



CI 14806 "REALIZZAZIONE NUOVO GATTILE A SAN GIULIANO"

CUP: F73J20000020004

Responsabile Unico del Progetto: Arch. Irene Annoè

DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE

PREMESSA

Il presente documento illustra le caratteristiche del contesto urbano di riferimento e definisce l'ambito di intervento delineando gli indirizzi progettuali generali da sviluppare e rappresenta il quadro esigenziale per l'elaborazione della fase esecutiva e relativa direzione lavori, redatto ai sensi dell'allegato I.7 del D. Lgs. 36/23.

1. QUADRO ESIGENZIALE

Con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 75 del 23/12/2022, di approvazione del Bilancio di previsione per gli esercizi finanziari 2023-2025, e del Documento Unico di Programmazione 2023-2025, è stato inserito, nell'annualità 2025, il C.I. 14806 "Realizzazione del nuovo gattile a San Giuliano", di importo pari ad € 1.215.000,00.

Con successive Deliberazioni di Consiglio Comunale n. 71 del 21/12/2023 e n. 33 del 13/06/2024 la realizzazione del C.I. 14806 è stata spostata nell'annualità 2026, con riduzione dell'importo da € 1.215.000,00, ad € 1.115.000,00; conestualmente è stata anticipata, all'annualità 2024, la progettazione del nuovo edificio a tutela dei felini, creando una specifica NO24111 "Progettazione nuovo gattile a San Giuliano", dell'importo di € 100.000,00.

Con successiva Deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 del 19/06/2025 di approvazione della variazione al Bilancio di previsione 2025-2027, il CI 14806 è stato spostato nell'annualità 2025 del programma triennale delle Opere Pubbliche 2025-2027, con aumento dell'importo da € 1.115.000,00 ad € 1.900.000,00= (o.f.c.), finanziato con contributo Quatar Museum Authority;

L'Amministrazione Comunale considera l'intervento di importanza strategica, anche a seguito della recente realizzazione del nuovo rifugio del cane che è stato già costruito nelle adiacenze del futuro gattile, sempre a San Giuliano. Tale intervento garantirà una tutela e una difesa dei gatti che è stata anche indicata nelle linee di mandato, facendo diventare il Comune di Venezia un centro di eccellenza per queste materie. Si tratta quindi di interventi fondamentali per dare dignità agli animali abbandonati in un'ottica di creare un ambiente ottimale dove possono essere facilitate le domande/richieste di adozione degli animali: il tutto in un ambiente a verde come il parco di San Giuliano.

Dopo aver verificato nel territorio le condizioni ed il quadro delle colonie feline, che l'Amministrazione cerca di sostenere con specifici bandi annuali per rifondere le spese sostenute dalle associazioni a difesa degli animali, si ritiene indispensabile la progettazione e la successiva costruzione di un nuovo gattile.

2. DOCUMENTO DI INDIRIZZO ALLA PROGETTAZIONE

2.1 STATO DEI LUOGHI E INDIRIZZI ALLA PROGETTAZIONE

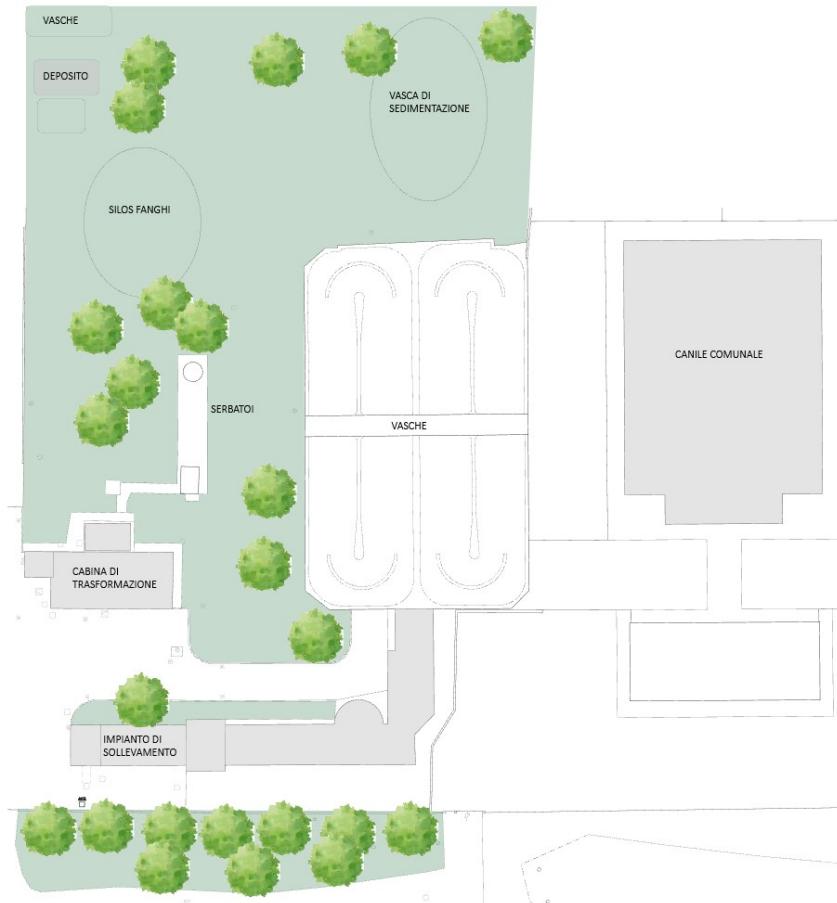
In linea con quanto previsto dal quadro esigenziale, l'ambito dell'intervento è costituito prevalentemente da un terreno di proprietà comunale sopra il quale Veritas ha nel tempo costruito due vasche di decantazione delle acque, adiacente al nuovo rifugio comunale del cane intitolato alla compiuta Silvana Tosi e al canile sanitario dell'Ulss, all'interno del parco di San Giuliano. I terreni sono a verde, con appunto delle vasche di decantazione dell'acqua costruite nel tempo da Veritas, e adiacenti al canale della Seppa. Oggi sono già presenti in loco delle casette per gatti depositate da un'Associazione di difesa del gatto, quindi l'ambito è già oggi utilizzato per la finalità di cui al codice di intervento.

Si arriva alla futura costruzione da una strada già presente che corre lungo il limite del parco San Giuliano e che permette di raggiungere già oggi il realizzato rifugio del cane comunale. Ottima inoltre la permeabilità con le piste ciclabili (presenti nel parco) oltre ad avere una facilità per chi si sposta a piedi.

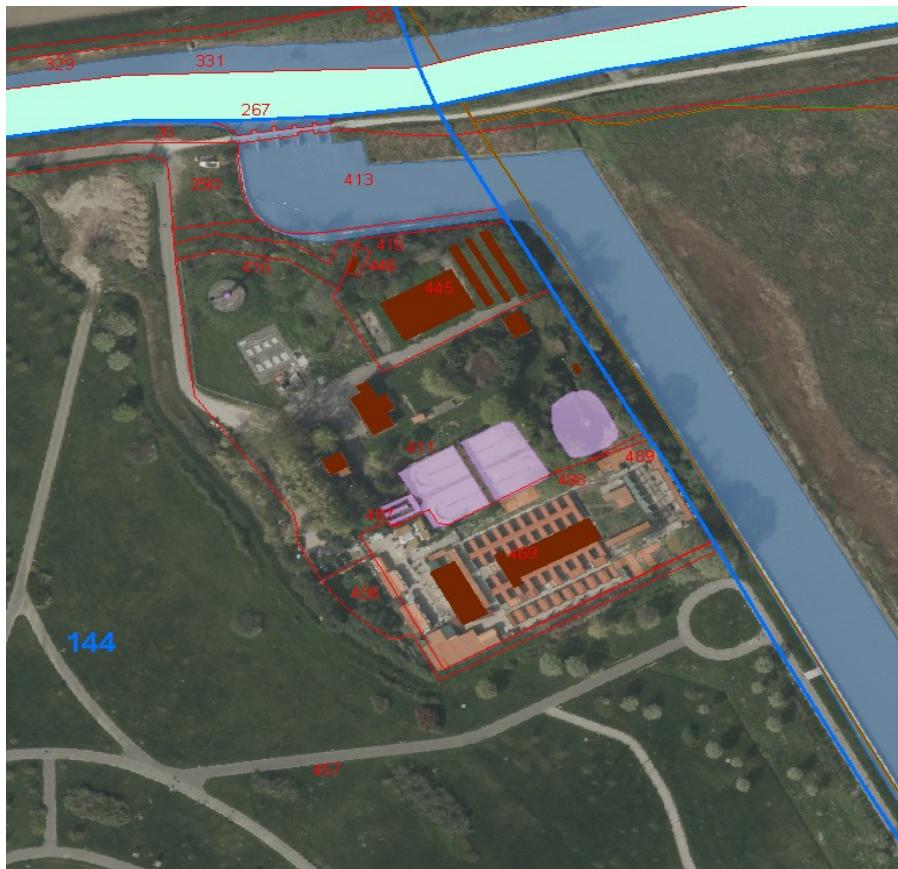
Area di intervento:



Inquadramento stato di fatto:



Nella mappa sottostante, invece, troviamo meglio specificati i mappali di intervento di proprietà del Comune di Venezia (fonte Agenzia delle Entrate):



Comune di Venezia
Foglio 144 mappale 411

Proprietario terreni comune di Venezia con stabili non sono accatastati.

INQUADRAMENTO COMPLESSIVO

2.2 OBIETTIVI ED ESIGENZE DA SODDISFARE

Come riportato nelle premesse e nel quadro esigenziale, gli obiettivi che si intendono raggiungere con l'intervento in oggetto, sono:

- migliorare il benessere e la tutela degli animali abbandonati;
- creare una struttura di eccellenza, al pari di quella già realizzata e molto apprezzata del rifugio del cane, che possa essere punto di riferimento a livello territoriale per la cura dei gatti;
- facilitare l'accesso alla struttura mediante l'utilizzo della bicicletta o a piedi;
- riempire di funzioni il Parco di San Giuliano, per valorizzarlo, farlo conoscere sempre più, e viverlo al meglio, anche per le sue valenze paesaggistiche, culturali, sociali, sportive, aggregative;
- incentivare l'adozione dei felini nelle famiglie.

I principi fondamentali del progetto si basano sulla creazione di un ambiente adeguato per il gatto, pensato sia dal punto di vista sanitario che etologico.

Sono cinque gli elementi chiave su cui si fonda:

- Uno spazio sicuro che garantisca il benessere dei gatti.
- Risorse multiple e separate, necessarie soprattutto in presenza di più individui.
- Opportunità di gioco e di comportamento predatorio, per soddisfare i loro istinti naturali.
- Interazioni sociali positive, coerenti e prevedibili tra esseri umani e gatti.
- Un ambiente che valorizzi il senso dell'olfatto, elemento centrale nella vita del gatto.

Dal punto di vista etologico, il territorio di un gatto è suddiviso in diverse aree, dette campi territoriali, ognuna associata a specifiche attività comportamentali.

Il Giardino Nascosto, ricavato dal recupero delle vecchie vasche, accoglierà i felini inadatti alla vita libera e poco inclini alla convivenza domestica. Si tratta di gatti che non possono essere reinseriti nel territorio né affidati a una famiglia, e che quindi necessitano di una zona controllata di semi-libertà.

Il Parco Felino sarà organizzato in diverse aree funzionali, anch'esse definite campi territoriali, distinte in base alle loro funzioni (zona cibo, zona riposo, zone di nascondiglio, ecc.).

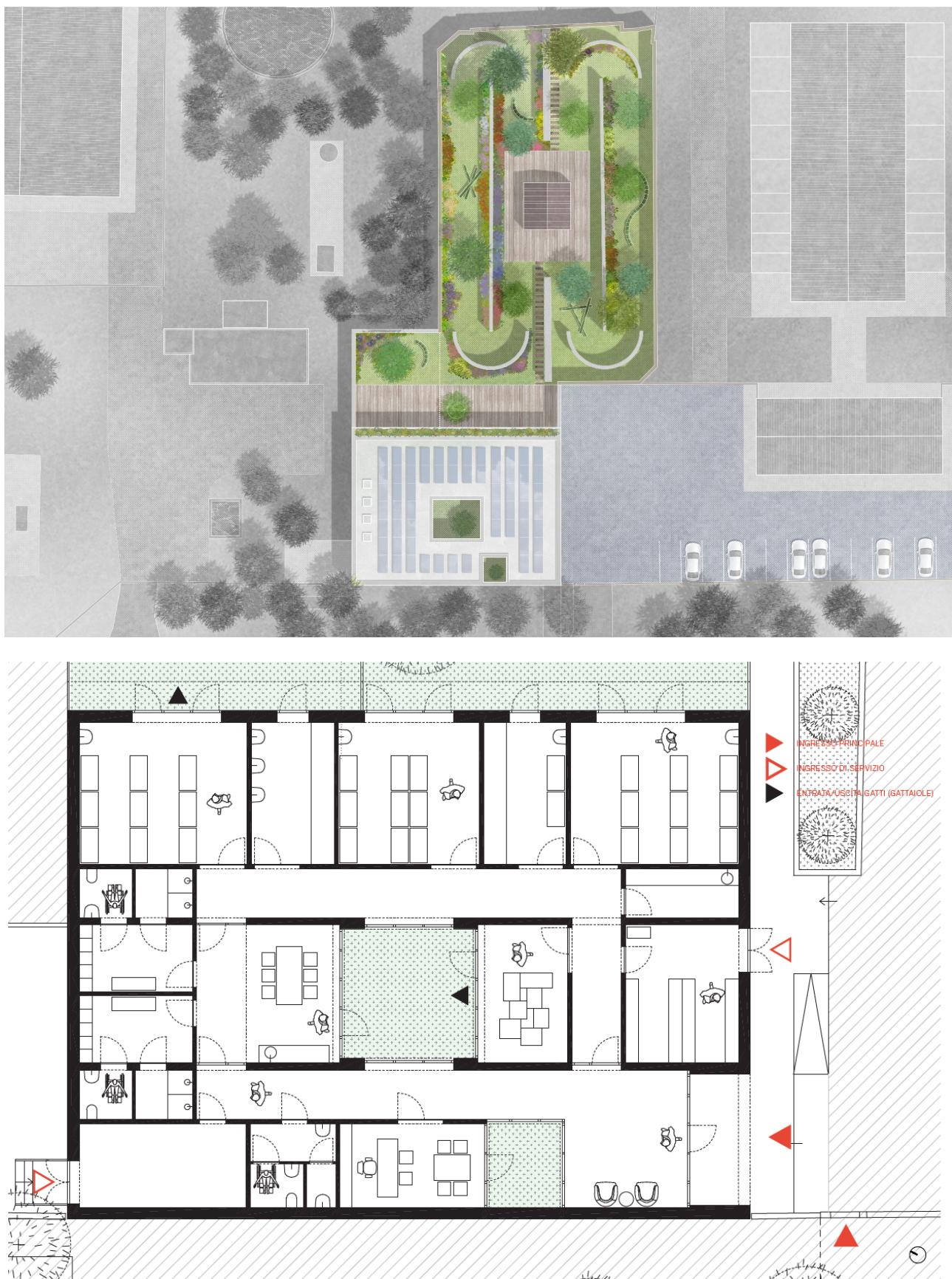
All'interno del parco, i gatti troveranno tutto ciò di cui hanno bisogno: cibo, acqua, rifugi sicuri, nascondigli e spazi protetti in cui muoversi liberamente e interagire con gli altri.

Un ruolo centrale sarà svolto dagli arricchimenti ambientali, naturali (alberi, cespugli, erba) e artificiali (strutture per arrampicarsi, nascondigli, passerelle). Questi elementi contribuiscono a prevenire comportamenti problematici e favoriscono il benessere psicofisico dell'animale.

Infine, la presenza delle persone sarà un aspetto essenziale del progetto: il Parco Felino diventerà un'oasi di incontro e relazione tra gatti e persone, in particolare appartenenti a categorie fragili come anziani, bambini e adolescenti con bisogni specifici.

L'ambiente sarà concepito come uno spazio condiviso, inclusivo e rispettoso delle necessità di tutti i suoi abitanti — umani e non umani.

Indicazioni planimetria di progetto:





2.3 REQUISITI TECNICI

Il progetto di fattibilità tecnico ed economica è stato affidato alla Società Sinergo S.p.A, p.iva 03877160279, ai sensi dell'art. 41 c. 6 del D.Lgs. 36/2023 e di quanto disposto nella Sezione II dell'allegato I.7 al D.Lgs 36/2023. Il progetto è stato consegnato con PG/2025/0498269 del 24/09/2025, verificato con PG/2025/0503110 del 26/09/2025 dall'Ing. Simone Agrondi ed è stato approvato con Delibera di Giunta – DGC n. 202 del 29 settembre 2025.

La progettazione per l'elaborazione del progetto esecutivo del nuovo Gattile di San Giuliano dovrà rispettare tutte le normative vigenti applicabili di cui si riportano i principali riferimenti a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- D. Lgs. 36/2023, codice dei contratti pubblici in attuazione dell'articolo 1 della legge 21 giugno 2022, n. 78, recante delega al Governo in materia di contratti pubblici ;
- L. 9.01.1989, n.13 Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati;
- L. 5.02.1992 n.104 Legge-quadro per l'assistenza, l'integrazione sociale e i diritti delle persone handicappate;
- D.P.R. 24.07.1996, n.503 Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche degli edifici, spazi e servizi pubblici.
- Regolamento Edilizio Comune di Venezia, in vigore dal 15/02/20, principalmente in tema di acque meteoriche;
- DGR del Veneto n. 3637 del 12.12.2002, delle sue successive modifiche ed integrazioni;
- DGR del Veneto n. 2948 del 06/10/2009 - L. 3 agosto 1998, n. 267 - Nuove indicazioni per la formazione degli strumenti urbanistici. Modifica delle delibere n. 1322/2006 e n. 1841/2007 in attuazione della sentenza del Consiglio di Stato n. 304 del 3 aprile 2009 e s.m.i.;
- Deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n. 1322 del 10 maggio 2006, come integrato con deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n.1841 del 19 Giugno 2007;
- DGR del Veneto n. 842 del 15/05/2012 - Piano di tutela delle acque e s.m.i..
- Norme Tecniche di Attuazione (NTA) del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni (PGRA)
- Durante la redazione del progetto di fattibilità tecnico economica si è svolta la conferenza dei servizi con PG/2025/0376441 del 18/07/2025.

2.4 LIVELLI DELLA PROGETTAZIONE

Il livello di progettazione richiesto è l'elaborazione del esecutivo, ai sensi del D.Lgs 36/2023, per la realizzazione del nuovo Gattile di San Giuliano.

I contenuti sono quelli definiti dal D.Lgs. m. 36/2023.

Si prevede il seguente cronoprogramma:

Consegna del progetto esecutivo: febbraio 2025.

Approvazione progetto: entro 120 giorni dalla consegna.

Pertanto i tempi da rispettare per la consegna degli elaborati progettuali sono quelli sopra indicati, a meno di specifiche cause di forza maggiore da dover comunicare al Rup.

2.5 ELABORATI GRAFICI

Gli elaborati grafici del progetto di fattibilità tecnico economica dovranno rispettare le disposizioni del D. Lgs. 36/23 e suoi allegati.

Dovranno contenere le verifiche sulla patrimonialità dell'intervento, l'inquadramento urbanistico e la destinazione urbanistica, i vincoli presenti sull'ambito di intervento, e tutti gli elementi utili per la richiesta dei pareri agli enti/uffici di competenza.

Dovranno mantenere, il più possibile, dimensioni del formato standard, con cartiglio in formato A4 sul lato destro in basso delle tavole di grande formato, e con cartiglio sulla copertina dei fascicoli e dei documenti in A4 e A3.

Il cartiglio dovrà altresì assicurare la coerenza dell'identità visiva di tutte le azioni di informazione e comunicazione realizzate nel quadro del Programma sulla base della Strategia di comunicazione e rispettare i contenuti e le indicazioni fornite dal RUP.

Si prevede comunque che il progetto esecutivo sia composto dai seguenti elaborati: a) relazione generale; b) relazioni specialistiche; c) elaborati grafici, comprensivi anche di quelli relativi alle strutture e agli impianti, nonché, ove previsti, degli elaborati relativi alla mitigazione ambientale, alla compensazione ambientale, al ripristino e al miglioramento ambientale; d) calcoli del progetto esecutivo delle strutture e degli impianti; e) piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti; f) aggiornamento del piano di sicurezza e di coordinamento di cui all'articolo 100 del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81; g) quadro di incidenza della manodopera; h) cronoprogramma; i) elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi; l) computo metrico estimativo e quadro economico; m) schema di contratto e capitolato speciale di appalto; n) piano particolare di esproprio aggiornato; o) relazione tecnica ed elaborati di applicazione dei criteri minimi ambientali (CAM) di riferimento, di cui al codice, ove applicabili; p) fascicolo adattato alle caratteristiche dell'opera, recante i contenuti di cui all'allegato XVI al decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81. p-bis) modelli informativi e relativa relazione specialistica sulla modellazione informativa, nei casi previsti dall'articolo 43 del codice; p-ter) capitolato informativo nei casi previsti dall'articolo 43 del codice.

2.6 LIMITI ECONOMICI

L'importo totale del quadro economico è pari a € 300.000,00.

GATTILE COMUNALE DI SAN GIULIANO A VENEZIA – MESTRE (VE)		
ESECUTIVO		
QUADRO ECONOMICO		
	IMPORTO LAVORI	
A.1	Lavori a misura	937.007,80
A.2	Costo della manodopera (non soggetto a ribasso)	350.524,80
	SOMMA A.1+A.2	1.287.532,60
B.1	Lavori in economia (non soggetti a ribasso)	0,00
B.2)	Costi della sicurezza (non soggetti a ribasso)	57.609,64
C)	Importo relativo all'aliquota per l'attuazione di misure di prevenzione e repressione criminalità e tentativi di infiltrazione mafiosa, di cui all'art. 204 comma 6 lettera e) del D.lgs. 36/23 (non soggetto a ribasso)	0,00
D)	Opere di mitigazione e compensazione dell'impatto ambientale e sociale, nel limite del 2% del costo complessivo dell'opera; costi per il monitoraggio ambientale	0,00
	TOTALE A.1+A.2+B.1+B.2+C+D	1.345.142,24
E)	SOMME A DISPOSIZIONE	
E.1)	Lavori in amministrazione diretta previsti in progetto ed esclusi dall'appalto (arredi e attrezature)	40.000,00
E.2)	Rilievi, accertamenti e indagini a cura della stazione appaltante	0,00
E.3)	Rilievi, accertamenti e indagini a cura del progettista	7.000,00
E.4)	Allacciamenti ai pubblici servizi e superamento eventuali interferenze	5.000,00
E.5)	Imprevisti, di cui all'art. 5 comma 2 Allegato I.7 del D.lgs. 36/23	107.788,35
E.6)	Accantonamenti in relazione alle modifiche di cui agli artt. 60 e 120 comma 1 lett. a) del D.lgs. 36/23	0,00
E.7)	Acquisizione aree o immobili, indennizzi	0,00
E.8.1)	Spese tecniche relative alla progettazione, alle attività preliminari, ivi compreso il monitoraggio di parametri necessari ai fini della progettazione ove pertinente, al coordinamento della sicurezza in fase di progettazione, alle conferenze dei servizi, alla direzione lavori e al coordinamento della sicurezza in fase di esecuzione, all'assistenza giornaliera e contabilità	133.111,38
E.8.2)	Spese tecniche (incentivi di cui all'art. 45 del D.lgs. 36/23, nella misura corrispondente alle prestazioni svolte dal personale dipendente) (80% del 2%)	21.522,28
E.9)	Spese per attività tecnico amministrativa e strumentale connessa alla progettazione, di supporto al RUP qualora si tratti di personale dipendente, di assicurazione dei progettisti qualora siano dipendenti dell'amministrazione, ai sensi dell'art. 2 comma 4 del D.lgs. 36/23 e per la verifica preventiva della progettazione ai sensi dell'art. 42 del D.lgs. 36/23	0,00
E.10)	Spese di cui all'art. 45 commi 6 e 7 del D.lgs. 36/23 (20% del 2%)	5.380,56
E.11)	Eventuali spese per commissioni giudicatrici	0,00
E.12)	Spese per pubblicità	3.000,00
E.13)	Spese per prove di laboratorio, accertamenti e verifiche tecniche obbligatorie o previste dal capitolato speciale d'appalto, di cui all'art. 116 comma 11 del D.lgs. 36/23, e per l'eventuale monitoraggio successivo alla realizzazione dell'opera ove prescritto	0,00
E.14)	Spese per collaudo tecnico-amministrativo, collaudo statico e altri eventuali collaudi specialistici	26.592,64
E.15)	Spesa per la verifica preventiva dell'interesse archeologico, di cui all'art. 41 comma 4 del D.lgs. 36/23	0,00
E.16)	Spese per i rimedi alternativi alla tutela giurisdizionale	0,00
E.17)	Spese per le opere artistiche di cui alla L. 717/1949	0,00
E.18.1)	IVA (aliquota 10%)	134.514,22
E.18.2)	IVA (aliquota 22%)	70.948,32
	TOTALE E	349.395,21
	TOTALE GENERALE	1.900.000,00

2.7 INDICAZIONI PER IL FUTURO APPALTO

Si prevede di realizzare l'opera mediante affidamento dei lavori con procedura negoziata ai sensi dell'art. 50, comma 1 lettera c), del Codice Appalti. Ai sensi dell'art. 108 del Codice Appalti, la modalità di scelta del contraente deve avvenire sulla base del criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo o sulla base dell'elemento prezzo o del costo, seguendo un criterio di comparazione costo/efficacia quale il costo del ciclo di vita, conformemente a quanto previsto dall'allegato II.8, con riguardo al costo del ciclo di vita. Nella progettazione dell'opera dovranno essere rispettati i criteri ambientali minimi (CAM) previsti per la tipologia di intervento, adottati con decreto del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica, per quanto materialmente applicabili.

2.8 SPECIFICHE TECNICHE PER MATERIALI, ELEMENTI E COMPONENTI

Nella progettazione dell'opera dovranno essere adottate scelte di opportunità in merito all'utilizzo di materiali, elementi e componenti ai fini del perseguitamento dei requisiti di resistenza, durabilità, robustezza e resilienza, nonché, per gli impianti, l'efficienza energetica e la sicurezza.

Mestre, 20/11/2025

Il Responsabile Unico del Progetto
arch. Irene Annoè

*Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. d.lgs. 82/2005 e s.m.i. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli art. 22, 23 e 23 ter D.lgs 7/3/2005 n.82."