



## PREMESSA

Il complesso edilizio coincide quasi completamente con il Teatro di San Beneto, (in seguito Teatro Venier, Teatro Gallo, Teatro Rossini), costruito nel 1755 dalla Famiglia Grimani. Nel 1951 l'ex teatro venduto all'ICSA (Istituto Cinematografico Spettacoli e Affini) viene definitivamente demolito e ricostruito nella forma precedente ai lavori.

Acquisito nel 2003 il compendio immobiliare (superficie 2.472 mq), il Comune di Venezia ha perseguito l'obiettivo principale di riqualificazione dell'immobile, per ottenere una multisala cinematografica ed un supermercato alimentare in una zona del centro storico di Venezia storicamente poco servita.

Data la scarsità di risorse pubbliche, si è ricorso al partenariato pubblico-privato mediante l'allora innovativo project financing, strumento tecnico-finanziario di origine anglosassone che prevede la realizzazione di una opera pubblica con l'impiego di risorse private, ripagate dalla gestione del bene o con l'acquisizione di parti strumentali.

L'intervento è stato condotto dalla Direzione Progettazione Esecuzione Lavori in collaborazione con le altre Direzioni del Comune di Venezia. L'individuazione del partner privato è avvenuta con bandi pubblici, valutando le migliori proposte progettuali ed economiche prodotte dal mercato. Successivamente è stata fondata una società di scopo, la Finross Srl, per realizzare i lavori e la gestione. Il costo dei lavori di restauro a carico del privato ammonta a circa € 8.000.000,00.

## DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Il progetto prevede la suddivisione dell'edificio in due parti:

– Opera Pubblica - Sistema Cinematografico (3 sale da 300-110-110 posti, 1 Chiosco, 1 Bar); Sup. tot. 2.300 mq

– Opera Strumentale - Sistema Commerciale (1 Supermercato, 1 ristorante, 1 negozio, 2 appartamenti); Sup. tot. 1.700 mq

Il progetto consiste nell'inserire all'interno dell'edificio principale preottocentesco (antico teatro, dim. 21x35m, h. 16m) una nuova struttura autonoma in acciaio e calcestruzzo separata dalle strutture murarie storiche, realizzando tre nuovi livelli interni, dove collocare le attività cinematografiche e commerciali.

## CRONOPROGRAMMA DELL'INTERVENTO

- firma contratto di concessione: 21.04.09
- progetto definitivo: 11.01.10
- progetto esecutivo: 08.04.10
- inizio lavori: 26.04.10 (24 mesi)
- fine lavori: 24.04.12
- collaudo e consegna dell'opera all'utenza: ottobre 2012 (6 mesi)
- durata della concessione: 24 anni

## SOGGETTI

- Responsabile della Concessione per il Comune di Venezia – ing. arch. Manuel Cattani e arch. Alberto Chinellato in fase esecutiva
- Responsabile della Concessione per il Comune di Venezia – arch. Andrea Bellotto e arch. Alberto Chinellato in fase progettuale
- Concessionario dei lavori – Finross Srl, Dott. Valter Maritan
- Responsabile Unico del Procedimento per Finross – ing. Angelica Maritan
- Progettista – ing. Antonio Martini
- Progettazione e direzione artistica - arch. Laura Bonagiunti e arch. Silvio Fassi
- Direzione Lavori e Coordinamento della Sicurezza – ing. Antonio Martini
- Collaudatore – ing. Roberto Perissinotto
- Impresa di costruzioni – Finross Srl con De Munari Costruzioni Srl
- Impianti elettrici – Milanesi Impianti s.n.c.
- Impianti termotecnici – Toninato Impianti s.r.l.



## LAVORI ESEGUITI

### RILIEVO IMMOBILI ADIACENTI

Prima dell'inizio lavori è stata effettuato un rilievo dello stato di consistenza degli immobili adiacenti.

### MOVIMENTAZIONE MATERIALI

E' stata montata una gru per movimentare al meglio l'arrivo dei materiali via barca senza interferire con i passaggi pedonali. I carichi e gli scarichi sono avvenuti tramite barche che attraccate sulla riva di pertinenza dell'immobile, da qui le grandi quantità di detriti prodotti e di materiale di risulta venivano direttamente caricate nelle barche con un nastro trasportatore.

### DEMOLIZIONI

Una parte importante delle lavorazioni ha riguardato demolizioni e ripristino di murature, che hanno richiesto consistenti quantità di manodopera e tempo. Si è infatti dovuto procedere alla rimozione degli intonaci presenti, alla pulizia e il conseguente ripristino cucì scuci dei muri facciavista.

E' stato effettuato il lievo del manto di copertura della parte antistante il cinema. Mantenendo la struttura settecentesca e lo scheletro portante della struttura anni '50 si sono demolite tutte le strutture in elevazione, le coperture ed i solai della parte nord-est (verso campo Manin) del fabbricato.

### SCAVI

Dopo aver asportato il materiale di riporto, che era stato usato come sottofondo negli anni '50, sono iniziati i veri e propri scavi, con la presenza di un archeologo. Gli scavi sono stati propedeutici al preparazione del futuro piano di calpestio e alla posa delle vasche settiche che saranno a servizio sia del sistema cinematografico che di quello commerciale, preservando la funzionalità degli scarichi esistenti a servizio degli immobili limitrofi.

### FONDAZIONI - PALIFICAZIONI

I pali di fondazione realizzati sono circa 280, la metodologia prevede la trivellazione del terreno, la formazione di una camicia esterna che predispona lo spazio di posa del palo vero e proprio in tubi di acciaio avvitati. Nell'interstizio tra camicia e palo è avvenuto il getto di calcestruzzo. La velocità di realizzazione è stata pari a circa 5 pali/giorno.

### FONDAZIONI - CALCESTRUZZI

Per quanto riguarda le carpenterie e i getti, si è provveduto a portare in loco un impianto di betonaggio, affinché il calcestruzzo fosse gettato con le caratteristiche migliori possibili.

Vista la prima esperienza di getto, la direzione lavori ha optato per frazionare il lavoro in getti più piccoli e programmati.

### STRUTTURE IN ELEVAZIONE – MURATURE ESISTENTI

Le murature esistenti in mattoni intonacati sono state riportate al luce. Le parti oggetto di demolizioni o di superfetazioni sono state riprese attraverso il metodo dello "scuci-cuci" utilizzando mattoni opportunamente conservati, derivanti da altre demolizioni interne.

Lo scopo è quello di ottenere la sottolineatura delle murature preesistenti attraverso l'omogeneità e l'integrazione delle superfici parietali medesime utilizzando la finitura in mattoni facciavista.



#### STRUTTURE IN ELEVAZIONE - CALCESTRUZZI

Dopo la realizzazione delle platee si è proceduto con le strutture verticali. Le pareti interne del cinema sono state previste in calcestruzzo liscio facciavista, in particolare tutti i vani scala e ascensore e gli altri setti strutturali, che ad oggi raggiungono la quota del terzo piano, come anche le colonne e i pilastri che sorreggono tutti gli impalcati successivi.

#### COPERTURA

Sono state realizzate ex novo tutte le impermeabilizzazioni della copertura, la posa della linea vita e la posa delle tegole, delle grondaie e delle scossaline in zincotitanio. Tutte le gronde in pietra d'Istria esistenti sono state pulite mediante microsabbatrice con polvere di marmo e ripristinate sulle parti mancanti.

E' stata inoltre terminata la copertura con la posa del tetto rovescio sulla terrazza sopra la cabina di proiezione che ospiterà la macchina del trattamento aria per la sala 1.

#### IMPIANTI

La dotazione impiantistica della struttura è formata da tutti gli impianti tradizionali e speciali che di seguito di elencano: impianto di messa a terra, parafulmine, ricezione dei segnali televisivi terrestri in digitale, elettrico, allarme, tv circuito chiuso, rivelazione incendi, evacuazione, ascensori, idrico antincendio, idrico-sanitario, scarichi fognari, trattamento aria, climatizzazione, video-audio proiezione, biglietteria elettronica, centralino telefonico e fibra ottica per il collegamento dati in banda larga.

#### PROTEZIONE AL FUOCO CON INTONACO INTUMESCENTE

Sono state protette tutte le nuove strutture in acciaio e quelle preesistenti in cemento armato e tutta la vecchia copertura a volta del cinema comprese catene e tiranti con un intonaco intumescente adatto a migliorare la resistenza al fuoco della struttura.

#### ISOLAMENTO TERMO-ACUSTICO

Su indicazione di specialisti sono state posati tutti gli isolamenti acustici (a doppio strato) e termici per la coibentazione della pavimentazione delle sale per evitare sia l'interferenza tra sale e sala, sia l'interferenza tra sale e ambienti adiacenti in entrata e in uscita.

E' stata progettata la parete divisoria tra le sale 2 e 3, sono stati realizzati tutte le opere conseguenti (tagli acustici e ammortizzatori ecc...) per garantire il confort acustico.

#### ARREDI

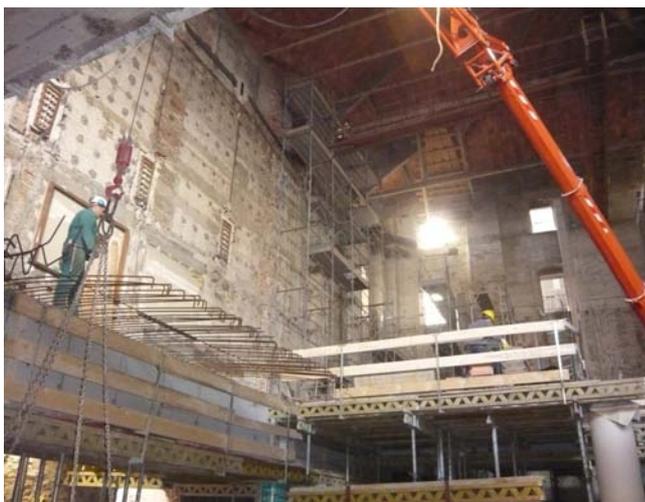
Per la scelta degli arredi si è data la priorità al confort dello spettatore, ogni poltrona offre un ampio spazio di seduta, un doppio bracciolo e un porta bicchiere. Lo spazio tra le poltrone è tale da consentire il comodo accesso alle file anche con spettatori già seduti. Ogni arredo è stato scelto nel materiale e di classe antincendio adeguata alle norme di prevenzione incendi.



2010 - Demolizioni avancorpo novecentesco



2010 - Cinema strutture verticali in cls



2010 - Cinema strutture verticali e 1° solaio in cls



2010 Cinema strutture in cls e acciaio 2° solaio



2010 - Cinema strutture in cls e acciaio 2° solaio



2011 - Cinema setti murari in cls a vista



2011 – Supermercato piano terra



2011 – Cinema strutture in cls e acciaio 2° solaio



2011 – Supermercato solaio piano 1°



2011 – Cinema strutture in cls e acciaio 3° solaio



2011 – Cinema sala 2 e 3 piano 2° e 3° solaio



2011 – Supermercato piano terra



2011 – Cinema piano terra



2011 – Cinema piano 2°



2011 – Cinema piano 1° - hall



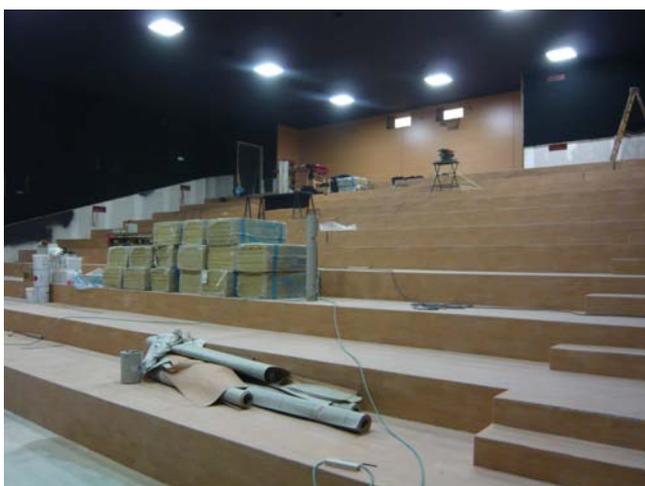
2011 – Cinema piano 1° - sala 1 grande



2011 – Cinema piano 2° - sala 2 piccola



2011 – Cinema piano 1° - hall



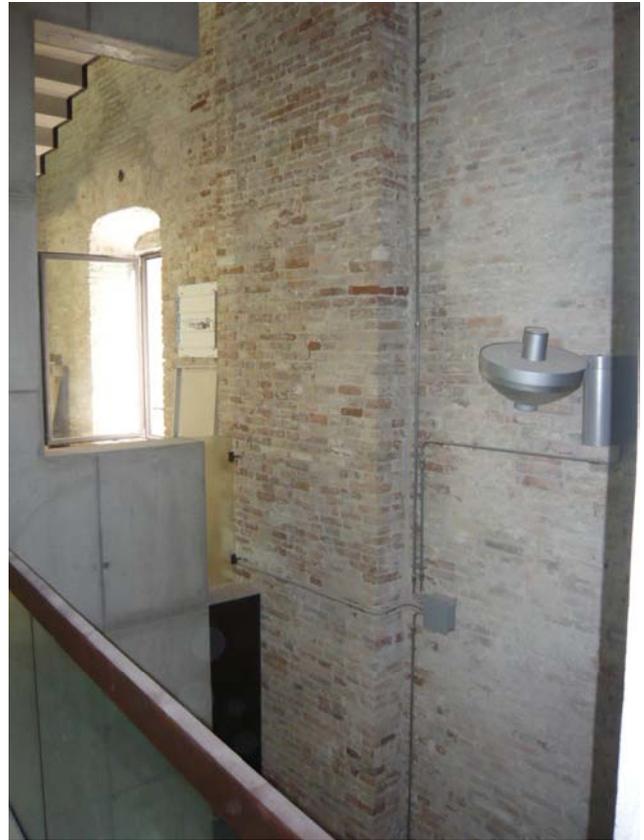
2012 – Cinema piano 1° - sala 1 grande



2012 – Cinema piano 1° - hall



2012 – Cinema piano 1° - hall



2012 – Cinema piano 1° - hall



2012 – Cinema piano 1° - sala 1 grande



2012 – Cinema piano 1° - sala 1 grande



2012 – Cinema piano 1° - hall



2012 – Cinema piano 1° - uffici



2012 – Cinema piano 1° 2° - scale



2012 – Cinema piano 2° - ingresso sala 3



Render dell'intervento