del 10/04/2003 tra il Comune di Venezia e EdilveneziaspA di Affidamento ad EdilveneziaspA dei compiti finalizzati alla realizzazione degli interventi del programma di recupero urbano a Murano – Venezia nell'area "ex Conterie" – primo stralcio funzionale.* 10/04/2003
- *Delibera di Giunta Comunale n. 497 del 31/07/2003 – P.D. n. 2196/2003 di Approvazione progetti definitivi per il recupero dell'area ex Conterie a Murano – Venezia. Interventi di cui al progetto preliminare per il primo stralcio funzionale c.i. 7543.* 31/07/2003
- *Delibera di Giunta Comunale n. 382 del 25/03/2010 – P.D. n. 2010/363 di Approvazione della revisione progettuale del progetto definitivo per la realizzazione del fabbricato "A" di edilizia residenziale pubblica* 25/03/2010
- *Atto di indirizzo di Giunta Comunale n. 31 del 30/07/2012 per l'adozione della modifica della destinazione d'uso dell'edificio modulo B1 "Murano – ex conterie" da edilizia studentesca a residenza per affitto sociale* 30/07/2010
- *Delibera di Consiglio Comunale n. 9 del 6/02/2012 di approvazione del* 06/02/2012

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 14 di 73	

progetto preliminare dell'unità di intervento "B" in variante al PRG, ai sensi dell'art. 24 comma 2 bis della Legge Regionale n. 27/2003

8. STATO DI FATTO INTERVENTI DI RECUPERO URBANO

L'acquisto del complesso ex Conterie, già di proprietà della Società Italiana Vetro, da parte del Comune di Venezia è intervenuto con rogito del 28/12/1995, in esecuzione delle deliberazioni del Consiglio Comunale n. 106 del 29-30/06/1995 e della Giunta Comunale n. 4448 del 14/12/1995.

L'intero complesso è stato acquistato dal Comune di Venezia, ad esclusione di un modesto edificio sito a nord ai margini dell'area, a suo tempo ceduto dalle industrie ad un privato e di un'altra porzione ove attualmente è ubicato un supermercato che serve l'intero quartiere.

Tra la seconda metà del 1995 e la prima metà del 1996 sono state avviate dall'Amministrazione Comunale due azioni:

- la documentazione e l'inoltro di domanda di contributo (deliberazione Giunta Comunale n. 2278 del 28/06/1995) finalizzato al recupero di edifici con destinazione artigianale nell'ambito Conterie (fabbricati C e D), con riferimento al "*Programma regionale per le aree in declino industriale: recupero siti dismessi per nuovi insediamenti produttivi e/o centri servizi*" (regolamento CEE n. 2081/1993, obiettivo 2 – 1994/1996 – parte FESR – misura 2.2, e bando regionale DGRV n. 858 del 21/02/1995)
- la predisposizione, anche in funzione dell'accesso a finanziamenti statali e regionali, di una proposta di *Programma di recupero urbano* ex art. 11 legge 493/1993 per l'ambito delle ex Conterie, che congloba anche gli interventi per l'artigianato sopra indicati. Gli interventi complessivamente previsti hanno comportato variazioni al PRG allora vigente, e pertanto è stata redatta una Variante parziale di PRG per l'ambito Conterie (adottata con deliberazione della Giunta Comunale n. 164 del 22-23/07/1996), e approvata con la sottoscrizione dell'accordo di programma (art. 27 legge 142/1990) – e quindi condizionata alla realizzazione del programma stesso – ed eventualmente anche in via definitiva, avendo optato di percorrere parallelamente alla procedura per l'accordo di programma anche la procedura ordinaria di cui alla legge regionale n. 61/1985 (approvazione di fatto intervenuta con deliberazione della Giunta Regionale n. 82 del 19/01/1999).

La ristrutturazione delle Conterie prevedeva che nella configurazione finale del sito trovino posto le seguenti destinazioni d'uso degli immobili, :

- case comunali (comparto A)
- laboratori artigianali (comparto C)
- albergo ed attività connesse (comparto D)
- negozi (comparto E)
- laboratori artigianali (comparto F)
- residenza (comparto G)
- museo del vetro (comparto H)
- laboratori artigianali con fornaci (comparto I)
- alloggi Ater (L).

A tali destinazioni d'uso, vanno aggiunte la sala polivalente e lo spazio a verde pubblico nella piazza principale.

Relativamente alla destinazione d'uso dell'edificio "B", nella seduta del Consiglio Comunale del 6 febbraio 2012, è stato approvato il progetto preliminare in variante al PRG, ai sensi dell'art.

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE	Elaborato: 1.1	
		Rev.	Data
		00	APRILE 2013
		Pagina 15 di 73	

24 comma 2 bis della Legge Regionale n. 27/2003, che prevede l'eliminazione della residenza studentesca e la realizzazione di 24 alloggi di edilizia residenziale pubblica.

9. DAL COMUNE DI VENEZIA A INSULA

Il Comune di Venezia, al fine di dare attuazione all'intero programma degli interventi previsti, ha individuato in Edilveneziana (oggi Insula), con deliberazione della Giunta Comunale n. 231 del 18/02/2002, il soggetto esecutore unico al quale affidare la realizzazione delle opere.

Con la succitata deliberazione, l'Amministrazione Comunale ha inoltre approvato il progetto preliminare generale nonché il progetto preliminare di primo stralcio funzionale e i relativi quadri economici, approvando altresì la ricognizione dei provvedimenti e l'unificazione dei finanziamenti.

Edilveneziana, in attuazione della deliberazione n. 231/2002, ha quindi sottoscritto in data 10/04/2003 la convenzione n. rep. 128694 con il Comune di Venezia per l'affidamento dei compiti finalizzati alla realizzazione degli interventi del programma di recupero urbano nell'area delle ex conterie – primo stralcio funzionale.

Edilveneziana ha successivamente predisposto il progetto definitivo unitario dell'intero ambito d'intervento, comprendente le opere di bonifica e di urbanizzazione, approvato con deliberazione della Giunta Comunale n. 497 del 31/07/2003.

In data 22/12/2008 si è perfezionata la procedura per l'incorporazione della ditta Edilveneziana in Insula, con il conseguente passaggio a quest'ultima di tutti i diritti ed obblighi della società Edilveneziana (compresi quindi anche i procedimenti di bonifica in corso).

	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 16 di 73	

PARTE SECONDA:
INTERVENTI DI BONIFICA - STATO DI FATTO

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 17 di 73	

10. BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" (2001)

Sulla base del piano di recupero e riutilizzo dell'area, predisposto e finanziato dall'Amministrazione del Comune di Venezia, ed aggiornato con l'approvazione del Consiglio Comunale del 6 febbraio 2012, la ristrutturazione delle Conterie prevede che nella configurazione finale del sito trovino posto le seguenti destinazioni d'uso degli immobili: case comunali (comparto A e B), laboratori artigianali (comparti C ed F), albergo ed attività connesse (comparto D), negozi (comparto E), residenza (comparto G), museo del vetro (comparto H), laboratori artigianali con fornaci (comparto I) ed alloggi ATER (L). A tali destinazioni d'uso, vanno aggiunte la sala polivalente e lo spazio a verde pubblico nella piazza principale (M, vedi figura 10.1).



- Comparto A e B - case comunali
- Comparto B – (ex) residenza studentesca
- Comparto M – sala polivalente
- Comparto C - laboratori artigianali
- Comparto D - albergo ed attività connesse
- Comparto E - negozi
- Comparto F - laboratori artigianali
- Comparto G - residenza
- Comparto H - museo del vetro
- Comparto I - laboratori artigianali con fornaci
- Comparto L - alloggi Ater

Figura 10.1 - Configurazione finale del sito con distinzione degli edifici

Il progetto di bonifica, approvato con ordinanza del Sindaco del Comune di Venezia del 3/09/2001, è stato successivamente modificato ed aggiornato con la Variante approvata il 21/09/2006 per adeguare gli interventi al progetto definitivo unitario (opere di bonifica e di urbanizzazione), approvato con deliberazione Giunta Comunale n. 497 del 31/07/2003 e alle scelte operative effettuate in corso d'opera.

Il progetto di bonifica approvato nel 2001, prevedeva il trattamento del terreno in sito mediante inertizzazione garantendo la *“compatibilità dei terreni trattati con gli obiettivi di qualità previsti dalla legge, riducendo la movimentazione interna e soprattutto relegando a quantità minimali, strettamente indispensabili, i trasporti verso destinazioni terze di smaltimento”*.

La Variante del 2006 prevedeva inoltre che le opere di bonifica e urbanizzazione dovessero essere realizzate congiuntamente, tenuto conto delle relative finalità e, soprattutto, della necessità di minimizzare sia i tempi che i costi delle relative operazioni.

Nel seguito si riassumono brevemente le linee guida della Variante approvata precisando le diverse fasi del processo di bonifica.

Il progetto è stato suddiviso in più lotti esecutivi, per la necessità di ottimizzare il processo di trattamento (prima fase) e per la mancanza dei finanziamenti necessari a realizzare per intero l'intervento di bonifica (lotti successivi).

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 18 di 73	

Il primo lotto pilota, in particolare, è stato individuato per mettere a punto l'impianto di inertizzazione, implementarne il funzionamento e ottimizzare l'innovativo processo di trattamento del materiale contaminato.

Il primo lotto è peraltro individuato sia nella relazione generale che nelle tavole grafiche della Variante 2006, precisando che lo sviluppo della progettazione esecutiva e degli appalti avrebbe previsto *"una prima fase pilota necessaria alla messa a punto e sviluppo degli impianti di trattamento e della tecnologia di inertizzazione, riguardante una prima area campione al centro delle ex conterie ... ed una seconda fase di completamento, di applicazione estesa del processo di bonifica dell'intera area"*.

Il metodo di intervento in sito consisteva essenzialmente nella rimozione controllata del terreno in lotti. Il terreno rimosso doveva essere sottoposto ad una successiva frantumazione e vibrovagliatura con preliminare selezione ed eventuale cernita di materiali estranei al fine di preparare un terreno a granulometria idonea per essere inertizzato e pellettizzato.

I pellets prodotti dovevano essere utilizzati per la successiva fase di rinterro delle aree bonificate.

Il materiale non passante al vaglio con maglia da 6/8 mm (sopravaglio), veniva lavato, sottoposto a verifica delle caratteristiche per un eventuale riutilizzo e riutilizzato, qualora conforme, per il rinterro.

Sul perimetro dell'area, procedendo con lo scavo per lotti, era previsto venissero consolidate le pareti degli scavi e posato un telo impermeabile allo scopo di delimitare l'area con un sistema provvisorio che limitasse, per quanto possibile, il trasferimento dei materiali alle aree limitrofe.

Durante gli scavi il progetto prevedeva venissero raccolte:

- le acque di drenaggio dei terreni
- le acque emergenti dagli scavi per effetto delle naturali escursioni di marea
- le acque meteoriche di dilavamento dei piazzali confinanti.

Le realizzazioni impiantistiche, diversamente dimensionate e progettate, garantivano il trattamento di tali flussi idrici il cui scarico recapitava in laguna di Venezia quando non era riutilizzato nello stesso processo di trattamento.

Il progetto di variante approvato prevedeva un protocollo operativo per le verifiche da effettuarsi in corso d'opera per la valutazione del processo di bonifica e per la certificazione ai sensi dell'art. 12 D.M. n. 471/1999.

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 19 di 73	

10.1. Interventi di bonifica conclusi e collaudati

L'esigenza di ottimizzare il processo di trattamento e la mancanza dei finanziamenti necessari a realizzare per intero l'intervento di bonifica hanno reso necessario suddividere l'intervento di bonifica in più lotti esecutivi.

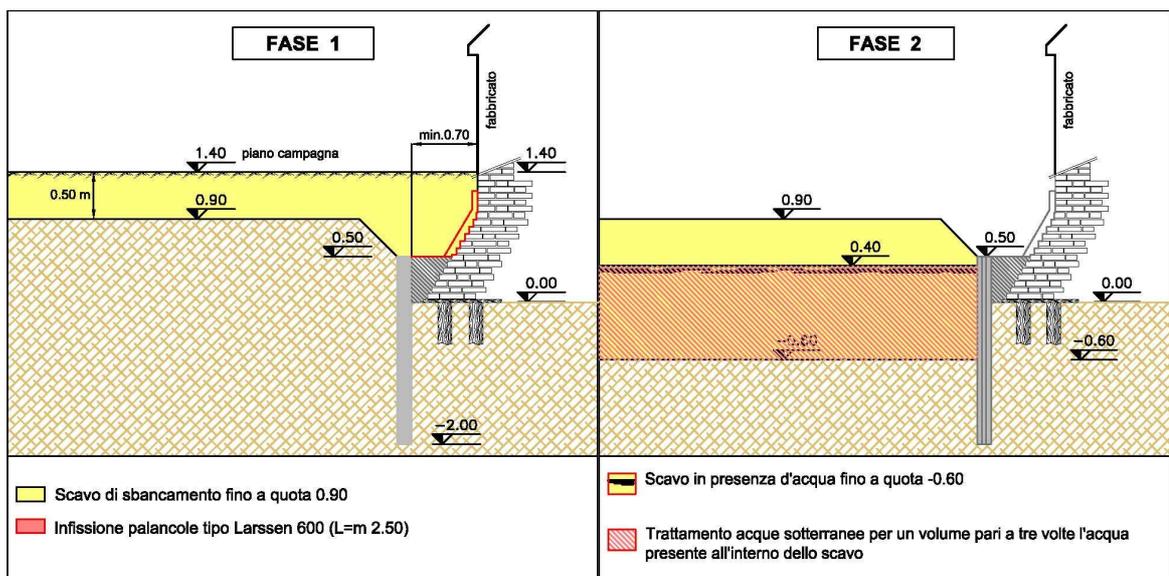
In questo paragrafo vengono brevemente riassunti gli interventi conclusi e collaudati descrivendo in sintesi i processi di bonifica dei singoli lotti e le principali fasi dei lavori.

10.1.1. Primo lotto (pilota)

Questa prima fase, preliminare e propedeutica all'avvio dei lavori di bonifica su tutta l'area, ha consentito di integrare le conoscenze sulle effettive caratteristiche chimico-fisiche dei materiali scavati e di risolvere alcune difficoltà a livello operativo e di logistica di cantiere riscontrate con l'avvio e la prosecuzione dei lavori, e di realizzare la messa a punto dell'impianto e la gestione ottimale degli stoccaggi delle varie matrici coinvolte nel processo di bonifica, oltre a fornire gli elementi utili alla definizione di un protocollo operativo per le verifiche da effettuarsi in corso d'opera ai fini della validazione dello stesso processo di bonifica e della relativa certificazione ai sensi dell'art. 12 D.M. n. 471/1999.

Lo schema tipo dell'intervento di bonifica, così come è stato realizzato nel primo lotto pilota, è stato suddiviso nelle fasi illustrate in figura 10.2.

Il primo lotto bonificato è completamente perimetrato da palancole in acciaio e da un telo impermeabile posto alla base e sulle pareti dello scavo (vedi sezione tipo intervento di bonifica e fig. 10.4).



 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 20 di 73	

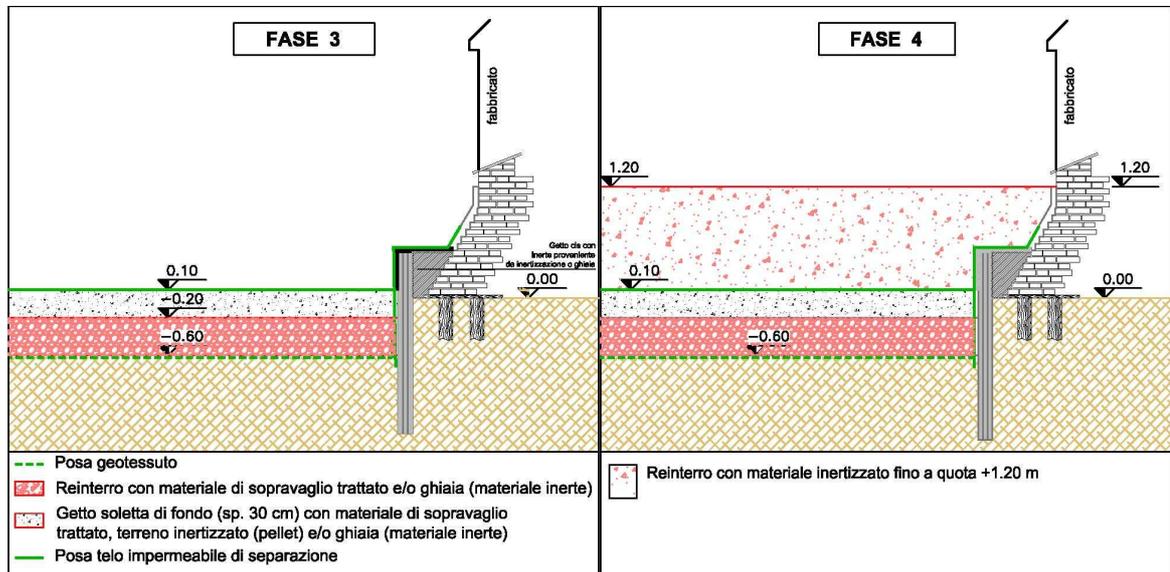


Figura 10.2 – Fasi di intervento primo lotto (pilota)

Al termine delle operazioni di rinterro è prevista la posa della pavimentazione in trachite e/o porfido e/o materiale analogo, complessivamente dello spessore medio di 20 cm, dodici dei quali costituiti da sabbia e cemento (letto di posa) e i rimanenti otto da pietra (trachite o porfido).

Edilveneziana, vista la specificità degli interventi e la particolarità del processo di bonifica, ha suddiviso i lavori della prima fase *pilota* in due categorie: opere edili (scavo, sottofondazioni, impermeabilizzazioni e rinterro) e opere di bonifica (trattamento acque di falda e di lavaggio e trattamento di inertizzazione del terreno contaminato).

Le opere civili – prima fase sono state affidate all'Impresa Costruzioni e Restauri G. Salmistrari srl con contratto di appalto in data 07/02/2005 registrato all'Ufficio delle Entrate di Venezia al n. 677 serie atti privati, il trattamento delle matrici inquinate – prima fase alla ditta In.Te.C. srl con contratto di appalto in data 25/01/2005 registrato all'Ufficio delle Entrate di Venezia al n. 679 serie atti privati.

I lavori relativi agli interventi di bonifica hanno avuto inizio il 28/02/2005.

Nel lotto di scavo sono state ritrovate, tra l'altro, le fondazioni dell'antica chiesa di Sant'Andrea.

In figura 10.3 sono indicate le aree del primo lotto, bonificate secondo quanto previsto dalla variante al progetto di bonifica approvata con atto dirigenziale del 21/09/2006 prot. P.G. 2006/374267.



Figura 10.3 – Area di intervento primo lotto (pilota)

In figura 10.4 sono indicate le opere di conterminazione ed impermeabilizzazione delle aree oggetto di bonifica relative al primo lotto.

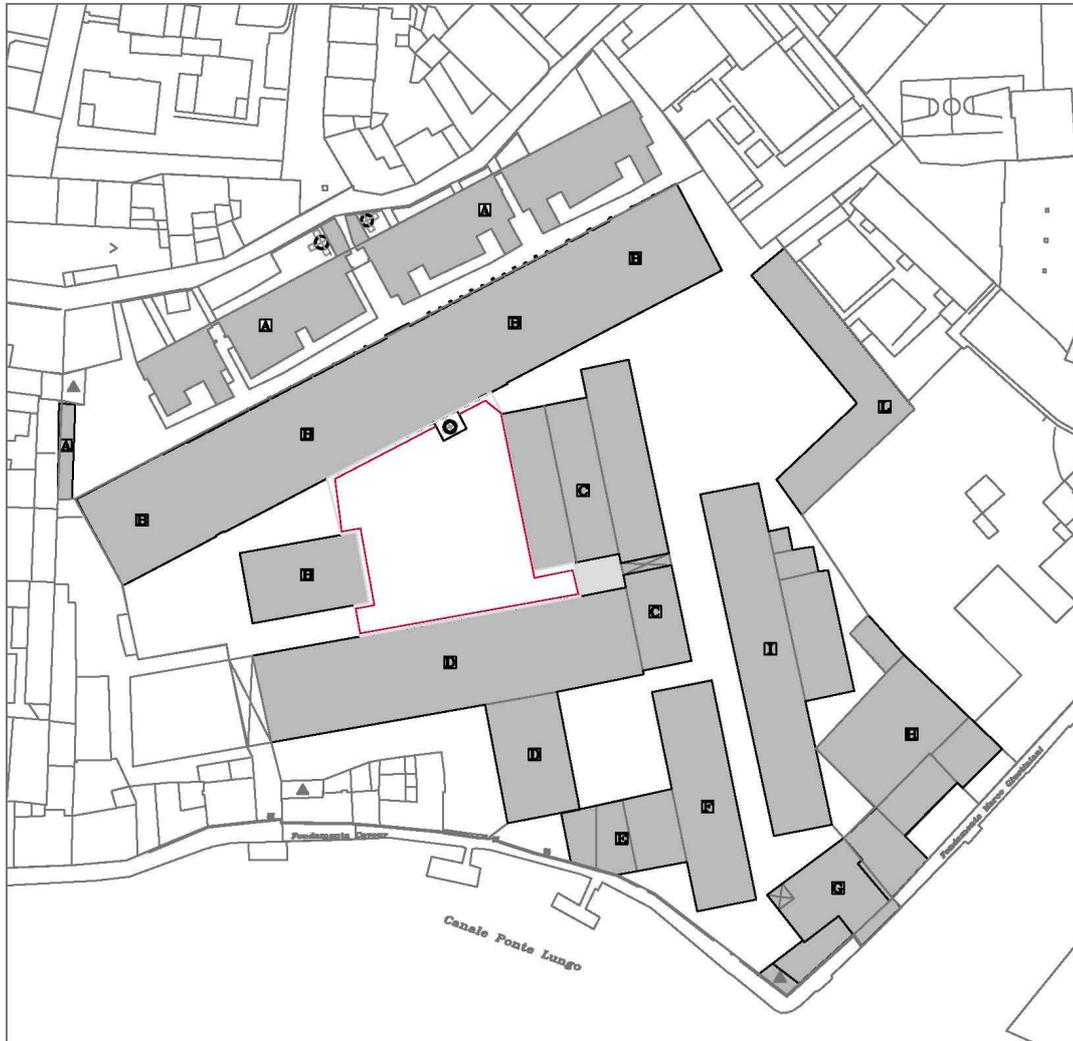


Figura 10.4: Perimetrazione del primo lotto di bonifica con palancole a rinforzo delle fondazioni

I lavori sono conclusi e collaudati, la Relazione Tecnica di collaudo dei lavori di bonifica del primo lotto è stata trasmessa agli Enti interessati, con nota del 02/03/2009 prot. 26009.

Insula con nota prot. 43555 del 8/07/2011 ha richiesto l'emissione del certificato di avvenuta bonifica alla Provincia di Venezia.

La Provincia ha risposto con Sua nota del 20/10/2011 prot. 78226 chiedendo al Comune di Venezia di chiarire se *“gli interventi eseguiti ed in via di esecuzione a stralci rispetto al progetto di bonifica approvato, siano da considerarsi una variante sostanziale al progetto medesimo e quindi soggetti a specifica autorizzazione”*.

Il Comune ha riproposto a Insula il quesito in data 23/11/2011 prot. 2011.487912.

Insula in data 4/01/2012 prot. 46153 ha specificato che il primo lotto pilota era stato individuato per mettere a punto l'impianto di inertizzazione, testarne il funzionamento e ottimizzarne l'innovativo processo di trattamento del materiale contaminato.

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 23 di 73	

Detto lotto pilota era ricompreso nella Variante al progetto definitivo di bonifica (ai sensi del D.M. n. 471/1999) approvato con prescrizioni con la già citata nota del Comune di Venezia, Direzione Centrale Ambiente e Sicurezza del Territorio del 21/09/2006 P.G. 2006/374267 e, pertanto, la suddivisione in lotti non è da considerarsi ulteriore variante.

Il Comune di Venezia, il 20/01/2012 prot. 2012.29535 ha trasmesso la nota di Insula del 4/01/2012 alla Provincia di Venezia condividendo quanto ivi precisato.

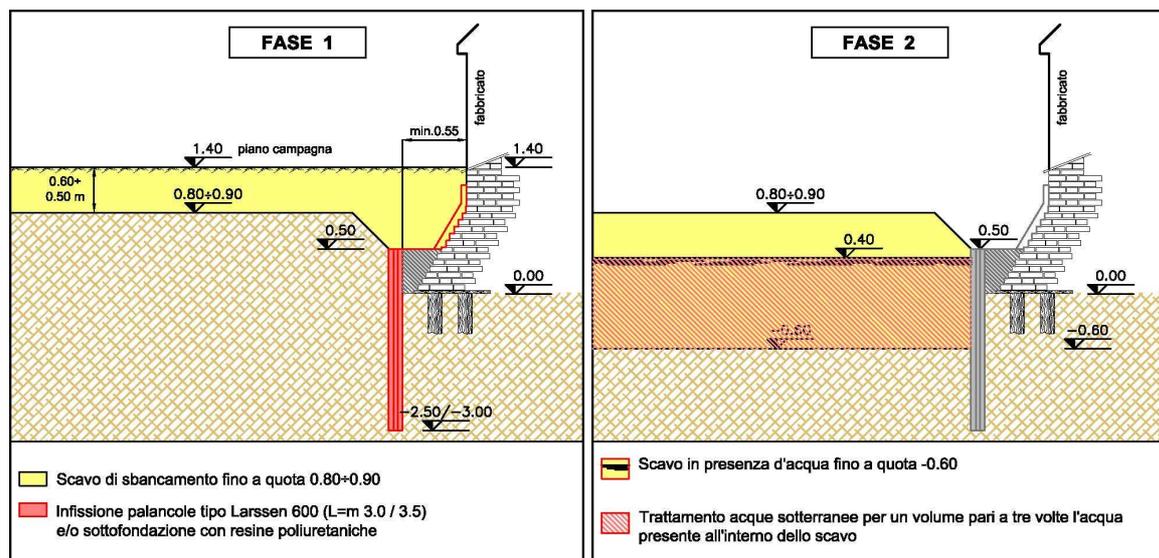
Ad oggi si è in attesa dell'emissione del certificato di avvenuta bonifica.

10.1.2. Secondo Lotto

Dopo l'ultimazione dei lavori nel primo lotto, definite e ottimizzate le modalità di intervento, è stato possibile estendere il processo di bonifica ad un secondo lotto fino ad impegnare tutto il finanziamento ancora disponibile.

Nel secondo lotto di bonifica, come comunicato agli enti competenti con nota di Insula del 5/03/2009 prot. 26120, al fine di riutilizzare in sito una maggior quantità di materiale inertizzato (pellets), la soletta, dello spessore di 30 cm, è stata realizzata alla quota di fondo scavo (-0,60 m l.m.m.) smaltendo in discarica o in impianto di trattamento autorizzato il materiale di sopravaglio e il materiale di scavo contaminato in esubero.

Lo schema tipo dell'intervento di bonifica, così come è stato realizzato nel secondo lotto, è stato suddiviso nelle fasi illustrate in figura 10.5.



 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 24 di 73	

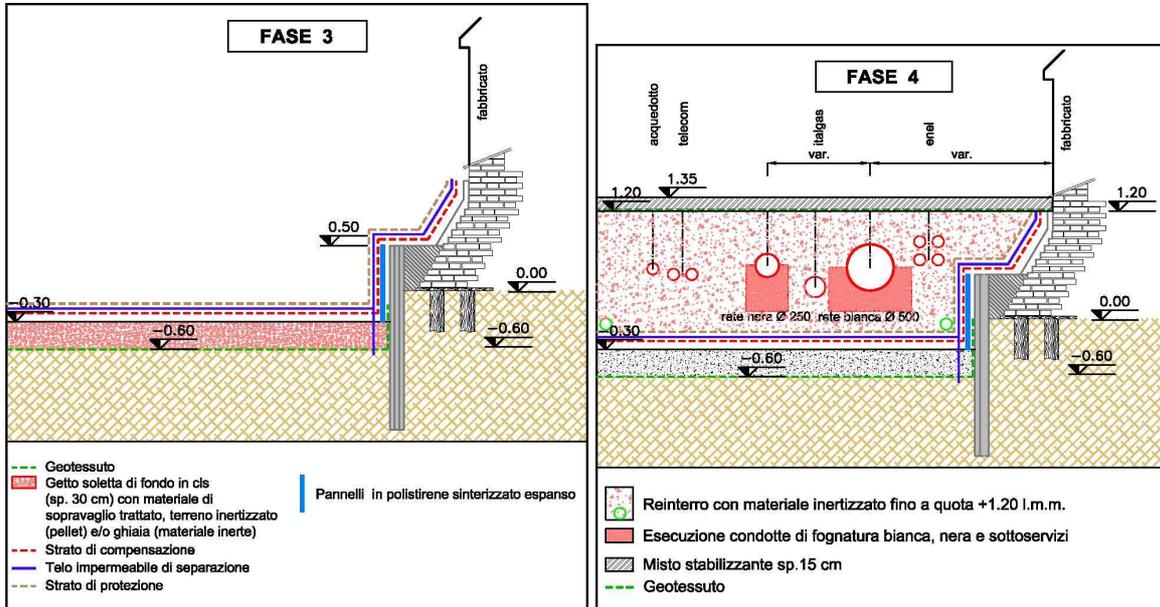


Figura 10.5 – Fasi di intervento secondo lotto

A seguito di gara per pubblico incanto, i lavori per la bonifica del secondo lotto sono stati affidati all'ATI Demont Ambiente s.r.l. - Frison Costruzioni s.a.s. con nota prot. n. 735/08 del 30/05/2008.

L'inizio dei lavori è stato comunicato in data 05/03/2009, con nota prot. n. 26120.

In figura 10.6 sono indicate le aree bonificate del secondo lotto e, in figura 10.7, le opere di conterminazione ed impermeabilizzazione.

Insula



Servizio Idrico Integrato
Direzione Ingegneria

**ISOLA DI MURANO
AREA EX CONTERIE
BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME
EDIFICI "A" E "B"
PROGETTO DI VARIANTE
RELAZIONE TECNICA GENERALE**

Elaborato: 1.1

Rev.

Data

00

APRILE 2013

Pagina 25 di 73



Figura 10.6: Aree di intervento secondo lotto

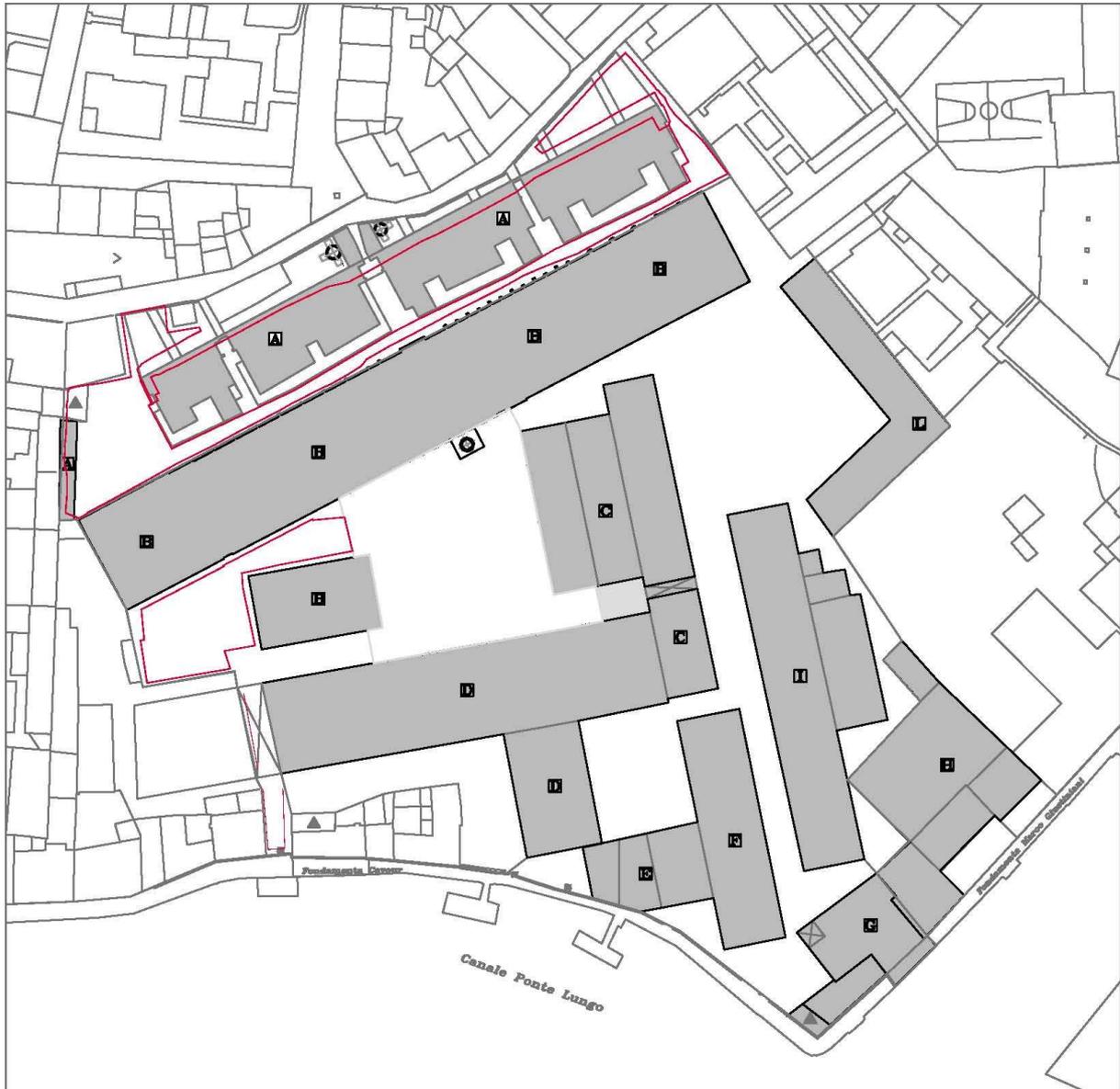


Figura 10.7: Perimetrazione del secondo lotto di bonifica con palancole a rinforzo delle fondazioni

La Relazione Tecnica di collaudo dei lavori di bonifica del Secondo Lotto è stata trasmessa agli Enti interessati, con nota del 15/12/2011 prot. 45961, con la quale si richiedeva l'emissione del certificato ai sensi dell'art. 12 D.M. n. 471/1999.

La Provincia con Sua nota del 20/01/2012 prot. 6093 ha richiesto al Comune di Venezia, anche per questo lotto, di chiarire se *"gli interventi eseguiti ed in via di esecuzione a stralci rispetto al progetto di bonifica approvato, siano da considerarsi o meno una variante sostanziale al progetto medesimo e quindi soggetti a specifica autorizzazione"*.

Il finanziamento disponibile ha permesso di realizzare l'intervento soltanto nelle aree ricomprese nel secondo lotto come prima anticipato.

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 27 di 73	

La realizzazione del secondo lotto non si configura come variante sostanziale in quanto realizzato secondo le modalità approvate con la già citata nota del Comune di Venezia, Direzione Centrale Ambiente e Sicurezza del Territorio del 21/09/2006 P.G. 2006/374267 e come comunicato agli enti competenti con nota di Insula del 05/03/2009 prot. 26120.

Gli interventi risultano peraltro indipendenti e non interferenti con le attività previste nelle ulteriori aree da bonificare e, pertanto, si ritengono certificabili ai sensi dell'art. 12 D.M. 471/1999.

Ad oggi si è in attesa dell'emissione del certificato di avvenuta bonifica.

In figura 10.8 è riportato il perimetro complessivo delle aree conterminata ed impermeabilizzate al fine dell'esecuzione delle opere di bonifica, di competenza di Insula.



Figura 10.8: perimetro delle aree impermeabilizzate – stato di fatto (primo e secondo lotto)

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI “A” E “B” PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE	Elaborato: 1.1	
		Rev.	Data
		00	APRILE 2013
		Pagina 28 di 73	

10.2. Altri interventi con progetto approvato

Per l'area di proprietà del Comune di Venezia, compresa nell'ambito d'intervento delle ex Conterie, sono stati presentati altri progetti di lotti esecutivi, in ulteriore variante rispetto al progetto approvato nel 2006, con l'obiettivo di rendere fruibili, compatibilmente con i finanziamenti disponibili, l'area e gli edifici già costruiti o ristrutturati.

10.2.1. Progetto di bonifica in variante “Terzo lotto primo stralcio: area adiacente edificio L”

L'ultimazione degli alloggi di proprietà dell'ATER di Venezia aveva reso necessario e urgente realizzare le opere di urbanizzazione primaria nell'area ancora da bonificare, in prossimità dell'edificio “L”, opere strettamente necessarie per poter usufruire e rendere abitabili i nuovi appartamenti (fornitura di luce, acqua, gas e telefono, oltre al nuovo accesso per i futuri residenti da calle de le conterie a nord dell'area, vista la chiusura definitiva della calle di collegamento con Campo San Donato che consentiva, come da ipotesi progettuale, l'accesso all'edificio).

Vista l'urgenza di eseguire i lavori, l'assenza nell'area dell'impianto di trattamento dei terreni di bonifica e la ridotta estensione del lotto da bonificare, il progetto aveva previsto, pur mantenendo inalterate tutte le lavorazioni comprese nel progetto approvato dal Comune di Venezia con atto del 21/08/2006 prot. P.G. 2006/374267, di smaltire il terreno di scavo in discarica o in idoneo impianto autorizzato e di utilizzare per il rinterro materiale inerte di cava.

La proposta di modifica delle modalità di intervento per il lotto adiacente l'edificio L, differiva infatti dal progetto originario, esclusivamente per il mancato riutilizzo in sito, attraverso il processo di inertizzazione, del terreno contaminato scavato e per la realizzazione della soletta, dello spessore di 30 cm, alla quota di fondo scavo (- 0,60 m l.m.m., non più al di sopra del riempimento con materiale di sopravaglio lavato).

Nella modifica sono quindi state eliminate tutte le lavorazioni inerenti al trattamento di inertizzazione (vibrovagliatura, inertizzazione, lavaggio e stoccaggio del sopravaglio, maturazione del pellets in acqua) e le relative sezioni impiantistiche. E' rimasto inalterato, come da progetto, il trattamento delle acque di falda.

Il progetto di bonifica è stato approvato con nota della Regione Veneto – Direzione Progetto Venezia del 18/10/2011 prot. 482503.

L'intervento avrebbe dovuto utilizzare tutti i residui di finanziamento derivanti dalle economie di spesa del secondo lotto di bonifica ma i lavori non sono ancora stati avviati in attesa della conclusione dell'attività di verifica dell'effettiva disponibilità dell'avanzo di finanziamento da parte dell'ente competente.

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI “A” E “B” PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 29 di 73	

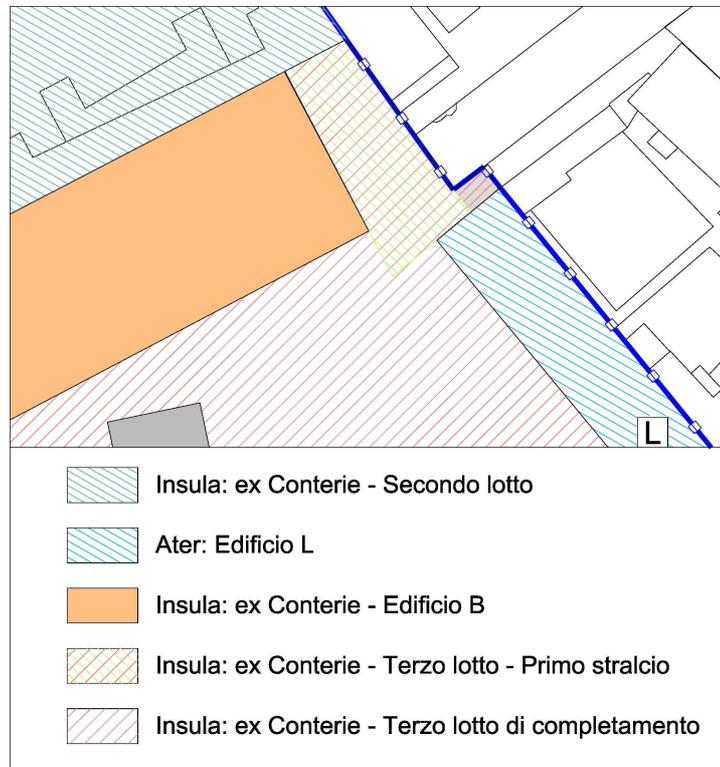


Figura 10.9 – Area d'intervento “Terzo lotto primo stralcio: area adiacente edificio L”

10.2.2. Progetto di bonifica in variante “Lotto di scavo tra le 2 ciminiere”

Insula, in data 23/02/2012 prot. n. 47143, ha presentato un progetto di variante degli interventi di bonifica approvati per la porzione di sito denominata “area ciminiere”.

La variante era dettata dalla necessità di dare inizio ai lavori di demolizione e ristrutturazione dell'edificio ubicato tra le due ciminiere in cemento armato, situate nella zona nord del complesso, per contrastare il progressivo degrado delle strutture ed evitare probabili crolli.

La modifica della metodologia d'intervento è stata resa necessaria a seguito della verifica delle precarie condizioni statiche di conservazione dell'edificio e del muro adiacente, della limitata estensione dell'area e della mancanza di percorsi idonei al passaggio di macchinari e attrezzature.

La presenza delle due ciminiere e di altri corpi edilizi (edificio privato, muro di cinta su calle de le conterie, torri di puntellazione) rende infatti irrealizzabile lo scavo previsto nel progetto di bonifica approvato (fino a – 2,00 m di profondità dal piano campagna), sia dal punto di vista tecnico-operativo che di sicurezza, dato che le lavorazioni previste nel progetto approvato rischierebbero di compromettere le già precarie condizioni statiche del fabbricato e metterebbero a rischio l'incolumità delle maestranze e dei vicini residenti.

Si è pertanto ritenuto necessario limitare lo scavo manuale nell'area identificata in figura 10.10, fino alla profondità prevista nel progetto edilizio approvato, dal getto della platea di fondazione, pari a -1,00 m dal p.c..

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 30 di 73	

Nelle aree esterne al fabbricato, comprese tra il muro a nord, adiacente all'edificio, e quello di cinta (vedi figura 10.10), sarà realizzato lo scavo fino alla medesima quota e, sulla base delle condizioni statiche delle fondazioni che si risconteranno al momento della realizzazione degli scavi, si potrà prevedere la possibilità di effettuare l'intervento per piccoli lotti successivi oppure in un'unica soluzione.



Figura 10.10 – Area d'intervento "Lotto di scavo tra le 2 ciminiere"

Successivamente si provvederà al rinterro delle aree scavate, previa posa di un telo impermeabile, con materiale misto natura e la realizzazione di un sottofondo in materiale stabilizzato sul quale sarà gettata una soletta in calcestruzzo dello spessore di circa 15 cm e posata una pavimentazione in lastre di porfido e/o trachite (vedi figura 10.11). Il telo impermeabile avrà le stesse caratteristiche di quello impiegato nel secondo lotto di bonifica e sarà protetto su entrambe le facce da un telo costituito da TNT (tessuto non tessuto) con caratteristiche pari ad almeno 400 gr/m².

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 31 di 73	

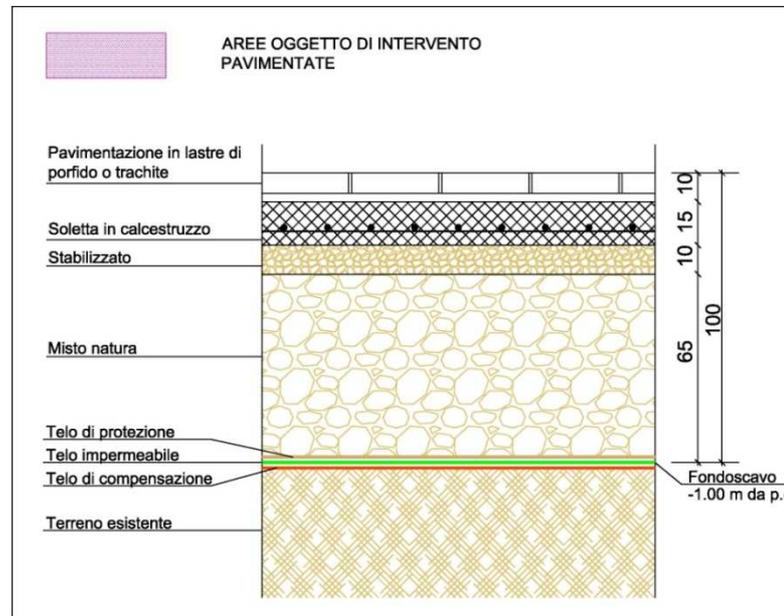


Figura 10.11 – Sezione tipo

Il progetto di variante è stato esaminato dalla Conferenza di Servizi Istruttoria del 3/04/2012 e ritenuto approvabile con prescrizioni (vedi verbale trasmesso dalla Regione Veneto in data 12/04/2012, prot. n. 174129) tra cui quella di eseguire anticipatamente le attività di campionamento dei terreni di fondo-scavo (in contraddittorio con ARPAV tramite opportuni carotaggi) al fine di predisporre l'eventuale Analisi di Rischio e/o modifiche alla proposta di intervento presentata.

Le attività per la verifica della qualità dei terreni di fondo-scavo si sono svolte in data 23/05/2012 alla presenza di ARPAV e gli accertamenti analitici eseguiti hanno evidenziato il superamento dei limiti fissati dal D.M. 471/1999 All. 1 Tab. 1 col. A per cadmio, rame, mercurio, stagno e zinco e col. B per arsenico e piombo.

L'Analisi del rischio, pur confermando che lo stato di contaminazione del suolo profondo era del tutto arginabile e risolvibile con l'introduzione del telo impermeabile previsto nella variante al progetto di bonifica presentato, posato sul fondo dello scavo, a maggiore garanzia, in relazione al rischio sanitario, ha previsto l'attuazione di un protocollo di monitoraggio rivolto alla verifica della presenza dei vapori di mercurio negli ambienti aperti.

Il Comune di Venezia ha trasmesso ad ARPAV e ULSS 12, in data 15/11/2012 prot. 2012/483213, il Protocollo per il Monitoraggio del Mercurio in aria ed il piano è stato condiviso con gli Enti e trasmesso in forma definitiva in data 21/12/2012 con prot. 2012/545428.

Il monitoraggio, eseguito dalla ditta Lecher nei giorni 31/01/2013 e 01/02/2013, ha consentito di escludere il percorso di rischio associato alla presenza di mercurio, come precisato nella nota di trasmissione degli esiti della campagna di misure dal Comune di Venezia all'ULSS 12 e all'ARPAV (nota del 26/03/2013 prot. 2013/141599).

Visto i risultati dell'indagine, condivisi dall'Azienda ULSS 12 con nota del 19/04/2013 prot. 0024905, che consentono di procedere come previsto nella variante al progetto di bonifica presentato, Insula ha trasmesso agli Enti competenti in data 10/06/2013, prot. G/UB/mm 55046 la documentazione integrativa richiesta dalla Conferenza di Servizi del 3/04/2012.

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 32 di 73	

La durata dei lavori di scavo e di stoccaggio dei rifiuti presso il cantiere e del conferimento alla destinazione finale è stimata in 120 giorni naturali e consecutivi.

10.2.3. Bonifica sedime edificio "B"

Un riferimento a parte merita l'intervento di bonifica del sedime dell'edificio "B", compreso nel progetto generale approvato con determina della Direzione Centrale Ambiente e Sicurezza del Territorio del 21/09/2006 P.G. 2006/374267 (vedi figura 10.12).

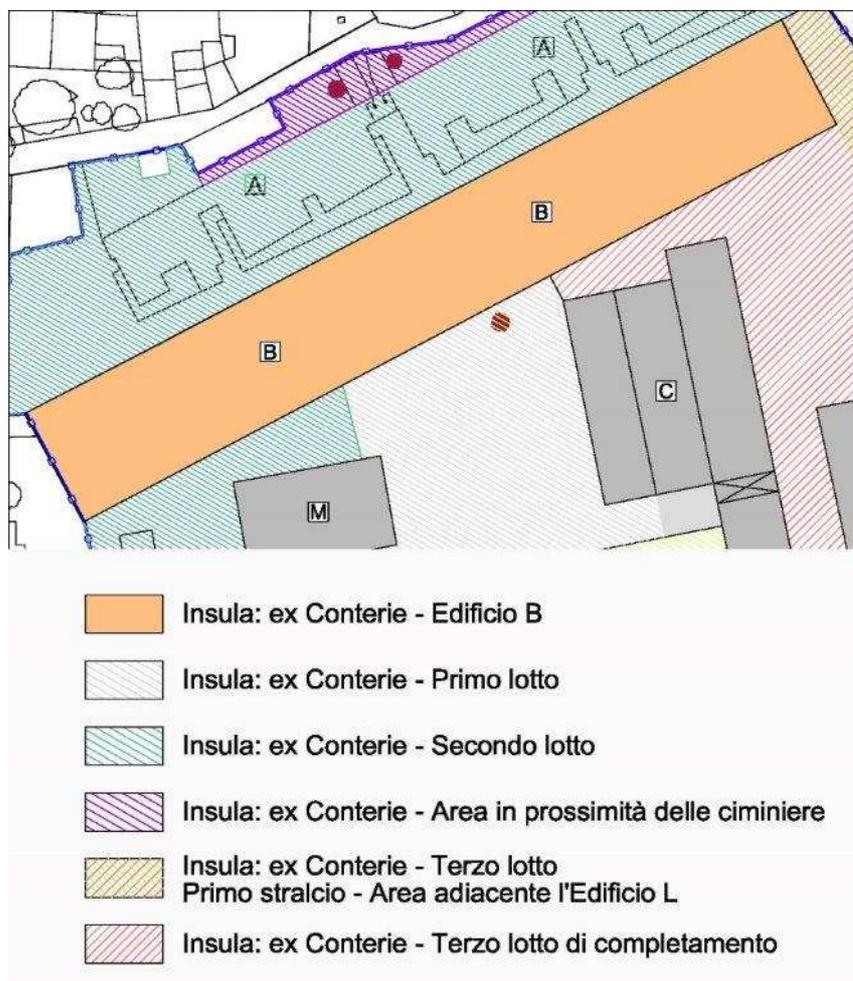


Figura 10.12 – Area d'intervento "Bonifica sedime edificio B"

Insula, con nota del 02/03/2009 prot. 26009 trasmetteva agli enti competenti, in adempimento ad una delle prescrizioni contenute nell'atto autorizzativo, la schematizzazione dei diversi strati di materiale in corrispondenza delle fondazioni dell'edificio "B", così come riportato in figura 10.13.

Tale schematizzazione ha mediato tra gli obiettivi di bonifica, la necessità di rispettare il vincolo paesaggistico, di conservazione e recupero dell'involucro edilizio, e l'esigenza di realizzare una nuova fondazione a sostegno della struttura dei nuovi alloggi da costruire all'interno del sedime del fabbricato.

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 33 di 73	

Si è pertanto previsto una scavo di circa 1,00 m dal p.c. con successiva posa di uno strato di ghiaione di 25 cm, successivo getto di magrone di fondazione, dello spessore di circa 5 cm, e realizzazione della platea di fondazione in cemento armato, a sostegno della nuova struttura, alta circa 40 cm.

Prima della posa del pacchetto di pavimentazione sarà posato un telo impermeabile in grado di impedire la propagazione dei vapori di mercurio (vedi figura 10.13).

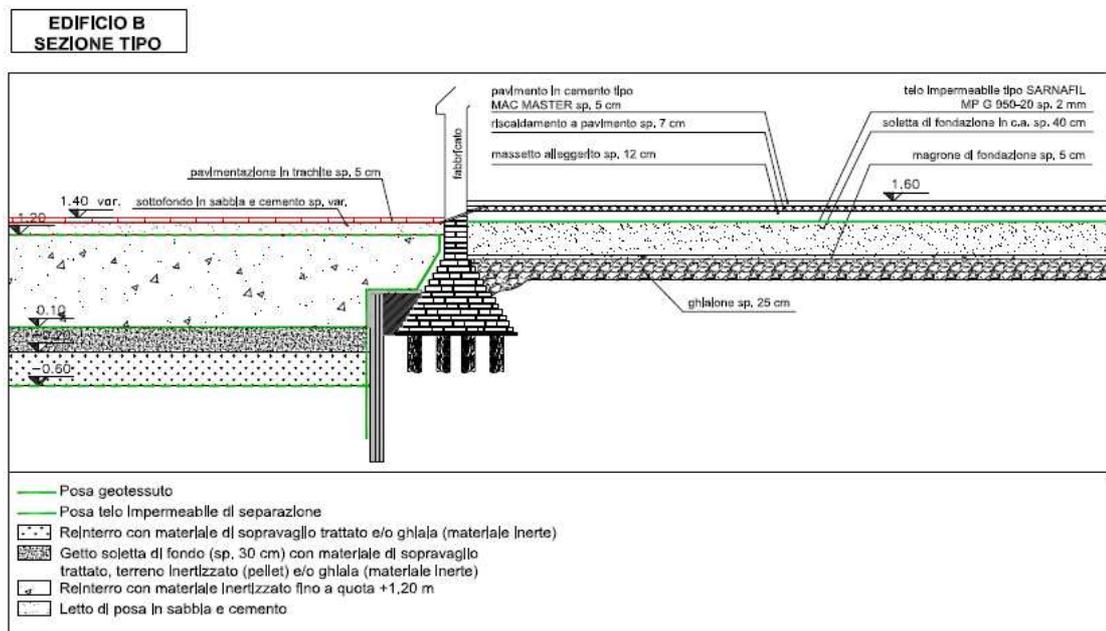


Figura 10.13 - Sezione tipo

Per quanto concerne l'edificio "B", il presente progetto di variante non interviene in merito alle modalità di intervento approvate nel 2006 (vedi figura 10.13) ma rimanda la sua realizzazione all'avvio dei lavori di restauro e recupero in quanto l'attività di bonifica si sovrappone e interferisce con le opere di scavo e di fondazione del medesimo edificio.

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 34 di 73	

10.2.4. Terzo lotto di completamento

Escludendo i primi due lotti d'intervento, già realizzati e descritti nel capitolo 10.1, e l'area adiacente l'edificio "L" di cui si è trattato nel paragrafo 10.2.1, le restanti aree di proprietà del Comune di Venezia formano il così detto "terzo lotto di completamento", ove risulta ancora approvato il Progetto di Bonifica in variante (generale) del 21/09/2006.

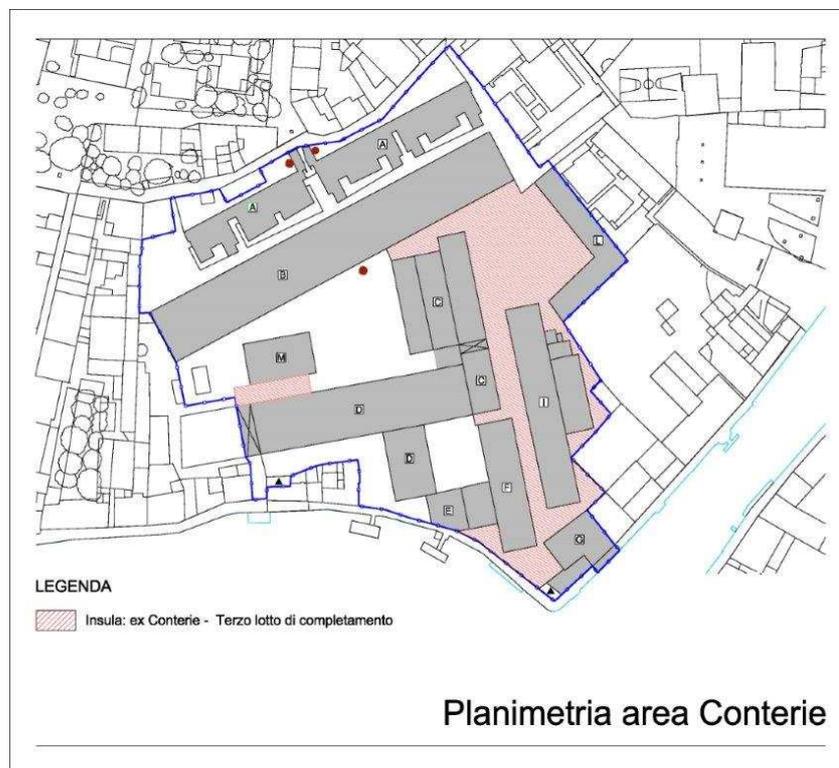


Figura 10.14 – Area soggetta al progetto di bonifica approvato nel 2006 (ad esclusione dei primi due lotti e dell'area adiacente l'edificio "L")

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI “A” E “B” PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 35 di 73	

11. BONIFICA AREE DI ALTRE PROPRIETA'

Nell'area delle ex Conterie, oltre al progetto di bonifica delle aree di proprietà comunale, approvato con ordinanza del Sindaco del Comune di Venezia del 3/09/2001 prot. 136738 e successiva variante, sono stati successivamente presentati altri progetti da parte di soggetti privati riguardanti l'edificio identificato come unità d'intervento “L” nella variante al PRG di Murano, di proprietà dell'ATER di Venezia, e l'immobile “D”, destinato ad attività alberghiera, con le aree esterne di pertinenza, di proprietà della società immobiliare “LaGare” di Milano.

Nel seguito si danno dei brevi cenni su tali interventi al fine di completare il quadro dei lavori di bonifica all'interno del sito in esame.

11.1. Area edificio “L”

Il progetto di bonifica è stato approvato dal Comune di Venezia con disposizione del Dirigente della Direzione Centrale Ambiente e Sicurezza del Territorio – Servizio Suolo e Verde Pubblico – Ufficio Suolo e Rifiuti, prot. 54343 del 06/02/2003.

Le opere di bonifica sono state eseguite da Edilveneziana (oggi Insula) e si sono concluse in data 8/05/2007 con la riconsegna dell'area ad ATER.

L'intervento è stato collaudato ed è stato rilasciato il certificato di avvenuta bonifica dalla Provincia di Venezia ai sensi dell'art. 12 D.M. 471/1999.

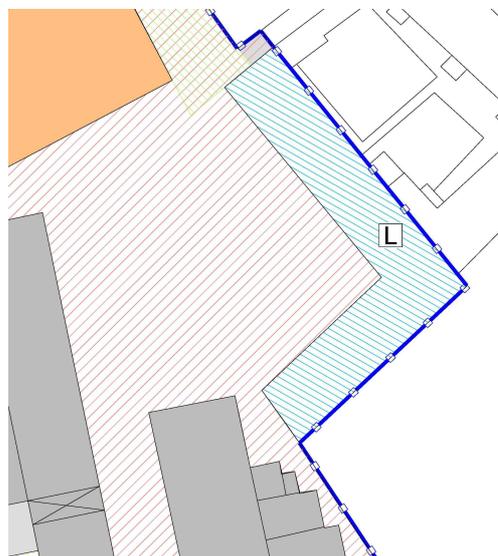


Figura 11.1: Area Ater – edificio L

11.2. Area “LaGare”

La ditta “LaGare SpA”, in data 22/11/2006, con atto del notaio Paolo Chiaruttini, ha acquisito la proprietà dell'edificio “D” e delle relative aree esterne di pertinenza.

Il Comune di Venezia, in data 01/02/2008 con prot. P.G. 2008/0048410 ha approvato con prescrizioni il Progetto di Bonifica del suolo ed acque del sedime dell'edificio “D”, ai sensi del D.Lgs. 152/06, presentato in data 21/12/2007 e integrato in data 31/01/2008, demandando,

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 36 di 73	

per quanto concerne le parti scoperte, alle prescrizioni di cui all'Atto autorizzativo prot.136738 del 03/09/2001.



Figura 11.2: Area La Gare

Gli interventi di bonifica relativi al sedime dell'edificio "D" e alle aree esterne di pertinenza sono conclusi e collaudati.

La Provincia di Venezia con determinazione dirigenziale n. 172/2013 ha certificato il completamento dell'intervento di bonifica ai sensi dell'art. 248 comma 2 del D.Lgs. 152/2006.

In figura 11.3 si riporta la suddivisione del sito delle ex Conterie nei vari lotti di bonifica già realizzati o da realizzarsi, differenziando le aree di proprietà del Comune di Venezia, di competenza di Insula, da quelle di proprietà di terzi (ATER e LaGare, evidenziate rispettivamente con campitura celeste e gialla)

**ISOLA DI MURANO
AREA EX CONTERIE
BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME
EDIFICI "A" E "B"
PROGETTO DI VARIANTE
RELAZIONE TECNICA GENERALE**

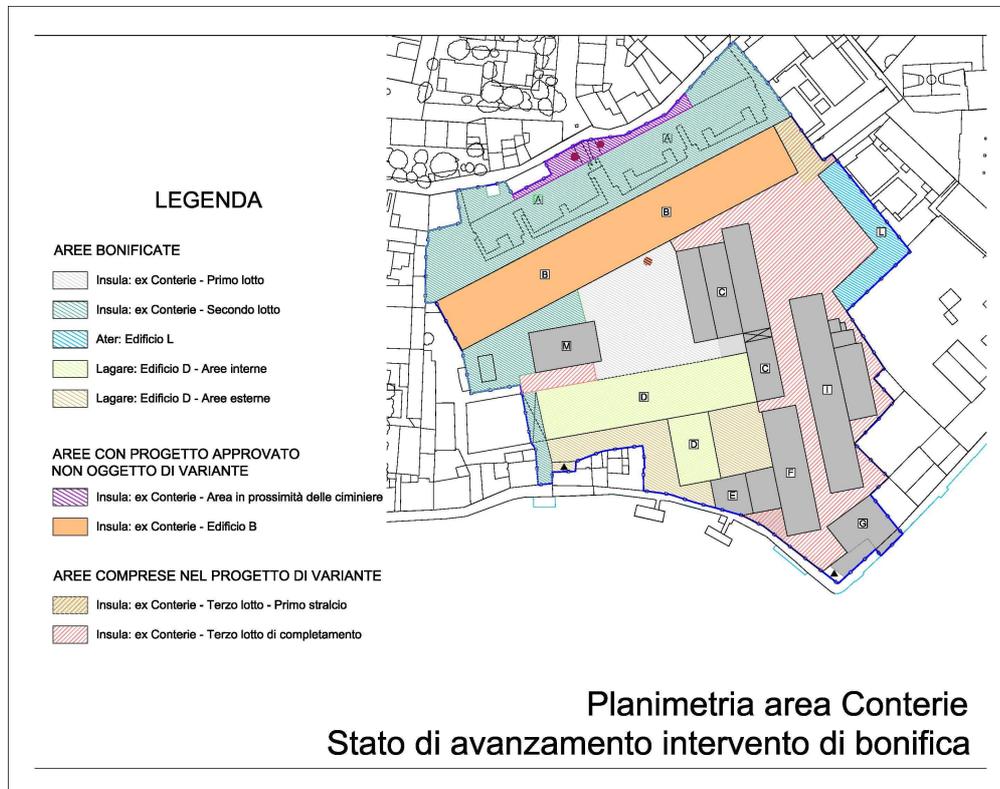


Figura 11.3: Area ex Conterie: suddivisione in lotti d'intervento e in aree di proprietà

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE	Elaborato: 1.1	
		Rev.	Data
		00	APRILE 2013
		Pagina 38 di 73	

PARTE TERZA:
PROGETTO DI VARIANTE

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 39 di 73	

12. MOTIVAZIONI DEL PROGETTO DI VARIANTE E OBIETTIVI DI INTERVENTO

Dall'approvazione del progetto di bonifica del 2001, sono intervenute modifiche normative che hanno portato all'abrogazione del D.M. 471/99, interamente sostituito dalla Parte IV – Titolo V del D.Lgs. 152/06. L'art. 265 c. 4 di detto decreto concede la possibilità di mantenere, secondo le modalità della preesistente normativa, gli interventi già approvati o avviati, pertanto, l'intendimento del Comune di Venezia è:

1. presentare un documento unitario che proponga una Variante complessiva per tutte le aree ancora da bonificare delle ex Conterie, costituite da:
 - a. Terzo lotto di completamento, ove risulta approvato il progetto di bonifica in variante (generale) del 2006;
 - b. L'area adiacente l'edificio "L", per la quale è stata approvata nel 2011 un'ulteriore Variante al Progetto di Bonifica (variante generale) approvata nel 2006.

Restano invariate le modalità di intervento relative all'edificio "B" così come descritte al paragrafo 10.2.3.

In tabella 12.1 sono riportate le superfici ricomprese nel Progetto di Variante.

3° LOTTO	SUPERFICI (m ²)		
	Edificato o pavimentato	scoperto	totale
Area centrale	1287	2942	4229
Area adiacente edificio "L"	0	195	195
Area dietro edificio "I" – area di limitato intervento	0	242	242
Area tra edificio M e D	0	190	190
Area adiacente alla fundamenta	95	0	95
Totale	1382	3569	4951

Tabella 12.1: Superfici aree di intervento

2. aggiornare, sulla base del mutato processo di bonifica proposto, il piano di monitoraggio post-operam relativamente ai primi due lotti di bonifica;
3. ribadire che il progetto suddiviso in lotti si configura come "progettazione per fasi" ai sensi dell'art. 11 del D.M. 471/1999 e, pertanto, i singoli lotti possono ottenere singolarmente la certificazione di avvenuta bonifica.

La variante che si intende proporre per la sola bonifica dei suoli, riguarda modifiche della tecnologia di intervento e dei volumi di scavo.

Le motivazioni della variante sono legate:

- all'impossibilità di intervento in alcune aree per problematiche statiche e di accessibilità (vedi allegato 1: "Relazione sulle modalità operative di scavo");
- all'impossibilità di installare l'impianto di trattamento dei terreni nell'area per motivi di sicurezza, logistici e di spazio legati all'interferenza con altri interventi edilizi in corso. L'unica area disponibile per l'installazione potrebbe rimanere quella già bonificata del primo lotto, soluzione però non percorribile in quanto già utilizzata come deposito di macchinari, attrezzature e materiali dei cantieri operanti nell'area e perché recherebbe

	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE	Elaborato: 1.1	
		Rev.	Data
		00	APRILE 2013
		Pagina 40 di 73	

eccessivo disturbo (rumore, polvere, vibrazioni, ecc.) al nuovo albergo LaGare, di recente apertura, prospiciente al primo lotto;

- l'approfondimento dello scavo fino a -2,00 m di profondità dal p.c. non risulta più possibile in quanto gli spazi rimasti disponibili non consentono l'infissione in sicurezza del palancolato e lo stoccaggio delle palancole in cantiere (indispensabili per approfondire lo scavo fino a -2,00 m da p.c.) oltre alla movimentazione di elevati volumi di scavo (trasporto, deposito e carico) con l'individuazione di percorsi di cantiere e di aree sufficientemente ampie ed accessibili.

La proposta di variante risulta analoga in termini di garanzie di qualità ambientale al progetto approvato.

Relativamente al raffronto dei costi delle opere e della fattibilità economica dell'intervento, si riportano nel seguito alcune valutazioni in merito alla sostenibilità dell'intervento in variante rispetto a quanto realizzato.

Il costo medio, calcolato a consuntivo sui primi due lotti di bonifica realizzati, è pari a circa 920,00 €/m² corrispondente a circa 450,00 €/m³ se rapportato al volume totale di scavo, mentre il costo stimato nel presente progetto sulla base dei prezzi di appalto (e quindi al lordo del ribasso d'asta) ammonta a circa 490,00 €/m² (uguale al costo per unità di volume essendo previsto lo scavo di un metro) con un costo sostanzialmente identico a metro cubo rispetto ai primi due lotti di bonifica ma con una riduzione di oltre il 45% rispetto al precedente costo per unità di superficie (vedi tabella 12.2).

Tab. 12.2: Costi parametrici di bonifica	€/m ³	€/m ²
Primo e secondo lotto di bonifica (costo calcolato a consuntivo, <u>al netto del ribasso d'asta</u>)	450,00	920,00
Lotto di completamento (costo calcolato con i prezzi unitari di progetto, <u>al lordo del ribasso d'asta</u>)	490,00	490,00
Differenza (in euro)	40,00	430,00
Differenza (%)	8,89 %	46,74%

Il progetto di variante che si intende realizzare esaurisce interamente i fondi disponibili, pari a 3.080.000,00 €.

In figura 12.1 è indicata l'area di bonifica oggetto della presente proposta di variante mentre in figura 12.2, si evidenzia come l'area in questione completa l'intero ambito delle ex conterie sottoposto a procedimento di bonifica.

ISOLA DI MURANO
AREA EX CONTERIE
BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME
EDIFICI "A" E "B"
PROGETTO DI VARIANTE
RELAZIONE TECNICA GENERALE

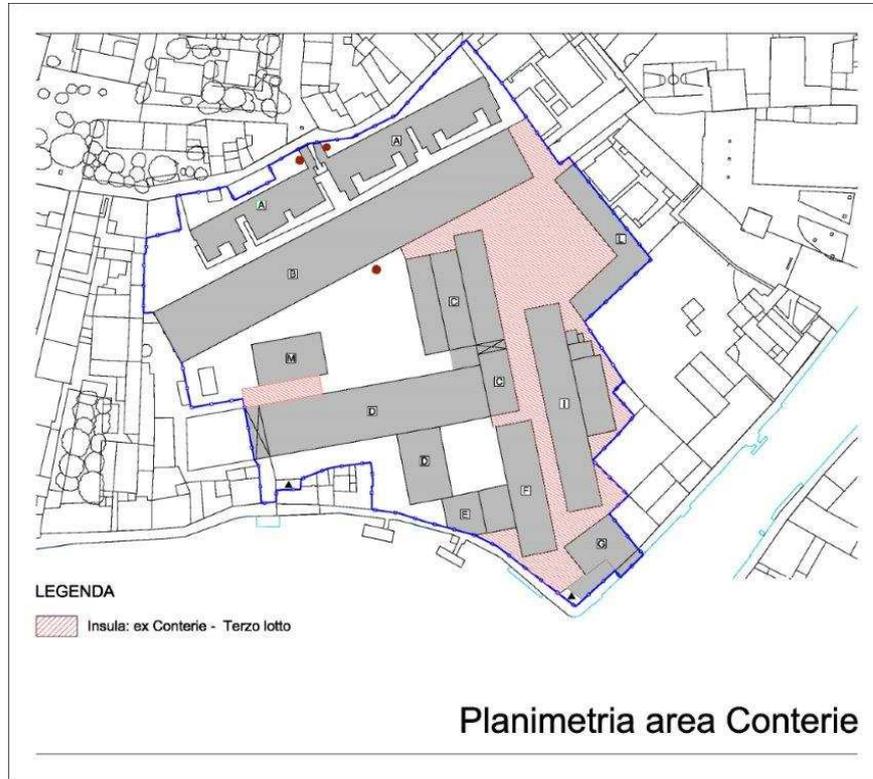


Figura 12.1: Aree costituenti il terzo lotto di bonifica

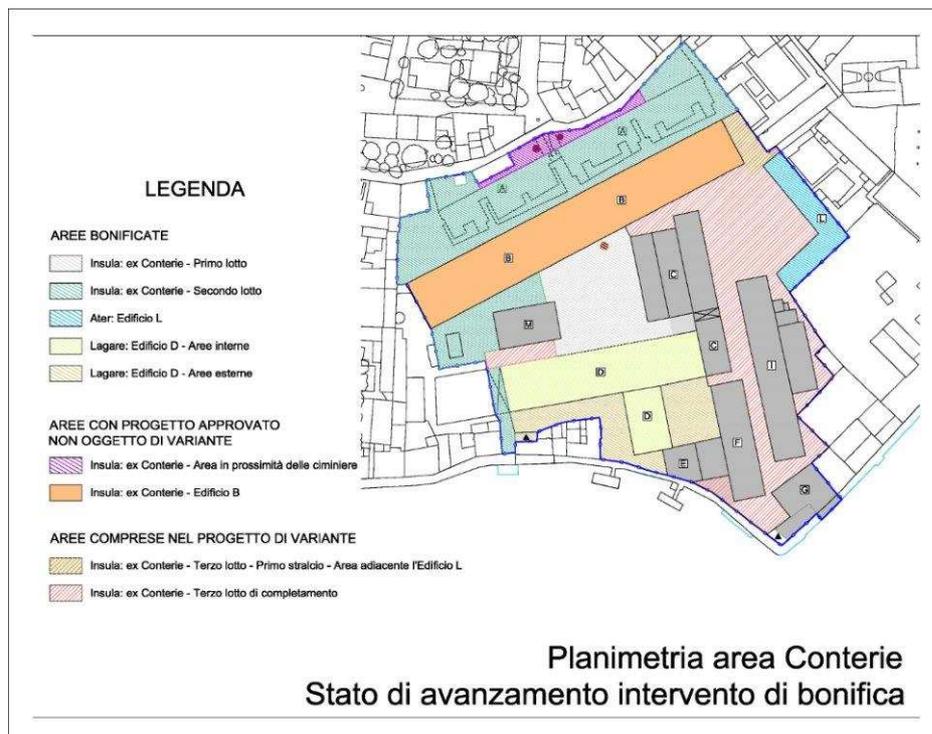


Figura 12.2: Suddivisione aree di bonifica

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 42 di 73	

Gli interventi in progetto, secondo la proposta di variante, costituiscono una **bonifica con misure di sicurezza** così come indicato all'art. 2 punto f del D.M. 471/99: *l'insieme degli interventi atti a ridurre le concentrazioni delle sostanze inquinanti nel suolo, nel sottosuolo, nelle acque sotterranee o nelle acque superficiali a valori di concentrazione superiori ai valori di concentrazione limite accettabili stabiliti per la destinazione d'uso prevista dagli strumenti urbanistici, qualora i suddetti valori di concentrazione limite accettabili non possano essere raggiunti neppure con l'applicazione, secondo i principi della normativa comunitaria, delle migliori tecnologie disponibili a costi sopportabili. In tali casi per l'uso del sito devono essere previste apposite misure di sicurezza, piani di monitoraggio e controllo ed eventuali limitazioni rispetto alle previsioni degli strumenti urbanistici. I valori di concentrazione residui di sostanze inquinanti devono comunque essere tali da garantire la tutela della salute pubblica la protezione dell'ambiente naturale o costruito.*

Il Progetto di Bonifica approvato nel 2001 (e successive varianti del 2006, e del 2011 per quanto riguarda l'area adiacente l'edificio L), redatto ai sensi del D.M. 471/99, era indirizzato ad intervenire direttamente sulla sorgente di contaminazione, attraverso la rimozione della stessa nelle aree scoperte.

La soluzione progettuale proposta nella presente Variante, esclude l'asportazione della sorgente di contaminazione fino alla quota di - 2,0 m da p.c., e prevede di lasciare una contaminazione residua in sito.

Come meglio descritto nel seguito, relativamente alle modalità di intervento, esaminati gli esiti delle indagini di caratterizzazione dei suoli, infatti, resterà una contaminazione residuale, secondo quanto previsto dall'art. 5 c. 1 del D.M. 471/99 che prevede questa possibilità a condizione che gli interventi comunque garantiscano la tutela ambientale e sanitaria. L'accettabilità dei valori di concentrazione residui è stata determinata in base all'applicazione di una metodologia di analisi di rischio, redatta secondo i "Criteri metodologici per l'applicazione dell'analisi assoluta di rischio ai siti contaminati" rev. 02 di ISPRA per un'Analisi di Rischio di livello 1 in modalità diretta. L'analisi di rischio è riportata in elaborato 1.2.

Gli esiti del modello hanno portato a definire che alla contaminazione residua in situ (nel suolo superficiale e nel suolo profondo, in funzione delle modalità di intervento), è associato il rischio per inalazione outdoor di vapori di Mercurio.

Analogamente anche in relazione alla sorgente "suolo superficiale e profondo" sottostante gli edifici esistenti nel terzo lotto, resterà una contaminazione residuale alla quale è associato il rischio per inalazione indoor di vapori di Mercurio, così come risultante dall'implementazione dell'Analisi di Rischio.

Come specificato nelle linee guida di ISPRA "Protocollo per la valutazione del rischio associato all'inalazione di vapori e polveri, in ambienti aperti e confinati nei siti di bonifica – rev. 0 ottobre 2010", qualora la caratterizzazione del sito evidenziasse superamento dei livelli di rischio tollerabili (per le sostanze cancerogene e/o non cancerogene) o delle CAR, si dovrà procedere a:

- a. intervenire direttamente sulle matrici contaminate (consigliato nel caso in cui vi sia necessità di intervento in relazione anche ad altri percorsi di esposizione);
- b. verificare le criticità riscontrate mediante misure dirette dell'aria (indoor e/o outdoor).

Esclusa per quanto sopra l'applicabilità della prima soluzione, sono state effettuate delle misure in campo per verificare il rispetto, nelle condizioni attuali, più cautelative rispetto a

	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 43 di 73	

quelle di progetto, del limite (CSC_{aria}) proposto dall'Organizzazione Mondiale della Sanità (OMS) per la concentrazione accettabile di Mercurio in aria.

Il Protocollo di Monitoraggio adottato, condiviso con ARPAV e ULLS 12, è riportato in allegato all'analisi del rischio così come gli esiti del monitoraggio eseguito.

In particolare:

- il Comune di Venezia ha trasmesso ad ARPAV e ULSS 12, in data 15/11/2012 prot. 2012/483213, il *Protocollo per il Monitoraggio del Mercurio in aria*; il piano è stato condiviso con gli Enti e trasmesso in forma definitiva in data 21/12/2012 con prot. 2012/545428;
- il monitoraggio, eseguito dalla ditta Lecher nei giorni 31/01/2013 e 01/02/2013, ha consentito di escludere il percorso di rischio associato alla presenza di mercurio, come precisato nella nota di trasmissione degli esiti della campagna di misure dal Comune di Venezia all'ULSS 12 e all'ARPAV (nota del 26/03/2013 prot. 2013/141599);
- l'ULSS 12 con nota del 19/04/2013 prot. 0024905 ha preso atto dei risultati e ha dato il proprio benestare alla redazione del Progetto di Variante.

Il monitoraggio ha escluso la presenza di Mercurio in aria e pertanto non risulta rilevante il rischio associato. Le concentrazioni residue di Hg nei suoli sono quindi compatibili con la destinazione d'uso del sito.

Come indicato nell'allegato 4 – *Criteri per la redazione del progetto di bonifica* del D.M. 471/99, si riportano nel seguito della relazione e negli altri elaborati di progetto, dove applicabili all'intervento specifico:

1. La definizione in ogni dettaglio degli interventi di bonifica e delle misure di sicurezza, con riguardo alla congruenza con le eventuali attività e/o processi in corso nell'area e le varianti rispetto al progetto approvato (Elaborato 1.1)
2. Piano temporale e piano di gestione degli interventi (Elaborato 7 ed Elaborato 1.3)
3. Calcoli e dimensionamento dei principali impianti e strutture (capitolo 18)
4. Costo previsto per gli interventi: computo metrico, elenco dei prezzi unitari, computo metrico estimativo e quadro economico (elaborati da 6.1. a 6.3 ed Elaborato 8);
5. Criteri di protezione dei lavoratori e della popolazione (Elaborato 9: Prime indicazioni e disposizioni per la stesura dei piani di sicurezza);
6. Dettaglio dei controlli da attivare post-operam per verificare il raggiungimento degli obiettivi di bonifica (capitolo 21 ed Elaborato 1.5)
7. Dettaglio delle azioni e degli interventi da eseguire per garantire il raggiungimento dei risultati degli interventi (elaborato 1.1)
8. Piano dettagliato di manutenzione delle opere e delle misure di sicurezza (Elaborato 1.5).

Gli interventi saranno realizzati prioritariamente in un unico lotto, compatibilmente con il finanziamento attualmente disponibile.

L'intervento potrebbe, peraltro, realizzarsi per lotti, qualora si verificassero riduzioni del finanziamento e/o situazioni impreviste ed imprevedibili che non consentissero di ultimare l'intervento di bonifica dell'intera area con un unico appalto.

Considerato che l'intervento si configura come bonifica con misure di sicurezza, e non è pertanto necessario verificare il rispetto delle concentrazioni limite di cui alla colonna A – Tab. 1 Allegato 1 al D.M. 471/99, al termine dello scavo, la chiusura dell'intervento di bonifica avverrà in concomitanza con la fine dei lavori di rinterro, così come descritti al paragrafo 13.1.

	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 44 di 73	

13. PROGETTO DI VARIANTE TERZO LOTTO DI COMPLETAMENTO E AREA ADIACENTE EDIFICIO "L"

Si descrivono nel seguito le attività previste nel Progetto di Variante e relative a:

- interventi di scavo, gestione materiali e concentrazioni residue al termine della bonifica
- realizzazione sottoservizi
- materiali di rinterro
- gestione delle acque.

13.1. Descrizione e dimensionamento degli interventi di scavo

Come di seguito illustrato nei dettagli, fornendo le descrizioni tecniche di intervento, si prevede nelle aree ricadenti nel terzo lotto di completamento e nelle aree adiacenti l'edificio "L", lo scavo fino alla quota di $-1,0$ m da p.c., salvo:

- Nelle aree retrostanti l'edificio "I", comprese tra il fabbricato e il muro di confine, nelle quali non risulta possibile intervenire per motivi statici e di inaccessibilità con mezzi meccanici (figura 13.1); la zona retrostante l'edificio "I" infatti, si trova a ridosso delle mura di confine, e interclusa dal fabbricato e dalle relative fondazioni. Dette aree sono definite *aree di limitato intervento*;
- Nei tracciati dei sottoservizi, nei quali verranno raggiunte profondità superiori, come descritto nel capitolo 13.3;
- Nelle aree già pavimentate per le quali l'analisi di rischio e la campagna di monitoraggio di Mercurio hanno escluso la presenza di rischio associato alla contaminazione residua.

La scelta di intervento adottata prevede la massima garanzia di sicurezza per la salute dei residenti, data anche la verifica dell'assenza di rischio per inalazione di vapori di Mercurio, e la massima rimozione della matrice di suolo contaminata, anche compatibilmente con le risorse economiche disponibili.

Inoltre in alcune aree, in prossimità degli edifici, la profondità dello scavo di $-1,0$ m da p.c. è da considerarsi comunque la massima raggiungibile date le condizioni statiche rilevate come meglio indicato nelle perizie del professionista incaricato ing. Franco Forcellini (allegato 1 alla presente relazione).

Profondità superiori potranno eventualmente essere raggiunte anche in corrispondenza di reperti archeologici eventualmente rinvenuti nelle aree di scavo e qualora la Soprintendenza per i Beni Archeologici dovesse richiedere specifiche modalità di intervento.

Reperti archeologici sono stati infatti rinvenuti a profondità variabili, a seconda della zona, da circa $-0,80$ m (campo centrale – primo lotto di bonifica) a $-3,50$ m (vasca di depurazione), da piano campagna.

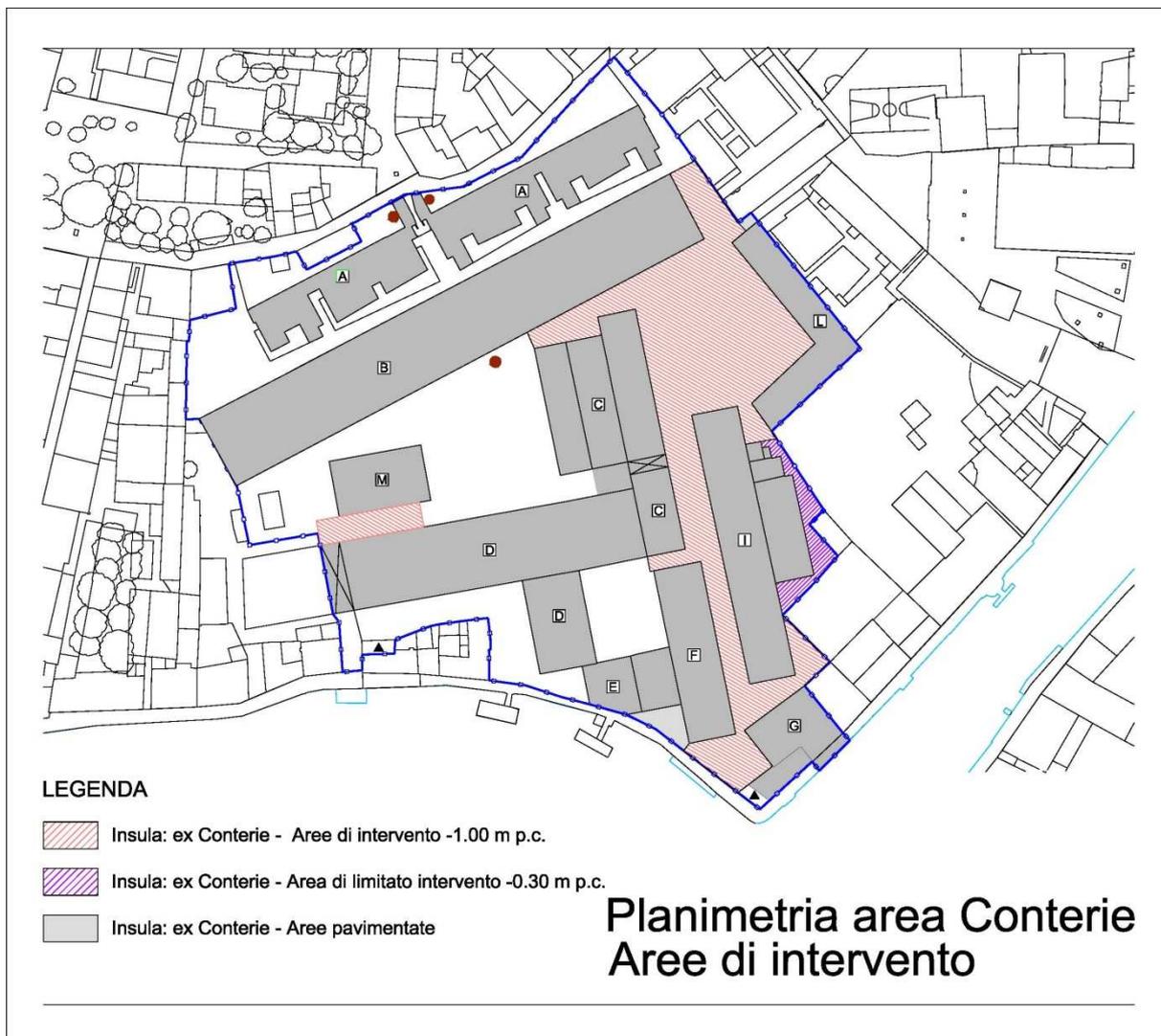


Figura 13.1: Aree di intervento con indicazione della metodologia

L'area oggetto di intervento è situata in una zona centrale del sito delle Ex Conterie compresa tra la mura di confine sud-est e gli edifici "B", "L", "C" e "F", M e D.

L'estensione del lotto interessato dai lavori è pari a 4951 m² e distinguibile in superficie edificata e scoperta secondo la seguente suddivisione indicata in tabella 13.1

3° LOTTO	SUPERFICI (m ²)		
	Edificato o pavimentato	scoperto	totale
Area centrale	1287	2942	4229
Area adiacente edificio "L"	0	195	195
Area dietro edificio "I" – area di limitato intervento	0	242	242
Area tra edificio M e D	0	190	190

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 46 di 73	

3° LOTTO	SUPERFICI (m ²)		
	Edificato o pavimentato	scoperto	totale
Area adiacente alla fondamenta	95	0	95
Totale	1382	3569	4951

Tabella 13.1: Superfici aree di intervento

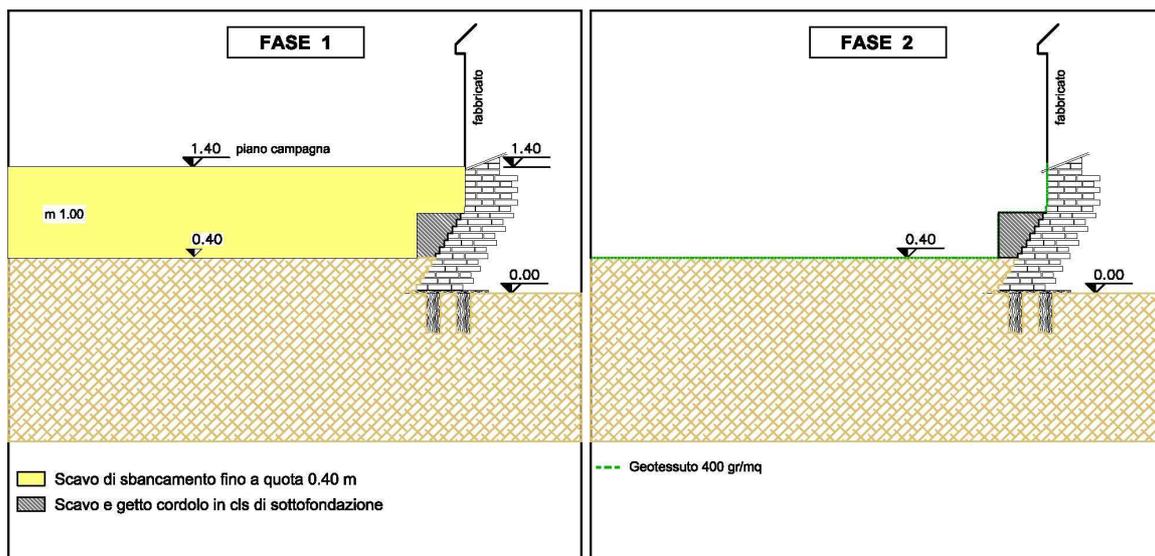
I lavori di scavo interesseranno le aree scoperte pari a 3.569 m².

Nell'analisi di rischio è stato cautelativamente valutato anche il potenziale rischio associato alla contaminazione residua presente al di sotto dell'Edificio "I" e delle zone già pavimentate, non oggetto dell'intervento di bonifica.

La Variante del Progetto di Bonifica dell'area di cui sopra prevede due differenti modalità di intervento:

- Lo scavo del primo metro di terreno di riporto in sito nelle aree individuate in figura 13.1 con retino rosso, per complessivi 3.327 m².
- La scarifica dei primi 20 – 30 cm di suolo nelle aree individuate con retino viola in figura 13.1, per preparare il letto di posa della pavimentazione (Aree di limitato intervento per 242 m²).

Al termine degli scavi, il ripristino altimetrico avverrà tramite la posa di strati di materiali fino alla quota di 1,20 m da l.m.m., secondo la sezione tipo di figura 13.2 che individua anche le fasi di lavoro previste.



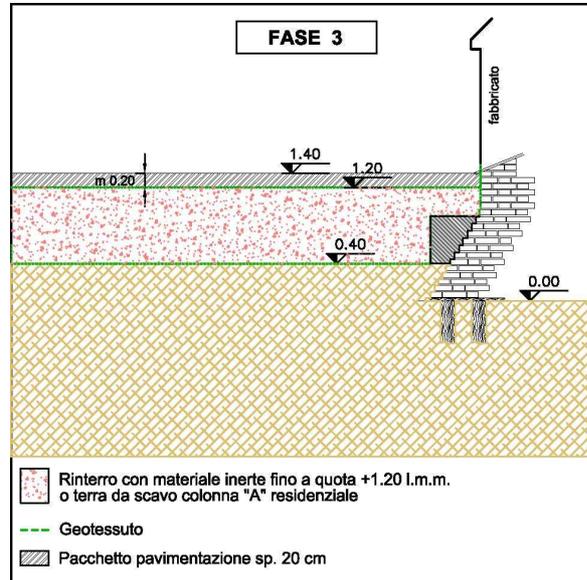
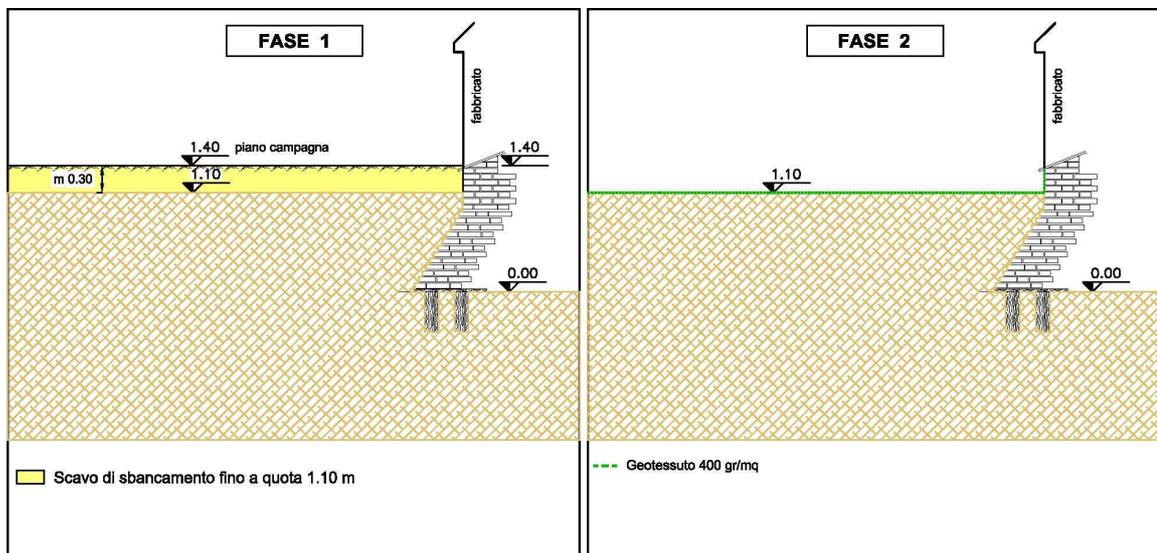


Figura 13.2 – Fasi di intervento e sezione tipo di ripristino altimetrico del terzo lotto

Al termine del rinterro, verrà posato, con il solo scopo di finitura delle aree, un pacchetto di pavimentazione in porfido e/o materiale analogo, su letto di sabbia e cemento, dello spessore complessivo di circa 20 cm.

Qualora non sia possibile completare la pavimentazione, immediatamente dopo il rinterro, per carenza di finanziamenti per la realizzazione delle opere edilizie e di urbanizzazione, si provvederà a stendere uno strato di circa 15 cm di materiale misto stabilizzato che costituirà il sottofondo per la futura pavimentazione dell'area.

In figura 13.3 sono indicate le fasi di scavo e di ripristino dell'area oggetto di solo intervento di scarifica.



 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 48 di 73	

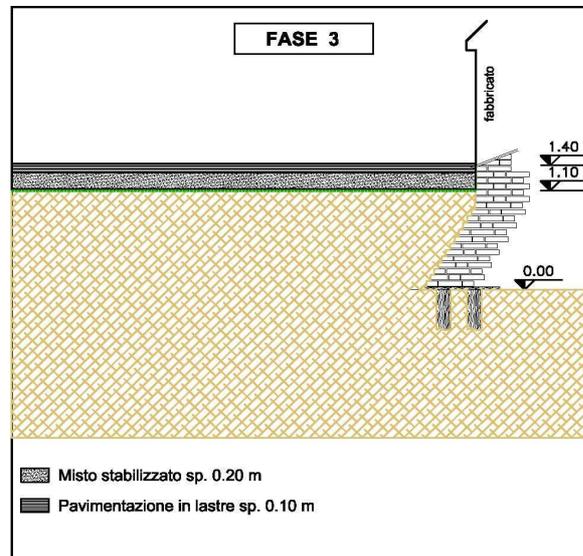


Figura 13.3 – Fasi di intervento e sezione tipo di ripristino altimetrico del 3° lotto – area di scari fica

In entrambe le aree verrà posato sul fondo scavo un telo in geotessuto, a separazione tra il suolo lasciato in posto e il materiale di rinterro.

La frazione di area coperta (ovvero quella dell'edificio "I", pari a 1287 m²) e le aree già pavimentate (pari a 95 m²) non sono oggetto di intervento di bonifica.

Le operazioni di scavo verranno effettuate partendo dal campo centrale ed avvicinandosi man mano all'ingresso del cantiere in modo tale da mantenere sempre attivo l'unico accesso ad oggi disponibile.

Si prevede una produzione media giornaliera di circa 20 m³/giorno lavorativo pari a circa 400 m³/mese, con volume valutato in sito e a partire dalle operazioni di scavo.

In tabella 13.2 è riportata la stima dei materiali di scavo derivanti dall'intervento.

3° LOTTO	profondità scavo [m]	superficie [m ²]	volume [m ³]	volume in cumulo [m ³]
Area principale*	1,0	3137	3137	4078
Area dietro edificio "I"	0,3	242	73	94
Area tra edificio M e D	1,0	190	190	247
Totale		3569	3400	4419

Tabella 13.2: Volumi di scavo del 3° lotto

*: l'area "principale" è data dalla somma dell'area "centrale" e dell'area "adiacente l'edificio L"

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 49 di 73	

13.2. Concentrazioni di contaminazione residue al termine dell'intervento di bonifica

In conformità con quanto previsto dal piano di caratterizzazione, nel 2000 sono state eseguite due campagne di indagine in tutta l'area delle Ex Conterie:

- maggio del 2000: n. 13 trincee esplorative spinte fino alla profondità massima di -1.4 m da p.c.;
- agosto del 2000: n. 24 carotaggi spinti fino alla profondità massima di -4,2 m da p.c..

Di seguito si riporta la planimetria con l'ubicazione delle indagini eseguite nel 2000, ricadenti all'interno dell'area oggetto di Variante.



Figura 13.4 – Planimetria indagine del 2000, area ex Conterie: trincee



Figura 13.5 – Planimetria indagini del 2000, area ex Conterie: carotaggi

Le attività geognostiche hanno confermato la presenza di un unico strato di riporto dello spessore medio di circa due metri, costituito da materiali di demolizione, come mattoni e pezzi di calcestruzzo, in matrice di terreno naturale rimaneggiato.

Il campionamento e l'analisi dei terreni sono stati eseguiti in conformità al D.M. 25/10/1999 n. 471/99 e il progetto di bonifica presentato e approvato dal Comune di Venezia, con prot. 136738 del 03/09/2001, prevedeva un intervento che risanasse i primi due metri dell'area.

Data l'impossibilità di raggiungere le profondità di scavo individuate nel progetto definitivo di bonifica (- 2,0 m da p.c.), si considera come contaminazione residua, quella riscontrata nella caratterizzazione effettuata nel 2000, nel suolo superficiale e nel suolo profondo a seconda della tipologia di intervento.

L'analisi di rischio residuale che è stata effettuata costituisce la verifica dell'intervento di bonifica, con lo scopo di valutare l'accettabilità del rischio associato alla contaminazione e pertanto l'effettiva fattibilità della Variante del progetto definitivo proposta.

Si rimanda all'elaborato 1.2 – *Verifica del rischio residuale*, per le considerazioni effettuate per i sondaggi utilizzati per l'implementazione dell'analisi di rischio e per i rapporti di prova e le stratigrafie dei sondaggi effettuati.

 Gruppo VERITAS Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 51 di 73	

In tabella 13.1 sono riassunti i campioni di terreno nel suolo profondo (-1,0 ÷ - 2,0 m da p.c.) presi in considerazione all'interno del perimetro di intervento.

SONDAGGIO	CAMPIONE (strato)	SONDAGGIO	CAMPIONE (strato)
S1	3 (1,0÷1,5 m)	S8	2 (1,0÷1,5 m)
S2	3 (1,0÷1,5 m)	S9	3 (1,0÷1,5 m)
S3	3 (1,0÷1,5 m)	S10	3 (1,0÷1,5 m)
S5	3 (1,0÷1,5 m)	S18	3 (1,0÷1,5 m)
S6	3 (1,0÷1,5 m)	S30	3 (1,0÷1,5 m)
S7	3 (1,0÷1,5 m)		

Tabella 13.1: Sondaggi del 3°lotto

In tabella 13.2 si riportano i superamenti individuati con gli esiti delle analisi a disposizione, nel suolo profondo.

NOME PROVA	UM	Concentrazioni Limite DM 471/99		S1	S2	S3	S5	S6	S7
		COL. A	COL. B	3488/00	3492/00	3496/00	3507/00	3512/00	3517/00
				1,0÷1,5	1,0÷1,5	1,0÷1,5	1,0÷1,5	1,0÷1,5	1,0÷1,5
Solidi Totali (Residuo Secco)	%			75	87	80	82,2	87,2	79,8
Arsenico	mg/Kg s.s.	20	50	28,6	13,0	19,0	44,4	19,4	24,5
Cadmio	mg/Kg s.s.	2	15	0,6	0,2	1,0	0,8	0,2	0,7
Mercurio	mg/Kg s.s.	1	5	42,6	2,5	14,1	43,4	4,8	18,0
Piombo	mg/Kg s.s.	100	1000	236,0	6,0	172,0	515,0	28,0	2342,0
Stagno	mg/Kg s.s.	1	350	52,0	15,0	41,7	53,7	15,0	32,0

NOME PROVA	UM	Concentrazioni Limite DM 471/99		S8	S9	S10	S18	S30
		COL. A	COL. B	3521/00	3525/00	3529/00	3572/00	3601/00
				1,0÷1,5	1,0÷1,5	1,0÷1,5	1,0÷1,5	1,0÷1,5
Solidi Totali (Residuo Secco)	%			70	79,3	84	71,5	79,8
Arsenico	mg/Kg s.s.	20	50	44,1	23,4	59,3	36,1	28,0
Cadmio	mg/Kg s.s.	2	15	1,0	1,7	1,0	0,6	< 1,5
Mercurio	mg/Kg s.s.	1	5	106,0	17,8	13,3	16,8	1,3
Piombo	mg/Kg s.s.	100	1000	388,6	139,2	480,0	455,0	159,0
Stagno	mg/Kg s.s.	1	350	54,3	21,7	32,8	33,0	0,9

Tabella 13.2: valori di concentrazione residua al di sotto del primo metro da p.c.

I superamenti delle CLA, concentrazioni limite ammissibili di riferimento (col. A ex D.M. 471/99), sono imputabili ai parametri Arsenico, Mercurio, Piombo e Stagno.

 Gruppo VERITAS Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 52 di 73	

Nelle tabelle 13.3 e 13.4 sono riportati i sondaggi considerati e la contaminazione residua nel suolo superficiale (0,0 ÷ - 1,0 m da p.c.), desunti dai campionamenti in trincea.

SONDAGGIO	CAMPIONE (strato)	SONDAGGIO	CAMPIONE (strato)
TR D	D (0,0÷1,2 m)	TR L	SI (0,0÷1,2 m)
TR E	E (0,0÷1,1 m)	TR O	SN (0,0÷1,4 m)
TR F	F (0,0÷1,3 m)	TR P	SO (0,0÷1,1 m)
TR I	SH (0,0÷1,3 m)		

Tabella 13.3: Trincee del 3°lotto

NOME PROVA	UM	Concentrazioni Limite DM 471/99		TR D	TR E	TR F	TR I	TR L	TR O	TR P
		COL. A	COL. B	0,0÷1,2	0,0÷1,1	0,0÷1,3	0,0÷1,3	0,0÷1,2	0,0÷1,4	0,0÷1,1
Antimonio	mg/Kg s.s	10	30	< 3	< 3	< 3	< 3	< 3	< 3	< 3
Arsenico	mg/Kg s.s.	20	50	< 5	< 5	< 5	< 5	< 5	< 5	< 5
Berillio	mg/Kg s.s	2	10	< 1	< 1	< 1	< 1	< 1	< 1	< 1
Cadmio	mg/Kg s.s.	2	15	23	< 1,5	< 1,5	0,7	0,3	0,4	0,7
Cobalto	mg/Kg s.s	20	250	13	14	13	< 25	< 25	< 25	< 25
Cromo VI	mg/Kg s.s	2	15	< 1,5	< 1,5	< 1,5	< 0,05	< 0,05	< 0,05	< 0,05
Mercurio	mg/Kg s.s.	1	5	6	13	7,5	1,9	3,8	3,1	2,9
Nichel	mg/Kg s.s	120	500	46	102	163	11	9,5	9,5	12,5
Piombo	mg/Kg s.s.	100	1000	340	390	490	240	170	160	250
Rame	mg/Kg s.s	120	600	97	190	280	240	70	65	80
Selenio	mg/Kg s.s	3	15	< 1,5	< 1,5	< 1,5	< 1	< 1	< 1	< 1
Stagno	mg/Kg s.s.	1	350	98	68	95	< 35	< 35	< 35	< 35

Tabella 13.4: valori di concentrazione residua nel primo metro da p.c.

I superamenti delle CLA, concentrazioni limite ammissibili di riferimento (col. A ex D.M. 471/99), sono imputabili ai parametri Arsenico, Cadmio, Mercurio, Nichel, Piombo, Rame e Stagno.

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 53 di 73	

13.3. Realizzazione sottoservizi

Il progetto edilizio dell'area prevede la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Al fine di ottimizzare le attività di scavo e di rinterro, si prevede di realizzare la posa dei sottoservizi contemporaneamente alle opere di scavo previste dalla bonifica in modo da concentrare le attività di asporto dei materiali e di ottenere risparmi economici e temporali.

I materiali di scavo derivanti dalla realizzazione dei letti di posa dei sottoservizi posati ad una profondità maggiore di 1,00 m dal p.c., saranno gestiti come rifiuti analogamente a quelli ottenuti dalla operazioni di bonifica.

In alcuni casi i tracciati intersecheranno il palancolato posato per la realizzazione del primo e secondo lotto di bonifica. I raccordi e gli attraversamenti verranno realizzati in modo da evitare la rimozione delle palancole e da mantenere l'isolamento idraulico tra le aree dei lotti impermeabilizzati e quelle del terzo lotto.

Nelle figure 13.6 e 13.7 sono riportati la sezione e il prospetto tipo con indicate le modalità di posa delle condotte in corrispondenza delle palancole, adottate al fine di mantenere la continuità dell'impermeabilizzazione.

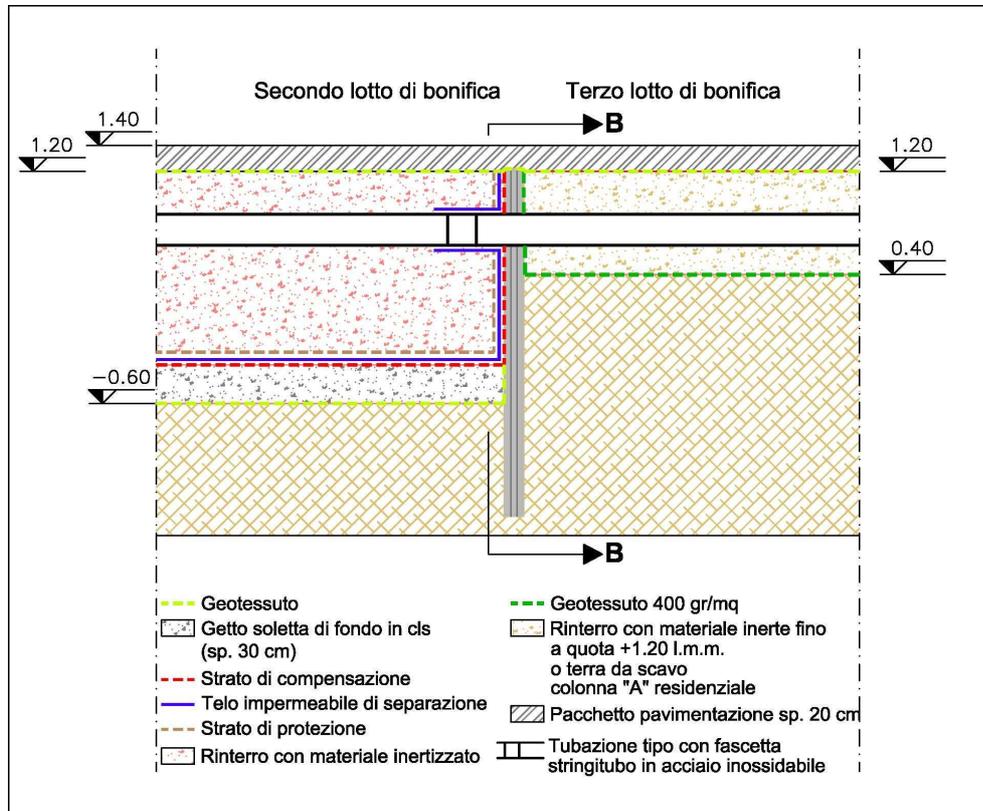


Figura 13.6 – Sezione tipo intersezione tubazione con palancole

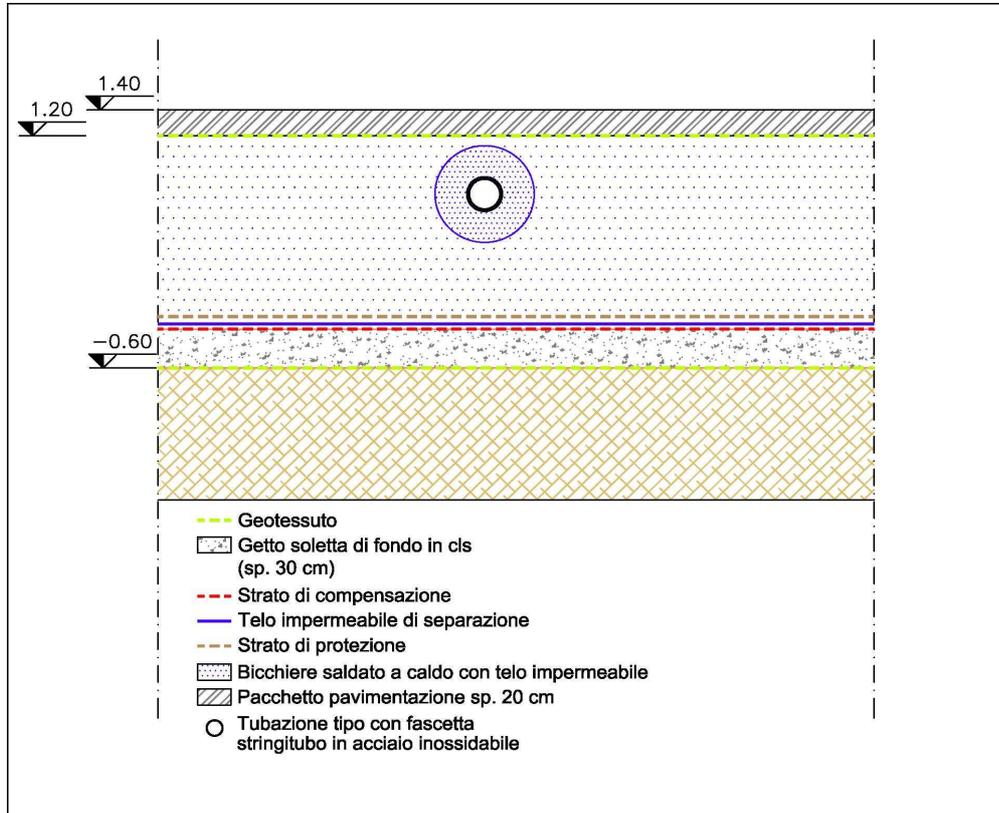


Figura 13.7 – Prospetto tipo intersezione tubazione con palancole

Al fine di evitare qualsiasi possibile interferenza tra le aree bonificate e quella in argomento, le palancole saranno mantenute nell'attuale posizione, senza alcun intervento di taglio e/o rimozione delle stesse così da garantire l'isolamento idraulico tra le diverse aree.

Qualora i tracciati delle reti di sottoservizi dovessero intersecare il palancoleto, i raccordi e gli attraversamenti saranno realizzati secondo le modalità indicate nelle figure, adottate al fine di mantenere e garantire la continuità dell'impermeabilizzazione.

Le tubazioni, in particolare, saranno fatte passare all'interno di fori praticati in corrispondenza del palancoleto, attraverso dei "bicchieri" realizzati con lo stesso telo impermeabile posato sulla parete e sul fondo dello scavo, saldati a caldo al telo stesso e collegati alla tubazione con delle fascette stringitubo in acciaio inossidabile.

Mantenendo, in questo modo, l'isolamento idraulico tra le aree di bonifica adiacenti, non si viene inoltre a creare nessuna interferenza sul sistema di monitoraggio post operam delle acque di percolamento relative ai lotti di bonifica già realizzati e collaudati.

Qualora non vi fosse la disponibilità finanziaria per l'esecuzione contemporanea delle opere di urbanizzazione, esse verranno realizzate in un secondo momento, senza compromettere gli esiti dell'intervento di bonifica ed il relativo collaudo. Lo strato di geotessuto assolverà la funzione di linea di separazione con i terreni contaminati rimasti in situ.

	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 55 di 73	

13.4. Gestione dei materiali di scavo

Per i dettagli sulla gestione dei materiali derivanti dalle attività di scavo e dei rifiuti derivanti dallo sgombero dell'area e dalle demolizioni si rimanda all'elaborato 1.3 *Piano di gestione dei rifiuti*.

I terreni derivanti dalle operazioni di bonifica e dallo scavo dei sottoservizi verranno gestiti come rifiuti con codice *CER 17 05 04 terra e rocce, diverse da quelle di cui alla voce 17 05 03* o 170503* - terra e rocce, contenenti sostanze pericolose*, a seconda degli esiti delle analisi per la classificazione.

I materiali in attesa di essere inviati a recupero/smaltimento saranno stoccati nelle aree dedicate presso il cantiere, nel rispetto del deposito temporaneo dei rifiuti secondo quanto previsto dall'183 c1 lett. bb, del D.Lgs. 152/06 e ss.mm.ii., separati per categorie omogenee di rifiuti e per codice CER.

La durata dei lavori di bonifica del lotto in esame è di 365 giorni naturali e consecutivi e, pertanto, lo stoccaggio del materiale scavato contaminato non potrà superare tale tempo massimo.

Sono state individuate 2 aree per il deposito temporaneo dei rifiuti, che saranno utilizzate in funzione dell'andamento del cantiere e della posizione delle aree di intervento.

In figura 13.8 è riportata la posizione e le dimensioni indicative delle aree di deposito temporaneo che si trovano all'interno dell'edificio B, con superficie disponibile di circa 500 m² (Area B) e nel campo all'ingresso del cantiere, con superficie disponibile di circa 100 m² (Area A).

L'area di stoccaggio all'interno dell'edificio B si trova in zona pavimentata e coperta.

L'Area B verrà utilizzata per depositare, in attesa dell'invio a recupero/smaltimento, i materiali derivanti dallo scavo nel campo centrale, nel lotto tra gli edifici M e D e nelle aree sul retro dell'edificio "I".

L'Area A accoglierà i materiale derivanti dallo scavo nella calle e nell'ingresso. Nell'area sarà posato provvisoriamente un telo in HDPE e il cumulo verrà coperto onde evitare il contatto con gli agenti atmosferici e l'emissione di polveri e vapori.

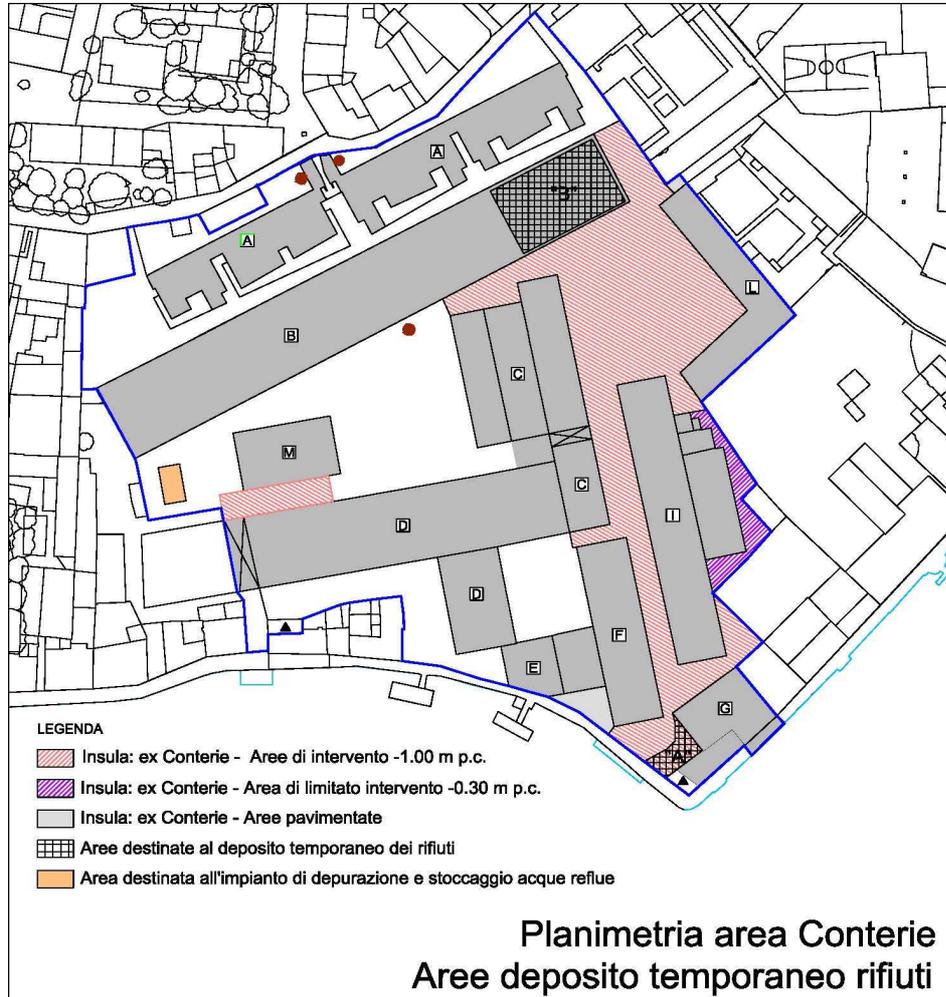


Figura 13.8 – Aree destinate al deposito temporaneo dei rifiuti

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 57 di 73	

13.5. Materiali di rinterro

Il rinterro degli scavi verrà effettuato con idoneo materiale proveniente dall'esterno.

Si prevede di realizzare il riempimento dello scavo, al di sopra del telo in geotessuto di separazione con lo strato di terreno in posto, con:

- Materiale inerte e/o terre da scavo con caratteristiche conformi alla destinazione d'uso residenziale fino alla quota di + 1,20 m sul l.m.m (80 cm)
- Misto stabilizzato fino alla quota di + 1,35 m sul l.m.m (15 cm), come sottofondo per la futura pavimentazione dell'area qualora non sia possibile realizzare, immediatamente dopo il rinterro, per mancanza di finanziamenti, il pacchetto di pavimentazione in porfido e/o trachite e/o materiale analogo
- Materiale inerte/sabbia per la copertura dei tracciati dei sottoservizi.

Per il rinterro sarà possibile utilizzare materiali riciclati conformi a quanto indicato nella Circolare del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare n. 5205 del 15 luglio 2005, *Indicazioni per l'operatività nel settore edile, stradale e ambientale, ai sensi del decreto ministeriale 8 maggio 2003, n. 203* e alla Norma UNI EN 13242:2008, *Aggregati per materiali non legati e legati con leganti idraulici per l'impiego in opere di ingegneria civile e nella costruzione di strade*.

Il materiale utilizzato per i rinterri fino a + 1,20 m sul l.m.m. avrà caratteristiche conformi a colonna A – Tabella 1 dell'Allegato 5 alla parte IV Titolo V del D.Lgs. 152/06 e tessitura superiore a 125 µm.

Qualora proveniente da siti nei quali sono in corso interventi di scavo dovrà essere gestito ai sensi del D.M. 161/2012 - *Regolamento recante la disciplina dell'utilizzazione delle terre e rocce da scavo*.

Il materiale misto stabilizzato potrà provenire da impianti di recupero dei materiali da costruzione e demolizione e dovrà essere qualificato seguendo le procedure e i metodi previsti dalla Norma UNI EN 13285:2010 "*Miscele non legate - Specifiche*", fermi restando i requisiti di sicurezza richiesti dall'opera.

In particolare, con riferimento all'allegato C della Circolare Ministeriale 15 luglio 2005, n. UL/2005/5205, le caratteristiche che devono essere rispettate sono le seguenti:

- aggregato riciclato per la realizzazione di recuperi ambientali, riempimenti e colmate: caratteristiche riportate in allegato C4;
- aggregato riciclato per la realizzazione di strati accessori (aventi funzione anticapillare, antigelo, drenante, etc.): caratteristiche riportate in allegato C5.

Le caratterizzazioni analitiche devono essere eseguite da un laboratorio accreditato ai sensi della norma UNI EN ISO 17011.

Inoltre, per quanto riguarda le caratteristiche prestazionali, i prodotti derivanti dal recupero dei rifiuti da costruzione e demolizione devono riportare obbligatoriamente la marcatura CE (secondo le previsioni del D.M. 11/4/2007 "*Applicazione della direttiva n. 89/106/CE sui prodotti da costruzione, recepita con D.P.R. 21 aprile 1993, n. 246, relativa all'individuazione dei prodotti e dei relativi metodi di controllo della conformità degli aggregati*"), il livello di attestazione di conformità deve rispondere ai contenuti del "sistema 4" o del "sistema 2+" in funzione del tipo di uso previsto e delle specifiche norme di riferimento applicabili (UNI EN 12620, 13242, 13043).

  Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria	ISOLA DI MURANO		Elaborato: 1.1	
	AREA EX CONTERIE		Rev.	Data
	BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME		00	APRILE 2013
	EDIFICI "A" E "B"			
PROGETTO DI VARIANTE				
RELAZIONE TECNICA GENERALE		Pagina 58 di 73		

13.6. Gestione delle acque di falda

La quota del pelo libero della falda nell'area di intervento, come risulta dalle misure effettuate nelle trincee realizzate per il piano di caratterizzazione, si trova tra - 0,80 e - 1,00 m da p.c..

In figura 13.9 sono riportati i livelli di falda misurati durante la caratterizzazione del sito.

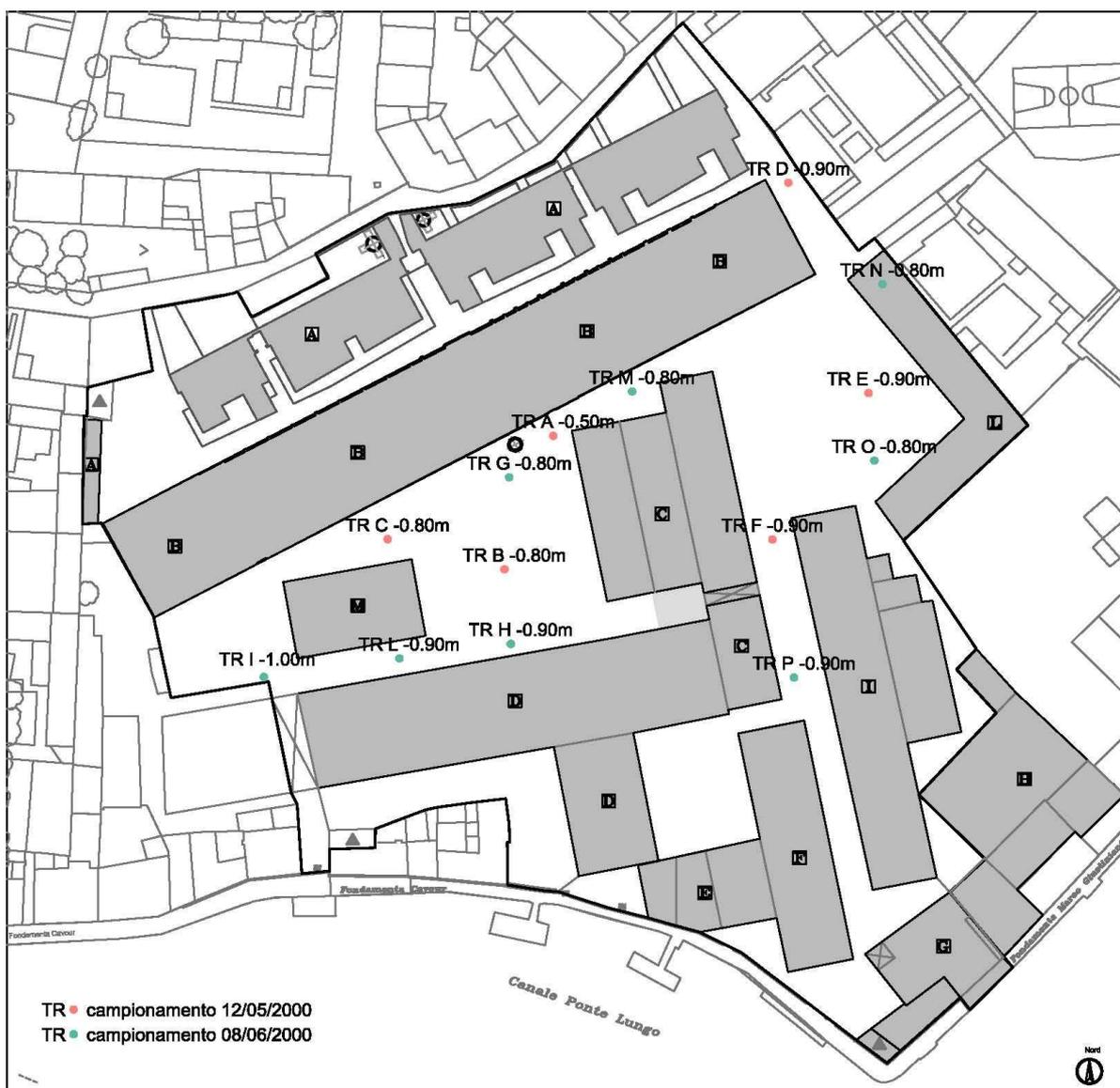


Figura 13.9 – Rilievo dei livelli di falda nelle trincee. Campionamenti durante l'esecuzione del Piano di Caratterizzazione (12/05/2000 e 08/06/2000)

Sulla base degli esiti della caratterizzazione effettuata nel 2000, si assume che la falda freatica sottostante l'area di intervento risulti contaminata a causa del superamento dei valori limite previsti da Tab. 2 del D. M. 471/99, riportati in tabella 13.5. Le acque, per la natura delle insulae di Venezia, sono essenzialmente di origine lagunare e quindi salmastra.

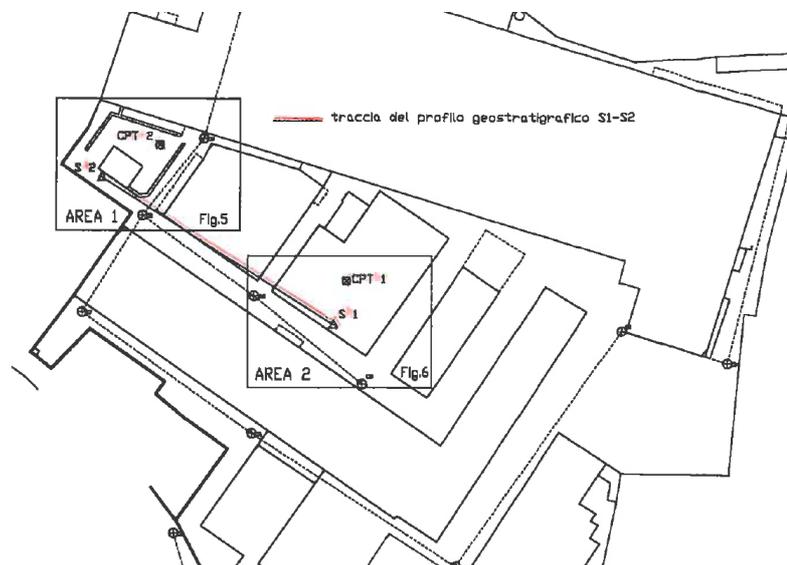
  Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE						Elaborato: 1.1	
	Rev.		Data					
	00		APRILE 2013					
							Pagina 59 di 73	

I valori, sono da considerarsi indicativi della concentrazione delle acque di falda del sito anche ai fini del dimensionamento dell'impianto di depurazione.

Campione		D	E	F	I	L	O	P	Tab. 2
Data		22/05/2000	22/05/2000	22/05/2000	13/06/2000	13/06/2000	13/06/2000	13/06/2000	
Parametro	u.m.								
Antimonio	µg/l	3,6	8,9	6,2	1	1,8	1,4	1,1	5
Arsenico	µg/l	84	33	29	2,3	2,5	1,1	1,1	10
Berillio	µg/l	<2	<2	<2	<4	<4	<4	<4	4
Cadmio	µg/l	<2	<2	4,4	<2,5	<2,5	<2,5	<2,5	5
Cobalto	µg/l	<4	<4	64	<5	<5	<5	<5	50
Cromo VI	µg/l	<5	<5	<5	<5	<5	<5	<5	5
Mercurio	µg/l	4,5	4,5	7,9	1,7	0,3	0,8	0,1	1
Nichel	µg/l	8	12	68	6	<5	6,5	<5	20
Piombo	µg/l	8	4	20	<2,5	<2,5	<2,5	<2,5	10
Rame	µg/l	13,6	34	14,4	25	<10	16	<10	1000
Selenio	µg/l	1,9	0,6	0,9	0,21	6,2	1,4	1	10
Stagno	µg/l	<40	<40	<40	150	150	100	300	-

Tabella 13.5: valori di concentrazione rilevati nelle acque di falda del sito (piano di caratterizzazione 2000)

Sulla base delle indagini geotecniche effettuate, il letto della falda risulta essere posizionato a circa 2,80 – 3,0 m da p.c., la potenza della falda è quindi pari a circa 2,0 m (Figura 13.10).



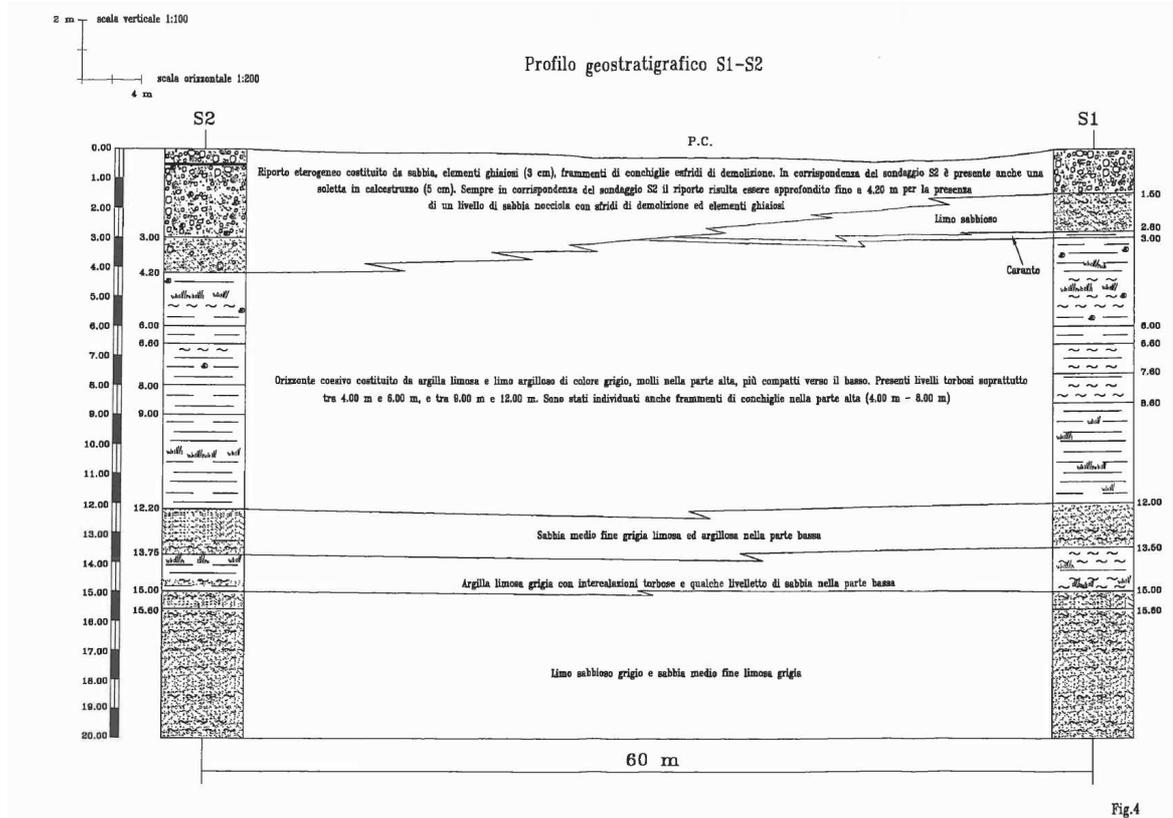


Figura 13.10 – Sezione stratigrafica desunta da prove penetrometriche (fonte Relazione Tecnica della Campagna di indagini geotecniche e geognostiche – Dott. Geol. Daniele Are 19.01.'99)

Si riportano nel seguito le modalità definite per la gestione delle acque di falda nell'area di intervento, differenziate tra acque di aggotamento prelevate dagli scavi durante la fase di bonifica dei suoli, ed acque emunte al termine dei lavori.

Le modalità descritte sono state determinate con lo scopo di mantenere le garanzie di salvaguardia ambientale indicate nel progetto di bonifica approvato relativamente alla gestione delle acque di falda.

In tabella 13.6 sono riportate le quantità di acqua di falda già emunte e gestite nel corso dei lotti già realizzati, le relative superfici di intervento ed i volumi specifici gestiti.

Acque emunte in precedenti interventi	m³	m²	m³/m²
Primo lotto	5.541	1.600	3,5
Secondo lotto	22.780	4.200	5,4
Edificio L	1.244	420	3,0
LaGare	2.400	3.022	0,8
Totale	31.965	9.242	3,5

Tabella 13.6: Volumi di acqua di falda emunta durante gli interventi eseguiti nei lotti conclusi

	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 61 di 73	

13.6.1 Gestione delle acque di aggotamento

Considerato che la profondità di scavo prevista nella presente variante è pari a – 1,0 m da p.c., si prevede che la quantità di acque di aggotamento sia molto limitata se non nulla.

Tuttavia, al fine del mantenimento delle garanzie di salvaguardia ambientale indicate nel progetto di bonifica approvato, che prevedevano l'emungimento di circa 3 volte il volume d'acqua presente all'interno dello scavo, si considera l'emungimento ed il successivo trattamento di circa 2.150 m³ di acque di falda, che risultano dalla moltiplicazione tra le dimensioni dell'area di intervento (3.569 m²) per uno spessore posto cautelativamente pari a 0,20 m (considerato che alcuni rilievi hanno evidenziato un livello di – 0,80 m da p.c. e la quota di fondo scavo si attesta a – 1,0 m da p.c.), moltiplicato per 3 ($V = 3.569 \text{ m}^2 \times 0,20 \times 3 = 2.141 \text{ m}^3$)

L'emungimento avverrà contemporaneamente alle operazioni di scavo per permettere di mantenere il cantiere in asciutto e permettere le lavorazioni in sicurezza.

Le acque emunte verranno sottoposte a trattamento di depurazione nell'impianto che verrà allestito nel sito, per essere scaricate in laguna ai sensi dell'art. 243 del D. Lgs. 152/06 e s.m.i., per renderle compatibili con i limiti previsti dal D.M. 30/07/1999 (Ronchi – Costa).

Al fine di limitare l'ingresso di acque meteoriche negli scavi aperti, si prevede, per quanto possibile, la copertura delle aree di scavo fino al completamento del rinterro.

Come previsto dall'art. 10, c. 10 del D.M. 471/99, si richiede l'approvazione dell'impianto di trattamento acque di falda contestualmente alla variante al progetto di bonifica, tenuto conto che: *ai fini soli della realizzazione e dell'esercizio degli impianti e delle attrezzature necessarie all'attuazione del progetto definitivo, e per il tempo strettamente necessario all'attuazione medesima, l'autorizzazione di cui al comma 9 sostituisce a tutti gli effetti le autorizzazioni, le concessioni, i concerti, le intese, i nulla osta, i pareri e gli assensi previsti dalla legislazione vigente.*

Si prevede l'installazione di un impianto chimico – fisico, della potenzialità di almeno 30 m³/g con dosaggio automatico dei reagenti in reattore. Il trattamento dovrà garantire la depurazione dei reflui in ingresso, con caratteristiche in uscita idonee allo scarico in laguna.

Considerate le caratteristiche di contaminazione delle acque in ingresso al trattamento, limitato ai microinquinanti inorganici, ed in particolare a Sb, As, Co, Hg, Ni, Pb, si prevede di controllare, e confrontare con i limiti del D.M. 30/07/99, sez. 1, 2, 4 i microinquinanti inorganici indicati in Elaborato 1.4 – *Piano dei controlli in corso d'opera e finali* (Al, Ag, As, Be, Cd, Co, Cr, Cr VI, Cu, Fe, Hg, Mn, Ni, Pb, Sb, Se, V, Zn), analogamente alle modalità di controllo approvate per gli interventi relativi ai lotti già conclusi.

Si rimanda agli elaborati 1.3 – *Piano di gestione dei Rifiuti* e 1.4 – *Piano dei controlli in corso d'opera e finali* per approfondimenti sui parametri da controllare allo scarico e sulla frequenza dei controlli.

Date le caratteristiche indicative delle acque in ingresso, i trattamenti potranno essere:

- Additivazione di soluzione acquosa di cloruro ferrico come reattivo coagulante, con stoccaggio in cubo pallettizzato e relativo dosaggio;
- Additivazione di soluzione acquosa di idrossido di calce (latte di calce), con stoccaggio in cubo pallettizzato e relativo dosaggio;
- In alternativa o in aggiunta, per garantire la resa di abbattimento, potranno essere previste sezioni con:

	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 62 di 73	

- ✓ soluzione acquosa di idrossido di sodio per la precipitazione di inquinanti presenti nel refluo come idrossidi poco solubili; l'idrossido di sodio è stoccato anch'esso in cubo pallettizzato;
- ✓ polielettrolita, per favorire la flocculazione dei fiocchi di fango formati e la successiva fase di decantazione; la soluzione di polielettrolita viene preparata dal reagente allo stato solido in un serbatoio a corredo dell'impianto di trattamento delle acque di falda;
 - Filtro a sabbie per eliminazione solidi sospesi e colonna di adsorbimento su carbone attivo granulare per le acque in uscita dall'unità di filtrazione su sabbia;
 - Filtro a resine selettive.

Il materiale sedimentato in vasca dovrà venire raccolto periodicamente, opportunamente disidratato in sacconi big-bags e smaltito come rifiuto codice CER 19 13 06 – *fanghi prodotti dalle operazioni di risanamento delle acque di falda, diversi da quelli di cui alla voce 19 13 05**.

Il deposito dei fanghi derivanti dal trattamento delle acque reflue sarà posizionato in prossimità dell'impianto di depurazione.

E' previsto il posizionamento di 2 serbatoi della capacità complessiva di almeno 20 m³ per lo stoccaggio delle eventuali acque emunte dagli scavi prima del trattamento.

Le acque verranno prelevate dal lotto in escavazione tramite un'elettropompa sommergibile da cantiere, e trasferite ai serbatoi di stoccaggio che serviranno da accumulo prima dell'invio a trattamento.

Saranno installati misuratori di portata per il controllo delle quantità d'acqua inviate a trattamento e scaricate in laguna.

L'impianto di depurazione funzionerà secondo le seguenti fasi:

1. immissione automatica dei reagenti, a mezzo pompe dosatrici, nella quantità prestabilita tramite impostazione da tastiera di comando PLC;
2. agitazione della soluzione acqua – reagenti per un tempo prefissato ed idonea somministrazione continua di aria;
3. arresto del sistema di miscelazione con aria e decantazione per un tempo prefissato, per permettere la sedimentazione dei fanghi sul fondo del reattore;
4. scarico della miscela di reazione mediante la pompa a corredo del reattore e azionamento automatico di un sistema di valvole pneumatiche, in grado di scaricare le acque chiarificate ed i fanghi.

Se necessario, per far fronte alle necessità di cantiere, l'impianto potrà lavorare in continuo 24 ore su 24.

I fanghi liquidi accumulati dovranno essere sottoposti a disidratazione, in modo da ridurre il volume e il contenuto d'acqua prima del trasporto a smaltimento.

L'acqua derivante sarà convogliata in testa all'impianto.

Trattandosi di lavoro pubblico, l'affidamento della realizzazione e gestione dell'impianto verrà effettuato, unitamente ai lavori di bonifica, tramite l'espletamento di gara ai sensi del D. Lgs. 163/2006, non è possibile pertanto al momento fornire le caratteristiche tecniche specifiche dell'impianto che si andrà ad utilizzare.

Le informazioni relative all'esecutore verranno pertanto comunicate ad affidamento completato, prima dell'avvio dei lavori.

	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 63 di 73	

Fermo restando che la realizzazione dell'impianto in sito risulta essere la soluzione preferibile visto che permette una maggiore salvaguardia ambientale, data la riduzione dei trasporti, una maggiore sicurezza e garanzia di trattamento e un costo inferiore, qualora non sia possibile l'allestimento dell'impianto, l'acqua verrà emunta ed inviata ad impianti di trattamento come rifiuto con il codice CER 191308, previa caratterizzazione e classificazione come rifiuto.

13.6.2 Gestione delle acque post-intervento

Dagli esiti delle analisi effettuate durante l'esecuzione del Piano di Caratterizzazione, nel 2000, le acque di falda risultavano contaminate per la presenza di Sb, As, Co, Hg, Ni e Pb (tab. 13.5).

Come riportato in Elaborato 1.2 – *Verifica del Rischio Residuale*, si esclude il rischio sanitario derivante dalla contaminazione in falda.

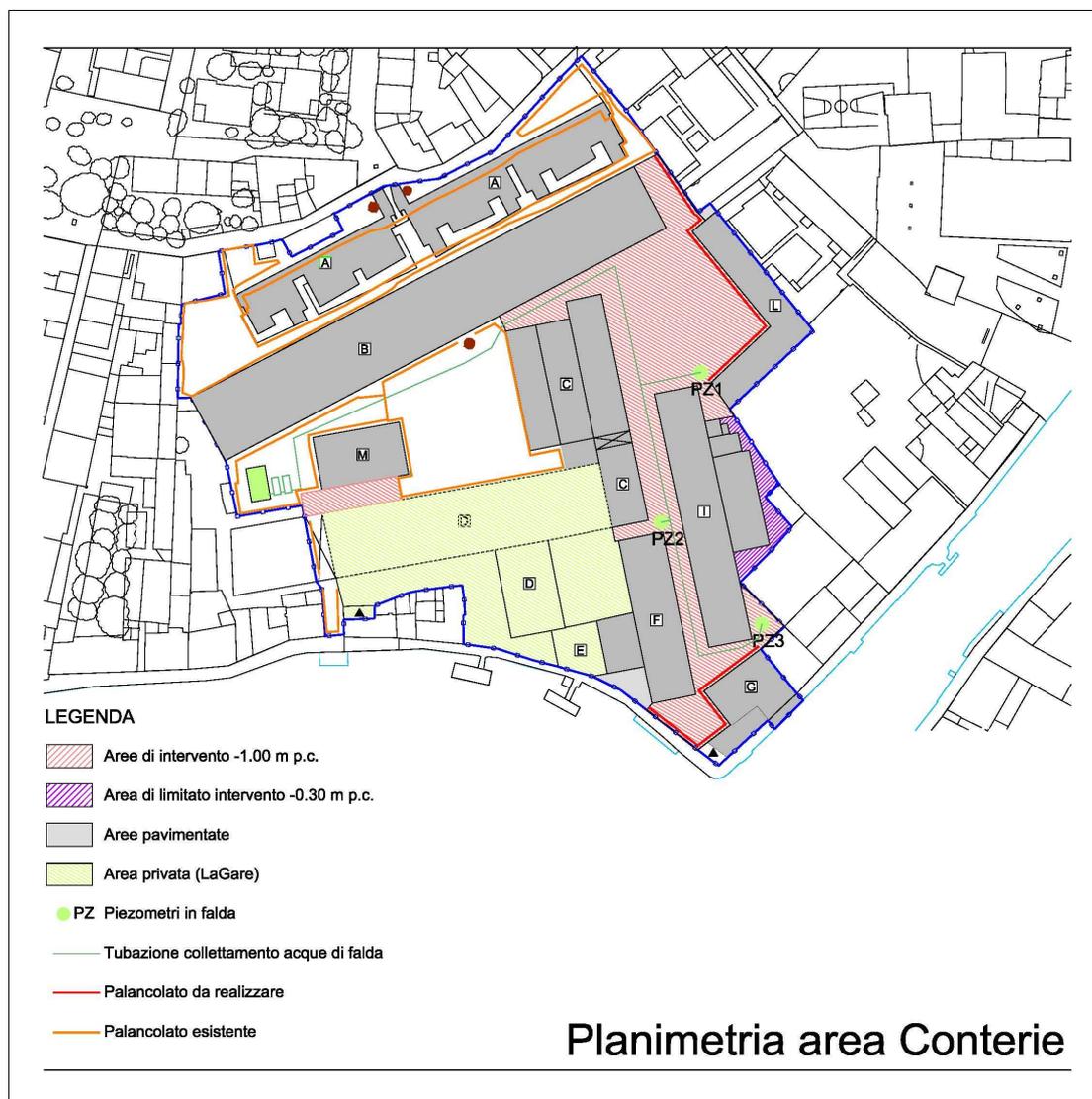
Pur tenuto conto che durante i lavori di bonifica sono già stati emunti 31.965 m³ (tab. 13.6) di acque di falda e ulteriori 2.150 m³ saranno gestiti durante l'intervento di cui al presente progetto di variante, e che sono stati, o verranno, rimossi in gran parte i suoli contaminati costituenti la fonte primaria di contaminazione, si ritiene, per questioni di maggior cautela e nelle more dell'accertamento dell'effettivo stato qualitativo delle acque di falda al termine degli interventi, di adottare, in coerenza ai criteri di salvaguardia ambientale indicati nel progetto di bonifica approvato, dei sistemi di contenimento e trattamento della falda.

A tal fine si prevede, in continuità con le soluzioni adottate nei lotti già conclusi, la diaframatura lungo il perimetro del terzo (ed ultimo) lotto di completamento della bonifica. Il diaframma, verrà realizzato con palancolata metallica tipo Larssen con giunto poliuretano a tenuta idraulica, spinta fino alla profondità di -3,50 m da p.c. con caratteristiche analoghe a quelle già realizzate nei lotti 1 e 2; verranno realizzati i collegamenti tra i nuovi tratti e quelli esistenti (1° e 2° lotto) in maniera tale da garantire la continuità della barriera impermeabile.

Nelle zone in cui le caratteristiche degli edifici, le dimensioni degli accessi e le condizioni di staticità precaria delle strutture, non consentono la totale palancolata dell'area (aree retrostanti edificio "1"), verranno posizionati n. 3 pozzi/piezometri con funzione di emungimento delle acque oltre che di controllo e monitoraggio dell'acquifero.

In figura 13.11 sono indicati i tratti di diaframatura esistenti e di nuova realizzazione, i pozzi e la rete di collettamento verso l'impianto di depurazione.

E' evidenziata in giallo l'area di proprietà LaGare, nella quale sono già conclusi gli interventi di bonifica, con contenimento delle acque di falda (si veda paragrafo 11.2).



Figura

13.11 – tratti di diaframmatura, pozzi e rete di collettamento verso l'impianto di depurazione

Al termine degli interventi di scavo, rinterro ed aggotamento, si prevede infatti di effettuare preventivamente una campagna di monitoraggio delle acque di falda al fine di verificare la qualità e le caratteristiche dell'acquifero. in corrispondenza dei 3 sopra citati piezometri (PZ1, PZ2 e PZ3).

I piezometri, la cui costruzione dovrà necessariamente avvenire ad intervento sui suoli concluso, verranno spinti fino ad intercettare il primo strato impermeabile, indicativamente fino alla profondità di circa – 3,0 m da p.c.

Verranno ricercati i metalli pesanti previsti dal Piano di Caratterizzazione del 2000 (As, Be, Cd, Co, Cr VI, Cu, Hg, Ni, Pb, Sb, Se, Sn) e confrontati con i limiti di Tab. 2 – Acque sotterranee del D. M. 471/99.

Verrà contemporaneamente allestito un sistema di monitoraggio delle escursioni di falda e dei livelli di marea per definire la correlazione tra l'andamento della marea e l'innalzamento/abbassamento della falda. Il sistema, con registrazione dei dati in continuo

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI “A” E “B” PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 65 di 73	

verrà mantenuto in funzione per 1 mese consecutivo in modo da avere un numero significativo di dati da correlare, sulla cui base calibrare efficacemente l'emungimento dai pozzi/piezometri.

L'emungimento dovrà essere lento e controllato in modo da non arrecare danni alle strutture esistenti e, tenuto conto che il livello piezometrico è fortemente influenzato dalle escursioni di marea, avvenire solo nelle fasi di marea calante, al di sotto di – 0,00 m s.l.m.m.

I pozzi saranno collegati all'impianto di depurazione con un sistema analogo a quello previsto per l'emungimento delle acque di infiltrazione nei lotti 1 e 2 (si veda capitolo 14).

Si precisa che l'impianto di depurazione sarà quindi realizzato anche per il trattamento delle acque di aggotamento, di falda e di infiltrazione nelle aree del 1 e 2 lotto (si veda capitolo 14).

Nella prima fase di intervento tratterà le sole acque di aggotamento, nella seconda fase potrà trattare le acque di falda e quelle di infiltrazione. I 2 flussi verranno mantenuti divisi e gestiti in batch separati nell'impianto in modo da poter determinare i dosaggi di reagenti idonei e garantire l'efficacia di trattamento allo scarico.

Relativamente al dimensionamento di massima dell'intervento, tenuto conto che il fronte aperto avrebbe una lunghezza di circa 75 m, si prevede l'emungimento di circa 10 l/m per pozzo, per un tempo stimato di 1400 h/anno, definito considerando il numero di superamenti della quota 0,00 m s.l.m.m. negli ultimi 5 anni (2008 – 2012) fornito dal centro Maree del Comune di Venezia (tab. 13.7), e tenendo conto che ogni superamento corrisponde ad una misurazione di 1 ora.

Evento	2008	2009	2010	2011	2012
Marea < 0,0 m s.l.m.m.	1501	1142	756	1270	1386

Tabella 13.7: numero/durata superamenti livello di bassa marea < 0,00 m s.l.m.m.

Complessivamente si prevede in questa fase l'emungimento di 2.520 m³/anno, per un periodo di 3 anni, per un totale di 7.560 m³.

Il dimensionamento di dettaglio dell'impianto verrà definito in fase esecutiva, al termine dei lavori di bonifica dei suoli, quando potranno essere disponibili i risultati del monitoraggio sopra descritto.

Qualora dal monitoraggio emergesse una situazione significativamente diversa, si provvederà eventualmente a presentare una variante alle soluzioni adottate per la gestione delle acque.

La qualità delle acque verrà monitorata costantemente per 3 anni con una frequenza trimestrale per il primo anno e semestrale per gli anni successivi. Qualora 3 campionamenti successivi non rilevassero superamenti della CLA per i tre piezometri monitorati, l'emungimento dagli stessi potrà essere sospeso.

Considerate le caratteristiche di contaminazione delle acque in ingresso al trattamento, limitato ai microinquinanti inorganici, ed in particolare a Sb, As, Co, Hg, Ni, Pb, si prevede di controllare, e confrontare con i limiti del D.M. 30/07/99, sez. 1, 2, 4 i microinquinanti inorganici indicati in Elaborato 1.4 – *Piano dei controlli in corso d'opera e finali* (Al, Ag, As, Be, Cd, Co, Cr, Cr VI, Cu, Fe, Hg, Mn, Ni, Pb, Sb, Se, V, Zn), analogamente alle modalità di controllo approvate per gli interventi già conclusi.

Si rimanda comunque all'Elaborato 1.4 – *Piano dei controlli in corso d'opera e finali* per informazioni dettagliate relative ai controlli da effettuare per il monitoraggio delle acque di falda.

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE	Elaborato: 1.1	
		Rev.	Data
		00	APRILE 2013
		Pagina 66 di 73	

14. VARIANTE PIANO DEI CONTROLLI E MONITORAGGI POST-OPERAM (1° E 2° LOTTO)

La Variante al progetto di bonifica approvato nel 2006 comprendeva l'esecuzione di un piano di monitoraggio post operam nell'intera area di intervento.

Il presente progetto di Variante prevede la modifica di detto Piano, in ragione della variante di progetto predisposta, dell'esperienza acquisita e delle valutazioni effettuate dopo la conclusione dei lavori eseguiti nei Lotti 1 e 2.

Nei lotti 1° e 2°, nei quali le operazioni di bonifica si sono concluse, è previsto l'emungimento delle acque di infiltrazione, costituite da acque meteoriche, e sono stati realizzati 3 pozzetti per la raccolta ed il monitoraggio delle acque stesse, al fine di valutare nel tempo il comportamento del materiale utilizzato come riempimento (materiale inertizzato).

Il recapito di dette acque è la laguna e pertanto il limite di riferimento per lo scarico è il D.M. 30.07.99.

In tabella 14.1 sono riportati il confronto tra le previsioni del Piano approvato e la variante proposta; si rimanda all'elaborato 1.5 - *Piano dei controlli e monitoraggi post-operam* per la descrizione dettagliata.

FASE MONITORAGGIO	Piano di Monitoraggio Post Operam approvato		Piano dei Controlli e Monitoraggi Post Operam in Variante
FASE 1 (primo anno)			
n. campioni	1		3
Metodo campionamento	Campione medio rappresentativo delle aree sottese dai singoli pozzetti		Campione prelevato con metodo statico da ogni singolo pozzetto
Analiti	As, Cu, Pb, Hg, Cd, Zn, Fe, Al, Mn	Sb, As, Be, Cd, Co, Cr totale, Cr VI, Hg, Pb, Cu, Ni, Se, Sn	Sb, As, Be, Cd, Co, Cr totale, Cr VI, Hg, Pb, Cu, Ni, Se, Sn, Al, Ag, Fe, Mn, V, Zn
Frequenza	bisettimanale	trimestrale	Trimestrale (In caso di superamento livello di guardia, -1,20 m da bocca pozzo)
Totale campioni	100	4	12
Limite	D.M. 30/07/99		D.M. 30/07/99
FASE 2 (successivi 4 anni)			
n. campioni	1		3
Analiti	As, Cu, Pb, Hg, Cd, Zn, Fe, Al, Mn	Sb, As, Be, Cd, Co, Cr totale, Cr VI, Hg, Pb, Cu, Ni, Se, Sn	Sb, As, Be, Cd, Co, Cr totale, Cr VI, Hg, Pb, Cu, Ni, Se, Sn, Al, Ag, Fe, Mn, V, Zn

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
			Rev.	Data
			00	APRILE 2013
			Pagina 67 di 73	

FASE MONITORAGGIO	Piano di Monitoraggio Post Operam approvato		Piano dei Controlli e Monitoraggi Post Operam in Variante
Frequenza	bimestrale	semestrale	Semestrale (In caso di superamento livello di guardia, -1,20 m da bocca pozzo)
Totale campioni	4	2	2
Limite	D.M. 30/07/99		D.M. 30/07/99

Tabella 14.1: Confronto tra le previsioni del Piano approvato e la variante proposta

Rimangono invariati i controlli previsti per la corrispondenza della qualità fisico – meccanica dei materiali.

Come descritto nell'elaborato 1.5 - *Piano dei controlli e monitoraggi post-operam*, verranno effettuati i controlli periodici della qualità delle acque ed in caso di superamento dei limiti allo scarico esse verranno trattate in impianto di depurazione.

Analogamente a quanto già riportato al paragrafo 13.6 relativamente alle considerazioni sulla scelta dei parametri da analizzare durante i controlli allo scarico delle acque di falda, tenuto conto che i superamenti nei suoli, inertizzati con il processo di pellettizzazione, riguardavano As, Cd, Cu, Hg, Ni, Pb e Sn, si prevede di controllare, e confrontare con i limiti del D.M. 30/07/99, sez. 1, 2, 4 i seguenti microinquinanti inorganici Al, Ag, As, Be, Cd, Co, Cr, Cr VI, Cu, Fe, Hg, Mn, Ni, Pb, Sb, Se, Sn, V, Zn.

In merito alla frequenza di campionamento, si fa presente che la presenza d'acqua, come facilmente intuibile, varia a seconda della stagionalità (temperatura, evaporazione) e della piovosità, essendo dovuta esclusivamente all'infiltrazione delle acque meteoriche nel suolo, al momento privo di pavimentazione superficiale, posto all'interno di un bacino impermeabilizzato.

Di conseguenza, si prevede l'emungimento qualora il livello dell'acqua presente superi 100 cm da bocca pozzo. Il sistema di pompaggio verrà mantenuto attivo fino al raggiungimento della quota di 120 cm da bocca pozzo.

Le acque emunte da ogni pozzetto verranno trattate nell'impianto di depurazione prima dello scarico in laguna qualora l'ultimo campionamento effettuato per l'esecuzione dei monitoraggi abbia rilevato superamenti dei limiti allo scarico (D.M. 30/07/99, sez. 1, 2 e 4 per i parametri ricercati).

Verranno trattate le acque emunte dalle aree afferenti ai pozzetti nei quali è stato rilevato un superamento dei limiti, mentre le acque afferenti ai pozzetti nei quali si è verificato il rispetto dei limiti, potranno essere direttamente scaricate in laguna.

In caso di rispetto dei limiti in tutti i pozzetti le acque potranno essere scaricate direttamente in laguna. La gestione separata è possibile in quanto le aree afferenti a ciascun pozzetto sono impermeabilizzate ed idraulicamente separate tra di loro, come rappresentato nelle figure 10.4, 10.7 e 10.8.

Per il trattamento delle acque verrà mantenuto l'impianto allestito per le acque di falda, a meno dei serbatoi per lo stoccaggio temporaneo e delle sezioni di trattamento non specifiche per gli inquinanti da trattare.

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 68 di 73	

In figura 14.1 è riportata la posizione dei pozzetti di monitoraggio e captazione delle acque, che vengono recapitate all'impianto attraverso un sistema a vuoto, e l'impianto stesso.

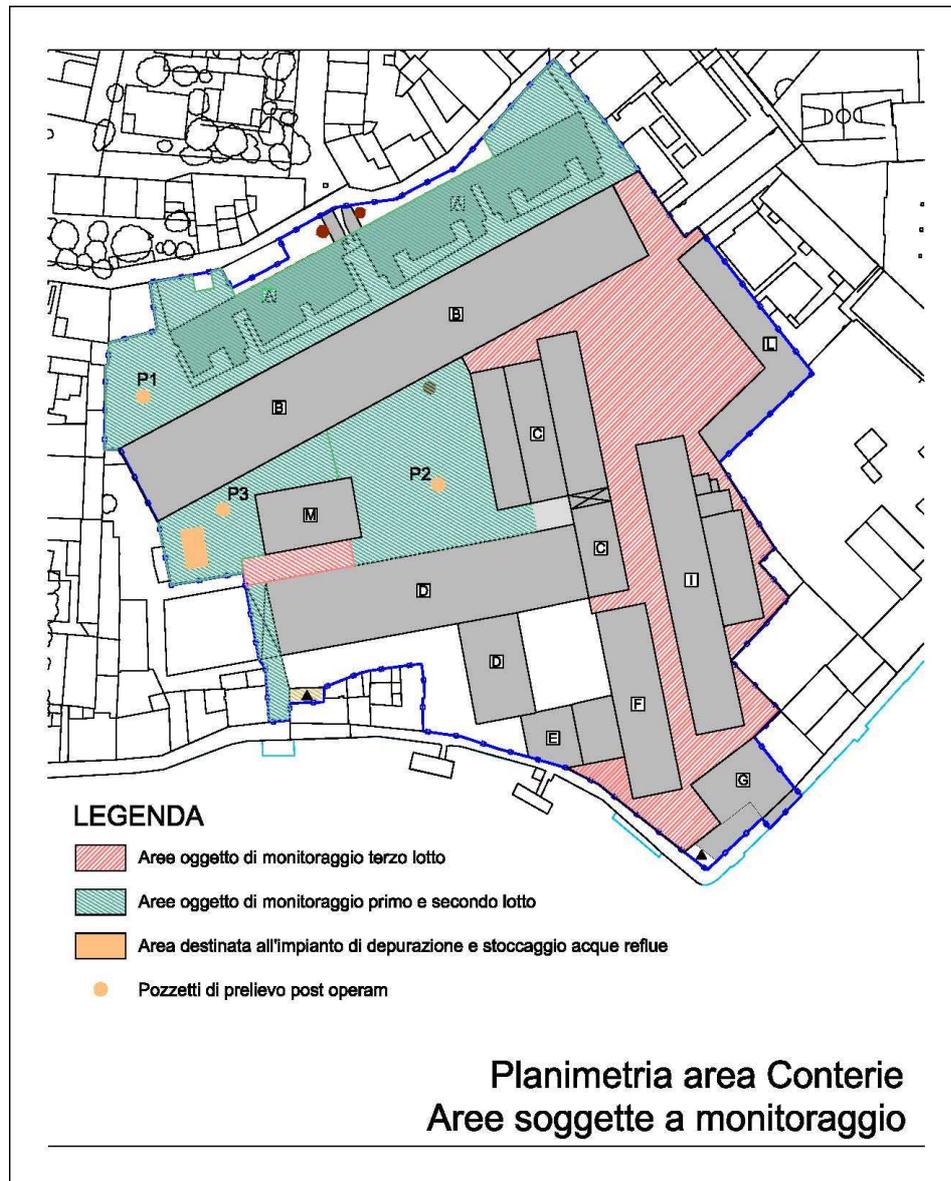


Fig. 14.1: posizione dei pozzetti di monitoraggio e captazione delle acque

Il singolo pozzetto di prelievo è costituito da un tubo in HDPE Ø 63, incamiciato su un tubo da Ø 250, che pesca le acque di percolazione raccoltesi in un pozzetto in c.a. 50 x 50 cm, riempito con ghiaio. Le acque meteoriche di filtrazione e le acque di falda che percolano nello strato di pellets vengono trattenute da un telo impermeabile, posato su una soletta in c.a., che lo separa dagli strati inferiori: i pozzetti, che si trovano annegati nello strato inferiore e quindi ad una profondità maggiore del telo, sono pertanto dei punti depressi dove è possibile raccogliere l'acqua di percolazione.

Il tubo di pescaggio è collegato, in prossimità del piano di campagna, ad un sistema di interfaccia costituito da una valvola pneumatica del tipo a manicotto deformabile DN50, inintasabile.

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE	Elaborato: 1.1	
		Rev.	Data
		00	APRILE 2013
		Pagina 69 di 73	

La valvola viene azionata, nel momento del prelievo, per permettere la comunicazione diretta della rete in depressione con le acque di percolazione accumulate nel pozzetto sottostante.

Il vuoto all'interno della rete permette l'aspirazione dell'acqua, insieme ad una certa quantità d'aria, e il trasferimento sino alla centrale del vuoto. Al termine della fase di aspirazione la valvola si richiude automaticamente.

La rete di tubazioni si trova costantemente sottoposta ad un regime di pressioni relative negative dell'ordine di -40/-70 kPa (-4/-7 m.c.a.).

Il grado di vuoto viene creato da una o due elettropompe ad anello liquido che aspirano da un serbatoio di raccolta, al quale è collegata la rete in depressione. I campioni delle acque di percolazione vengono quindi raccolti in questo serbatoio, dal quale vengono trasferiti mediante pompe centrifughe nel depuratore chimico-fisico dedicato.

Il sistema di raccolta e collettamento delle acque di percolazione sarà dotato di telecontrollo.

Il sistema di telecontrollo ha il compito di mantenere la continuità di servizio dell'impianto e gestire l'insieme delle funzioni di teleallarme e telesorveglianza dell'impianto remoto con la possibilità inoltre di elaborare tutti i dati visualizzati e archiviati su PC.

Se le analisi effettuate non rileveranno superamenti, il monitoraggio verrà sospeso, altrimenti si proseguirà con il piano di campionamento secondo le modalità e le frequenze previste per i 4 anni successivi.

15. DURATA DEI LAVORI

La durata degli interventi di bonifica dei suoli del lotto in esame è di 365 giorni naturali e consecutivi dalla data di consegna lavori.

Considerati i tempi necessari per l'approvazione del progetto di variante e per l'espletamento delle procedure di gara, si prevede l'inizio dei lavori nel quarto trimestre 2013 o nel primo trimestre 2014 (vedi elaborato 7 *Cronoprogramma*).

Si prevede al momento che la gestione delle acque di falda potrà protrarsi fino a 3 anni dall'approntamento degli emungimenti.

	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 70 di 73	

16. PROCEDURE DI CONTROLLO IN CORSO D'OPERA E FINALI

Si riportano di seguito i controlli e le analisi che si prevedono di effettuare prima dell'avvio, in corso ed a fine opera.

16.1. Verifiche effettuate in fase di progettazione

La contaminazione rilevata nel sito in esame riguarda superamenti, anche di colonna B – Tab. 1 del D.M. 471/99, per Arsenico, Mercurio, Cadmio, Piombo e Stagno, Nichel e Rame.

I terreni derivanti dalle operazioni di bonifica e dallo scavo dei sottoservizi verranno gestiti come rifiuti con codice CER 17 05 04 *terra e rocce, diverse da quelle di cui alla voce 17 05 03* o 170503* - terra e rocce, contenenti sostanze pericolose, in funzione degli esiti delle analisi per la classificazione.*

L'unica analisi recente dei materiali di scavo, con classificazione come rifiuto è relativo all'area tra le 2 ciminiere, e non è stata ritenuta rappresentativa dei terreni derivanti dalle opere del 3° lotto, sono stati pertanto effettuati ulteriori campionamenti ed analisi attraverso il prelievo di 4 campioni compositi di rifiuto per la definizione delle effettive destinazioni del materiale.

I campioni sono stati prelevati dal terreno in sito il giorno 5 marzo 2013, con le modalità indicate nella relazione di campionamento in Allegato 1, preparando un campione composito del terreno fino alla profondità di -1,0 m da p.c., secondo il metodo del cumulo rovesciato e le indicazioni della DGRV 2922/03.

I campioni sono stati sottoposti ad analisi per la classificazione della pericolosità del rifiuto ai sensi del D. Lgs. 152/06 e s.m.i. e dell'Allegato III della Direttiva 2008/98/CE e, per lo smaltimento, ai sensi del D.M. 27/09/2010.

Si riportano come allegati all'elaborato 1.3 – *Piano di Gestione Rifiuti* le analisi effettuate dal laboratorio Veritas, RdP n. 2988, 2989, 2990, 2991 del 21 marzo 2013, e relativi giudizi di smaltibilità, ai fini della classificazione del rifiuto.

Il giudizio di smaltibilità riporta la classificazione del rifiuto CER 17 05 04 - terra e rocce, diverse da quelle di cui alla voce 17 05 03*, come RIFIUTO SPECIALE NON PERICOLOSO, smaltibile in discarica per rifiuti non pericolosi.

Potranno essere effettuati anche ulteriori controlli analitici, previo idoneo campionamento, legati a specifiche necessità dell'impianto di destinazione.

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 71 di 73	

16.2. Verifiche in corso d'opera

Le matrici oggetto di verifica, al fine della corretta esecuzione della bonifica, in rispondenza alle previsioni di progetto, per l'ottenimento del collaudo, sono il terreno di scavo (quote di scavo e caratteristiche dei terreni ai fini dello smaltimento), le acque di falda emunte durante gli scavi, e gli altri rifiuti prodotti durante l'intervento.

Si rimanda all'elaborato 1.4 – *Piano dei Controlli in corso d'opera e verifiche finali* per il dettaglio e la descrizione degli stessi.

In tabella 16.1 è indicato il dettaglio dei controlli previsti sulle matrici/rifiuti. In tabella 16.2 i monitoraggi previsti alla fine dell'opera.

Rifiuto	Codice CER	Quantità	Destinazione	Controlli	Frequenza
Terre e rocce	17 05 04	4.500 m ³	Impianti di recupero. Discarica per rifiuti inerti, pericolosi, non pericolosi. Discarica Moranzani	Classificazione della pericolosità del rifiuto [D. Lgs. 152/06 e s.m.i. e Allegato III della Direttiva 2008/98/CE] Classificazione per lo smaltimento ai sensi del D.M. 27/09/2010. Verifica rispetto ai limiti di Tabella 1 – Allegato 5 alla parte IV Titolo V del D. Lgs. 152/06 [opzionale]	Qualora necessario (se richiesto dall'impianto di destinazione)
	17 05 03*				
Acque di aggotamento	(19 13 08)	2.150 m ³	Impianto di trattamento ex situ (se impianto in situ non attivo)	Classificazione della pericolosità del rifiuto [D. Lgs. 152/06 e s.m.i. e Allegato III della Direttiva 2008/98/CE]	Una tantum <i>Se necessario smaltimento ex situ</i>
			Impianto di trattamento in situ	Verifica compatibilità allo scarico D.M. 30/07/99 dopo trattamento	Mensile per la durata dello scarico
Acque di falda	(19 13 08)	7.560 m ³	Impianto di trattamento in situ	Verifica compatibilità allo scarico D.M. 30/07/99 dopo trattamento	Trimestrale per la durata dello scarico
Fanghi impianto di depurazione	19 13 06	Se presenti nelle acque trattate in situ	Impianti di recupero. Discarica per rifiuti inerti, pericolosi, non pericolosi. Discarica Moranzani	Classificazione della pericolosità del rifiuto [D. Lgs. 152/06 e s.m.i. e Allegato III della Direttiva 2008/98/CE]	Una tantum

Tabella 16.1: Sintesi rifiuti prodotti durante l'intervento, le potenziali destinazioni ed i controlli analitici previsti

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE		Elaborato: 1.1	
	Rev.	Data		
	00	APRILE 2013		
			Pagina 72 di 73	

Attività	Descrizione	Controlli	Frequenza
Monitoraggio Hg in aria	Le attività di monitoraggio saranno effettuate in conformità al Piano di Monitoraggio già condiviso con gli Enti, in alcune delle postazioni già indagate ed in particolare nei punti denominati E1, E2, E3, E4, E5 e nella posizione di "Bianco outdoor"	Campionamento e analisi dei vapori, del particolato e delle polveri inalabili. 1 campione di bianco di riferimento (bianco outdoor).	Una volta al termine dei lavori
Acque di falda	Caratterizzazione delle acque tramite prelievo in 3 piezometri. Studio della correlazione tra le escursioni di falda e andamento della marea.	Ricerca di As, Be, Cd, Co, Cr VI, Cu, Hg, Ni, Pb, Sb, Se, Sn) e confrontati con i limiti di Tab. 2 – Acque sotterranee del D. M. 471/99 Misurazione livelli piezometrici e livello marea	Trimestrale per il primo anno, semestrale per i successivi Una volta al termine dei lavori

Tabella 16.2: Sintesi monitoraggi

Si rimanda al 1.3 *Piano di gestione dei rifiuti* per le indicazioni sulla gestione dei materiali da demolizione.

16.3. Verifiche di collaudo: collaudo per lotti

Tenuto conto che l'intervento di bonifica dei suoli e la gestione delle acque di falda sono attività che possono essere svolte separatamente, la seconda successivamente alla conclusione del primo, e che non si rileva rischio sanitario, si prevede che possa venire emessa la certificazione di avvenuta bonifica, con relativa restituzione agli usi legittimi dell'area, una volta terminate le opere di bonifica dei suoli.

Gli interventi sulle acque di falda potranno proseguire anche una volta conclusi gli interventi edilizi, per i quali potrà essere rilasciata l'agibilità.

Al fine della verifica della corretta esecuzione e conclusione della bonifica dei suoli si prevede la misurazione delle quote di scavo raggiunte, pari a - 1,0 m da p.c. per le aree esterne e -0,3 m da p.c. per le aree di limitato intervento, come individuate in figura 12.3.

Non si prevede l'esecuzione di verifiche analitiche di fondo scavo e pareti, trattandosi di intervento di bonifica con misure di sicurezza nel quale è prevista una contaminazione residua in situ, per la quale è stata esclusa la presenza di rischio.

I controlli previsti in fase di collaudo riguarderanno:

- Verifica delle quote di scavo raggiunte;
- Monitoraggio delle concentrazioni di Mercurio in aria post intervento.

 <p>Servizio Idrico Integrato Direzione Ingegneria</p>	ISOLA DI MURANO AREA EX CONTERIE BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI “A” E “B” PROGETTO DI VARIANTE RELAZIONE TECNICA GENERALE	Elaborato: 1.1	
		Rev.	Data
		00	APRILE 2013
		Pagina 73 di 73	

La riuscita dell'intervento sulle acque di falda potrà essere accertata acquisendo:

- Gli esiti della caratterizzazione delle acque di falda post intervento e correlazione falda/marea;
- I dati sulle acque emunte e trattate;
- Gli esiti del monitoraggio della qualità delle acque e degli scarichi in laguna.

Si rimanda all'elaborato 1.4 – *Piano dei Controlli in corso d'opera*, per il dettaglio dei controlli previsti.

Qualora la mancanza di finanziamenti non consenta di completare l'intervento di bonifica con la realizzazione delle opere di urbanizzazione e della pavimentazione delle aree esterne, si considereranno collaudabili i lotti di bonifica una volta effettuato il rinterro fino alla quota di +1,20 m s.l.m., anche in assenza del pacchetto di finitura costituito dalla pavimentazione.

Relativamente ai lotti già completati e collaudati potranno essere emessi dalla Provincia di Venezia i Certificati di Avvenuta Bonifica delle aree ricomprese in:

- Primo lotto pilota
- Secondo lotto.

Relativamente agli ulteriori lotti ancora da realizzare, potranno essere emessi dalla Provincia di Venezia separati Certificati di Avvenuta Bonifica una volta completati e collaudati gli interventi in:

- Area in prossimità delle ciminiere
- Sedime Edificio “B”.

16.4 Verifiche post-operam

Non sono previste verifiche post – operam nel lotto in esame.

Infatti la bonifica dei suoli si intende conclusa con l'esecuzione e l'esito positivo della verifica delle quote di scavo raggiunte e del monitoraggio delle concentrazioni di Mercurio in aria post intervento.

Le attività di gestione delle acque di falda si concluderanno qualora 3 campionamenti successivi non rilevino superamenti della CLA nei tre piezometri sottoposti a monitoraggio.

Si rimanda all'elaborato 1.5 - *Piano dei controlli e monitoraggi post operam* per quanto previsto per i lotti 1 e 2.

CITTA' DI
VENEZIA



CITTA' DI VENEZIA

C.I.13025

AREA "EX CONTERIE"
ISOLA DI MURANO VENEZIA

RC.00601

BONIFICA AREE SCOPERTE E SEDIME EDIFICI "A" E "B" -
PROGETTO DI VARIANTE

AI SENSI DEL D.M. 471/99



1.1 RELAZIONE TECNICA GENERALE - ALLEGATO 1

Intervento finanziato con Fondo Regionale di Rotazione
DGRV 2402 del 29 dicembre 2011

PROGETTAZIONE:

Insula

Interventi Pianificati Edilizia

il Responsabile Unico del Procedimento
(D. Lgs. n. 163/2006)
ing. Umberto Benedetti



Servizio Idrico Integrato
Direzione Ingegneria

COMMITTENTE:

CITTA' DI
VENEZIA



Comune di Venezia
Direzione Lavori Pubblici

il Responsabile del Procedimento
(Legge n. 241/1990)
arch. Roberto Benvenuti

GRUPPO DI LAVORO

Insula S.p.A.
dott. Ing. Matteo Negro
Geom. Natascia Chinellato
Veritas S.p.A.
dott. Ing. Paola Cossettini

SUPERVISIONE

CITTA' DI
VENEZIA



Comune di Venezia
Servizio Bonifiche

dott. Enrico De Polignol

Data

Aprile 2013

Rev. 0

**INTERVENTO DI RECUPERO URBANO AREA EX CONTERIE ISOLA DI MURANO
- BONIFICA 3° LOTTO - PROGETTO DI VARIANTE –
MODALITA' OPERATIVE DI SCAVO IN PROSSIMITA' DEGLI EDIFICI ATER E
ARTIGIANALI A CONFINE CON IL MURO DI CINTA DEL MUSEO DEL VETRO**



L'Area oggetto della presente relazione tecnica è indicata nella tavola grafica allegata (tav. 01.A).

Il perimetro dell'area risulta essere così identificato:

- a ovest e a sud dagli edifici artigianali, edificio I, nel loro sviluppo frastagliato per l'accostamento di diversi corpi di fabbrica (foto 4-5-9-12 allegate);
- a est per la maggior parte dal muro di confine con il museo del vetro;
- a nord l'area è in comunicazione con lo scoperto degli uffici ATER edificio L

Con riferimento agli edifici di proprietà del museo è degno di nota, per le sue condizioni di stabilità, il muro a vela, che si trova in adiacenza alla area di scavo, e che si riscontra nella sua conformazione nella foto n. 1.

Per quanto riguarda il muro di confine questo risulta essere così realizzato:

- spessore 26 cm dalla quota del terreno fino ad una altezza di 3,00 m dal lato delle Conterie e 2,35 dal lato del Museo del Vetro.

L'intervento di scavo all'interno di tale area, con specifico riferimento alla profondità dello stesso, deve essere attentamente valutato in relazione al possibile impatto sulle strutture edilizie presenti sia di proprietà, che di pertinenza alle proprietà limitrofe.

Nello specifico si ritiene sia necessario limitare lo scavo ad una profondità massima di 30-40 cm, da eseguirsi a mano o con piccoli mezzi meccanici (tipo bob-cat) al fine di evitare vibrazioni, scuotimenti o interventi che possono modificare, anche temporaneamente, l'equilibrio delle strutture esistenti.

Per quanto riguarda la muratura di confine con il museo del vetro essa si presenta, come evidenziato nella documentazione fotografica, di spessore costante 26 cm e senza allargamento in fondazione.

Le lesene di irrigidimento, con interasse circa 2.50 m, interessano la muratura solo fino a livello del terreno lato Museo del Vetro, mentre si sollevano dallo stesso per il lato delle Conterie.

Il muro risulta soggetto alla spinta delle terre per una differenza di quota del terreno di 65 cm; qual'ora si procedesse a scavi troppo profondi tale spinta aumenterebbe considerevolmente con pericolo di perdita di equilibrio del sistema muro-terreno.

L'eventuale approfondimento dello scavo, a profondità superiori a quelle consigliate, comporterebbe l'adozione di opere provvisorie quali l'infissione di un palancolato che

viene assolutamente sconsigliato per la pericolosa trasmissione di vibrazioni in fase di infissione.

Tali vibrazioni risulterebbero per altro impattanti anche sulle strutture degli edifici limitrofi con particolare riferimento alla vela della facciata dell'edificio di proprietà del museo del vetro, che risulta avere una conformazione particolarmente sensibile a qualsiasi perturbazione che ne può modificare l'equilibrio; essendo, infatti, una mensola non controventata e realizzata con materiale teoricamente non resistente ad alcuno sforzo di trazione, ma in equilibrio solo per effetto del peso proprio.

Ing. Franco Forcellini



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5



Foto 6



Foto 7



Foto 8



Foto 9



Foto 10



Foto 11



Foto 12

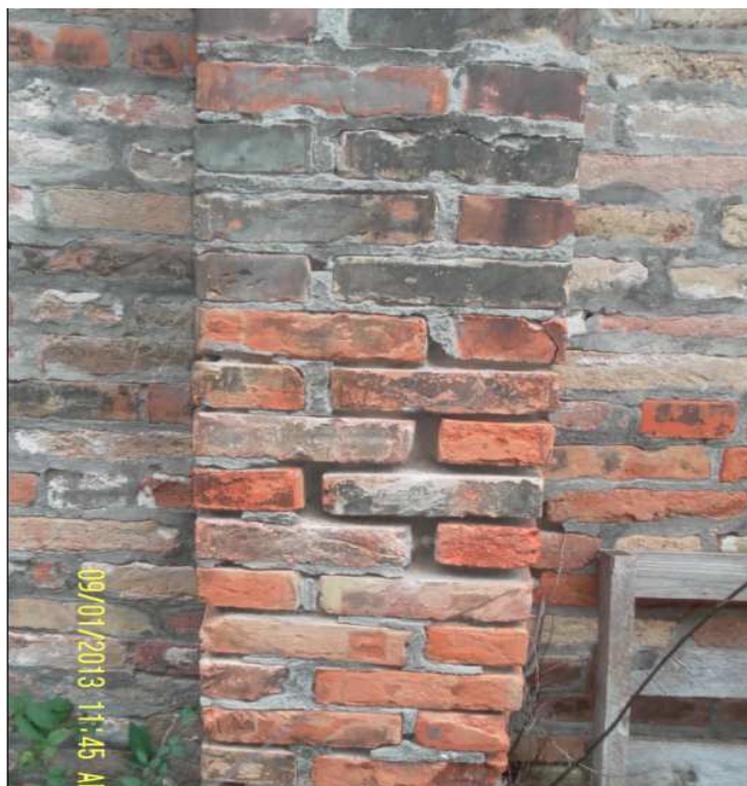


Foto 13



Foto 14

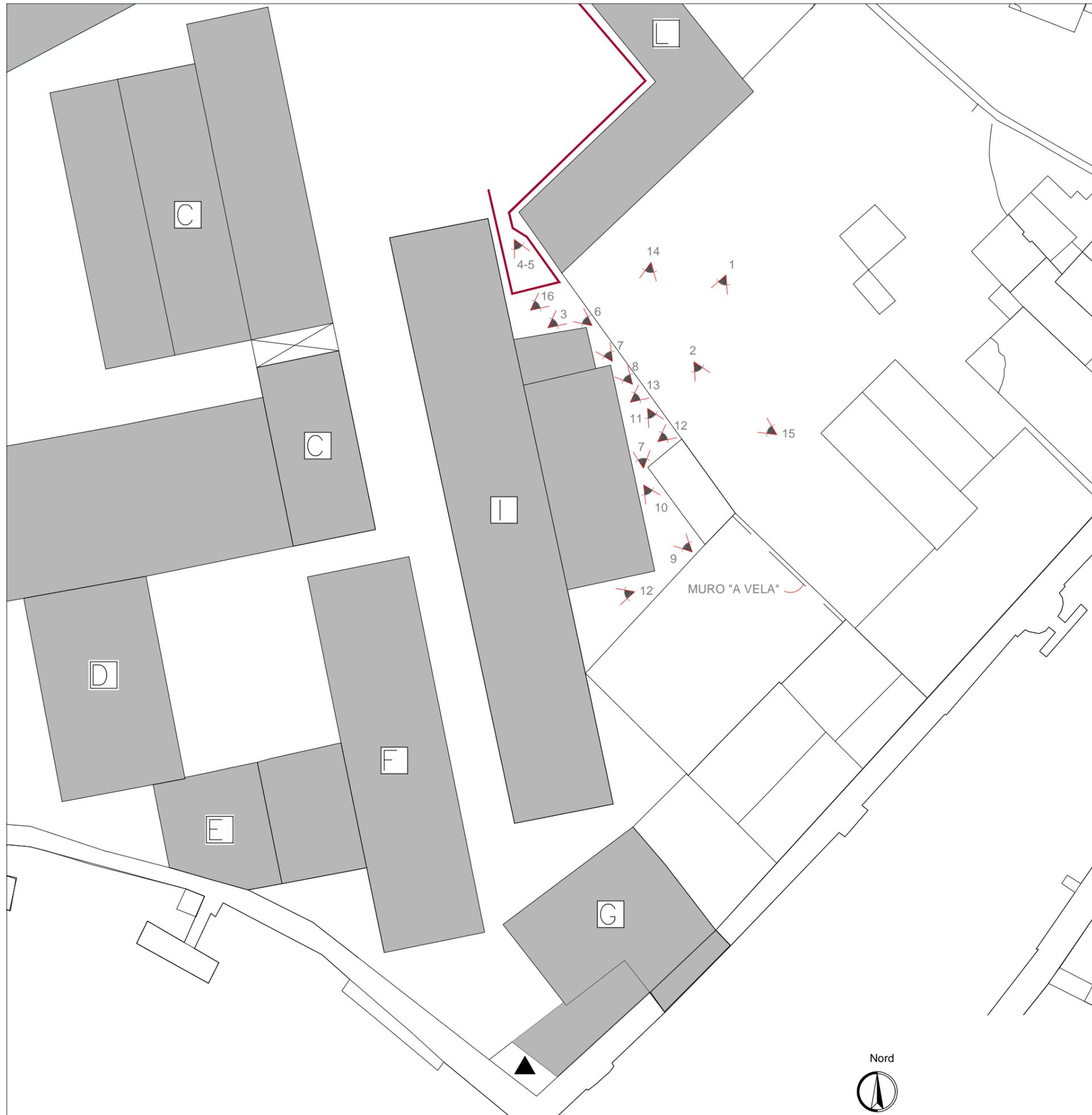


Foto 15



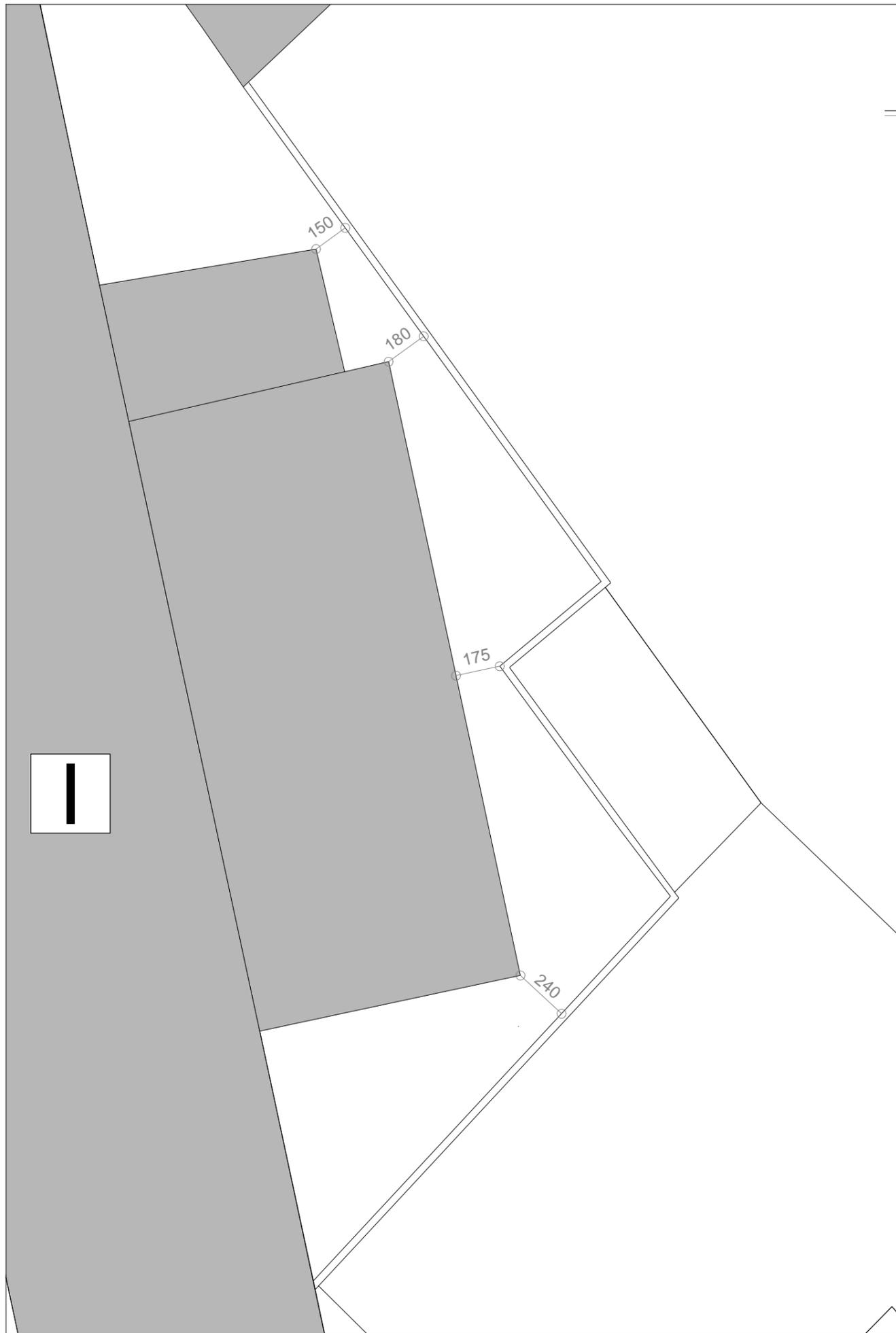
Foto 16

EDIFICIO "I"
RILIEVO FOTOGRAFICO
scala 1:500

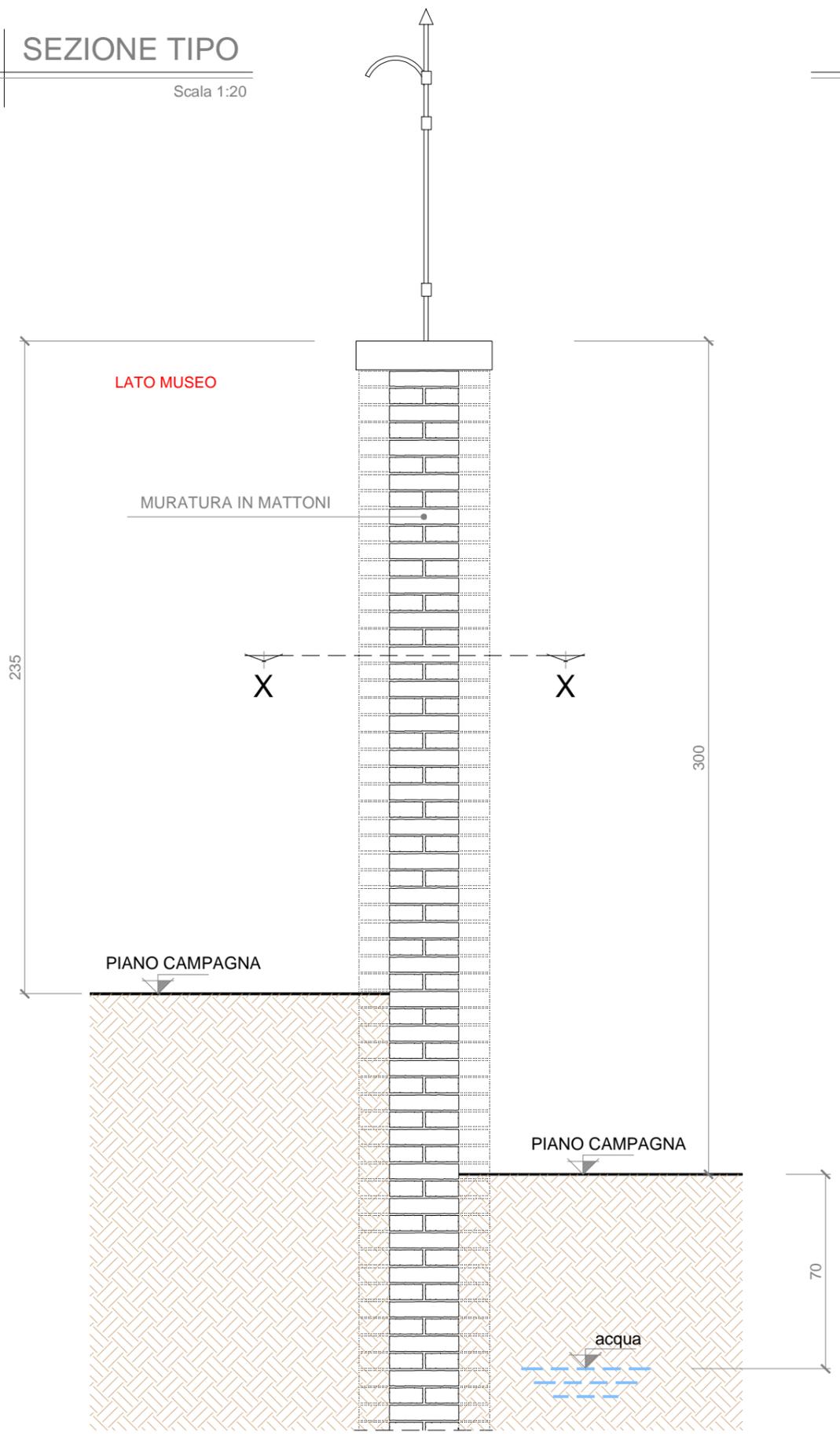


LEGENDA:

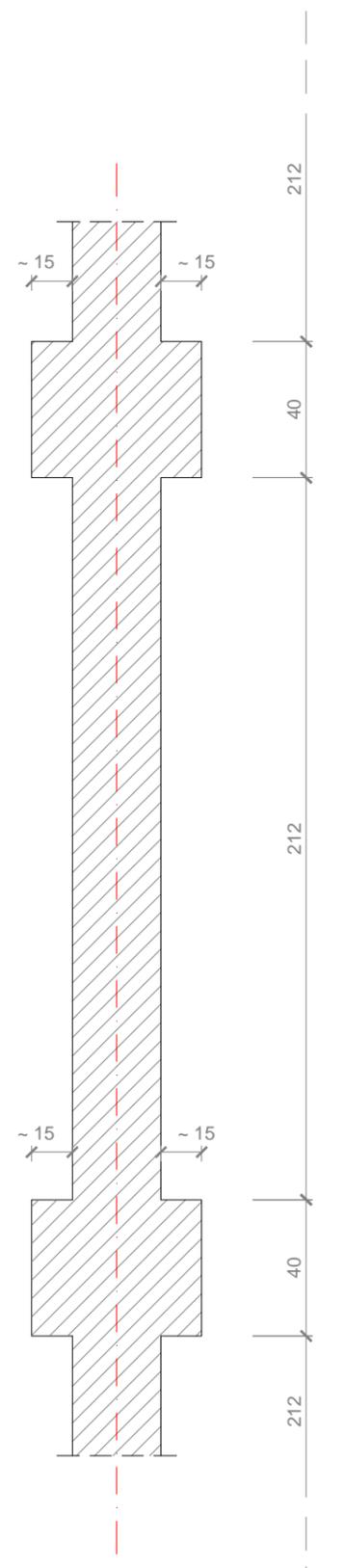
n°foto  CONO OTTICO



SEZIONE TIPO
Scala 1:20



SEZIONE X-X
Scala 1:20



CITTA' DI
VENEZIA

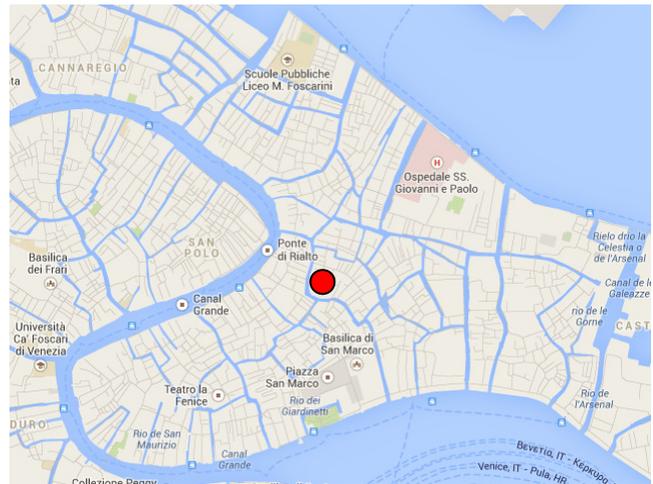


Lotto n. 6
Appartamento campo della Fava 5520
– Castello, Venezia

Lotto n. 6 "Appartamento campo della Fava 5520 – Castello, Venezia"

UBICAZIONE:

Castello 5520, Venezia



Descrizione dell'immobile

CARATTERI GENERALI

Ubicazione e accessibilità.

L'appartamento si trova all'interno di un complesso residenziale di epoca preottocentesca. Localizzato nel sestiere di Castello si trova più precisamente a confine con il sestiere di San Marco, separato da esso dal rio de San Zulian. L'alloggio è, quindi, ubicato in pieno centro a pochi minuti a piedi dal Ponte di Rialto, nonché dalle innumerevoli attività commerciali, dagli uffici pubblici, dalle banche e le Poste centrali. L'approdo del servizio di trasporto pubblico di navigazione più vicino è la fermata di Rialto.

Figura 1.2 – La localizzazione dell'immobile Castello 5520 – Campo de la Fava – Venezia





Proprietà Comune di Venezia - oggetto di asta

Descrizione, finiture interne e stato manutentivo del bene

Situato al secondo piano di una palazzina residenziale preottocentesca, l'appartamento è così suddiviso: ingresso che da direttamente sul salone centrale, una cucina abitabile, tre camere da letto, tre bagni e un anti bagno e due ripostigli, uno di maggior grandezza, l'altro di ridotte dimensioni. L'affaccio principale è a sud e da direttamente sul rio San Zulian. Il salone principale termina con un affaccio di portafinestra a bifora con piccolo balconcino. Tutte le finiture sono riconducibili alle residenze veneziane: struttura portante in mattoni pieni, porte e finestre in legno, travature lignee e le pavimentazioni sono in terrazzo alla veneziana.

Nei primi anni del 2000 il bene oggetto d'asta è stato coinvolto in un incendio sviluppatosi nel suo interno. L'appartamento a tutt'oggi è rimasto nelle medesime condizioni di allora.

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

C.F.	Sez. Ve	Foglio 16	map. 803	Sub. 5	cat. A/3	classe 5	cons. 9 vani	rendita € 1.623,12
C.T.	Sez. Ve	Foglio 16	map. 803		Ente Urbano	-	265 mq	-

PROVENIENZA:

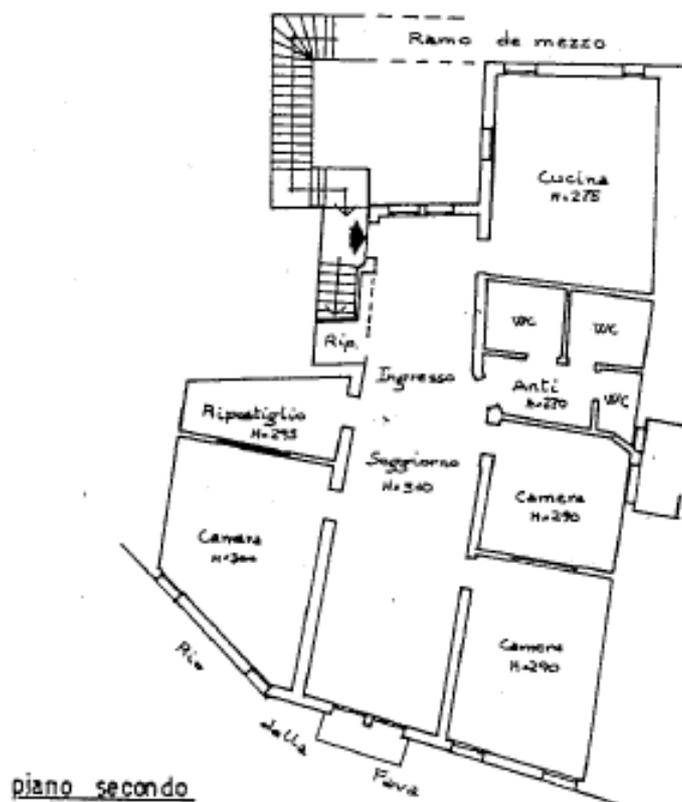
Cessione immobiliare e transazione del 31 ottobre 2002, repertorio n.15844, Notaio dott. Alberto Gasparotti, registrato a Mestre il 05 novembre 2002 al n. 6050/U.

CONSISTENZA:

Nel rispetto delle pratiche commerciali in uso in Italia, la misura della consistenza dell'Immobile denominato "appartamento Campo della Fava 5520 – Castello, Venezia", viene effettuata con riferimento alla superficie commerciale definita dalla norma UNI 10750 Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio ed integrata dalle Fonti ufficiali del settore.

Superficie Commerciale 258 mq

PLANIMETRIA:



DATI URBANISTICI - EDILIZI:

Il Lotto è ricompreso all'interno della Variante al P.R.G per la Città Antica, approvata con D.G.R. n. 3987 del 9/11/1999, nella Scheda 6 "Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare (tipo C) e all'art. 5 delle N.T.A.



Scheda 6

Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare (tipo C)

Parte I – Descrizione

Per unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare (tipo C) si intende l'unità edilizia che, stanti le sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive, è riconducibile al tipo preottocentesco di seguito schematicamente codificato.

Tipo a fronte tricellulare caratterizzato da:

- a) fronte di edificazione pari a tre moduli o cellule abitative, di cui quella centrale, la "sala", gerarchizzata: in profondità, in quanto passante da un fronte all'altro dell'edificio; in prospetto, per la presenza di polifore; funzionalmente, perché specializzata come elemento di distribuzione orizzontale;
- b) frequente presenza di corte in corrispondenza di uno o due moduli;
- c) scala generalmente inclusa in una cellula laterale specializzata;
- d) profondità di edificazione di due o più cellule, compresa quella specializzata contenente la scala;
- e) altezza di edificazione di due o più piani, con frequente presenza di ammezzati e di sottotetto praticabile;
- f) affacci liberi sul fronte e sul retro;
- g) prospetto caratterizzato dall'allineamento verticale delle finestre su quattro file, oltre a quelle centrali accostate a polifora, con porta d'ingresso generalmente in asse con le aperture superiori, ed in particolare con l'asse centrale dell'edificio;
- h) modello di aggregazione seriale lineare.

Parte II - Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche

- (1) Mantenimento o ripristino del volume edificato e del preesistente numero dei piani.
- (2) Mantenimento o ripristino della "sala" passante a tutti i piani.
- (3) Possibilità di specializzare una delle cellule laterali per le comunicazioni verticali, ove già non sia per ciò specializzata.
- (4) Possibilità di specializzare una delle cellule laterali non frontali per gli elementi di servizio, ove già non sia per ciò specializzata.
- (5) Possibilità di suddividere la superficie delle cellule laterali, di preferenza quelle non frontali, con tramezzature, per la realizzazione di servizi o di stanze.
- (6) Possibilità di realizzare, nei piani in cui si presenta la "sala" passante, due o più alloggi, utilizzando separatamente le cellule laterali ed aggregando l'intera "sala" passante ad uno degli alloggi, oppure adibendola, oltre che ad elemento di distribuzione, a spazio comune.
- (7) Possibilità di inserimento di ulteriori collegamenti verticali esterni, installati quali arredi fissi in adiacenza ai fronti interni, ove esistenti, ovvero a quelli laterali, ove liberi, purché possibile nell'integrale rispetto di ogni prescrizione afferente sia l'unità edilizia che l'unità di spazio scoperto che verrebbero interessate, qualora sia assolutamente indispensabile per l'efficiente esplicazione dell'utilizzazione prevista.
- (8) Mantenimento o ripristino del prospetto frontale, nonché di quello di fondo, ove esistente, secondo il modello di partitura riconoscibile; possibilità di modifiche del numero, delle forme, delle dimensioni e delle posizioni delle aperture soltanto al fine di ricondurle a tale modello di partitura; possibilità di modifiche, variazioni, integrazioni dei prospetti laterali, ove esistenti, in coerenza con l'articolazione complessiva dell'unità edilizia, con la partitura originaria e con quelle degli altri prospetti.
- (9) Possibilità di realizzare un abbaino di falda, ad una o due falde, allineato con l'asse centrale della cellula gerarchizzata, sul fronte, nonché di un secondo abbaino sul retro, nella medesima posizione, od, in alternativa, di due abbaini allineati con gli assi centrali delle due cellule laterali frontali, nonché di altri due abbaini sul retro, nelle medesime posizioni; la predetta possibilità è comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma delle coperture, nonché alla partitura dei prospetti sottostanti, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti, nonché con la partitura degli eventuali abbaini preesistenti.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

- (1) A tutti i piani: abitazioni; abitazioni collettive; uffici direzionali; uffici privati; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi; attrezzature associative.
- (2) Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi.
- (3) A tutti i piani, a condizione che almeno uno di questi abbia superficie utile abitabile superiore a 200 mq, ed a condizione che le eventuali abitazioni presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: strutture ricettive alberghiere; strutture ricettive extralberghiere adibite ad uso ricettivo esclusivo; uffici aperti al pubblico; uffici giudiziari; attrezzature per l'istruzione; sale da ritrovo.
- (4) Sono ammessi, anche in presenza di superfici utili abitabili inferiori a mq. 200, ampliamenti di attività ricettive alberghiere esistenti alla data di adozione della presente variante purché rientrino all'interno della singola unità edilizia.

articolo 5

UNITA' EDILIZIE DI BASE RESIDENZIALI PREOTTOCENTESCHE

Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie indicate, dalle tavole contrassegnate dalla sigla B1, appartenenti alle categorie delle unità edilizie di base residenziali preottocentesche, comprendono:

a)- il restauro degli aspetti e degli elementi architettonici, nonché il ripristino degli elementi originali alterati, mediante:

- a1. il restauro o il ripristino dei fronti esterni ed interni; le aperture esistenti di porte e finestre, ove corrispondano alla logica distributiva caratteristica dell'unità edilizia interessata, devono essere conservate nel loro numero e nella loro forma, dimensione e posizione; ove invece non corrispondano a tale logica, possono essere modificate, ai fini di ricondurle ad essa, qualora ciò sia espressamente previsto, ma solamente nel contesto di una operazione unitaria afferente all'intera unità edilizia, od almeno all'interezza dei suoi fronti, e fermo restando che negli altri casi le modifiche ed i ripristini di aperture sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante saggi e scrostature di intonaci, ovvero esauriente documentazione storica, si dimostrino preesistenze, ed esse siano coerenti con l'impianto complessivo dell'unità edilizia, di cui è espressamente previsto il mantenimento;
- a2. la conservazione o il ripristino dell'impianto distributivo organizzativo caratteristico dell'unità edilizia interessata; la conservazione od anche il ripristino di un impianto distributivo organizzativo che si discosti da quello descritto come caratteristico della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri

dell'impianto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca;

a3. il restauro o il ripristino degli ambienti interni;

a4. la conservazione o il ripristino dei collegamenti verticali e orizzontali caratteristici dell'unità edilizia interessata, quali scale, androni, atrii, porticati e simili; la conservazione od anche il ripristino di collegamenti verticali e/o orizzontali che si discostino da quelli descritti come caratteristici della categoria di appartenenza dell'unità edilizia sono consentiti o prescritti solamente quando, mediante esauriente documentazione, si dimostri che tali scostamenti sono stati propri dell'assetto originario dell'unità edilizia interessata e/o della sua crescita organica nel tempo in epoca preottocentesca;

a5. la conservazione o il ripristino del sistema degli spazi liberi, esterni ed interni, con particolare riferimento a corti, chiostri, giardini, orti, e simili, e delle relative caratteristiche dimensionali e formali, essendo comunque prescritti il mantenimento o la tendenziale ricostituzione del lotto originario e dei suoi elementi strutturali (aree edificate, aree scoperte);

a6. il ripristino o la ricostruzione filologica di parti eventualmente crollate o demolite;

b)- il consolidamento, ovvero la sostituzione integrale o parziale per quanto non recuperabili, ovvero ancora la ricostruzione per quanto distrutti, ma comunque senza modificazione della posizione o della quota, nonché con materiali tradizionali, uguali o tecnicamente equivalenti a quelli preesistenti, e con strutture aventi gli stessi requisiti di quelle preesistenti, dei seguenti elementi strutturali: murature portanti sia interne che esterne; solai e volte; tetto, con ripristino del manto di copertura originale e caratteristico; scale, nel rispetto di quanto disposto alla precedente lettera a4.;

c)- la eliminazione delle superfetazioni, intendendosi per esse ogni manufatto incongruo rispetto alle caratteristiche sia dell'impianto originario dell'unità edilizia che della sua crescita organica nel tempo, in epoca preottocentesca, e che non rivesta alcun interesse per la lettura filologica e per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'unità edilizia stessa;

d)- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nei termini espressamente previsti, e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.

VINCOLI:

L'immobile è stato dichiarato di interesse storico artistico ai sensi del D.Lgs. del 29 1999 n.490.

È stato avviato il procedimento per l'accertamento della verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004.

Le eventuali prescrizioni indicate dalla Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto nell'autorizzazione all'alienazione saranno integralmente riportate nel contratto di compravendita. Qualora le prescrizioni poste fossero tali da alterare sostanzialmente le previsioni contenute nello strumento urbanistico vigente o nella variante in fase di approvazione, è data facoltà all'Aggiudicatario di ritirare la propria offerta ovvero di rinunciare all'acquisizione del bene senza che lo stesso possa richiedere alcunché a qualunque titolo anche risarcitorio all'Amministrazione Comunale ad eccezione delle somme già corrisposte.

L'atto di compravendita, nel caso in cui tale complesso fosse dichiarato di interesse culturale, sarà assoggettato all'art. 60 D.Lgs. 42/2004 ai sensi del quale è riservata al Ministero dei Beni e le Attività Culturali, alla Regione o agli altri enti pubblici territoriali interessati la facoltà di acquistare in via di prelazione i beni culturali alienati a titolo oneroso al medesimo prezzo stabilito nell'atto di alienazione.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

L'immobile risulta libero; interamente da restaurare.

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore attribuito all'immobile quale prezzo base d'asta è pari a Euro 850.000,00 (Euro ottocentocinquantamila/00).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:



CITTA' DI
VENEZIA

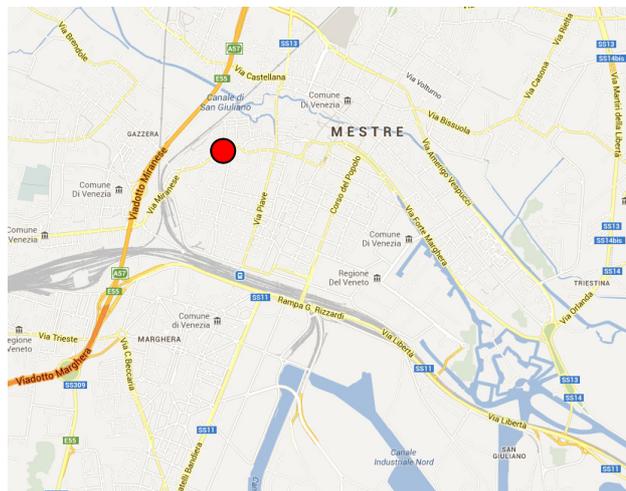


Lotto n. 7
Ex Biblioteca civica di Mestre

Lotto n. 7 "Ex Biblioteca civica di Mestre"

UBICAZIONE:

Via Miranese 58 - Mestre



Descrizione dell'immobile

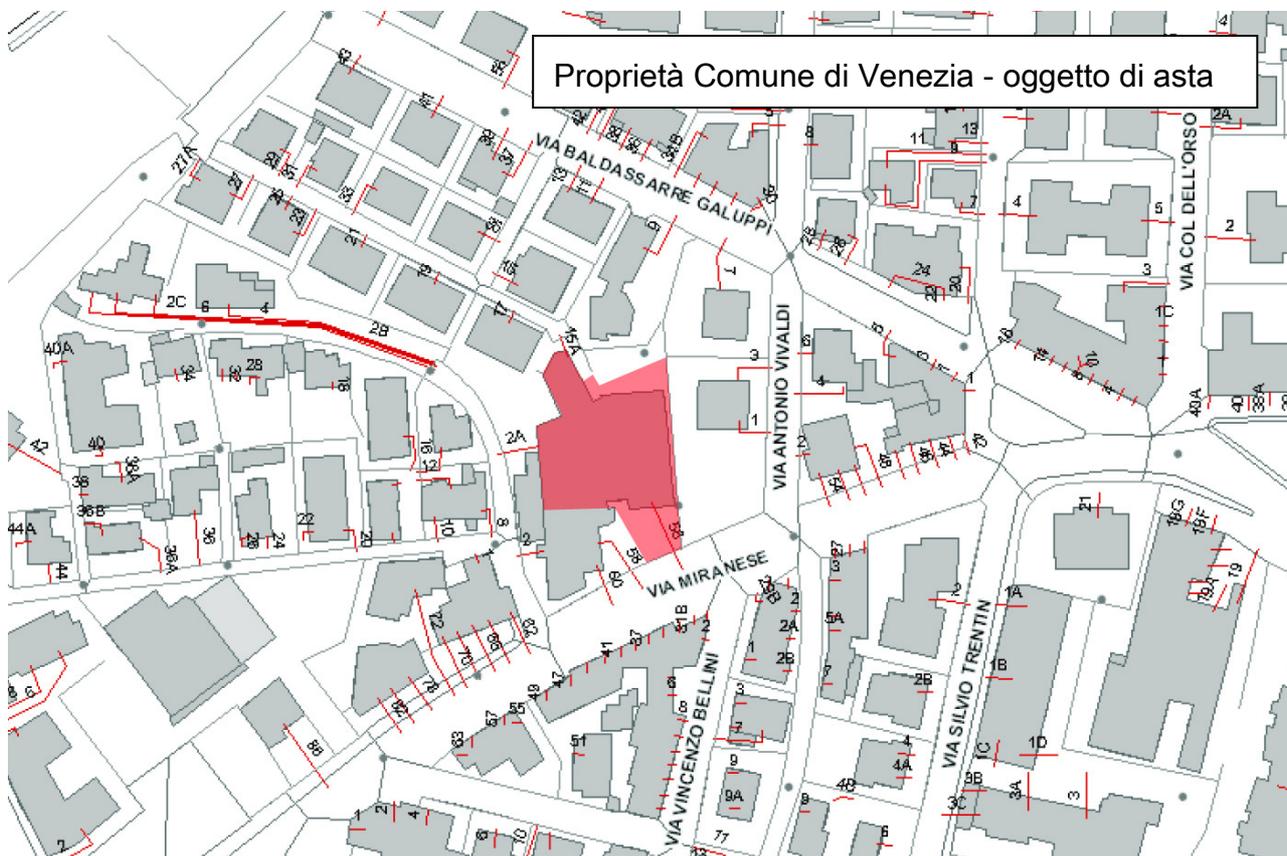
CARATTERI GENERALI

Ubicazione e accessibilità.

L'immobile, oggetto di vendita, è situato nella parte Ovest del centro di Mestre tra Via Miranese, sulla quale si affaccia, e Via Antonio Vivaldi.

Figura 1.2 – La localizzazione dell'immobile in Via Miranese - Mestre





Proprietà Comune di Venezia - oggetto di asta

Descrizione, finiture interne e stato manutentivo del bene

Nell'ottobre del 1994, il Comune di Venezia, a seguito dell'acquisto e restauro in via Miranese di un'ex vetreria, inaugurò la nuova biblioteca nell'attuale sede di Via Miranese. E' una delle biblioteche che fanno parte del Sistema Bibliotecario Urbano del Comune. La dislocazione della biblioteca presso la nuova sede di Villa Erizzo in piazzale Donatori di Sangue ha reso l'immobile di via Miranese non più strumentale alle finalità istituzionali dell'Ente.

L'immobile è composto da tre piani fuori terra con ammezzato tra il piano terra e il primo piano, una corte interna e da scoperto di pertinenza che va dall'affaccio della biblioteca su via Miranese girando tutt'attorno all'immobile in senso antiorario, sino alla parte opposta.

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

C.F.	Sez. Me	Foglio 13	map. 1514	sub - 9	cat. B/4	classe 2	cons. 217 mc	rendita € 448,29
C.F.	Sez. Me	Foglio 13	map. 1514	sub - 13	cat. B/5	classe 2	cons. 6146 mc	rendita € 10.792,07
C.T.	Sez. Me	Foglio 13	map. 1514	-	Ente Urbano	-	2610 mq	-

PROVENIENZA:

Atto di compravendita del 02 giugno 1989, notaio M. Faotto, di rep. 71021, trascrizione del 20 giugno 1989 ai n. 12532/8584.

CONSISTENZA:

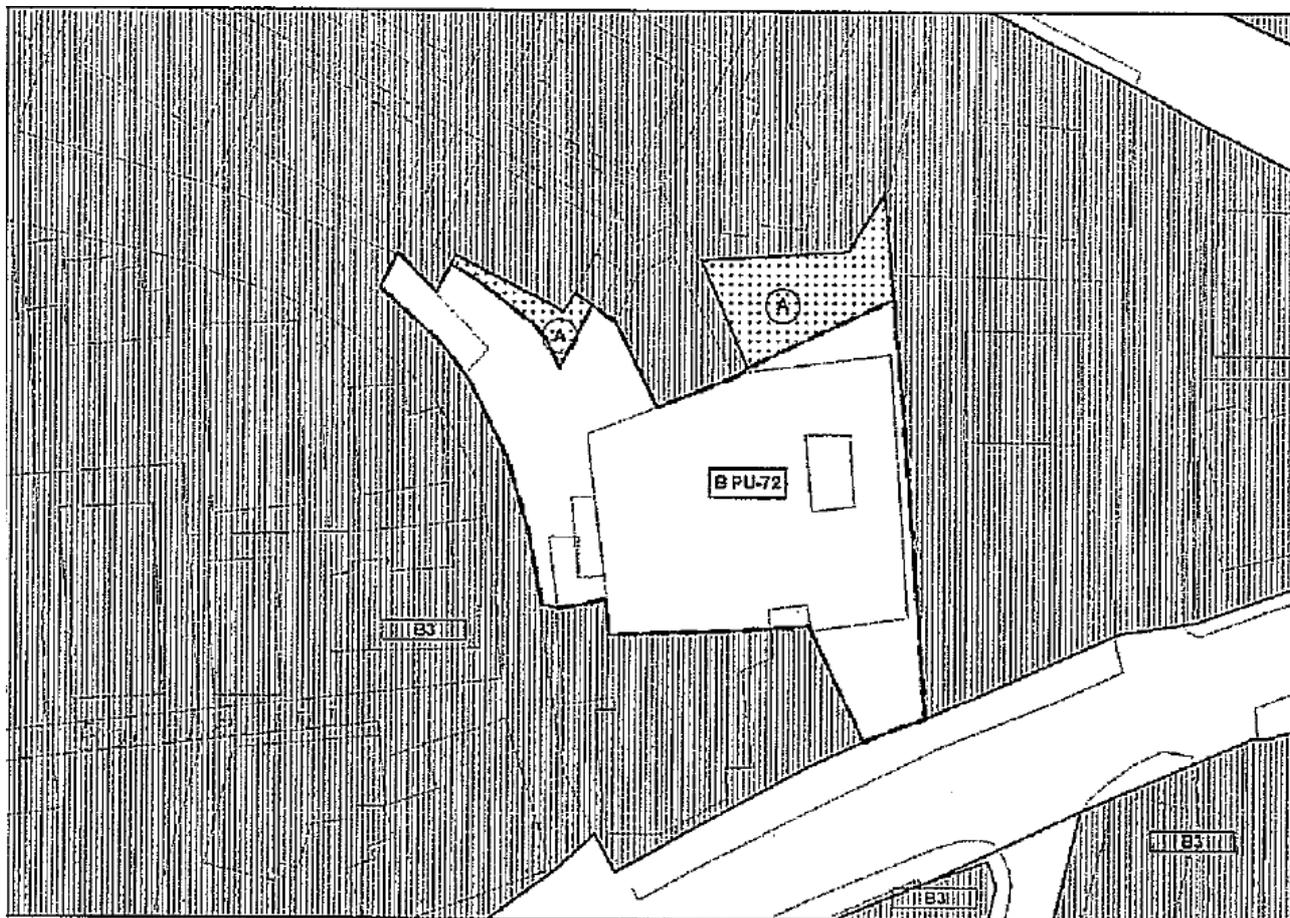
Nel rispetto delle pratiche commerciali in uso in Italia, la misura della consistenza dell'Immobile "Biblioteca Civica di Mestre", viene effettuata con riferimento alla superficie commerciale definita dalla norma UNI 10750 Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio ed integrata dalle Fonti ufficiali del settore.

Superficie lorda pavimento = 1593 mq
Volume edificabile = 4779 mc

DATI URBANISTICI - EDILIZI:

È stata approvata la variante allo strumento urbanistico vigente che prevede l'inclusione dell'immobile nella Zona Territoriale omogenea di tipo **B** – Sottozona di completamento soggetta a Progetto Unitario (P.U.) disciplinata dall'art. 14 delle N.T.S.A. e correlati della vigente Variante al PRG per la terraferma approvata con D.G.R.V. n.3905/04 e n. 2141/08.

Si rinvia alla scheda urbanistica allegata alla Deliberazione di Consiglio Comunale n. 71 del 30/09/2013 di approvazione della suddetta variante allo strumento urbanistico.



VINCOLI:

Non è stata effettuata richiesta alla Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia per la verifica di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio (D.Lgs 42/2004), così come modificato dall'art.4 comma 16 del Dlgs 70/2011, in quanto il fabbricato ha un'età di realizzazione inferiore a 70 anni.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

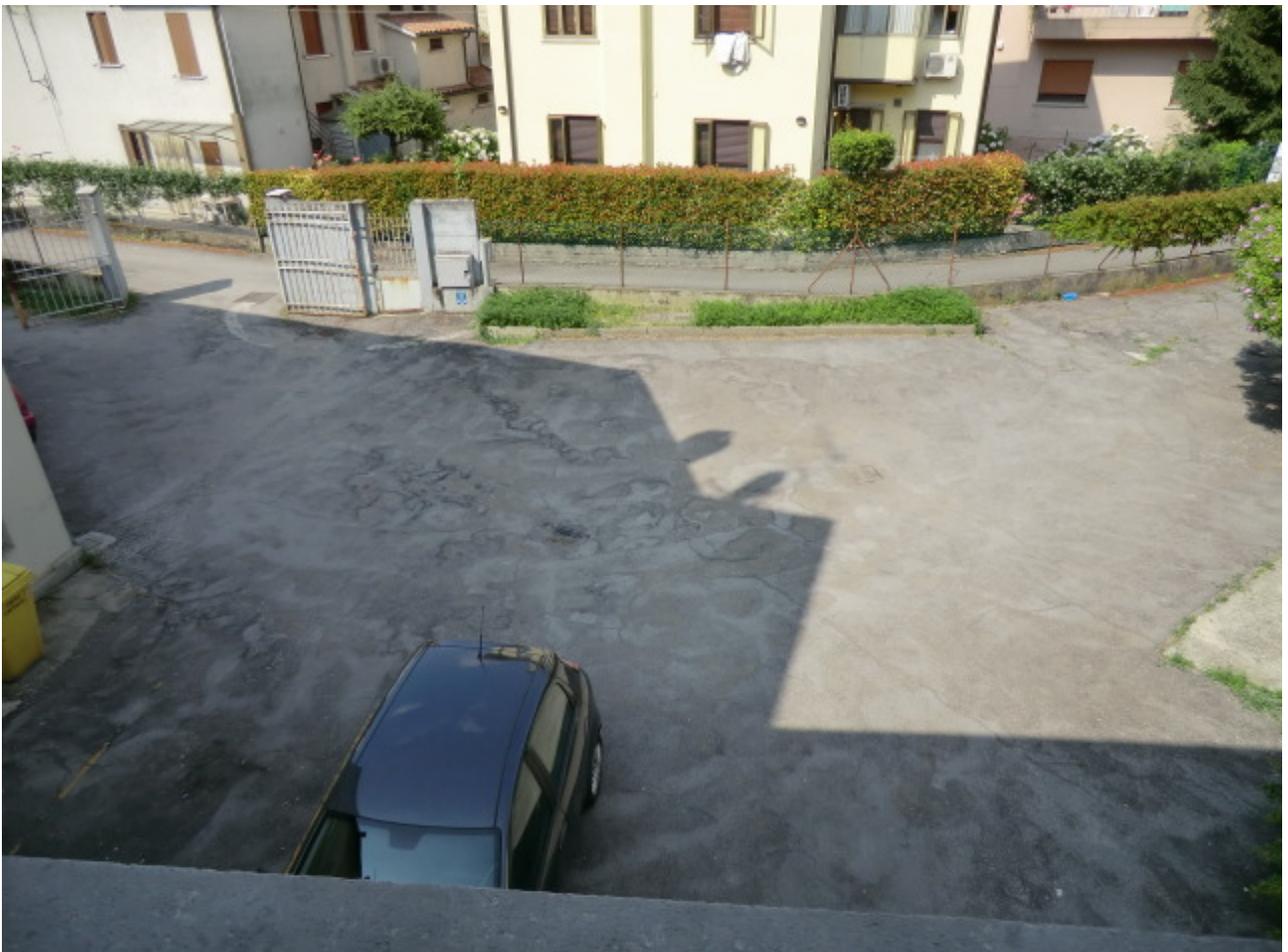
Da marzo 2013 la biblioteca civica si ingrandisce con l'apertura della sede in Villa Erizzo (VEZ). L'attuale dislocazione della biblioteca in due sedi pertanto è provvisoria. I prossimi interventi di ristrutturazione e ampliamento delle pertinenze della Villa permetteranno la ricongiunzione in un'unica nuova struttura, adeguata alle esigenze della città.

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore attribuito all'immobile quale prezzo base d'asta è pari a Euro 670.000,00 (seicentotantamila/00)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:





BIBLIOTECA VIA MIRANESE
STATO DI FATTO – ESTRATTO DELLA STRUMENTAZIONE URBANISTICA
VIGENTE



Estratto VPRG per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03-12-2004 e D.G.R.V. n. 2141 del 29-07-2008
Rappresentazione grafica fuori scala

Dati catastali

Sezione Mestre | Foglio 13 | Porzione Mappale 1514

Uso attuale

Biblioteca Comunale

Destinazione Urbanistica

Zona per attrezzature, spazi pubblici o di uso pubblico di quartiere “Attrezzatura di interesse comune esistente”, disciplinata dall’art. 54 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione e correlati della vigente Variante al PRG per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905/04 e n. 2141/08

BIBLIOTECA VIA MIRANESE

ELEMENTI DI VARIANTE IN APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 35 DELLA L.R. 11/2010 AI SENSI DELL'ART. 50 COMMI DA 4 AD 8 DELLA L.R 61/85



Estratto VPRG per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03-12-2004 e D.G.R.V. n. 2141 del 29-07-2008
Rappresentazione grafica fuori scala

Destinazione urbanistica

Zona Territoriale Omogenea di tipo B - Sottozona di completamento soggetta a Progetto Unitario (P.U.) disciplinata dall'art. 14 delle Norme Tecniche Speciali di Attuazione e correlati della vigente Variante al PRG per la Terraferma approvata con D.G.R.V. n. 3905/04 e n. 2141/08

TABELLA P.U.

DATI CONOSCITIVI					PRESCRIZIONI							ALTRE DISPOSIZIONI							
					Sup. lorda pavim. max per destinazione d'uso			Sp totale	standard secondario minimo	altezza max	Tipologie edilizie				Indirizzi		note		
area B/PU	quartiere	tavola	superficie territoriale	abitanti teorici	residenziale	compresa nella residenziale	connesse alla residenza sommata alla residenziale				%	mq.	mq.	ml.	a blocco	in linea		a corte	a cortina
n°	n°	n°	mq.	n°	mq.	%	mq.	mq.	mq.	mq.	ml.	(12)	(13)	(14)	(15)	(16)	(17)	(18)	
72	10	33	1.593	32	1.593	20		1.593			19,50	X	X					X	31

Nota 31 : Distanza tra fabbricati (Df): 0 o 10 ml
Distanza dal confine (Dc): 0 o 5 ml
Distanza dalle strade (Ds): 5 ml

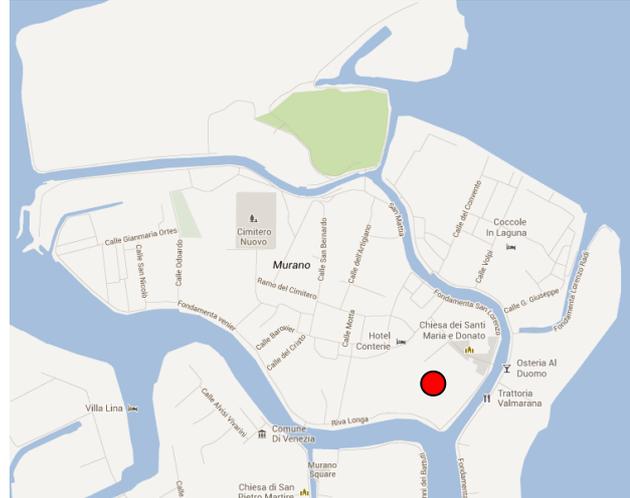


Lotto n. 8
Immobile nelle ex Conterie di Murano –
Edificio M

Lotto n. 8 "Immobile nelle ex Conterie di Murano – Edificio M"

UBICAZIONE:

in prossimità di Riva Longa – Murano, Venezia



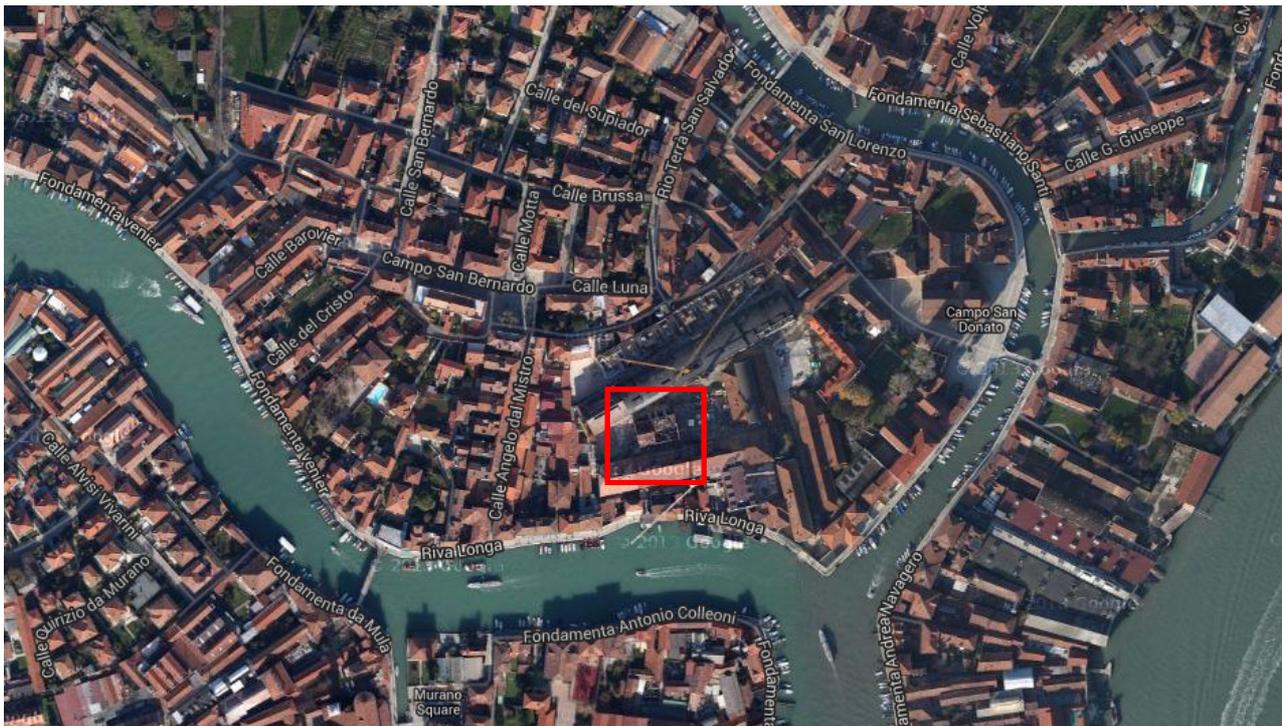
Descrizione dell'immobile

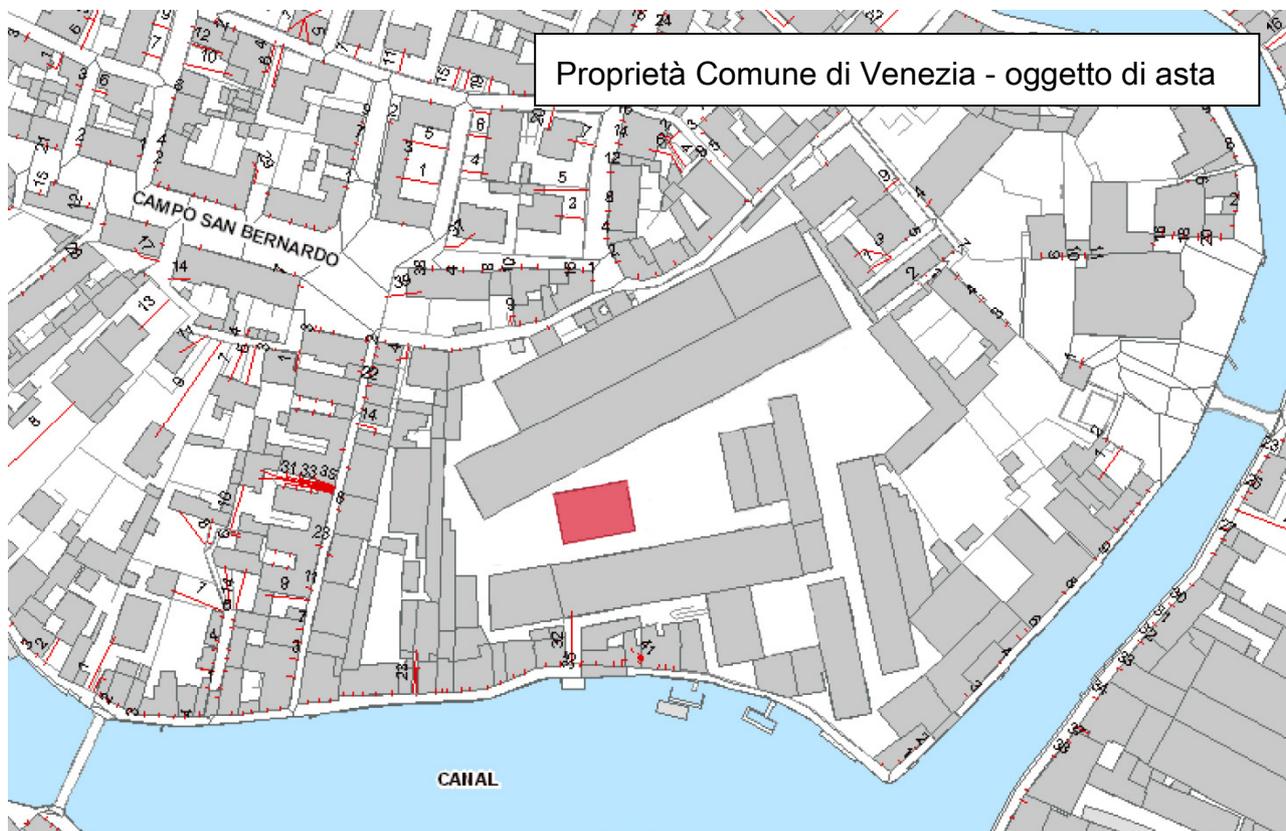
CARATTERI GENERALI

Ubicazione e accessibilità.

L'immobile, oggetto di vendita, è ubicato nell'area denominata "ex Conterie" ai margini del canale principale dell'isola di Murano "Canale Ponte Longo (Grande)", nell'isolato ove si trova, a pochi passi da esso, la Basilica dei SS. Maria e Donato nonché il Museo Vetrario.

Figura 1.2 – La localizzazione dell'immobile nelle ex Conterie – Murano, Venezia





Descrizione, finiture interne e stato manutentivo del bene

Quasi centralmente all'area delle Ex Conterie di Murano, s'individua il fabbricato identificato con la lettera M. Trattasi di un fabbricato attualmente isolato rispetto alle costruzioni vicine ed avente pianta rettangolare con murature perimetrali in mattoni a vista. Si evidenziano interventi di tamponamento di fori finestra sui vari prospetti probabilmente conseguenti sia ad una dismissione delle originarie funzioni che ad una necessità di tutelarne la staticità in quanto il tetto a due falde, limitatamente alla porzione est, risulta crollato al suo interno.

NOTE

L'edificio M non ha subito alcuna indagine e bonifica nella parte del sedime. Pertanto per una conoscenza più approfondita su materiali inquinanti e loro bonifica, presenti nel compendio Ex Conterie, si rimanda alla relazione tecnica concernente la "Bonifica aree scoperte e sedimi edifici A e B" ai sensi del D.M. 471/99, presente nella scheda patrimoniale del Lotto 5 "Immobile nelle ex Conterie di Murano – Blocco B1".

Il complesso entro il quale l'immobile è ubicato non è ancora completamente dotato delle opere di urbanizzazione, in fase di realizzazione.

La fruibilità degli accessi è da coordinare con la presenza dei cantieri attivi e di prossima attivazione per il recupero del complesso.

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

C.F.	Sez. Mu	Foglio 4	map. 49	Sub. 23	cat. D/1	-	-	rend. € 5.019,96
------	---------	----------	---------	---------	----------	---	---	------------------

PROVENIENZA:

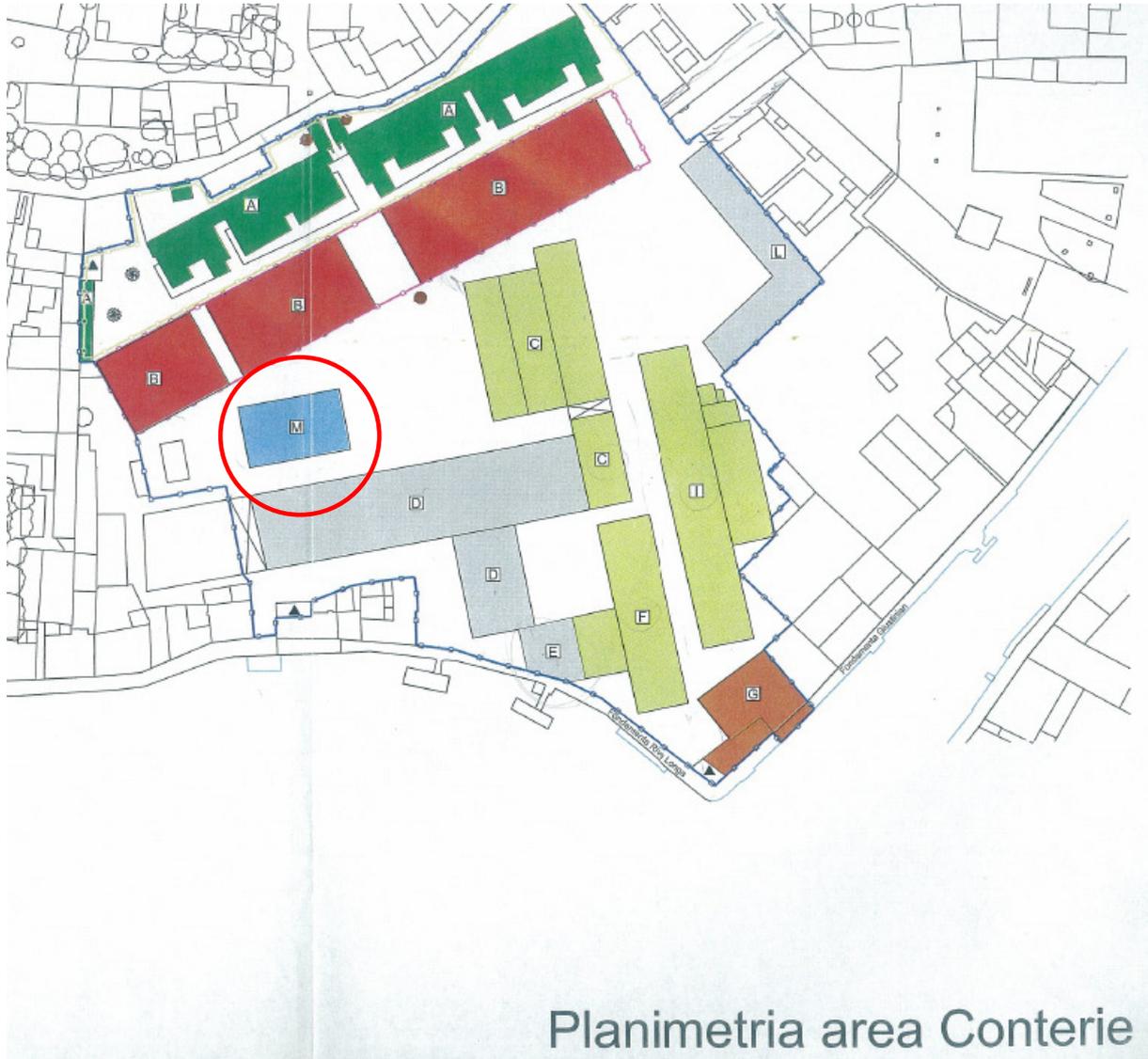
L'immobile è di proprietà del Comune di Venezia con atto di Compravendita rep. n. 44.695, notaio Carlo Candiani del 28 dicembre 1995.

CONSISTENZA:

Nel rispetto delle pratiche commerciali in uso in Italia, la misura della consistenza dell'Immobile denominato "ex Conterie Murano, immobile con destinazione usi pubblici", viene effettuata con riferimento alla superficie commerciale definita dalla norma UNI 10750 Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio ed integrata dalle Fonti ufficiali del settore.

Superficie di sedime odierna, = 400 mq circa
Volume edificabile = 2.936 mc

PLANIMETRIA:

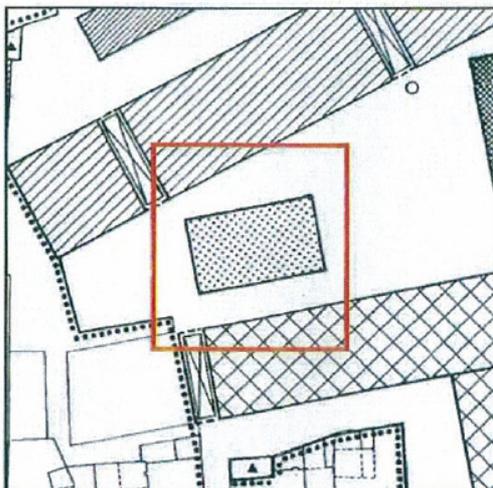


Planimetria area Conterie

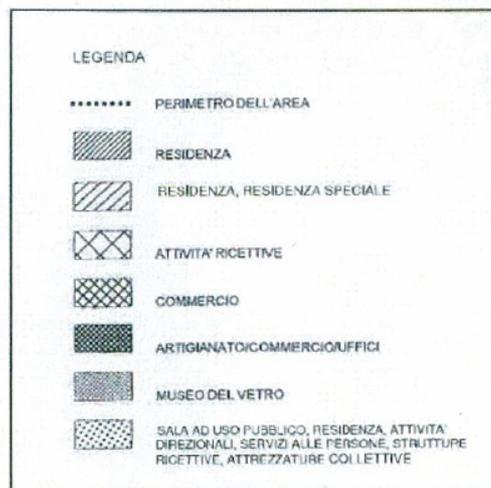
DATI URBANISTICI - EDILIZI:

L'immobile è compreso nella Variante al P.R.G. Vigente per l'Isola di Murano in applicazione dell'art. 35 della L.R. 11/2010 ai sensi dell'art. 50 commi da 4 ad 8 della L.R. 61/85, ambito "ex Conterie" approvata con DGRV n. 82 del 19/01/1999.

Destinazione urbanistica: sala ad uso pubblico, residenza, attività direzionali, servizi alle persone, strutture ricettive, attrezzature collettive.



Estratto tav. P8 VPRG ambito "ex Conterie" - modificato



Estratto legenda tav. P8 VPRG ambito "ex Conterie" - modificata

VINCOLI:

Il complesso edilizio risulta non soggetto a tutela da parte del Ministero per i Beni e le Attività Culturali con nota prot. 0013804 del 24 luglio 2012.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

L'immobile risulta libero.

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore attribuito all'immobile quale prezzo base d'asta è pari a Euro 660.600,00 (Euro seicentosesantamilaseicento/00).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:



CITTA' DI
VENEZIA



Lotto n. 9
Ex scuola elementare di Torcello

Lotto n. 9 "Ex scuola elementare di Torcello"

UBICAZIONE:

Isola di Torcello



Descrizione dell'immobile

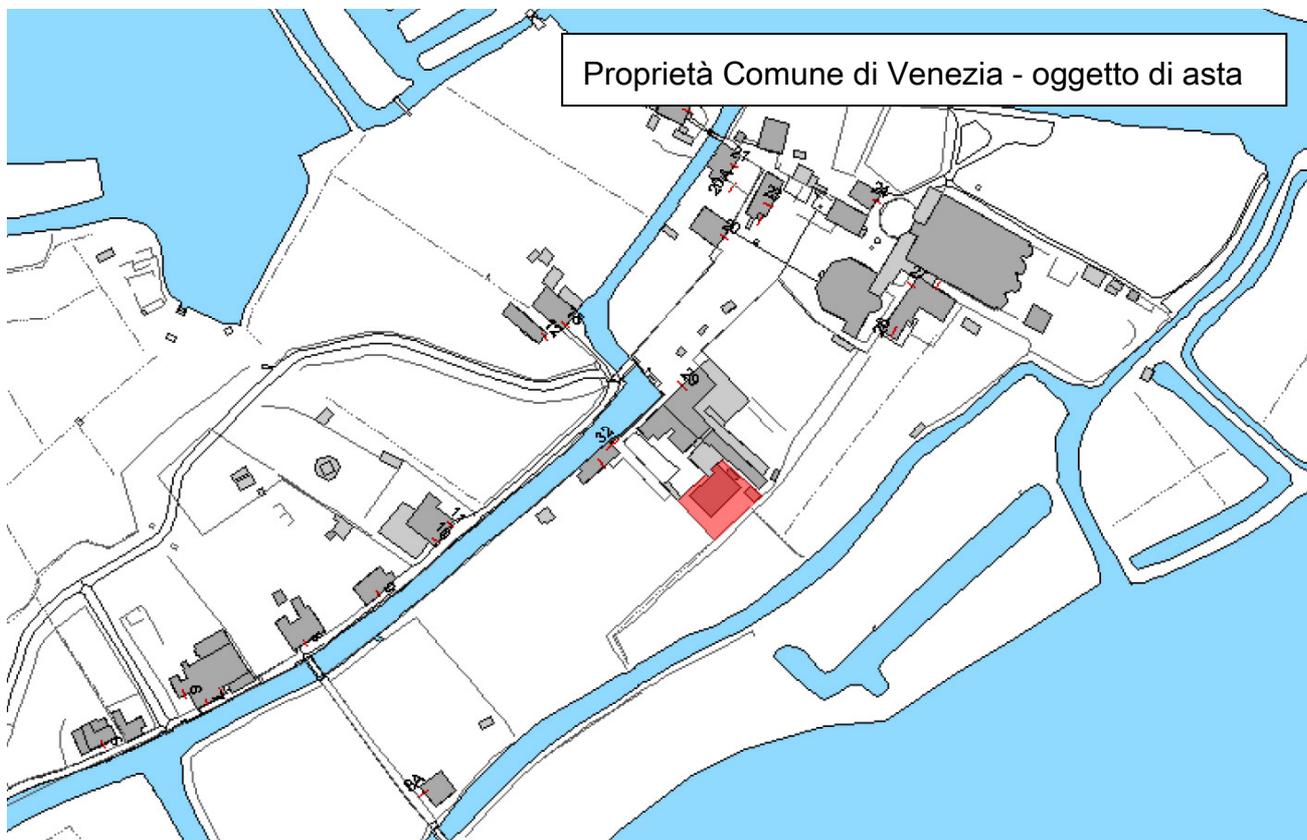
CARATTERI GENERALI

Ubicazione e accessibilità.

Il complesso immobiliare è localizzato sull'isola di Torcello, posta subito a nord di Burano, alle spalle della famosa locanda "Cipriani" e nelle immediate vicinanze della cattedrale di Santa Maria Assunta. Torcello è raggiungibile tramite l'utilizzo del servizio pubblico oppure con mezzi privati.

Figura 1.2 – La localizzazione dell'immobile in Torcello - Venezia





Descrizione, finiture interne e stato manutentivo del bene

Il fabbricato novecentesco si sviluppa su di un sedime di circa 125 mq così composto: un piano fuori terra oltre al sottotetto praticabile, con cortile circostante completamente recintato con muretto alto circa 1,50 ml. L'ingresso avviene attraverso un cancelletto presente lungo la recinzione percorrendo un tratto breve di prato; questo immette nel cortile esclusivo dell'immobile. All'interno dello scoperto di pertinenza dell' ex scuola elementare vi è inserito anche un modesto fabbricato adibito a cabina Enel, posto a confine con il muretto di recinzione. Lo stato manutentivo dell'immobile è da ritenersi mediocre.

DATI CATASTALI:

L'unità immobiliare è censita:

C.F.	Sez. Bu	Foglio 25	map. 187	Sub. 2	cat. D/1	-	-	rendita € 108,97
C.F.	Sez. Bu	Foglio 25	map. 187	Sub. 3	cat. C/2	classe 3	cons. 72 mq	rendita € 31,98
C.F.	Sez. Bu	Foglio 25	map. 187	Sub. 4	cat. A/4	classe 1	cons. 3 vani	rendita € 130,30
C.T.	Sez. Bu	Foglio 25	map. 187		Ente Urbano	-	510 mq	-

PROVENIENZA:

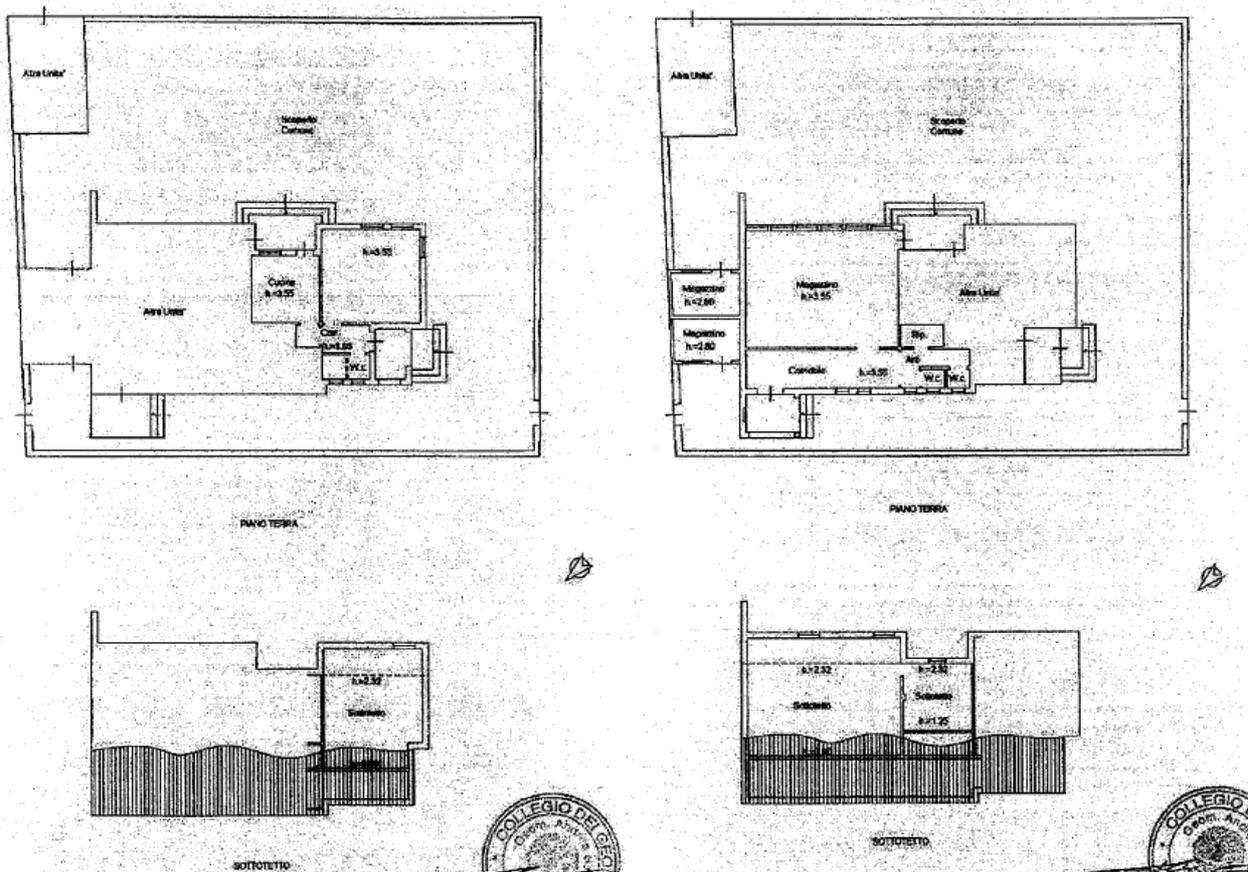
Compravendita dell'area con rogito notaio M. Cacciapaglia di rep. n. 8479/1606 del 11 aprile 1951, registrato il 27 aprile 1951 n. 3975/256.

CONSISTENZA:

Nel rispetto delle pratiche commerciali in uso in Italia, la misura della consistenza dell'Immobile denominato "ex scuola elementare Torcello", viene effettuata con riferimento alla superficie commerciale definita dalla norma UNI 10750 Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio ed integrata dalle Fonti ufficiali del settore.

Superficie Commerciale 183mq

PLANIMETRIA:



DATI URBANISTICI - EDILIZI:

Il Lotto è ricompreso all'interno della Variante al P.R.G. per l'Isola di Burano Mazzorbo Torcello ove l'edificio principale è classificato come **Nr** – unità edilizia Novecentesca integrata nel contesto (NTGA Scheda 13) e l'area scoperta di pertinenza come **Giardino** (NTGA articolo 25)

Destinazione d'uso e riferimenti degli strumenti urbanistici vigenti

Scheda 13

Tipo Nr - Unità edilizia integrata nel contesto

Parte I - Descrizione

Per unità edilizia novecentesca integrata nel contesto s'intende l'unità edilizia che, sebbene priva di pregio individuale, non appare sostituibile per conto suo, ma solo in vista di una trasformazione complessiva del contesto.

Parte II - Prescrizioni per le trasformazioni fisiche

Ristrutturazione con vincolo parziale, con conservazione o decremento del volume esistente. E' consentito l'accorpamento di non più di due unità edilizie, appartenenti alla stessa Scheda relativa alle unità edilizie, attraverso l'apertura complessivamente di un unico foro porta, di larghezza massima pari a cm. 90 e di altezza massima pari a cm. 210, ogni due livelli, mantenendo i percorsi verticali esistenti e l'integrità fisica e funzionale delle unità edilizie originarie.

Parte III - Destinazioni d'uso compatibili

Tutte le utilizzazioni coerenti con l'assetto fisico risultante dalle trasformazioni consentite.

NTGA articolo 25
GIARDINO

In tale categoria sono state inserite le aree destinate a verde ornamentale ma non di uso pubblico, e le aree in cui dominano le superfici a prato, comunque nessuna delle superfici ricadenti in tale categoria ha finalità produttive.

Non rientrano in tale categoria i cortili in cui dominano le pavimentazioni. Nelle unità di spazio scoperto appartenenti alla categoria dei giardini è consentita la realizzazione di capanni per gli attrezzi; tale capanno deve avere un ingombro massimo non superiore a ml. 2 x 2 ed un'altezza non superiore a ml. 2,20. Il capanno per gli attrezzi deve essere amovibile, senza fondazioni e realizzato in legno, o ferro o altri metalli verniciati con coloriture idonee e congruenti con l'ambiente, nonché vetro.

E' comunque vietata la realizzazione di manufatti precari di qualsiasi genere.

Eventuali piantagioni di frangivento e/o siepi dovrà rispettare la marcazione degli assetti poderali.

La superficie pavimentata non può superare un terzo (1/3) della superficie complessiva; i materiali devono rispettare la tradizione locale ed essere semi-permeabili.

Note

È stata avviato il procedimento per l'attribuzione della categoria tipologica ed unità di spazio ad altra categoria "Tipo Nd-Unità edilizia non integrata nel contesto", per l'unità edilizia individuata nella tav. B1.3 della V.P.R.G. come "Tipologia non rilevata" (fg. 25 mapp. 187 sub. 2 – cabina Enel) e per la riconfigurazione degli spazi scoperti classificati come "Giardino". Si rinvia alla nota della Direzione Sviluppo del Territorio p.g. n. 2013/289040 del 28/06/2013 che meglio descrive il contenuto del riallineamento urbanistico in corso, di seguito allegata.



VINCOLI:

Con nota prot. n.3002 del 12 maggio 2004 il Ministero per i beni e le attività culturali ha dichiarato che l'immobile non riveste interesse artistico – storico e quindi da non sottoporre alle disposizioni di tutela del D.Lgs. n. 42 del 22 gennaio 2004.

STATO DI OCCUPAZIONE DEL BENE:

L'immobile risulta libero.

PREZZO BASE D'ASTA

Il valore attribuito all'immobile quale prezzo base d'asta è pari a Euro 270.000,00 (Euro duecentosettantamila/00).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA:



CITTA' DI
VENEZIA



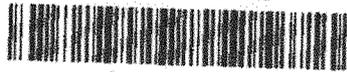
COMUNE DI VENEZIA

PG/2013/0289040 del 28/06/2013 ore 09,50

Min. Gestione Urbanistica C.S.

Assegnatario: Direzione Patrimonio e Casa

Classifica: 0011 Fascicolo: 45 del 2013



Oggetto: *Procedimento di "Attribuzione della categoria tipologica e attribuzione delle unità di spazio ad altra categoria" ai sensi dell'art. 10 delle N.T.A. della V.P.R.G. per le Isole di Burano, Mazzorbo e Torcello.*

Unità edilizie site in Via Torcello – Isola di Torcello, censite al N.C.E.U. Sez. BU - Fg. 25 - Mapp. 1 - 2.

Riferimento Vs. richiesta PG/2013/0235393 del 24.05.2013.

Direzione Sviluppo del Territorio

Direttore
arch. Oscar Girotto

Alla
Direzione Patrimonio e Casa
c.a del Direttore
dott.ssa **Alessandra Vettori**
S E D E

Dirigente di Settore
arch. Vincenzo de Nitto
vincenzo.denitto@comune.venezia.it

La Commissione Scientifica Comunale, riunitasi in data 24 giugno 2013, vista l'istruttoria e la documentazione prodotta per le unità edilizie in esame, individuate nella tav. B1.3 della V.P.R.G. per Isole di Burano, Mazzorbo e Torcello, come "Tipologia non rilevata", prive di qualsiasi caratteristica tipologico - costruttiva, ritiene, previa l'individuazione di una di loro sulla cartografia di base, l'attribuzione della classificazione come "tipo Nd – Unità edilizia non integrata nel contesto".

La Commissione ritiene inoltre, di eliminare dalla cartografia di Piano vigente, dalle due unità edilizie classificate come "tipo Nr e Nd", le linee a segno continuo erroneamente presenti al loro interno e la riconfigurazione dello spazio scoperto di pertinenza classificato come "Giardino", nel quale alcune porzioni sono erroneamente individuate.

La Commissione Scientifica Comunale sottolinea che la classificazione attribuita non costituisce in nessun caso atto legittimante dell'immobile.

Sarà cura di questo ufficio provvedere alla stesura dell'atto deliberativo da sottoporre alla definitiva approvazione del Consiglio Comunale.

Con i migliori saluti.

Responsabile del Servizio
Gestione Urbanistica
Centro Storico e Isole
m. d'a. Pier Paolo Bullo

tel. 041.2747155
cell. 3485817680
fax 041.2747178

pierpaolo.bullo@comune.venezia.it

Il Responsabile del Servizio
Maestro d'Arte Pier Paolo Bullo

Pier Paolo Bullo