

I.N.P.D.A.P.

ISTITUTO NAZIONALE DI PREVIDENZA PER I DIPENDENTI DELL'AMMINISTRAZIONE PUBBLICA

**IMMOBILI ADIBITI A CENTRI VACANZE:
RECUPERO E VALORIZZAZIONE TRAMITE FINANZA DI PROGETTO**
(Art. 153 D.Lgs 163/2006)

COLONIA MARINA DI VENEZIA LIDO
Via dei Bagni 5 - Località Alberoni



RELAZIONE DI PREFATTIBILITA' TECNICA

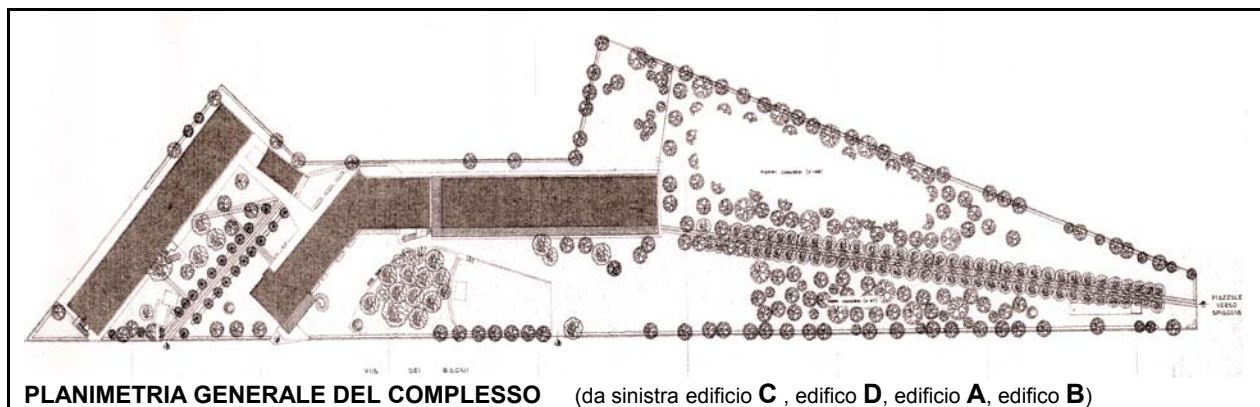
aggiornamento 29 gennaio 2008

1. LOCALIZZAZIONE E DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

La colonia è situata sull'isola del Lido nel Comune Venezia, in località Alberoni, a ridosso di un contesto paesaggistico costituito da un profondo arenile particolarmente delicato per le caratteristiche faunistiche e di flora spontanea e a confine con il Golf Club.

La colonia è inoltre collegata, tramite servizi pubblici al centro di Venezia, raggiungibile in circa 40 minuti.

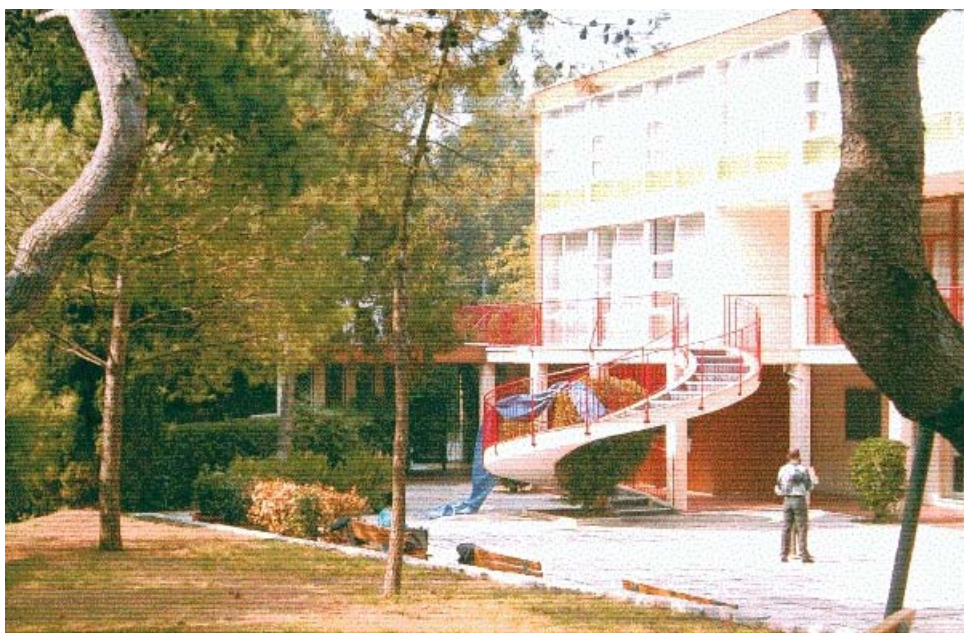
Il complesso è stato realizzato intorno agli anni '60 del secolo scorso, in stile razionalista, del quale si evidenzia la struttura a vista, le ampie vetrate, il gioco dei chiaro-scuri accentuati dai volumi compatti e dai profondi ballatoi, le coperture piane e l'assenza di elementi decorativi.



Il complesso si compone essenzialmente di tre edifici lineari articolati in tre piani fuori terra: un blocco ospita gli addetti, le attività d'ufficio e la cappella (A) ed è caratterizzato da un'ampia scala elicoidale esterna, uno le camerate dei bambini (B) e l'ultimo il refettorio, la cucina, i magazzini e gli alloggi del personale (C), cui va aggiunto un piccolo edificio monopiano (D), a servizi comuni.

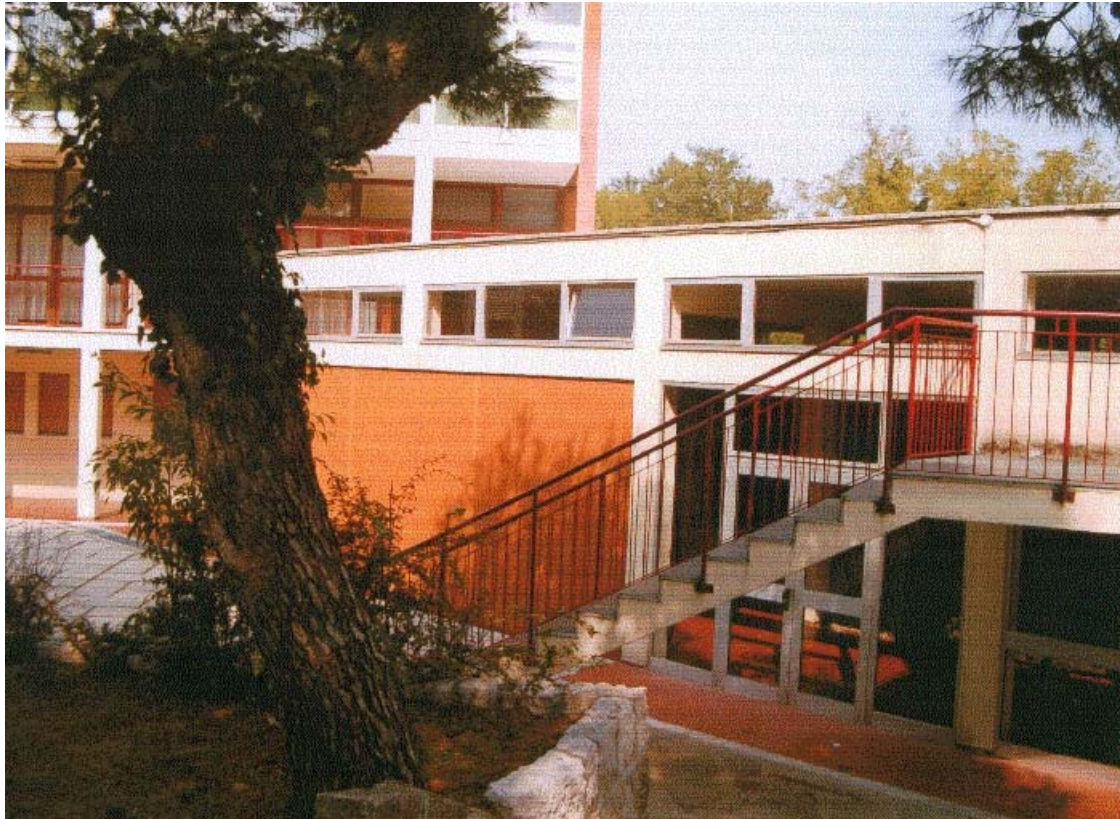
Il lotto è caratterizzato da un ampio parco con alberi ad alto fusto. L'accesso all'arenile è consentito, oltre che attraverso la via dei Bagni che costeggia la proprietà, attraverso un piazzale esterno.





PROSPETTO PRINCIPALE EDIFICIO A





EDIFICIO C

2. CONSISTENZA

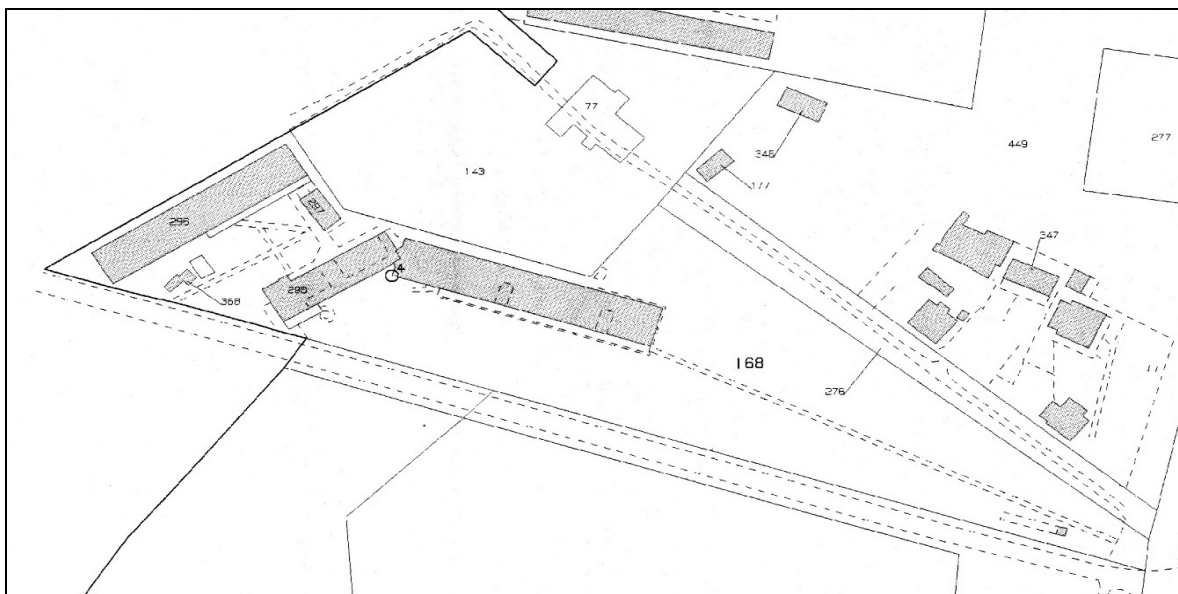
Le caratteristiche dimensionali di massima sono riportate a seguire:

| | | Superfici coperte mq | Superfici finestrate mq | Portici e terrazze mq | Volume mc | Sup.lotto mq |
|-------------------|---------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------|---------------|-----------------|
| Edificio A | Piano terra | 588 | | 302 | | |
| | Piano primo | 231 | | 147 | | |
| | Piano secondo | 358 | | | | |
| | Copertura | 48 | | | | |
| Edificio B | Piano terra | 842 | | 60 | | |
| | Piano primo | 675 | | 370 | | |
| | Piano secondo | 830 | | | | |
| Edificio C | Piano terra | 838 | | 108 | | |
| | Piano primo | 227 | | 47 | | |
| Edificio D | Piano terra | 81 | | | | |
| | | 4.718 | 1438 | 1.034 | 17.590 | 8510 |

3. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

| | foglio | Particelle terreni | Particelle urbano | sub | piano | categoria | classe | consistenza | Superficie catastale | rendita |
|------------|--------|--------------------|-------------------|-----|-------------|-----------|--------|-------------|----------------------|-----------|
| FABBRICATO | 44 | | 168 | 2 | T | A/3 | 3 | 5,5 | | 678,03 |
| FABBRICATO | 44 | | 313 | | T | C/2 | 6 | 80 mq | | 61,98 |
| FABBRICATO | 44 | | 125 167 168 | | T 1-2-3- | B/1 | 3 | 17.590 | | 30.887,16 |

Si evidenzia un necessario riallineamento alle mappe catastali a causa dei diversi riferimenti particellari tra il catasto urbano e quello terreni



4. INQUADRAMENTO URBANISTICO, AMBIENTALE E VINCOLISTICO

Il complesso è specificatamente destinato a Colonia, ed è inserito nel vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Venezia in “**zona territoriale omogenea B 1**” , (zona di Piano Attuativo di Venezia Lido).

Nell’area è prevista la tutela e la conservazione dei volumi e delle destinazioni esistenti, mediante il solo “... *recupero funzionale degli edifici nel rispetto delle parti costruttive che costituiscono elemento essenziale o di vincolo...*” tramite progetto unitario, con potenziale incremento delle superfici di pavimento e delle superfici coperte fino ad un massimo del 10% rispetto al preesistente.

Il suddetto progetto potrà prevedere “*interventi limitati alla ristrutturazione edilizia con vincolo delle facciate e degli elementi decorativi...*” , e “...*oltre a quelle in atto, sono ammesse le utilizzazioni compatibili con le parti costruttive che costituiscono elemento caratterizzante o di vincolo, quali residenza, strutture ricettive, attrezzature collettive*”.

Lo studio di fattibilità a cura del Promotore dovrà verificare pertanto la possibilità e la disponibilità dell’Amministrazione Comunale, sentiti gli Organi Regionali, visto il Piano Territoriale Paesistico e nel rispetto dei vincoli di zona, di eventuali modifiche di tali destinazioni urbanistiche tramite intervento di variante al Piano Regolatore Comunale.

Pertanto gli interventi attualmente ammessi nel complesso possono riassumersi secondo la tabella e le annotazioni a seguire:

| TIPO DI INTERVENTO CONCESSO DALLE NORME DI PRG | norme PRG comunale e riferimento disciplina autorizzativa nazionale | Norme vincolistiche | note |
|--|---|---|---|
| Manutenzione ordinaria | | | |
| Manutenzione straordinaria | Dichiarazione Inizio Attività | Lo studio di fattibilità dovrà verificare la necessità | |
| Recupero funzionale Ristrutturazione edilizia | Progetto unitario tramite richiesta di Permesso di costruire | dell’ottenimento dei n.o. e autorizzazioni di carattere paesaggistico/ambientale (Regione, Soprintendenza BB AA) | Vincolo delle facciate e delle destinazioni attuali con incremento della superficie Sp e Sc fino al 10% |

In funzione degli interventi da individuarsi a cura del Promotore nello Studio di fattibilità e nel Progetto Preliminare, dovrà essere verificata la necessità delle comunicazioni, dei nulla osta e delle autorizzazioni delle Amministrazioni preposte al rispetto dei vincoli generali (Corpo Forestale dello Stato, Soprintendenza ai Beni Ambientali, Amministrazioni Regionali).

Il complesso è collocato a ridosso di una area di particolare pregio paesaggistico e ambientale, sottoposta a Vincolo Paesaggistico e idrogeologico, nonché a norme di tutela Regionali.

Nello specifico, l’ “Oasi degli Alberoni”, è costituita dalla fascia costiera della quale una porzione viene concessa in utilizzo all’Istituto previo analisi di incidenza ambientale .

Tale area è stata classificata tra i biotipi litoranei più significativi della costa alto-adriatica, quale Sito di Importanza Comunitaria ai sensi della Direttiva 92/43/ CEE (Direttiva Habitat) e individuata quale Oasi Faunistica provinciale dal Piano faunistico-venatorio della Provincia di Venezia, ai sensi della LR Veneto n. 50/1993.

Il territorio in questione costituisce un ambiente particolarmente interessante a livello ecologico-naturalistico dove sono presenti habitat litoranei che risultano essenziali per la sosta e lo svernamento di uccelli coloniali e migratori..

Lo studio e la gestione dell'Oasi, posta a confine con la proprietà, è affidata al WWF e alla LIPU, che amministrano la stessa anche attraverso rapporti di collaborazione con associazioni, enti e amministrazioni che ne facciano richiesta.

Tali caratteristiche ambientali, insieme alle valenze culturali proprie della città di Venezia, costituiscono punti di riferimento nelle proposte di utilizzo della struttura in esame e dei relativi interventi da individuarsi a cura del Promotore nelle successive fasi di approfondimento..

5. STATO GENERALE DELLA STRUTTURA E FINALITA' DELLA CONCESSIONE

Il complesso necessiterebbe essenzialmente di interventi di manutenzione riconducibili a due fattori:

- la normale vetustà;
- il soleggiamento estivo, a causa delle ampie superfici vetrate sottoposte a irraggiamento, che crea problematiche di microclima interno, effetto serra, con necessità di schermature fisse e mobili.

Erano stati individuati pertanto alcuni interventi funzionali all'utilizzo della struttura nella sua destinazione a colonia, così sintetizzabili:

a) - interventi di recupero primario e secondario volti alla preservazione del complesso:

- manutenzione ordinaria diffusa (impianti idrico-sanitari, interventi sulla cabina idrica ed elettrica, zanzariere, pavimentazioni);

b) - interventi di manutenzione straordinaria:

- redistribuzione dei servizi igienici, con creazione di docce in prossimità delle camerate;
- realizzazione di sistemi di schermatura dal soleggiamento estivo, nuovi infissi a giunto termico, pareti ventilate, e camini di areazione e ventilazione naturali che riduca il ricorso a sistemi di condizionamento e ai relativi costi.

Oltre a interventi complementari a quanto sopra e definibili quali:

c) - interventi di ottimizzazione funzionale:

- fornitura di componenti di arredo sia nelle zone e nei servizi comuni, che nelle zone notte;
- ridefinizione degli spazi esterni, con riqualificazione degli stessi a spazi di gioco, sport, e attività all'aperto.

Tali interventi, tuttavia, non appaiono – da soli – atti a consentire un implementazione, un miglioramento o l'elevazione degli standards ricettivi ed un ampliamento di utilizzo anche come arco temporale.

Si sottolinea inoltre che la struttura, attualmente inadeguata ad accogliere ospiti durante la stagione invernale, possiede le capacità ricettive ed è collocata in un ambito di estrema rilevanza nazionale, sia sotto il profilo turistico – culturale che per le caratteristiche ambientali e paesaggistiche.

Per tali motivi l'Inpdap ha individuato la necessità di intraprendere un processo di valorizzazione della struttura in esame attraverso la concessione di progettazione, costruzione e gestione mediante procedura di Project Financing, finalizzato ad obiettivi primari che possono essere così sintetizzabili:

- rendere gli immobili funzionalmente rispondenti ai più diffusi *standards* alberghieri (attualmente richiesti dallo stesso Istituto anche per l'utilizzo di strutture di terzi);

- consentirne un maggiore utilizzo non solo quali centri vacanze;
- ampliarne l'utilizzo durante tutto l'arco dell'anno;
- incentivare e promuovere il soddisfacimento di interessi ed esigenze della collettività;
- indirizzarli ad un utilizzo turistico – ricettivo di tipo sociale, integrato da attività culturali, ricreative, didattiche e sportive, mirato non solo ai giovani, ma anche alle fasce di popolazioni costituite dagli anziani, in crescente aumento proporzionale rispetto alla media della popolazione.

Infatti è stato rilevato negli anni, che a prescindere dalla conformità normativa delle strutture, queste indistintamente presentano tutte un assetto distributivo-funzionale che non incontra più le aspettative dei fruitori. In particolare tutte le strutture sono articolate con grandi camerate, servizi igienici comuni talvolta nemmeno al piano e scarse dotazioni di attrezzature ludico sportive.

In tale scenario è maturato il convincimento della necessità di intervenire radicalmente per pervenire ad una nuova distribuzione funzionale degli spazi, con l'eliminazione delle grandi camerate ed il contestuale ampliamento e miglioramento dei servizi comuni, finalizzati a conferire alle strutture ricettive caratteristiche idonee a incontrare la richiesta di soggetti istituzionali o privati che possano garantire un calendario annuale di presenze e di pernottamenti capaci di reintegrare le spese, in una gestione che possa remunerarsi e capace di pervenire nel tempo anche al ritorno finanziario dell'investimento di ristrutturazione

Tali interventi, integrativi a quelli strettamente manutentivi, possono sintetizzarsi come in seguito, fermo restando la possibilità da parte del Promotore di presentare soluzioni progettuali innovative e originali che dimostrino sotto il profilo tecnico ed economico, nel rispetto delle indicazioni urbanistiche ed ambientali disposte dalla normativa vigente, il rispetto delle finalità di cui sopra:

- **ridistribuzione razionale degli spazi**, mediante: eliminazione delle camerate esistenti e realizzazione di unità alloggiative a due-quattro posti letto dotate di servizi, riorganizzazione delle superfici comuni, al fine di ottimizzarne gli utilizzi e le funzioni;
- **individuazione di scelte tecniche e impiantistiche che prevedano il miglioramento della classe energetica degli edifici** (D.Lgs 192/2005 e D.Lgs 311/2006) e le prestazioni passive del complesso anche mediante l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili. A tal fine dovrà prevedersi la verifica della classe energetica degli edifici, l'eliminazione dei ponti termici, la schermatura dei fronti più esposti all'irraggiamento solare, la adozione di sistemi di ventilazione meccanica con recupero di calore, l'utilizzo delle coperture piane al fine di collocare pannelli solari, parte fotovoltaici per la produzione di energia elettrica che alimenti l'impianto di riscaldamento e raffrescamento a pompe di calore, e parte per la produzione diretta di acqua calda sanitaria;
- **ridisegno delle aree esterne con particolare attenzione alle caratteristiche ambientali**. L'organizzazione degli spazi esterni dovrà prevedere ambiti pertinenti alle attività dei piani terreni, spazi a verde comune, aree sportive e per teatro-esposizione all'aperto, aree didattico-illustrative delle attività ambientali, il tutto in stretta relazione con le caratteristiche paesaggistiche ambientali esistenti.

Inoltre, al fine di sfruttare al meglio le potenzialità insite nelle procedure di finanza di progetto, l'Amministrazione potrebbe riservarsi di valutare, oltre gli interventi finalizzati all'utilizzazione principale dei complessi, proposte contenenti anche ulteriori interventi (di trasformazione o ampliamento) individuati dal proponente, compatibili con le destinazioni e con gli *standards* urbanistici degli immobili interessati, necessari per l'inserimento di ulteriori attività anche commerciali che siano ritenute dal promotore convenienti per l'economia della gestione.

6. DESTINAZIONI E FUNZIONI IPOTIZZATE

Fermo restando la necessità di interventi di manutenzione generale e di valorizzazione della struttura, le attività compatibili con la tipologia del complesso allo stato attuale sembrano condizionate da quanto espresso al punto 4) relativamente al mantenimento delle attuale destinazioni d'uso a "colonia".

Pertanto, il Promotore dovrà curare in sede di studio di fattibilità ogni preventiva indagine e verifica volta all'estensione della attuale destinazione d'uso, anche mediante modifica dei piani urbanistici vigenti, in accordo con le finalità sociali, sentite le Amministrazioni coinvolte alla gestione della pianificazione urbanistico-edilizia.

Allo stato attuale, può ipotizzarsi un utilizzo allargato rispetto alla sola stagione estiva, con attività ampliate rispetto alla sola permanenza balneare, fermo restando la priorità delle verifiche urbanistico-edilizie di cui al paragrafo precedente.

In tal senso non dovrà comunque prescindere dagli interventi di ridefinizione degli spazi interni con creazione di stanze in luogo delle camerette esistenti, né dalla eliminazione delle problematiche legate alla dispersione termica, al miglioramento del microclima interno, all'eccessivo irraggiamento solare, caratteristico degli edifici costituenti la struttura.

Possono ipotizzarsi allo stato attuale, a titolo esemplificativo, alcune caratteristiche ricettive di tipo sociale nell'ambito della colonia:

- **soggiorni legati a particolari eventi culturali della città di Venezia**, distribuiti in tutto l'arco dell'anno;
- **soggiorni di tipo naturalistico**, tenuto conto della limitrofa oasi degli Alberoni (per le quali le associazioni ambientaliste indicano i periodi dalla primavera fino all'inizio dell'estate). In tal senso possono prevedersi attività parallele di **supporto alla gestione dell'Oasi degli Alberoni**, mediante protocolli di intesa con le associazioni ambientaliste preposte alla vigilanza, alla accoglienza e alla assistenza dei visitatori, con funzioni amministrative, centro studi e centro di aggiornamento per le attività ambientali.

Tale finalità potrebbe essere parallelamente ampliata con un decisivo miglioramento delle prestazioni energetiche degli edifici (in applicazione del D.Lgs 192/2005 e del D.Lgs 311/2006), che ne amplificherebbe la valenza ambientale.

Potrebbero essere individuati spazi per stage, congressi e convegni, legati agli utilizzi aggiuntivi di cui sopra che potrebbero vedere come principali interlocutori, la Regione, la Provincia, il Ministero dell'Ambiente, le Associazioni Ambientaliste e il Comune di Venezia, nonché i privati per la gestione delle aree ricettive;

Lo studio di fattibilità ed il progetto preliminare potranno ipotizzare una compresenza di tali funzioni con quelle ulteriori individuate dal Promotore, purché coerenti con le finalità di cui al precedente par. 5), nel rispetto della localizzazione ambientale della struttura e alla valenza culturale della città.

Sulla scorta di tali ipotesi non vincolanti, si ritiene che possa pervenirsi ad una ricettività di circa 170 posti letto, in relazione alla destinazione/i, comprese di integrazione degli spazi collettivi, che saranno individuate e proposte, e quindi dei conseguenti interventi di redistribuzione funzionale che saranno progettati ed eseguiti.

Dott. Arch. Marco Selva