



AREA LAVORI PUBBLICI MOBILITÀ E TRASPORTI
Settore Edilizia Comunale Venezia Centro Storico ed Isole
Servizio Edilizia 1 Venezia Centro Storico e Isole

Responsabile del Servizio: ing. Giovanni Voltolina

Oggetto: Progetto di restauro e recupero funzionale dell'edificio denominato "Ex colonia elioterapica" presso il Polo Nautico - Punta San Giuliano Venezia

Documento di indirizzo alla progettazione (DIP)
(art 3 dell'allegato I.7 del DLgs 36/2023)

a) lo stato dei luoghi con le relative indicazioni di tipo catastale, eventualmente documentabile tramite modelli informativi che ne riflettano la condizione;

L'edificio è sito a Mestre in via San Giuliano 15 ed è identificato catastalmente al foglio 144, mappale 65. L'immobile e la sua area esterna di pertinenza sono tutelati ai sensi della parte II del D.Lgs. 42/2004 (Provvedimento di interesse culturale - 19/09/2020) e ricadono nell'ambito di tutela paesaggistica della Laguna di Venezia, ai sensi dell'art. 157 della parte III dello stesso (Dichiarazione di notevole interesse pubblico riguardante l'ecosistema della Laguna di Venezia - 1/08/1985).



Ortofoto

Direttore - ing. Simone Agrondi (simone.agrondi@comune.venezia.it)

Dirigente - arch. Silvia Loreto (silvia.loreto@comune.venezia.it)

Responsabile del Servizio e del Procedimento - ing. Giovanni Voltolina (giovanni.voltolina@comune.venezia.it)

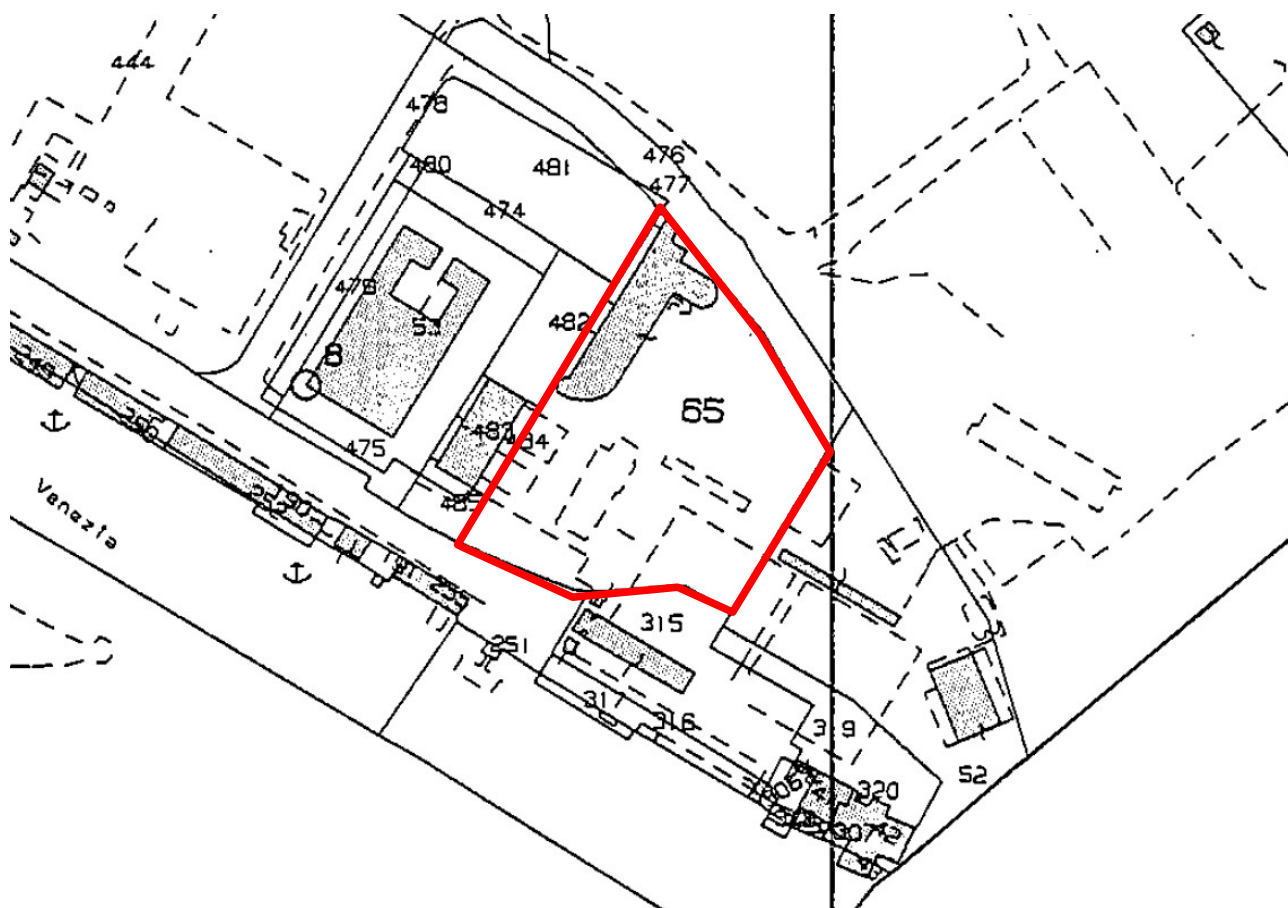
Sede di Venezia, Ca' Farsetti San Marco, 4136

pec: dirlavoripubblici@pec.comune.venezia.it



AREA LAVORI PUBBLICI MOBILITÀ E TRASPORTI
Settore Edilizia Comunale Venezia Centro Storico ed Isole
Servizio Edilizia 1 Venezia Centro Storico e Isole

Responsabile del Servizio: ing. Giovanni Voltolina



Estratto mappa catastale, fg. 144, mapp. 65

L'edificio ricade nell'ambito del versante sud-est del Parco San Giuliano, nell'area dove sono collocati gli spazi del Polo Nautico, dove fu realizzato negli anni dell'immediato secondo dopoguerra quando la punta di San Giuliano era considerata la spiaggia dei cittadini della terraferma. Oggi in questo stabile operano alcune associazioni sportive remiere che utilizzano gli spazi come uffici, laboratori di piccola manutenzione e spogliatoi per gli iscritti. Lo stato dei luoghi è particolarmente compromesso dall'usura del tempo, anche per via dei materiali poveri con cui l'opera è stata realizzata.

L'immobile è di proprietà del Demanio in concessione al Comune di Venezia.

b) gli obiettivi da perseguire attraverso la realizzazione dell'intervento, le funzioni che dovranno essere svolte, i fabbisogni e le esigenze da soddisfare e, ove pertinenti, i livelli di servizio da conseguire e i requisiti prestazionali di progetto da raggiungere;

Direttore - ing. Simone Agrondi (simone.agrondi@comune.venezia.it)

Dirigente - arch. Silvia Loreto (silvia.loreto@comune.venezia.it)

Responsabile del Servizio e del Procedimento - ing. Giovanni Voltolina (giovanni.voltolina@comune.venezia.it)

Sede di Venezia, Ca' Farsetti San Marco, 4136

pec: dirlavoripubblici@pec.comune.venezia.it



AREA LAVORI PUBBLICI MOBILITÀ E TRASPORTI
Settore Edilizia Comunale Venezia Centro Storico ed Isole
Servizio Edilizia 1 Venezia Centro Storico e Isole

Responsabile del Servizio: ing. Giovanni Voltolina

L'Amministrazione Comunale intende proporre interventi che portino ad un adeguato recupero e alla valorizzazione dell'immobile. La riqualificazione dell'edificio rientra nell'ottica di una più generale riqualificazione dell'area, dove al momento è già in corso un intervento complessivo di riordino del Polo Nautico, per consentire la conservazione e lo sviluppo delle società remiere e di vela, secondo la tradizione lagunare.

Gli interventi per il fabbricato Ex Colonia Elioterapica dovranno delinearsi sostanzialmente come interventi di manutenzione straordinaria, mirando alla riqualificazione energetica e al miglioramento statico e sismico del fabbricato, data la presenza di evidenti lacune strutturali e l'obsolescenza delle dotazioni impiantistiche. Di fatto l'assetto architettonico e formale dell'edificio dovrà rimanere invariato, al netto di uno studio atto a migliorare la distribuzione degli spazi interni dell'edificio rispetto alla sua futura funzionalità.

Dal punto di vista architettonico si mira comunque a tutelare gli aspetti storico-monumentali del bene, salvaguardando gli elementi architettonici caratteristici, e al contempo garantendo l'integrità strutturale ed eliminando le cause che ne provocano il deterioramento, come le infiltrazioni d'acqua nei solai e nelle murature perimetrali.

c) i requisiti tecnici che l'intervento deve soddisfare in relazione alla legislazione tecnica vigente e al soddisfacimento delle esigenze di cui alla lettera b);

Il progettista dovrà fare particolare attenzione ai seguenti aspetti:

- compatibilità del progetto con il bene monumentale e adozione di scelte progettuali mirate alla tutela e la valorizzazione del patrimonio culturale;
- compatibilità ecologica della proposta progettuale, privilegiando l'utilizzo di tecniche e materiali, elementi e componenti a basso impatto ambientale;
- all'adozione di principi di progettazione bioclimatica e di "sistemi passivi" che consentano di migliorare il bilancio energetico dell'edificio, nell'ottica di una sostenibilità complessiva dell'intervento stesso, con l'obiettivo di una riduzione dei consumi energetici;
- alla ispezionabilità e manutenibilità dell'opera.

d) i livelli della progettazione da sviluppare e i relativi tempi di svolgimento, in rapporto alla specifica tipologia e alla dimensione dell'intervento. Tali livelli di progettazione, quando supportati dai metodi e strumenti di gestione informativa delle costruzioni di cui all'articolo 43 del codice, possono tenere in considerazione i livelli di fabbisogno informativo disciplinati dalle norme tecniche;

Direttore - ing. Simone Agrondi (simone.agrondi@comune.venezia.it)

Dirigente - arch. Silvia Loreto (silvia.loreto@comune.venezia.it)

Responsabile del Servizio e del Procedimento - ing. Giovanni Voltolina (giovanni.voltolina@comune.venezia.it)

Sede di Venezia, Ca' Farsetti San Marco, 4136

pec: dir.lavoripubblici@pec.comune.venezia.it



AREA LAVORI PUBBLICI MOBILITÀ E TRASPORTI
Settore Edilizia Comunale Venezia Centro Storico ed Isole
Servizio Edilizia 1 Venezia Centro Storico e Isole

Responsabile del Servizio: ing. Giovanni Voltolina

Il progetto prevede, dopo l'approvazione del progetto di fattibilità tecnico economica, l'affidamento congiunto della progettazione e dell'esecuzione delle opere (appalto integrato, art 44 del Dlgs 36/2023 e smi).

I livelli di progettazione da sviluppare sono i seguenti:

- Progetto di fattibilità tecnico economica (60 giorni a partire dalla comunicazione di avvio della progettazione, al netto delle tempistiche necessarie al rilascio di pareri e autorizzazioni degli altri enti coinvolti);
- Progetto esecutivo (45 giorni a partire dalla comunicazione di avvio della progettazione).

e) gli elaborati grafici e descrittivi da redigere;

PFTE:

- relazione generale;
- relazione tecnica, corredata di rilievi, accertamenti, indagini e studi specialistici;
- relazione di sostenibilità dell'opera;
- rilievi plano-altimetrici e stato di consistenza delle opere esistenti e di quelle interferenti nell'immediato intorno dell'opera da progettare;
- modelli informativi e relativa relazione specialistica;
- elaborati grafici delle opere, nelle scale adeguate, integrati e coerenti con i contenuti dei modelli informativi, quando presenti;
- computo estimativo dell'opera;
- quadro economico di progetto;
- cronoprogramma;
- piano di sicurezza e di coordinamento e stima dei costi della sicurezza;
- capitolato informativo;
- piano preliminare di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- piano preliminare di monitoraggio strutturale.

PROG. ESECUTIVO (da appaltare unitamente all'esecuzione lavori, con appalto integrato):

- relazione generale;

Direttore - ing. Simone Agrondi (simone.agrondi@comune.venezia.it)

Dirigente - arch. Silvia Loreto (silvia.loreto@comune.venezia.it)

Responsabile del Servizio e del Procedimento - ing. Giovanni Voltolina (giovanni.voltolina@comune.venezia.it)

Sede di Venezia, Ca' Farsetti San Marco, 4136

pec: dirlavoripubblici@pec.comune.venezia.it



AREA LAVORI PUBBLICI MOBILITÀ E TRASPORTI
Settore Edilizia Comunale Venezia Centro Storico ed Isole
Servizio Edilizia 1 Venezia Centro Storico e Isole

Responsabile del Servizio: ing. Giovanni Voltolina

- relazioni specialistiche;
- 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;
- calcoli del progetto esecutivo delle strutture e degli impianti;
- piano di manutenzione dell'opera e delle sue parti;
- aggiornamento del piano di sicurezza e di coordinamento;
- quadro di incidenza della manodopera;
- cronoprogramma;
- elenco dei prezzi unitari ed eventuali analisi;
- computo metrico estimativo e quadro economico;
- schema di contratto e capitolato speciale di appalto;
- relazione tecnica ed elaborati di applicazione dei criteri minimi ambientali (CAM) di riferimento, di cui al codice, ove applicabili;
- fascicolo adattato alle caratteristiche dell'opera.

f) le eventuali raccomandazioni per la progettazione, anche in relazione alla pianificazione urbanistica, territoriale e paesaggistica vigente e alle valutazioni ambientali strategiche (VAS), ove pertinenti, procedure tecniche integrative o specifici standard tecnici che si intendano porre a base della progettazione dell'intervento;

Il progetto dovrà ottenere autorizzazione ai sensi dell'art. 21 e dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004 l'autorizzazione al progetto di adeguamento degli scarichi reflui. Da verificare la necessità di un parere progetto dei Vigili del Fuoco.

g) i limiti economici da rispettare e l'eventuale indicazione delle coperture finanziarie dell'opera;

Il finanziamento complessivo è di € 2.000.000,00. L'importo lavori stimato è di € 1.400.000,00.

h) le indicazioni in ordine al sistema di realizzazione dell'intervento;



AREA LAVORI PUBBLICI MOBILITÀ E TRASPORTI
Settore Edilizia Comunale Venezia Centro Storico ed Isole
Servizio Edilizia 1 Venezia Centro Storico e Isole

Responsabile del Servizio: ing. Giovanni Voltolina

L'opera verrà realizzata mediante appalto integrato, pertanto a seguito dell'approvazione del PFTE saranno affidati il progetto esecutivo e i lavori.

i) l'indicazione della procedura di scelta del contraente;

Considerando che l'importo stimato per i lavori ammonta a € 1.400.000,00, l'affidamento avverrà mediante procedura negoziata senza bando, previa consultazione di almeno dieci operatori economici ovvero mediante procedura aperta.

l) l'indicazione del criterio di aggiudicazione;

L'offerta sarà valutata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa, individuata sulla base del miglior rapporto qualità/prezzo.

m) la tipologia di contratto individuata per la realizzazione dell'intervento, e in particolare se il contratto sarà stipulato a corpo o a misura, o parte a corpo e parte a misura;

A misura.

n) le specifiche tecniche contenute nei criteri ambientali minimi (CAM), adottati con decreto del Ministero dell'ambiente e della sicurezza energetica, per quanto materialmente applicabili; qualora la progettazione sia supportata dalla modellazione informativa tali specifiche, per quanto applicabili, possono essere introdotte all'interno dei modelli informativi;

Si veda normativa disponibile.

o) la individuazione, laddove possibile e/o necessario, di lotti funzionali e/o di lotti prestazionali, articolati in strutture analitiche di progetto;

Da un'analisi preliminare non è prevista la suddivisione in lotti. L'intervento per dimensione e tipologia è da considerarsi unitario e funzionale.

p) gli indirizzi generali per la progettazione del monitoraggio ambientale, geotecnico e strutturale delle opere, ove ritenuto necessario;

Non necessario.



AREA LAVORI PUBBLICI MOBILITÀ E TRASPORTI
Settore Edilizia Comunale Venezia Centro Storico ed Isole
Servizio Edilizia 1 Venezia Centro Storico e Isole

Responsabile del Servizio: ing. Giovanni Voltolina

q) le specifiche tecniche per l'utilizzo di materiali, elementi e componenti ai fini:

- 1) del perseguimento dei requisiti di resistenza, durabilità, robustezza e resilienza delle opere;
- 2) della efficienza energetica e della sicurezza e funzionalità degli impianti;

I materiali dovranno essere sottoposti per approvazione alla D.L. e dovranno rispettare i requisiti previsti nei capitolati speciali nonché i requisiti previsti dalle vigenti normative in materia ambientale, di igiene e di sicurezza.

r) l'indicazione di massima dei tempi necessari per le varie fasi dell'intervento;

Progettazione 90gg (al netto dei tempi necessari all'approvazione delle fasi progettuali)

Affidamento dei lavori 90 giorni

Esecuzione Lavori 360 giorni

s) in caso di affidamenti agli operatori economici di cui all'[articolo 66, comma 1, del codice](#), l'importo di massima stimato da porre a base di gara, calcolato nel rispetto del decreto di cui all'[articolo 41, comma 13, del codice](#), per la prestazione da affidare;

Si stimano € 236.969,04 .

t) la possibilità di utilizzare le economie derivanti dai ribassi d'asta anche per motivate varianti in corso d'opera;

Sì.

u) nelle ipotesi in cui non sia prevista la redazione del piano di sicurezza e coordinamento ai sensi del [Titolo IV, Capo I, del decreto legislativo 9 aprile 2008, n. 81](#), la previsione dell'elaborato progettuale della sicurezza contenente l'analisi del contesto ambientale con l'individuazione delle potenziali interferenze, la descrizione dei rischi per la sicurezza e la salute dei lavoratori connessi all'area di cantiere, ad esclusione di quelli specifici propri dell'attività dell'impresa, nonché la stima dei costi della sicurezza per tutta la durata delle lavorazioni;

E' previsto il PSC redatto dai progettisti incaricati.



AREA LAVORI PUBBLICI MOBILITÀ E TRASPORTI
Settore Edilizia Comunale Venezia Centro Storico ed Isole
Servizio Edilizia 1 Venezia Centro Storico e Isole

Responsabile del Servizio: ing. Giovanni Voltolina

v) per le forniture, i criteri di approvvigionamento di materiali idonei a garantire il rispetto dei criteri ambientali minimi e i diritti dei lavoratori, secondo indirizzi finalizzati a promuovere le forniture di materiali certificati da organismi verificatori accreditati di cui al regolamento di esecuzione (UE) 2018/2067 della Commissione, del 19 dicembre 2018.

Trattasi di Lavori e non di forniture.

Il RUP
ing. Giovanni Voltolina
- firma digitale -