

CITTA' DI  
VENEZIA



**AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO E CITTÀ SOSTENIBILE**

**Accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004 tra Comune di Venezia e Alberoni s.r.l. per l'area "La Fontaine" al Lido di Venezia. Variante n. 35 al Piano degli Interventi. Controdeduzione alle osservazioni pervenute e approvazione.**

**ALLEGATO 3**

**Proposta di accordo di pianificazione**

L'allegato è articolato in sei parti:

1. Proposta di Accordo;
2. Progetto Unitario;
3. Schema di convenzione per la gestione dell'impianto sportivo;
4. Stima del valore delle aree e determinazione del beneficio pubblico;
5. Opere di urbanizzazione;
6. Cronoprogramma dei singoli interventi.



## **ACCORDO PROGETTO UNITARIO "LA FONTAINE"**

(ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6 della legge regionale del Veneto n. 11 del 2004)

**tra**

**Alberoni s.r.l.**, con sede a Venezia, via 4 fontane n. 18/A, c.f./p.iva 02290050273, in persona del legale rappresentante, ....., di seguito indicata come "La Proprietà" o "Parte Attuatrice";

e

il Comune di Venezia, con sede a Venezia, Ca' Farsetti, San Marco n. 4136, c.f./p.iva 00339370272, rappresentato da .....

\*\*\*

### **Le Parti**

#### **premessato che**

- a) Alberoni s.r.l., in ragione della cessione della nuda proprietà a VENEZIA FDC s.r.l., con unico socio, con sede legale in via Enrico Toti, 2, a Milano, c.f. 09995510964, è usufruttuaria in Venezia Lido, località La Fontaine, di un'area censita al foglio 28 del catasto terreni del Comune di Venezia, mappali 693 e 694, ove è in fase di ultimazione un impianto natatorio con annessa foresteria, da convenzionare con l'amministrazione Comunale, secondo le intese tra le parti indifferenti agli obblighi qui assunti e a quest'ultima non opponibili, il tutto in forza di permesso di costruire rilasciato nel 2008, e successive varianti in ragione delle quali, rispetto al progetto inizialmente assentito, è stata prevista una riduzione del corpo di fabbrica destinato a foresteria, corrispondente a quattro camere, e la realizzazione di una piscina di 25 metri di lunghezza anziché di 50 metri;
- b) il Comune di Venezia, nel medesimo ambito, è proprietario di un'area confinante censita al foglio 28, mappali 467 e 657, sulla quale insistono un edificio adibito a bocciola e alcuni manufatti utilizzati come sede operativa e magazzini del servizio di Pronto Intervento per la manutenzione stradale;

- c) le varianti al permesso di costruire, come meglio illustrato nell'allegata relazione (allegato 1), si sono rese necessarie per rispettare, da un lato, l'indice di edificabilità del lotto e, dall'altro, per conseguire l'omologazione da parte della FIN (Federazione Italiana Nuoto) dell'impianto natatorio, poiché la maggior lunghezza non avrebbe lasciato i margini dal confine con la finitima proprietà del Comune richiesti dai regolamenti sportivi;
- d) l'intervento in corso di realizzazione corrisponde a quanto assentito con permesso di costruire PG/2008/239155 e successive varianti, in conformità alla Variante al Piano regolatore generale per l'Isola del Lido che inserisce i terreni di proprietà della Parte Attuatrice nella zona territoriale omogenea B0 – novecentesca di pregio (tavola B1) e prevede la destinazione d'uso "C – aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport" (tavola B3). L'area è inoltre censita come standard urbanistico (tavola B6) tra le attrezzature di quartiere "A – area per l'istruzione: asilo nido, scuole materne e scuole dell'obbligo", con la previsione di una riconversione funzionale ad attrezzature sportive;
- e) nel corso del 2015, all'esito di numerosi incontri, il Comune di Venezia si è reso disponibile a cedere ad Alberoni srl, una porzione dell'area per 985 mq di sua proprietà (C.T., sez. VE, fg. 28, mapp 467, porz., e 657, porz.) corrispondente al prolungamento dell'area interessata dall'intervento sino al margine della laguna (d'ora innanzi "porzione di terreno A"), con l'obiettivo di realizzare una piscina di 50 metri omologata per sostenere competizioni agonistiche di livello nazionale;
- f) successivamente, il Comune di Venezia ha ravvisato l'opportunità di operare una riqualificazione complessiva dell'isolato e di cedere ad Alberoni srl anche le fasce di terreno laterali rispetto all'area de qua (ovvero le restanti porzioni del mappale 467 e un ulteriore porzione del mappale 657), attualmente in parte occupate da un fabbricato destinato alla bocciofila e da strutture destinate a sede del Pronto Intervento e a magazzino di materiale per la manutenzione delle strade (d'ora innanzi "porzione di terreno B");
- g) le succitate aree, "porzione di terreno A" e "porzione di terreno B", ricadono anch'esse nella zona territoriale omogenea B0 – novecentesca di pregio (Variante al piano regolatore generale per l'Isola del Lido, tavola B1), con destinazione d'uso C – aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport (ivi, tavola B3) e sono censite come standard urbanistici (ivi, tavola B6) tra le attrezzature di quartiere C – aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport;
- h) Alberoni srl ha rappresentato, inoltre, l'esigenza di differenziare la destinazione urbanistica delle aree propriamente interessate dall'attività sportiva – piscina, gradinate e aree verdi – da quelle della foresteria, con il cambio della destinazione

d'uso di quest'ultima da area gioco e sport ad attività ricettive al fine di svincolarne l'utilizzo;

- i) nel contempo, la Parte Attuatrice si è resa disponibile a:
- ampliare le aree ricreative, con la realizzazione di un'ulteriore piscina, unitamente a quella principale e alle aree di pertinenza per l'uso pubblico;
  - riposizionare la bocciola in altro contesto sportivo di sua proprietà, occupandosi nel contempo di effettuare le opere di bonifica sul terreno già di proprietà comunale;
  - demolire i manufatti del Pronto Intervento una volta realizzata, su area indicata dall'Amministrazione, una nuova sede per tale servizio;
- j) è interesse comune delle Parti rendere completa nei termini suddetti la riqualificazione dell'area in discussione, sulla base di regole urbanistiche che distinguano le diverse destinazioni delle porzioni che la compongono e, nel contempo, individuare i termini per l'utilizzo convenzionato delle strutture sportive, conciliando l'interesse generale con le esigenze della Proprietà;
- k) la Proprietà, sentita l'Amministrazione Comunale e condiviso l'obiettivo di valorizzare l'area di cui si verte, nel pieno rispetto della sua vocazione specifica, ha elaborato una proposta di accordo, conformemente a quanto previsto dall'articolo 6 della legge regionale del Veneto n. 11 del 2004 e disciplinato in linea generale dall'articolo 11 della legge n. 241 del 1990, nel quadro di quanto dispone la delibera del Commissario straordinario del Comune di Venezia nella competenza del Consiglio Comunale n. 98/2014;
- l) la proposta di Accordo prevede la modifica della destinazione d'uso di alcune porzioni del compendio in esame e, pertanto, essa ha comportato variante urbanistica al Piano degli Interventi – VPRG per l'isola del Lido;
- m) la proposta di Accordo è stata recepita dall'Amministrazione comunale con delibera di Consiglio comunale n. 58 del 24/10/2019, con cui è stata contestualmente adottata la variante al Piano degli Interventi n.35;
- n) l'accordo e la variante sono stati definitivamente approvati con delibera di Consiglio comunale n. .... del ...../...../.....;
- o) i seguenti elaborati sono allegati al presente Accordo e ne costituiscono parte integrante:

allegato 1 - Progetto Unitario;

allegato 2 - Schema di convenzione per la gestione dell'impianto sportivo;

allegato 3 - Stima del valore delle aree e determinazione del beneficio pubblico;

allegato 4 - Opere di urbanizzazione;

allegato 5 - Cronoprogramma dei singoli interventi.

## **convengono quanto segue**

### **1. Oggetto dell'Accordo**

- 1.1. Le parti convengono sulla necessità di riqualificare complessivamente il compendio in oggetto, secondo le linee del progetto preliminare allegato al presente Accordo (allegato 1). Tale progetto prevede la realizzazione di un impianto natatorio, da convenzionare all'uso pubblico, come da schema di convenzione d'uso allegato alla presente (allegato 2), e di una struttura ricettiva privata;
- 1.2. L'Accordo costituisce variante al Piano degli Interventi – VPRG per l'isola del Lido ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004. La Variante consiste nella modifica della destinazione d'uso di parte dell'area, da area attrezzata a parco per il gioco e lo sport ad attrezzature ricettive.

### **2. Impegni delle parti**

- 2.1. La Parte Attuatrice si impegna a realizzare tutti gli interventi previsti dal progetto preliminare allegato al presente Accordo, di seguito sinteticamente descritti:
  - a) il completamento del nuovo centro natatorio, costituito da una vasca di lunghezza 50 metri, omologata per competizioni nazionali con i relativi servizi, da un'ulteriore vasca di circa 235 mq adatta anche a famiglie e bambini e dalle aree scoperte di pertinenza delle piscine, sistemate a parco, completo di condotta di scarico con raccordo alla condotta di acque bianche di via Navarrino;
  - b) la realizzazione di una nuova viabilità di accesso da asservire all'uso pubblico;
  - c) la demolizione dei corpi di fabbrica attualmente presenti nei terreni del Comune (bocciofile e magazzini del Pronto Intervento comunale) inclusa la bonifica da materiali inquinanti per la successiva realizzazione di strutture ricettive. Per tale intervento, viene detratto dal prezzo di vendita della "porzione di terreno B" l'importo di € 150.000, forfettariamente stabilito;
  - d) la realizzazione a propria cura e spese di un nuovo campo da bocce all'interno del centro sportivo Ca' del Moro, nei tempi stabiliti al successivo art. 8.3;
  - e) la realizzazione, come da progetto (allegato 4), di una nuova sede per il servizio comunale Pronto Intervento nell'area individuata in via Malamocco, foglio 39, mappali 864 e 868 per un importo dei lavori stimato in € 450.000;

2.2. La Parte Attuatrice si impegna, in sede di successivo approfondimento progettuale:

- ad individuare soluzioni viabilistiche compatibili tra l'intersezione fra la strada di progetto di accesso al compendio, via Pietro Bembo e la rampa di accesso/uscita dal parcheggio interrato;
- a garantita la massima accessibilità alla struttura sportiva attraverso l'abbattimento delle barriere architettoniche;
- a migliorare l'accessibilità agli stalli di parcheggio per moto e biciclette previsti;

2.3. la Parte Attuatrice corrisponde al Comune il beneficio pubblico conseguente alla variante urbanistica prevista dal presente Accordo, nei modi stabiliti al successivo art. 6;

2.4. l'Amministrazione si impegna a cedere alla Parte Attuatrice le aree di sua proprietà, "porzione di terreno A" e "porzione di terreno B" come di seguito specificato al successivo art. 3;

### **3. Cessione dei terreni di proprietà del Comune di Venezia a Alberoni s.r.l.**

3.1. Il Comune di Venezia venderà alla Parte Attuatrice il mapp. 467 e una porzione del mapp. 657, per complessivi 3.150 mq pari alla somma di "porzione di terreno A" di 985 mq e di "porzione di terreno B" di 2.165, come individuati nella tavola 5 dell'allegato 1 al prezzo di € 1.011.808, di cui € 347.369 per "porzione di terreno A" e € 664.439 per "porzione di terreno B" (€ 814.439 da cui vengono detratti € 150.000 per demolizioni e bonifiche), secondo la perizia di stima allegata al presente Accordo (allegato 3);

3.2. la "porzione di terreno A", la cui acquisizione da parte della Parte Attuatrice è condizione necessaria per il completamento dell'impianto natatorio e della foresteria sportiva, sarà venduta alla Parte Attuatrice, se richiesto, subito dopo la sottoscrizione del presente Accordo;

3.3. il Comune venderà alla Parte Attuatrice "porzione di terreno B" dopo l'esecuzione, collaudo e consegna al Comune della nuova sede del Pronto Intervento;

3.4. considerato che l'importo stimato dei lavori per la realizzazione del Pronto Intervento (€ 450.000) è superiore al valore del beneficio pubblico (€ 347.937), in sede di rogito, sarà detratta dal prezzo di vendita della "porzione di terreno B" la differenza tra il costo di realizzazione accertato in sede di collaudo dell'opera pubblica e il valore del beneficio pubblico, comunque fino a un massimo di € 102.063. Eventuali ulteriori costi derivanti dalla realizzazione delle sede del Pronto Intervento resteranno a carico della Parte Attuatrice.

#### **4. Modifica della destinazione d'uso urbanistica**

- 4.1. Il presente Accordo è stato recepito dall'Amministrazione in Variante al Piano degli Interventi secondo i contenuti del Progetto Unitario allegato (allegato 1);
- 4.2. le eventuali modifiche non sostanziali dell'uso delle aree derivanti dalla definizione del progetto esecutivo o dal recepimento delle prescrizioni degli enti competenti non costituiranno variante urbanistica, ferme restando la superficie minima di area a standard e la superficie lorda di pavimento massima.

#### **5. Aree ed opere destinate ad uso pubblico**

- 5.1. Le aree destinate a mantenere l'attuale standard urbanistico ed occupate dalle piscine e dalle zone ricreative di pertinenza, come meglio individuate negli allegati, saranno oggetto di apposita convenzione d'uso (allegato 2), i cui elementi caratterizzanti saranno:
  - a) il comodato gratuito (salve le spese correlate all'uso) al Comune per giorni 15 ogni anno al fine di realizzare iniziative sportive e turistiche volte alla promozione e allo sviluppo del Lido;
  - b) l'accesso continuativo a prezzi agevolati per i residenti del Comune di Venezia;
- 5.2. la fascia di terreno in proprietà della Parte Attuatrice individuata come da tavola 7b dell'allegato 1, destinata a viabilità di accesso, sarà asservita ad uso pubblico, con le modalità di cui all'art. 12.

#### **6. Beneficio pubblico**

- 6.1. Il valore del beneficio pubblico derivante dal cambio di destinazione d'uso degli immobili, calcolato ai sensi della Delibera di Consiglio comunale n. 34/2005 è pari a € 347.937 così come riportato nell'allegato 3;
- 6.2. il beneficio pubblico sarà corrisposto attraverso la realizzazione della nuova sede del Pronto Intervento , secondo il progetto contenuto nell'allegato 4, per un importo stimato in € 450.000;
- 6.3. l'importo dei lavori del Pronto Intervento eccedente il valore del beneficio pubblico (€ 347.937) sarà detratto dal prezzo di vendita di "porzione di terreno B" fino ad un massimo di € 102.063, come già specificato all'art. 3.5;
- 6.4. l'entità effettiva degli oneri sostenuti dalla Parte Attuatrice per la realizzazione del Pronto Intervento è accertata in sede di collaudo;
- 6.5. l'importo stimato da corrispondere al Comune ammonta presuntivamente a € 909.745, come da seguente prospetto:

	Somme da corrispondere al Comune	Costo opere da realizzare	Importo finale da corrispondere al Comune
Beneficio Pubblico	€ 347.937,00		
Valore porzione terreno A (985 mq)	€ 347.369		
Valore porzione terreno B (2165 mq)	€ 664.439 *		
Costo nuova sede Pronto Intervento comunale		€ 450.000 **	
<b>Totale</b>	<b>€ 1.359.745</b>	<b>€ 450.000</b>	<b>€ 909.745</b>

\* € 814.439 da cui sono stati detratti € 150.000 per demolizioni e bonifiche;

\*\* L'importo effettivo dei lavori del Pronto Intervento sarà verificato in sede di collaudo. Qualora esso sia inferiore all'importo stimato di € 450.000, dovrà essere aggiornato l'importo finale da corrispondere al Comune.

6.6. l'importo sarà corrisposto come segue:

- a) € 347.369 in sede di stipula del contratto di compravendita di "porzione di terreno A";
- b) € 562.376 (da aggiornare in seguito alle risultanze del collaudo delle opere), a saldo dell'importo dovuto, in sede di stipula del contratto di compravendita di "porzione di terreno B".

## 7. Efficacia dell'Accordo

7.1. Questo Accordo, immediatamente vincolante per la Parte Attuatrice come proposta ferma fino al 31 dicembre 2019, è divenuto efficace per ambedue le Parti in via definitiva con l'approvazione della variante urbanistica da parte del Comune di Venezia, avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n. .... del .....

7.2. la Parte Attuatrice provvederà entro trenta giorni dalla sottoscrizione dell'Accordo all'acquisto di "porzione di terreno A". Entro sessanta giorni dal collaudo delle opere di cui all'art. 2.1 punto e) dovrà essere stipulato l'atto di compravendita di "porzione di terreno B".

## 8. Opere di urbanizzazione – modalità e tempi di esecuzione

- 8.1. La Parte Attuatrice si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione secondaria (nuova sede Pronto Intervento comunale) nel rispetto delle previsioni di legge in materia di affidamento di lavori pubblici;
- 8.2. la Parte Attuatrice stipula il contratto con l'esecutore dei lavori e assume ogni onere relativo allo stesso e, in generale, alla realizzazione dell'opera.
- 8.3. la Parte Attuatrice si impegna a presentare la richiesta di permesso di costruire per tutte le opere di urbanizzazione entro sei mesi dalla stipula del presente Accordo. Inoltre, si impegna a dare effettivo inizio ai lavori relativi alle opere di cui al precedente art.2.1 e ad ultimarli entro i termini previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii.. Considerata la precarietà delle strutture dell'attuale bocciofila, i nuovi campi da bocce presso gli impianti sportivi di Ca' del Moro dovranno essere realizzati nel più breve tempo possibile e, comunque, non oltre 4 mesi dall'approvazione dell'Accordo. L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono attestati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e la Parte Attuatrice. Il mancato rispetto dei termini sopra richiamati, salvo motivate proroghe rilasciate dall'Amministrazione, comporta la decadenza del presente Accordo e della connessa Variante Urbanistica, con facoltà dell'Amministrazione di avvalersi delle garanzie di cui all'art. 13 per il completamento delle opere di urbanizzazione previste;
- 8.4. la Parte Attuatrice si impegna a realizzare, a totali proprie cure e spese (ivi comprese quelle di progettazione, di direzione dei lavori, di redazione dei piani di sicurezza e coordinamento in fase di esecuzione, di qualsiasi prestazione tecnica accessoria connessa all'intervento, nonché dell'eventuale espletamento delle procedure di evidenza pubblica per l'appalto delle opere), e a perfetta regola d'arte, tutte le opere di urbanizzazione di cui all'art. 2.1;
- 8.5. resta a carico della Parte Attuatrice ogni ulteriore onere che dovesse risultare necessario per l'integrale soddisfacimento delle esigenze di urbanizzazione dell'insediamento, ivi compresa la realizzazione di eventuali ulteriori opere ricadenti fuori dell'ambito interessato dal Progetto, purché strumentali all'urbanizzazione dell'area;
- 8.6. la Parte Attuatrice si impegna inoltre ad assumere tutti gli oneri finanziari relativi all'allacciamento della zona ai pubblici servizi;
- 8.7. qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero effettivamente iniziate o risultassero incomplete, il Comune avrà facoltà di risolvere il presente Accordo per la parte non ancora attuata, senza che la Parte Attuatrice possa avanzare richiesta di rimborsi o di indennizzi a qualsiasi titolo, oppure di completare i lavori con spese a carico della Parte Attuatrice, avvalendosi delle garanzie di cui all'art.13;

8.8. restano a carico della Parte Attuatrice gli impegni già assunti in sede di stipula della convenzione urbanistica riguardante il PIRUEA Nucleo n.3 - ex complesso "La Fontaine", relativi alla realizzazione di un parcheggio di mq 244, al completamento della viabilità di accesso e alla realizzazione e cessione al Comune di un giardino pubblico di 420 mq. Tali impegni dovranno essere assolti prima dell'agibilità degli interventi privati ad uso ricettivo previsti dal presente Accordo.

## **9. Scomputo del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione**

9.1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (viabilità di accesso all'area) avviene a scomputo del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primari, fino alla concorrenza dell'importo dovuto, in applicazione delle vigenti tabelle, per i singoli atti abilitativi ad edificare;

9.2. la stima dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione ammonta ad € 15.957,06 (quindicimilanovecentocinquantasette/06) come si evince dal computo metrico estimativo di cui all'allegato 3, redatto sulla base del vigente Capitolato del Comune di Venezia, approvato con provvedimento della Giunta Comunale, o di nuovi prezzi espressi a seguito di ricerca di mercato per voci non presenti in esso.

9.3. qualora le opere di urbanizzazione di cui al primo comma del presente articolo abbiano un costo pari o superiore all'importo dei contributi dovuti per l'urbanizzazione primaria in applicazione delle vigenti tabelle, la Parte Attuatrice nulla deve a fronte del rilascio dei singoli permessi di costruire o della presentazione delle denunce di inizio attività relative ai fabbricati previsti dall'Accordo. Nel caso in cui le opere abbiano un costo inferiore, la Parte Attuatrice è tenuta a versare la differenza fino a raggiungere l'importo del contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria; parimenti è dovuta l'eventuale differenza nel caso in cui il collaudo accerti un valore delle opere inferiore a quello dovuto. In ogni caso, l'entità effettiva degli oneri sostenuti dalla Parte Attuatrice per le opere di urbanizzazione realizzate, da considerare ai fini dello scomputo del contributo dovuto, è accertata in sede di collaudo delle stesse. Nulla è comunque dovuto dal Comune nel caso in cui il valore delle opere realizzate sia superiore al contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione.

## **10. Collaudo delle opere**

10.1. Il collaudo delle opere di urbanizzazione deve avvenire in corso d'opera. A tal fine il Comune, entro trenta giorni dalla data di inizio dei lavori, accertata nei modi stabiliti dall'art. 11, nomina il collaudatore delle opere di cui al precedente art.2.1 lettere b), ed e);

- 10.2. la Parte Attuatrice è tenuta a rimborsare al Comune gli onorari ed ogni spesa inerente al collaudo entro trenta giorni dall'emissione del certificato di collaudo finale o dei singoli certificati relativi a parti autonome e funzionali, ove previsti. Il rimborso è garantito dalla polizza fidejussoria di cui al successivo art. 13;
- 10.3. le visite, le verifiche e tutte le operazioni necessarie al collaudo delle opere dovranno essere avviate in tempo utile per consentire l'emissione del certificato di collaudo entro il termine di 180 giorni dalla data di ultimazione dei lavori;
- 10.4. la Parte Attuatrice si impegna ad eseguire a propria cura e spese tutti gli accertamenti e le verifiche richieste dal collaudatore e a eliminare eventuali difformità o vizi dell'opera entro il termine stabilito dal collaudatore stesso, assumendo a proprio carico tutte le spese. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente inadempienza della Parte Attuatrice, il Comune provvederà d'ufficio, con spese a carico della Parte medesima, avvalendosi della polizza fidejussoria di cui al successivo art.13;
- 10.5. su richiesta della Parte Attuatrice ovvero del Comune è possibile eseguire il collaudo delle opere per parti autonome e funzionali, benché appartenenti al complesso unitario di opere di urbanizzazione oggetto del presente Accordo;
- 10.6. per le ipotesi di cui al comma precedente, la Parte Attuatrice si impegna, in ogni caso, a realizzare prioritariamente gli interventi di viabilità, di illuminazione e i relativi sottoservizi con riguardo all'intero intervento;
- 10.7. il Collaudatore deve, comunque, acclarare il rispetto da parte del Comune e della Parte Attuatrice degli obblighi assunti con il presente Accordo;
- 10.8. la Parte Attuatrice dovrà depositare gli elaborati grafici delle opere eseguite (as built) 15 giorni prima del sopralluogo di constatazione di fine dei lavori in contraddittorio tra le parti;
- 10.9. i frazionamenti delle aree da asservire ad uso pubblico, previamente concordati con il competente ufficio comunale, dovranno essere depositati prima dell'emissione del certificato di collaudo.

## **11. Atti abilitativi - Realizzazione unitaria – Agibilità degli edifici**

- 11.1. L'esecuzione delle opere di cui art.2.1 lettere b), ed e) avviene attraverso la progettazione unitaria degli interventi ed in seguito all'ottenimento del relativo permesso di costruire o alla presentazione della denuncia di inizio attività, se prevista, nel rispetto della vigente normativa;
- 11.2. la Parte Attuatrice è tenuta a presentare la richiesta di permesso di costruire per le opere entro 6 mesi dalla data di approvazione definitiva del presente Accordo;

- 11.3. il rilascio del permesso di costruire per la nuova struttura ricettiva o la presentazione della denuncia di inizio di attività per gli edifici privati sono subordinati alla previa efficacia degli atti abilitativi sopra menzionati relativi alle opere di cui all'art. 2.1;
- 11.4. l'agibilità degli edifici privati è subordinata al preventivo collaudo di tutte le opere di cui all'art. 2.1. e all'omologazione dell'impianto natatorio;
- 11.5. la Parte Attuatrice deve garantire la coerenza e unitarietà delle scelte progettuali;
- 11.6. i permessi di costruire e le denunce di inizio attività relativi agli edifici privati sono assoggettati al contributo di costruzione previsto dalla normativa vigente.

## **12. Consegna delle opere cedute e modalità di asservimento ad uso pubblico**

- 12.1. La cessione al Comune e la consegna delle aree, o la costituzione della servitù di uso pubblico, deve avvenire entro sei mesi dall'approvazione del collaudo;
- 12.2. la consegna al Comune del nuovo edificio del Pronto Intervento dovrà essere effettuata dopo l'espletamento della pratica di agibilità;
- 12.3. la Parte Attuatrice è responsabile della manutenzione e gestione delle opere fino alla consegna delle stesse al Comune;
- 12.4. la manutenzione ordinaria e straordinaria e, in generale, la gestione delle aree gravate da servitù di uso pubblico e delle opere in esse realizzate, compresa la rete fognaria e di pubblica illuminazione, nonché il pagamento dei consumi per servizi pubblici a rete, sono interamente a carico della Parte Attuatrice o del condominio, ove costituito. Per quanto attiene la gestione dei sottoservizi a rete, fatta eccezione per la rete fognaria e di pubblica illuminazione, verrà costituita relativa servitù di condotta a favore degli enti gestori dei sottoservizi;
- 12.5. la Parte Attuatrice ed i suoi futuri aventi causa, quindi non VENEZIA FDC s.r.l., assumono ogni responsabilità civile e penale inerente la manutenzione e gestione delle aree ed opere asservite, sollevando l'Amministrazione da ogni responsabilità a riguardo;
- 12.6. tali impegni dovranno essere esplicitamente inseriti negli atti di costituzione e negli atti di trascrizione nei registri immobiliari della servitù di uso pubblico delle aree ed opere interessate e in ogni altro atto di trasferimento o di locazione.

## **13. Garanzie**

- 13.1. La Parte Attuatrice, anche per il tramite di VENEZIA FDC s.r.l. o terza parte, ha costituito quale garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente Accordo le seguenti polizze fidejussorie bancarie per l'importo complessivo

di € 800.744,2, costituito dalla somma degli importi delle opere di cui ai punti b), c) ed e) dell'articolo 2.1, pari a euro € 615.957,06, maggiorato del 30% secondo le disposizioni interne del Comune di Venezia;

- n. .... del ....., con l'Istituto \_\_\_\_\_ per € 14.361,35,
- n. .... del ....., con l'Istituto \_\_\_\_\_ per € 135.000,00,
- n. .... del ....., con l'Istituto \_\_\_\_\_ per € 405.000,00,
- n. .... del ....., con l'Istituto \_\_\_\_\_ per € 246.382,85

13.2. nell'ordine, le polizze fidejussorie garantiscono:

- a) la realizzazione delle opere di urbanizzazione in ambito (viabilità di accesso) per un importo complessivo delle opere di € 15.957,06 desunto dal computo metrico estimativo, redatto sulla base del vigente Capitolato del Comune di Venezia (allegato 4);
- b) le demolizioni dei manufatti esistenti sull'area di proprietà Comunale di cui è prevista la cessione per un importo complessivo di € 150.000,00
- c) la realizzazione della nuova sede Pronto intervento per un importo complessivo di € 450.000,00, desunto dalla stima sommaria contenuta nel Progetto (allegato 4);
- d) gli onorari per il collaudo delle opere di urbanizzazione entro e fuori ambito e ogni ulteriore adempimento previsto dal presente Accordo, compresi eventuali interventi che si rendano necessari per il completamento degli impianti sportivi e la loro omologazione per gli usi stabiliti dall'Accordo stesso.

Gli importi delle polizze dovranno essere aggiornati, prima del rilascio dei titoli abilitativi, in base agli importi contenuti nel computo metrico estimativo dei progetti delle opere di urbanizzazione;

13.3. nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, la Parte Attuatrice autorizza il Comune a disporre delle polizze fidejussorie nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare;

13.4. ciascuna delle polizze fidejussorie viene svincolata con l'approvazione del certificato di collaudo del corrispondente singolo stralcio funzionale, ad eccezione della 13.2 punto d) pari al 10% dell'intero e alla maggiorazione del 30% che resterà vincolata fino alla consegna e all'asservimento delle opere di cui al precedente art. 12 e al rimborso degli onorari e spese per il collaudo di cui al precedente art. 10;

13.5. in ogni caso, lo svincolo delle polizze fidejussorie sarà autorizzato dagli uffici comunali competenti entro e non oltre il termine di 30 giorni, decorso il quale la garanzia si estinguerà *de jure*.

#### **14. Trasferimento a terzi degli oneri e obblighi dell'Accordo**

14.1. Le obbligazioni tutte di cui al presente Accordo sono assunte dalla Parte Attuatrice per se e i suoi futuri aventi causa a qualsiasi titolo, quindi non Venezia FDC s.r.l., i quali, anche se a titolo particolare, saranno solidalmente tenuti, insieme alla parti dante causa, all'adempimento delle obbligazioni di cui trattasi.

14.2. Venezia FDC s.r.l., ai sensi di quanto previsto nel contratto di acquisto della nuda proprietà stipulata il 29 luglio '20, ha autorizzato Parte Attuatrice a stipulare il presente accordo, anche in riferimento alle disposizioni che comportano una limitazione parziale o anche totale della nuda proprietà acquisita, obbligandosi a sottoscrivere la convenzione di utilizzo degli spazi ad uso pubblico. A conferma, sottoscrive il presente accordo, senza che ciò comporti l'assunzione in proprio degli ulteriori e diversi obblighi di cui si onera parte attrice.

#### **15. Durata dell'Accordo**

15.1. Il presente Accordo ha validità di 10 (dieci) anni dalla data di sottoscrizione;

15.2. Trascorso detto termine, gli edifici privati eventualmente non ancora (in tutto o in parte) costruiti, potranno essere realizzati, nei termini stabiliti dal Comune, a condizione che tutte le opere di cui al precedente art.2.1 siano state ultimate e favorevolmente collaudate e che la costruzione rispetti gli allineamenti e prescrizioni per l'edificazione stabiliti dal Progetto Unitario. Fino alla suddetta scadenza sono ammesse soltanto le destinazioni d'uso e le modalità di intervento prescritte dal Progetto Unitario anche in caso di variazione del P.R.G..

#### **16. Rinuncia all'ipoteca legale - regime fiscale**

16.1. La Parte Attuatrice autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni responsabilità al riguardo;

16.2. tutte le spese di stipulazione, di registrazione e di trascrizione dell'Accordo e della convenzione e degli atti di trasferimento di proprietà o di asservimento, nonché quelle ad esse connesse (ivi comprese le spese di frazionamento delle aree da cedere/asservire ad uso pubblico), sono a carico della Parte Attuatrice, che si riserva di chiedere - e sin da ora chiede - tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione;

#### **17. Vigilanza**

17.1. Il Comune, nella persona del Dirigente firmatario del presente Accordo o suo delegato, si riserva la facoltà di vigilare sul rispetto degli impegni assunti dalla

Parte Attuatrice con il presente Accordo, con particolare riguardo alla rispondenza delle opere di urbanizzazione eseguite a quanto previsto nel progetto approvato.

### **18. Controversie**

18.1. Per tutte le contestazioni che dovessero sorgere in merito al presente Accordo, si dichiara competente il Foro di Venezia.

Venezia, \_\_\_\_\_ 2021

Per il Comune

Per la Parte Attuatrice

Per Venezia FDC s.r.l.

### **Clausole vessatorie**

Il sottoscritto, nella qualità di ..... della Parte Attuatrice, dichiara di avere particolareggiata e perfetta conoscenza di tutte le clausole contrattuali e dei documenti ed atti ivi richiamati; ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 cod. civ. e dichiara di accettare tutte le condizioni e patti ivi contenuti e di avere particolarmente considerato quanto stabilito e convenuto con le relative clausole; in particolare dichiara di approvare specificamente le clausole e condizioni di seguito elencate:

- art. 5;
- art. 13.

Per la Parte Attuatrice



**Spett.le COMUNE DI VENEZIA**  
**Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile**  
**Palazzo Contarini Mocenigo, San Marco 3980 - 30124 Venezia**

*Oggetto: PROGETTO UNITARIO, allegato n. 1 dell'accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 tra la società Alberoni s.r.l. ed il Comune di Venezia per il progetto unitario per l'area sportiva denominata "La Fontaine", sita in Lido di Venezia, via P. Bembo.*

**RELAZIONE DESCRITTIVA DEL PROGETTO**

Il progetto è frutto di uno sviluppo progressivo di un progetto licenziato nel 2008, anno in cui la ditta Alberoni ritirava il permesso di costruire per una foresteria sportiva e impianto natatorio da 50 mt. Quando poi nel 2008 il sottoscritto riceve incarico da Alberoni srl di direzione lavori, a seguito di una verifica strumentale per il tracciamento dei confini, ci si accorge che il lotto era più piccolo e che, la cubatura autorizzata, era dunque in eccesso. A fronte di una diminuzione di superficie fondiaria abbiamo presentato (ed ottenuto) una variante che prevedeva l'eliminazione di 4 camere.

Per poter avere l'autorizzazione anche per le 4 camere mancanti e per poter rispettare i confini della piscina come dettati da normativa Coni, la proprietà chiedeva al Comune la compravendita della sola area antistante la propria. Tale terreno avrebbe attivato una potenzialità costruttiva pari a 149 mq ed avrebbe permesso appunto di completare le 4 camere oltre ad un piccolo ampliamento della cucina e della bussola d'ingresso della foresteria.

Con la proposta da parte dell'Amministrazione della compravendita di altri due terreni limitrofi, quello della bocciofila e quello dell'area stradini, la potenzialità costruttiva totale sarebbe ora pari a 458 mq e verrebbe distribuita appunto tra la costruzione delle 4 camere nell'edificio principale, l'ampliamento della bussola e della cucina e l'ampliamento di ulteriori 12 camere. Parallelamente l'Amministrazione chiede di realizzare un tratto di pista ciclabile che passa all'interno della proprietà Alberoni, oltre ad eliminare la bocciofila in eternit e vari edifici abusivi e fatiscenti.

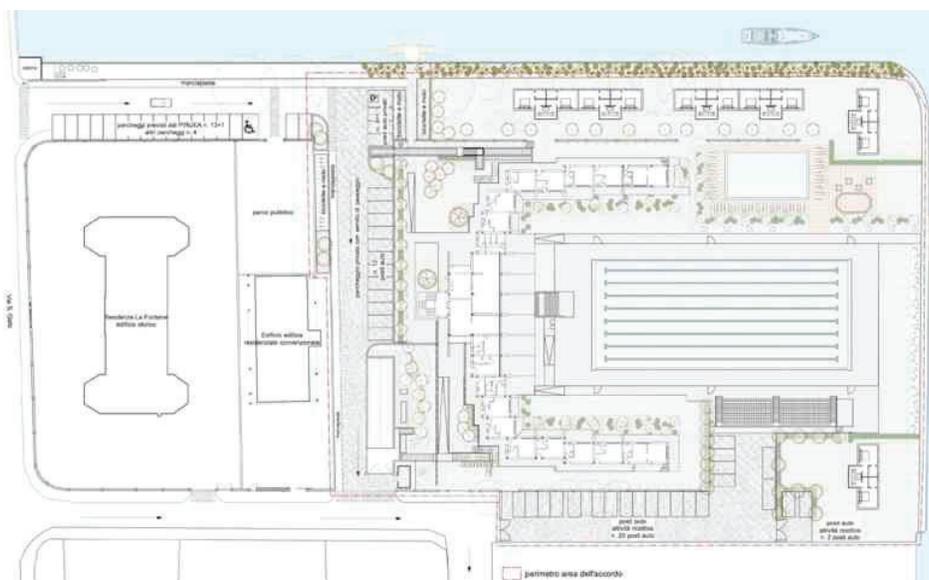
Ad oggi è stata portata a compimento la realizzazione della Foresteria, della piscina olimpionica, della tribuna e delle aree verdi sostanzialmente conformi al permesso a costruire rilasciato nel 2014 (e per il quale era già stato espresso parere ambientale favorevole) che consentirà alla proprietà di avviare l'attività ricettiva con le 4 camere in meno, la piscina e le loro pertinenze.

Alcune modeste modifiche sono contenute nella variante paesaggistica prot. n. 2015/598235 del 30/12/2015 rilasciata il 09/06/2017, SCIA in variante prot. n. 2017/429259 e SCIA a consuntivo Prot. n. 2022/048660 del 31/01/2022.

Per l'immobile è stata infine ottenuta l'agibilità come da dichiarazione del direttore dei lavori Prot. n. 2022/201801 del 06/05/2022 già archiviata positivamente.

Solo a seguito della compravendita dei terreni, delle autorizzazioni dell'Amministrazione sarà possibile ampliare il progetto e procedere con le ulteriori opere che possono essere riassunte nei seguenti 5 punti:

- 1- la costruzione delle 4 camere previste originariamente (permesso del 2008 che quindi aveva già avuto parere ambientale), l'aggiunta di una bussola d'ingresso, l'ampliamento della cucina per ampliare l'area lavaggio, e omologazione della piscina olimpionica (mt. 50) per manifestazioni sportive in conformità alle normative CONI, permettendo così all'Amministrazione di organizzare manifestazioni sportive anche di livello internazionale.
- 2- l'aggiunta di piccole costruzioni ad un piano con 12 camere doppie, principalmente nel lato del terreno (dove ora insiste la bocciofila) lungo il Canale del Casinò ed una verso la Laguna, nell'area attualmente occupata dai magazzini degli stradini (previa ovviamente la demolizione degli edifici fatiscenti).
- 3- la realizzazione di una seconda vasca ludica di circa 235 mq che consentirà di far fruire l'impianto anche a famiglie con bambini (la piscina olimpionica ha profondità tra 1,35 e 1,80 mt) con una zona relax.
- 4- l'inserimento di due pontili in legno, uno su Laguna ed uno sul Canale del Casinò;
- 5- la realizzazione di parcheggi scoperti sia sul terreno dell'ex bocciofila che su quello dei magazzini.



6- planimetria di progetto con schema interventi

Il progetto sarà poi completato con la realizzazione dei parcheggi ad uso pubblico nel primo tratto della strada chiusa che conduce alla bocciofila, e già previsti in parte dal PIRUEA.

Nel dettaglio, le 4 camere saranno un ampliamento dell'edificio esistente e riprenderanno le caratteristiche costruttive dello stesso. Avranno delle ampie vetrate affacciate verso la Laguna, punto di forza del contesto. Per quanto riguarda l'omologazione CONI, come anticipato in premessa, questa sarà possibile solo con l'aggiunta del terreno che confina con la Laguna, in quanto la normativa richiede uno spazio di 6 mt a partire dal limite della vasca per permettere agli atleti un rapido e agevole accesso ai blocchi di partenza. Ciò però non impedirà nel frattempo di organizzare eventi di entità inferiore sempre inerenti agli sport acquei.

Le costruzioni ad un piano, avranno caratteristiche simili all'edificio esistente, con copertura a falde e in coppi, ma saranno caratterizzate da ampie vetrate e da una zona d'ingresso sempre in vetro.

Questo darà loro la possibilità di integrarsi sia con l'edificio esistente, come un elemento di continuazione seppur diviso, che con le zone verdi e la vegetazione esistente, non ostruendone la visione complessiva.

La piccola piscina lungo la laguna sarà invece destinata alla clientela "non sportiva", e consentirà un uso diverso dell'attività. Circondata da un'ampia area relax con pavimentazione in legno, avrà anche una zona di servizio con un chiosco/bar. L'area sarà delimitata da aiuole ed alberi a piccolo fusto.

I due pontili in legno avranno le caratteristiche di quelli che tradizionalmente vengono realizzati nei canali di Venezia, con struttura in legno poggiate su pali.

La funzione di questi sarà anche quella di agevolare l'arrivo degli utenti con mezzi acquei (ad esempio dall'aeroporto) ma, principalmente, per l'arrivo di spettatori e delle squadre sportive nel corso delle manifestazioni. Come sarà spiegato nei paragrafi conclusivi, ciò consentirà di non gravare sulla viabilità su strada che, soprattutto nel periodo estivo (nel quale saranno principalmente organizzate le manifestazioni sportive), risente già di un maggior afflusso di mezzi.

Nonostante l'edificio principale sia dotato di un ampio parcheggio interrato, considerato l'ampliamento del progetto e quindi al maggior afflusso di clienti e spettatori ed anche per sopperire alla diminuzione di posti auto dovuta all'inserimento della pista ciclabile, si prevede di realizzare un parcheggio scoperto anche nella parte di terreno ora occupata dai magazzini degli stradini, dove potranno esservi n. 20+2 posti auto.

Inoltre vi saranno ulteriori parcheggi privati verso il terreno della bocciofila, oltre a quelli già previsti nella porzione di terreno che confina con l'edificio a residenza convenzionata.

Tutta la viabilità sarà sia ad uso pubblico/sportivo che privato/ricettivo.

Il progetto di ampliamento e completamento include ovviamente la finitura delle aree esterne, proseguendo il progetto già in atto di sistemazione delle aree verdi. Si consideri che nella progettazione degli spazi scoperti e nella scelta di materiali che da utilizzare per le finiture degli stessi, si è tenuto conto di quanto prescritto dalle N.T.A. vigenti per l'isola del Lido, all'art. 47.2, e dunque del rapporto che vi dovrà essere tra le due superfici.

A conclusione di quanto detto finora, e come già anticipato in premessa, il progetto sopra descritto, prevede anche la richiesta di cambio d'uso della sola foresteria e delle sue pertinenze da struttura para-ricettiva a ricettiva vera e propria, modifica che per la quale questa valutazione è necessaria in quanto necessita di una modifica al Piano Regolatore comunale ma, di fatto ai fini della valutazione ambientale, nulla cambia perché rimangono in essere sia la vocazione sportiva che l'utilizzo ricettivo (la foresteria è di fatto un albergo, cambia solo il tipo di clientela).

Venezia li, 22 agosto 2022

con osservanza, il tecnico



Per ogni comunicazione e/o chiarimento la S.V. è pregata di rivolgersi all'Arch. [redacted]  
presso lo Studio di Architettura Fattore-Nason, Via Banchina dell'Azoto 15, C.A.P. 30175 Marghera-VE  
Tel. Fax 0415261323 041972899 e-mail info@studionafta.it

# COMPLESSO SPORTIVO LA FONTAINE

via bembo, Lido di Venezia

Determinazione del beneficio pubblico per accordi pubblico - privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e per interventi di interesse pubblico da realizzare attraverso il permesso da costruire in deroga ai sensi degli artt. 14 e 16, comma 4, lettera D ter, del DPR 380/01

IL TECNICO:

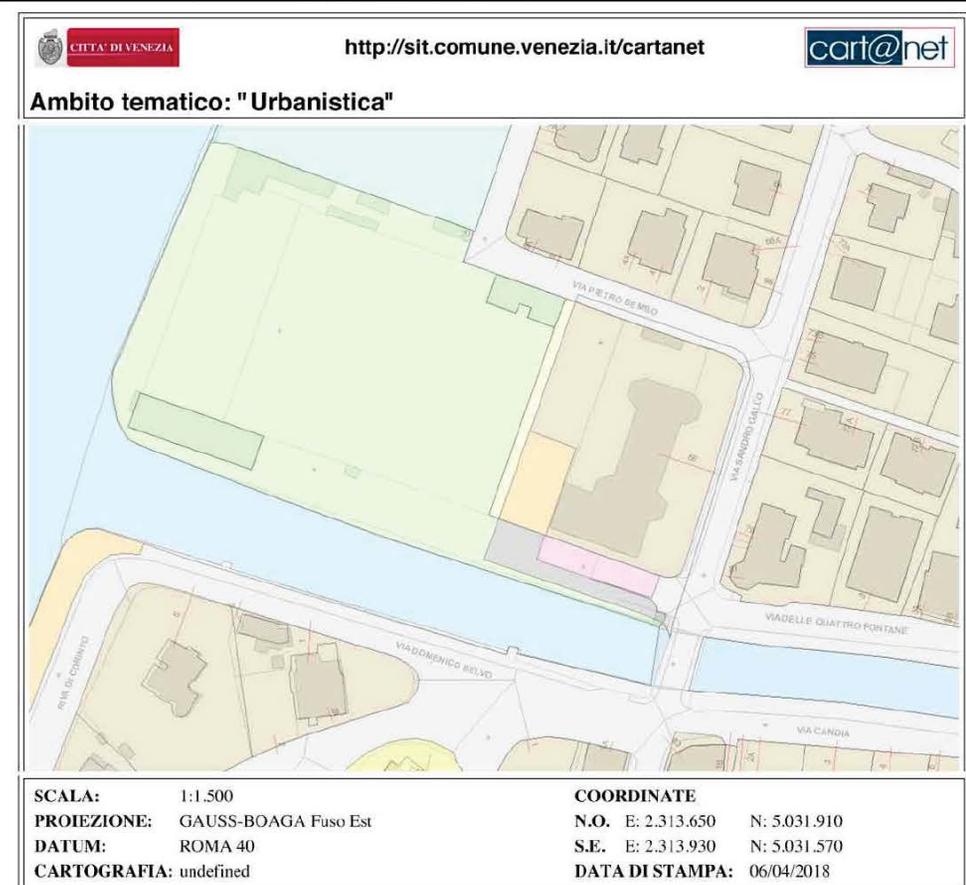
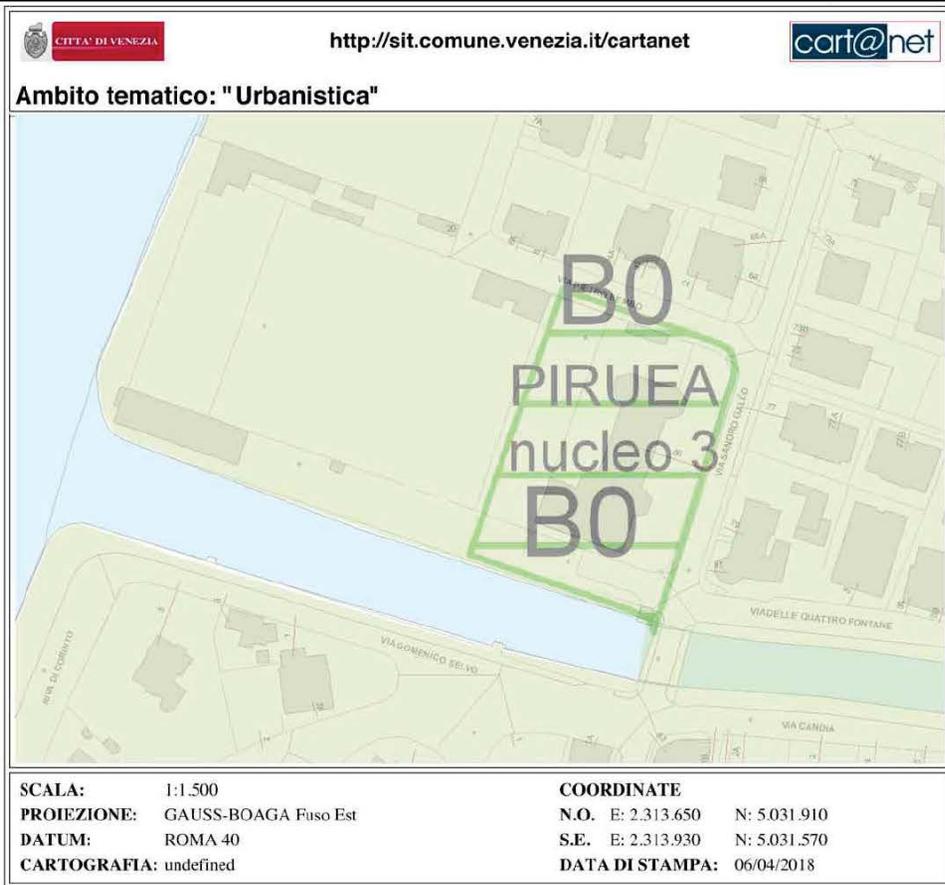


CLIENTE:



cod.ciente: 453 cod.commissa: 00-010

AGOSTO 2022  
 INDIVIDUAZIONE DELLE AREE - DESTINAZIONE URBANISTICA DA PIANO DEGLI INTERVENTI, VPRG PER L'ISOLA DEL LIDO  
 SCALA 1:1500  
 TAVOLA N. 1



# COMPLESSO SPORTIVO LA FONTAINE

via bembo, Lido di Venezia

Determinazione del beneficio pubblico per accordi pubblico - privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e per interventi di interesse pubblico da realizzare attraverso il permesso da costruire in deroga ai sensi degli artt. 14 e 16, comma 4, lettera D ter, del DPR 380/01

IL TECNICO:



CLIENTE:

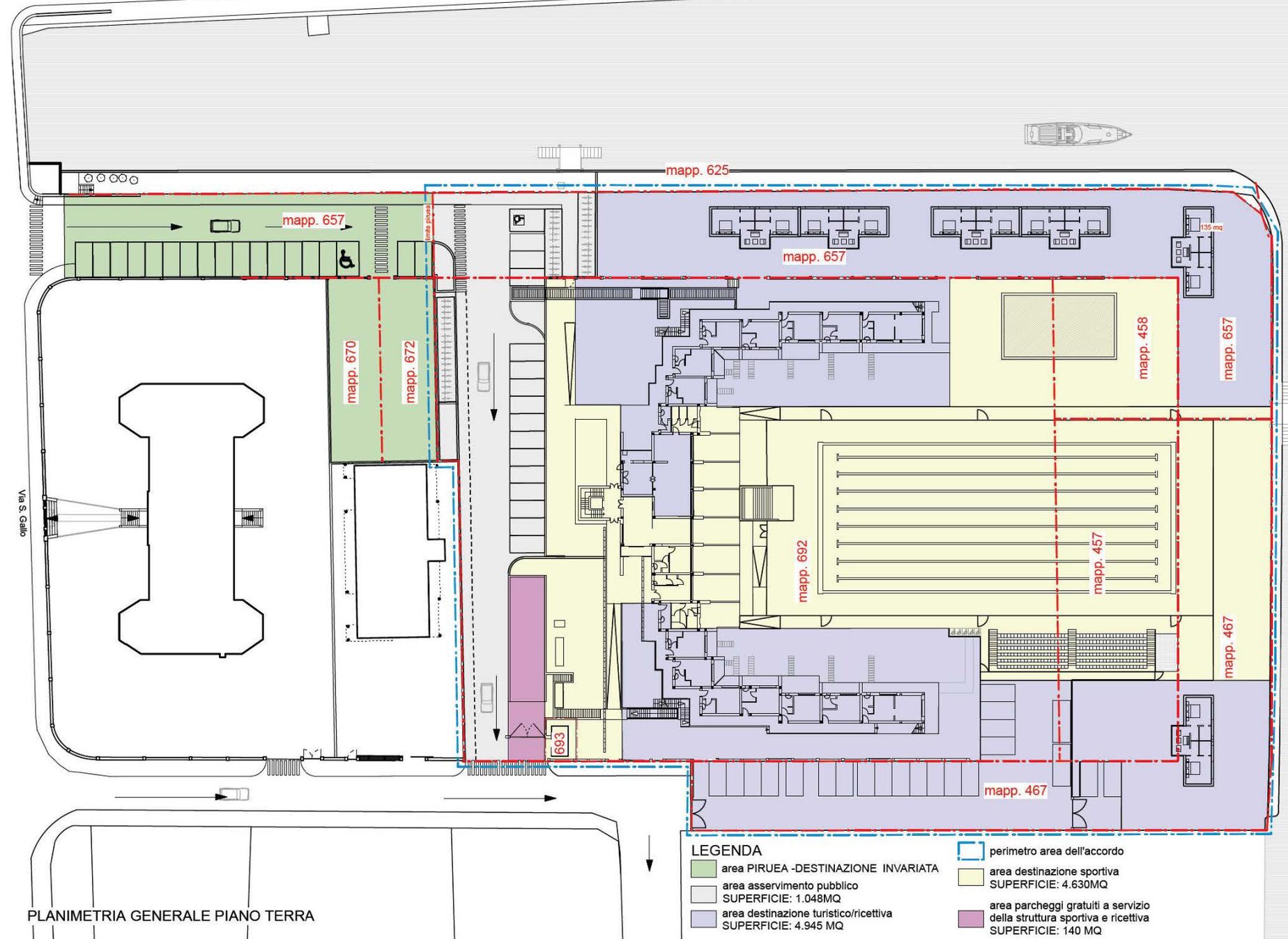


cod.ciente: 453 cod.commissione: 06-010

AGOSTO 2022

SCALA 1:500

**TAVOLA N. 2**  
NUOVA DESTINAZIONE D'USO PROPOSTA  
PLANIMETRIA DI PROGETTO - PIANO TERRA



PLANIMETRIA GENERALE PIANO TERRA

### LEGENDA

- area PIRUEA - DESTINAZIONE INVARIATA
  - area asservimento pubblico
  - area destinazione turistico/ricettiva
  - area parcheggio gratuiti a servizio della struttura sportiva e ricettiva
  - perimetro area dell'accordo
  - area destinazione sportiva
  - area parcheggi gratuiti a servizio della struttura sportiva e ricettiva
- SUPERFICIE: 1.048MQ  
SUPERFICIE: 4.945 MQ  
SUPERFICIE: 4.630MQ  
SUPERFICIE: 140 MQ

# COMPLESSO SPORTIVO LA FONTAINE

via bembo, Lido di Venezia

Determinazione del beneficio pubblico per accordi pubblico - privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e per interventi di interesse pubblico da realizzare attraverso il permesso da costruire in deroga ai sensi degli artt. 14 e 16, comma 4, lettera D ter, del DPR 380/01

IL TECNICO:



CLIENTE:

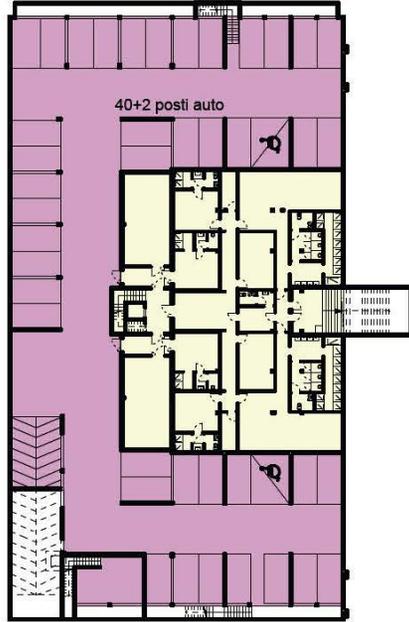


cod.ciente: 453 cod.commissione: 05-010

AGOSTO 2022

SCALA 1: 500

TAVOLA N. 3  
NUOVA DESTINAZIONE D'USO PROPOSTA  
PROGETTO: PIANTE PIANI INTERRATO E PRIMO DELL'EDIFICIO

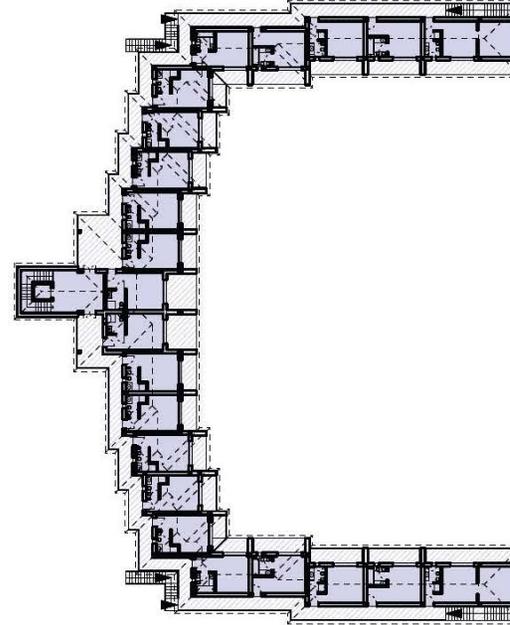


PIANTA PIANO INTERRATO

### LEGENDA

- area destinazione turistico/ricettiva  
SUPERFICIE: -----
- area destinazione sportiva  
SUPERFICIE: 640 MQ
- area parcheggi gratuiti a servizio della struttura sportiva e ricettiva  
SUPERFICIE TOTALE: 1.265 MQ

N.B. superfici non facenti parte della volumetria



PIANTA PIANO PRIMO

### LEGENDA

- area destinazione turistico/ricettiva  
SUPERFICIE TOTALE: 611,35 MQ (Sp di piano)
- area destinazione turistico/ricettiva  
SUPERFICI DI PERTINENZA : 407 MQ (terrazze e ballatoi)
- area destinazione sportiva  
SUPERFICIE TOTALE: ----- MQ

### RIASSUNTO SUPERFICI (TAV. 2 e 3)

- area PIRUEA -DESTINAZIONE INVARIATA
- area asservimento pubblico  
SUPERFICIE: 1.048MQ
- area destinazione turistico/ricettiva  
SUPERFICIE: 5.586,35 MQ
- area destinazione sportiva  
SUPERFICIE: 5.270 MQ
- area parcheggi gratuiti a servizio della struttura sportiva e ricettiva  
SUPERFICIE TOTALE: 1.405 MQ

# COMPLESSO SPORTIVO LA FONTAINE

via bembo, Lido di Venezia

Determinazione del beneficio pubblico per accordi pubblico - privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e per interventi di interesse pubblico da realizzare attraverso il permesso da costruire in deroga ai sensi degli artt. 14 e 16, comma 4, lettera D ter, del DPR 380/01

IL TECNICO:



CLIENTE:

**ALBERONI S.R.L.**  
Via 4 Fontane n. 18/A  
30126 LIDO VENEZIA  
Partita IVA 02290050273

**NASON  
FATTORE  
ASSOCIATI**  
Via Spagnola dell'Industria 15  
Castelfranco Veneto 35080  
Tel. +39 0445 361 322 04 973899  
www.studiof.it

30175 Castelfranco Veneto  
30122 Lido di Venezia  
RIS  
D. Nat. cod. Fisc. 02676890272  
Cedolare 100/2002/02/02



AGOSTO 2022

NON IN SCALA

**TAVOLA N. 4**  
INDIVIDUAZIONE DELL'AREA DEL COMPLESSO LA FONTAINE  
PLANIMETRIA CATASTALE



Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore MASSIMO ESPOSITO

Vis. tel. (0.90 euro)

21-011-2016 12:22:32  
Prof. n. T145589/2016  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri  
Comune: VENEZIA/A  
Foglio: 28  
1 Particella: 674

# COMPLESSO SPORTIVO LA FONTAINE

via bembo, Lido di Venezia

Determinazione del beneficio pubblico per accordi pubblico - privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e per interventi di interesse pubblico da realizzare attraverso il permesso da costruire in deroga ai sensi degli artt. 14 e 16, comma 4, lettera D ter, del DPR 380/01

IL TECNICO:



CLIENTE:

**ALBERONI s.r.l.**  
Via 4 Fontane n. 18/A  
30126 LIDO VENEZIA  
Partita IVA 02290050273

**NASON FATTORE ASSOCIATI**  
Studio di Architettura  
Via Sordani 10, 30132 Venezia  
Tel. +39 041 5261322 04 973899  
www.nasonfattore.it

30175 Marghera Venezia  
30122 Venezia  
P.I.C. 02430140272  
D. IVA cod. Fisc. 02076910272  
C.A.B. 02077020252

cod.ciente: 653 cod.commissa: 00-010

AGOSTO 2022

NON IN SCALA

TAVOLA N. 5

INDIVIDUAZIONE DELLE PROPRIETA' DEI TERRENI  
PLANIMETRIA CATASTALE



### LEGENDA

- PROPRIETA' ALBERONI
- PROPRIETA' COMUNALE

21-011-2016 12:22:32  
Prof. n. T145589/2016  
Scala originale: 1:1000  
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri  
Comune: VENEZIA/A  
Foglio: 28  
1 Particella: 674

# COMPLESSO SPORTIVO LA FONTAINE

via bembo, Lido di Venezia

Determinazione del beneficio pubblico per accordi pubblico - privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e per interventi di interesse pubblico da realizzare attraverso il permesso da costruire in deroga ai sensi degli artt. 14 e 16, comma 4, lettera D ter, del DPR 380/01

IL TECNICO:



CLIENTE:

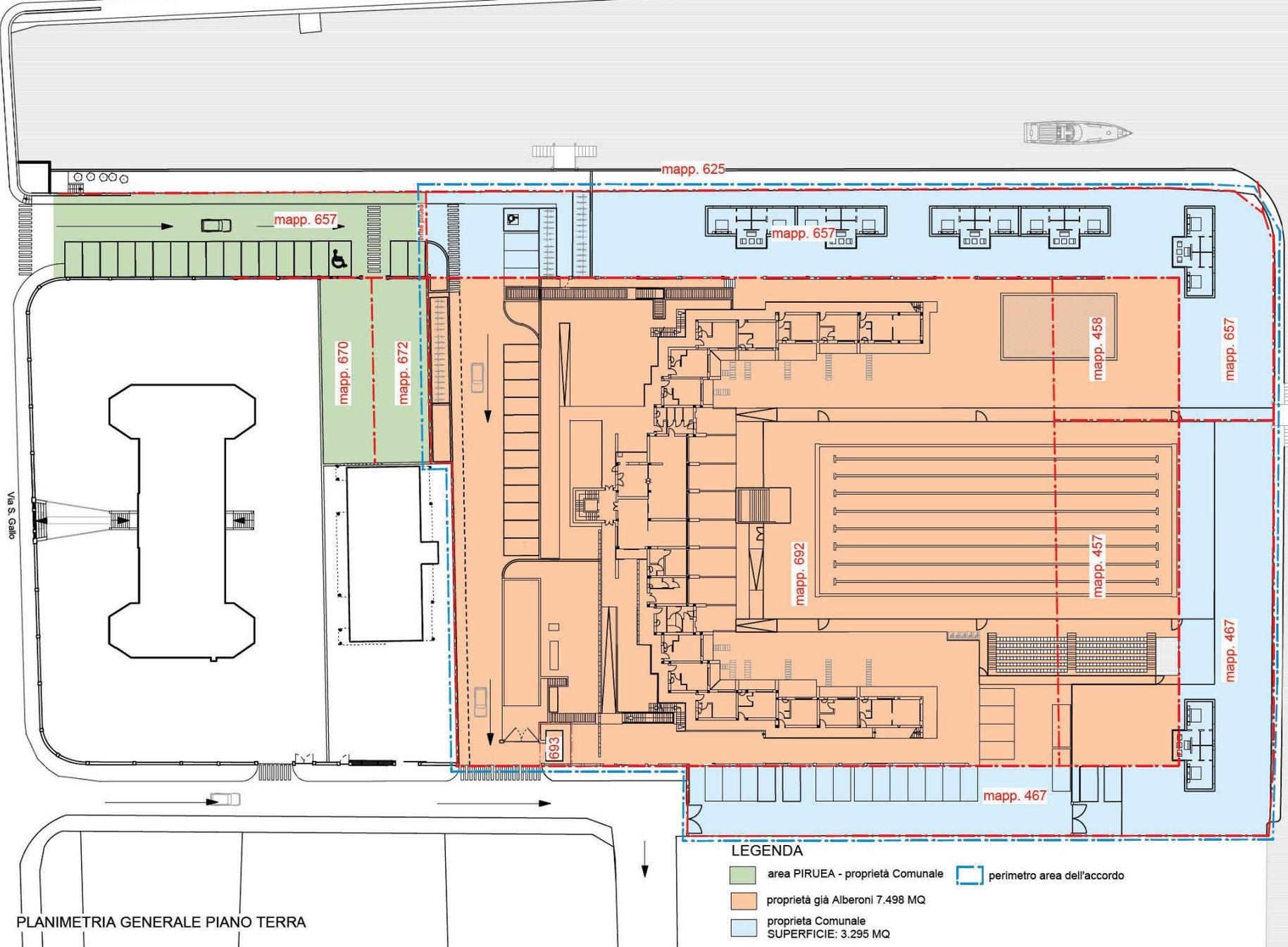


cod.ciente: 453 cod.commissione: 08-010

AGOSTO 2022

SCALA 1: 500

TAVOLA N. 6  
INDIVIDUAZIONE DELLA PROPRIETA' DEI TERRENI - STATO ATTUALE  
PLANIMETRIA DI PROGETTO - PIANO TERRA



# COMPLESSO SPORTIVO LA FONTAINE

via bembo, Lido di Venezia

Determinazione del beneficio pubblico per accordi pubblico - privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e per interventi di interesse pubblico da realizzare attraverso il permesso da costruire in deroga ai sensi degli artt. 14 e 16, comma 4, lettera D ter, del DPR 380/01

IL TECNICO:



CLIENTE:



NASON  
FATTORE  
ASSOCIATI

Via Fontana dell'Asino 15  
Castelfranco Veneto 36080  
Tel. +39 0445 361323 04 973889  
www.studiofai.it

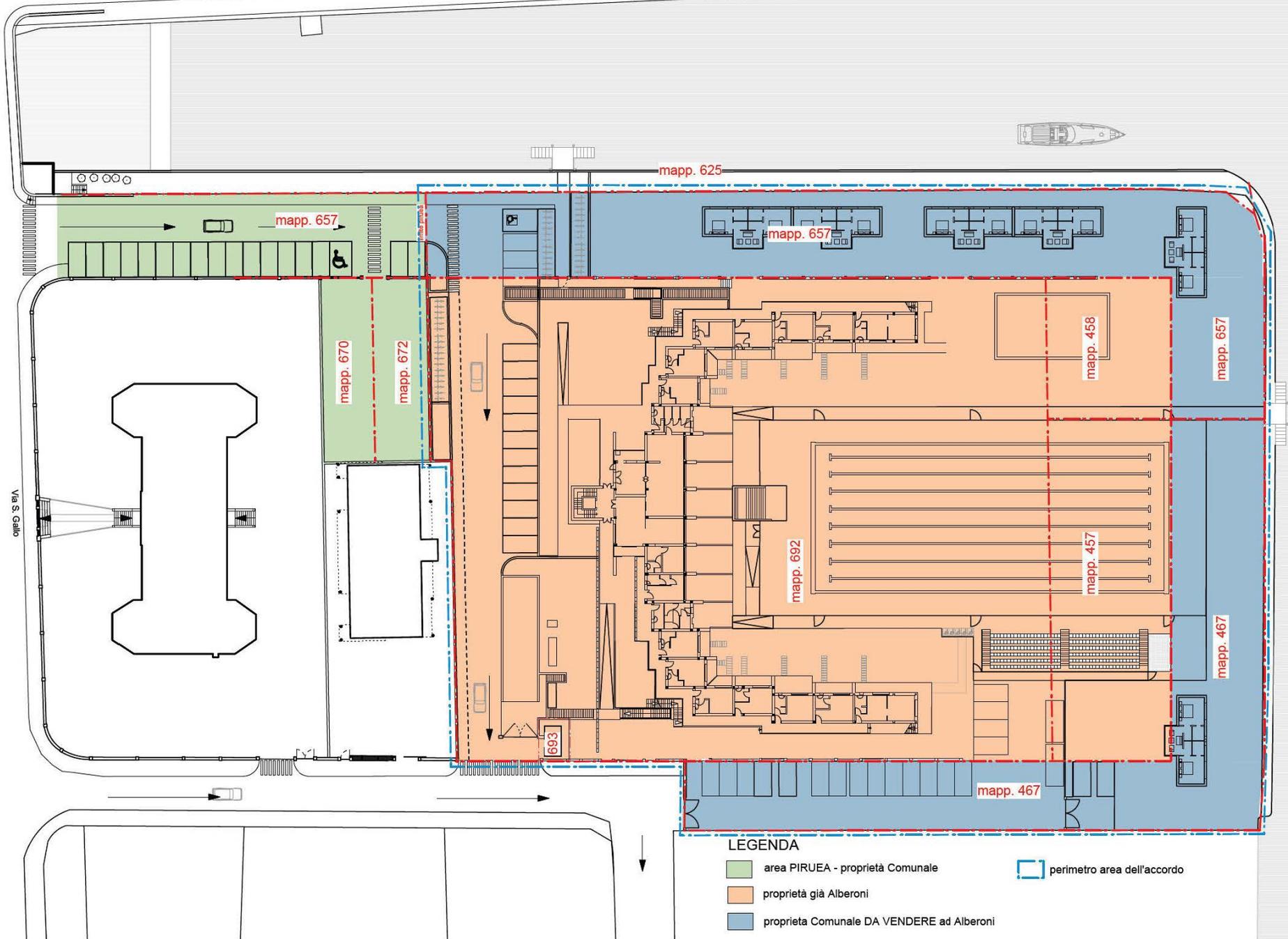
30175  
30122  
3502  
35020  
35020

cod.ciente: 453 cod.commissione: 08-010

AGOSTO 2022

SCALA 1: 500

TAVOLA N. 7a  
INDIVIDUAZIONE DELLA PROPRIETA' DEI TERRENI SECONDO LE PREVISIONE D'ACCORDO  
PLANIMETRIA DI PROGETTO - PIANO TERRA



### LEGENDA

- area PIRUEA - proprietà Comunale
- proprietà già Alberoni
- proprietà Comunale DA VENDERE ad Alberoni
- perimetro area dell'accordo

# COMPLESSO SPORTIVO LA FONTAINE

via bembo, Lido di Venezia

Determinazione del beneficio pubblico per accordi pubblico - privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e per interventi di interesse pubblico da realizzare attraverso il permesso da costruire in deroga ai sensi degli artt. 14 e 16, comma 4, lettera D ter, del DPR 380/01

IL TECNICO:



CLIENTE:

**ALBERONI S.R.L.**  
Via 4 Fontane n. 18/A  
30126 LIDO VENEZIA  
Partita IVA 02290050273

**NASON  
FATTORE  
ASSOCIATI**  
via Fontana dell'Acqua 15  
Castelfranco Veneto 36080  
tel. 0445/361302 fax 0445/361303  
www.nason.it

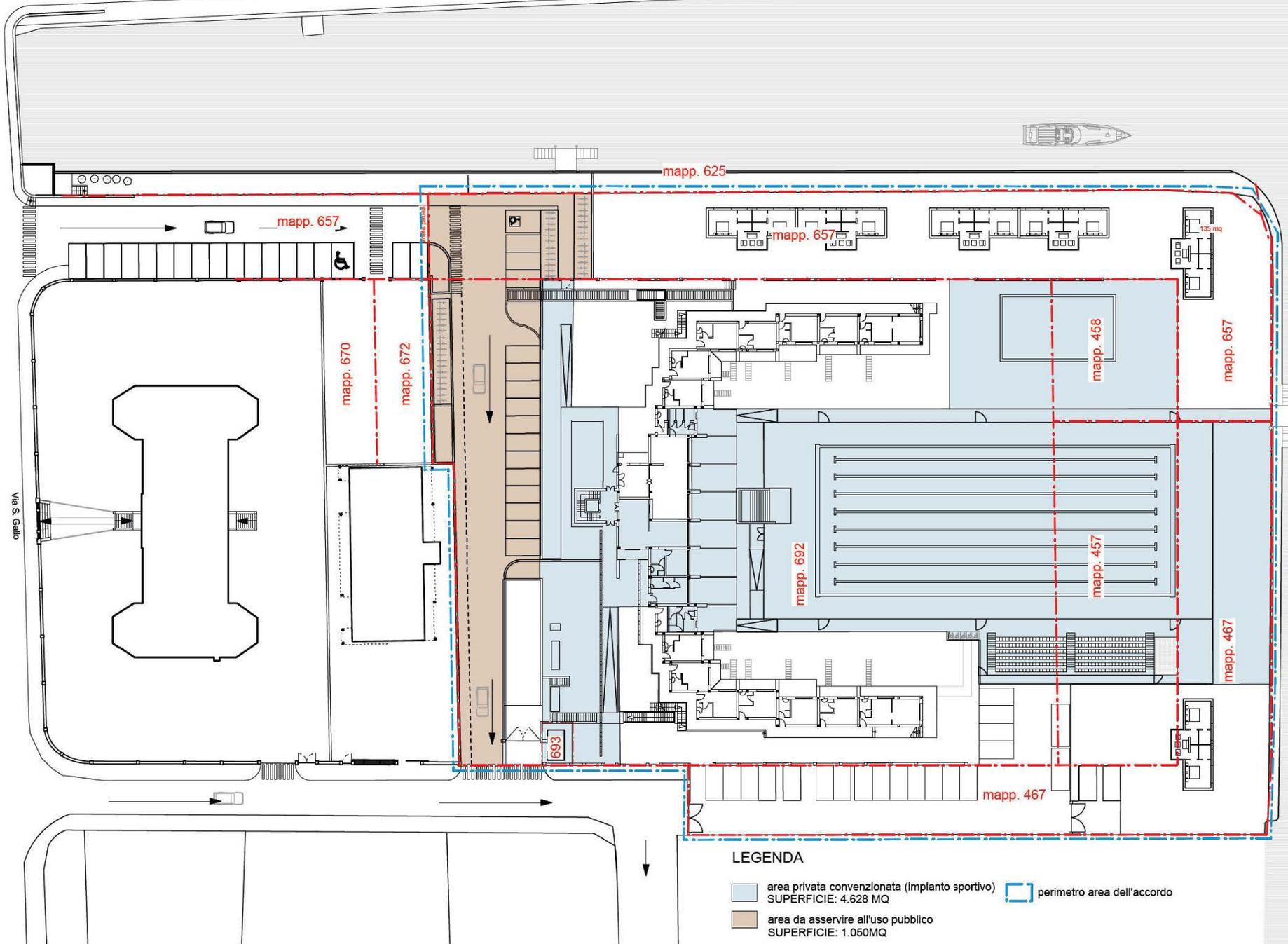
301475  
301427  
PES  
Studio di Architettura  
www.studiofai.it

cod.ciente:453 cod.commissa:08-010

AGOSTO 2022

SCALA 1: 500

**TAVOLA N. 7b**  
**AREA DA CONVENZIONARE O DA ASSERVIRE ALL'USO PUBBLICO SECONDO LE PREVISIONI DELL'ACCORDO**  
**PLANIMETRIA GENERALE PIANO TERRA**





**COMPLESSO SPORTIVO LA FONTAINE**  
via bembo, Lido di Venezia

Determinazione del beneficio pubblico per accordi pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 dell' L.R. 11/2004 e per interventi di interesse pubblico da realizzare attraverso il permesso da costruire in deroga ai sensi degli artt. 14 e 16, comma 4, lettera D ter, del DPR 380/01

CLIENTE :



IL TECNICO



**FAZ**  
NASON  
FAZ ASSOCIATI  
via S. Maria della Salute 15  
00187 Roma  
e-mail: info@faz.it  
tel. +39 06 520 5202 fax +39 06 520 5203  
www.faz.it

30175 Marghera Venezia  
30102 Venezia  
PEC: studiofaz@faz.it  
P. Inv. cod. Fisc. 02078610272  
contabile: 02072502025



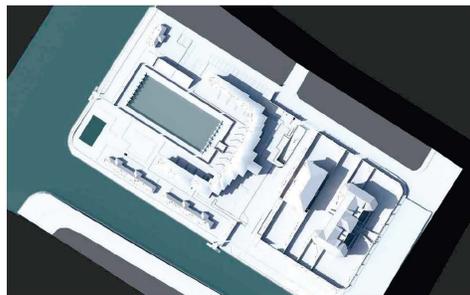
**TAVOLA N. 9**

PLANIMETRIA GENERALE DI PROGETTO

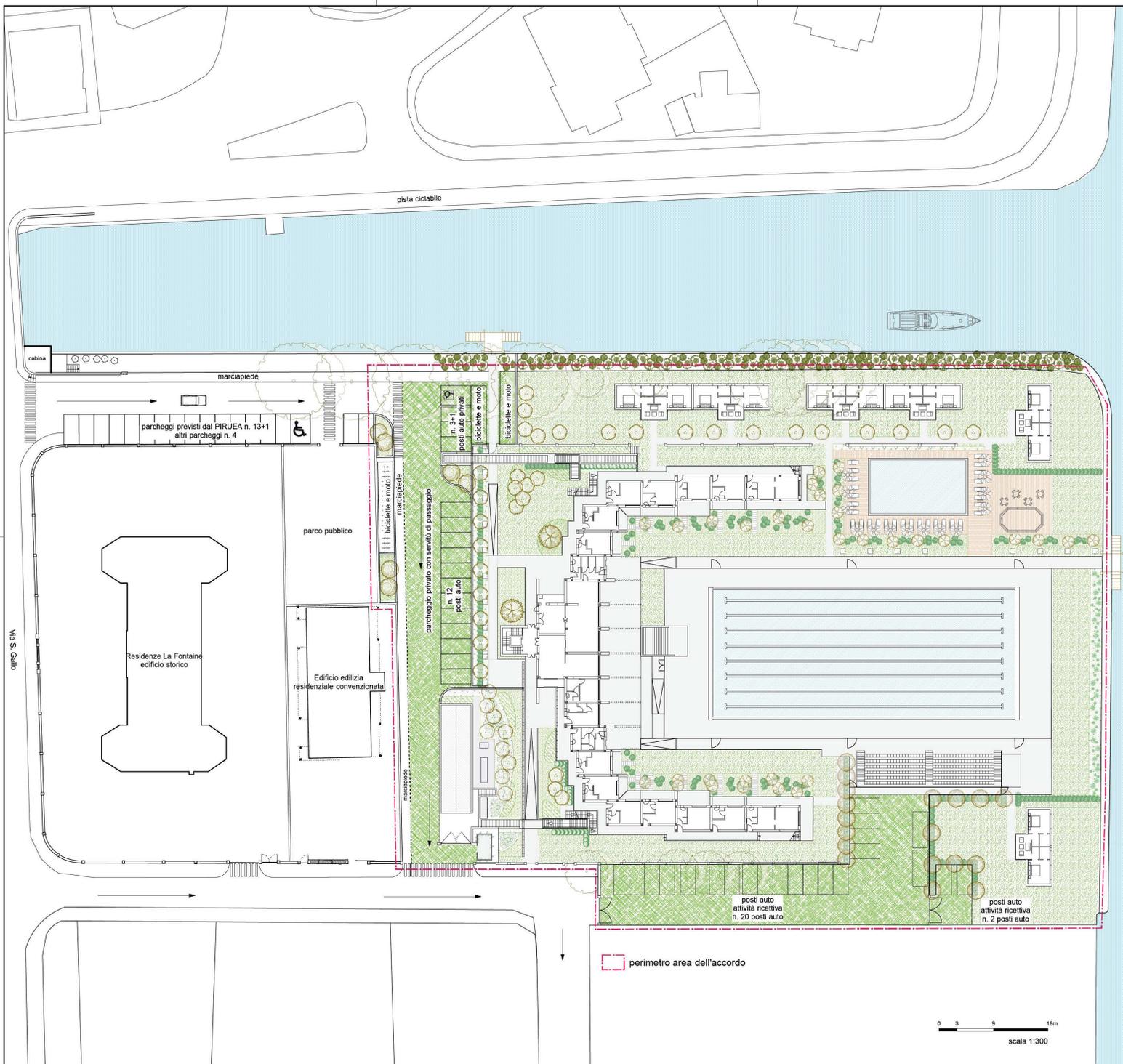
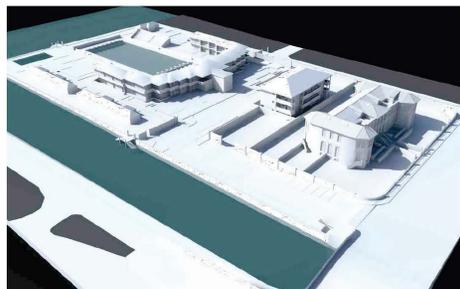
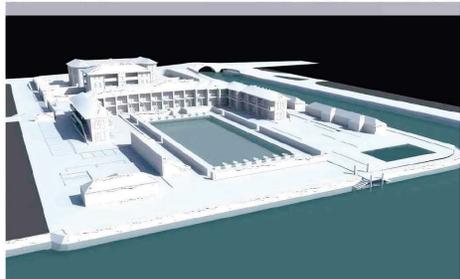
SCALA 1:300

VENEZIA - AGOSTO 2022

cod cliente 483 cod commessa 03.010



VISTE 3D DEL COMPLESSO SPORTIVO



# COMPLESSO SPORTIVO LA FONTAINE

via bembo, Lido di Venezia

Determinazione del beneficio pubblico per accordi pubblico - privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e per interventi di interesse pubblico da realizzare attraverso il permesso da costruire in deroga ai sensi degli artt. 14 e 16, comma 4, lettera D ter, del DPR 380/01

IL TECNICO:



CLIENTE:



**NASON  
FATTORE  
ASSOCIATI**  
via Sognoforma 4/Bell'isola 15  
30142 Lido di Venezia  
tel. 041/5261322 fax 041/973899  
www.studiofai.it

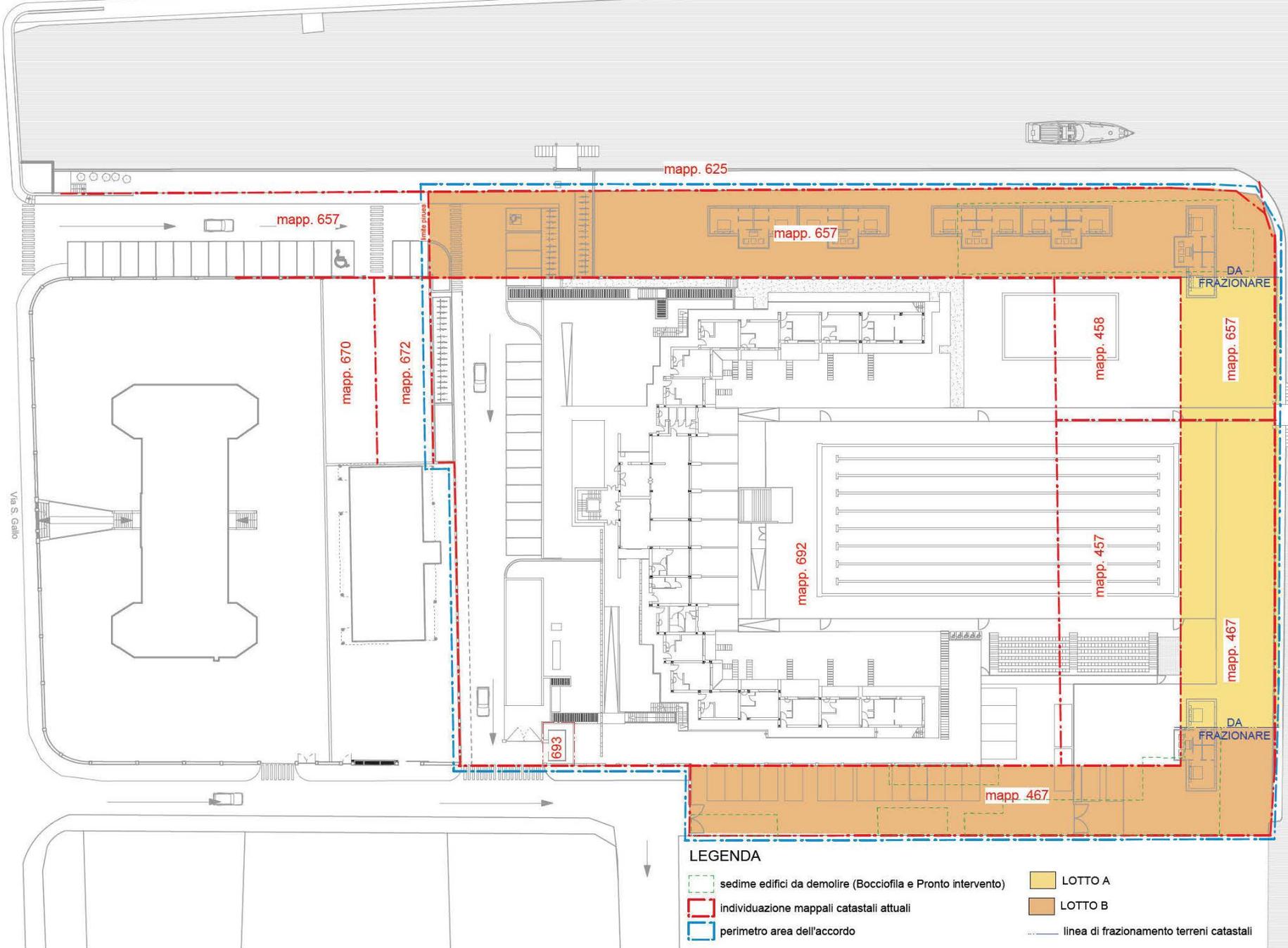
301475 margherita venezia  
301427 veronika  
PESCI studio di architettura  
di via cod. fisc. 02074900272  
certificati 1007/020020

cod.ciente 453 cod.commissione 05-010

AGOSTO 2022

**TAVOLA N. 10**  
INDIVIDUAZIONE DEI LOTTI DELLE PROPRIETA' COMUNALI DA CEDERE AD ALBERONI SRL COME DA ACCORDO  
PLANIMETRIA GENERALE PIANO TERRA

SCALA 1: 500



## TABELLE RIASSUNTIVE SUPERFICI

### TABELLA -A- SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO

Nella presente tabella sono elencate le superfici lorde di pavimento degli edifici, suddivise per le destinazioni come individuate negli elaborati T.02 e T.03.

Foresteria edificio			
	mq RIVCETTIVA	mq SPORTIVA	mq RICETTIVA+SPORTIVA
piano terra	481,85	160,75	
piano primo	611,35		
<b>piano interrato*</b>		<b>640,00</b>	<b>1.265,00</b>

Casette			
	mq RIVCETTIVA	mq SPORTIVA	mq RICETTIVA+SPORTIVA
piano terra	365,00		
piano primo			
<b>piano interrato*</b>			

<b>TOTALE Sp EDIFICI</b>	<b>1.458,00</b>	<b>160,75</b>	
--------------------------	-----------------	---------------	--

\* superfici non facenti parte della Sp e volumetria per definizione

### TABELLA - B- SUPERFICI PLANIMETRICHE

La tabella B indica le superfici planimetriche così come riportate nella tavola T.01. Nelle presenti superfici è **inclusa** la Sp dei piani terra sopra indicati.

E' riportato il totale del lotto **ad esclusione** dell'area Piruea rimasta invariata.

	mq RIVCETTIVA	mq SPORTIVA	mq RICETTIVA+SPORTIVA	USO PUBBLICO
AREA DESTINAZIONE RICETTIVA	4.975,00			
AREA DESTINAZIONE SPORTIVA		4.630,00		
AREA RICETTIVA+SPORTIVA			140,00	
AREA ASSEVERIMENTO PUBBLICO				1.048,00
<b>SOMMANO SUPERFICI PLANIMETRICHE</b>	<b>4.975,00</b>	<b>4.630,00</b>	<b>140,00</b>	<b>1.048,00</b>

**10.793,00  
TOTALE**

**TABELLA CON SUPERFICI TOTALI DELLE AREE SECONDO DESTINAZIONE**

Quest'ultima tabella riporta quanto indicato nell'elaborato T.03, e riassume la somma di tutte le superfici suddivise secondo destinazione.

La somma dunque delle superfici indicate nella Tabella B e delle Sp dei piani primo e comprese le superfici del piano interrato così come riportati nella tabella A.

DESTINAZIONE RICETTIVA	5.586,35			
DESTINAZIONE SPORTIVA		5.270,00		
DESTINAZIONE RICETTIVA+SPORTIVA			1.405,00	
ASSEVERIMENTO PUBBLICO				1.048,00



## CONVENZIONE PER LA GESTIONE DELL'IMPIANTO SPORTIVO

Tra

Il Comune di Venezia, con sede legale in Venezia, Ca' Farsetti, c.f. 00339370272, rappresentato da .....

e

Alberoni s.r.l., con sede legale in via Quattro Fontane, 18/a, a Venezia-Lido, in persona del legale rappresentante protempore dott. ....

premessi

- che in ragione dell'accordo pubblico privato del\_\_\_\_\_ sottoscritto tra le stesse parti e della concessione edilizia del\_\_\_\_\_, Alberoni ha costruito su proprio terreno due piscine, una di misure olimpioniche e l'altra ludo-ricreativa, il tutto come meglio descritto nell'allegata planimetria;
- che, secondo il citato accordo pubblico privato, l'area su cui insistono le due piscine e lo spazio verde ad esse prospiciente rimangono destinati ad infrastrutture sportive aperte al pubblico;
- che le parti con la presente convenzione intendono disciplinare l'uso pubblico dell'area di cui sopra;

tutto ciò premesso, le parti

**convengono e stipulano**

quanto segue:

1. le premesse formano parte integrante del presente accordo;

2. tutti i costi relativi al funzionamento e alla manutenzione delle piscine sono esclusivamente sostenuti da Alberoni s.r.l.;
3. l'accesso alle piscine è consentito per l'intero periodo di apertura stagionale, almeno dalle 10.00 alle 18.00, anche a coloro che non sono alloggiati nella confinante struttura ricettiva (d'ora innanzi, ospiti esterni), nel numero massimo di 50 unità giornaliere, e in caso di manifestazioni l'accesso alle tribune è permesso in numero pari alla capienza delle suddette;
4. gli ospiti esterni possono accedere all'area delle piscine mediante apposito ingresso separato che collega la struttura sportiva direttamente alla via pubblica;
5. l'accesso alla piscina comporta tacita adesione al regolamento di igiene e sicurezza, i cui contenuti dovranno essere preventivamente concordati con gli uffici comunali competenti e resi pubblici da Alberoni s.r.l. mediante affissione in prossimità dell'ingresso; in particolare, agli ospiti esterni è fatto divieto di introdurre nell'area cibi e bevande;
6. agli ospiti esterni viene garantita la possibilità di usufruire della somministrazione di cibi e bevande proposta dalla struttura ricettiva;
7. Alberoni s.r.l. propone un prezzo di accesso alle piscine ai residenti nel Comune di Venezia di €15,00; tale importo potrà essere rideterminato in accordo con l'Amministrazione. Ai soli residenti nel Comune di Venezia under 12 e over 65 verrà riconosciuta una riduzione del 20% sul prezzo di cui sopra;
8. Il Comune di Venezia, con un preavviso minimo di sei mesi e compatibilmente con le attività già programmate dalla proprietà, potrà chiedere ogni anno di utilizzare gratuitamente ed in via esclusiva le piscine, per l'organizzazione in proprio di manifestazioni ed eventi, per un periodo massimo di quindici giorni, anche non continuativi, che in ogni caso potranno comprendere due giornate di sabato e due di domenica. In tale ipotesi, gli oneri per l'utilizzo delle piscine, ivi inclusi quelli per la realizzazione delle strutture provvisorie richieste per lo svolgimento di competizioni agonistiche nazionali (gradinate per gli spettatori, vasche fuori terra di riscaldamento, ecc ...), saranno a carico di Alberoni s.r.l.; ogni diverso onere rimarrà, invece, a carico del Comune di Venezia. In occasione dell'uso delle piscine per manifestazioni ed eventi, su richiesta del Comune, Alberoni s.r.l. metterà a disposizione un massimo di 36 camere nella struttura ricettiva adiacente all'impianto o in altra struttura di sua proprietà, ad un prezzo ridotto del 40% rispetto a quello corrente a copertura dei costi di gestione;

9. eventuali modifiche o integrazioni del presente accordo dovranno essere formulate per iscritto dalle parti;
10. eventuali usi difformi dal presente accordo tollerati dalle parti non costituiscono titolo per chiedere la modifica del presente accordo;
11. per quanto non diversamente disciplinato nel presente accordo e per la sua interpretazione, le parti rinviando al codice civile.
12. La presente convenzione ha validità a tempo indeterminato, fino all'approvazione di eventuali diversi accordi fra le parti o alla modifica delle destinazioni urbanistiche.

Venezia, \_\_\_\_\_

Alberoni s.r.l.

Comune di Venezia



## STIMA DEL VALORE DELLE AREE E DETERMINAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

Negli schemi di calcolo che si allegano, si precisa che il plus valore viene determinato ipotizzando un valore dell'area ricettiva di €.138.000,00 a stanza, secondo la quantificazione prospettata dagli Uffici Comunali anziché quella inferiore risultante dall'analisi preliminare condotta dall'arch. Fattore che lo aveva determinato nella minor somma di €.125.000,00.

Per quanto concerne il costo di costruzione, la porzione di nuova edificazione viene suddivisa in due ulteriori porzioni, una di 100 mq di ampliamento di quanto già costruito con costo previsto di €.2.000,00 al mq e la restante di 358 mq con costo previsto di €.1.600,00 al mq. In ordine al valore di €.2.000,00 oltre alla dichiarazione del citato arch. Fattore, si è proceduto a consegnare *brevi manu* tutta la documentazione fiscale attinente ai costi sostenuti che conferma tale dato.

Si ricorda che il valore del terreno a mq con l'attuale destinazione è stato assegnato dallo stesso Ente, all'esito di valutazione effettuata dalla Direzione Patrimonio, in occasione della proposta di vendita della sola area qui indicata come porzione di terreno A.

Si precisa, altresì, che il valore della porzione di terreno B è stato determinato sottraendo in ultimo i costi di demolizione e bonifica dei manufatti posti all'interno del suo perimetro.

Si allegano:

dichiarazione arch. Fattore su costi costruzione;

schema determinazione valore aree;

schema determinazione beneficio pubblico come da regolamento comunale;

proposta di vendita del Comune di Venezia

**Alla Cor.se att.ne Spett.le**  
**ALBERONI srl**  
**Via Quattro fontane 18/A,**  
**Lido di Venezia**

**Oggetto:** *chiarimenti in merito al costo di costruzione della Foresteria "La Fontaine", Via P. Bembo, Lido di Venezia.*

Con la presente ed in relazione ai vari documenti contabili già noti alle parti (e che confermano inequivocabilmente quanto indicato), si specifica che oggi l'immobile ha avuto un costo di costruzione stimabile in oltre 2.000 €/mq, dovuto al fatto che, da un lato, la struttura è stata particolarmente curata e, dall'altro, al fatto che sono stati eseguiti dei lavori di rinforzo strutturale straordinario della platea di fondazione.

Infatti nell'anno 2009 (23 e 25 dicembre) l'intera struttura è stata sollevata da ben due eventi eccezionali di acqua alta impossibili da prevedere prima (come eventi consecutivi), e per i quali, una volta che è stata ri-abbassata la struttura inclinata (tramite caricamento progressivo con serbatoi d'acqua - operazione che si è svolta nel corso di 60 gg. per evitare un ulteriore shock strutturale -) è stato necessario zavorrare ulteriormente gli edifici tramite uno scavo sotto il livello della platea lato est e posa di nuovo contromuro sotterraneo quale contrappeso.

Tanto riferisce lo scrivente in esito all'incarico ricevuto e rassegna la presente relazione per gli usi consentiti.

Venezia, lì 16 febbraio 2017

in fede



Stima valori "La Fontaine" con destinazione Area verde e sport  
 area front. Lag. mapp. 467 e 657 tot. Mq 985,00  
 area strad. e boc. mapp. 467 e 657 tot. Mq 2.165,00 €  
 valore aree  
 inc. edif. Mq/mq 0,15  
 Mapp. 467/657 mq edif. 147,75  
 Val. €/mq 4.000,00  
 i.a. 0,45  
 Mapp. 467/657 mq edif. 324,75  
 coeff. 0,65

val. area edif. €/mq (fronte) 1.170,00	Valore Porzione di terreno A (uso attuale) 172.867,50 €	area ex Pi,Ru,Ea. Mq 420,00	valore
val. area edif. €/mq 1.170,00	Valore Porzione di terreno B (uso attuale) 379.957,50 €	€ 173.000,00	€ 1.161.808,00
		€ 380.000,00	€ 347.368,86
		Incidenza %	Valore Porzione di terreno A
			€ 814.439,14
			Valore Porzione di terreno B
			553.000,00

Stima valori "La Fontaine" con destinazione Ricettiva con 16 stanze  
 valore stanza cat.3\*\*\* = € 138.000 n. stanze di progetto 16  
 Progetto Porzione di terreno A (mq) 985 2.208.000,00 €  
 Progetto Porzione di terreno B (mq) 2165

costo di costruzione edificio	832.000,00 €	altri costi (ON + Prog + SF)	66.977,50
oneri	54.192,00 €	Costo di costruzione (Cc)	€ 260.165,08
progettazione	150.000,00 €		€ 103.095,24
spese generali	10.000,00 €		147.214,50

costo costruzione edificio	200.000,00 €	valore di mercato edificio ricettivo	2.208.000,00
100 mq * 2000 €	632.000,00 €	valore area comunale	1.161.808,00
395 mq * 1600 €	832.000,00 €		
<b>totale</b>			

Stima valori "La Fontaine" con destinazione Ricettiva con 16 stanze

<b>valori di riferimento</b>	
valore stanza cat.3***	138.000,00 €
n. stanze di progetto	16,00 €
superficie Porzione di terreno A (mq)	985,00 €
superficie Porzione di terreno B (mq)	2.165,00 €
superficie di pavimento edificabile (mq)	495,00 €
costo di costruzione per 100 mq	2.000,00 €
costo di costruzione per 395 mq	1.600,00 €
spese tecniche (St)	150.000,00 €
spese generali (Sp)	10.000,00 €
oneri di costruzione (On)	54.192,00 €
Utile di impresa (U)	- €
<b>costo di costruzione</b>	
Per 100 mq = € 2000	200.000,00 €
Per 395 mq = € 1600	632.000,00 €
totale costo di costruzione (Cc)	832.000,00 €
<b>valore di mercato beni immobili conseguiti (Vm) = valore stanza X n° stanze</b>	
	2.208.000,00 €
<b>valore delle aree = Vm - (Cc + On + St + Sg + U)</b>	
	1.161.808,00 €
<b>Valore Porzione di terreno A</b>	347.368,86 €
<b>Valore Porzione di terreno B *</b>	814.439,14 €
da ridursi per oneri di demolizioni e bonifiche	150.000,00 €

Formulazione generale come definita dalla DCC 34/2015

$$\mathbf{Bpr + Bpu = [Vm - (Cc + On + St + Sg + U)] - Vaa}$$

ove:

Vaa = valore dell'area con precedente destinazione (ante accordo)

Bpr = beneficio del privato a seguito dell'accordo

Bpu = beneficio pubblico mentre l'espressione:

$Vm - (Cc + On + St + Sg + U)$  esprime il valore di trasformazione del bene, ovvero il valore dell'area successivo all'accordo, ove:

Vm = valore di mercato beni immobili conseguiti (post accordo)

Cc = costo costruzione manufatti

On = oneri concessori

St = spese tecniche

Sg = spese generali e di commercializzazione dei beni

U = utile d'impresa

## Determinazione Beneficio Pubblico Accordo "La Fontaine"

n° stanze oggetto di cambio d'uso	32				valori di riferimento
valore stanza cat.3**	138.000,00 €				
Valore stanza cat.3**	138.000,00 €	Valore stanza cat.3**	n° stanze	totale	valore di mercato successivo all'Accordo (Vm)
		138.000,00 €	32,00	4.416.000,00 €	
Valore Area edificata di proprietà ante accordo (Vaa)	€/mq di Sp	Superficie edificata (mq)	totale		
	1.170,00	1.124,00	1.315.080,00 €		
Costo costruzione della foresteria già costruita (Ccaa)	Costo €/mq	Superficie edificata (mq)	totale		valore del bene antecedente all'Accordo (Vaa)
	2.000,00	1.124,00	2.248.000,00 €		
Oneri concessori dovuti per la foresteria realizzata (Onaa)			317.388,00 €		
Valore del bene ante accordo (Vaa)			3.880.468,00 €		
Oneri concessori per cambio uso (commerciale/ricettivo)			38.479,00 €		costo di trasformazione*
BPR + BPU			497.053,00 €		
BPU 70%			347.937,10 €		beneficio pubblico

\* (Cc + On + St + Sg + U) nel caso specifico corrisponde esclusivamente agli oneri per il cambio d'uso

Formulazione generale come definita dalla DCC 34/2015

**Bpr + Bpu = [Vm - (Cc + On + St + Sg + U)] - Vaa**

ove:

Vaa = valore dell'area con precedente destinazione (ante accordo)

Bpr = beneficio del privato a seguito dell'accordo

Bpu = beneficio pubblico mentre l'espressione:

Vm - (Cc + On + St + Sg + U) esprime il valore di trasformazione del bene, ovvero il valore dell'area successivo all'accordo, ove:

Vm = valore di mercato beni immobili conseguiti (post accordo)

Cc = costo costruzione manufatti

On = oneri concessori

St = spese tecniche

Sg = spese generali e di commercializzazione dei beni

U = utile d'impresa

Valori utilizzati nell'Accordo "La Fontaine"

CC = 0  
On = € 38.479,00  
St = 0  
Sg = 0  
U = 0



Venezia, 16 Giugno 2015

Direzione Patrimonio e Casa

Direttore  
dott.ssa [REDACTED]

Settore  
Gestione Tecnico Contrattuale Patrimonio

Dirigente  
dott.ssa [REDACTED]  
[maria.borin@comune.venezia.it](mailto:maria.borin@comune.venezia.it)  
Tel. 041-2748454 fax 041-2748117  
Segreteria tel. 041-2748453  
fax 041-2748117

*Spettabile*  
Società Alberoni S.r.l.  
Via Quattro Fontane 18/a  
30126 LIDO - Venezia  
Solo a mezzo pec:  
[alberoni@pec.it](mailto:alberoni@pec.it)

e, p.c.

*Spettabile*  
Studio Tecnico Be.FA.NA.  
Riviera Santa Maria Elisabetta 6/a  
30126 LIDO - Venezia  
Solo a mezzo pec:  
[REDACTED]

**OGGETTO: Aree di proprietà comunale site in Venezia, Lido via Quattro Fontane, zona La Fontaine e via Malamocco, località Cà del Moro.**

Sede di Venezia  
Calle Cavalli  
30124 S. Marco 4084

Fax. 041-2748117  
PEC: [protocollo@pec.comune.venezia.it](mailto:protocollo@pec.comune.venezia.it)

Con riferimento ai precedenti tutti riguardanti la questione in oggetto e ai recenti contatti intercorsi con la scrivente Direzione, vista la nota del Sub - Commissario del 17/03/2015 pg. 2015/117489, si formalizza la proposta di cessione della piena proprietà delle aree per le quali vi è stata manifestazione di interesse da parte di Codesta Società, ai seguenti valori:

- a) area di circa mq. 985 in località La Fontaine (C.T. sez. Ve, Fg. 28, mappali 467, porz. e 657, porz.) corrispettivo euro 173.000,00 (centosettantatremila/00);
- b) area di circa mq. 340 (C.T. sez. Ve, Fg. 39, mappale 396) via Malamocco, Cà Del Moro corrispettivo euro 59.700,00 (cinquantanovemila settecento/00).

Le aree verranno cedute nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, a corpo, senza assunzione in capo al Comune di alcun onere.

Per quanto riguarda la prospettata cessione al Comune di Venezia, nell'ambito di un possibile rapporto di permuta, dell'area sita in località Alberoni occupata dall'impianto di sollevamento della fognatura e alla luce della deliberazione del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 82/2015 del 14/05/2015 di approvazione dello schema di utilizzo dell'area denominata "Nuova Darsena in località Alberoni - Lido di Venezia", si





ritiene che la stessa possa considerarsi superata. Infatti, come si legge nella menzionata delibera consiliare, la successiva convenzione prevista nell'ambito degli accordi da perfezionarsi, dovrà contenere, tra l'altro, *"l'integrazione nel progetto dell'area da asservire all'uso pubblico degli impianti di fognatura insistenti nell'area stessa"*.

Si rimane, pertanto, in attesa di Vostra accettazione formale delle condizioni di cui sopra, rappresentando che la presente proposta è subordinata all'approvazione di conforme deliberazione da parte del competente organo consiliare.

Per poter perfezionare l'atto notarile di cessione della proprietà delle aree, la Società dovrà predisporre opportuno atto di frazionamento delle stesse (punto sub b) con oneri a proprio carico, successivamente all'approvazione della precitata deliberazione consiliare.

Infine, riscontrando l'istanza del 17 marzo 2015, prot. gen. n. 2015/115563, presentata dallo Studio tecnico BE.FA.NA., verificato che il muro di recinzione presenta le caratteristiche previste dall'art. 881 del Codice Civile per presumere che lo stesso sia di Vostra proprietà, si comunica che lo stesso dovrà essere ripristinato/ricostruito a cura e spese di Codesta Società e senza onere alcuno per il Comune di Venezia e a condizione che vengano rispettati i confini tra le rispettive proprietà.

In attesa di riscontro, si porgono distinti saluti.

Il Dirigente





**Spett.le COMUNE DI VENEZIA**  
**Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile**  
**Palazzo Contarini Mocenigo, San Marco 3980 - 30124 Venezia**

*Oggetto: OPERE DI URBANIZZAZIONE, allegato n. 5 dell'accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 tra la società Alberoni s.r.l. ed il Comune di Venezia per il progetto unitario per l'area sportiva denominata "La Fontaine", sita in Lido di Venezia, via P. Bembo.*

Il sottoscritto [REDACTED] in qualità di tecnico incaricato dalla ditta Alberoni srl, con la presente vuole illustrare i benefici a favore dell'Amministrazione Pubblica derivante dall'attività di costruzione della bocciofila e del nuovo edificio per il pronto intervento (e demolizione degli attuali edifici fatiscenti), oltre alla costruzione di un tratto di pista ciclabile, che dovranno essere intraprese (come opere di urbanizzazione secondaria) ai fini della stipula dell'accordo con il Comune di Venezia per la conclusione del progetto unitario di riqualificazione per l'area in oggetto.

#### 1- NUOVA BOCCIOFILA

Verranno costruiti n.2 campi da bocce esterni nell'area sportiva di Cà del Moro, sempre di proprietà Alberoni srl. Chi utilizzerà i campi, potrà anche utilizzare i servizi igienici, bar e quant'altro necessario già esistenti nel complesso sportivo.

Da una stima della ditta che realizzerà i campi, si riporta il valore di € 60.336,40 come spesa di costruzione (spese tecniche incluse). La demolizione dell'edificio esistente sarà pari ad € 236.849,38.

#### 2- NUOVI MAGAZZINI PER IL PRONTO INTERVENTO

Verrà realizzata la nuova sede degli stradini nel terreno limitrofo all'edificio delle remiere a Lido di Venezia, di proprietà del Comune di Venezia. La stima provvisoria dei costi per la realizzazione di tale edificio è pari a € 445.765,29 (spese tecniche comprese).

La stima del costo di demolizione sarà pari a € 111.894,72.

L'edificio avrà una Sp pari a circa 180 mq e si svilupperà in un unico livello con un'altezza interna di 3,00 m, ed un volume complessivo di circa 540 mc. L'edificio avrà inoltre un porticato di larghezza 3,25 m e lunghezza 15 m.

### 3- NUOVA VIABILITA' DI ACCESSO

Verrà realizzato un nuovo tratto di pista ciclabile all'interno dell'attuale area di proprietà Alberoni. Per tale opera è prevista una spesa di € 15.957,06. Si stima inoltre una spesa pari a € 30.000 per tutta la viabilità di accesso all'area, a partire dal ponte 4 fontane all'ingresso dell'area turistica/sportiva.

Si allegano alla presente tutti i computi metrici estimativi, dove vi saranno le specifiche dei materiali e delle dimensioni dei manufatti da realizzare e da demolire.

Si precisa che, solo dopo la realizzazione di tali opere verranno demoliti gli attuali edifici presenti nell'area de La Fontaine e che costituiscono l'attuale Bocciofila e Pronto intervento.

Nello specifico, le costruzioni che costituiscono l'area della Bocciofila hanno le seguenti dimensioni (in metri) 8,70 x 2,30, 30,40 x 2,30 e 6,30 x 2,90 ed una cubatura totale pari a circa 545,00 mc.

Quelli che costituiscono l'attuale area di Pronto Intervento, hanno le seguenti dimensioni (in metri) 11,30 x 3,90, 11,30 x 4,10, 16,20 x 3,60 e 25,00 x 5,10 pari ad un volume totale di circa 830, mc.

Si precisa che per calcolare il volume è stata considerata un'altezza fissa di 3,00m (Volume urbanistico) ad eccezione per l'edificio principale della Bocciofila (30,40 x 2,30) che presenta un'altezza superiore per cui è stata considerata l'altezza media di 6,15 m.

La realizzazione delle opere sopra descritte, parte integrante dell'accordo, andranno totalmente a beneficio pubblico.

Infine, si fa presente che tutte le opere relative alla demolizione e realizzazione delle opere di urbanizzazione secondaria, saranno rendicontate con il capitolato speciale del Comune di Venezia ed inoltre, la costruzione dell'edificio per il pronto intervento dovrà essere gestita come un appalto pubblico e quindi soggetta a bando di gara.

Il valore finale sarà inoltre comprensivo delle spese tecniche visto che tutti gli atti amministrativi, di progettazione e direzione lavori saranno condotti da uno studio privato.

Venezia li, 22 agosto 2022



Per ogni comunicazione e/o chiarimento la S.V. è pregata di rivolgere  
presso lo Studio di Architettura Fattore-Nason, Via Banchina dell'Azoto 15, C.A.P. 30175 Marghera-VE  
Tel. Fax 0415261323 041972899 e-mail info@studionafta.it

## STIMA DI SPESA PER LA REALIZZAZIONE DI DUE NUOVI CAMPI DA BOCCE

n.	Descrizione	unità misura	quantità	prezzo unitario	importo
1	Scavo di sbancamento eseguito con mezzo meccanico della profondità di cm 20 con l'accumulo e stesa del materiale di risulta nella zona di cantiere. Con macchine presenti in cantiere	mc	56	€35,00	€1.960,00
2	Formazione di coronamento perimetrale con cordonate tipo rettangolare ad angoli smussati da cm 100x30x8 poste su massello cementizio, comprese stuccature e rinfianchi, compresa la realizzazione di plintini interni da cm 30x30 per il fissaggio dei paletti della recinzione.	ml	72	€140,00	€10.080,00
3	Formazione di massiciata in misto natura per uno spessore di cm 20, spianato e rullato con rullo compressore vibrante, rifinito in superficie constabilizzato fino di cava, granulometria 0/25, dello spessore di cm 5 compresso steso con mezzi meccanici e rifinito manualmente a rasca.	mq	218,4	€18,00	€3.931,20
4	Getto di massetto di sottofondo di cemento tipo Rck250 dello spessore di cm12 additivato con prodotti antiritiro Glenium Pav, armato con rete elettrosaldada diam.5 mm, maglia cm 20x20, tirato a superficie fine in perfetto piano su dime preposate.	mq	218,4	€32,00	€6.988,80
5	Formazione di tavole di contenimento e di battuta poste in opera su montanti in ferro piatto da 20x8x1 fissate con minuteria anticorrosione, saranno dello spessore di cm4, alte cm 25, piallate a vista in legno di abete, pitturate con una mano di fissatore a due mani di impregnante antimuffa, colore legno naturale.	ml	100	€37,80	€3.780,00
6	Formazione di pavimentazione in erba sintetica di colore verde BASICT58/17 a 6.600 Dtex dell'altezza di mm 17, tessitura 58.000 punti al mq, peso del manto kg 2,444 a mq, in fibra 100% polipropilenica, fibrillato lungo, 60 My stabilizzata antiabrasiva ed estremamente resistente all'usura e con speciale trattamento anti-Uv, tessute su supporto drenante. Fornita in rotoli della larghezza di m4 e lunghezza a richiesta, essi vengono saldati tra loro mediante strisce di polipropilene stabilizzato, incollati con speciale collante poliuretano. L'effettostabilizzante, e di conseguenza le condizioni ottimali di gioco, vengono ottenute con la stesura di circa 10/12 kg di sabbia quarzifera a mq su tutta la superficie del campo. Il fondo del tappeto è forato per facilitare la dispersione dell'acqua piovana.	mq	218,4	€47,25	€10.319,40

## STIMA DI SPESA PER LA REALIZZAZIONE DI DUE NUOVI CAMPI DA BOCCE

n.	Descrizione	unità misura	quantità	prezzo unitario	importo
7	Fornitura e posa in opera di bilancino paracolpi lavorato con struttura in ferro zincato costituito da angolare a C da 80x40 e controvento piatto da 40x5, rivestito in gomma al neoprene spessore 2 cm e altezza 25 cm, posta dalla parte di battuta, fissato alle estremità mediante snodi oscillanti per attutire i colpi delle bocce.	a/c	4	€500,00	€375,00
8	Formazione di recinzione di protezione eseguita a norme superiormente al muretto perimetrale con montanti in tubo zincato diam.48, posti a d un interasse di m 2 con corrimano superiore fissato con morsetti a T zincati, altezza cm 110 per il atilunghie cm 200 per le testate. La specchiatura sarà eseguita in rete plastificata diam.3, maglia 3x3 pesante posta su fili tenditori ogni cm 50. Sarà posto in opera cancelletto da cm 100x100, uno per lato.	ml	72	€47,25	€3.402,00
9	Marciapiede di larghezza di circa 1 ml tutto intorno al campo comopreso di sottofondo e finitura scopata con banchina per il lancio delle bocce di cica 3,5 ml per la larghezza delle piste.	mq	90	€50,00	€4.500,00
10	Impianto elettrico e di illuminazione	a corpo	1	€10.000,00	€10.000,00
<b>A TOTALE</b>					<b>€55.336,40</b>
SPESE PROFESSIONALI					
	Spese professionali per redazione pratiche, direzione lavori e coordinamento sicurezza	a corpo	1	€5.000,00	€5.000,00
<b>B TOTALE</b>					<b>€5.000,00</b>
<b>TOTALE A+B</b>					<b>€60.336,40</b>

## NOTA:

Per un'offerta definitiva occorre definire un progetto esecutivo. La quota delle prestazioni professionali potrà duqne variare in base a tale importo e petrtanto quanto indicato non si intende vincolante i tal senso.

PREVENTIVO DI SPESA PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DI PRONTO INTERVENTO LIDO DI VENEZIA

n.	Descrizione	unità misura	quantità	prezzo unitario	importo
1	Impianto di cantiere	cad	1	€ 13.500,00	€ 13.500,00
	Impalcature	mq	600	€ 20,00	€ 12.000,00
2	SBANCAMENTO area fabbricato stradina	mc mc	325 86	€ 75,00 € 75,00	€ 24.375,00 € 6.450,00
3	MASSICCIAIA	mc mc	162,5 86	€ 45,00 € 45,00	€ 7.312,50 € 3.870,00
4	PALI DI FONDAZIONE	cad	25	€ 1.450,00	€ 36.250,00
5	SAGOMATURA	mq.	215	€ 5,50	€ 1.182,50
6	CLS MAGRONE	mc	32,5	€ 150,00	€ 4.875,00
7	CORDOLO PALI ferro	mc Kg	19,7 2462,5	€ 325,00 € 1,25	€ 6.402,50 € 3.078,13
8	Platea sp. 20cm ferro	mc Kg	65 3900	€ 175,00 € 1,25	€ 11.375,00 € 4.875,00
9	pilastrini ferro	mc Kg	8,82 1102,5	€ 650,00 € 1,25	€ 5.733,00 € 1.378,13
10	muratura sp 25 laterizio	mc	81,64	€ 240,00	€ 19.593,60
11	muratura da 13	mq	67,2	€ 31,00	€ 2.083,20
12	solaio Bausta 24+5	mq	225	€ 77,00	€ 17.325,00
13	solaio hourdis e tavelloni	mq	275	€ 56,00	€ 15.400,00
14	Pacchetto: isolante, guaina, coppi. linea vita a ganci	mq cad	247,5	€ 70,00 €	€ 17.325,00 € 3.500,00
15	Grondaie	ml	80	€ 60,00	€ 4.800,00
16	scossaline	ml	10	€ 60,00	€ 600,00
17	Pluviali	ml	40	€ 30,00	€ 1.200,00
18	intonaci muri da 25 tramezze solaio	mq mq mq	653,12 134,4 225	€ 14,00 € 14,00 € 14,00	€ 9.143,68 € 1.881,60 € 3.150,00
19	Pitture muri da 25 tramezze solaio	mc mq mq	653,12 134,4 225	€ 13,00 € 13,00 € 13,00	€ 8.490,56 € 1.747,20 € 2.925,00
20	Cappotto con Intonachino	mq	288	€ 65,00	€ 18.720,00
21	massetto alleggerito	mc	39,78	€ 100,00	€ 3.978,00
22	massetto sabbia e cemento sp 5 cm compreso marciapiede	mq	325	€ 18,00	€ 5.850,00
23	Guaina pavimento con risvolto compreso marciapiede	mq	357,5	€ 15,00	€ 5.362,50
24	Piastrelle pavimenti rivestimenti	mq mq	325 125	€ 60,00 € 60,00	€ 19.500,00 € 7.500,00
	Battiscopa	ml ml	204,1 42	€ 52,00 € 52,00	€ 10.613,20 € 2.184,00
25	Guaine doccia	mq	125	€ 20,00	€ 2.500,00
26	porte Interne	cad	4	€ 720,00	€ 2.880,00

PREVENTIVO DI SPESA PER LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DI PRONTO INTERVENTO LIDO DI VENEZIA

n.	Descrizione	unità misura	quantità	prezzo unitario	importo
27	serramenti in alluminio				
	90x120	Mq	10,8	€ 600,00 €	6.480,00
	100x240	Mq	9,6	€ 600,00 €	5.760,00
	250x3	cad	3	€ 1.500,00 €	4.500,00
	soglie e davanzali	ml	4,5	€ 255,00 €	1.147,50
		ml	2	€ 255,00 €	510,00
		ml	4,5	€ 255,00 €	1.147,50
	falsi telai	ml	30	€ 36,00 €	1.080,00
		ml	17,6	€ 36,00 €	633,60
		ml	23,4	€ 36,00 €	842,40
28	Impianto Elettrico	cad	1	€ 7.000,00 €	7.000,00
29	Impianto Idrotermosanitario	cad	1	€ 7.000,00 €	7.000,00
30	Tracce e ripristini	cad	1	€ 2.500,00 €	2.500,00
31	SOTTOSERVIZI: per attraversamento del marciiede e allaccio alle condutture sarà calcolato a parte.				
	Linea acque nere				
	Vasca Imhoff	cad	1	€ 1.000,00 €	1.000,00
	tubazione PVC d.160	ml	35	€ 35,00 €	1.225,00
	pozzetti 40x40 con chiusino	cad	5	€ 195,00 €	975,00
	Linea acque bianche				
	tubazione PVC d.160	ml	110	€ 35,00 €	3.850,00
	pozzetti 40x40 con chiusino	cad	12	€ 195,00 €	2.340,00
	Linea acquedotto				
	pozzetti 40x40 con chiusino	ml	35	€ 35,00 €	1.225,00
		cad	3	€ 195,00 €	585,00
	Linea Enel				
	tubo corrugato d.110	ml	35	€ 35,00 €	1.225,00
	pozzetti 40x40 con chiusino	cad	3	€ 195,00 €	585,00
	Linea Telecom				
	pozzetti 40x40 con chiusino	ml	35	€ 35,00 €	1.225,00
		cad	3	€ 195,00 €	585,00
	Elettrificazione cancello				
	pozzetti 40x40 con chiusino	ml	40	€ 35,00 €	1.400,00
		cad	3	€ 195,00 €	585,00
	Nicchie/pozzetti Utenze	cad	2	€ 650,00 €	1.300,00
	Recinzioni pali e rete H 200	ml	55	€ 30,00 €	1.650,00
	Cancello e cancelletto in ferro a disegno semplice non motorizzato				
	Cancello	cad	1	€ 2.500,00 €	2.500,00
	Cancelletto	cad	1	€ 1.500,00 €	1.500,00
	guida e fondazioni	cad	1	€ 2.500,00 €	2.500,00
A	TOTALE			€	395.765,29
	SPESE PROFESSIONALI				
	Spese professionali per la redazione del progetto preliminare, definitivo ed esecutivo, la direzione lavori e coordinamento della sicurezza, per i servizi geologici, la progettazione delle strutture e degli impianti e la redazione delle pratiche amministrative ad essi annesse.	a corpo	1	€ 50.000,00 €	50.000,00
B	TOTALE			€	50.000,00
<b>TOTALE A+B</b>					<b>445.765,29 €</b>

**NOTA:** Per un'offerta definitiva occorre definire un progetto esecutivo. La quota delle prestazioni professionali potrà dunque variare in base a tale importo e pertanto quanto indicato non si intende vincolante in tal senso.

## PISTA CICLABILE

### Computo Metrico Estimativo

Pagina 1

Prog	Articolo	Descrizione	U.Mis	Quantità	Prezzo unit. €	Importo €
		<b>PISTA CICLABILE OVEST</b>				
		<b>Pista ciclabile</b>				
	<b>F3</b>	<b>VIABILITA' FORNITURE</b>				
	<b>F3.4</b>	<b>ACCIAIO PER C.A TUBAZIONI POZZETTI</b>				
		<b>Ecc.</b>				
<b>1</b>	<b>F3.4.47</b>	<b>Fornitura di chiusini d'ispezione stradale costituiti da telaio e coperchio</b>				
		valutato per un peso di kg. 22 cad				
		3*22	kg	66,000		
				66,000	0,90	59,40
	<b>F3.5</b>	<b>ASFALTI, BITUMI, EMULSIONI, POLVERI E SABBIE, CONGLOMERATI BITUMINOSI, GEOTESSILI</b>				
	<b>F3.5.11</b>	<b>Fornitura di geotessile tessuto costituito da fibre di polipropilene</b>				
<b>2</b>	<b>F3.5.11.1</b>	<b>Fornitura di geotessile con ordito di resistenza a trazione di almeno 15 N/mm<sup>2</sup></b>				
		pista lato Ovest				
		34.00*2.60		88,400		
		aumento del 20% per sovrapposizioni e risvolti				
		88.40*0.2		17,680		
			m <sup>2</sup>	106,080	1,25	132,60
	<b>F3.6</b>	<b>PIETRE, MARMI, GRANIGLIE</b>				
	<b>F3.6.26</b>	<b>Fornitura di cordonate prefabbricate in calcestruzzo vibro compresso</b>				
<b>3</b>	<b>F3.6.26.1</b>	<b>Fornitura di cordonate prefabbricate grigie 100x24x8 cm</b>				
		pista lato Ovest				
		34.00		34,000		
			m <sup>2</sup>	34,000	5,46	185,64
<b>4</b>	<b>N.20.01</b>	<b>Fornitura e posa in opera di plinto avente dimensioni 90x90x68 cm gettato in opera o prefabbricato in cls</b>				
		Pista lato Ovest				
		3	cad.	3,000		
				3,000	250,00	750,00
<b>5</b>	<b>N.20.02</b>	<b>Fornitura e posa in opera di palo conico Tipo STREET hpl 5mt zincato a caldo e termo laccato</b>				
		Pista lato Ovest				
		3	cad.	3,000		
				3,000	350,00	1.050,00
<b>6</b>	<b>N.20.03</b>	<b>Corpo illuminante decorativo tipo ISLA con base in fusione di alluminio verniciato sormontata da tre bracci curviline</b>				
		Pista lato Ovest				
		3	cad.	3,000		
				3,000	900,00	2.700,00
<b>7</b>	<b>N.20.04</b>	<b>Realizzazione di pavimentazione idrogeologica in conglomerato certificato ecologico</b>				
		a riportare				4.877,64

**PISTA CICLABILE**  
**Computo Metrico Estimativo**

Pagina 2

Prog	Articolo	Descrizione	U.Mis	Quantità	Prezzo unit. €	Importo €
		riporto				4.877,64
8	N.20.08	Pista lato Ovest 34.00*2.50	m²	85,000	35,00	2.975,00
		<b>Installazione di centro luminoso su palo tubolare I AcZn-palo di lunghezza fino a ml. 7.00</b>				
		Pista lato Ovest 3	cad.	3,000	140,00	420,00
	N0	<b>NOLEGGI E TRASPORTI</b>				
	N0.9	<b>TRASPORTO MATERIALI</b>				
	N0.9.7	<b>Tariffa di discarica per il conferimento di detriti e rifiuti.</b>				
9	N0.9.7.1	<b>Tariffa di discarica per categoria CER 170904</b> Scavo fondazione coefficiente di aumento 1,60 pista lato Ovest 34.00*2.60*0.30*1.6		42,432		
		Scavo tubazioni (sezione m³ 0.40/m) pista lato Ovest 34.00*0.40*1.6	m³	21,760	22,98	1.475,13
	P2	<b>IMPIANTI POSA IN OPERA</b>				
	P2.1	<b>IMPIANTI ELETTRICI POSA IN OPERA</b>				
	P2.1.2	<b>CAVI UNIPOLARI</b>				
	P2.1.2.1	<b>Fornitura e posa in opera di cavo elettrico per energia e segnalamento FG7(O)R 0,6/1kV</b>				
10	P2.1.2.1.2	<b>Fornitura e posa Cavo FG7(O)R 0,6/1kV sez. 4x10mmq</b> pista lato Est (4.10+15.00+2.50)		21,600		
		pista lato Ovest (2.50+34.00+7.00+34.00) aumento del 10% per attraversamenti 99.10*0.1	m	77,500	7,40	806,67
	P2.1.8	<b>TUBAZIONI E SCATOLE</b>				
	P2.1.8.7	<b>Fornitura e posa in opera di cavidotto flessibile a doppia parete</b>				
11	P2.1.8.7.5	<b>Tube flessibile per posa interrata, doppia parete, diam. 90mm</b> pista lato Est (4.10+15.00+2.50)		21,600		
		pista lato Ovest 2.50+34.00+7.00+34.00 aumento del 10% per attraversamenti 99.10*0.1	m	77,500	7,10	773,97
	P3	<b>VIABILITA' POSA IN OPERA</b>				
		a riportare				11.328,41

**PISTA CICLABILE**  
**Computo Metrico Estimativo**

Pagina 3

Prog	Articolo	Descrizione	U.Mis	Quantità	Prezzo unit. €	Importo €
		riporto				11.328,41
	<b>P3.2</b>	<b>SCAVI, DRENAGGI, GEOTESSILI</b>				
	<b>P3.2.2</b>	<b>Scavo di terra a sezione obbligata per fondazioni e fognature</b>				
12	<b>P3.2.2.1</b>	<b>Scavo con mezzi meccanici</b> fondazioni rampe 2*2*15.00*0.60*0.40		14,400		
			m <sup>3</sup>	14,400	29,66	427,10
	<b>P3.2.6</b>	<b>Scavo per marciapiedi in terreno di qualsiasi natura e consistenza</b>				
13	<b>P3.2.6.1</b>	<b>Scavo per marciapiedi con mezzi meccanici</b> pista lato Ovest 34.00*2.60*0.30		26,520		
			m <sup>3</sup>	26,520	29,11	772,00
	<b>P3.2.7</b>	<b>Scavo speciale per condutture di cavi in genere in terreno di qualsiasi natura e consistenza</b>				
14	<b>P3.2.7.2</b>	<b>Scavo per condutture eseguito con mezzi meccanici per sezioni fino a 0,40 mq.</b> pista lato Ovest 34.00		34,000		
			m	34,000	14,28	485,52
	<b>P3.2.22</b>	<b>Solo posa di teli geotessile in tessuto non tessuto o tessuto</b>				
15	<b>P3.2.22.1</b>	<b>Solo posa di teli geotessile per stabilizzazioni di terreni</b> pista lato Ovest 34.00*2.60 aumento del 20% per sovrapposizioni e risvolti 88.40*0.2		88,400		
				17,680		
			m <sup>2</sup>	106,080	0,84	89,11
	<b>P3.8</b>	<b>STESA DI INERTI - FORMAZIONE DI RILEVATI, RIEMPIMENTI, STRATI DI COLLEGAMENTO</b>				
	<b>P3.8.5</b>	<b>Fornitura e stesa in opera di ghiaia in natura (stabilizzato)</b>				
16	<b>P3.8.5.2</b>	<b>Fornitura e stesa di ghiaia in natura (stabilizzato) per il Lido, Pellestrina e S. Pietro in Volta</b> Pista lato Ovest( sezione m <sup>3</sup> 0.40/m) 34.00*2.60*0.30 34.00*0.40		26,520		
				13,600		
			m <sup>3</sup>	40,120	33,40	1.340,01
	<b>P3.8.6</b>	<b>Fornitura e stesa in opera di stabilizzato di roccia di pezzatura 0÷30 mm per la formazione di massicciate stradali</b>				
17	<b>P3.8.6.2</b>	<b>Fornitura e stesa di stabilizzato di roccia per il Lido, Pellestrina e S. Pietro in Volta</b> pista lato Ovest 34.00*2.50*0.10		8,500		
			m <sup>3</sup>	8,500	39,40	334,90
		a riportare				14.777,05

## PISTA CICLABILE

### Computo Metrico Estimativo

Pagina 4

Prog	Articolo	Descrizione	U.Mis	Quantità	Prezzo unit. €	Importo €
		riporto				14.777,05
	P3.11	<b>CORDONATE IN PIETRA E CEMENTO - MARCIAPIEDI E CUNETTE PREFABBRICATE</b>				
	P3.11.10	<b>Posa in opera di cordonate e pezzi speciali in calcestruzzo</b>				
18	P3.11.10.1	<b>Posa in opera di cordonate e pezzi speciali dello spessore di 8 cm.</b> pista lato Ovest 34.00	m	34,000 <hr/> 34,000	17,49	594,66
	P3.13	<b>FORNITURA E POSA IN OPERA DI TUBAZIONI, MATERIALI e/o MANUFATTI DIVERSI; RIVESTIMENTO</b>				
	P3.13.16	<b>Pozzetti prefabbricati in calcestruzzo vibrato per raccordi di tubazioni</b>				
19	P3.13.16.4	<b>Pozzetti prefabbricati sezione interna 60x60x60 cm</b> Pista lato ovest 1	cad	1,000 <hr/> 1,000	201,61	201,61
	P3.13.23	<b>Fornitura e posa in opera di chiusini di ispezione stradale in ghisa sferoidale del tipo quadrato.</b>				
20	P3.13.23.6	<b>Fornitura e posa in opera di chiusini 700x700 mm (peso totale 36 kg c.a)</b> Pista lato Ovest 1	cad	1,000 <hr/> 1,000	163,21	163,21
	P3.14	<b>POSA IN OPERA DI TUBAZIONI e/o MANUFATTI DIVERSI</b>				
	P3.14.26	<b>Sola posa in opera di chiusini d'ispezione stradale in ghisa grigia del tipo quadrato,</b>				
21	P3.14.26.1	<b>Sola posa in opera di chiusini di lato 400 mm</b> Pista lato Ovest 3	cad	3,000 <hr/> 3,000	13,05	39,15
	P5	<b>VERDE POSA IN OPERA</b>				
	P5.1	<b>SFALCI E TOSATURA D'ERBA</b>				
	P5.1.2	<b>Sfalcio di erbe su banchine o su scarpate:</b>				
22	P5.1.2.2	<b>Sfalcio di erbe per il Lido, Pellestrina e S. Pietro in Volta</b> pista lato Ovest 34.00*2.60	m <sup>2</sup>	88,400 <hr/> 88,400	0,14	12,38
	P5.1.5	<b>Raschiatura delle erbacce.</b>				
23	P5.1.5.2	<b>Raschiatura per il Lido, Pellestrina e S. Pietro in Volta</b> pista lato Ovest				
		a riportare				15.788,06

**PISTA CICLABILE**  
**Computo Metrico Estimativo**

Pagina 5

Prog	Articolo	Descrizione	U.Mis	Quantità	Prezzo unit. €	Importo €
		riporto				15.788,06
		34.00*2.60		88,400		
			m <sup>3</sup>	88,400	0,26	22,98
	<b>P5.6</b>	<b>ANCORAGGI, SPOLLONATURA, POTATURA DI ALBERI ED ARBUSTI, ABBATTIMENTO E LIEVO DI CEPPAIE</b>				
	<b>P5.6.11</b>	<b>Decespugliamento, diradamento del sottobosco, estirpazione del sottobosco</b>				
<b>24</b>	<b>P5.6.11.2</b>	<b>Decespugliamento per il Lido, Pellestrina e S. Pietro in Volta</b>				
		pista lato Ovest				
		36.00*2.60		93,600		
			m <sup>3</sup>	93,600	1,56	146,02
		Pista ciclabile				
		2				<u>15.957,06</u>
		PISTA CICLABILE OVEST				
		2				<u>15.957,06</u>
		<b>Totale generale</b>				<u><u>15.957,06</u></u>

**BOCCIOFILA**  
**Computo Metrico Estimativo**

Pagina 1

Prog	Articolo	Descrizione	U.Mis	Quantità	Prezzo unit. €	Importo €
		<b>BOCCIOFILA</b>				
	<b>N0</b>	<b>Campo da bocce - 8</b>				
	<b>N0.9</b>	<b>NOLEGGI E TRASPORTI</b>				
	<b>N0.9.4</b>	<b>TRASPORTO MATERIALI</b>				
	<b>N0.9.4</b>	<b>Trasporto a discarica di materiale di rifiuto e detriti in genere</b>				
<b>1</b>	<b>N0.9.4.4</b>	<b>Trasporto a discarica con autocarro per il trasporto oltre i 5 m3</b>				
		coefficiente di aumento x2 volte (art. N0.9.8.2)				
		muretto perimetrale campo				
		57.20*0.20*0.25*2		5,720		
		57.20*0.60*0.20*2		13,728		
		6.00*0.20*0.50*2		1,200		
		6.00*0.60*0.20*2		1,440		
		platea in c.a. al centro del campo				
		3.70*8.90*0.20*2		13,172		
		marciapiede				
		larghezza media marciapiede m 2.30				
		area campo bocce				
		57.20*2.30*0.20*2		52,624		
		area edificio 9				
		8.70*2.30*0.20*2		8,004		
		area edificio 10-11				
		30.40*2.30*0.20*2		27,968		
		6.30*2.90*0.20*2		7,308		
			m <sup>3</sup>	131,164	21,70	2.846,26
	<b>N0.9.7</b>	<b>Tariffa di discarica per il conferimento di detriti e rifiuti.</b>				
<b>2</b>	<b>N0.9.7.1</b>	<b>Tariffa di discarica per categoria CER 170904</b>				
		coefficiente di aumento x2 volte (art. N0.9.8.2)				
		muretto perimetrale campo				
		57.20*0.20*0.25*2		5,720		
		57.20*0.60*0.20*2		13,728		
		6.00*0.20*0.50*2		1,200		
		6.00*0.60*0.20*2		1,440		
		platea in c.a. al centro del campo				
		3.70*8.90*0.20*2		13,172		
		marciapiede				
		larghezza media marciapiede m 2.30				
		area campo bocce				
		57.20*2.30*0.20*2		52,624		
		area edificio 9				
		8.70*2.30*0.20*2		8,004		
		area edificio 10-11				
		30.40*2.30*0.20*2		27,968		
		6.30*2.90*0.20*2		7,308		
			m <sup>3</sup>	131,164	22,98	3.014,15
<b>3</b>	<b>N0.9.7.3</b>	<b>Tariffa di discarica per materiali ferrosi</b>				
		recinzione campo				
		(57.20+6.00)*0.90*20		1.137,600		
			kg	1.137,600	0,18	204,77
	<b>P1</b>	<b>EDILIZIA POSA IN OPERA</b>				
		a riportare				6.065,18

# BOCCIOFILA

## Computo Metrico Estimativo

Pagina 2

Prog	Articolo	Descrizione	U.Mis	Quantità	Prezzo unit. €	Importo €
		riporto				6.065,18
	P1.1	<b>DEMOLIZIONI, SCAVI, RINTERRI E OPERE PROVVISORIALI</b>				
	P1.1.3	<b>Demolizione di strutture in genere, eseguita con mezzi meccanici.</b>				
4	P1.1.3.3	<b>Demolizione con mezzi meccanici: di strutture in c.a., compreso il taglio dei ferri.</b> muretto perimetrale campo 57.20*0.20*0.25 57.20*0.60*0.20 6.00*0.20*0.50 6.00*0.60*0.20 platea in c.a. al centro del campo 3.70*8.90*0.20		2,860 6,864 0,600 0,720  6,586		
			m <sup>3</sup>	17,630	307,88	5.427,92
5	P1.1.49	<b>Rimozione di grate, inferriate e balaustre di qualunque forma e dimensione.</b> recinzione campo (57.20+6.00)*0.90*20		1.137,600		
			kg	1.137,600	1,27	1.444,75
	P1.12	<b>VESPAI, SOTTOFONDI, MASSELLI E POSA DI TUBAZIONI E MANUFATTI IN c.a.</b>				
6	P1.12.2	<b>Sottofondo di ghiaia e ciottoloni ed intasamento con ghiaia minuta</b> in sostituzione platea in c.a. e fondazioni demolite 57.20*0.60*0.20 6.00*0.60*0.20 3.70*8.90*0.20 marciapiede larghezza media marciapiede m 2.30 area campo bocce 57.20*2.30*0.20 area edificio 9 8.70*2.30*0.20 area edificio 10-11 30.40*2.30*0.20 6.30*2.90*0.20		6,864 0,720 6,586      26,312 4,002  13,984 3,654		
			m <sup>3</sup>	62,122	138,78	8.621,29
	P3	<b>VIABILITA' POSA IN OPERA</b>				
	P3.1	<b>DEMOLIZIONI, RIMOZIONI E LIEVI</b> <b>Tutti gli articoli compresi nel presente Capitolato...</b>				
	P3.1.16	<b>Demolizione di marciapiede con ogni tipo di pavimentazione.</b>				
7	P3.1.16.1	<b>Demolizione di marciapiede su sottofondo in cls eseguito con martello demolitore.</b> larghezza media marciapiede m 2.30 area campo bocce 57.20*2.30 area edificio 9 8.70*2.30 area edificio 10-11 30.40*2.30		131,560 20,010 69,920		
		a riportare		221,490		21.559,14

**BOCCIOFILA**  
**Computo Metrico Estimativo**

Pagina 3

Prog	Articolo	Descrizione	U.Mis	Quantità	Prezzo unit. €	Importo €
		riporto		221,490		21.559,14
		6.30*2.90		18,270		
			m <sup>3</sup>	239,760	36,10	8.655,34
	<b>P5</b>	<b>VERDE POSA IN OPERA</b>				
	<b>P5.5</b>	<b>TRATTAMENTI DISINFETTANTI, DISINFESTANTI, INNAFFIAMENTI, IRRIGAZIONI</b>				
	<b>P5.5.2</b>	<b>Trattamento con diserbanti o disseccanti, su indicazione della D.L., compresa la fornitura del prodotto:</b>				
8	<b>P5.5.2.1</b>	<b>Trattamento con diserbanti eseguito a mano</b> campo di bocce 57.20*8.90 *3.70*8.90		509,080		
			m <sup>3</sup>	509,080	0,28	142,54
		Campo da bocce - 8				
		2 <u>30.357,02</u>				
	<b>9 N.PREZ.100</b>	<b>Edificio 9</b> <b>Smontaggio di copertura realizzata con lastre di cemento-amianto</b> Copertura 2*6.20*8.80		109,120		
			m <sup>3</sup>	109,120	27,00	2.946,24
10	<b>N.PREZ.110</b>	<b>Oneri di discarica per smaltimento di lastre in fibro-UTC.01 cemento-amianto provenienti da manti di copertura</b> Copertura 2*6.20*8.80*20/1000		2,182		
			t	2,182	325,00	709,15
	<b>N0</b>	<b>NOLEGGI E TRASPORTI</b>				
	<b>N0.9</b>	<b>TRASPORTO MATERIALI</b>				
	<b>N0.9.4</b>	<b>Trasporto a discarica di materiale di rifiuto e detriti in genere</b>				
11	<b>N0.9.4.4</b>	<b>Trasporto a discarica con autocarro per il trasporto oltre i 5 m3</b> coefficiente di aumento x2 volte (art. N0.9.8.2) calcolo volumi reali murature (8.70+8.70)*0.25*3.15*2 11.00*0.25*3.15*2 (1.00*1.90)/2*0.25*2 platea di fondazione 11.40*8.90*0.40*2		27,405		
				17,325		
				0,475		
				81,168		
			m <sup>3</sup>	126,373	21,70	2.742,29
	<b>N0.9.7</b>	<b>Tariffa di discarica per il conferimento di detriti e rifiuti.</b>				
12	<b>N0.9.7.1</b>	<b>Tariffa di discarica per categoria CER 170904</b> coefficiente di aumento x2 volte (art. N0.9.8.2) calcolo volumi reali murature (8.70+8.70)*0.25*3.15*2 11.00*0.25*3.15*2		27,405		
				17,325		
		a riportare		44,730		36.754,70

# BOCCIOFILA

## Computo Metrico Estimativo

Pagina 4

Prog	Articolo	Descrizione	U.Mis	Quantità	Prezzo unit. €	Importo €
		riporto		44,730		36.754,70
		(1.00*1.90)/2*0.25*2 platea di fondazione 11.40*8.90*0.40*2		0,475		
13	N0.9.7.3	<b>Tariffa di discarica per materiali ferrosi</b> a stima 80.00	m <sup>3</sup>	81,168 <u>126,373</u>	22,98	2.904,05
14	N0.9.7.5	<b>Tariffa di discarica per materiali lignei</b> sottocopertura in legno 2*6.20*8.80*0.08*600	kg	80,000 <u>80,000</u>	0,18	14,40
			kg	5.237,760 <u>5.237,760</u>	0,40	2.095,10
	P1	<b>EDILIZIA POSA IN OPERA</b>				
	P1.1	<b>DEMOLIZIONI, SCAVI, RINTERRI E OPERE PROVVISORIALI</b>				
	P1.1.1	<b>Demolizione completa di fabbricato eseguita a mano</b>				
15	P1.1.1.2	<b>Demolizione completa di struttura portante in muratura e solai in latero-cemento.</b> si valuta la demolizione eseguita per 20% con mezzi manuali 11.00*8.70*3.15*0.2	m <sup>3</sup>	60,291 <u>60,291</u>	42,23	2.546,09
	P1.1.2	<b>Demolizione completa fabbricato eseguita con mezzi meccanici.</b>				
16	P1.1.2.2	<b>Demolizione completa di struttura portante in muratura e solai in latero-cemento.</b> si valuta la demolizione eseguita per 80% con mezzi meccanici 11.00*8.70*3.15*0.8	m <sup>3</sup>	241,164 <u>241,164</u>	35,73	8.616,79
	P1.1.3	<b>Demolizione di strutture in genere, eseguita con mezzi meccanici.</b>				
17	P1.1.3.3	<b>Demolizione con mezzi meccanici: di strutture in c.a., compreso il taglio dei ferri.</b> platea di fondazione 11.40*8.90*0.40	m <sup>3</sup>	40,584 <u>40,584</u>	307,88	12.495,00
	P1.12	<b>VESPAI, SOTTOFONDI, MASSELLI E POSA DI TUBAZIONI E MANUFATTI IN c.a.</b>				
18	P1.12.2	<b>Sottofondo di ghiaia e ciottoloni ed intasamento con ghiaia minuta</b> in sostituzione platea di fondazione 11.40*8.90*0.40	m <sup>3</sup>	40,584 <u>40,584</u>	138,78	5.632,25
		Edificio 9				
		2				<u>40.701,36</u>
		<b>Edificio 10</b>				
		a riportare				71.058,38

**BOCCIOFILA**  
**Computo Metrico Estimativo**

Pagina 5

Prog	Articolo	Descrizione	U.Mis	Quantità	Prezzo unit. €	Importo €
		riporto				71.058,38
19	N.PREZ.100	<b>Smontaggio di copertura realizzata con lastre di cemento-amianto</b> Copertura 2*6.20*30.70 timpano 2*6.20*2.00		380,680		
				24,800		
			m <sup>2</sup>	405,480	27,00	10.947,96
20	N.PREZ.110	<b>Oneri di discarica per smaltimento di lastre in fibro-UTC.01 cemento-amianto provenienti da manti di copertura</b> Copertura 2*6.20*30.70*20/1000 timpano 2*6.20*2.00*20/1000		7,614		
				0,496		
			t	8,110	325,00	2.635,75
	N0	<b>NOLEGGI E TRASPORTI</b>				
	N0.9	<b>TRASPORTO MATERIALI</b>				
	N0.9.4	<b>Trasporto a discarica di materiale di rifiuto e detriti in genere</b>				
21	N0.9.4.4	<b>Trasporto a discarica con autocarro per il trasporto oltre i 5 m3</b> coefficiente di aumento x2 volte (art. N0.9.8.2) calcolo volumi reali murature 2*(11.00*1.70)/2*0.12*2 2*30.40*5.30*0.12*2 2*11.00*5.30*0.12*2 platea di fondazione 30.40*11.00*0.40		4,488		
				77,338		
				27,984		
				133,760		
			m <sup>3</sup>	243,570	21,70	5.285,47
	N0.9.7	<b>Tariffa di discarica per il conferimento di detriti e rifiuti.</b>				
22	N0.9.7.1	<b>Tariffa di discarica per categoria CER 170904</b> coefficiente di aumento x2 volte (art. N0.9.8.2) calcolo volumi reali murature 2*(11.00*1.70)/2*0.12*2 2*30.40*5.30*0.12*2 2*11.00*5.30*0.12*2 platea di fondazione 30.40*11.00*0.40		4,488		
				77,338		
				27,984		
				133,760		
			m <sup>3</sup>	243,570	22,98	5.597,24
23	N0.9.7.3	<b>Tariffa di discarica per materiali ferrosi</b> profilati di sostegno lastre in calcestruzzo muri perimetrali 2*5.50*15*2*9		2.970,000		
			kg	2.970,000	0,18	534,60
24	N0.9.7.5	<b>Tariffa di discarica per materiali lignei</b> sottocopertura in legno 2*6.20*30.70*0.08*600		18.272,640		
			kg	18.272,640	0,40	7.309,06
	P1	<b>EDILIZIA POSA IN OPERA</b>				
		a riportare				103.368,46

# BOCCIOFILA

## Computo Metrico Estimativo

Pagina 6

Prog	Articolo	Descrizione	U.Mis	Quantità	Prezzo unit. €	Importo €
		riporto				103.368,46
	P1.1	<b>DEMOLIZIONI, SCAVI, RINTERRI E OPERE PROVVISORIALI</b>				
	P1.1.1	<b>Demolizione completa di fabbricato eseguita a mano</b>				
25	P1.1.1.2	<b>Demolizione completa di struttura portante in muratura e solai in latero-cemento.</b> si valuta la demolizione eseguita per 20% con mezzi manuali 30.40*11.00*5.30*0.2		354,464		
			m <sup>3</sup>	354,464	42,23	14.969,01
	P1.1.2	<b>Demolizione completa fabbricato eseguita con mezzi meccanici.</b>				
26	P1.1.2.2	<b>Demolizione completa di struttura portante in muratura e solai in latero-cemento.</b> si valuta la demolizione eseguita per 80% con mezzi meccanici 30.40*11.00*5.30*0.8		1.417,856		
			m <sup>3</sup>	1.417,856	35,73	50.659,99
	P1.1.3	<b>Demolizione di strutture in genere, eseguita con mezzi meccanici.</b>				
27	P1.1.3.3	<b>Demolizione con mezzi meccanici: di strutture in c.a., compreso il taglio dei ferri.</b> platea di fondazione 30.40*11.00*0.40		133,760		
			m <sup>3</sup>	133,760	307,88	41.182,03
	P1.12	<b>VESPAI, SOTTOFONDI, MASSELLI E POSA DI TUBAZIONI E MANUFATTI IN c.a.</b>				
28	P1.12.2	<b>Sottofondo di ghiaia e ciottoloni ed intasamento con ghiaia minuta</b> in sostituzione platea di fondazione 30.40*11.00*0.40		133,760		
			m <sup>3</sup>	133,760	138,78	18.563,21
		Edificio 10				
		2				<u>157.684,32</u>
		<b>Edificio 11</b>				
29	N.PREZ.100	<b>Smontaggio di copertura realizzata con lastre di cemento-amianto</b> Copertura 7.00*3.10 canna fumaria adiacente edificio 10 2*(0.40+0.40)*8.00		21,700		
				12,800		
			m <sup>3</sup>	34,500	27,00	931,50
30	N.PREZ.110	<b>Oneri di scarica per smaltimento di lastre in fibro-UTC.01 cemento-amianto provenienti da manti di copertura</b> Copertura (7.00*3.10*20)/1000 canna fumaria adiacente edificio 10 2*(0.40+0.40)*8.00*0.10*200/1000		0,434		
				0,256		
		a riportare		0,690		229.674,20

# BOCCIOFILA

## Computo Metrico Estimativo

Pagina 7

Prog	Articolo	Descrizione	U.Mis	Quantità	Prezzo unit. €	Importo €
		riporto		0,690		229.674,20
			t	0,690	325,00	224,25
	<b>N0</b>	<b>NOLEGGI E TRASPORTI</b>				
	<b>N0.9</b>	<b>TRASPORTO MATERIALI</b>				
	<b>N0.9.4</b>	<b>Trasporto a discarica di materiale di rifiuto e detriti in genere</b>				
<b>31</b>	<b>N0.9.4.4</b>	<b>Trasporto a discarica con autocarro per il trasporto oltre i 5 m3</b> coefficiente di aumento x2 volte (art. N0.9.8.2) calcolo volumi reali murature 7.00*0.20*2.90*2 2*2.90*0.20*2.90*2		8,120 6,728 <u>14,848</u>	21,70	322,20
	<b>N0.9.7</b>	<b>Tariffa di discarica per il conferimento di detriti e rifiuti.</b>				
<b>32</b>	<b>N0.9.7.1</b>	<b>Tariffa di discarica per categoria CER 170904</b> coefficiente di aumento x2 volte (art. N0.9.8.2) calcolo volumi reali murature 7.00*0.20*2.90*2 2*2.90*0.20*2.90*2		8,120 6,728 <u>14,848</u>	22,98	341,21
<b>33</b>	<b>N0.9.7.3</b>	<b>Tariffa di discarica per materiali ferrosi</b> a stima 50.00		50,000 <u>50,000</u>	0,18	9,00
	<b>P1</b>	<b>EDILIZIA POSA IN OPERA</b>				
	<b>P1.1</b>	<b>DEMOLIZIONI, SCAVI, RINTERRI E OPERE PROVVISORIALI</b>				
	<b>P1.1.1</b>	<b>Demolizione completa di fabbricato eseguita a mano</b>				
<b>34</b>	<b>P1.1.1.2</b>	<b>Demolizione completa di struttura portante in muratura e solai in latero-cemento.</b> si valuta la demolizione eseguita per 20% con mezzi manuali 7.00*2.90*2.90*0.2		11,774 <u>11,774</u>	42,23	497,22
	<b>P1.1.2</b>	<b>Demolizione completa fabbricato eseguita con mezzi meccanici.</b>				
<b>35</b>	<b>P1.1.2.2</b>	<b>Demolizione completa di struttura portante in muratura e solai in latero-cemento.</b> si valuta la demolizione eseguita per 80% con mezzi meccanici 7.00*2.90*2.90*0.8		47,096 <u>47,096</u>	35,73	1.682,74
	<b>P1.1.3</b>	<b>Demolizione di strutture in genere, eseguita con mezzi meccanici.</b>				
<b>36</b>	<b>P1.1.3.3</b>	<b>Demolizione con mezzi meccanici: di strutture in c.a., compreso il taglio dei ferri.</b> platea di fondazione				
		a riportare				232.750,82

**BOCCIOFILA**  
**Computo Metrico Estimativo**

Prog	Articolo	Descrizione	U.Mis	Quantità	Prezzo unit. €	Importo €
		riporto				232.750,82
		3.10*7.40*0.40		9,176		
			m <sup>3</sup>	9,176	307,88	2.825,11
	<b>P1.12</b>	<b>VESPAI, SOTTOFONDI, MASSELLI E POSA DI TUBAZIONI E MANUFATTI IN c.a.</b>				
37	<b>P1.12.2</b>	<b>Sottofondo di ghiaia e ciottoloni ed intasamento con ghiaia minuta</b>				
		in sostituzione platea di fondazione				
		7.40*3.10*0.40		9,176		
			m <sup>3</sup>	9,176	138,78	1.273,45
		Edificio 11				
		2				<u>8.106,68</u>
		BOCCIOFILA				
		2				<u>236.849,38</u>
		<b>Totale generale</b>				<u><b>236.849,38</b></u>

**PRONTO INTERVENTO**  
**Computo Metrico Estimativo**

Pagina 1

Prog	Articolo	Descrizione	U.Mis	Quantità	Prezzo unit. €	Importo €
		<b>PRONTO INTERVENTO</b>				
		<b>Edificio 1</b>				
	<b>N0</b>	<b>NOLEGGI E TRASPORTI</b>				
	<b>N0.9</b>	<b>TRASPORTO MATERIALI</b>				
	<b>N0.9.4</b>	<b>Trasporto a discarica di materiale di rifiuto e detriti in genere</b>				
<b>1</b>	<b>N0.9.4.4</b>	<b>Trasporto a discarica con autocarro per il trasporto oltre i 5 m3</b> coefficiente di aumento x2 volte (art. N0.9.8.2) calcolo volumi reali murature $2*(11.30+3.50)*2.70*0.25*2$ copertura $3.90*11.70*0.20*2$ platea di fondazione $3.90*11.30*0.30*2$ marciapiede $(3.90+12.00+3.90)*0.60*0.10$				
				39,960		
				18,252		
				26,442		
				1,188		
			m <sup>3</sup>	85,842	21,70	1.862,77
	<b>N0.9.7</b>	<b>Tariffa di discarica per il conferimento di detriti e rifiuti.</b>				
<b>2</b>	<b>N0.9.7.1</b>	<b>Tariffa di discarica per categoria CER 170904</b> coefficiente di aumento x2 volte (art. N0.9.8.2) calcolo volumi reali murature $2*(11.30+3.50)*2.70*0.25*2$ copertura $3.90*11.70*0.20*2$ platea di fondazione $3.90*11.30*0.30*2$ marciapiede $(3.90+12.00+3.90)*0.60*0.10$				
				39,960		
				18,252		
				26,442		
				1,188		
			m <sup>3</sup>	85,842	22,98	1.972,65
<b>3</b>	<b>N0.9.7.3</b>	<b>Tariffa di discarica per materiali ferrosi</b> a stima 120,00		120,000		
			kg	120,000	0,18	21,60
<b>4</b>	<b>N0.9.7.4</b>	<b>Tariffa di discarica per materiali vari (plastica, pvc, guaina bitumata, tessuto non tessuto, juta, etc.)</b> guaine copertura $4.30*11.70*4$		201,240		
			kg	201,240	0,63	126,78
	<b>P1</b>	<b>EDILIZIA POSA IN OPERA</b>				
	<b>P1.1</b>	<b>DEMOLIZIONI, SCAVI, RINTERRI E OPERE PROVVISORIALI</b>				
	<b>P1.1.1</b>	<b>Demolizione completa di fabbricato eseguita a mano</b>				
<b>5</b>	<b>P1.1.1.2</b>	<b>Demolizione completa di struttura portante in muratura e solai in latero-cemento.</b> si valuta la demolizione eseguita per 20% con mezzi manuali				
		a riportare				3.983,80

**PRONTO INTERVENTO**  
**Computo Metrico Estimativo**

Pagina 2

Prog	Articolo	Descrizione	U.Mis	Quantità	Prezzo unit. €	Importo €
		riporto				3.983,80
		3.50*11.30*2.70*0.2	m <sup>3</sup>	21,357		
				21,357	42,23	901,91
	<b>P1.1.2</b>	<b>Demolizione completa fabbricato eseguita con mezzi meccanici.</b>				
6	<b>P1.1.2.2</b>	<b>Demolizione completa di struttura portante in muratura e solai in latero-cemento.</b> si valuta la demolizione eseguita per 80% con mezzi meccanici 3.50*11.30*2.70*0.8	m <sup>3</sup>	85,428		
				85,428	35,73	3.052,34
	<b>P1.1.3</b>	<b>Demolizione di strutture in genere, eseguita con mezzi meccanici.</b>				
7	<b>P1.1.3.2</b>	<b>Demolizione con mezzi meccanici:di strutture in cls. non armate.</b> marciapiede (3.90+12.00+3.90)*0.60*0.10	m <sup>3</sup>	1,188		
				1,188	263,89	313,50
8	<b>P1.1.3.3</b>	<b>Demolizione con mezzi meccanici:di strutture in c.a., compreso il taglio dei ferri.</b> sporto di gronda 2*(3.90+11.30)*0.20 platea di fondazione 3.90*11.30*0.30	m <sup>3</sup>	6,080		
				13,221		
				19,301	307,88	5.942,39
	<b>P1.12</b>	<b>VESPAI, SOTTOFONDI, MASSELLI E POSA DI TUBAZIONI E MANUFATTI IN c.a.</b>				
9	<b>P1.12.2</b>	<b>Sottofondo di ghiaia e ciottoloni ed intasamento con ghiaia minuta</b> in sostituzione platea di fondazione 3.90*11.30*0.30	m <sup>3</sup>	13,221		
				13,221	138,78	1.834,81
		Edificio 1				2
						16.028,75
		<b>Edificio 2 - 3</b>				
	<b>N0</b>	<b>NOLEGGI E TRASPORTI</b>				
	<b>N0.9</b>	<b>TRASPORTO MATERIALI</b>				
	<b>N0.9.4</b>	<b>Trasporto a discarica di materiale di rifiuto e detriti in genere</b>				
10	<b>N0.9.4.4</b>	<b>Trasporto a discarica con autocarro per il trasporto oltre i 5 m3</b> coefficiente di aumento x2 volte (art. N0.9.8.2) platea di fondazione edificio 2 11.30*4.10*0.30*2 platea di fondazione edificio 3 16.20*3.60*0.30*2	m <sup>3</sup>	27,798		
				34,992		
				62,790	21,70	1.362,54
	<b>N0.9.7</b>	<b>Tariffa di discarica per il conferimento di detriti e rifiuti.</b>				
		a riportare				17.391,29

## PRONTO INTERVENTO Computo Metrico Estimativo

Pagina 3

Prog	Articolo	Descrizione	U.Mis	Quantità	Prezzo unit. €	Importo €
		riporto				17.391,29
11	N0.9.7.1	<b>Tariffa di discarica per categoria CER 170904</b> coefficiente di aumento x2 volte (art. N0.9.8.2) platea di fondazione edificio 2 11.30*4.10*0.30*2 platea di fondazione edificio 3 16.20*3.60*0.30*2		27,798		
				34,992		
			m <sup>3</sup>	62,790	22,98	1.442,91
	P1	<b>EDILIZIA POSA IN OPERA</b>				
	P1.1	<b>DEMOLIZIONI, SCAVI, RINTERRI E OPERE PROVVISORIALI</b>				
	P1.1.3	<b>Demolizione di strutture in genere, eseguita con mezzi meccanici.</b>				
12	P1.1.3.3	<b>Demolizione con mezzi meccanici: di strutture in c.a., compreso il taglio dei ferri.</b> platea di fondazione edificio 2 11.30*4.10*0.30 platea di fondazione edificio 3 16.20*3.60*0.30		13,899		
				17,496		
			m <sup>3</sup>	31,395	307,88	9.665,89
	P1.12	<b>VESPAI, SOTTOFONDI, MASSELLI E POSA DI TUBAZIONI E MANUFATTI IN c.a.</b>				
13	P1.12.2	<b>Sottofondo di ghiaia e ciottoloni ed intasamento con ghiaia minuta</b> in sostituzione platea di fondazione edificio 2 11.30*4.10*0.30 in sostituzione platea di fondazione edificio 3 16.20*3.60*0.30		13,899		
				17,496		
			m <sup>3</sup>	31,395	138,78	4.357,00
		Edificio 2 - 3	2			<u>16.828,34</u>
		<b>Edificio 4</b>				
	N0	<b>NOLEGGI E TRASPORTI</b>				
	N0.9	<b>TRASPORTO MATERIALI</b>				
	N0.9.4	<b>Trasporto a discarica di materiale di rifiuto e detriti in genere</b>				
14	N0.9.4.4	<b>Trasporto a discarica con autocarro per il trasporto oltre i 5 m3</b> coefficiente di aumento x2 volte (art. N0.9.8.2) calcolo volumi reali murature 2*(21.80+2.40)*0.25*2.75*2 2*4.30*0.25*2.75*2 copertura 25.00*5.10*0.20*2 -2.40*2.90*0.20*2 platea di fondazione 25.00*5.10*0.30*2		66,550		
				11,825		
				51,000		
				-2,784		
				76,500		
		Totale positivo	m <sup>3</sup>	205,875		
		Totale negativo	m <sup>3</sup>	2,784		
			m <sup>3</sup>	203,091	21,70	4.407,07
		a riportare				37.264,16

**PRONTO INTERVENTO**  
**Computo Metrico Estimativo**

Pagina 4

Prog	Articolo	Descrizione	U.Mis	Quantità	Prezzo unit. €	Importo €
		riporto				37.264,16
	N0.9.7	<b>Tariffa di discarica per il conferimento di detriti e rifiuti.</b>				
15	N0.9.7.1	<b>Tariffa di discarica per categoria CER 170904</b> coefficiente di aumento x2 volte (art. N0.9.8.2) calcolo volumi reali murature 2*(21.80+2.40)*0.25*2.75*2 2*4.30*0.25*2.75*2 copertura 25.00*5.10*0.20*2 -2.40*2.90*0.20*2 platea di fondazione 25.00*5.10*0.30*2		66,550 11,825 51,000 -2,784 76,500		
		Totale positivo	m <sup>3</sup>	205,875		
		Totale negativo	m <sup>3</sup>	2,784		
			m <sup>3</sup>	203,091	22,98	4.667,03
16	N0.9.7.3	<b>Tariffa di discarica per materiali ferrosi</b> a stima 260.00		260,000		
			kg	260,000	0,18	46,80
17	N0.9.7.4	<b>Tariffa di discarica per materiali vari (plastica, pvc, guaina bitumata, tessuto non tessuto, juta, etc.)</b> guaine copertura 25.00*5.10*4 -2.40*2.90*4 aumento 10% per risvolti 482.160*0.1		510,000 -27,840 48,216		
		Totale positivo	kg	558,216		
		Totale negativo	kg	27,840		
			kg	530,376	0,63	334,14
P1		<b>EDILIZIA POSA IN OPERA</b>				
P1.1		<b>DEMOLIZIONI, SCAVI, RINTERRI E OPERE PROVVISORIALI</b>				
P1.1.1		<b>Demolizione completa di fabbricato eseguita a mano</b>				
18	P1.1.1.2	<b>Demolizione completa di struttura portante in muratura e solai in latero-cemento.</b> si valuta la demolizione eseguita per 20% con mezzi manuali 21.80*4.30*2.75*0.2 1.40*2.40*2.75*0.2		51,557 1,848 53,405		
			m <sup>3</sup>	53,405	42,23	2.255,29
P1.1.2		<b>Demolizione completa fabbricato eseguita con mezzi meccanici.</b>				
19	P1.1.2.2	<b>Demolizione completa di struttura portante in muratura e solai in latero-cemento.</b> si valuta la demolizione eseguita per 80% con mezzi meccanici 21.80*4.30*2.75*0.8 1.40*2.40*2.75*0.8		206,228 7,392		
		a riportare		213,620		44.567,42

**PRONTO INTERVENTO**  
**Computo Metrico Estimativo**

Pagina 5

Prog	Articolo	Descrizione	U.Mis	Quantità	Prezzo unit. €	Importo €
		riporto		213,620		44.567,42
			m <sup>3</sup>	213,620	35,73	7.632,64
20	P1.1.3	<b>Demolizione di strutture in genere, eseguita con mezzi meccanici.</b>				
	P1.1.3.3	<b>Demolizione con mezzi meccanici: di strutture in c.a., compreso il taglio dei ferri.</b>				
		sporto di gronda		1,808		
		22.60*0.40*0.20		2,000		
		25.00*0.40*0.20		0,224		
		2.80*0.40*0.20		0,816		
		2*5.10*0.40*0.20				
		platea di fondazione				
		25.00*5.10*0.30		38,250		
			m <sup>3</sup>	43,098	307,88	13.269,01
21	P1.12	<b>VESPAI, SOTTOFONDI, MASSELLI E POSA DI TUBAZIONI E MANUFATTI IN c.a.</b>				
	P1.12.2	<b>Sottofondo di ghiaia e ciottoloni ed intasamento con ghiaia minuta</b>				
		in sostituzione platea di fondazione				
		25.00*5.10*0.30		38,250		
			m <sup>3</sup>	38,250	138,78	5.308,34
		Edificio 4				
		2				<u>37.920,32</u>
		<b>Edificio 5 tettoia</b>				
	N0	<b>NOLEGGI E TRASPORTI</b>				
	N0.9	<b>TRASPORTO MATERIALI</b>				
	N0.9.4	<b>Trasporto a discarica di materiale di rifiuto e detriti in genere</b>				
22	N0.9.4.4	<b>Trasporto a discarica con autocarro per il trasporto oltre i 5 m3</b>				
		coefficiente di aumento x2 volte (art. N0.9.8.2)				
		pilastrini in c.a.				
		3*0.30*0.30*3.50*2		1,890		
		4*0.30*0.30*2.70*2		1,944		
		muro lato laguna				
		11.20*0.30*(2.70+3.50)/2*2		20,832		
		platea di fondazione				
		11.60*11.80*0.30*2		82,128		
			m <sup>3</sup>	106,794	21,70	2.317,43
	N0.9.7	<b>Tariffa di discarica per il conferimento di detriti e rifiuti.</b>				
23	N0.9.7.1	<b>Tariffa di discarica per categoria CER 170904</b>				
		coefficiente di aumento x2 volte (art. N0.9.8.2)				
		pilastrini in c.a.				
		3*0.30*0.30*3.50*2		1,890		
		4*0.30*0.30*2.70*2		1,944		
		muro lato laguna				
		11.20*0.30*(2.70+3.50)/2*2		20,832		
		platea di fondazione				
		11.60*11.80*0.30*2		82,128		
			m <sup>3</sup>	106,794	22,98	2.454,13
		a riportare				75.548,97

**PRONTO INTERVENTO**  
**Computo Metrico Estimativo**

Pagina 6

Prog	Articolo	Descrizione	U.Mis	Quantità	Prezzo unit. €	Importo €
		riporto				75.548,97
24	N0.9.7.3	<b>Tariffa di discarica per materiali ferrosi</b> profilati in copertura 2*4*5.80*8.10 aumento 10% su incastri nella muratura ed inserti ferma travi 375.84*0.1		375,840		
				37,584		
			kg	413,424	0,18	74,42
25	N0.9.7.5	<b>Tariffa di discarica per materiali lignei</b> travi esistenti in copertura 10*12.80*0.20*0.15*600		2.304,000		
			kg	2.304,000	0,40	921,60
	P1	<b>EDILIZIA POSA IN OPERA</b>				
	P1.1	<b>DEMOLIZIONI, SCAVI, RINTERRI E OPERE PROVVISORIALI</b>				
	P1.1.3	<b>Demolizione di strutture in genere, eseguita con mezzi meccanici.</b>				
26	P1.1.3.3	<b>Demolizione con mezzi meccanici: di strutture in c.a., compreso il taglio dei ferri.</b> pilastri in c.a. 3*0.30*0.30*3.50 4*0.30*0.30*2.70 muro lato laguna 11.20*0.30*(2.70+3.50)/2 platea di fondazione 11.60*11.80*0.30		0,945 0,972 10,416 41,064		
			m <sup>3</sup>	53,397	307,88	16.439,87
	P1.1.28	<b>Rimozione di sole travi in legno, costituenti l'orditura grossa di soffitti, solai e coperture.</b>				
27	P1.1.28.1	<b>Rimozione di travatura di sezione fino a 0,04 mq.</b> travi esistenti in copertura 10*12.80		128,000		
			m	128,000	16,65	2.131,20
28	P1.1.29	<b>Rimozione di travi in ferro o profilati metallici di qualsiasi sezione.</b> profilati in copertura 2*4*5.80*8.10 aumento 10% su incastri nella muratura ed inserti ferma travi 375.84*0.1		375,840		
				37,584		
			kg	413,424	0,77	318,34
	P1.12	<b>VESPAI, SOTTOFONDI, MASSELLI E POSA DI TUBAZIONI E MANUFATTI IN c.a.</b>				
29	P1.12.2	<b>Sottofondo di ghiaia e ciottoloni ed intasamento con ghiaia minuta</b> in sostituzione platea di fondazione 11.60*11.80*0.30		41,064		
			m <sup>3</sup>	41,064	138,78	5.698,86
		Edificio 5 tettoia				
		2 <u>30.355,85</u>				
		a riportare				101.133,26

**PRONTO INTERVENTO**  
**Computo Metrico Estimativo**

Pagina 7

Prog	Articolo	Descrizione	U.Mis	Quantità	Prezzo unit. €	Importo €
		riporto				101.133,26
	<b>N0</b>	<b>Edificio 6</b>				
	<b>N0.9</b>	<b>NOLEGGI E TRASPORTI</b>				
	<b>N0.9.4</b>	<b>TRASPORTO MATERIALI</b>				
	<b>N0.9.4.4</b>	<b>Trasporto a discarica di materiale di rifiuto e detriti in genere</b>				
30	<b>N0.9.4.4</b>	<b>Trasporto a discarica con autocarro per il trasporto oltre i 5 m3</b>				
		coefficiente di aumento x2 volte (art. N0.9.8.2)				
		calcolo volumi reali murature				
		2*(4.45+5.30)*0.25*2.90*2		28,275		
		2*(4.45*1.30)/2*0.25*2		2,893		
		platea di fondazione				
		4.85*5.70*0.30*2		16,587		
			m <sup>3</sup>	<u>47,755</u>	21,70	1.036,28
	<b>N0.9.7</b>	<b>Tariffa di discarica per il conferimento di detriti e rifiuti.</b>				
31	<b>N0.9.7.1</b>	<b>Tariffa di discarica per categoria CER 170904</b>				
		coefficiente di aumento x2 volte (art. N0.9.8.2)				
		calcolo volumi reali murature				
		2*(4.45+5.30)*0.25*2.90*2		28,275		
		2*(4.45*1.30)/2*0.25*2		2,893		
		platea di fondazione				
		4.85*5.70*0.30*2		16,587		
			m <sup>3</sup>	<u>47,755</u>	22,98	1.097,41
32	<b>N0.9.7.3</b>	<b>Tariffa di discarica per materiali ferrosi</b>				
		a stima				
		50.00		50,000		
			kg	<u>50,000</u>	0,18	9,00
33	<b>N0.9.7.5</b>	<b>Tariffa di discarica per materiali lignei</b>				
		copertura in legno				
		5.30*5.60*0.10*600		1.780,800		
			kg	<u>1.780,800</u>	0,40	712,32
	<b>P1</b>	<b>EDILIZIA POSA IN OPERA</b>				
	<b>P1.1</b>	<b>DEMOLIZIONI, SCAVI, RINTERRI E OPERE PROVVISORIALI</b>				
	<b>P1.1.1</b>	<b>Demolizione completa di fabbricato eseguita a mano</b>				
34	<b>P1.1.1.2</b>	<b>Demolizione completa di struttura portante in muratura e solai in latero-cemento.</b>				
		si valuta la demolizione eseguita per 20% con mezzi manuali				
		4.45*5.30*(2.90+4.20)/2*0.2		16,745		
			m <sup>3</sup>	<u>16,745</u>	42,23	707,14
	<b>P1.1.2</b>	<b>Demolizione completa fabbricato eseguita con mezzi meccanici.</b>				
35	<b>P1.1.2.2</b>	<b>Demolizione completa di struttura portante in muratura e solai in latero-cemento.</b>				
		si valuta la demolizione eseguita per 80% con mezzi				
		a riportare				104.695,41

**PRONTO INTERVENTO**  
**Computo Metrico Estimativo**

Pagina 8

Prog	Articolo	Descrizione	U.Mis	Quantità	Prezzo unit. €	Importo €
		riporto				104.695,41
		meccanici 4.45*5.30*(2.90+4.20)/2*0.8		66,981		
			m <sup>3</sup>	66,981	35,73	2.393,23
	<b>P1.1.3</b>	<b>Demolizione di strutture in genere, eseguita con mezzi meccanici.</b>				
36	<b>P1.1.3.3</b>	<b>Demolizione con mezzi meccanici:di strutture in c.a., compreso il taglio dei ferri.</b>				
		platea di fondazione 4.85*5.70*0.30		8,294		
			m <sup>3</sup>	8,294	307,88	2.553,56
	<b>P1.12</b>	<b>VESPAI, SOTTOFONDI, MASSELLI E POSA DI TUBAZIONI E MANUFATTI IN c.a.</b>				
37	<b>P1.12.2</b>	<b>Sottofondo di ghiaia e ciottoloni ed intasamento con ghiaia minuta</b>				
		in sostituzione platea di fondazione 4.85*5.70*0.30		8,294		
			m <sup>3</sup>	8,294	138,78	1.151,04
	<b>P5</b>	<b>VERDE POSA IN OPERA</b>				
	<b>P5.5</b>	<b>TRATTAMENTI DISINFETTANTI, DISINFESTANTI, INNAFFIAMENTI, IRRIGAZIONI</b>				
	<b>P5.5.2</b>	<b>Trattamento con diserbanti o disseccanti, su indicazione della D.L., compresa la fornitura del prodotto:</b>				
38	<b>P5.5.2.1</b>	<b>Trattamento con diserbanti eseguito a mano</b>				
		2*(5.30+4.45)*1.50		29,250		
			m <sup>2</sup>	29,250	0,28	8,19
		Edificio 6				
		€ 9.668,17				
		<b>Edificio 7</b>				
	<b>N0</b>	<b>NOLEGGI E TRASPORTI</b>				
	<b>N0.9</b>	<b>TRASPORTO MATERIALI</b>				
	<b>N0.9.4</b>	<b>Trasporto a discarica di materiale di rifiuto e detriti in genere</b>				
39	<b>N0.9.4.4</b>	<b>Trasporto a discarica con autocarro per il trasporto oltre i 5 m3</b>				
		coefficiente di aumento x2 volte (art. N0.9.8.2)				
		calcolo volumi reali murature 2.70*0.25*2.50*2		3,375		
		2*1.25*0.25*2.50*2		3,125		
		platea di fondazione 1.50*3.00*0.20*2		1,800		
			m <sup>3</sup>	8,300	21,70	180,11
	<b>N0.9.7</b>	<b>Tariffa di discarica per il conferimento di detriti e rifiuti.</b>				
40	<b>N0.9.7.1</b>	<b>Tariffa di discarica per categoria CER 170904</b>				
		coefficiente di aumento x2 volte (art. N0.9.8.2)				
		a riportare				110.981,54

**PRONTO INTERVENTO**  
**Computo Metrico Estimativo**

Pagina 9

Prog	Articolo	Descrizione	U.Mis	Quantità	Prezzo unit. €	Importo €
		riporto				110.981,54
41	N0.9.7.5	calcolo volumi reali murature 2.70*0.25*2.50*2 2*1.25*0.25*2.50*2 platea di fondazione 1.50*3.00*0.20*2	m <sup>3</sup>	3,375 3,125 <hr/> 1,800 <hr/> 8,300	22,98	190,73
		<b>Tariffa di discarica per materiali lignei</b> a stima 20.00	kg	<hr/> 20,000 <hr/> 20,000	0,40	8,00
	P1	<b>EDILIZIA POSA IN OPERA</b>				
	P1.1	<b>DEMOLIZIONI, SCAVI, RINTERRI E OPERE PROVVISORIALI</b>				
	P1.1.1	<b>Demolizione completa di fabbricato eseguita a mano</b>				
42	P1.1.1.2	<b>Demolizione completa di struttura portante in muratura e solai in latero-cemento.</b> si valuta la demolizione eseguita per 20% con mezzi manuali 1.25*2.70*2.50*0.2	m <sup>3</sup>	<hr/> 1,688 <hr/> 1,688	42,23	71,28
	P1.1.2	<b>Demolizione completa fabbricato eseguita con mezzi meccanici.</b>				
43	P1.1.2.2	<b>Demolizione completa di struttura portante in muratura e solai in latero-cemento.</b> si valuta la demolizione eseguita per 80% con mezzi meccanici 1.25*2.70*2.50*0.8	m <sup>3</sup>	<hr/> 6,750 <hr/> 6,750	35,73	241,18
	P1.1.3	<b>Demolizione di strutture in genere, eseguita con mezzi meccanici.</b>				
44	P1.1.3.3	<b>Demolizione con mezzi meccanici: di strutture in c.a., compreso il taglio dei ferri.</b> platea di fondazione 1.50*3.00*0.20	m <sup>3</sup>	<hr/> 0,900 <hr/> 0,900	307,88	277,09
	P1.12	<b>VESPAI, SOTTOFONDI, MASSELLI E POSA DI TUBAZIONI E MANUFATTI IN c.a.</b>				
45	P1.12.2	<b>Sottofondo di ghiaia e ciottoloni ed intasamento con ghiaia minuta</b> in sostituzione platea di fondazione 1.50*3.00*0.20	m <sup>3</sup>	<hr/> 0,900 <hr/> 0,900	138,78	124,90
		Edificio 7				2 1.093,29
		PRONTO INTERVENTO				2 111.894,72
		<b>Totale generale</b>				<hr/> <b>111.894,72</b> <hr/>
		a riportare				111.894,72

**PRONTO INTERVENTO**  
**Computo Metrico Estimativo**

Pagina 10

Prog	Articolo	Descrizione	U.Mis	Quantità	Prezzo unit. €	Importo €
		riporto				111.894,72

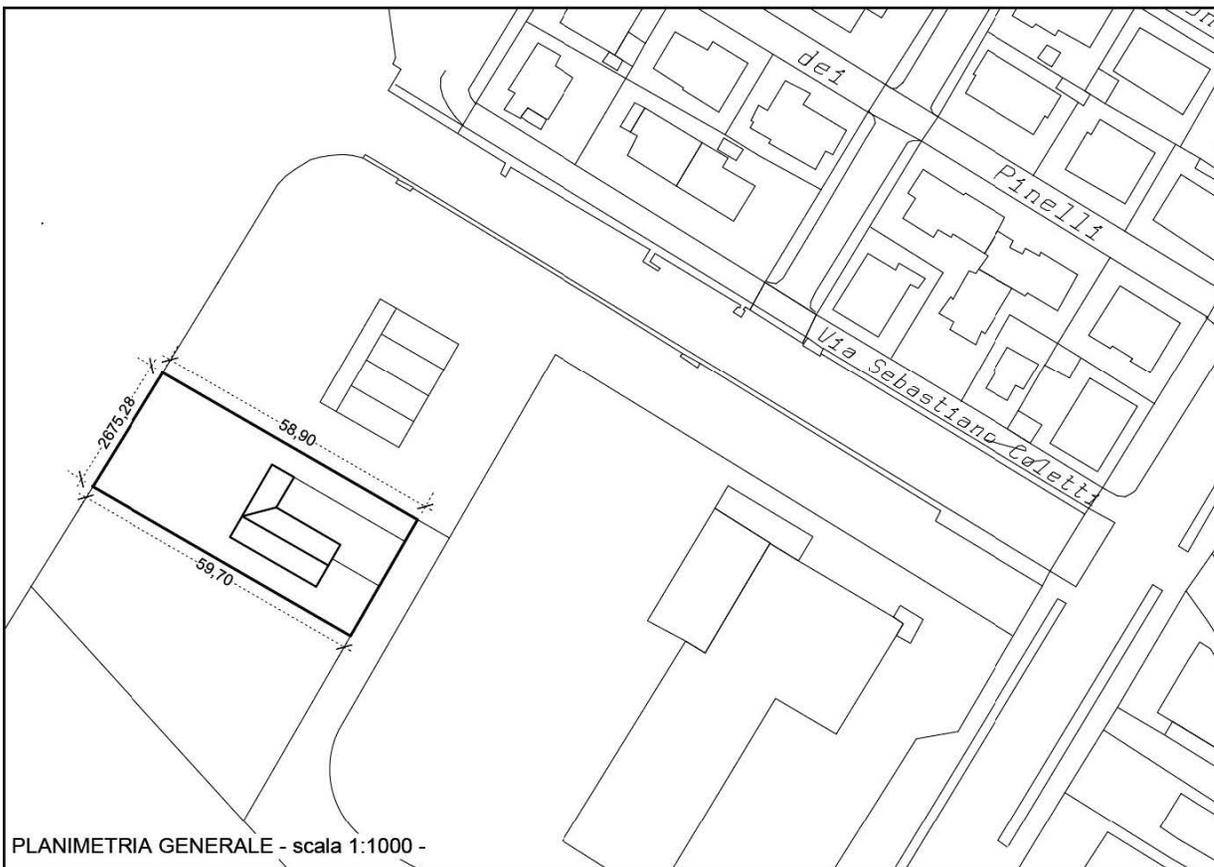
**RICOLLOCAZIONE NUOVI CAMPI DA BOCCE**  
planimetria e fotopiano scala 1:600



REALIZZAZIONE DI NUOVA SEDE DI PRONTO INTERVENTO

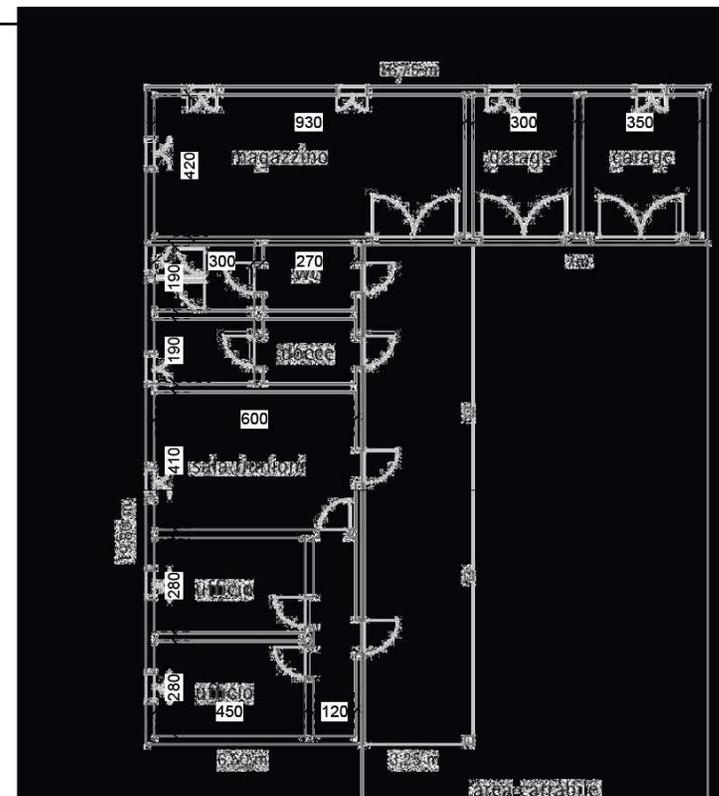


FOTOPIANO CON INDIVIDUAZIONE LOTTO - non in scala -

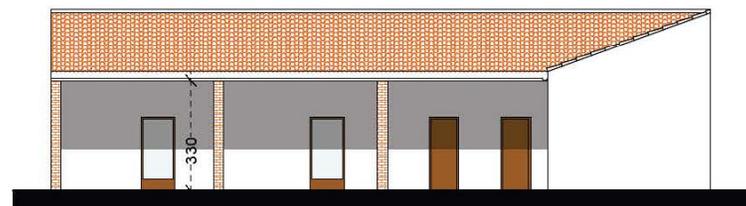


PLANIMETRIA GENERALE - scala 1:1000 -

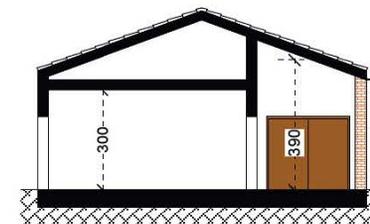
c.cliente 493 cod.comm. 08-10



PIANTA



PROSPETTO LATO PORTICO



SEZIONE A-A

SCALA 1:150

STUDIO DI ARCHITETTURA BERTO FATTORE NASON



**Spett.le COMUNE DI VENEZIA**  
**Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile**  
**Palazzo Contarini Mocenigo, San Marco 3980 - 30124 Venezia**

*Oggetto: cronoprogramma dei singoli interventi, allegato n. 6 dell'accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 tra la società Alberoni s.r.l. ed il Comune di Venezia per il progetto unitario per l'area sportiva denominata "La Fontaine", sita in Lido di Venezia, via P. Bembo.*

Con la presente, il sottoscritto [REDACTED] in qualità di tecnico incaricato dalla ditta Alberoni srl, proprietaria dell'area sportiva La Fontaine su cui è in fase di realizzazione l'impianto sportivo e la relativa foresteria, intende illustrare le varie attività che dovranno essere intraprese dalla stipula dell'accordo con il Comune di Venezia, per la conclusione del progetto unitario di riqualificazione per l'area in oggetto.

Si premette che, nell'area di proprietà Alberoni è presente una foresteria sportiva ed una piscina scoperta in virtù di una iniziativa imprenditoriale privata della ditta Alberoni srl su terreno di proprietà. L'impianto natatorio, però, per essere omologato anche per un utilizzo pubblico, ha bisogno della cessione da parte del Comune del terreno antistante l'area di proprietà Alberoni, anch'esso oggetto dell'accordo, e grazie al quale è partita l'idea della riqualificazione dell'intera area compresa la bonifica del terreno in cui si trova il pronto intervento e di quello della bocciofila, confinanti con la proprietà Alberoni, ottenendo quindi anche un notevole beneficio pubblico.

Nel cronoprogramma che alleghiamo, quindi, sono elencate le fasi operative e amministrative con relative tempistiche di realizzazione/approvazione (previste dalla legge), che, a partire dalla data attuale e dagli atti già acquisiti (approvazione regionale della VAS e della VINCA), porteranno al completamento della riqualificazione dell'intera area La Fontaine.

Di seguito l'elenco descrittivo delle lavorazioni oggetto dell'accordo:

1. Omologazione della piscina appena verrà ceduto dal Comune di Venezia il terreno antistante (individuato come Lotto A) la proprietà Alberoni in virtù della stipula del presente accordo.
2. Predisposizione di richiesta variante scarichi e autorizzazione paesaggistica (5 mesi: 2 mesi per la presentazione + 3 mesi per l'approvazione, secondo i tempi di legge). Saranno poi necessari altri 3 mesi per la preparazione degli elaborati esecutivi e strutturali e della SCIA. (A cura dello studio NaFTa).

3. Predisposizione del progetto definitivo e della paesaggistica della nuova Bocciofila nelle aree individuate in accordo con il Comune. Per questa fase saranno necessari 6 mesi tra progetti ed approvazione dei vari enti (sempre in base ai tempi previsti dalla legge, attività progettuale a cura dello studio NaFTa).
4. Costruzione dei nuovi campi da bocce ed in contemporanea progetto esecutivo per la nuova sede del pronto intervento (tempo stimato: 3 mesi, attività progettuale a cura dello studio NaFTa)
5. una volta resi operativi i nuovi campi bocce potranno essere demoliti quelli esistenti nell'area La Fontaine (lotto B1 tempo stimato: 3 mesi)
6. Realizzazione dell'edificio del pronto intervento. Per tutta questa fase, essendo un'attività di cantiere, si stima un tempo di 19 mesi.
7. Nell'ultima fase, essendo quindi operativa la nuova sede degli stradini, si potrà procedere con la demolizione dei vecchi magazzini nell'area La Fontaine (lotto B2 tempo stimato: 2 mesi).

Si allega alla presente il GANT con il cronoprogramma sopra descritto.

Per concludere, si può notare da quanto detto finora, che la realizzazione delle opere a beneficio pubblico è sempre privilegiata rispetto alle opere di iniziativa privata, e rispetta a pieno l'oggetto dell'accordo pubblico-privato.

Nella speranza di essere stato chiaro ed esauriente, ed a disposizione per ulteriori chiarimenti.

Venezia li, 22 agosto 2022

con osservanza, il tecnico



Per ogni comunicazione e/o chiarimento la S.V. è pregata di rivolgersi all'Arch. [redacted] presso lo Studio di Architettura Fattore-Nason, Via Banchina dell'Azoto 15, C.A.P. 30175 Marghera-VE  
Tel. Fax 0415261323 041972899 e-mail info@studionafta.it

	anno 1											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Predisposizione progetto per paesaggistica e di adeguamento scarichi per il completamento area La Fontaine												
Approvazione delle istanze di cui il punto precedente												
Redazione progetto definitivo Pronto intervento e redazione e presentazione paesaggistica semplificata per la Bocciofila												
Iter di approvazione dei progetti di cui il punto precedente												
Costruzione della nuova Bocciofila												
Progetto esecutivo nuovo Pronto Intervento												
Demolizione della Bocciofila esistete												
Realizzazione costruzione nuovo Pronto Intervento, collaudo e consegna												
Demolizione preesistenze area Pronto Intervento (Stradini)												

	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	anno 2	
												24	
Predisposizione progetto per paesaggistica e di adeguamento scarichi per il completamento area La Fontaine													
Approvazione delle istanze di cui il punto precedente													
Redazione progetto definitivo Pronto intervento e redazione e presentazione paesaggistica semplificata per la Bocciofila													
Iter di approvazione dei progetti di cui il punto precedente													
Costruzione della nuova Bocciofila													
Progetto esecutivo nuovo Pronto Intervento													
Demolizione della Bocciofila esistete													
Realizzazione costruzione nuovo Pronto Intervento, collaudo e consegna													
Demolizione preesistenze area Pronto Intervento (Stradini)													

	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	anno 3
Predisposizione progetto per paesaggistica e di adeguamento scarichi per il completamento area La Fontaine													
Approvazione delle istanze di cui il punto precedente													
Redazione progetto definitivo Pronto intervento e redazione e presentazione paesaggistica semplificata per la Bocciofila													
Iter di approvazione dei progetti di cui il punto precedente													
Costruzione della nuova Bocciofila													
Progetto esecutivo nuovo Pronto Intervento													
Demolizione della Bocciofila esistete													
Realizzazione costruzione nuovo Pronto Intervento, collaudo e consegna													
Demolizione preesistenze area Pronto Intervento (Stradini)													

	anno 4	
	37	38
Predisposizione progetto per paesaggistica e di adeguamento scarichi per il completamento area La Fontaine		
Approvazione delle istanze di cui il punto precedente		
Redazione progetto definitivo Pronto intervento e redazione e presentazione paesaggistica semplificata per la Bocciofilia		
Ifer di approvazione dei progetti di cui il punto precedente		
Costruzione della nuova Bocciofilia		
Progetto esecutivo nuovo Pronto Intervento		
Demolizione della Bocciofilia esistete		
Realizzazione costruzione nuovo Pronto Intervento, collaudo e consegna		
Demolizione preesistenze area Pronto Intervento (Stradini)		

Legenda Coronoprogramma



- pratiche amministrative e progettazione per il completamento dell' area La Fontaine - privato -
- progettazione e pratiche amministrative per le opere di urbanizzazione secondaria - Bocciofilia e
- tempi di approvazione previsti dalla legge per le pratiche amministrative
- tempi demolizione preesistenze (Bocciofilia e P.Intervento)
- tempi di realizzazione per le opere di urbanizzazione secondaria - Bocciofilia e P.Intervento -