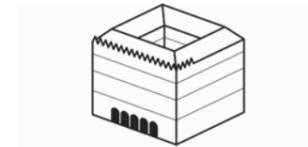


PROGETTO



## il FONDACO dei Tedeschi

CLIENTE

Edizione S.r.l.  
Via Calmaggione, 23  
31100 Treviso (TV) Italy

PROGETTO ARCHITETTONICO E COORDINAMENTO

OMA  
Heer Bokelweg 149  
3032 AD Rotterdam The Netherlands  
Tel +31 10 243 8200 Fax +31 10 243 8202

PROGETTO STRUTTURE

Tecnobrevetti S.r.l.  
Via Cerchiara, 18  
31023 Castelminio di Resana (TV) Italy  
Tel +39 0423 784822 Fax +39 0423 784854

PROGETTO IMPIANTI

Politecnica - Ingegneria e architettura  
Via Galileo Galilei, 220  
41126 Modena Italy  
Tel +39 059 356527 Fax +39 059 356087

PROGETTO PIANO DI SICUREZZA E COORDINAMENTO

Arch. Antonio Girello  
San Marco, 4270  
30124 Venezia Italy  
Tel +39 041 5285544 Fax +39 041 5285544

PROGETTO DI CONSERVAZIONE

TA Architettura S.r.l.  
Via Cappelletto, 4/A  
30172 Mestre-Venezia Italy  
Tel +39 041 5491711 Fax +39 041 5191712

STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE - Coordinamento

Pro.Tec.O. Engineering s.r.l.  
Via delle Industrie, 13  
30175 Venezia  
Tel +39 041 5093574/5/6 Fax +39 041 5093708

STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE

Politecnica  
Via Galileo Galilei, 220  
41126 Modena  
Tel +39 0593 56527 Fax +39 059356087

**RESTAURO E RIFUNZIONALIZZAZIONE  
FONDACO DEI TEDESCHI AD USO  
COMMERCIALE**

**VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' A  
VALUTAZIONE DI IMPATTO AMBIENTALE**  
OGGETTO

**STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE**

TITOLO

STATO

01

REVISIONE

-  
PROG. NO.

-  
SCALA

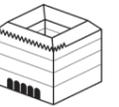
-  
FORMATO

11.07.2013  
DATA

# P71200AGA0100

NUMERO ELABORATO





**II FONDACO  
dei Tedeschi**

**S.P.A.**  
Il Fondaco dei Tedeschi

STUDIO  
PRELIMINARE  
AMBIENTALE

Quadro di  
Riferimento  
Programmatico



P71200AGA0100

## GRUPPO DI LAVORO



ARC. ROBERTO DAVANZO

COORDINATORE GENERALE DELLO STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE

## GRUPPO ESTENSORE DELLO STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE



DOTT.SSA ANTONELLA GATTO

COORDINATORE STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE



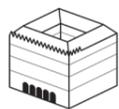
ARCH. FATIMA ALAGNA

COORDINATORE STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE



ARCH. ALBERTO TORSELLO

COORDINATORE STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE



**II FONDACO  
dei Tedeschi**

**S.P.A.**

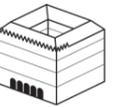
Il Fondaco dei Tedeschi

STUDIO  
PRELIMINARE  
AMBIENTALE

Quadro di  
Riferimento  
Programmatico

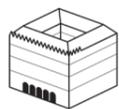


P71200AGA0100



**INDICE**

1. PREMESSA.....	1	4.5 AMBIENTE IDRICO .....	24
1.1 LE RAGIONI CHE SOSTENGONO IL PROGETTO.....	1	4.5.1 ACQUE SOTTERRANEE .....	24
1.2 IL CONTESTO NORMATIVO .....	2	4.5.2 ACQUE SUPERFICIALI .....	24
2. QUADRO PROGRAMMATICO .....	2	4.5.3 VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI PREVISTI .....	25
2.1 NOTE INTRODUTTIVE.....	2	4.6 FLORA E FAUNA .....	26
2.2 IL PTCP DELLA PROVINCIA DI VENEZIA .....	3	4.7 PAESAGGIO E PATRIMONIO ARCHEOLOGICO.....	26
2.3 VARIANTE AL PRG PER LA CITTÀ ANTICA.....	5	4.7.1 IL FONDACO .....	26
2.4 PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO .....	6	4.7.2 IL PAESAGGIO .....	27
2.5 ALTRI VINCOLI .....	7	4.8 ASPETTI SOCIO-ECONOMICI .....	28
2.6 CONCLUSIONI SULLA COERENZA DEL PROGETTO AGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA .....	8	4.9 RISORSE ENERGETICHE .....	28
3. QUADRO PROGETTUALE.....	9	4.10 INQUINAMENTO LUMINOSO .....	29
3.1 CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO.....	9	4.11 INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO .....	29
3.2 DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO .....	9	4.12 SINTESI DEGLI IMPATTI .....	30
3.3 STATO ATTUALE E STATO DI PROGETTO.....	10	4.13 FONTI.....	31
3.4 DESCRIZIONE E DIMENSIONI DEL PROGETTO .....	11	4.14 ALLEGATI.....	32
3.5 II TRAFFICO INDOTTO DALL'INTERVENTO.....	14		
3.6 PRODUZIONE DI RIFIUTI .....	15		
3.7 FASE DI COSTRUZIONE .....	15		
3.7.1 GESTIONE RIFIUTI IN FASE DI CANTIERE.....	15		
3.8 CUMULO CON ALTRI PROGETTI.....	15		
4. QUADRO AMBIENTALE .....	16		
4.1 ATMOSFERA.....	16		
4.1.1 INQUADRAMENTO METEOCLIMATICO.....	16		
4.1.2 QUALITÀ DELL'ARIA .....	17		
4.1.3 VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI PREVISTI .....	18		
4.2 RUMORE E VIBRAZIONI.....	19		
4.2.1 LA SITUAZIONE ATTUALE.....	19		
4.2.2 VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI PREVISTI.....	19		
4.4 SUOLO E SOTTOSUOLO.....	21		
4.4.1 INQUADRAMENTO GEOLOGICO E DEL TERRITORIO .....	21		
4.4.2 VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI PREVISTI .....	23		



**II FONDACO  
dei Tedeschi**

**S.P.A.**

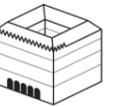
Il Fondaco dei Tedeschi

STUDIO  
PRELIMINARE  
AMBIENTALE

Quadro di  
Riferimento  
Programmatico



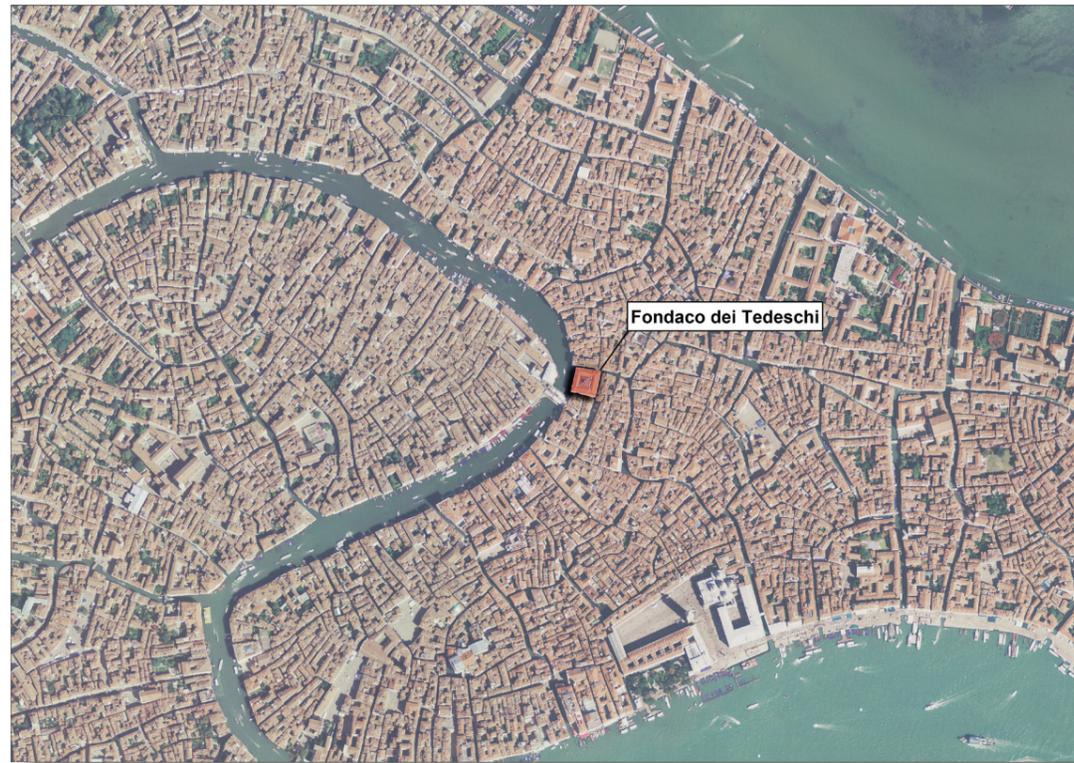
P71200AGA0100



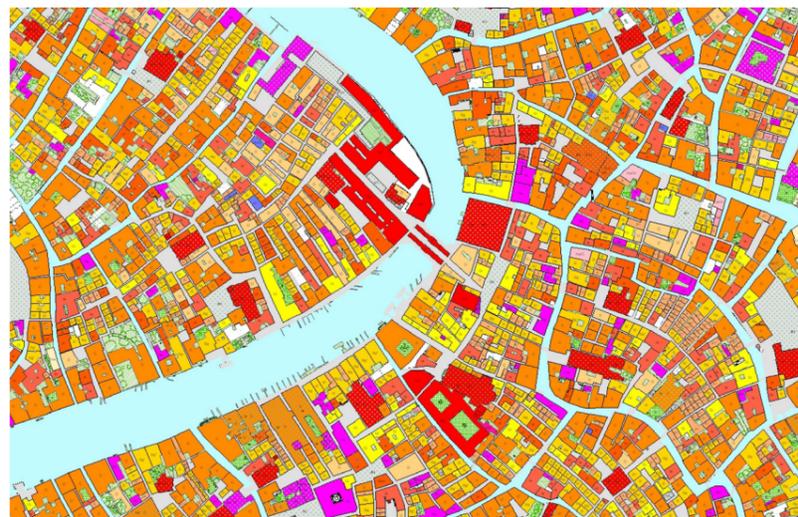
## 1.PREMESSA

### 1.1 LE RAGIONI CHE SOSTENGONO IL PROGETTO

Il presente elaborato ha come oggetto il progetto di recupero fisico e funzionale del complesso denominato "Fondaco dei Tedeschi" o "Fontego dei Tedeschi", un palazzo storico di Venezia, situato nel Sestiere di San Marco e affacciato sul Canal Grande, in posizione adiacente al Ponte di Rialto, fino a pochi anni fa sede delle Poste Italiane. L'area interessata dall'intervento, che corrisponde alla superficie coperta del complesso del Fondaco dei Tedeschi, è classificata dal PRG della Città antica come Unità edilizia speciale preottocentesca.



Localizzazione dell'intervento



Estatto SIT Comune di Venezia, PRG Città antica

Il progetto prevede interventi che vanno nella direzione di salvaguardare l'originaria unitarietà dell'organismo edilizio con inserimento di attività commerciali, culturali e spazi di socialità fra loro compenstrate. La parte commerciale avrà complessivamente una superficie di vendita netta pari a circa 6.800 mq. Nel Fondaco, oggi di proprietà di Edizione s.r.l., verrà realizzato un grande magazzino moderno che comprenderà negozi ai vari livelli, uno spazio polifunzionale ricavato sopra il "velario" della corte e spazi tecnici legati alla gestione delle attività. Come è noto negli ultimi quaranta anni nella Città antica di Venezia sono avvenuti fenomeni di invecchiamento ed impoverimento sia della compagine sociale (con riduzione della popolazione residente, aumento delle famiglie unipersonali e della quota di popolazione non residente) sia della struttura produttiva. La strategia per gli anni futuri, come tratteggiata nei documenti di programmazione e pianificazione, è legata ad un cambio di prospettiva basato su una visione di città metropolitana in cui ciascuna parte del territorio, in base alle sue caratteristiche e vocazionalità, concorre a migliorarne il livello di sostenibilità sociale, economico ed ambientale. In questo quadro la Città antica dovrebbe accrescere la dotazione di servizi e, soprattutto, l'offerta di spazi per la cultura e la socialità intervenendo in primo luogo a recuperare importanti aree ed edifici storici dismessi. Negli anni recenti operazioni importanti di riqualificazione stanno avvenendo; pensiamo in particolare all'Arsenale con il recupero della torre di Porta Nuova come luogo di diffusione e divulgazione culturale, alle aree intorno a Piazzale Roma, ecc.. Il recupero del Fondaco dei Tedeschi si colloca nel solco di questo scenario.

Si interviene infatti a recuperare questo importante edificio storico dove, fino a pochi anni fa, erano insediati gli uffici delle Poste (per altro occupandone solo alcune parti), rispettando ed anzi ripristinando l'immagine unitaria dell'organismo edilizio ed aprendolo alla fruizione pubblica attraverso una soluzione originale ed innovativa di commistione fra attività commerciali, culturali e spazi di socialità fra loro compenstrate. Ciò consentirà, da un lato, di rendere sostenibile economicamente la complessa operazione di restauro e recupero funzionale e, dall'altro, di evitare recuperi ad altri usi, quali ad esempio quello residenziale, per altro consentito dalle norme urbanistiche, che avrebbero richiesto trasformazioni tipologiche radicali e privatizzazioni di spazi che per la loro storia e la loro bellezza meritano di essere aperti alla città.

In questo modo viene inoltre a confermarsi anche l'identità storica del luogo. Come si legge nella Relazione storica redatta in occasione del progetto, l'edificazione del Fondaco dei Tedeschi avviata nel 1222, "inaugura o consolida - a seconda delle interpretazioni - la destinazione commerciale dell'area. Posta in posizione strategica sull'ansa della principale via di comunicazione veneziana - e quindi contesto a evidente vocazione portuale - la contrada di San Bartolomeo, in questo tempo, si va dunque strutturando in ambito privilegiato di intersecazione di importanti direzioni cittadine ponendo in connessione ben 4 sestrieri - San Marco, Cannaregio, San Polo e Santa Croce. Una grande concentrazione di magazzini, negozi, e quanto utile all'esercizio della mercatura, attività identificativa della specificità della Venezia di allora, sorgono nelle sue adiacenze, pur non venendo meno la presenza di numerosi nuclei residenziali."

Il Fondaco dei Tedeschi nella sua attuale configurazione architettonica, per quanto pesantemente rimaneggiato durante i restauri del 1928-1939, è stato edificato nei primi anni del Cinquecento con la precisa vocazione di luogo di accoglienza e di scambi commerciali per i mercanti tedeschi e del nord Europa.

L'offerta polifunzionale prevista dal progetto è rivolta sia ai flussi turistici, sia alla popolazione residente. E' importante richiamare il fatto che la convenzione sottoscritta fra il Comune di Venezia e la società Edizione prevede, fra l'altro, una programmazione comune delle modalità di accesso ed uso pubblico degli spazi destinati alla socialità e ad eventi culturali. Il Comune potrà fruire gratuitamente per proprie iniziative di tali spazi ed, infine, sia il "campiello" al piano terra, sia la terrazza panoramica saranno aperti al pubblico. La parte commerciale potrà avvantaggiarsi dei flussi turistici presenti con particolare intensità in questa parte della Città antica, essendo l'edificio affacciato sul Canal Grande in prossimità del ponte di Rialto, fungendo da attrattore di flussi già presenti nella zona senza prevedibilmente generarne di aggiuntivi; viceversa la parte destinata ad eventi culturali ed a spazi per l'intrattenimento e la socialità (previsti appunto nella corte interna e nell'ultimo piano) rappresenteranno un'offerta importante anche per la popolazione residente. Al momento non è ancora stato individuato il gestore dell'attività commerciale.

**S.P.A.**  
Il Fondaco dei Tedeschi

STUDIO  
PRELIMINARE  
AMBIENTALE

Quadro di  
Riferimento  
Programmatico



P71200AGA0100



## II FONDACO dei Tedeschi

S.P.A.  
Il Fondaco dei Tedeschi

STUDIO  
PRELIMINARE  
AMBIENTALE

Quadro di  
Riferimento  
Programmatico



P71200AGA0100

### 1.2 IL CONTESTO NORMATIVO

Rispetto al contesto normativo che assoggetta il progetto alla procedura di Verifica Screening occorre brevemente richiamare il fatto che in materia di Valutazione di Impatto Ambientale, la Regione Veneto non ha ancora promulgato il disposto normativo di formale adeguamento della disciplina regionale a quella statale, come indicato dal comma 1, art. 35 del D.Lgs. 128/2010. Tuttavia con la Deliberazione della Giunta Regionale n. 1539 del 27 settembre 2011, che va a sostituire la D.G.R. n. 308 del 10 febbraio 2009 e la D.G.R. n. 327 del 17 febbraio 2009, la Regione ha dato disposizioni applicative per il coordinamento delle disposizioni della legge regionale 26 marzo 1999, n. 10 "Disciplina dei contenuti e delle procedure di valutazione d'impatto ambientale" con la sopravvenuta normativa nazionale, Parte Seconda del D.Lgs. 152/2006 "Norme in materia ambientale" oggetto di due importanti interventi di modifica, il D.Lgs. 16 gennaio 2008, n. 4 "Ulteriori disposizioni correttive ed integrative del decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale" e il D.Lgs. 29 giugno 2010, n. 128 "Modifiche ed integrazioni al decreto legislativo 3 aprile 2006, n. 152, recante norme in materia ambientale, a norma dell'articolo 12 della legge 18 giugno 2009, n. 69", entrato in vigore il 26 agosto 2010. Nelle Sezioni II e III dell'Allegato A della D.G.R. n. 1539 del 27 settembre 2011 viene riportato il quadro sinottico delle corrispondenze tra le tipologie progettuali previste negli allegati alla L.R. n. 10/1999 e quelle indicate dal D.Lgs. n. 152/2006 negli allegati III e IV della Parte II, con indicazione del riparto delle competenze tra Regione e Province, confermando quanto già individuato con la citata delibera n.327/2009. Con riferimento a quanto sopra, per quanto non più disciplinato dalla legge regionale, trovano applicazione tutte le altre disposizioni previste nella Parte II del D.Lgs. n. 152/2006. Pertanto, il progetto oggetto del presente studio risulta sottoposto a Verifica di assoggettabilità di competenza della Provincia di Venezia, ai sensi della categoria 7. Progetti di Infrastrutture, punto b) dell'Allegato IV alla Parte Seconda, titolo III del D.Lgs. 152/2006 e s.m.i., "... (omissis) costruzione di centri commerciali di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 "Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59", che trova corrispondenza nel quadro sinottico dell'Allegato A della succitata D.G.R., con la categoria 8. Altri Progetti definita al punto m bis) dell'allegato C4, "grandi strutture di vendita e parchi commerciali di cui agli articoli 15 e 10 della legge regionale in materia di commercio che abroga la legge regionale n. 37/1999 nei limiti di cui all'articolo 18, comma 8 della medesima legge", della L.R. 26 marzo 1999 n.10 e s.m.i. Inoltre, ai sensi dell'art. 22 "Requisiti ambientali e viabilistici" della L.R. 28 dicembre 2012, n. 50 (BUR n. 110/2012) "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella regione del veneto", che all'art. 30 ha abrogato la L.R. 15/2004 "Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto", le grandi strutture aventi superficie di vendita compresa tra 2.501 e 8.000 metri quadrati sono da assoggettare alla procedura di Verifica o Screening. La procedura di verifica costituisce il presupposto per il rilascio dell'autorizzazione commerciale e del titolo edilizio relativo alla struttura di vendita.

## 2. QUADRO PROGRAMMATICO

### 2.1 NOTE INTRODUTTIVE

Nei paragrafi che seguono si esaminerà la coerenza del progetto proposto di recupero e insediamento di una grande struttura di vendita nel Fondaco dei Tedeschi con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica sovraordinati, verificando, contestualmente, l'esistenza di eventuali vincoli e/o fattori limitativi e/o d'incompatibilità; in particolar modo, se ne verificherà la compatibilità ai seguenti strumenti pianificatori:

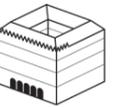
1. Piano di Coordinamento Territoriale e Provinciale della Provincia di Venezia (PTCP);
2. Variante al Piano Regolatore Comunale per la Città Antica (VPRG);
3. Piano di Assetto del Territorio Comunale (PAT);
4. Eventuali altri vincoli territoriali e/o ambientali.



Localizzazione del Fondaco dei Tedeschi nella città di Venezia



Dettaglio dell'edificio del Fondaco dei Tedeschi che si affaccia sul Canal Grande di Venezia



**II FONDACO  
dei Tedeschi**

**S.P.A.**  
Il Fondaco dei Tedeschi

STUDIO  
PRELIMINARE  
AMBIENTALE

Quadro di  
Riferimento  
Programmatico



P71200AGA0100

## 2.2 IL PTCP DELLA PROVINCIA DI VENEZIA

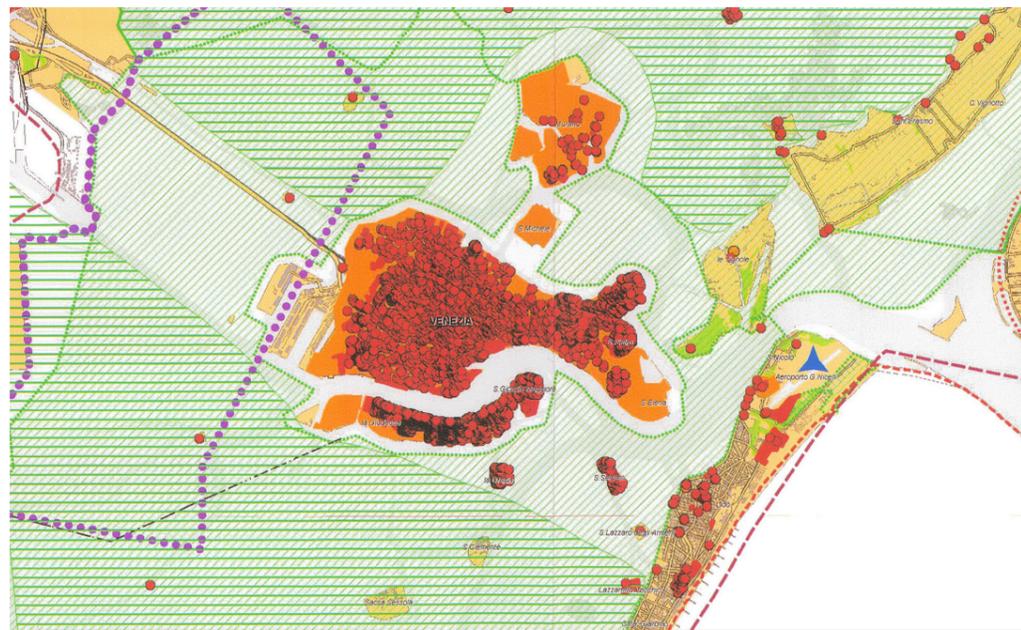
Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (P.T.C.P.) è lo strumento di pianificazione urbanistica e territoriale attraverso il quale la Provincia di Venezia esercita e coordina la sua azione di governo del territorio, delineandone gli obiettivi e gli elementi fondamentali di assetto.

Il P.T.C.P. di Venezia è stato adottato dal Consiglio Provinciale con Delibera n. 2008/104 del 5.12.2008 ed approvato dalla Giunta Regione Veneto con Delibera n. 3359 del 30.12.2010.

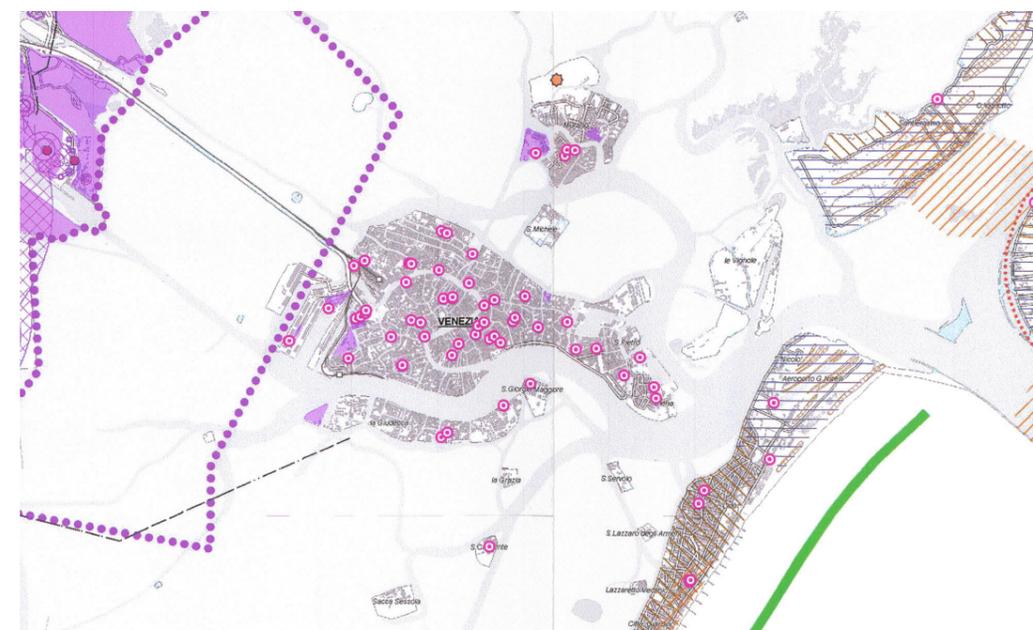
La Provincia di Venezia ha adeguato gli elaborati del PTCP alle prescrizioni della DGR n. 3359 di approvazione del piano stesso, recependo tali modifiche con DCP n. 47 del 05.06.2012.

I P.T.C.P. vengono elaborati dalle Province e dopo l'iter di legge, vengono esaminati ed approvati dalla Regione del Veneto. La Giunta regionale infatti si esprime sui piani adottati e, verificata la compatibilità degli stessi con il Piano Territoriale Regionale di Coordinamento P.T.R.C. (adottato con D.G.R. n.7090 del 23.12.1986 e approvato con D.G.R. n.250 del 13.12.1991 e attualmente in aggiornamento), previo parere della competente commissione consiliare, li approva. L'approvazione del PTCP di Venezia da parte della Regione, pertanto assicura la coerenza dello strumento pianificatorio provinciale con quello regionale, così da rendere superflua, in questa sede, la considerazione del PTRC. Nella Tav. 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" del PTCP di Venezia si può constatare che tutta la città di Venezia è soggetta a Vincolo Paesaggistico ai sensi del D.Lgs. 42/2004; si evidenzia altresì che l'area è anche zona di interesse archeologico e sede di molti "Beni immobili" oggetto di tutela. L'art. 42 delle NTA del PTCP riporta che "Nel territorio provinciale il vasto patrimonio di pregio architettonico presente risulta tutelato e valorizzato dalle misure introdotte dal "Codice dei beni culturali e del paesaggio" che affida allo Stato la competenza sulla materia e alla Regione la funzione di formare il piano paesaggistico cui la pianificazione degli enti locali dovrà adeguarsi" e detta direttive e prescrizioni che i Comuni devono seguire nella definizione dei loro piani regolatori. L'intervento ricade in area di tutela paesaggistica ai sensi degli artt. 134 e 142 del D.Lgs. 24/2004 (Beni Paesaggistici). Inoltre l'immobile è assoggettato a tutela monumentale ai sensi dell'art. 10 comma 3 e 4 del D.Lgs. 42/2004 (Beni Culturali).

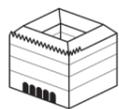
Per quanto riguarda la Tav. 2 "Carta delle fragilità", di cui si riporta di seguito uno stralcio, tutta la Città di Venezia non rientra in area soggetta a rischio da mareggiate o idraulico o idrogeologico o di incidente rilevante o di altre fragilità. Nelle vicinanze del Fondaco si rileva la presenza di due impianti di comunicazione elettronica radiotelevisiva (cerchi bianco-viola), normati dall'art. 34 della NTA, che non vanno ad interferire in alcun modo con il progetto. Il PTCP, contribuisce all'obiettivo della protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici provenienti dagli elettrodotti, dagli impianti di radiocomunicazione e di telefonia, assicurando il contemperamento delle esigenze di sviluppo delle reti con le esigenze di tutela della salute dell'ambiente e del paesaggio stabilite dalla normativa statale. L'installazione ed l'esercizio del "sistema antenne" (radio-televisive, radiobase, etc.) deve avvenire in modo da recare il minor pregiudizio possibile sia ai luoghi di permanenza antropica che all'ambiente naturale applicando il principio di precauzione.



Stralcio della Tav. 1 "Carta dei vincoli e della pianificazione territoriale" scala 1:50.000



Stralcio della Tav. 2 "Carta delle fragilità" del PTCP di Venezia scala 1:50.000



## II FONDACO dei Tedeschi

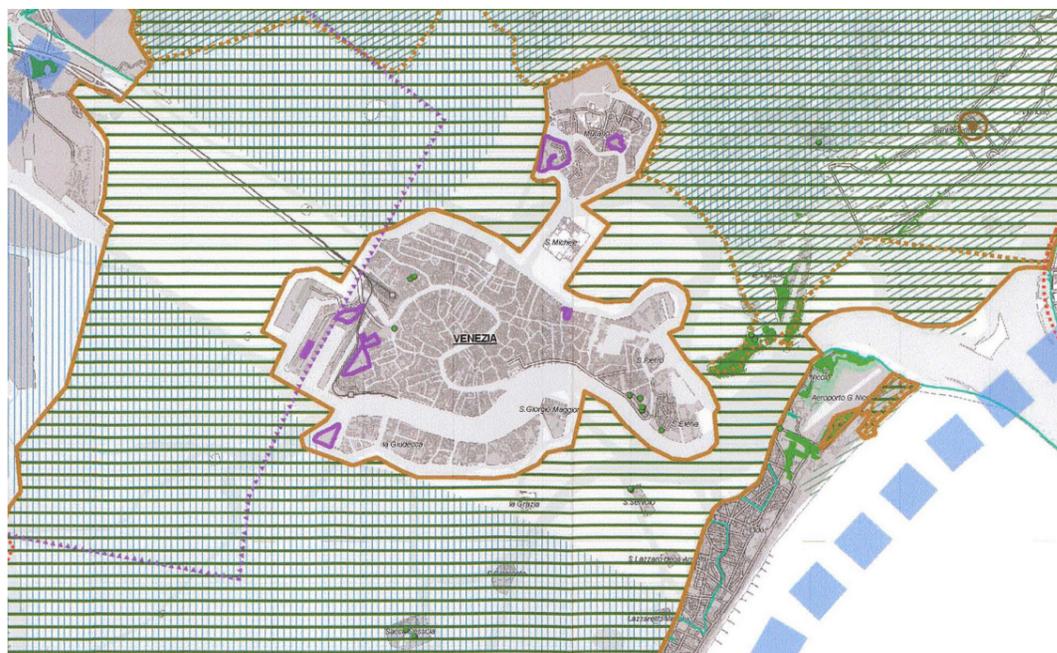
S.P.A.  
Il Fondaco dei Tedeschi

STUDIO  
PRELIMINARE  
AMBIENTALE

Quadro di  
Riferimento  
Programmatico



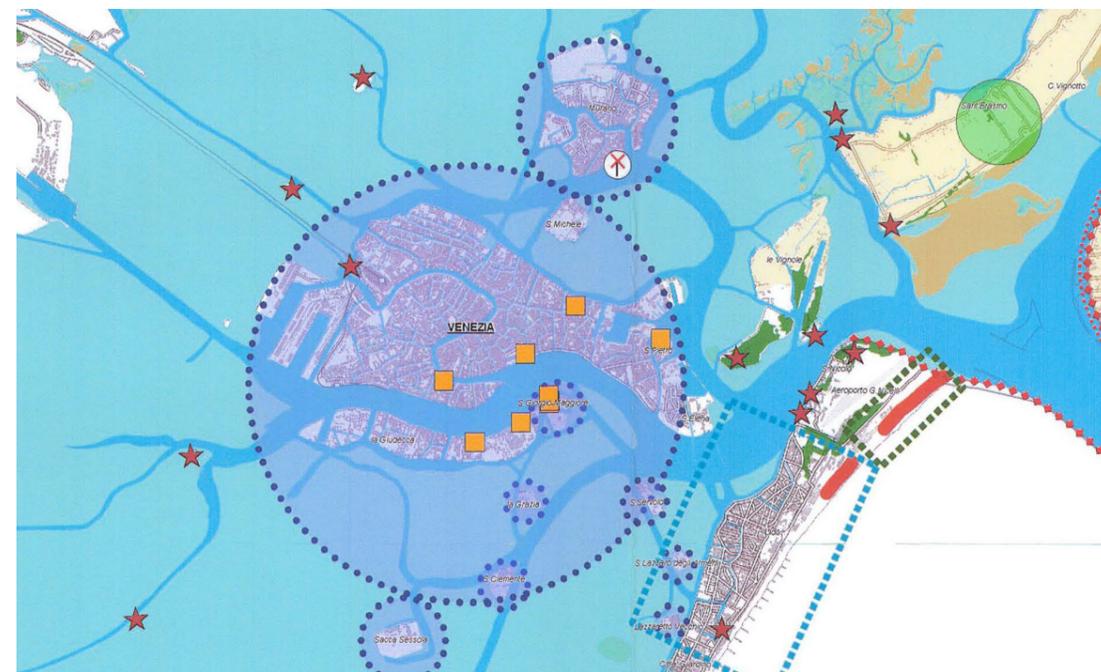
P71200AGA0100



Stralcio della Tav. 3 "Sistema Ambiente" scala 1:50.000 del PTCP di Venezia

Nella Tav. 3 "Sistema Ambientale", sono rappresentate le aree di interesse ambientale. L'area oggetto del presente studio non rientra all'interno di aree di interesse naturalistico, quali aree SIC o ZPS, corridoi ecologici, biotopi, riserve o parchi naturali o aree di interesse ambientale. L'area è censita come sito UNESCO, denominato: "Venezia e la sua Laguna".

Dal contestuale esame della cartografia e della legenda della Tav.4 "Sistema insediativo - infrastrutturale" si evince che l'area in oggetto rientra nell'area classificata come "Centro storico di notevole importanza" (n. 190 - Venezia nella Tav. VI "Centri Storici") e normata dall'art. 42 delle Norme Tecniche di Attuazione - NTA del PTCP di Venezia.



Stralcio della Tav. 5 "Sistema del paesaggio" scala 1:50.000 del PTCP di Venezia

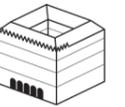
Tra le direttive del citato art. 42 delle NTA, che sostanzialmente dettano le linee guida ai regolamenti comunali per la definizione della normativa per la tutela di tali aree, al comma 11 si indirizzano i PAT/PATI, a definire le destinazioni funzionali e gli usi ammessi nei centri storici sulla base dei seguenti criteri prioritari:

- "mantenere e riqualificare il patrimonio abitativo destinato alla popolazione stabile e adeguare l'offerta abitativa destinata alla popolazione temporanea;
- incentivare la presenza e l'insediamento di attività e funzioni di supporto e servizio alla popolazione stabile e temporanea;
- favorire l'insediamento di nuove attività, compatibili con il tessuto e con i caratteri tipologici del patrimonio edilizio, che incrementino la diversificazione economica rispetto alle tendenze "monoculturali" (terziario commerciale, turismo) e potenzino la centralità urbana del centro storico;
- risolvere i problemi della accessibilità, della circolazione e della sosta, per ridurre l'inquinamento e il degrado fisico e morfologico del tessuto storico".

Non si rilevano prescrizioni ostative al progetto in studio, inoltre l'insediamento dell'attività commerciale proposta è in linea con quanto richiesto dalla Provincia, in quanto oltre alle attività commerciali, nell'edificio saranno dedicati ampi spazi per la fruizione gratuita del pubblico e per l'organizzazione di iniziative culturali e di promozione turistica da parte del Comune; infine il recupero permetterà di aprire al pubblico l'intero edificio, anche nelle parti rimaste inaccessibili per decenni. La Tav. 5 "Sistema Paesaggio", rappresenta i vari tipi di paesaggio, che caratterizzano il territorio della provincia di Venezia e che si possono riassumere in quattro macro-sistemi: Paesaggio storico culturale; Paesaggio delle colture tipiche; Sistemi storico culturali; Elementi storico culturali.

La Città di Venezia rientra come Città Lagunare nel Paesaggio storico culturale.

Come riportato nella Relazione Tecnica del PTCP questa tavola non ha una specifica competenza sulla parte normativa e quindi costituisce esclusivamente una rappresentazione degli elementi del paesaggio.



## 2.3 VARIANTE AL PRG PER LA CITTÀ ANTICA

Il PRG del Comune di Venezia si è rinnovato rispetto all'impianto derivante dal PRG del 1962, con un processo avviato all'inizio degli anni '90, attraverso una serie Varianti principali, tra cui la Variante al PRG per la Città Antica. Questo insieme di Varianti al PRG, molte delle quali approvate recentemente, al momento dell'approvazione del Piano di Assetto del Territorio (PAT), assumerà il valore e l'efficacia di Piano degli Interventi (PI) per le parti non in contrasto con il PAT stesso.

La Variante al Piano Regolatore Generale del Comune di Venezia per la Città Antica è stata approvata con D.G.R. il 09.11.199 n.3987, pubblicata sul BUR il 07.12.1999 n.106, in vigore dal 23.12.1999.

In figura è riportato un estratto della Variante, estrapolato dal Sistema Informativo Territoriale del Comune di Venezia.



Stralcio della Variante al PRG della Città Antica, dal SIT del Comune di Venezia

L'area di interesse è classificata come Unità edilizia speciale preottocentesca a struttura modulare con categoria di standard urbanistico denominata Attrezzature collettive di interesse comune; tale Unità è principalmente normata dall'art. 10 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG e dalla Scheda 22 "Unità edilizia speciale preottocentesca a struttura modulare (tipo SM)", dell'Appendice 1 – Schede di unità di spazio alle NTA in cui vengono descritte le trasformazioni fisiche consentite e le destinazioni d'uso compatibili. Nella Parte III della Scheda di unità di spazio n.22, le Destinazioni d'uso compatibili previste sono: "(1) A tutti i piani, purché l'intera unità edilizia, eventualmente escluso il piano terra, sia adibita ad una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva od assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie e/o complementari: abitazioni; attrezzature ricettive o attrezzature sanitarie (esclusivamente in presenza di rilevanti dotazioni di vani gerarchizzati); uffici direzionali; erogazioni dirette di servizi; centri di ricerca; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi; attrezzature associative; attrezzature per l'istruzione. (2) Esclusivamente al piano terra, ed a condizione che sia i vani del piano terra interessati dalle seguenti utilizzazioni che gli altri eventuali vani del piano terra ed i piani superiori siano serviti da autonomi accessi agli spazi esterni all'unità edilizia: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi". La conformità del progetto alla Variante di PRG per la Città Antica è legata al pronunciamento del Consiglio Comunale di Venezia che ha riconosciuto l'intervento di interesse pubblico e dunque assoggettabile a permesso di costruire in deroga. Si fa riferimento alla delibera di C.C. n. 18 del 11 marzo 2013 "Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 e dell'art. 5, comma 13, della legge 12 luglio 2011 n. 106, per la ristrutturazione dell'immobile denominato "Fontego dei tedeschi", da adibire ad uso commerciale ai sensi della L.R. 50/2012

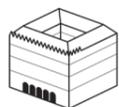
ed alla precedente "Convenzione per la riqualificazione e rifunionalizzazione del complesso immobiliare denominato Fontego de Tedeschi, sito nel Sestriere di San Marco", approvata con deliberazione di Giunta n. 676 del 23/12/2011. Di seguito si riporta una sintesi degli atti più significativi dell'iter decisionale ed dei contenuti della convenzione per quanto di interesse.

In data 28.12.2011 è stata sottoscritta fra il Comune di Venezia e la Società Edizione S.r.l., una convenzione per la riqualificazione e rifunionalizzazione del complesso immobiliare denominato Fontego de Tedeschi, sito nel Sestriere di San Marco, approvata con deliberazione di Giunta n. 676 del 23/12/2011. Nella convenzione si richiama fra l'altro quanto segue:

- Il Fontego dei Tedeschi nella sua attuale configurazione architettonica, per quanto pesantemente rimaneggiato durante i restauri del 1928-1939, è stato edificato nei primi anni del Cinquecento con la precisa vocazione di luogo di accoglienza e di scambi commerciali per i mercanti tedeschi e del nord Europa. Nel Fondaco furono ospitate numerose botteghe fino alla dominazione napoleonica che trasformò il fondaco in uffici e servizi.
- La modifica della destinazione d'uso ad attività commerciale, ai piani superiori a quello terreno, contrasta con la parte III della scheda 22 delle Norme Tecniche di Attuazione, che disciplina le destinazioni d'uso compatibili con l'unità edilizia escludendo quella commerciale, ad eccezione degli esercizi commerciali al minuto esclusivamente al piano terra.
- Gli interventi per la costruzione di un nuovo solaio di calpestio all'ultimo piano, con aumento di superficie e di volume per innalzamento della copertura in corrispondenza della corte centrale, e trasformazione in copertura orizzontale delle falde di copertura interne alla corte centrale delle ali nord, est e parzialmente sud, contrastano con l'art. 10 e con la scheda 22 delle norme tecniche di attuazione, che prescrivono il mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani e contrastano altresì con l'art. 13 delle norme tecniche di attuazione, che prescrive la conservazione delle coperture esistenti tradizionali.
- L'intervento di riqualificazione e rifunionalizzazione del Fontego dei Tedeschi, risponde a criteri di interesse pubblico come definito dalla Circolare Ministero dei Lavori Pubblici 28 ottobre 1967 n. 3210.

Per la realizzazione dell'intervento di ristrutturazione, così come previsto nella convenzione, si è resa necessaria una deroga al vigente strumento urbanistico, mediante l'applicazione dell'art. 14, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, il quale recita: "... è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia ..." e dell'art. 5, comma 13, della legge 12.07.2011 n. 106 che ammette "... il rilascio del permesso in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 anche per il mutamento delle destinazioni d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari". La destinazione ex-ante, essendo stata sede delle Poste e Telecomunicazioni, ascrivibile ad attività direzionale, risulta compatibile e complementare con la destinazione commerciale da attivare. In data 31.01.2012 la Società Edizione S.r.l. ha presentato domanda prot. gen. n. 45510 per l'ottenimento di Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici per la ristrutturazione con modifica della destinazione d'uso ad attività commerciale dell'immobile sito a Venezia, San Marco n. 5554, denominato "Fontego dei Tedeschi". Con Deliberazione n. 18 del 11 marzo 2013 il Consiglio Comunale dichiara che il progetto di riqualificazione e rifunionalizzazione tramite ristrutturazione e ampliamento di superficie e volume con modifica della destinazione d'uso ad attività commerciale dell'immobile sito in San Marco n. 5554, denominato "Fontego dei Tedeschi" riveste carattere di interesse pubblico e pertanto rispetta i presupposti di cui all'art. 14 del D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e s.m.i. nonché risulta rispettoso dei presupposti della Legge Regionale n. 50 del 28/12/2012 "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto" e, in particolare dell'art. 21 comma 5 della medesima che consente la possibilità di applicazione della deroga a quanto previsto dai commi 2 e 3 del citato art. 21, qualora le caratteristiche dimensionali finali dello stesso insediamento rientrino tra le medie o grandi strutture di vendita, trattandosi di intervento di "riqualificazione e rifunionalizzazione". La deroga viene pertanto concessa per i seguenti punti:

1. la modifica della destinazione d'uso ad attività commerciale, ai piani superiori a quello terreno, non ammessa dalla parte III della scheda 22 delle Norme Tecniche di Attuazione della vigente V.P.R.G. per la Città Antica, la quale disciplina in modo puntuale le destinazioni d'uso compatibili con l'unità edilizia, escludendo quella commerciale ai piani superiori al terreno;
2. ampliamenti di superficie e di volume a mezzo costruzione di un nuovo solaio di calpestio all'ultimo piano con aumento della S.P. di mq. 400,00 e del volume di mc. 1340,00 per innalzamento della co-



## II FONDACO dei Tedeschi

S.P.A.  
Il Fondaco dei Tedeschi

STUDIO  
PRELIMINARE  
AMBIENTALE

Quadro di  
Riferimento  
Programmatico



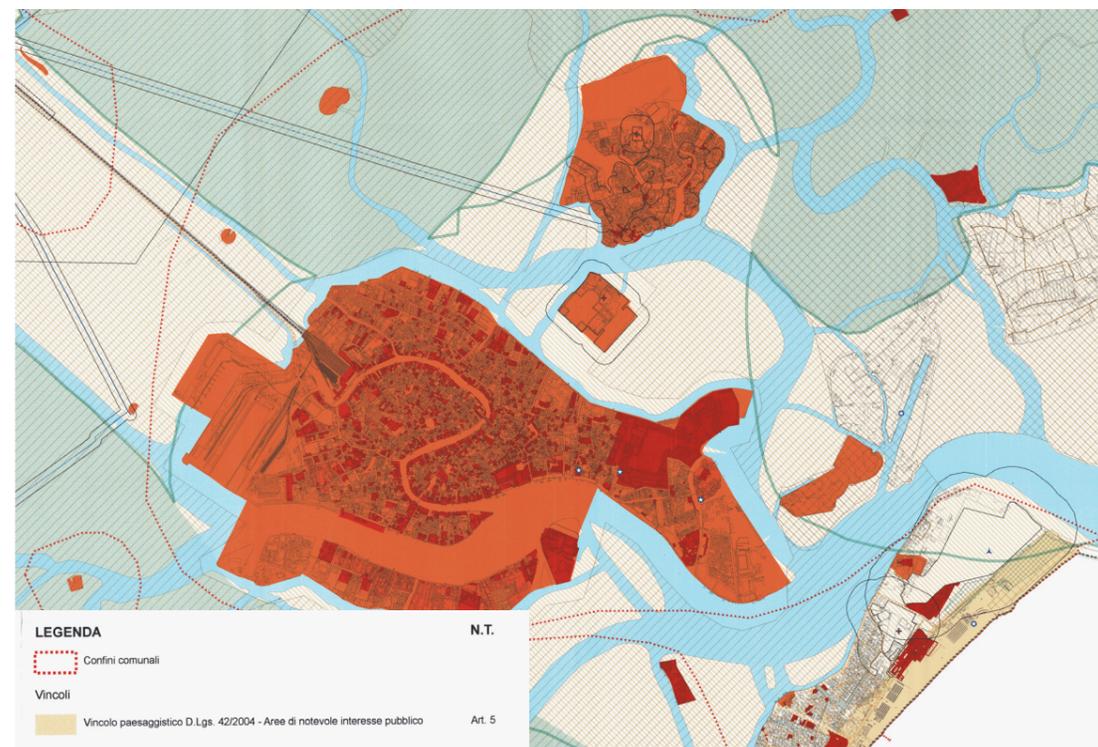
P71200AGA0100

pertura (lucernario a falde traslucide) di cm. 160, in corrispondenza della corte centrale; trasformazione in copertura orizzontale delle falde di copertura interne alla corte centrale delle ali nord, est e parzialmente sud, con conseguente aumento di superficie di mq. 350,00 e di volume di mc. 1050,00, per un totale complessivo di tutti gli ampliamenti pari a mq. 750,00 di S.P e di mc. 2390,00 di volume. Tali interventi contrastano con l'art. 10 e con la scheda 22 delle norme tecniche di attuazione che prescrivono il mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani; le opere connesse all'ampliamento, contrastano altresì con l'art. 13 delle norme tecniche di attuazione, che prescrive la conservazione delle coperture esistenti tradizionali e non ammette la realizzazione di coperture a terrazzo, neppure parziali.

3. Infine, l'unità edilizia oggetto d'intervento risulta inserita negli elenchi e negli elaborati degli standards urbanistici della vigente Variante al P.R.G. per la Città Antica, approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 2547 del 13.09.2002 e pubblicata sul B.U.R. n. 99 del 8.10.2002, con destinazione "attrezzature collettive di interesse comune - Ufficio Postale"; la relazione allegata alla variante al P.R.G. "Standards urbanistici ai sensi degli articoli 22 e 25 della L.R. 61/85", approvata con Delibera G.R.V. n. 2547/2002, riporta in dettaglio il dimensionamento degli standard per la Città Antica, per singola categoria. Da tale analisi risulta, peraltro, un sovradimensionamento proprio della categoria di standard denominata "attrezzature di interesse comune" (comprendente, fra le diverse voci elencate a pagina 5, anche gli uffici postali) con una dotazione di progetto di 9 mq per abitante, contro i 4,5 mq minimi previsti dalla legge. Da questo punto di vista, la sottrazione di standard derivante dal cambio di destinazione d'uso dell'immobile in oggetto appare irrilevante in rapporto al dimensionamento minimo di legge di tale categoria di attrezzature, inoltre l'inaccessibilità della Città Antica al traffico veicolare, unitamente alla densità del tessuto storico e ai suoi bassissimi livelli di trasformabilità, non consentono, evidentemente, il reperimento di standard nella misura stabilita dal citato art. 25 della L.R. 61/85, in particolare per quanto riguarda parcheggi e verde pubblico.

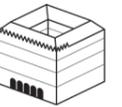
## 2.4 PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO

Il Piano di Assetto del Territorio comunale (PAT), insieme al piano degli interventi comunali (PI) costituiscono il piano regolatore comunale (PRC). Il PAT, redatto sulla base di previsioni decennali, è lo strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche di assetto e di sviluppo per il governo del territorio comunale e fissa gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ammissibili, individuando le specifiche vocazioni e le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, in conformità agli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore ed alle esigenze della comunità locale. Il Piano di Assetto del Territorio (PAT) è stato adottato dal Consiglio Comunale di Venezia con la delibera n.5 del 30-31 gennaio 2012 ed è attualmente in fase di approvazione.



LEGENDA	N.T.
Confini comunali	
Vincoli	
Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Aree di notevole interesse pubblico	Art. 5
Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Laguna di Venezia	Art. 5
Vincolo archeologico D.Lgs. 42/2004	Art. 5
Vincolo paesaggistico D.Lgs. 42/2004 - Corsi d'acqua	Art. 5
Vincolo monumentale D.Lgs. 42/2004	Art. 6
L. 171/1973 - Complessi di immobili	Art. 6
Vincolo idrogeologico - forestale D.Lgs. 42/2004	Art. 5
Rete Natura 2000	
SIC - Siti di importanza comunitaria	Art. 5
ZPS - Zone di protezione speciale	Art. 5
Pianificazione di livello superiore	
Ambiti dei Parchi o per l'istituzione di Parchi e riserve naturali ed archeologiche ed a tutela paesaggistica	Art. 10
Ambiti naturalistici di livello regionale	Art. 10
Zone umide	Art. 10
Piano di Area della Laguna di Venezia e dell'Area Veneziana	Art. 10
Centri storici	Art. 10
Strade Romane	Art. 10

Stralcio della Carta dei Vincoli e della Pianificazione Territoriale a scala 1:10.000 del PAT



## II FONDACO dei Tedeschi

Come già messo in evidenza dall'analisi della cartografia del PTCP, il Fondaco dei Tedeschi è sottoposto a vincolo sia come Bene Paesaggistico che come Bene Culturale.

L'intervento ricade in area vincolata ai sensi degli artt.134 e 142 del D.Lgs. 24/2044 (Beni Paesaggistici) ed ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata in data 19/12/2012 e il parere vincolante da parte della Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna, espresso ai sensi e per gli effetti dell'art. 146 del D.Lgs. 42/2004, in sede di CdS dell'11/01/2013 di cui al verbale n. 24222; inoltre l'immobile risulta vincolato ai sensi art.10 comma 3 e 4 del D.Lgs. 42/2004 (Beni Culturali) e l'intervento risulta approvato dalla Soprintendenza dei Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna con parere n. 17102 del 06/12/2012. L'intervento proposto rispetta le prescrizioni degli artt. 5 e 6 delle NTA del PAT, in particolare garantisce la protezione e la conservazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e morfologiche dell'impianto originario. Il valore storico-monumentale e architettonico del Fondaco è ribadito anche nella Tav. 2 "Carte delle Invarianti" e di cui il P.I. (Piano degli Interventi), per ogni edificio individuato, dovrà provvedere a stabilire la categoria di intervento (Art. 21 della NTA del PAT).

Nella Tav. 3 "Carta delle fragilità", il PAT suddivide il territorio, secondo la compatibilità geologica ai fini urbanistici, in Aree Idonee, Aree idonee a condizione e Aree non idonee. Sono classificate idonee all'utilizzazione urbanistica le aree di terraferma costituite in prevalenza da depositi naturali limoso argillosi e sabbiosi aventi medio-buone risorse geotecniche, seppur variabili nello spazio, caratterizzate da buone condizioni di drenaggio naturale e con corpi idrici recettori non a rischio idraulico.

Il Centro Storico di Venezia, rientra in area idonea a condizione B e come riportato all'art. 15 delle NTA. Si tratta di aree di terrapieno costituite da materiali eterogenei di riporto antropico, costituite da materiale di riporto di origine naturale. L'Allegato B alle NTA del PAT riporta le specifiche prescrizioni per le diverse aree individuate e le condizioni per l'edificabilità delle stesse.

Il Centro Storico di Venezia non è in area a dissesto idrogeologico.

Il PAT suddivide il territorio in dodici ATO, Tav. 4c "Ambiti Territoriali Omogenei (ATO)", in riferimento a criteri di omogeneità territoriali, sia di formazione insediativa che di caratteristiche geografiche e morfologiche; Venezia ricade nella ATO 1 Venezia Città Antica.

L'allegato A "Ambiti Territoriali Omogenei" alle NTA del PAT, individua, per ciascun ATO, le principali invarianti e valori, i principali elementi di criticità e di degrado, gli obiettivi specifici, le funzioni prevalenti, le direttive per il PI, il dimensionamento, che nell'insieme costituiranno gli indirizzi e le strategie da perseguire per ciascun ATO.

L'intervento di riqualificazione del Fondaco non è in contrasto con gli obiettivi specifici indicati nell'allegato A, e porterà al recupero di uno dei più antichi ed ampi edifici storici della Città Antica.

### 2.5 ALTRI VINCOLI

Oltre a vincoli già menzionati nei paragrafi precedenti, il Fondaco dei Tedeschi è sottoposto anche a Vincolo sismico O.P.C.M. n. 3274/2003. Secondo l' Ordinanza n. 3274 del 20/03/03 "Primi elementi in materia di criteri generali per la classificazione sismica del territorio nazionale e di normative tecniche per le costruzioni in zona sismica" il comune di Venezia viene a ricadere in zona 4. L'ordinanza prevede che per la zona 4 si adottino valori di accelerazione orizzontale con probabilità di superamento pari al 10% in 50 anni inferiori a 0,05 ag/g e accelerazione orizzontale di ancoraggio dello spettro di risposta elastico pari a 0,05 ag/g. Lo studio geologico-geotecnico allegato al progetto ha verificato la piena conformità del progetto alla normativa in vigore sulla sismica.

Come già riscontrato nell'analisi del PTCP, la Città di Venezia non rientra né nell'area ZPS n. IT3250046 denominata "Laguna di Venezia", né nell'area SIC n. IT3250031 denominata "Laguna superiore di Venezia", non è sede di corridoi ecologici, biotopi, riserve o parchi naturali o aree di interesse ambientale. La distanza minima del Fondaco dallo ZPS è di circa 1km.



Aree SIC e ZPS limitrofe alla Città di Venezia, dal Portale GIS della Provincia di Venezia

Tuttavia è stata redatta una Relazione di screening VINCA per la presenza di specie faunistiche rientranti nelle liste protette per effetto delle Direttive Europee.

S.P.A.  
Il Fondaco dei Tedeschi

STUDIO  
PRELIMINARE  
AMBIENTALE

Quadro di  
Riferimento  
Programmatico



P71200AGA0100



## II FONDACO dei Tedeschi

S.P.A.

Il Fondaco dei Tedeschi

STUDIO  
PRELIMINARE  
AMBIENTALE

Quadro di  
Riferimento  
Programmatico



P71200AGA0100

### 2.6 CONCLUSIONI SULLA COERENZA DEL PROGETTO AGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE TERRITORIALE E URBANISTICA

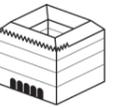
In base a quanto esposto e alle valutazioni tratte nei precedenti paragrafi, si rileva la piena coerenza dell'intervento in progetto con il quadro di riferimento programmatico in relazione al riconoscimento del carattere di interesse pubblico come da Delibera di CC n.18/2013.

Si richiamano qui le ragioni per le quali l'intervento proposto risponda a criteri di interesse pubblico come definito dalla Circolare Ministero dei Lavori Pubblici 28 ottobre 1967 n. 3210:

- recupera uno dei più antichi ed ampi edifici storici della Città Antica, qualificato come bene culturale, con la riproposizione dell'originaria destinazione commerciale propria del Fondaco, integrata con la destinazione culturale;
- apre al pubblico l'intero edificio del Fondaco, anche nelle parti rimaste inaccessibili per decenni durante l'uso dei servizi postali;
- consente la fruizione pubblica gratuita di ampi spazi interni del Fondaco;
- consente al Comune di disporre gratuitamente di spazi interni al Fondaco per iniziative culturali e di promozione turistica;
- non comporta alcun onere finanziario al Comune di Venezia e anzi procura allo stesso notevoli risorse finanziarie straordinarie;
- attiva investimenti privati ingenti con creazione, a regime, di nuovi posti di lavoro stimati in alcune centinaia di posti di lavoro diretti oltre a quelli dell'indotto;
- consolida i servizi offerti dalla Città storica al mercato internazionale.

L'intervento ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata che, esprimendosi dal punto di vista paesaggistico, ha considerato il progetto coerente con la natura storica del sito, con l'ambiente ed il paesaggio circostante (parere espresso in data 19/12/2012); inoltre per quanto attiene i vincoli ai sensi degli artt.134 e 142 del D.Lgs. 24/2004 (Beni Paesaggistici) e dell'art.10 comma 3 e 4 del D.Lgs. 42/2004 (Beni Culturali) la competente Soprintendenza ha già espresso in merito parere favorevole (rif. parere n. 17102 del 06/12/2012 a valere sia per gli aspetti paesaggistici che monumentali, come da verbale della Conferenza dei Servizi n. 24222 del 11/1/2013). Copia della citata documentazione è riportata in allegato.

Da ultimo si evidenzia come, dovendo effettuare alcune lavorazioni in interrato (nuove fondazioni e locale tecnico interrato) sono già state compiute indagini archeologiche preventive sotto il controllo della competente Soprintendenza.



### 3. QUADRO PROGETTUALE

#### 3.1 CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

L'intervento in oggetto riguarda il progetto di recupero e insediamento di una grande struttura di vendita ed attività ad essa complementari (ristorazione, spazi espositivi, culturali e polifunzionali, ecc.) nel complesso denominato "Fondaco dei Tedeschi" a Venezia.

Si tratta di un edificio storico, di grandi dimensioni, oltre 9000 mq di superficie calpestabile, che sino a pochi anni fa ospitava le Poste Italiane e che si prevede di recuperare e riutilizzare per l'insediamento di un grande magazzino moderno, comprensivo di una grande struttura di vendita.

La trasformazione del Fondaco in grande magazzino, dotato di spazi polifunzionali e di servizio, introduce nel centro storico di Venezia uno spazio urbano complesso in grado di servire sia la popolazione residente che i visitatori con un'offerta commerciale, spazi per il pubblico ed eventi, offrendo un insieme differenziato di attività che rispondono alle esigenze della città.



Vista odierna dell'edificio

E' bene evidenziare che il Fondaco, oggi in disuso, e' stato rimodellato costantemente nei secoli in un processo di continua stratificazione storica: costruito nel 1228, distrutto due volte da incendi e ricostruito - nella sua configurazione attuale - nel 1506, da allora e' stato soggetto ad una serie di interventi radicali di trasformazione architettonica per ospitare usi diversi (dalla rimozione delle torrette in facciata, all' introduzione della copertura in ferro e vetro sopra la corte centrale, al rifacimento dello scheletro strutturale dei primi decenni del '900). Se da un lato il consolidamento del secolo scorso ha garantito che l'edificio giungesse ad oggi ancora con un assetto strutturale efficiente e funzionale, dall'altra ha cancellato molte delle testimonianze storiche che il Fondaco portava con sé. Il restauro di questo edificio si è pertanto confrontato con la necessità di conservare l'identità dei luoghi secondo un criterio conservativo, coniugando la necessità di salvaguardare l'immagine consolidata del Fondaco da un lato con gli interventi necessari ad una sua efficiente rifunzionalizzazione dall'altro. I criteri che hanno guidato l'intervento di recupero possono essere così sintetizzati, richiamando la Relazione illustrativa allegata al permesso di costruire in deroga al PRGC per edifici di interesse pubblico (cfr. Quadro Programmatico):

1. La stratificazione tra vecchio e nuovo, ovvero la deliberata intenzione di dichiarare esplicitamente i nuovi interventi e/o elementi tecnici rispetto all'esistente, secondo un'alternanza che renderà evidente la lettura storica delle parti e proseguendo l'iter storico di trasformazione ed adattamento del Fondaco;
2. La volontà attraverso il progetto di dichiarare e rendere evidenti le radicali trasformazioni e tecniche costruttive degli anni '30, all'epoca della riconversione in ufficio delle poste;
3. L'inserimento di elementi critici ma fondamentali per il successo dell'operazione, secondo una logica di impatto minimo e riutilizzo degli interventi strutturali e degli sventramenti operati durante il secolo scorso. (ref. scale mobili);
4. L'innovazione degli stessi elementi per venire incontro alle esigenze di fruizione pubblica e o mantenimento dell'integrità dell'immagine della fabbrica (ref. scala mobile in legno ed operabile);
5. L'adeguamento degli spazi esistenti, nel rispetto delle qualità spaziali originali del Fabbricato, sfidando il nuovo programma ad adottare modelli di occupazione innovativi e sperimentali (spazi compartimentati v.s. pianta libera tradizionale).

#### 3.2 DESCRIZIONE DELL'AREA DI INTERVENTO

Il Fontego dei Tedeschi o Fondaco dei Tedeschi è situato nel sestiere di San Marco e affacciato sul Canal Grande, in posizione adiacente al Ponte di Rialto.

Il Fondaco confina a Nord con il Rio del Fontego dei Tedeschi, a Sud con la Calle del Fontego dei Tedeschi, a Est con la Salizada del Fontego dei Tedeschi e a Ovest con il Canal Grande.

La collocazione nel cuore del centro storico della città lagunare influenza fortemente sia l'attività di cantiere (anche solo per la ridotta disponibilità di spazi dove collocare le attrezzature e materiali o l'accessibilità limitata alla sola via acqua come meglio descritto nel seguito) che la definizione delle matrici ambientali oggetto della presente valutazione preliminare d'impatto. L'area è infatti caratterizzata sia da elevati valori storico-culturali, sia dalle peculiarità proprie che caratterizzano il centro storico di Venezia: la presenza dei canali, l'accessibilità unicamente pedonale o via acqua, ecc.



Vista zenitale dell'edificio e del contesto urbano in cui è inserito

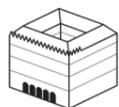
**S.P.A.**  
Il Fondaco dei Tedeschi

STUDIO  
PRELIMINARE  
AMBIENTALE

Quadro di  
Riferimento  
Progettuale



P71200AGA0100



## II FONDACO dei Tedeschi

### 3.3 STATO ATTUALE E STATO DI PROGETTO

Il Fondaco, in origine centro di scambi commerciali per mercanti tedeschi, quindi dogana sotto Napoleone e più recentemente, ufficio postale, oggi risulta dismesso.

L'edificio è stato fortemente trasformato non solo per quanto concerne l'assetto distributivo interno, tuttavia vincolato dall'impianto a corte, ma soprattutto per quanto riguarda la struttura portante: tutti o quasi tutti gli elementi portanti sono stati modificati, a partire dalle murature con interventi di consolidamento avvenuti negli anni '30 mediante l'inserimento di pilastri e travi in c.a, compresa la copertura. Le demolizioni subite dall'edificio a partire dal 1908 hanno pesantemente alterato la distribuzione interna dell'edificio, eliminando l'impostazione tradizionale del fondaco caratterizzata da cellule unitarie e modulari affacciate sul portico centrale a favore di grandi stanze libere, in particolare al primo, secondo e terzo piano. Numerose sono state le indagini (geologico-geotecniche, archeologiche, ecc.) prodromiche all'avvio dell'intervento di recupero e rifunzionalizzazione che hanno caratterizzato l'edificio per la messa a punto degli interventi di consolidamento e trasformazione.

E' stata investigata la struttura di fondazione ove il piano di fondazione della palificata a q -7.5 - 8.00 dal piano campagna è risultato essere quello tipico veneziano di limo argilloso chiaro ed elevatissima resistenza alla penetrazione del poket ed a bassa plasticità chiamato caranto.

Le ispezioni fondali eseguite, hanno rilevato la presenza della vecchia fondazione in pietra dura fino alla profondità di circa 3 m e quindi la presenza di pali al di sotto di un magrone di bettoncino in malta di calce ed inerte in spaccato di trachite. La struttura portante è costituita da travi e pilastri conglobate nei setti murari portanti.

Il progetto di recupero e rifunzionalizzazione consentirà in prima istanza di rendere accessibile al pubblico l'intero fabbricato: "spazi per la collettività" e spazi commerciali si combineranno dalla corte centrale fino alla nuova copertura, estendendo il dominio pubblico a tutta la massa dell'edificio" (cfr. Relazione illustrativa allegata al permesso di costruire).

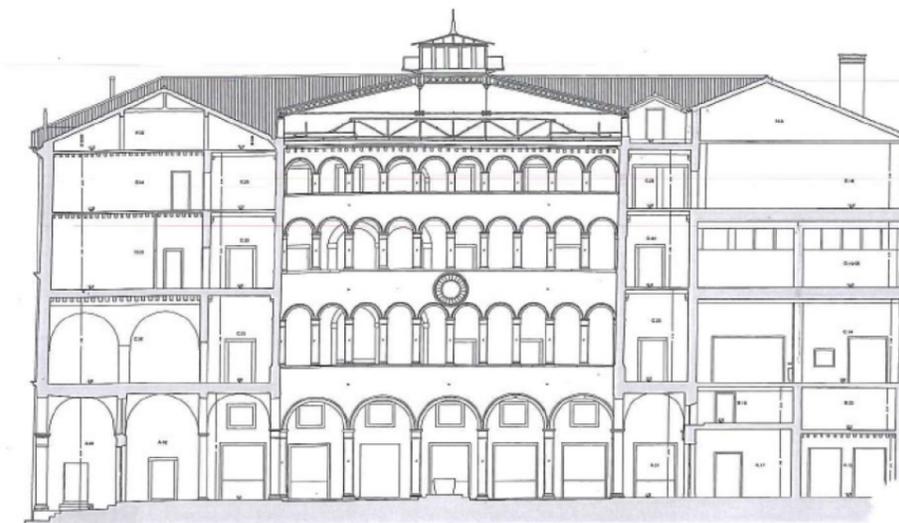
Il progetto prevede tre tipi di funzioni:

1. Pubbliche: la nuova copertura e la corte centrale –storicamente utilizzata al pari di un "campiello"- potranno essere destinate alla programmazione concertata con il Comune di eventi e attività culturali per il pubblico;
2. Ibridi: le gallerie e le stanze d'angolo con vista su Canal Grande avranno un utilizzo ibrido – commerciale combinato con attività espositive-culturali, ricreative: ("Programmi commerciali a bassa intensità si sovrapporranno all'esperienza dell'architettura e del panorama, ed a servizi alternativi di piccola scala (wifi hot spot, free Book Shop, lounge, micro esposizioni..." ibidem)
3. Commerciali.

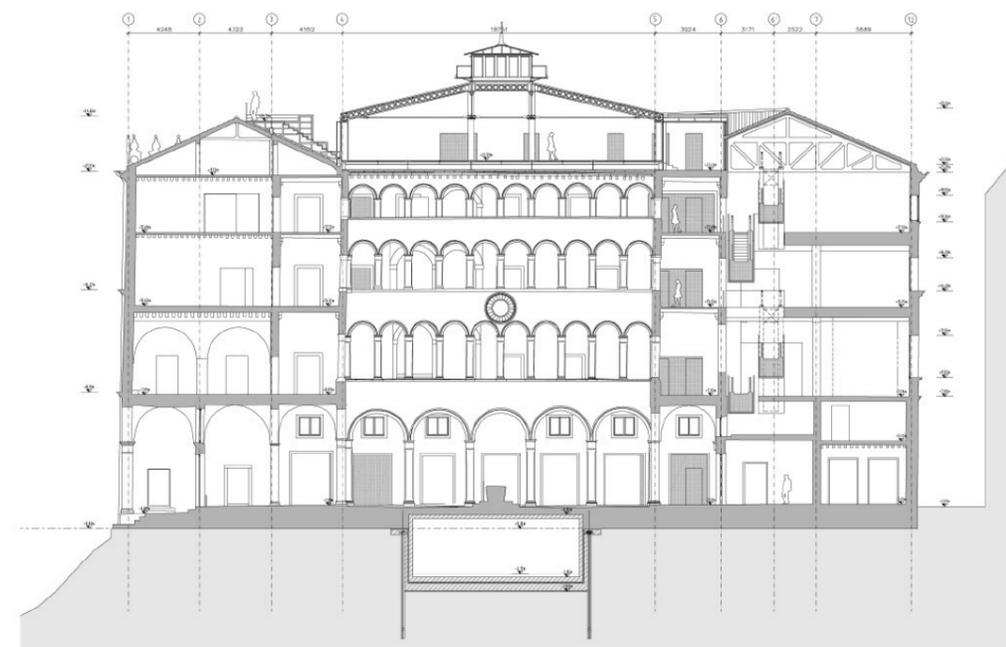
Il progetto non modifica la pianta dell'edificio né l'altezza e le caratteristiche dei fronti, essendo tutelato quale Bene Culturale ai sensi del Dlgs. 42/2004, per contro viene aumentata l'altezza massima del fabbricato corrispondente alla copertura della corte interna in quanto si prevede l'innalzamento della stessa per realizzarvi al di sotto un piano abitabile destinato ad eventi espositivi/convegni.

Viene inoltre previsto un terrazzo non visibile dall'esterno in quanto realizzato al di sotto della linea di colmo (come visibile nel disegno che segue), da cui si potranno vedere scorci panoramici della città e dei suoi canali.

Stato di fatto



Stato di progetto



**S.P.A.**  
Il Fondaco dei Tedeschi

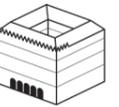
---

STUDIO  
PRELIMINARE  
AMBIENTALE

Quadro di  
Riferimento  
Progettuale



P71200AGA0100

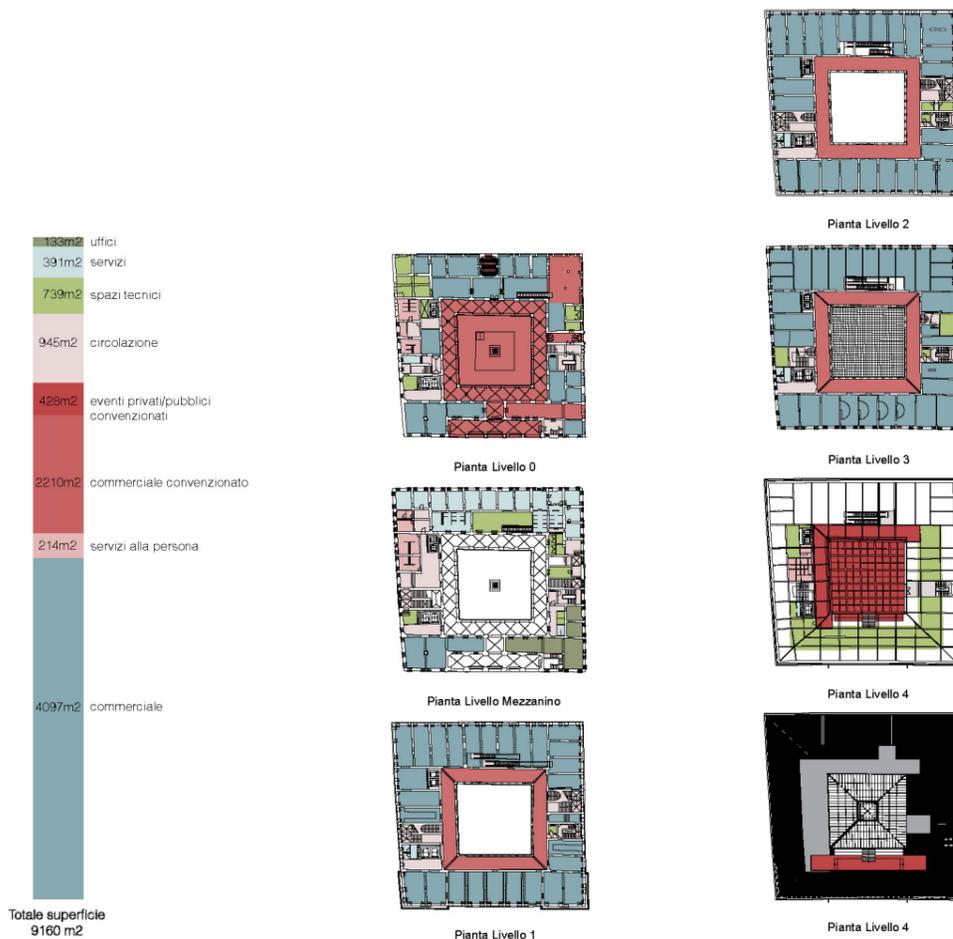


### 3.4 DESCRIZIONE E DIMENSIONI DEL PROGETTO

L'edificio, nell'assetto di progetto, presenta n.4 piani fuori terra ai quali si aggiunge un nuovo 5° livello realizzato sotto la copertura metallica della corte dal quale si potrà accedere alla terrazza panoramica posta sulla copertura. La superficie complessiva calpestabile di progetto risulta pari a 9.160 mq, così ripartiti:

- 6307 destinati a spazi commerciali di cui 2210 saranno convenzionati per svolgere anche funzioni "ibride";
- 428 destinati a spazi commerciali ad uso programmato secondo convenzione (eventi pubblico/privati);
- 214 destinati a servizi alla persona;
- 945 destinati alla circolazione;
- 739 destinati a locali tecnici;
- 391 destinati a spazi di servizio;
- 133 destinati a uffici.

Per una superficie netta di vendita pari a circa 6.800 mq.



Planimetrie di progetto e indicazione delle funzioni da insediare

Di seguito si descrivono alcuni aspetti del progetto di recupero e rifunzionalizzazione che riguardano il consolidamento strutturale e le dotazioni impiantistiche.

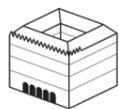
#### IL PROGETTO STRUTTURALE

Il progetto strutturale è caratterizzato dai seguenti principali interventi:

- mantenimento delle attuali fondazioni impostate su pali in legno e già irrobustite nel 1935 con travi in c.a. di ripartizione dei carichi;
- creazione di nuove fondazioni su micropali nelle zone ascensori e scale mobili;
- rinforzo dei pilastri ed adeguamento dei solai in c.a. alla nuove norme ed ai nuovi carichi di progetto (500 kg/mq variabile) con interventi mirati mediante rinforzi in acciaio;
- irrobustimento dei solai in laterocemento esistenti con fibre di carbonio;
- mantenimento delle strutture lignee esistenti con irrobustimento delle stesse ove necessario;
- riutilizzo della struttura in ferro vetro di copertura del cortile interno con restauro degli elementi esistenti ed innalzamento della stessa con la sostituzione dei vecchi pilastri con pilastri più alti di forma e dimensioni identiche alle originali;
- mantenimento e consolidamento ove necessario delle esili ed interessanti strutture a capriata in c.a. del tetto.



Sezione del plastico di progetto che evidenzia il funzionamento delle scale mobili



## II FONDACO dei Tedeschi

S.P.A.  
Il Fondaco dei Tedeschi

STUDIO  
PRELIMINARE  
AMBIENTALE

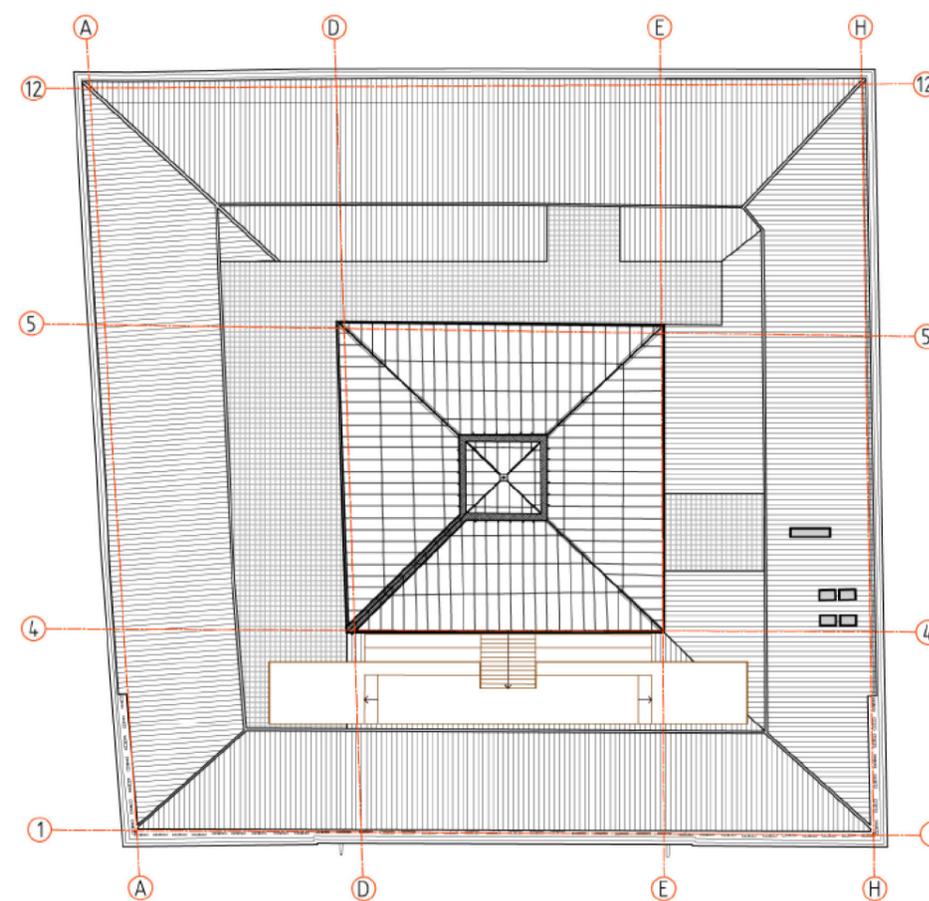
Quadro di  
Riferimento  
Progettuale



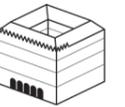
P71200AGA0100



Sezione del plastico di progetto che evidenzia il funzionamento delle scale mobili



Planimetria del progetto di copertura



LE DOTAZIONI IMPIANTISTICHE

Le scelte di base che sono state effettuate relativamente al sistema "edificio/impianto" rispondono ai seguenti requisiti di sostenibilità:

- il "risparmio energetico", inteso non solo sotto il semplice e più immediato profilo tecnico economico ma anche come contributo al miglioramento della qualità ambientale;
- l'utilizzo di "fonti rinnovabili o assimilate" di energia per la climatizzazione degli ambienti come pompe di calore condensate ad aria;
- l'utilizzo di sistemi di climatizzazione basati sull'impiego di fluidi termovettori "a bassa temperatura";
- l'utilizzo di "apparecchiature innovative di trattamento aria" che determinano elevati rendimenti di funzionamento e di recupero termico unitamente ad un ottimale controllo della qualità del microclima riducendo le emissioni in atmosfera;
- un ottimale controllo dei flussi d'aria negli edifici che dovranno presentare "velocità dell'aria molto basse" praticamente inavvertibili dai fruitori;
- l'accurata insonorizzazione dei locali tecnici ed in generale una particolare attenzione alle problematiche del "controllo acustico" dei sistemi tecnologici.

In definitiva l'edificio dovrà rappresentare intrinsecamente una occasione di stimolo progettuale avanzato ed una espressione di cultura tecnologica ed ambientale "sostenibile" sia sotto l'aspetto tecnico che economico; le scelte impiantistiche, e non solo, sono mirate nell'ottica di massimizzare il risparmio energetico e minimizzare l'impatto ambientale in termini di emissioni di sostanze inquinanti.

I sistemi climatici dell'edificio e più in generale le scelte energetiche hanno tenuto conto del contesto in cui è collocato il nuovo intervento, sia sotto l'aspetto prettamente climatico e di inserimento ambientale, che delle scelte architettoniche e funzionali.

Gli elementi fondamentali su cui si basa il progetto sono rappresentati da:

- utilizzo di sonde geotermiche verticali come sorgente termica per le pompe di calore, al fine di produrre sia acqua calda in inverno che refrigerata in estate con elevati rendimenti e senza generare un significativo impatto acustico;
- utilizzo di pannelli radianti a soffitto per riscaldamento e raffrescamento in aderenza al solaio superiore in tutte quelle zone dell'edificio ove non siano in vista travetti lignei sotto solaio;
- utilizzo di pannelli radianti a soffitto per riscaldamento in aderenza al solaio superiore nelle zone servizi del mezzanino;
- utilizzo di pannelli radianti a pavimento nel solo atrio centrale al piano terra con funzione essenzialmente di riscaldamento, ma che possono dare anche un contributo molto moderato al raffrescamento di quella zona mediante attivazione della massa del pavimento;
- climatizzazione a tutta aria per le parti dotate di travetti lignei ovvero i locali lato Canal Grande, ballatoi della corte interna e piano quarto;
- raffrescamento ad aria della corte centrale con apparecchiature poste a soffitto del locale tecnico interrato centrale in corrispondenza del "pozzo", e quindi non visibili;
- utilizzo di unità di trattamento aria ad altissima efficienza e dotate di proprio gruppo frigorifero integrato, al fine di ridurre la potenza da produrre in centrale frigorifera.

Il circuito termodinamico usa l'aria viziata come sorgente termica per produrre energia termica e frigorifera con efficienza superiore a quelle dei generatori di calore convenzionali che utilizzano l'aria esterna come sor-

ATTESTATO DI CERTIFICAZIONE ENERGETICA			
Edifici non residenziali			
1. INFORMAZIONI GENERALI <sup>(1)</sup>			
Codice Certificato	STATO DI PROGETTO	Validità	19/04/2013
Riferimenti catastali	FONDACO DEI TEDESCHI		
Indirizzo edificio			
Nuova costruzione	<input type="checkbox"/>	Passaggio di proprietà	<input type="checkbox"/>
		Riqualificazione energetica	<input checked="" type="checkbox"/>
Proprietà	EDIZIONE S.r.l.		Telefono
Indirizzo	via Calamaggione, 23 - 31100 Treviso		E-mail
2. CLASSE ENERGETICA GLOBALE DELL'EDIFICIO			
<b>Edificio di classe : B</b>			

Attestato di certificazione energetica di progetto dell'edificio

L'edificio sarà dotato dei seguenti tipi di impianti:

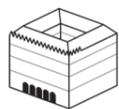
- impianto elettrico
- centrale termo-frigorifera con refrigeratori d'acqua in pompa di calore geotermici e refrigeratore d'acqua in pompa di calore condensata ad aria;
- centrale idrica;
- impianto ad espansione diretta a portata variabile di gas refrigerante (e produzione acs);
- impianti di trattamento aria (UTA) con sistemi di recupero termico;
- impianto distribuzione idrico sanitario;
- impianto a soffitto radiante;
- impianto di scarico e depurazione dei reflui all'interno dell'edificio;
- sistemi di regolazione e supervisione a servizio degli impianti (compreso cablaggio strutturato e compreso software di gestione ed hardware).

Ai fini del presente screening di seguito si fornisce una descrizione dei principali impianti.

L'impianto elettrico sarà costituito dai seguenti principali dispositivi:

- n° 1 Cabina di consegna Enel e protezione trasformatori (sarà utilizzata la cabina ENEL esistente)
- n° 1 Cabina di trasformazione MT/BT con n° 2 trasformatori da 1600KVA.
- n° 1 Gruppo elettrogeno per servizio di emergenza di potenza 112KVA.
- Rete elettrica di distribuzione e impianto di illuminazione suddiviso in più circuiti in funzione sia del livello di illuminazione richiesto a varie ore che da necessità scenografiche.
- Impianto di illuminazione di emergenza, rivelazione incendio, ecc.
- Impianti di sicurezza antintrusione, controllo accessi e TVcc.
- Impianto parafulmine da realizzare per la protezione contro le scariche atmosferiche unito a dispositivi di protezione sui quadri elettrici.

L'APPROVVIGIONAMENTO ENERGETICO da fonti rinnovabili o assimilate: al fine di contenere il consumo di energia da fonti fossili si prevede la realizzazione di un campo geotermico costituito da n° 41 sonde geotermiche verticali del tipo "a doppio U" realizzate in polietilene alta densità diametro 25 mm, aventi profondità di circa 130 metri ed interasse variabile da 6 e 7 metri. Il campo geotermico sarà realizzato sotto il piano di impermeabilizzazione della vasca acqua alte; solo all'interno della centrale termica sarà realizzata una apertura del solaio piano terra (solaio vasca acqua alte) per permettere l'ingresso-uscita delle tubazioni di collettamento delle sonde geotermiche.



## II FONDACO dei Tedeschi

S.P.A.

Il Fondaco dei Tedeschi

STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE

Quadro di Riferimento Progettuale



P71200AGA0100

**L'IMPIANTO IDRICO:** l'alimentazione di acqua potabile sarà effettuata mediante collegamento all'acquedotto pubblico. Non è previsto il recupero dell'acqua piovana. Tuttavia saranno installati dispositivi per il contenimento dei consumi idrici (riduttori di flusso, cassette WC a scarico differenziato, ecc.).

**L'IMPIANTO DI TRATTAMENTO DEI REFLUI:** Il progetto relativo all'adeguamento dell'impianto fognario è stato presentato al Comune, Direzione ambiente e politiche giovanili, Servizio tutela delle acque, degli animali e dell'igiene in data 20/06/2013, prot. PG/2013/0275892. L'impianto è stato studiato e dimensionato per consentire l'insediamento anche di attività di ristorazione (bar e/o ristorante) anche se al momento non si sa se tali attività saranno realizzate. E' previsto il trattamento degli scarichi civili secondo la normativa vigente attraverso apposito impianto di depurazione, dato che gli Abitanti Equivalenti stimati superano la soglia dei 100. L'impianto sarà di tipo biologico MBR (Membrane Biological Reactor), tipologia già utilizzata in numerose installazioni nel centro storico di Venezia. Si può ricordare che gli sviluppi nel campo della tecnologia dell'ultrafiltrazione hanno portato all'impiego di particolari membrane, con ottimi risultati, nel settore dei trattamenti biologici a fanghi attivati. Infatti l'adozione di membrane di ultrafiltrazione (simili a quelle utilizzate nell'osmosi inversa), a valle di un reattore biologico, consente di condurre un'efficacissima separazione dei fanghi attivati dal refluo depurato, eliminando il sedimentatore negli impianti biologici tradizionali o la fase di sedimentazione tipo batch negli impianti SBR (Sequency Batch Reactor) con maggior controllo del processo depurativo e riduzione di suolo impegnato per l'impianto. Al contempo ciò offre la possibilità di elevare notevolmente la concentrazione dei fanghi attivati durante l'esercizio dell'impianto biologico, con ovvie ripercussioni sulle dimensioni delle vasche di trattamento, che possono essere così ridotte di 4 ÷ 5 volte - e oltre - rispetto ai trattamenti tradizionali. L'impianto è dimensionato per garantire allo scarico un effluente con caratteristiche conformi ai limiti previsti dalla Deliberazione della Giunta Regionale del 24 agosto 1995 n° 4287.

### 3.5 II TRAFFICO INDOTTO DALL'INTERVENTO

Per poter funzionare correttamente, ed assicurare un adeguato flusso in entrata ed in uscita al grande magazzino il progetto aumenta la "porosità" della struttura introducendo due nuove entrate in punti appropriati e compatibili: verso Campo San Bartolomeo e verso Rialto.

I due nuovi ingressi ripristineranno gli antichi accessi per il trasporto delle merci, e favoriranno la circolazione attraverso la corte centrale che diventerà spazio connettore tra due aree ad alta intensità di attraversamento. Gli ingressi esistenti dalla Calle e dalla Salizada del Fontego verranno naturalmente mantenuti. Serviranno da entrate all'edificio, conservando il ruolo storico di "sconta" tra le due calli. Testimonianze esplicite della preesistenza dei nuovi accessi sono state rilevate sia in catasto austriaco che in catasto napoleonico, dove sono evidenti i mappali relativi alle unità commerciali in affaccio sulle calli, quindi con accesso indipendente dall'esterno.

Il traffico indotto in esercizio, in assenza al momento della identificazione del soggetto gestore dell'attività, è stato stimato attraverso un confronto con dati relativi al traffico di una struttura di vendita, posta in prossimità del Fondaco dei Tedeschi, che presenta analogie dal punto di vista delle caratteristiche commerciali (unico gestore in particolare). Tale attività presenta una superficie di vendita pari a 2054 mq. Con tali superfici, l'attività presa ad esempio genera un traffico merci mediamente pari ad una barca al giorno. La barca porta 13 roll. Nei periodi di intensa attività commerciale (quali ad esempio cambi stagionali, festività natalizie) riceve 2 barche al giorno. Dal punto di vista degli utenti, invece, negli ultimi cinque anni, è stato registrato un flusso medio di 2000 persone al giorno, con momenti di punta per le festività, i saldi ed i cambi stagionali di 3000 persone/giorno ca.

La superficie di vendita del Fondaco dei Tedeschi si aggira sui 6800 mq. Si può considerare un fattore moltiplicativo sui dati dell'esempio citato pari a 3,5 (cautelativo)

Si ottiene in questo modo un traffico merci su acqua pari mediamente a 3-4 barche al giorno; nei momenti di punta (30 gg all'anno) si potrebbe arrivare a 7 barche al giorno.

Rispetto al numero di utenti attesi si può prevedere un flusso medio al massimo di ca 7000 persone/giorno con punte che si attestano sulle 10000-12000 persone. Questo dato però è correlato al fatto che, a differenza dalla struttura presa come esempio, nel Fondaco ci saranno degli eventi culturali paralleli all'attività commerciale, che si

spera richiamino anche più persone in alcune giornate dell'anno.

Ovviamente il fatto che ci possano o meno essere all'interno del Fondaco bar e/o ristoranti incide sul numero di persone di passaggio.

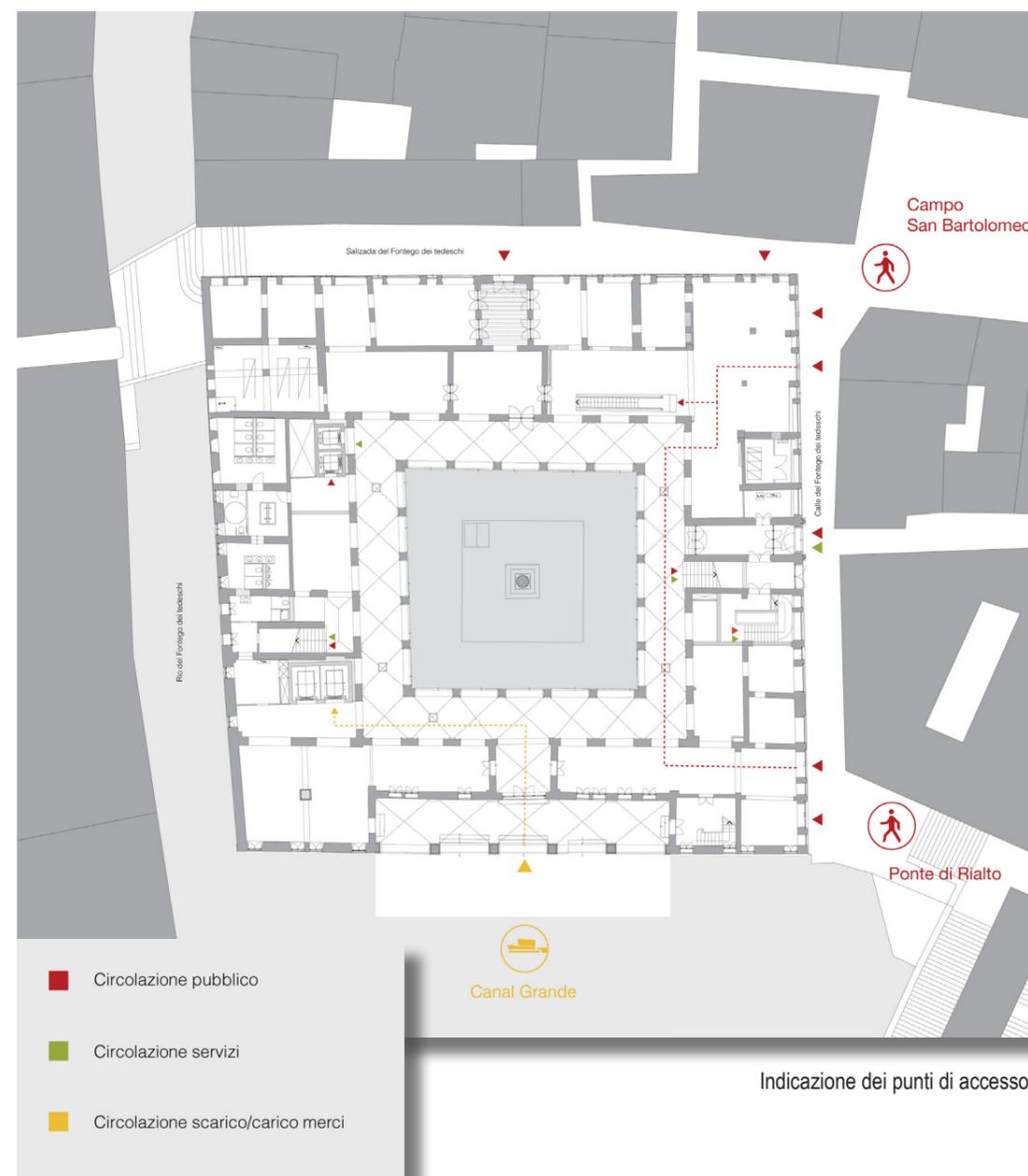
Si stima infine un numero di addetti pari a circa 200/240.

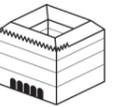
Si ricorda che i vincoli di affollamento dei VVF consentono al massimo la capienza di circa 1500-1600 persone contemporaneamente in tutto il fabbricato.

Da segnalare che, essendo il Fondaco Tedeschi uno dei pochi palazzi storici di Venezia con due ingressi alla corte interna che storicamente i veneziani utilizzano come "scorciatoia", il loro previsto mantenimento aiuterà a rendere più fluida la circolazione pedonale.

Oltre che via terra, gli utenti potranno accedere al Fondaco nelle seguenti modalità:

- Taxi
- Compagnie private già presenti nel Canal Grande, ipotizzando la creazione di una fermata dedicata.





### 3.6 PRODUZIONE DI RIFIUTI

I rifiuti prodotti sia in fase di costruzione che di esercizio rispetteranno le modalità di smaltimento previste nel Regolamento comunale per la gestione dei rifiuti urbani ed assimilati e per la pulizia del territorio (ai sensi del D.Lgs. n. 152/2006), approvato con Delibera di Consiglio n. 66 del 16 giugno 2008 e modificato con Delibera di Consiglio n. 149 del 20 dicembre 2010. Sulla base di edifici di pari destinazioni esistenti nelle vicinanze si stima una produzione rifiuti di circa 12 - 15 mc / giorno. Una barca passerà la mattina (ore 8:00), ogni giorno, a ritirare i 12-15 cassonetti presso l'attracco sul Canal Grande, tramite il portico d'acqua ed i pontili esistenti a servizio delle Poste (attualmente smontati per manutenzione). Tempo di sosta previsto 1/2 ora. Le Poste utilizzavano lo stesso sistema di smaltimento dei rifiuti. I rifiuti stoccati nei cassonetti saranno tenuti internamente all'edificio in appositi spazi. Apposito personale raccoglierà i vari cassonetti, tramite i due montacarichi previsti da progetto, li porterà al piano terra e la mattina, prima dell'apertura delle attività porterà i cassonetti presso il portico d'acqua dove ci sarà ad attendere la barca che scaricherà i rifiuti e riconsegnerà i cassonetti. Si prevede inoltre il passaggio della barca tre volte la settimana per la raccolta della carta, tre volte la settimana per la raccolta del vetro mentre per i rifiuti indifferenziati tutti i giorni, come già indicato. Questo è lo schema generalmente utilizzato per la gestione dei rifiuti nella zona di Venezia interessata. Si provvederà inoltre ad una raccolta differenziata interna, con cestini appositi nei vari reparti, per i clienti. I rifiuti speciali (toner, batterie,...) saranno raccolti e verranno ritirati a chiamata.

### 3.7 FASE DI COSTRUZIONE

Si stima un tempo presunto di inizio dei lavori per novembre 2013 ed un tempo necessario per le lavorazioni previste (compreso allestimento interno degli spazi vendita) stimato in circa 2 anni e mezzo.

Il cantiere, accessibile solo via terra pedonalmente e via acqua, sarà delimitato verso l'esterno da una recinzione, su due lati, posta in aderenza alle impalcature di servizio delle lavorazioni, e sugli altri due lati con affaccio diretto su Canale del Rio del Fontego e Canal Grande.

Non sono previste, perché non realizzabili, aree di stoccaggio o deposito temporaneo di materiali e mezzi in prossimità del cantiere in considerazione delle peculiarità e caratteristiche della giacitura del tessuto urbano della città storica di Venezia.

Le impalcature della facciata principale lato Canal Grande, verranno protette da un telo raffigurante una fotografia della facciata del Palazzo stesso così da consentire comunque una visione dell'architettura sottostante le protezioni di cantiere. Le restanti facciate presenteranno impalcature protette da telo bianco frangivento così da evitare la dispersione di eventuali polveri generate dalle lavorazioni.

Il pontile esterno profondo ml 04,00 circa e lungo ml 25 circa, posizionato sul fronte principale lato Canal Grande, sarà protetto da una cesata alta ml 02,00 e poggerà su pali di legno infissi sul fondo del canale; sarà debitamente illuminato e segnalato al fine di consentire la navigazione in sicurezza e proteggere altresì il cantiere da eventuali intrusioni. Al piano terra del pontone è prevista un'area di stoccaggio temporaneo dei materiali e mezzi d'opera in corrispondenza dell'approdo dei mezzi acquei. Si prevede di montare in cantiere, sul pontone acqueo e sotto il porticato esterno lato Canal Grande, almeno 6 containers da destinare a spogliatoi e servizi per le maestranze. Per il servizio mensa e ristoro non ci sono spazi disponibili, si prevede che le ditte facciano delle convenzioni all'esterno del cantiere con i locali posti nelle immediate vicinanze.

I trasporti di materiali e mezzi su acqua saranno giornalieri (circa 7 viaggi giorno), previo trasbordo da gomma ad imbarcazione effettuato in banchina pubblica presso Tronchetto o in alternativa Scomenzera a discrezione del fornitore scelto.

Le ditte esecutrici dovranno prevedere un accurato programma di approvvigionamenti e smaltimento materiali di risulta strettamente correlato alle lavorazioni giornaliere.

Lo stato dei luoghi non consente l'utilizzo di una gru a torre, per contro saranno impiegati montacarichi elettrici ed elevatori a cremagliera.

Per quanto riguarda la fase di costruzione è possibile al momento proporre delle indicazioni di tipo generale in quanto sarà poi l'impresa appaltatrice a definire il piano delle lavorazioni ed anche la tipologia dei macchinari da utilizzare.

Si utilizzerà un montacarichi elettrico esterno per persone e cose posto sul pontone lato Canal Grande in aderenza alle impalcature, elevatori a cremagliera elettrici per persone e cose posti all'interno del cortile ed un carropon-te, sempre elettrico, posto all'interno del cortile in aderenza alle impalcature, per il trasporto delle travi al piano 5° per la realizzazione del nuovo solaio.

Rispetto all'impatto acustico le lavorazioni rumorose sono ascrivibili alle seguenti fasi di attività: smontaggio dei ponteggi e del pontone acqueo; fasi di adduzione ed allacciamento dei sottoservizi; fasi di lavorazione sulla copertura; fasi di fornitura e getto dei CIs per realizzare la vasca del locale tecnico ed i setti di contenimento della vasca a contrasto per le alte maree.

All'interno dell'area di cantiere nella corte interna si prevede l'uso di due/tre martelli pneumatici demolitori, per traccie impianti e piccole demolizioni, di una betoniera a bicchiere per il confezionamento delle malte; delle piattaforme elevatrici e del carro ponte per il sollevamento dei materiali ai piani.

I calcestruzzi per le fondazioni, per la realizzazione della vasca di contenimento delle maree e dei locali tecnici, saranno confezionati fuori cantiere e trasportati con betoniere, poste su pontoni motorizzati, e poi gettati in opera attraverso ausilio di pompe. I ferri d'armatura delle strutture in cls saranno realizzati fuori cantiere e poi trasportati in opera. Per contro le malte saranno confezionate in cantiere con betoniere elettriche a bicchiere. Non si prevede il posizionamento di silos per mancanza di spazi adeguati.

Eventuali mezzi a scoppio presenti in cantiere dovranno essere dotati di opportuni filtri per le emissioni di CO2.

L'eventuale area di stoccaggio per scorte di carburanti dovrà essere isolata, protetta e segnalata adeguatamente il tutto al fine di evitare il generarsi di focolai d'incendio.

Il materiale di scavo sarà caratterizzato per verificarne il possibile riuso; in caso contrario sarà allontanato dal cantiere e smaltito in continuità con le operazioni di scavo stesso (circa 500 mc).

Dal punto di vista dei lavoratori si prevede un numero massimo di manodopera presente in cantiere inferiore ai 100 operatori giorno nei periodi di massima congestione (finiture, ultimi 60/90 gg).

Per quanto attiene ai macchinari operativi si prevede l'utilizzo di utensili manuali d'uso comune e utensili elettrici tra i quali martelli pneumatici e martelli demolitori, dumper e miniescavatori per le opere di scavo. È probabile l'utilizzo di piattaforme elevatrici elettriche a pantografo per le opere impiantistiche, elettriche e meccaniche, in considerazione dell'altezza dei piani.

Tutte le opere relative alla sabbiatura delle strutture metalliche della copertura superiore del cortile interno verranno eseguite fuori dal cantiere; si procederà infatti allo smontaggio di tutta la struttura, al trasporto presso idonea officina, alle operazioni di restauro ed al successivo trasporto in cantiere della struttura ed al suo rimontaggio, per parti, in quota e successiva ripittura.

#### 3.7.1 GESTIONE RIFIUTI IN FASE DI COSTRUZIONE

L'impresa appaltatrice dovrà attenersi a quanto previsto dal DLgs 5/02/1997 n. 22 e s.m.i. in merito allo smaltimento dei rifiuti. Non essendoci molto spazio per lo stoccaggio in cantiere, il materiale sarà stoccato al piano terra, differenziandolo. Le imbarcazioni porteranno il materiale presso punto di appoggio a piazzale Roma e da qui verranno portate nelle discariche autorizzate in terraferma.

Per quanto riguarda le terre e rocce da scavo (Decreto 161 del 10/08/2012, DGRV 179 del 26/02/2013), le terre di risulta dagli scavi per realizzare il locale interrato, computate in circa 500 mc, verranno caratterizzate per definirne, come già indicato, la procedura di smaltimento o di riuso, secondo la normativa vigente in materia.

SI PRECISA CHE TALE SCENARIO PROPOSTO DI SMALTIMENTO DEI RIFIUTI RISULTA ESSERE STATO CONDIVISO CON L'ENTE PREPOSTO A TALE SERVIZIO.

### 3.8 CUMULO CON ALTRI PROGETTI

Allo stato attuale non si è a conoscenza di progetti significativi nell'intorno del Fondaco Tedeschi che possano determinare fenomeni di impatto cumulativo.



II FONDACO dei Tedeschi

S.P.A. Il Fondaco dei Tedeschi

STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE

Quadro di Riferimento Ambientale



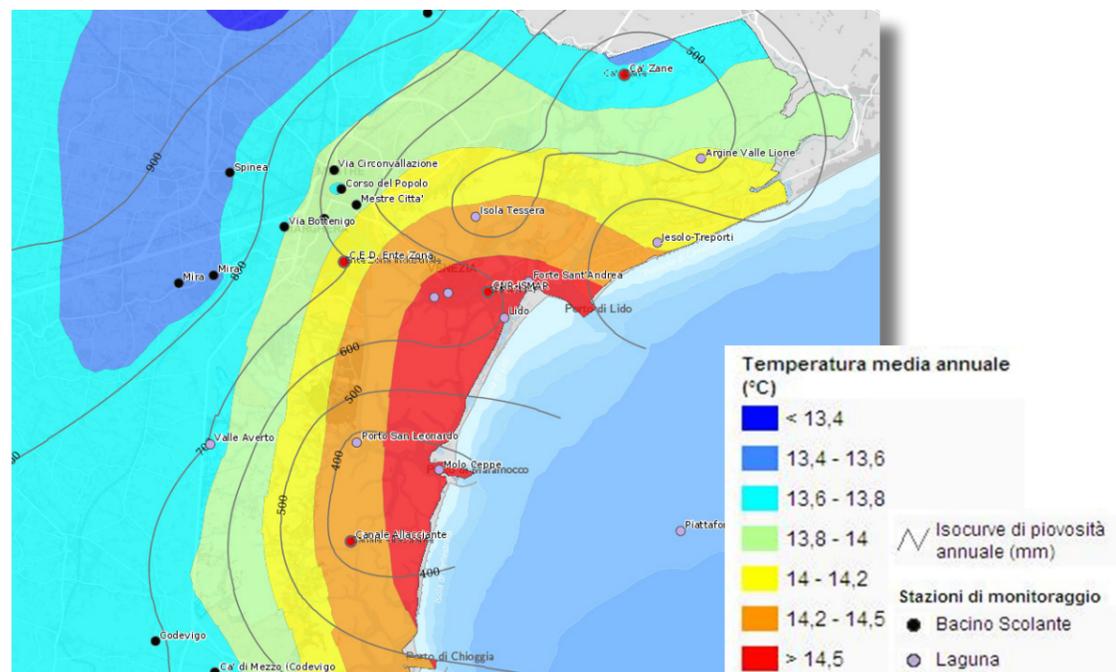
P71200AGA0100

## 4. QUADRO AMBIENTALE

### 4.1 ATMOSFERA

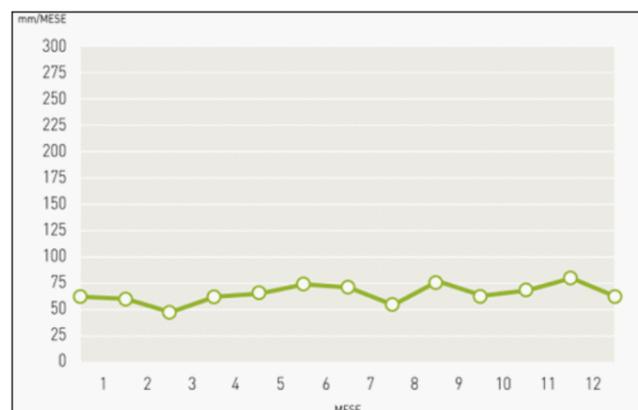
#### 4.1.1 INQUADRAMENTO METEOCLIMATICO

Come riportato nel Piano di Azione per l'Energia Sostenibile della Città di Venezia- PAES approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.103 dell' 11-12 dicembre 2012, il clima a Venezia può essere considerato come "mediterraneo", con valori medi di temperature, precipitazioni e ventilazioni che non si scostano troppo da quelli rilevati nelle altre città del Veneto, fatto salvo alcune significative particolarità. L'azione termoregolatrice delle acque della laguna e del mare Adriatico da un lato, assicurano a Venezia un clima invernale più mite, rispetto alle altre città del Veneto, ma dall'altro comportano, in particolare d'estate, un incremento di umidità. Alla combinazione tra mare temperato e aria fredda è imputabile il caratteristico "caligo", tecnicamente "nebbia da umidificazione", che invade la città per una media di 35 giorni all'anno. Un'altra particolarità è la presenza, a ridosso della laguna, delle foci di due freddi fiumi alpini come il Brenta e il Piave che comporta un significativo infrigidimento delle acque marine e, di conseguenza, anche delle temperature dell'aria.



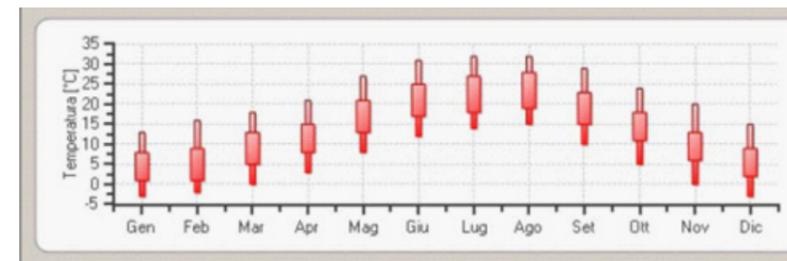
Mapa delle temperature e piovosità medie, dal Portale dell'Atlante della Laguna del Comune di Venezia

Per quanto riguarda le precipitazioni, dal grafico si evidenzia che non esiste una vera e propria "stagione delle piogge" a Venezia.



Precipitazioni medie mensili, dal PAES di Venezia

Le temperature medie non eccedono in fase estiva i 32,5°C e nella fase invernale i -3°C (dati Meteo-norm).

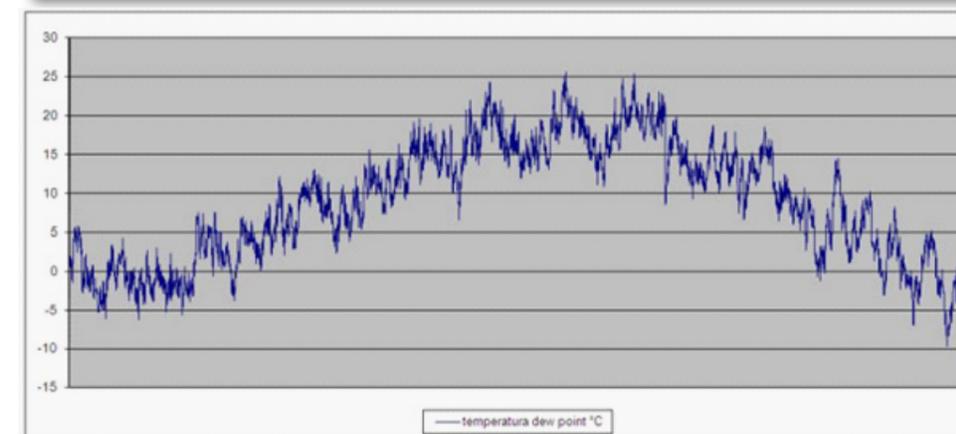
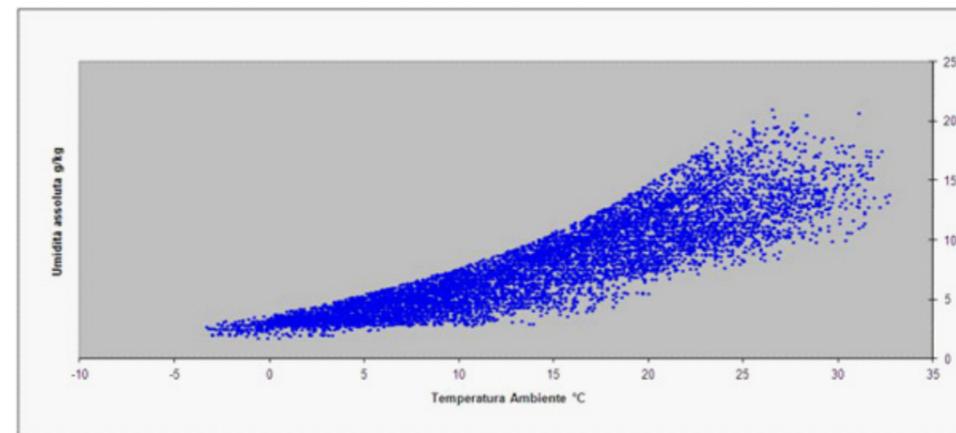


Temperature medie mensile

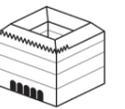
Dal punto di vista igrometrico Venezia ha delle specificità data la presenza dell'acqua in ogni parte della città e quindi i grafici sotto riportati evidenziano un ambiente che in alcuni casi può essere umido, ma tale eventualità è meno frequente di quanto si possa a prima vista immaginare e non peggiore di altre parti della pianura padana continentale.

Anche la temperatura di dew point - temperatura alla quale inizia la condensazione del vapore contenuto nell'aria ambiente esterna allo stato naturale non trattato - supera i 20°C per pochi giorni nella fase estiva.

Tutto quanto sopra detto ha portato, in fase progettuale, ad un attento controllo della umidità dell'aria interna all'edificio, deumidificandola costantemente per portarla a valori di assoluto comfort e tali da garantire il corretto funzionamento dei sistemi radianti in fase di raffrescamento estivo.



Grafici per l'igrometria



#### 4.1.2 QUALITÀ DELL'ARIA

La qualità dell'aria che si respira nel Comune di Venezia è connessa alla presenza di una pluralità di sorgenti emissive (attività produttive, traffico urbano ed extraurbano, attività portuale, riscaldamento, ecc...) presente sul territorio ed alle caratteristiche climatiche e morfologiche dello stesso che incidono sui fenomeni di accumulo e di dispersione degli inquinanti.

La qualità dell'aria in Comune di Venezia viene monitorata dalla rete di rilevamento della qualità dell'aria del Veneto, attualmente gestita da ARPAV, che nel Comune di Venezia ha localizzato 5 stazioni di rilevamento fisse.

La sintesi che segue sulla qualità dell'aria di Venezia fa riferimento al Rapporto annuale 2011 sulla Qualità dell'Aria nel Comune di Venezia.

Nella tabella a seguire vengono simbolicamente e sinteticamente rappresentate le valutazioni dei dati delle stazioni fisse di monitoraggio e il loro andamento negli ultimi anni per fornire un'indicazione dello stato della qualità dell'aria.

Per ogni inquinante viene anche riportata una tabella con il confronto con i valori limite imposti dalla normativa ed in particolare dal Decreto Legislativo 13 agosto 2010, n. 155 "Qualità dell'aria ambiente - Attuazione della Direttiva 2008/50/CE", in vigore dal 1 ottobre 2010.

PARAMETRO	ANNI CONSIDERATI	TREND	CRITICITÀ 2010
Biossido di zolfo (SO <sub>2</sub> )	2003-2011		
Monossido di carbonio (CO)	2003-2011		
Biossido di azoto (NO <sub>2</sub> )	2004-2011		
Ozono (O <sub>3</sub> )	2003-2011		
Benzene (C <sub>6</sub> H <sub>6</sub> )	2003-2011		
Benzo(a)pirene	2003-2011		
Particolato atmosferico (PM <sub>10</sub> e PM <sub>2,5</sub> )	2003-2011		
Metalli pesanti (As, Cd, Ni, Pb)	2003-2011		

Trend e criticità al 2011 degli inquinanti monitorati

INQUINANTE	NOME LIMITE	INDICATORE STATISTICO	VALORE
SO <sub>2</sub>	Soglia di allarme*	Media 1 h	500 µg/m <sup>3</sup>
	Limite orario per la protezione della salute umana	Media 1 h	350 µg/m <sup>3</sup> da non superare più di 24 volte per anno civile
	Limite di 24 h per la protezione della salute umana	Media 24 h	125 µg/m <sup>3</sup> da non superare più di 3 volte per anno civile
	Limite per la protezione della vegetazione	Media annuale e Media invernale	20 µg/m <sup>3</sup>
NO <sub>2</sub>	Soglia di allarme*	Media 1 h	400 µg/m <sup>3</sup>
	Limite orario per la protezione della salute umana	Media 1 h	200 µg/m <sup>3</sup> da non superare più di 18 volte per anno civile
NO <sub>x</sub>	Limite annuale per la protezione della salute umana	Media annuale	40 µg/m <sup>3</sup>
	Limite per la protezione della vegetazione	Media annuale	30 µg/m <sup>3</sup>
PM <sub>10</sub>	Limite di 24 h per la protezione della salute umana	Media 24 h	50 µg/m <sup>3</sup> da non superare più di 35 volte per anno civile
	Limite annuale per la protezione della salute umana	Media annuale	40 µg/m <sup>3</sup>
INQUINANTE	NOME LIMITE	INDICATORE STATISTICO	VALORE
PM <sub>2,5</sub>	Valore obiettivo per la protezione della salute umana	Media annuale	25 µg/m <sup>3</sup>
	Limite annuale per la protezione della salute umana	Media annuale	11 giugno 2008: 30 µg/m <sup>3</sup> 1 gennaio 2009: 29 µg/m <sup>3</sup> 1 gennaio 2010: 29 µg/m <sup>3</sup> 1 gennaio 2011: 28 µg/m <sup>3</sup> 1 gennaio 2012: 27 µg/m <sup>3</sup> 1 gennaio 2013: 26 µg/m <sup>3</sup> 1 gennaio 2014: 26 µg/m <sup>3</sup> 1 gennaio 2015: 25 µg/m <sup>3</sup>
CO	Limite per la protezione della salute umana	Massimo giornaliero della media mobile di 8 h	10 mg/m <sup>3</sup>
Pb	Limite annuale per la protezione della salute umana	Media annuale	0.5 µg/m <sup>3</sup>
BaP	Valore obiettivo	Media annuale	1.0 ng/m <sup>3</sup>
C <sub>6</sub> H <sub>6</sub>	Limite annuale per la protezione della salute umana	Media annuale	5.0 µg/m <sup>3</sup>
O <sub>3</sub>	Soglia di informazione	Media 1 h	180 µg/m <sup>3</sup>
	Soglia di allarme	Media 1 h	240 µg/m <sup>3</sup>
	Obiettivo a lungo termine per la protezione della salute umana	Massimo giornaliero della media mobile di 8 h	120 µg/m <sup>3</sup>
	Obiettivo a lungo termine per la protezione della vegetazione	AOT40, calcolato sulla base dei valori orari da maggio a luglio**	6000 µg/m <sup>3</sup> h
	Valore obiettivo per la protezione della salute umana	Massimo giornaliero della media mobile di 8 h	120 µg/m <sup>3</sup> da non superare per più di 25 giorni all'anno come media su 3 anni
	Valore obiettivo per la protezione della vegetazione	AOT40, calcolato sulla base dei valori orari da maggio a luglio**	18000 µg/m <sup>3</sup> h da calcolare come media su 5 anni
Ni	Valore obiettivo	Media Annuale	20.0 ng/m <sup>3</sup>
As	Valore obiettivo	Media Annuale	6.0 ng/m <sup>3</sup>
Cd	Valore obiettivo	Media Annuale	5.0 ng/m <sup>3</sup>

Valori limite per la protezione della salute umana, degli ecosistemi, della vegetazione e dei valori obiettivo secondo la normativa vigente (D.Lgs. 155/2010 e Decisione 850/UE del 12 dicembre 2011, Allegato 1, per il PM 2.5)



## II FONDACO dei Tedeschi

S.P.A.

Il Fondaco dei Tedeschi

STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE

Quadro di Riferimento Ambientale



P71200AGA0100

L'analisi dei dati raccolti nel 2011 dalla rete di monitoraggio, raffrontati con i dati degli ultimi anni e con i criteri previsti dalla normativa, ha portato ad alcune valutazioni di tendenza. Relativamente a biossido di zolfo (SO<sub>2</sub>), monossido di carbonio (CO) e benzene (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>) non sono stati rilevati superamenti dei valori limite negli ultimi anni; allo stato attuale perciò questi inquinanti non presentano particolari criticità. Anche i metalli pesanti (As, Cd, Ni, Pb) presentano in generale valori medi annui inferiori ai valori obiettivo; attenzione va comunque posta su arsenico e cadmio in prossimità di alcune specifiche fonti di emissione (processi di fusione di vetriere artistiche).

Un'attenzione maggiore va dedicata a ossidi di azoto (NO<sub>x</sub>), ozono (O<sub>3</sub>), particolato atmosferico (PM<sub>10</sub> e PM<sub>2.5</sub>) e idrocarburi policiclici aromatici (IPA).

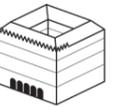
Nonostante la tendenziale riduzione delle concentrazioni medie, particolare riguardo va posto agli ossidi di azoto (NO<sub>x</sub>) in quanto precursori dell'ozono ed importanti componenti dello smog fotochimico, che contribuisce alla formazione di particolato secondario.

Per l'ozono (O<sub>3</sub>) dal 2007 non è stata più superata la soglia di allarme, tuttavia si continuano a registrare occasionali superamenti della soglia di informazione e frequenti superamenti dell'obiettivo a lungo termine per la protezione della salute umana. La dipendenza di questo inquinante di origine secondaria da alcune variabili meteorologiche, temperatura e radiazione solare in particolare, ne giustifica la variabilità da un anno all'altro, pur in un quadro di vasto inquinamento diffuso. Le polveri inalabili (PM<sub>10</sub>) e fini (PM<sub>2.5</sub>) rappresentano ancora elementi di criticità per l'elevato numero di superamenti del valore limite giornaliero e per la caratteristica delle polveri fini di veicolare altre specie chimiche, quali IPA e metalli pesanti. Dal 2006 al 2010 si è assistito ad una diminuzione moderata ma costante delle concentrazioni medie annuali, dovuta in parte alle politiche volte alla riduzione delle loro emissioni, ma soprattutto alla maggior frequenza di condizioni meteorologiche di dispersione degli inquinanti stessi e, probabilmente, anche al ridimensionamento delle attività produttive e del traffico pesante a seguito della crisi economica in atto. Nel 2011 si è assistito ad un incremento delle concentrazioni medie di PM<sub>10</sub> e PM<sub>2.5</sub>, situazione che deve essere valutata tenendo conto delle condizioni meteo che hanno caratterizzato il 2011 e che possono aver influenzato in maniera sensibile la concentrazione del PM<sub>10</sub> al suolo. Si può affermare che il 2011, a differenza dei due anni precedenti, ha fatto registrare condizioni piuttosto sfavorevoli alla dispersione degli inquinanti atmosferici, specialmente in alcuni mesi invernali. Le condizioni meteorologiche hanno favorito l'accumulo delle concentrazioni di PM<sub>10</sub> specialmente nei mesi di febbraio, novembre e dicembre. Relativamente agli IPA, la concentrazione media annuale di benzo(a)pirene, indicatore del potere cancerogeno degli IPA totali, si è ridotta lentamente negli ultimi anni fino a valori prossimi al valore limite annuale, ad esclusione del valore del 2011 registrato nella stazione di Via Tagliamento. Rispetto alla qualità dell'aria, in estrema sintesi, la criticità è rappresentata dalla polveri sottili e dall'ozono.

### 4.1.3 VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI PREVISTI

Nella fase a regime i potenziali impatti sulla componente atmosfera saranno sostanzialmente legati al flusso delle merci in arrivo e dei rifiuti in uscita per le emissioni in atmosfera connesse al traffico motorizzato che percorrerà il Canalgrande fino agli approdi di Trochetto o Scomenzera. Tali flussi al momento sono valutabili facendo riferimento a casi analoghi. Considerato il numero di "passaggi" rilevati in un giorno sul Canalgrande pari a circa 18000<sup>1</sup> l'incidenza del contributo all'inquinamento atmosferico legato ai flussi merci derivanti dall'attività in progetto (3-4 barche/giorno) appaiono scarsamente significativi. Anche in caso di eventi culturali i flussi delle persone in arrivo su mezzo motorizzato si ritiene che non intervengano a modificare un contesto già ampiamente sollecitato ma anche ben servito dalle linee di trasporto pubblico ed anche da linee gestite da privati. Rispetto al contributo legato agli impianti di climatizzazione preme ricordare che non è previsto il ricorso al gas metano (e dunque non ci saranno emissioni legate alla combustione, ma solo effluenti connessi all'estrazione aria dai bagni, al ricambio aria, alla cucina, etc.). Il ricorso alla geotermia inoltre ottimizza la gestione impiantistica in senso di maggiore sostenibilità ambientale. Nella fase di cantiere le emissioni di polveri e/o inquinanti in atmosfera saranno ovviamente presenti per effetto delle lavorazioni previste. In particolare gli scavi per realizzare le nuove fondazioni e le demolizioni. Si evidenzia che non saranno presenti aree di cantiere all'esterno dell'edificio, né aree di stoccaggio o deposito di materiali o mezzi, non si utilizzeranno gru ma mezzi elettrici (montacarichi e elevatori). I mezzi a scoppio presenti in cantiere saranno dotati di opportuni filtri per le emissioni di CO<sub>2</sub>, il calcestruzzo e i ferri d'armatura saranno confezionati fuori dal sito, tutte le opere relative alla sabbiatura delle strutture metalliche della copertura superiore del cortile interno verranno eseguite fuori dal sito (si procederà infatti allo smontaggio di tutta la struttura, al trasporto presso idonea officina fabbrile, alle operazioni di restauro ed al successivo ritrasporto e rimontaggio, per parti, in quota). L'edificio sarà rivestito con teli, anche con funzione antipolvere, per tutta la durata del cantiere ed il cortile interno dove sarà attrezzato il cantiere sarà sempre provvisto di copertura (anche nel periodo in cui la copertura originaria sarà portata altrove per le lavorazioni), ciò limiterà le emissioni in atmosfera legate alle lavorazioni di cantiere. L'entità dei flussi merci in fase di cantiere, descritta nel quadro progettuale, non è significativa rispetto ai flussi già presenti ed inoltre sarà effettuata in orari diversi da quelli di punta relativi al trasporto passeggeri.

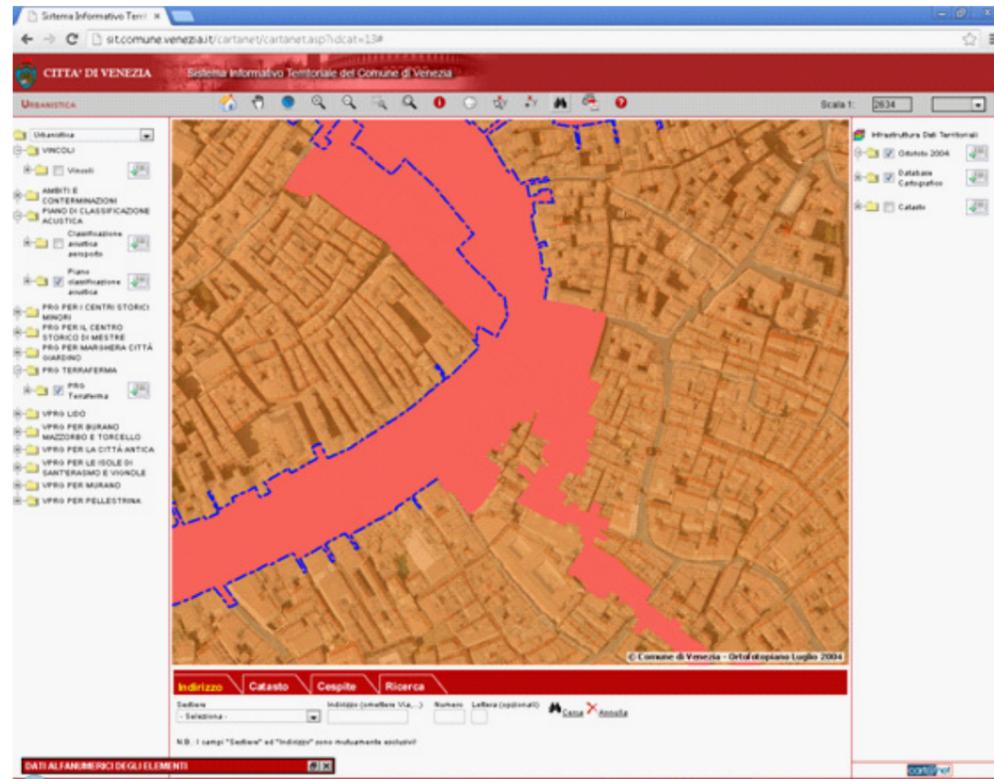
<sup>1</sup>Dati COSES, rilievi anni 2004 e 2005



## 4.2 RUMORE E VIBRAZIONI

### 4.2.1 LA SITUAZIONE ATTUALE

L'area di intervento è inserita nella classe acustica "aree ad intensa attività umana" (IV) per la vicinanza di Canal Grande e dei percorsi pedonali-commerciali ad elevata fruizione turistica che collegano la stazione ferroviaria con piazza San Marco.



Estratto SIT Comune di Venezia, Piano di classificazione acustica

In Classe IV, area di intensa attività umana, si ha, ai sensi di legge, nel periodo diurno, dalle 06 alle 22, valori limite assoluti di immissione pari a  $L_{eq}$  in dB(A) 65 e nel periodo notturno, dalle 22 alle 06, valori limite assoluti di immissione pari a  $L_{eq}$  in dB(A) 55.

Il Regolamento di Polizia Municipale per la Città di Venezia specifica, all'art. 30, che per le attività dei cantieri ed i lavori edili questi devono essere limitati ai soli giorni feriali e sospesi nei seguenti periodi: dal 01 maggio al 30 settembre dalle ore 21.00 alle ore 06.30; dal 01 ottobre al 30 aprile dalle ore 20.00 alle ore 07.00. Il regolamento prevede l'utilizzo dello strumento della deroga al rumore se motivato.

### 4.2.2 VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI PREVISTI

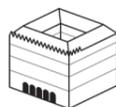
Come già evidenziato l'edificio è situato in un contesto ad altissima frequentazione; inoltre nell'intorno sono presenti attività commerciali non solo afferenti la tipologia dell'esercizio di vicinato ma anche altre tipologia con maggiore superficie di vendita (come Coin, Sephora), bar, ristoranti e residenze private. In fase di esercizio si ritiene che il traffico motorizzato indotto dall'intervento, sostanzialmente legato al flusso merci in ingresso ed in uscita, non peggiori significativamente la situazione in essere. Diverso potrebbe essere il discorso nel caso si prevedano eventi che si prolunghino nella tarda serata; ciò riguarda in ogni caso il rumore indotto dalle persone in uscita dall'edificio in occasione di eventi culturali che si protraggano nelle ore serali. Ciò sarà oggetto di una programmazione concertata con il Comune come prevede la convezione. Anche rispetto agli impianti di climatizzazione occorre considerare che sono state fatte scelte particolarmente attente alla insonorizzazione.

Per quanto invece attiene la fase di cantiere si avranno certamente degli effetti nell'intorno immediato per effetto delle lavorazioni previste.

Nella fase di costruzione sono previste delle attività che avranno un impatto acustico quali in particolare scavi, demolizioni e rimozione della copertura che potrebbero avere bisogno della richiesta di deroghe.

In assenza di un piano esecutivo della cantierizzazione risulta difficile una valutazione previsionale di impatto acustico rispondente alle caratteristiche dettate dalla L. 447/95 e dalla normativa di attuazione territoriale, così come previsto dalla stessa legge, allo stato attuale. Sicuramente sono possibili alcune considerazioni utili ad uno screening acustico di natura qualitativa e solo parzialmente quantitativa; tali considerazioni sono riportate nella tabella che segue.

DESCRIZIONE ELEMENTI DI CANTIERIZZAZIONE	IMPATTO ACUSTICO SIGNIFICATIVO	INTERVENTI DI PRIMA MITIGAZIONE APPLICABILI	CRITICITA' RESIDUA
Il cantiere sorge all'interno del centro storico della città di Venezia insulare ed è accessibile solo via terra pedonalmente e via acqua, non ci sono e non ci possono essere accessi su gomma o ferro.	No	Non necessari	Nessuna
Considerato quanto sopra i trasporti di materiali e mezzi su acqua saranno giornalieri, previo trasbordo da gomma ad imbarcazione effettuato in banchina pubblica presso Tronchetto o in alternativa Scomenzera a discrezione del fornitore scelto, poiché lo stoccaggio ed il deposito è limitato dagli spazi esegui.	No	Non necessari	Nessuna
Lo stato dei luoghi non prevede l'utilizzo di una gru a torre, si utilizzeranno un montacarichi elettrico esterno Geda 500 ZZT da 800 Kg per persone e cose posto sul pontone lato Canal Grande in aderenza alle impalcature, elevatori a cremagliera elettrici Geda 1500 ZZT bicolonna da 20 quintali per persone e cose posti all'interno del cortile ed un carro ponte, sempre elettrico, AlimaK bicolonna lungo 8 ml con portata da 20 quintali posto all'interno del cortile in aderenza alle impalcature, per il trasporto delle travi al piano 5° per la realizzazione del nuovo solaio.	No	Non necessari	Nessuna
I calcestruzzi per il consolidamento delle fondazioni, per la vasca di contenimento delle maree e dei locali tecnici saranno confezionati fuori cantiere e trasportati con betoniere, poste su pontoni motorizzati, e poi gettati in opera attraverso ausilio di pompe;	No	Non necessari	Nessuna
I ferri d'armatura delle strutture in cls saranno realizzati fuori cantiere e poi trasportati in opera.	No	Non necessari	Nessuna
Le malte saranno confezionate in cantiere con betoniere elettriche a bicchiere. Non si prevede il posizionamento di silos per mancanza di spazi adeguati.	Si - non rilevante	Posizionare possibilmente le betoniere a bicchiere in luoghi interni e/o separati dagli ambienti esterni Verifica all'inizio dei lavori tramite rilievo fonometrico dedicato	Superamento limite acustico al recettore (assoluto d'immissione e differenziale)
Eventuali mezzi a scoppio presenti in cantiere dovranno essere dotati di opportuni filtri per le emissioni di Co2.	Si	Posizionare possibilmente le betoniere a bicchiere in luoghi interni e/o separati dagli ambienti esterni Verifica all'inizio dei lavori tramite rilievo fonometrico dedicato	Superamento limite acustico al recettore (assoluto d'immissione e differenziale)
Si prevede l'utilizzo di utensili manuali d'uso comune e utensili elettrici tra i quali martelli pneumatici e martelli demolitori, di dumper e mini-escavatori per le opere di scavo. È probabile l'utilizzo di piattaforme elevatrici elettriche a pantografo per le opere impiantistiche, elettriche e meccaniche, in considerazione dell'altezza dei piani.	Si	Verifica all'inizio dei lavori tramite rilievo fonometrico dedicato e misura dell'emissività effettiva della sorgente	Superamento limite acustico al recettore (assoluto d'immissione e differenziale)
Tutte le opere relative alla sabbiatura e ripittura delle strutture metalliche della copertura superiore del cortile interno verranno eseguite fuori dal cantiere; si procederà infatti allo smontaggio di tutta la struttura, al trasporto presso idonea officina fabbrile, alle operazioni di restauro ed al successivo ritrasporto in cantiere della struttura ed al suo rimontaggio, per parti, in quota.	No	Non necessari	Nessuna



## II FONDACO dei Tedeschi

S.P.A.

Il Fondaco dei Tedeschi

STUDIO  
PRELIMINARE  
AMBIENTALE

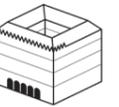
Quadro di  
Riferimento  
Ambientale



P71200AGA0100

In merito alla fase di esercizio, post-operam, le considerazioni acustiche sono strettamente collegate agli impianti tecnologici out-door; allo stato attuale è scarsamente probabile prevedere un impatto significativo nel tempo di riferimento diurno, dato l'elevato livello di rumore residuo generato dalla considerevole presenza umana e relative attività antropiche in zona. La scarsa probabilità d'impatto riguarda sia il limite assoluto di immissione (classe acustica IV), che il limite differenziale (innalzamento di 5 dBA su periodo breve ai ricettori). Nel tempo di riferimento notturno, invece, la condizione di impatto acustico, seppur limitato, può manifestarsi. Occorre, in tal senso, stabilire con esattezza tipologia e posizionamento degli impianti in esterno, valutarne le caratteristiche di emissività acustiche e procedere ad un primo calcolo previsionale, considerando la necessità, comunque, di eseguire misure di verifica appena eseguito l'intervento. Tale collaudo acustico consentirebbe di intervenire con misure di mitigazione immediate prima che gli impianti vadano in esercizio, in caso di attività relative al periodo di riferimento notturno e quindi dopo le 22:00.

Il progetto non prevede l'installazione di impianti in grado di generare livelli di vibrazioni meccaniche che possano recare né disturbo ai residenti né danni strutturali "di soglia" agli edifici limitrofi.

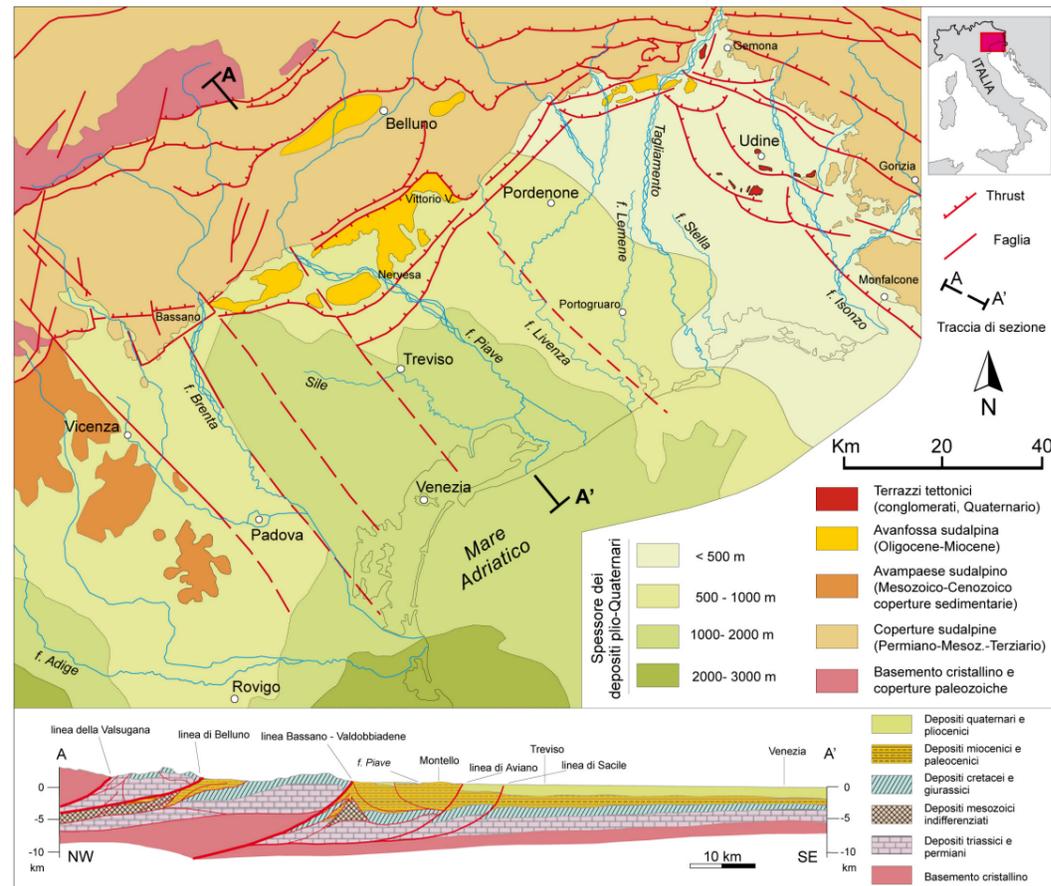


#### 4.4 SUOLO E SOTTOSUOLO

##### 4.4.1 INQUADRAMENTO GEOLOGICO E DEL TERRITORIO

La provincia di Venezia si estende da NE a SW tra il corso del fiume Tagliamento fin quasi a quello del Po, comprendendo tutta la fascia costiera della pianura veneta e una porzione di quella friulana; il limite geografico occidentale di quest'ultima è infatti rappresentato dal Livenza. Nel complesso la provincia comprende quasi un terzo della pianura costiera dell'Italia nord-orientale e il suo assetto stratigrafico, quindi, è rappresentativo della storia geologica tardopleistocenica e olocenica della pianura che si affaccia sull'Adriatico settentrionale. Cenni su formazione ed evoluzione della pianura di Venezia (Fonte: Atlante Geologico della Provincia di Venezia del 2011)

La pianura veneto-friulana rappresenta la superficie del riempimento di età terziaria e quaternaria di un bacino deposizionale che è situato all'estremità nord-orientale della microplacca adriatica. Si tratta dell'avampaese condiviso fra il settore orientale delle Alpi meridionali e gli Appennini settentrionali. La subsidenza indotta dal carico tettonico dell'Appennino settentrionale ha prodotto oltre metà dell'abbassamento verificatosi nell'area della laguna veneta nel Pleistocene, ossia circa 500 m. Tuttora i tassi di subsidenza media annua calcolati sugli ultimi 125.000 anni indicano che tutta la pianura costiera veneto-friulana è in subsidenza, ma i valori manifestano un netto incremento procedendo dalla zona friulana verso quella padana. L'evoluzione plio-quaternaria è stata fortemente influenzata dall'evento verificatosi circa cinque milioni di anni fa durante Messiniano; in questo periodo del Miocene la chiusura dello stretto di Gibilterra portò all'abbassamento del livello del Mediterraneo di parecchie centinaia di metri, causando l'emersione di vasti territori, fra cui tutta l'area considerata, e sottoponendoli così ad una notevole erosione alluvionale. Tale processo portò alla riorganizzazione del reticolo fluviale principale e diede origine a molte delle principali valli alpine e delle maggiori depressioni esistenti nel substrato della pianura.

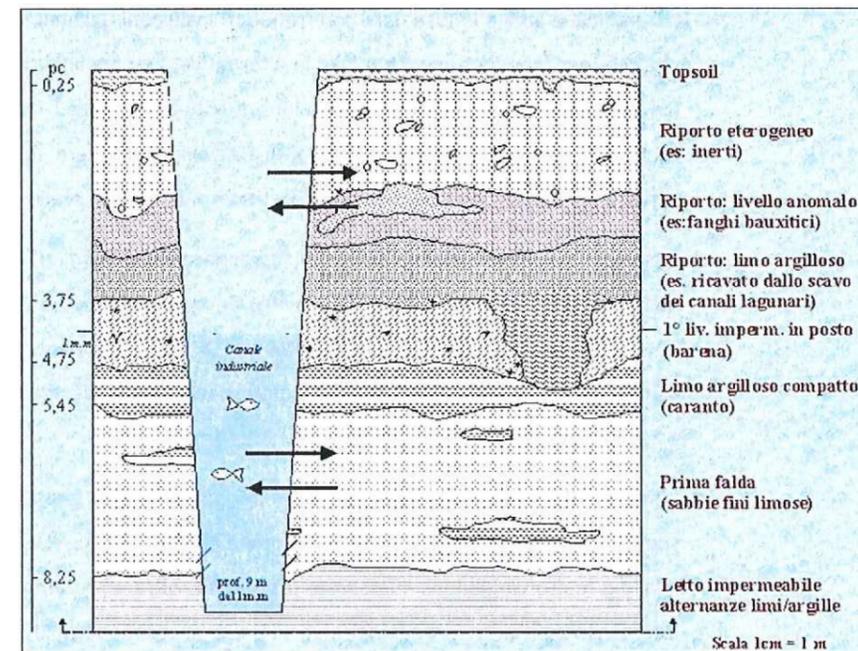


Schizzo geologico strutturale della pianura veneto-friulana, con profilo geologico del settore centrale (Da Regione Veneto, 1990; Gasteri, 1997; Peruzza et al., 2002, modificati)

L'aspetto attuale della pianura veneto-friulana è fortemente legato all'evoluzione tardo pleistocenica e olocenica dei fiumi alpini Isonzo, Tagliamento, Piave, Brenta e Adige; essi hanno infatti ripetutamente cambiato percorso a valle del loro sbocco montano interessando aree molto ampie, fino a coprire migliaia di km<sup>2</sup>. Si sono così formati sistemi sedimentari, allungati fino al mare, che in pianta presentano una morfologia a ventaglio.

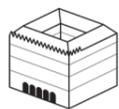
##### CENNI GEOLOGICI SUL SOTTOSUOLO DI VENEZIA<sup>2</sup>

Vari studi effettuati nell'area urbana hanno evidenziato che la sequenza dei depositi costituenti il sottosuolo di Venezia è chiusa verso l'alto da sedimenti legati all'attività antropica. Per uno spessore mediamente compreso tra 3,50 e 4,00 m, variabile da zona a zona anche in funzione della situazione altimetrica originaria del sito, si rinvengono riporti a diversa granulometria, ma in prevalenza sabbioso-limosi, ricchi di materiale sia di origine antropica (ceramiche, laterizi, intonaci) sia naturali, come ciottoli alluvionali, malacofauna lagunare, vegetali ecc. (Lezziero, 1999). Serandrei Barbero et alii (2001), attraverso lo studio sedimentologico e micropaleontologico di numerosi sondaggi, hanno ricostruito i paleoambienti di deposizione e la cronologia dei materiali tardo-pleistocenici e olocenici. A una profondità variabile tra -10,50 e -9,40 metri è stato rilevato dagli autori un livello torboso diffuso in tutta l'area studiata, depositosi tra 19.000 e 21.000 anni (in accordo con la datazione convenzionale al carbonio 14), che attesta una fase di temporanea riduzione della sedimentazione nella piana alluvionale. La sedimentazione legata alla fase di deglaciazione dura fino alla fine del cosiddetto Ultimo Glaciale Massimo (LGM), la Glaciazione Wurm, ossia circa 20.000 anni fa. Il tetto della sequenza pleistocenica, a causa della stasi sedimentaria che si è protratta fino alla trasgressione flandriana, è stato interessato da una prolungata pedo-genesi: a una quota compresa tra -7 e -5 metri è presente l'orizzonte denominato caranto (Gatto & Previatello, 1974; Mozzi et alii, 2003) costituito prevalentemente da argille e limi, con screziature ocracee diffuse e concrezioni calcaree spesso organizzate in livelli. Al di sopra della successione alluvionale pleistocenica si trova un livello fine ricco di resti vegetali interpretato come palustre; attraverso un contatto di tipo erosivo, a una profondità di circa -5 m, si passa ai depositi lagunari sovrastanti.



Comune di Venezia - sezione tipo del suolo presente nell'area lagunare

<sup>2</sup> Questa parte, testo e sezione tipo, è tratta da "Lineamenti geologico-geomorfologici ed evoluzione paleoidrografica del territorio urbano di Venezia, Mestre e Marghera" di Bondesan, Fontana, Furlanetto, Magri, Meneghel, Mozzi, Primon in Atti del Convegno sulla Geologia urbana di Venezia, organizzato da SIGEA nel 2006.



## II FONDACO dei Tedeschi

S.P.A.

Il Fondaco dei Tedeschi

STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE

Quadro di Riferimento Ambientale



P71200AGA0100

Il territorio veneziano è il prodotto dell'interazione tra natura e uomo. In alcuni casi, l'uomo ha creato la terra dove prima si estendevano ampi spazi lagunari. Ciò è accaduto nella città di Venezia, che è interamente costituita da depositi antropogenici.

La bonifica del territorio veneziano ha assunto una certa importanza a partire dal XV secolo con la decisione della Repubblica di Venezia di modificare l'idrografia per favorire lo sfruttamento del territorio. Sono stati così interessati tutti i fiumi tributari della laguna di Venezia per evitare la sedimentazione all'interno del bacino e preservare quindi ampi settori soggetti ai flussi di marea dalla progradazione dei sistemi deltizi. Soprattutto dal XV secolo, numerose deviazioni artificiali e regolazioni di fiumi sono state condotte su Brenta, Adige, Piave, Livenza e Bacchiglione.

Dal XVIII secolo la pianura veneto-friulana può essere considerata una piana arginata dove, ad eccezione di eventi catastrofici di grande magnitudo, la sedimentazione è stata quasi eliminata. Inoltre, le opere di bonifica agraria condotte nel XX secolo hanno indotto un aumento nella subsidenza della piana costiera per effetto del drenaggio dei terreni e dell'ossidazione dei depositi organici superficiali che un tempo si formavano sotto le paludi costiere e i fondi lagunari. Nel complesso gli interventi antropici hanno lasciato una notevole evidenza geomorfologica, incidendo sulla direzione e la morfologia degli alvei, sull'assetto costiero e sull'estensione delle lagune. Da un punto di vista geologico, invece, l'attività umana ha avuto effetti localizzati, in quanto i depositi prodotti direttamente dall'uomo sono generalmente di piccola estensione, limitati alle porzioni superficiali. Un discorso a parte meritano le casse di colmata della zona di Porto Marghera.

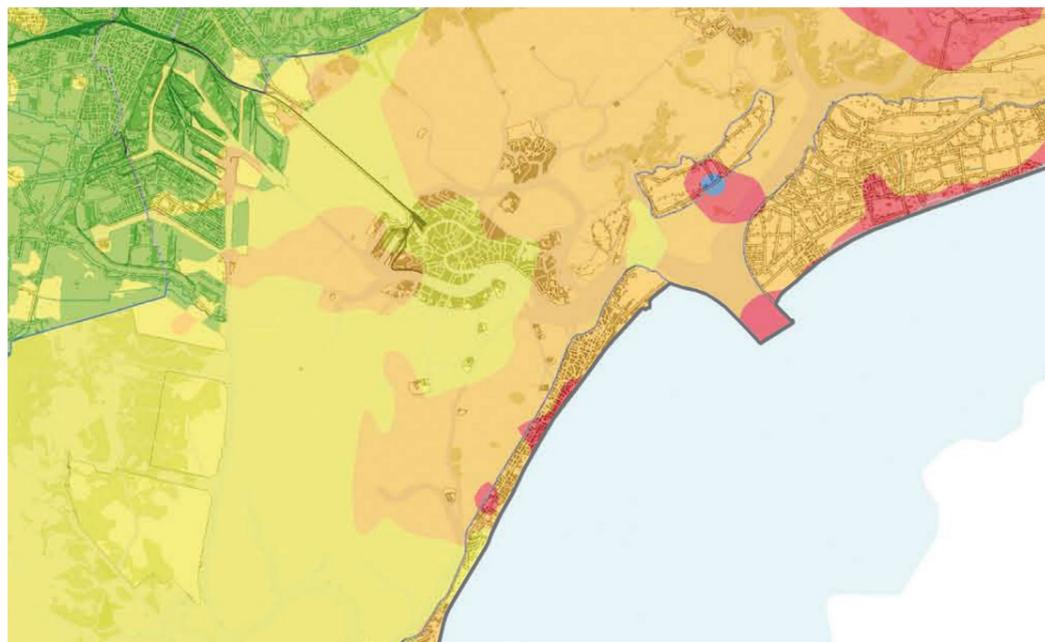
Anche tutta la città di Venezia e gli edifici delle isole maggiori come Murano e Burano poggiano su accumuli artificiali di detriti.

L'insieme degli interventi antropici del XIX e del XX secolo ha innescato nell'ambito lagunare un importante processo di erosione che iniziando dalle bocche di porto si è propagato lentamente verso l'interno.

### SUBSIDENZA

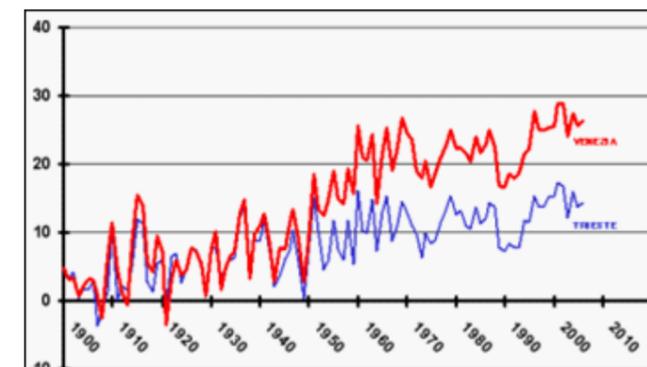
La stima di una subsidenza media per la Valle Padana orientale dell'ordine di 1-2 mm/anno per gli ultimi 20.000 anni è un valore orientativo.

Studi recenti sembrano però dimostrare che nell'area veneziana vi sia stata negli ultimi secoli, rispetto ai periodi precedenti, una subsidenza naturale di minor rilievo compresa tra 0,4 e 1 mm/anno (Cargognin et al., 2005 - Land subsidence in the venetian area: known and recent aspects. Giornale di Geologia Applicata) e, trattandosi di un processo naturale, l'abbassamento spontaneo dei terreni è tuttora in atto.



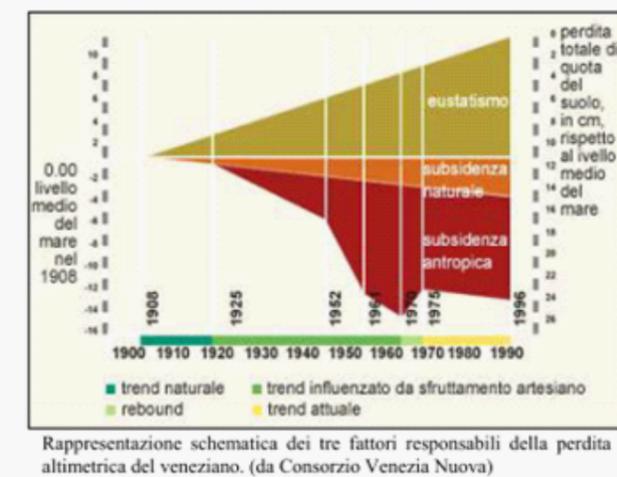
Carta della Subsidenza rilevata del fenomeno (1992-2002), Atlante geologico della Provincia di Venezia

La subsidenza antropica è stata registrata soprattutto nel periodo 1950/51-1967/70 (andando dal massimo di 7-9 mm/anno di Chioggia al minimo di 1,5 mm/anno di Mogliano - dati CNR), mentre dalle più recenti rilevazioni del 1986, gli abbassamenti risultano decisamente diminuiti e sembrano addirittura rientrare nei valori di subsidenza naturale. Il processo di subsidenza è strettamente associato al fenomeno dell'eustatismo; la risalita eustatica a Venezia, dagli inizi del secolo scorso agli anni '70, è stata di 9 cm, mentre dal 1970 ad oggi l'aumento, osservato anche a Trieste e quindi indipendente da subsidenza locale, è stato di circa 5 cm. Entrambi questi fenomeni geologici hanno contribuito a far variare nel tempo il livello medio del mare, che attualmente è circa 25 cm più alto di quello del 1897. Il grafico sottostante rappresenta la variazione del livello del mare a Venezia e a Trieste. Fino agli anni '40 le curve erano coincidenti, dal 1930 al 1970 si evidenzia una crescita anomala del mare a Venezia corrispondente alla subsidenza antropica.

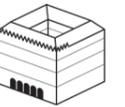


Andamento del livello medio mare a Venezia e Trieste.

Dati di Trieste da ISMAR-CNR di Trieste. Dati di Venezia: 1890-1922 da fonti varie; 1923-1982 archivio Apat; 1983-2005 archivio ICPSM.



Grafici sull'andamento del livello del mare e sulla subsidenza a Venezia



## II FONDACO dei Tedeschi

### 4.4.2 VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI PREVISTI

Gli impatti attesi su questa componente sono inerenti l'interazione tra il sottosuolo, all'interno del cosiddetto volume geologico significativo (quello nel quale viene smaltito il trasferimento dei carichi), e le strutture di fondazione. Tale interazione, attiva sin dai tempi della prima costruzione e successivamente modificata nel corso delle trasformazioni che l'edificio ha subito nel corso della sua storia, risulta efficacemente realizzata e non determina allo stato alcun impatto sulla componente. In particolare all'inizio del secolo scorso le fondazioni furono consolidate in modo significativo come dimostra la presenza assidua di elementi in calcestruzzo armato. L'edificio ad oggi risulta chiaramente trasformato soprattutto per quanto riguarda il comportamento strutturale: tutti o quasi tutti gli elementi portanti sono stati modificati, a partire dalle murature, nelle quali sono annegati pilastri e travi in c.a. fino ad arrivare alla copertura, chiaramente di costruzione recente.

Per quanto riguarda il piano di fondazione utilizzato è importante notare come si sia rilevato che il piano di fondazione della palificata a q -7,50 – 8,00 m. dal piano campagna sia quello tipico veneziano di limo argilloso chiaro ed elevatissima resistenza alla penetrazione del poket ed a bassa plasticità ("Caranto"); tale formazione è quella con le comprovate caratteristiche idonee alla gestione dei carichi in fondazione.

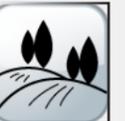
Su tale contesto di interazione, già profondamente e storicamente artificializzato, si andranno ad inserire le deboli modificazioni derivanti dagli interventi sulle fondazioni previsti dall'attuale progetto. Questi infatti risultano avere carattere del tutto marginale trattandosi di un intervento di recupero di un edificio esistente con nuove fondazioni limitate alla sola realizzazione del locale tecnico interrato e dei locali ascensori e montacarichi. Pertanto sia i lavori migliorativi previsti sulle fondazioni (irrobustimenti) sia la creazione delle nuove fondazioni su micropali nelle zone ascensori, scale mobili e vasche, non altereranno l'attuale interazione terreno-strutture e non andranno pertanto a determinare alcun impatto sulla componente.

Così, anche per quanto attiene alle sonde geotermiche, le B.A.T. disponibili per le modalità di realizzazione ed i materiali impiegati sono tali da generare interferenze minime rispetto alla componente in oggetto.

**S.P.A.**  
Il Fondaco dei Tedeschi

STUDIO  
PRELIMINARE  
AMBIENTALE

Quadro di  
Riferimento  
Ambientale



P71200AGA0100



## II FONDACO dei Tedeschi

S.P.A.

Il Fondaco dei Tedeschi

STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE

Quadro di Riferimento Ambientale



P71200AGA0100

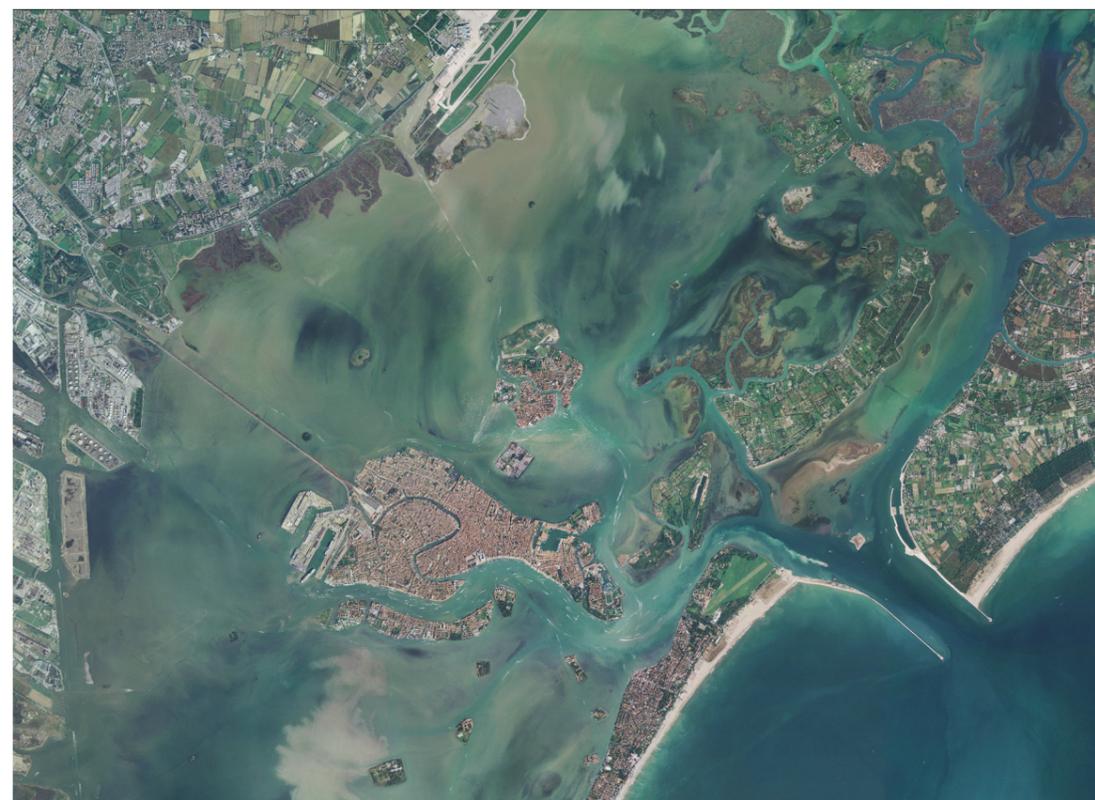
### 4.5 AMBIENTE IDRICO

#### 4.5.1 ACQUE SOTTERRANEE

Le acque sotterranee esistenti nel territorio provinciale sono distinte a seconda se appartenenti alla prima falda (freatica) o a quelle più profonde (in pressione e/o artesiane). Come in tutti i territori posti a valle delle risorgive la falda freatica ha la superficie posta a deboli profondità (1-3 m circa), con oscillazioni stagionali contenute (dell'ordine di 1-2 m). Essa è alloggiata in orizzonti sabbiosi o limosi, molto raramente ghiaiosi (in limitate zone del Portogruarese). Nei terreni di bonifica, prevalentemente limoso-argillosi, è improprio parlare di falda in quanto si tratta solo di debolissimi quantitativi idrici localizzati in piccole lenti sabbiose o impregnanti i materiali limosi ed argillosi. Da notare che in tutta la zona di bonifica anche la falda, come la rete idrografica superficiale, può essere strettamente dipendente da fattori antropici, legati cioè al funzionamento delle idrovore, in quanto trattasi di aree a scolo meccanico e non naturale. Le falde profonde, in pressione e/o artesiane, sono variamente distribuite nel territorio. Esse sono state censite e caratterizzate tramite la "Indagine idrogeologica del territorio provinciale di Venezia" (Dal Prà A. et al., 2000). Nell'area oggetto di studio il livello di falda si colloca a -0,8 m di profondità come rilevato dalle indagini geotecniche effettuate a supporto della redazione del progetto. La Relazione tecnica del PTCP di Venezia indica tra le maggiori criticità riguardanti le risorse idriche l'inquinamento delle falde più superficiali, che è generalmente molto elevato in tutto il territorio provinciale, in quanto in molte aree lo strato non-saturo è assente o di spessore di pochissimi metri (alla base del suolo è spesso presente la falda freatica). Si tratta di un rischio che non comporta, normalmente, conseguenze per l'approvvigionamento idropotabile, ma che va comunque tenuto debitamente presente per le conseguenze che può avere sull'ambiente (inquinamento del suolo, inquinamento della rete idrica superficiale interconnessa con la falda) e su alcune attività produttive (agricoltura in primis). Da ciò deriva la necessità di mettere in atto da parte della Pubblica Amministrazione forme di controllo e limitazione dell'inquinamento delle acque sotterranee, anche quando appartenenti alla prima falda non usata a scopo potabile.

#### 4.5.2 ACQUE SUPERFICIALI

Tutta la Provincia di Venezia è caratterizzata da ambienti umidi come le lagune di Venezia, di Caorle e la Valle Grande di Bibione, che sono tra le maggiori particolarità paesaggistiche e naturalistiche. Oltre a questi specchi d'acqua, anche il reticolo idrografico che attraversa la provincia è particolarmente ricco e complesso; esso è costituito dal tracciato dei fiumi alpini (Tagliamento, Piave e Brenta fiumi principali), dai numerosi corsi di risorgiva e dall'estesissima rete di canali e fossi artificiali. Quest'ultima, assieme alle macchine idrovore, consente ai circa 550 km<sup>2</sup> di territorio posti sotto il livello del mare di rimanere emersi e coltivabili. Il territorio di Venezia è ricchissimo di canali artificiali o di percorsi un tempo naturali e ora fortemente artificializzati che, soprattutto nel settore meridionale della provincia, rappresentano buona parte dell'idrografia esistente. Nella Regione Veneto il Magistrato alle Acque ha mantenuto competenze, in tema di gestione, sicurezza e tutela idraulica, relativamente al solo ambito della Laguna di Venezia. La Laguna di Venezia, così come definita nella Legge n° 366/63, è costituita dal bacino di acqua salsa che si estende dalla foce del Sile (conca del Cavallino) alla foce del Brenta (conca di Brondolo) ed è compresa fra la terraferma e il mare, dal quale è separata da una lingua naturale di terra fortificata per lunghi tratti artificialmente ("murazzi"), in cui sono aperte tre bocche o porti (Lido, Malamocco e Chioggia); essa è limitata verso terraferma da una linea di confine marcata da appositi cippi o pilastri di muro segnati con numeri progressivi, denominata "conterminazione lagunare" e risalente all'epoca della Repubblica Veneta, salvi i successivi aggiornamenti resisi necessari per la modifica della configurazione delle terre emerse intervenuta particolarmente nell'ultimo secolo. Per quanto riguarda la Laguna di Venezia e la sua evoluzione l'argomento è stato già trattato.



Vista area di Venezia e della sua Laguna, Ortofoto del 2006

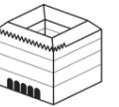
Il Piano per la Prevenzione dell'inquinamento ed il risanamento delle acque del bacino idrografico immediatamente sversante nella laguna di Venezia – Piano Direttore 2000, della Regione Veneto, è stato approvato dal Consiglio Regionale con deliberazione n. 24 del 1 marzo 2000, aggiornando quello del 1991. Con tale lavoro è stato perfezionato il quadro delle conoscenze sui carichi inquinanti generati sul Bacino Scolante e veicolati in Laguna attraverso la rete idraulica superficiale. L'indagine sullo stato della qualità ambientale della Laguna e del Bacino Scolante, ha evidenziato:

- il progressivo miglioramento dell'ambiente lagunare in termini trofici e la prevalente localizzazione dei problemi di tossicità in zone poco estese situate all'interno dei canali della Zona Industriale e del centro storico di Venezia;
- il generale miglioramento della qualità delle acque dei fiumi alle foci;
- l'incremento delle concentrazioni di nitrati fin dalle sorgenti dei fiumi del Bacino Scolante.

La condizione attuale del sistema ambientale non è peraltro ancora soddisfacente dal punto di vista trofico e deve essere posta sotto controllo per quel che riguarda gli aspetti relativi alla tossicità.

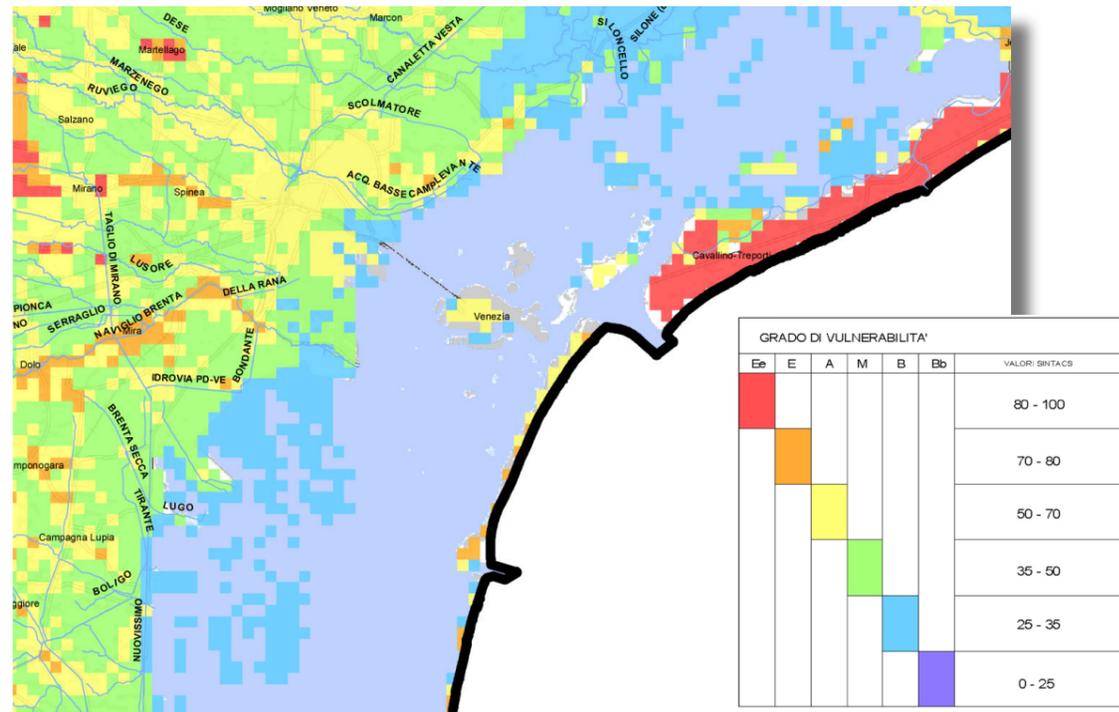
Alla luce di tali conoscenze sono state aggiornate le strategie e le azioni per conseguire con gradualità operativa gli obiettivi di qualità per le acque della Laguna e per i corsi d'acqua in essa sversanti, individuando un programma di interventi prioritari per il disinquinamento che integrano e completano le azioni già intraprese con i Piani precedenti.

La Regione Veneto ha approvato nel 2009 il Piano di Tutela delle Acque (PTA) che contiene gli interventi volti a garantire il raggiungimento degli obiettivi di qualità ambientale di cui agli artt. 76 e 77 del D.Lgs. 152/2006 e le misure necessarie alla tutela qualitativa e quantitativa del sistema idrico. Nel Piano di Tutela delle Acque il territorio regionale è stato suddiviso in zone omogenee di protezione dall'inquinamento ed il sito d'interesse ricade in una zona definita "Zona di pianura: zona tributaria della Laguna di Venezia".



Dall'analisi degli elaborati grafici si evidenzia che quasi tutta la Città antica presenta un grado alto di vulnerabilità intrinseca della falda freatica.

Rispetto alla qualità delle acque assunte dunque rilievo la riduzione del carico inquinante immesso nei corpi idrici.



Stralcio Carta della vulnerabilità intrinseca della falda freatica della Pianura veneta – PTA – Regione Veneto

**ACQUA ALTA**

Nel Piano di Azione per l'Energia Sostenibile della Città di Venezia, si riporta che il fenomeno dell'acqua alta si verifica, in media (e considerando come alta marea lo sfioramento dei 110 cm sul livello del mare), una quarantina di giorni all'anno.

L'acqua alta è dovuta ad una combinazione di tre fattori: il vento di Scirocco, l'attrazione lunare e il fenomeno della sessa, cioè il movimento periodico delle acque del mare Adriatico. Un ruolo lo giocano anche complessi fenomeni come quello della subsidenza della laguna di Venezia o quello dell'eustatismo dovuto al riscaldamento globale, che complessivamente nell'ultimo secolo hanno provocato la perdita altimetrica di Venezia di circa 26 cm rispetto al mare.

Non tutta la città finisce sott'acqua. Se è vero che bastano pochi centimetri di marea per sommergere piazza San Marco, uno dei punti più bassi della città, è anche vero che sono rarissime le alte maree che paralizzano l'intera comunità lagunare. Con 100 centimetri solo il 5% della città viene allagato. Con 110 il 14%, con 120 il 29%, con 130 il 43% (l'altezza è sempre calcolata sullo zero mareografico tradizionalmente sistemato nella Punta della Salute, pertanto "120 centimetri di acqua alta" non significa che le calli sono invase da un metro e venti centimetri di mare ma che il 29% della città, risulterà coperto nelle parti più basse da un massimo di 40 centimetri d'acqua alta). Nei mesi di ottobre, novembre e dicembre si concentra circa il 75% degli eventi. L'acqua alta a Venezia è quindi un fenomeno tipicamente autunnale.

Le "alte maree eccezionali" si registrano solo una volta ogni quattro anni circa. In queste occasioni, l'acqua sale oltre i 140 centimetri e il 54% del centro storico viene allagato paralizzando l'intera città.

Come riportato nel Quadro Programmatico alla Tav. 2 "Carta delle fragilità" del PTCP, tutta la Città di Venezia non rientra in area soggetta a rischio da mareggiate, o idraulico o idrogeologico o di incidente rilevante o di altre fragilità. Per la Città antica inoltre non è applicabile il principio dell'invarianza idraulica.

**4.5.3 VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI PREVISTI**

Nella fase di esercizio gli impatti attengono alla corretta gestione dei reflui, tenendo conto che si sono ipotizzati circa 200/240 addetti (si tratta ovviamente di una stima), a cui devono aggiungersi gli utenti della struttura. Gli scarichi civili provenienti dalle diverse utenze presenti nel complesso commerciale saranno trattati in un impianto di depurazione, secondo le normative vigenti, dato che gli Abitanti Equivalenti stimati superano la soglia dei 100. L'impianto di depurazione delle acque reflue previsto è un impianto biologico di tipo MBR (Membrane Biological Reactor), di tipologia già utilizzata in numerose installazioni nel centro storico di Venezia. L'impianto, calcolato per circa 490 abitanti equivalenti, prevede la separazione della biomassa su membrane ed una camera di accumulo dei grassi di volume tale da accogliere la produzione di tre anni di attività. Questo sistema presenta, fra gli altri, i seguenti vantaggi:

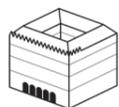
- eliminazione del rischio di fuoriuscite di fango, che negli impianti tradizionali può verificarsi in seguito a formazione di schiume, eccesso di fanghi, scarsa sedimentabilità, eccesso di oli e grassi;
- ottima qualità dell'effluente depurato con caratteristiche ampiamente inferiori ai limiti previsti dalla legge 206/95 per i centri storici della laguna di Venezia; in particolare sono assenti i solidi sospesi;
- disinfezione dell'effluente in quanto le membrane hanno una porosità tale da ottenere rimozioni molto spinte per tutte le categorie di coliformi.

Per quanto attiene la fase di cantiere va detto che negli interventi sulle fondazioni non si utilizzeranno fanghi bentonitici. La possibilità di eventuali sversamenti accidentali dovuti alle attività di cantiere è legata alla corretta conduzione delle attività.

L'eventuale area di stoccaggio, a servizio del cantiere, per scorte di carburanti sarà isolata, protetta e segnalata adeguatamente, il tutto anche al fine di evitare il generarsi di focolai d'incendio.

L'intervento prevede inoltre l'impiego di sonde geotermiche per soddisfare parte del fabbisogno energetico della grande struttura di vendita, già sperimentate in altri interventi di recupero quali l'ex Arsenale, e l'ex Centrale termica stazione FS di Santa Lucia.

Il Piano di Azione per l'Energia Sostenibile per la città di Venezia, in alcuni dei progetti descritti nelle Schede di Azione per il conseguimento degli obiettivi, prevede l'utilizzo di sonde geotermiche come, per esempio, per il miglioramento energetico dell'ex Convento dei Tolentini-biblioteca d'ateneo (Santa Croce), per la realizzazione di un nuovo distretto Socio-Sanitario a "consumo zero"; lo sfruttamento della geotermia è anche previsto nel progetto di efficienza energetica e fonti rinnovabili dell'aeroporto Marco Polo. L'intervento in oggetto è pertanto coerente con gli obiettivi e le strategie di politica energetica dell'Amministrazione Comunale. Dal punto di vista degli impatti le moderne sonde geotermiche verticali, posate in opera in fori profondi e sulla base di un modello geologico e idrogeologico di sito definito, non determinano interferenze significative con la falda in pressione andando a realizzare un circuito chiuso che preserva le condizioni iniziali di pressione della falda.



## II FONDACO dei Tedeschi

S.P.A.

Il Fondaco dei Tedeschi

STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE

Quadro di Riferimento Ambientale



P71200AGA0100

### 4.6 FLORA E FAUNA

L'area di intervento non presenta vegetazione allo stato naturale, essendo inserita in un contesto densamente urbanizzato. La presenza di specie vegetali è del tutto sporadica. Per quanto attiene la vegetazione acquatica lungo il Canal Grande e il Rio del Fontego dei Tedeschi si rileva, come segnalato dall'Atlante della Laguna, la presenza delle due specie di macroalghe invasive: la *Sargassum muticum* con distribuzione puntiforme e la *Undaria pinnatifida* con distribuzione continua e densità basse (0.5-3 kg/mq) lungo il Canal Grande nel tratto prospiciente il Fontego. Per quanto attiene il potenziale popolamento faunistico l'area di intervento non risulta di interesse faunistico, poiché inserita in un contesto fortemente urbanizzato. Le specie faunistiche potenzialmente presenti sono quelle più antropofile ed adattabili, che possono trovare anche negli edifici urbani siti idonei per le loro normali attività. In relazione alla grande ricchezza specifica della laguna di Venezia, si è focalizzata l'attenzione prevalentemente sulle specie di interesse comunitario elencate negli allegati delle Direttive Uccelli 2009/147/CE (ex 79/409/CEE) e Habitat 92/43/CEE. Sono quindi stati consultati gli atlanti di distribuzione (Atlante ornitologico del Comune di Venezia, 2013) e gli elenchi riportati nei formulari standard individuando le specie che, sulla base delle loro caratteristiche eco-etologiche, possono frequentare l'ambiente in esame. Le specie di Uccelli antropofile che possono utilizzare l'edificio come posatoio o in sorvolo sono numerose: Colombo di città (*Columba livia*), Tortora dal collare (*Streptopelia decaocto*), Rondone comune (*Apus apus*), Rondine (*Hirundo rustica*), Passera d'Italia (*Passer domesticus* italiana), Balestruccio (*Delichon urbica*), Ballerina bianca (*Motacilla alba*) e. Altre specie sono rilevabili lungo i canali lagunari nell'area di influenza in esame: Germano reale (*Anas platyrhynchos*), Gabbiano reale (*Larus michahellis*), Tuffetto (*Tachybaptus ruficollis*). Non si rileva quindi, nell'area di influenza del progetto, la presenza di specie di Uccelli interesse comunitario. Per quanto riguarda l'ittiofauna, le specie di interesse faunistico che potenzialmente si possono rinvenire lungo i canali lagunari sono: Nono (*Aphanius fasciatus*), Ghiozzetto cenerino (*Pomatoschistus canestrini*) e Ghiozzetto di laguna (*Knipowitschia panizzae*) (tutte specie in All. II Dir. 92/43/CEE). Tali specie di interesse comunitario tuttavia, presentano esigenze particolare in termine di qualità del fondale o caratteristiche delle correnti, condizioni assenti nei canali lagunari presenti nell'area di influenza considerata per il progetto in esame (buffer di 200 m). Non si ritiene invece che nell'area di influenza del progetto siano presenti condizioni ambientali idonee per la vita degli Anfibi segnalati nei formulari standard dei siti Natura 2000 mentre, per quanto riguarda i Rettili, si ritiene probabile la presenza di *Podarcis muralis* (Lucertola muraiola), specie in allegato IV Dir.92/43/CEE ad ampia diffusione. Infine, tra i Mammiferi, la presenza di fessure e piccole cavità potrebbe rappresentare un habitat idoneo per alcune delle fasi del ciclo vitale dei chiroterri: *Pipistrellus kuhlii* (Pipistrello albolimbato), *Hypsugo savii* (Pipistrello di Savi) e *Eptesicus serotinus* (Serotino comune), tutte in All. IV Dir. 92/43/CEE. Ad un'attenta indagine eseguita durante il sopralluogo di giugno 2013 in siti idonei dell'edificio, quali fessure, interstizi, sottotetto, tegole di copertura, non sono state rilevate tracce di presenza di queste specie. Tuttavia, in considerazione delle caratteristiche ecologiche delle tre specie citate e della loro biologia, non se ne può escludere la potenziale presenza in altri periodi del loro ciclo vitale. Per questa ragione si è proceduto ad effettuare uno Screening VINCA.

### 4.7 PAESAGGIO E PATRIMONIO ARCHEOLOGICO

#### 4.7.1 IL FONDACO

La paternità del progetto, a distanza di cinquecento anni, non è ancora certa. Ma quel che è certo è che la disposizione "delle tante botteghe, dei magazzini e dei volti" che lo compongono era presente anche nei progetti scartati, a testimonianza che nel corso dei secoli l'impianto del Fondaco come tipologia si era ormai codificata. Con lo spostamento dei centri commerciali oltre il Mediterraneo la città di Venezia inizia la sua lenta ed inesorabile decadenza, che coinvolge anche questa imponente ed austera architettura: la dominazione napoleonica e poi quella austriaca trasformano il fondaco in spazio destinato ad uffici e servizi fino agli interventi dei primi del Novecento che ne fanno a tutti gli effetti un edificio amministrativo. La veduta prospettica di Jacopo de Barbari del 1500 consente di individuare quale poteva essere l'assetto dell'edificio all'inizio del XVII secolo, ovvero prima dei devastanti incendi del 1505 che determinarono la trasformazione non solo del Fondaco, ma di tutta l'area



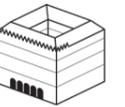
realtina: esso appariva articolato su tre livelli, con finestre archiacute distribuite in maniera irregolare (prospetto meridionale). La pianta aveva un corpo principale, che occupava all'incirca il sedime di quello attuale, con due cortili di cui quello a nord presentava una serie di archi dai quali si deduce che fosse loggiato (come oggi). Verso il canal Grande ed il Rio di San Girolamo è evidente un corpo aggettante sul canal Grande stesso. Ad ovest invece, verso l'attuale salizada del Fontego la geometria dell'edificio è molto più articolata: pare evidente un terzo cortile ed una serie di corpi con tetti a falda probabilmente entrati a far parte della proprietà a seguito di accorpamenti. L'impianto cinquecentesco utilizza chiaramente parte delle preesistenze, ma appare chiaramente modificato alla luce di un impianto ed un linguaggio moderno. L'assetto viene razionalizzato mediante l'introduzione di un solo cortile centrale, attorno al quale ruota tutta la vita dell'edificio. Dalle incisioni rilevate sui davanzali in pietra pare che i mercanti disponessero di una sorta di affaccio assegnato, dove esporre e vendere le loro mercanzie. La scelta di utilizzare archi a tutto sesto segna l'avvento di un nuovo linguaggio "romano", allo stesso tempo attuale, possente e funzionale. Gli ambienti perimetrali al cortile erano caratterizzati da una disposizione a celle se si escludono le due angolate sul canal Grande, dove l'impianto rivela una caratterizzazione funzionale più alta, di rappresentanza secondo la tradizione teutonica.

La rigorosità dell'architettura era in un certo senso tradita dalla ricchezza decorativa delle superfici esterne, totalmente affrescate da Giorgione e Tiziano.

Purtroppo ad oggi non rimane traccia di tali affreschi. Secondo il Paoletti tali affreschi furono perduti "non solo per effetto dell'umidità e della salsedine, ma altresì per vandalismi perpetuati nel nostro secolo" e si riferisce agli interventi otto-novecenteschi che determinarono l'assetto attuale del Fondaco.

E' degli inizi dell'Ottocento anche la chiusura a vetri delle logge del cortile; e della fine dello stesso secolo la collocazione del lucernari.

I restauri eseguiti fra il 1928 ed il 1939 costituiscono la più significativa operazione effettuata sul Fondaco nel Novecento: furono effettuati consolidamenti con strutture in calcestruzzo armato come l'inserimento nella muratura di pilastri volti a sostituirne la portanza, la sostituzione o rinforzi dei solai, il rifacimento delle voltine delle logge al piano terra e la completa sostituzione della copertura con travi reticolari in c.a.. L'intervento eseguito sotto il controllo della Sovrintendenza ai monumenti di Venezia su progetto dell'Ufficio Tecnico Erariale, si inquadra nell'ambito della cultura del restauro degli anni '20-'30. Ferdinando Forlati, infatti, Soprintendente a Venezia nel periodo in cui furono eseguiti i lavori, cita questo restauro come esempio per l'uso di

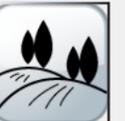


## II FONDACO dei Tedeschi

S.P.A.  
Il Fondaco dei Tedeschi

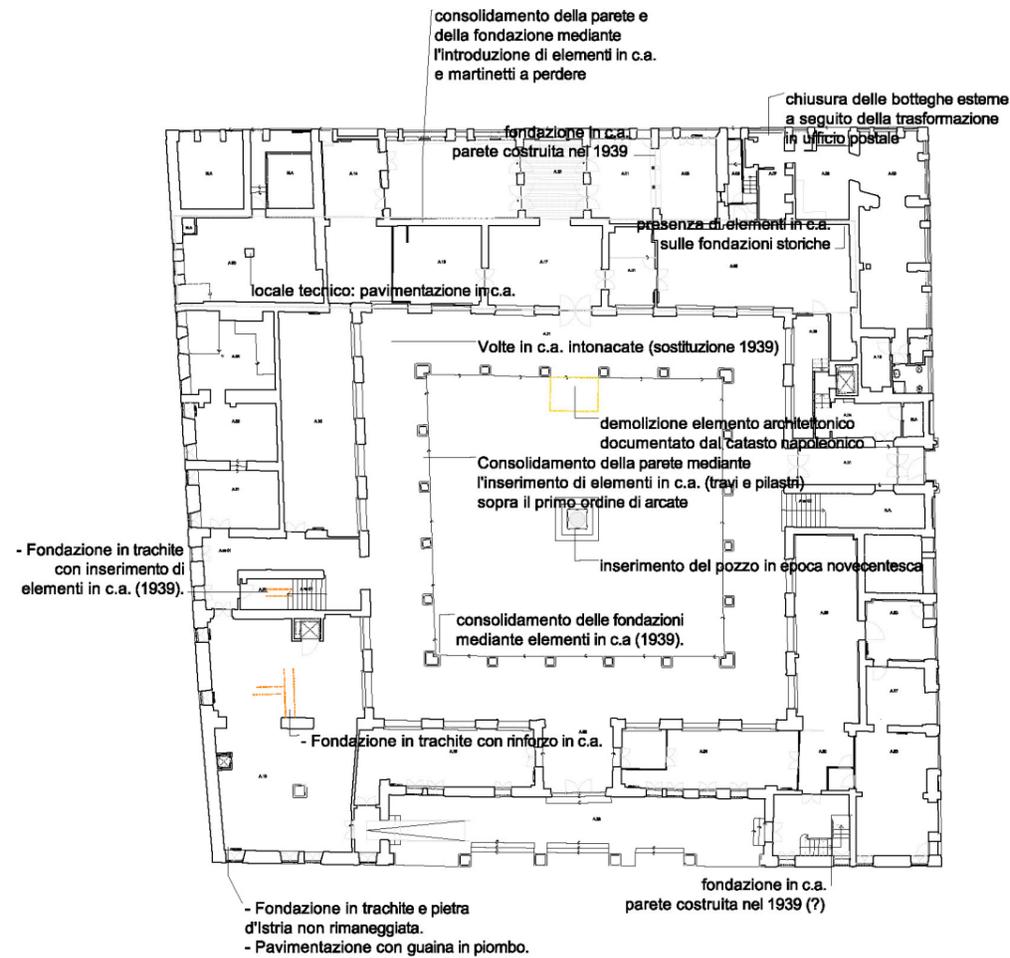
STUDIO  
PRELIMINARE  
AMBIENTALE

Quadro di  
Riferimento  
Ambientale



P71200AGA0100

materiali e del linguaggio moderno, nella sua comunicazione al III Convegno della Storia dell'Architettura del 1938. In questa fase furono nuovamente introdotti elementi appartenenti ad un linguaggio diverso, chiara traccia dell'avvento del razionalismo: significativi risultano i rivestimenti lapidei del piano terra lungo le calli, nei vani d'ingresso e di relazione con il pubblico.



Il Fondaco è stato oggetto di una lunga ed approfondita campagna di indagini che ha permesso di sviluppare il progetto di conservazione oggetto della presente procedura di verifica di assoggettabilità a V.I.A., per tali analisi si rimanda alla relazione tecnico-illustrativa.

### 4.7.2 IL PAESAGGIO

Per quanto attiene questi aspetti si evidenzia che il progetto ha già ottenuto i pareri favorevoli dalle competenti Soprintendenze e della Commissione Edilizia Integrata; così pure la Soprintendenza Archeologica ha seguito i saggi preventivi connessi alla effettuazione degli scavi. Il progetto non modifica la pianta dell'edificio né l'altezza e le caratteristiche dei fronti, essendo tutelato quale Bene Culturale ai sensi del Digs. 42/2004, per contro viene aumentata l'altezza massima del fabbricato corrispondente alla copertura della corte interna in quanto si prevede l'innalzamento della stessa per realizzarvi al di sotto un piano abitabile destinato ad eventi espositivi/convegni. Nelle immagini riportate in seguito si denota come tale copertura non risulta essere percepita dall'esterno, né tantomeno dal Corridoio visivo rappresentato dal Canal Grande.



Vista del modello da sud



Vista del modello dal Canal Grande



## II FONDACO dei Tedeschi

S.P.A.

Il Fondaco dei Tedeschi

STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE

Quadro di Riferimento Ambientale



P71200AGA0100

Viene inoltre previsto un terrazzo non visibile dall'esterno in quanto realizzato al di sotto della linea di colmo da cui si potranno vedere scorci panoramici della città e dei suoi canali, in seguito si riportano immagini del terrazzo, il quale dal punto di vista paesaggistico si pone quale "nuova opportunità", come nuovo punto panoramico sulla città.



Terrazza e copertura



Vista affaccio panoramico

In ultimo si segnala che con la realizzazione dell'intervento verranno dismesse le antenne di telecomunicazione oggi presenti sulla copertura e ben visibili dall'esterno.

### 4.8 ASPETTI SOCIO-ECONOMICI

Come riportato in premessa si interviene a recuperare un importante edificio storico dove, fino a pochi anni fa, erano insediati gli uffici delle Poste (per altro occupandone solo alcune parti), rispettando ed anzi ripristinando l'immagine unitaria dell'organismo edilizio ed aprendolo alla fruizione pubblica attraverso una soluzione originale ed innovativa che prevede la commistione di attività commerciali, culturali e spazi di socialità. Ciò consentirà, da un lato, di rendere sostenibile economicamente la complessa operazione di restauro e recupero funzionale e, dall'altro, di evitare recuperi ad altri usi, quali ad esempio quello residenziale per altro consentito dalle norme urbanistiche, che avrebbero richiesto trasformazioni tipologiche radicali e privatizzazioni di spazi che per la loro storia e la loro bellezza meritano di essere aperti alla città. L'offerta polifunzionale è così rivolta sia ai flussi turistici, sia alla popolazione residente. La parte commerciale potrà avvantaggiarsi dei flussi turistici presenti con elevata intensità in questa parte della Città antica, essendo l'edificio affacciato sul Canal Grande in prossimità del ponte di Rialto. La struttura di vendita fungerà da attrattore di flussi già presenti nella zona senza prevedibilmente generarne di aggiuntivi; viceversa la parte destinata ad eventi culturali ed a spazi per l'intrattenimento e la socialità (previsti nella corte interna e nell'ultimo piano) che rappresenteranno un'offerta importante anche per la popolazione residente, potrà generare flussi aggiuntivi legati alla specifica offerta culturale che sarà prevista, tuttavia difficilmente stimabili in questa fase. Questo tipo di offerta non si ritiene di impatto per la rete delle piccole botteghe commerciali ed artigianali rivolte all'utenza turistica soprattutto con produzioni tipiche, in quanto potrà offrire un nuovo servizio alla popolazione non alternativo al commercio di prossimità.

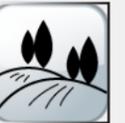
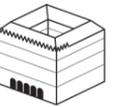
La trasformazione del Fondaco si qualifica come "dispositivo urbano complesso" in grado di servire sia la popolazione residente che i visitatori con strutture simili a quelle di un mercato, spazi per il pubblico ed eventi, offrendo un insieme differenziato di attività che rispondono alle esigenze quotidiane della città. Si tratta di un modello diverso dalle boutiques o megastores che proliferano nel centro storico. Del resto a partire dalla metà dell'XIX secolo i grandi magazzini moderni sono stati espressione del luogo cui appartengono. Svolgono un ruolo civico, rimanendo accessibili al pubblico e combinando all'attività commerciale, luoghi di ritrovo, eventi, attività culturali in sinergia con le istituzioni cittadine. Più che dai contenuti commerciali, il successo a lungo termine di un grande magazzino è sancito dalla sua capacità di autodeterminarsi come polo d'attrazione. Il suo valore aggiunto sta nella capacità di stabilire relazioni e scambi con il tessuto cittadino cui appartiene. Gli spazi più rappresentativi saranno totalmente ad uso pubblico, o manterranno una componente di programma non commerciale: la nuova copertura e la corte centrale - storicamente utilizzata al pari di un "campiello" - potranno essere destinati alla programmazione di eventi e attività culturali; le gallerie e le stanze d'angolo con vista su Canal Grande avranno invece un utilizzo ibrido - commerciale combinato con micro programmi ad uso collettivo. Il resto sarà occupato da aree di vendita che garantiranno comunque circolazione e fruizione agli utenti non commerciali. Il progetto di recupero continua la tradizione del Fondaco dei Tedeschi luogo storico di commercio e di scambi, centro urbano vitale ed in continua trasformazione.

### 4.9 RISORSE ENERGETICHE

Per quanto riguarda gli aspetti energetici, il progetto di recupero del Fondaco dei Tedeschi è orientato alla sostenibilità energetica attraverso l'impiego di impianti e soluzioni ad elevata efficienza ed allo sfruttamento, compatibilmente con la tutela storica culturale dell'edificio, di fonti rinnovabili o assimilate.

Sono a tal fine previsti i seguenti impianti e tecnologie:

- utilizzo sonde geotermiche verticali come sorgente termica per le pompe di calore al fine di produrre sia acqua calda in inverno che refrigerata in estate con elevati rendimenti e senza generare un significativo impatto acustico;
- utilizzo di pannelli radianti a soffitto per riscaldamento e raffrescamento in aderenza al solaio superiore in tutte quelle zone dell'edificio ove non siano in vista travetti lignei sotto solaio, dette zone sono importanti nel complesso delle superfici dell'edificio;
- utilizzo di pannelli radianti a soffitto per riscaldamento in aderenza al solaio superiore nelle zone servizi del mezzanino;



- utilizzo di pannelli radianti a pavimento nel solo atrio centrale al piano terra con funzione essenzialmente di riscaldamento ma che possono dare anche un contributo molto moderato al raffrescamento di quella zona mediante attivazione della massa del pavimento;
- l'utilizzo di "sistemi ad alta efficienza" per la climatizzazione degli ambienti come pompe di calore "geotermiche" ed il recupero di energia per la produzione acqua sanitaria dalle pompe di calore condensate ad aria;
- il notevole "miglioramento dell'isolamento termico" ottenuto su tutte le superfici oggetto di intervento (tetto, finestrate);
- l'utilizzo di sistemi di climatizzazione basati sull'impiego di fluidi termovettori "a bassa temperatura";
- l'utilizzo di "apparecchiature innovative di trattamento aria" che determinano elevati rendimenti di funzionamento e di recupero termodinamico unitamente ad un ottimale controllo della qualità del microclima;
- un elevato grado di filtrazione ed un preciso controllo dello stato igrometrico ed in definitiva della "qualità dell'aria" circolante all'interno degli edifici;
- l'accurata insonorizzazione dei locali tecnici ed in generale una particolare attenzione alle problematiche del "controllo acustico" dei sistemi tecnologici.

L'illuminazione artificiale interna dell'edificio sarà all'insegna della massima efficienza energetica e del suo uso razionale. Per tale ragione saranno impiegati corpi illuminanti con lampade a basso consumo e/o a led dotati di dispositivi di tipo elettronico per massimizzarne l'efficienza e regolabili mediante sensori di luce posti all'interno dei locali di lavoro.

Tali dispositivi, controllati da un sistema di regolazione automatica, consentiranno di valorizzare al meglio la luce naturale diurna proveniente dalle finestrate esistenti. Le lampade più vicine alla finestra forniranno luce con intensità minore delle lampade più lontane, in ragione della diversa penetrazione della luce solare. In questo modo il sistema garantirà sempre un livello di illuminazione costante riducendo al minimo gli sprechi di energia elettrica per illuminazione non necessaria.

È ampiamente dimostrato come tali sistemi consentano un risparmio energetico fino al 40% rispetto ai sistemi di illuminazione e accensioni tradizionali.

Di seguito si forniscono alcuni elementi di valutazione rispetto al bilancio energetico favorevole dell'intervento sia nei confronti di quanto richiesto dalle normative vigenti, sia nei confronti della precedente situazione quando erano presenti gli uffici delle Poste.

Per quanto riguarda il periodo invernale, come da Attestato di Certificazione Energetica, l'edificio è classificato in classe B, l'EPi invernale globale è di 6,91Kwh/m<sup>3</sup> anno mentre il limite normativo (legge 10/91) è di 12,79 Kwh/m<sup>3</sup>, quindi in fase invernale abbiamo -5,88Kwh/m<sup>3</sup> anno, che equivale ad un I -45% di consumo in energia primaria e proporzionalmente di CO<sub>2</sub>.

Per quanto riguarda il periodo estivo, non è ancora necessario per legge fare questa valutazione, pertanto, abbiamo fatto riferimento agli EER delle apparecchiature (l'EER misura l'efficienza della pompa di calore reversibile funzionante in configurazione estiva in raffreddamento, più l'EER è alto, minore è il consumo di energia elettrica per produrre lo stesso effetto frigorifero).

Le pompe di calore reversibili geotermiche hanno EER estivo medio 4,5 (compreso tra 4 e 5); le pompe di calore reversibili ad aria ad alta efficienza hanno un EER estivo medio 3,25 (compreso tra 3 e 3,5), tenendo in considerazione che i gruppi frigoriferi di normale uso hanno EER estivo compreso tra 2,5 e 2,9 e quindi assumendo una media di 2,7 si avrà:

- Per le pompe di calore reversibili geotermiche un EER +40% rispetto alle tradizionali,
- Per pompe di calore reversibili ad aria un EER +17% rispetto alle tradizionali.

Per quanto riguarda le unità di trattamento aria, con gruppo pompa di calore reversibile interno alla macchina con recupero termodinamico, l'EER è compreso fra 6 e 7, il consumo elettrico dei ventilatori UTA è del -50% rispetto a soluzioni tradizionali, pertanto le apparecchiature utilizzate avranno una efficienza equivalente di recupero del 70%, superiore del 20% rispetto a soluzioni tradizionali (efficienza recupero 50%).

Per quanto sopra detto, si può riassumere che si avrà una riduzione di energia primaria superiore al 40% in fase invernale ed al 20 % in fase estiva, con conseguente proporzionale riduzione della emissione di CO<sub>2</sub>.

Facendo un confronto con l'edificio delle Poste preesistente possono essere fatte le seguenti considerazioni:

- l'isolamento termico delle coperture prima era assente;
- saranno sostituiti tutti gli infissi delle finestre e del lucernaio centrale con materiali di elevata qualità ed elevato isolamento;
- saranno utilizzati sistemi a pompa di calore geotermica e ad aria, e Unità di Trattamento Aria in sostituzione di caldaie, frigoriferi ed UTA di vecchia costruzione con recuperi di efficienza significativi.

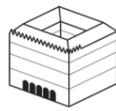
#### 4.10 INQUINAMENTO LUMINOSO

L'edificio non prevede l'installazione di illuminazione privata esterna e quindi non è soggetto alla L.R. 17/2009 o al Piano Regolatore dell'Illuminazione Urbana, in fase di elaborazione da parte del Comune di Venezia, in quanto usufruirà della pubblica già esistente. La nuova copertura sarà realizzata con vetri a basso fattore solare per evitare l'eventuale l'abbagliamento dall'esterno. Non saranno utilizzate luci rivolte verso l'alto.

#### 4.11 INQUINAMENTO ELETTROMAGNETICO

Il tema non rileva. Non si prevede infatti la realizzazione di cabine elettriche nuove in aggiunta a quella esistente; le antenne di telecomunicazione oggi presenti sulla copertura saranno dismesse prima dell'avvio dei lavori con beneficio dell'ambiente circostante.





**II FONDACO  
dei Tedeschi**

**4.12 SINTESI DEGLI IMPATTI E DELLE MITIGAZIONI**

**S.P.A.**  
Il Fondaco dei Tedeschi

---

**STUDIO  
PRELIMINARE  
AMBIENTALE**

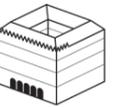
Quadro di  
Riferimento  
Ambientale



P71200AGA0100

COMPONENTE	IMPATTI NEGATIVI E POSITIVI	MISURE DI MITIGAZIONE/COMPENSAZIONE
Atmosfera	<p><u>Fase di costruzione</u> Emissioni di polveri dovute ad attività di cantiere, a demolizioni e scavi. Emissioni dovute alle imbarcazioni che approvvigioneranno il cantiere. Si tratta di un impatto poco significativo visto l'intenso traffico giornaliero presente su Canal Grande (stimati 7 viaggi/giorno).</p> <p><u>In esercizio</u> L'insieme delle soluzioni a risparmio energetico progettate permette una riduzione della immissione di CO2 in ambiente rispetto alle attuali normative e, soprattutto, rispetto alla situazione presente quando erano insediati gli uffici delle Poste Italiane. (rif. Cap. 4.9) E' previsto il rifacimento di tutti gli infissi, l'isolamento della copertura prima inesistente, l'uso di impianti ad alta efficienza quali in particolare le pompe di calore condensate ad aria, fluidi termovettori a bassa temperatura, realizzazione di un campo geotermico. Non si utilizzano caldaie a gas metano, pertanto non vi sono emissioni di inquinanti atmosferici e gas climalteranti per combustione. Apparecchiature di trattamento aria di ultima generazione. Flusso delle merci in arrivo e dei rifiuti in uscita per le emissioni connesse al traffico motorizzato: impatto poco significativo per quantità e per modalità di gestione.</p>	<p><u>Fase di costruzione</u> Cantiere sito all'interno dell'edificio dove si svolgeranno le lavorazioni più impattanti. All'esterno ci saranno solo i ponteggi e sul pontone che sarà installato sul fronte Canal Grande saranno presenti alcuni containers per le maestranze. Il cantiere sarà ubicato nel cortile interno che sarà sempre provvisto di copertura. Ciò contribuirà a limitare la diffusione di polveri all'esterno. Non sono previste aree di stoccaggio o deposito di materiali o mezzi all'esterno. Non si utilizzeranno gru o altri automezzi ma solo mezzi elettrici Eventuali mezzi a scoppio presenti in cantiere saranno dotati di opportuni filtri per le emissioni di CO2. Calcestruzzo e ferri d'armatura saranno confezionati fuori dal cantiere. Le opere relative alla sabbiatura delle strutture metalliche della copertura superiore del cortile interno verranno eseguite fuori dal cantiere. Le impalcature saranno protette da telo frangivento così da limitare la dispersione di eventuali polveri.</p>
Ambiente idrico	<p><u>Fase di costruzione</u> I lavori sulle fondazioni hanno un impatto poco significativo sulla falda superficiale. Non si utilizzeranno gru o altri automezzi ma solo mezzi elettrici e quindi lo sversamento accidentale di sostanze inquinanti è remoto. L'interferenza sulla falda superficiale è poco significativa, vista la già importante pressione antropica</p>	<p><u>Fase di costruzione</u> Negli interventi sulle fondazioni non si utilizzeranno fanghi bentonitici. L'eventuale area di stoccaggio per scorte di carburanti sarà isolata, protetta e segnalata adeguatamente, anche al fine di evitare il generarsi di focolai d'incendio</p>

	<p>su di essa. <u>In esercizio</u> Le sonde geotermiche verticali non determinano interferenze significative con la falda in pressione andando a realizzare un circuito chiuso che preserva le condizioni iniziali di pressione della falda. L'alimentazione di acqua potabile è dall'acquedotto pubblico. Produzione di reflui.</p>	<p><u>In esercizio</u> L'impianto di depurazione delle acque reflue è un impianto biologico di tipo MBR (Membrane Biological Reactor), di tipologia già utilizzata in numerose installazioni nel centro storico di Venezia. L'adozione di membrane di ultrafiltrazione dà ottimi risultati nei trattamenti biologici a fanghi attivati Per gli scarichi della cucina ristorante e del bar verrà installata una vasca condensa grassi.</p>
Suolo e sottosuolo	<p><u>Fase di costruzione</u> Impatto poco significativo per le quantità in gioco, inoltre il suolo di Venezia è costituito interamente da depositi antropogenici. <u>In esercizio</u> I nuovi ingombri (fondazioni e volume interrato) sono marginali e non altereranno l'attuale interazione terreno-strutture e non creeranno alcun impatto sulla componente</p>	<p><u>Fase di costruzione</u> Le terre di risulta derivanti dagli scavi per il locale interrato e le nuove fondazioni saranno caratterizzate e se possibile riutilizzate ovvero portate in discarica.</p>
Sistema socio- economico	<p><u>Fase di costruzione</u> Incremento delle imbarcazioni limitato rispetto al flusso esistente, rumore e polveri temporalmente limitato. <u>In esercizio</u> Impatto positivo: nuova offerta polifunzionale (attività commerciali, culturali e spazi di socialità) rivolta sia ai flussi turistici, sia alla popolazione residente. Impatto positivo: creazione di nuovi posti di lavoro</p>	<p><u>Fase di costruzione</u> Vedasi azioni adottate per le singole componenti</p>
Mobilità	<p><u>Fase di costruzione</u> L'incremento del traffico dovuto alle imbarcazioni che approvvigionano il cantiere, è poco significativo rispetto all'intenso traffico giornaliero su Canal Grande. <u>In esercizio</u> La riapertura del doppio ingresso sulla corte interna avrà un impatto positivo sul flusso dei pedoni che verrà agevolato. Non si prevede un incremento di afflusso di pedoni in quanto l'area è già fortemente frequentata. Rispetto al traffico merci su acqua si stimano mediamente 3-4 barche al giorno che salgono a 7 nei momenti di punta (30 gg all'anno); quindi l'impatto risulta scarsamente significativo rispetto alla situazione attuale.</p>	<p><u>Fase di costruzione</u> Possibilità di gestire i flussi delle imbarcazioni <u>In esercizio</u> Essendo in presenza di un gestore unico i flussi merci potranno essere controllati evitando le situazioni di eventuale criticità.</p>
Inquinamento elettromagnetico	<p><u>In esercizio</u> Impatto poco significativo; si utilizzerà la vicina cabina elettrica già esistente</p>	<p><u>In esercizio</u> Si evidenzia che saranno rimosse le due antenne per le telecomunicazioni attualmente poste sull'edificio.</p>
Inquinamento luminoso	<p>Impatto poco significativo in quanto non si prevede l'installazione di illuminazione privata esterna.</p>	<p>La nuova copertura in vetro prevede l'utilizzo di vetri coalizzati a controllo solare e di tendaggi chiari, per evitare l'eventuale l'abbagliamento dall'esterno. Non saranno utilizzate luci rivolte verso l'altro, che sparano verso il cielo. I sistemi di illuminazione studiati consentiranno un risparmio energetico fino al 40% rispetto ai sistemi di illuminazione e accensioni tradizionali.</p>



#### 4.13 FONTI

##### METEONORM software di Meteotest

LA QUALITÀ DELL'ARIA NEL COMUNE DI VENEZIA - RAPPORTO ANNUALE 2011 - (2012), di Comune di Venezia e ARPAV.

ATLANTE GEOLOGICO DELLA PROVINCIA DI VENEZIA DEL 2011 - (2001), Provincia di Venezia, a cura di Andrea Vitturi.

LA LAGUNA DI VENEZIA: GENESI ED EVOLUZIONE – di Ugo Scortegagna. Corso didattico formativo “La Laguna di Venezia: genesi, evoluzione, naturalità e salvaguardia, Anno 2008/2009.

HTTP://WWW.SILVENEZIA.IT/ - Atlante della Laguna, il geoportale della laguna, del territorio e della zona costiera di Venezia.

LAND SUBSIDENCE IN THE VENETIAN AREA: KNOWN AND RECENT ASPECTS - (2005) di Carbognin et al., Giornale di Geologia Applicata

INDAGINE IDROGEOLOGICA DEL TERRITORIO PROVINCIALE DI VENEZIA - (2000). Di Dal Prà A. et al.

L'EVOLUZIONE MORFOLOGICA DELLA LAGUNA DI VENEZIA ATTRAVERSO LA LETTURA DI ALCUNE MAPPE STORICHE E DELLE SUE CARTE IDROGRAFICHE - (2010) di Luigi D'Alpaos.

I SUOLI DELLA PROVINCIA DI VENEZIA – (2008) Provincia di Venezia e ARPAV, a cura di Andrea Vitturi e Paolo Giandon.

LINEAMENTI GEOLOGICO-GEOMORFOLOGICI ED EVOLUZIONE PALEOIDROGRAFICA DEL TERRITORIO URBANO DI VENEZIA, MESTRE E MARGHERA - di Bondesan, Fontana, Furlanetto, Magri, Meneghel, Mozzi, Primon in Atti del Convegno sulla Geologia urbana di Venezia, organizzato da SIGEA nel 2006.

<p><b>Rumore</b></p>	<p><u>In fase di costruzione</u> Rumore dovuto alle attività di cantiere e ai mezzi utilizzati</p> <p><u>In esercizio</u> Impatto poco significativo, l'edificio è sito in un punto di Venezia di intensa attività sia a carattere commerciale, che di passaggio di persone che di transito di imbarcazioni. Nel tempo di riferimento notturno, invece, la condizione di impatto acustico, seppur limitato, potrebbe manifestarsi. Da considerare tuttavia che la convenzione stipulata con il Comune di Venezia prevede una programmazione concertata degli eventi aperti al pubblico.</p>	<p><u>In fase di costruzione</u> Posizionare possibilmente le sorgenti sonore significative in luoghi interni e/o separati dagli ambienti esterni</p> <p>Eseguire verifica acustica all'inizio dei lavori tramite rilievo fonometrico dedicato dell'emissività effettiva delle sorgenti sonore.</p> <p><u>In esercizio</u> Verificare le caratteristiche acustiche degli impianti tecnologici out-door (notturno). Eseguire eventuale calcolo previsionale dei livelli indotti ai ricettori delle sorgenti sonore out-door (notturno). Eseguire verifica acustica ai ricettori al termine dell'installazione impianti out-door prima della messa in esercizio (notturno)</p>
<p><b>Flora e fauna</b></p>	<p>Impatto trascurabile rispetto alla flora e limitato rispetto alla fauna per la potenziale presenza di specie tutelate dalle Direttive europee. Si rimanda per questo allo Screening di VINCA.</p>	



## II FONDACO dei Tedeschi

### 4.14 ALLEGATI

Si allegano al presente Studio i seguenti documenti citati nel Quadro Programmatico in ordine alla conformità del progetto:

1. Delibera di Consiglio Comune di Venezia n. 18/2013
2. Delibera di Giunta Comunale n.676/2011
3. Convenzione tra Comune di Venezia e società Edizione
4. Parere Commissione Edilizia Terr. Centro Storico del 19/12/2012
5. Parere Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna prot. 17102 del 6/12/2012
6. Stralcio verbale Conferenza dei Servizi n. 24222 del 11/1/2013 in cui la Soprintendenza estende il parere favorevole espresso nel dicembre 2012 anche agli aspetti paesaggistici.



## COMUNE DI VENEZIA

Estratto dal registro delle deliberazioni del CONSIGLIO COMUNALE  
Sessione Straordinaria – 1^ Convocazione – Seduta Pubblica

n. 18 - SEDUTA DEL 11 MARZO 2013

Pres. Ass.	Pres. Ass.	Pres. Ass.
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> BARATELLO Maurizio	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> GIORDANI Luigi	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> SCARPA Alessandro
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> BAZZARO Gabriele	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> GIUSTO Giovanni	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> SCARPA Renzo
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> BELCARO Pierantonio	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> GUZZO Giacomo	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> SEIBEZZI Camilla
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> BONZIO Sebastiano	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> LASTRUCCI Valerio	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> SOTTANA Christian
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> BORASO Renato	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> LAVINI Lorenza	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> SPERANZON Raffaele
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> BORGHELLO Claudio	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> LAZZARO Bruno	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> TAGLIAPIETRA Davide
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> CACCIA Giuseppe	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> LOCATELLI Marta	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> TICOZZI Domenico
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> CAMPA Cesare	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> MOGNATO Michele	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> TOSO Giuseppe
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> CAPOGROSSO Giampietro	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> MOLINA Jacopo	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> TRABUCCO Gianluca
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> CAVALIERE Antonio	<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> ORSONI Giorgio	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> TURETTA Roberto
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> CENTANINI Bruno	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PAGAN Carlo	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> VENTURINI Simone
<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> CENTENARO Saverio	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PLACELLA Gian Luigi	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> VIANELLO Alessandro
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> CONTE Pasquale Ignazio detto Franco	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> RENESTO Andrea	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ZECCHI Stefano
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> COSTALONGA Sebastiano	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> RIZZI Luca	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ZUANICH Marco
<input type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> FORTUNA Ennio	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ROSTEGHIN Emanuele	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ZUIN Michele
<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> FUNARI Nicola	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> SCARAMUZZA Gabriele	

37   10

Presiede: **Il Presidente Roberto Turetta**

Partecipa: **Il Vice Segretario Generale dott. Francesco Vergine**

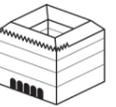
S.P.A.  
Il Fondaco dei Tedeschi

STUDIO  
PRELIMINARE  
AMBIENTALE

Quadro di  
Riferimento  
Ambientale



P71200AGA0100



Seduta del 11 marzo 2013

## IL CONSIGLIO COMUNALE

su proposta dell'Assessore all'Edilizia Privata ed all'Urbanistica e dell'Assessore al Commercio

### Premesso:

- che in data 28.12.2011 è stata sottoscritta fra il *Comune di Venezia* e la *Soc. Edizione S.r.l.*, una convenzione per la riqualificazione e rifunzionalizzazione del complesso immobiliare denominato *Fontego dei Tedeschi*, sito nel sestiere di San Marco, approvata con deliberazione di Giunta n. 676 del 23/12/2011;
- che in data 31.01.2012 il sig. Cinotti Gianni, in qualità di legale rappresentante della *Soc. Edizione S.r.l.* - con sede in Treviso, via Calamaggiore n. 23 - ha presentato domanda prot. gen. n. 45510 per l'ottenimento di Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici per la ristrutturazione con modifica della destinazione d'uso ad attività commerciale dell'immobile sito a Venezia, San Marco n. 5554, denominato "*Fontego dei Tedeschi*", di cui *Edizione S.r.l.* è proprietaria;
- che il *Fontego dei Tedeschi* nella sua attuale configurazione architettonica, per quanto pesantemente rimaneggiato durante i restauri del 1928-1939, è stato edificato nei primi anni del Cinquecento con la precisa vocazione di luogo di accoglienza e di scambi commerciali per i mercanti tedeschi e del nord Europa. Nel fondaco furono ospitate numerose botteghe fino alla dominazione napoleonica che trasformò il fondaco in uffici e servizi.

### Considerato:

- che l'immobile ricade in zona territoriale omogenea di tipo "A", ai sensi del D.M. n. 1444/1968;
- che il Comune di Venezia è dotato, per l'ambito del Centro Storico di Venezia, della Variante al P.R.G. per la Città Antica di Venezia, adottata dal C.C. con propria deliberazione n. 277 del 2.12.1996, approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 3987 del 9.11.1999 e pubblicata sul B.U.R. n. 106 in data 7.12.1999;
- che l'unità edilizia oggetto d'intervento risulta inserita negli elenchi e negli elaborati degli standards urbanistici della vigente Variante al P.R.G. per la Città Antica, approvata con deliberazione della Giunta Regionale n. 2547 del 13.09.2002 e pubblicata sul B.U.R. n. 99 del 8.10.2002, con destinazione "*attrezzature collettive di interesse comune - Ufficio Postale*";  
A tale proposito si rileva che la relazione allegata alla variante al P.R.G. "*Standards urbanistici ai sensi degli articoli 22 e 25 della L.R. 61/85*", approvata con Delibera G.R.V. n. 2547/2002, riporta in dettaglio il dimensionamento degli standard per la Città Antica, per singola categoria. Da tale analisi risulta, peraltro, un sovradimensionamento proprio della categoria di standard denominata "*attrezzature di interesse comune*" (comprendente, fra le diverse voci elencate a pagina 5, anche gli uffici postali) con una dotazione di progetto di 9 mq. per abitante, contro i 4,5 mq. minimi previsti dalla legge.  
Inoltre, si rileva che la destinazione ad ufficio postale individuata dalla Variante al P.R.G. vigente è cessata in seguito alla dismissione e conseguente alienazione del bene da parte delle Poste Italiane e che i vincoli espropriativi, di durata quinquennale, risultano decaduti ai sensi dell'art. 9, commi 2 e 3, del D.P.R. 8-6-2001 n. 327 "*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità*".  
Tuttavia, pur essendo decaduti i vincoli preordinati all'esproprio, permane una destinazione urbanistica ad attrezzature ad interesse comune e pertanto, il rilascio del permesso di costruire per un'attività commerciale richiede, la preventiva deroga ai sensi dell'art. 14 del

18 = PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI, AI SENSI DELL'ART 14 DEL D.P.R. 6 GIUGNO 2001 N. 380 E DELL'ART. 5, COMMA 13, DELLA LEGGE 12 LUGLIO 2011 N. 106, PER LA RISTRUTTURAZIONE DELL'IMMOBILE, DENOMINATO "*FONTEGO DEI TEDESCHI*", DA ADIBIRE AD USO COMMERCIALE AI SENSI DELLA LR 50/2012.

Il Presidente pone in discussione l'argomento relativo all'oggetto iscritto al punto n. 1 dell'odg.

L'assessore Micelli illustra la proposta di deliberazione.

-----  
"omissis"  
Riportato a verbale

- Nel corso della seduta, il Consiglio Comunale ha votato alcuni emendamenti e subemendamenti, volti a modificare la proposta di deliberazione, o suoi allegati, pervenuti all'esame del Consiglio Comunale. Gli emendamenti e le relative schede di votazione risultano allegati quale parte integrante del presente atto (vedi allegato "Emendamenti votati" D.C.C. 18/2013). Il testo che segue è definitivo e comprensivo degli emendamenti approvati. Il dibattito avvenuto è riportato a verbale.

-----  
Prima della votazione finale rientrano in aula i consiglieri Campa, Centenaro, Giusto, Locatelli, Placella, Scarpa R., Zuin; esce il consigliere Baratello ed il numero dei presenti si eleva a 28.

-----  
Non avendo alcun altro consigliere chiesto la parola, il Presidente invita il Consiglio ad assumere i provvedimenti di propria competenza in ordine alla proposta di deliberazione così come emendata

E



## II FONDACO dei Tedeschi

S.P.A.

Il Fondaco dei Tedeschi

STUDIO PRELIMINARE AMBIENTALE

Quadro di Riferimento Ambientale



P71200AGA0100

D.P.R. 380/2001, riguardante anche la destinazione d'uso e dall'art. 5, comma 13, della legge 12.07.2011 n. 106.

- che la vigente Variante al P.R.G. per la Città Antica classifica l'immobile, dal punto di vista tipologico, come *unità edilizia speciale preottocentesca a struttura modulare (tipo SM)*, normata dagli artt. 10, 13 e dalla scheda 22 delle Norme Tecniche di Attuazione;
- che, poiché l'edificio ricade all'interno della conterminazione lagunare e insiste in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D.M. 01.08.1985, le modifiche dell'aspetto esteriore dell'edificio sono assoggettate all'ottenimento dell'Autorizzazione Paesaggistica, ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e s.m.i., su parere vincolante della competente Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna;
- che l'immobile è assoggettato alla tutela monumentale, ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42 e pertanto qualsiasi intervento di carattere edilizio o mutamento della destinazione d'uso del bene dovrà essere subordinato ad autorizzazione della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna;

### Vista:

- l'istruttoria tecnica redatta dalla Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia – Settore per l'Edilizia Centro Storico e Isole, dalla quale si rilevano i contrasti del progetto di ristrutturazione del *“Fontego dei Tedeschi”* con le prescrizioni normative dettate dalla Variante al P.R.G. per la Città Antica, che di seguito sinteticamente si descrivono:

- 1) la modifica della destinazione d'uso ad attività commerciale, ai piani superiori a quello terreno, contrasta con la parte III della scheda 22 delle Norme Tecniche di Attuazione, che disciplina le destinazioni d'uso compatibili con l'unità edilizia escludendo quella commerciale;
- 2) la costruzione di un nuovo solaio di calpestio all'ultimo piano, con aumento di superficie e di volume per innalzamento della copertura di cm. 160, in corrispondenza della corte centrale, e trasformazione in copertura orizzontale delle falde di copertura interne alla corte centrale delle ali nord, est e parzialmente sud. Tali interventi contrastano con l'art. 10 e con la scheda 22 delle norme tecniche di attuazione che prescrivono il mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani e contrastano altresì con l'art. 13 delle norme tecniche di attuazione, che prescrive la conservazione delle coperture esistenti tradizionali.

### Considerato inoltre:

- che l'intervento di riqualificazione e rifunzionalizzazione del *Fontego dei Tedeschi*, visto anche il contenuto della convenzione richiamata in premessa, risponde a criteri di interesse pubblico come definito dalla Circolare Ministero dei Lavori Pubblici 28 ottobre 1967 n. 3210, in quanto:
  - 1) recupera uno dei più antichi ed ampi edifici storici della Città Antica, qualificato come bene culturale, con la riproposizione dell'originaria destinazione commerciale propria del Fondaco, integrata con la destinazione culturale;
  - 2) apre al pubblico l'intero edificio del Fondaco, anche nelle parti rimaste inaccessibili per decenni durante l'uso dei servizi postali;
  - 3) consente la fruizione pubblica gratuita di ampi spazi interni del Fondaco;
  - 4) consente al Comune di disporre gratuitamente di spazi interni al Fondaco per iniziative culturali e di promozione turistica;
  - 5) non comporta alcun onere finanziario al Comune di Venezia e anzi procura allo stesso notevoli risorse finanziarie straordinarie;
  - 6) attiva investimenti privati ingenti con creazione, a regime, di nuovi posti di lavoro stimati in non meno di 400 posti di lavoro diretti oltre a quelli dell'indotto;
  - 7) consolida i servizi offerti dalla Città storica al mercato internazionale;
- che per la realizzazione dell'intervento di ristrutturazione, così come previsto nella convenzione, si rende necessaria una deroga al vigente strumento urbanistico, mediante

l'applicazione dell'art. 14, comma 1, del D.P.R. n. 380/2001, il quale recita: *“... è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del Consiglio Comunale, nel rispetto comunque, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo n. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia ...”* e dell'art. 5, comma 13, della legge 12.07.2011 n. 106 che ammette *“... il rilascio del permesso in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 anche per il mutamento delle destinazioni d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari”*;

- che la destinazione ex-ante, essendo stata sede delle Poste e Telecomunicazioni, ascrivibile ad attività direzionale, risulta compatibile e complementare con la destinazione commerciale da attivare;
- che quindi sussistono i presupposti di legge così come previsto dall'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e dall'art. 5, comma 13, della legge 12.07.2011 n. 106 per il rilascio del Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici;
- che la deroga può riguardare, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza (art. 14, comma 3, del D.P.R. n. 380/2001) esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 2.04.1968 n. 1444, nonché i mutamenti delle destinazioni d'uso (art. 5, comma 13, della legge 106/2011);

### Visti:

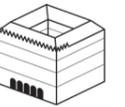
- i pareri espressi in sede di Conferenza di Servizi n. 2 del 7.02.2012, di cui all'allegato verbale prot. n. 2012/63142, dalla Direzione Centrale Patrimonio, dalla Municipalità del Centro Storico e Isole, dalla Direzione Centrale Polizia Municipale, dalla Direzione Ambiente Tutela delle Acque e dell'Igiene, dal Settore Aria ed Energia, dalla Direzione P.E.L. Area Opere di Urbanizzazione e Ufficio Eliminazione Barriere Architettoniche;
- la Legge Regionale n. 50 del 28/12/2012 – BUR n. 110 del 31/12/2012 *“Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione Veneto”*, in particolare l'art. 21 comma 5, il quale consente in deroga a quanto previsto dal comma 2 e 3 del citato art. 21, le medie e grandi strutture di vendita che possono essere insediate nei centri storici nel rispetto dei vincoli previsti\* dalla vigente normativa, anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica - edilizia ed ambientale;  
*\*citati a titolo esemplificativo nell'allegato “dati informativi concernenti la Legge Regionale” quali, “..vincoli paesaggistici, ambientali ecc...”*

### Considerato infine:

applicabile all'immobile in oggetto la disposizione del citato art. 21, comma 5 della L.R. 50/2012 in quanto oggetto di interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale;

### Visto inoltre:

- che la Commissione Scientifica Comunale in data 2.02.2012 ha accertato lo stato di alterazione costruttivo e distributivo dell'unità edilizia denominata Fontego dei Tedeschi, definendola *“trasformata in modo irreversibile”*, secondo la procedura prevista dall'art. 4 delle Norme Tecniche di Attuazione per la Città Antica;
- che in data 06/12/2012, con nota prot. n.17102, la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna, in merito alla realizzazione dell'intervento di ristrutturazione del *“Fontego dei Tedeschi”*, ha espresso parere favorevole condizionato. Tale



parere è stato espresso nei riguardi della tutela del bene culturale, ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs. n. 42/2004 e s.m.i.;

- che in data 19/12/2012 è stato acquisito il parere favorevole da parte della Comm.ne Edilizia Integrata a condizione che la terrazza in copertura venga resa accessibile a norma di legge;
- che in data 11/01/2013 la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna ha espresso parere favorevole vincolante all'intervento ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 42/2004 in sede di Conferenza dei Servizi di cui al verbale prot. n. 24222;
- che in data 13/02/2012, con nota prot. n. 0003436 – p/19499 il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco della Provincia di Venezia ha espresso il seguente parere: “conforme”;
- che in data 03/02/2012, con nota prot. n.2012/7665 – 9 NIP, l'Ulss n. 12 di Venezia - Settore Igiene Pubblica ha espresso il seguente parere: “favorevole - condizionato”;
- che in data 23.01.2013, con nota prot. gen. n. 39462 è stata trasmessa alla Municipalità di Venezia, Murano Burano la presente proposta di deliberazione corredata da tutti gli atti e gli elaborati che ne costituiscono parte integrante e che la stessa ha espresso parere favorevole con osservazioni, con Delibera n. 10 del 18.02.2013, controdedotta come da allegato Z”;
- che le Commissioni Consiliari V<sup>^</sup> e IX<sup>^</sup>, nella seduta del 26.02.2013 hanno chiesto la discussione;
- l'art. 107 del D.Lgs. 18.08.2000 n. 267;
- i pareri di regolarità tecnica espressi ai sensi dell'art 49 del D.Lgs. n. 267/2000 dal Direttore della Direzione Sportello Unico ed Edilizia e dal Direttore della Direzione Commercio e Turismo e di regolarità contabile dal Direttore della Direzione Finanza Bilancio e Tributi;

#### ESEGUITASI LA VOTAZIONE CON SISTEMA ELETTRONICO

Consiglieri presenti: 28 - votanti: 25

Astenuti: 2 (Lastrucci, Molina)

Voti favorevoli: 18 (Belcaro, Borghello, Caccia, Conte, Giordani, Guzzo, Orsoni, Pagan, Renesto, Rosteghin, Scaramuzza, Tagliapietra, Ticozzi, Toso, Trabucco, Turetta, Venturini, Zuanich)

Voti contrari: 7 (Campa, Centenaro, Giusto, Locatelli, Placella, Scarpa R., Zuin)

Pur presente in aula non partecipa alla votazione : 1 (Capogrosso)

#### DELIBERA

1. dichiarare che il progetto di riqualificazione e rifunzionalizzazione tramite ristrutturazione e ampliamento di superficie e volume con modifica della destinazione d'uso ad attività commerciale dell'immobile sito in San Marco n. 5554, denominato “Fontego dei Tedeschi” - presentato dalla Edizione S.r.l. con sede in Treviso, riveste carattere di interesse pubblico e pertanto rispetta i presupposti di cui all'art. 14 del D.P.R. 6.06.2001 n. 380 e s.m.i. nonché risulta rispettoso dei presupposti della Legge Regionale n. 50 del 28/12/2012 “Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione

Veneto” e, in particolare dell'art. 21 comma 5 della medesima che consente la possibilità di applicazione della deroga a quanto previsto dai commi 2 e 3 del citato art. 21, qualora le caratteristiche dimensionali finali dello stesso insediamento rientrino tra le medie o grandi strutture di vendita, trattandosi di intervento di “riqualificazione e rifunzionalizzazione” così come conclamato dalla convenzione in data 28.12.2011, sottoscritta fra il Comune di Venezia e la Soc. Edizione S.r.l.).

2. approvare in deroga alla strumentazione urbanistica vigente, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380/2001 e dell'art. 5, comma 13, della legge 12.07.2011 n. 106, il progetto di ristrutturazione con cambio d'uso ad attività commerciale dell'immobile sito in San Marco n. 5554, denominato “Fontego dei Tedeschi” - di proprietà della Edizione S.r.l., secondo il progetto allegato che forma parte integrante del presente atto, costituito dai seguenti elaborati:
  1. Copia dell'istanza di Permesso di Costruire in Deroga prot.n. 2012/45510;
  2. All. 02 - Documentazione fotografica;
  3. All. 04 - Ricerca storica;
  4. All. 7 – Relazione illustrativa progetto linee vita (contenuto elaborato grafico PdS-10)
  5. All. 8 - Relazione illustrativa legge n. 13/1989;
  6. Elaborati grafici dello stato di fatto:
    - Tav. da RI-00 a RI-07 – Planimetria generale e piante - stato di fatto,
    - Tav. da RI-08 a RI-15 - Sezioni - stato di fatto,
    - Tav. da RI-16 a RI-19 - Prospetti - stato di fatto;
  7. Fascicolo del Progetto Architettonico, costituito da:
    - Tav. A-00-00 inquadramento urbanistico;
    - Tav. da A-05-01 a A-05-07 - Piante - stato di progetto,
    - Tav. da A-10-01 a A-10-05 ; da A-10-07 a A-10 -08; da A-10-11 a A-10-14 - Sezioni – stato di progetto,
    - Tav. da A-15-01 a A-15-04 - Prospetti - stato di progetto,
    - Tav. da A-20-01 a A-20-10 – Distributivi funzionali,
    - Tav. da A-25-01 a A-25-07 - Progetto dei percorsi,
    - Tav. da A-30-01 a A-30-07 - Piante - Comparativa demolizioni e ricostruzioni,
    - Tav. da A-31-01 a A-31-04 - Prospetti - Comparativa demolizioni e ricostruzioni,
    - Tav. da A-32-02 a A-32-03; A-32-05; A-32-07 - Sezioni - Comparativa demolizioni e ricostruzioni,
    - Tav. A-35-02, A-35-05, A35-06 – Architettonico;
  8. Tav. da L.13-01 a L.13-07 – Progetto Legge n. 13/1989,
  9. Tav. da PdAa-1 a PdAa-5 – Opere per la protezione acque alte;
  10. All. 01 – Relazione generale
    - Dall'elaborato denominato All.01 – Relazione generale, vengono stralciate integralmente le pagg. 36 e 37, denominate “04. Scale mobili – opzione operabile a scomparsa”, in quanto non pertinenti e fuorvianti rispetto al progetto da approvare con la presente delibera. Le scale mobili autorizzate dalla Soprintendenza trovano la loro collocazione all'interno dell'ala est del Fontego, consentendo così di mantenere inalterata l'integrità spaziale del cortile.
  11. Schema della “Convenzione Accessoria al Permesso di Costruire in deroga” (Allegato e costituente parte integrante alla presente).
3. stabilire che la deroga viene concessa con le motivazioni ed i contenuti in premessa descritti, per i seguenti punti:
  - 1) la **modifica della destinazione d'uso ad attività commerciale**, ai piani superiori a quello terreno, non ammessa dalla parte III della scheda 22 delle Norme Tecniche di Attuazione della vigente V.P.R.G. per la Città Antica, la quale disciplina in modo puntuale le



## II FONDACO dei Tedeschi

S.P.A.  
Il Fondaco dei Tedeschi

STUDIO  
PRELIMINARE  
AMBIENTALE

Quadro di  
Riferimento  
Ambientale



P71200AGA0100

destinazioni d'uso compatibili con l'unità edilizia, escludendo quella commerciale ai piani superiori al terreno;

- 2) **ampliamenti di superficie e di volume a mezzo costruzione di un nuovo solaio di calpestio all'ultimo piano con aumento della S.P. di mq. 400,00 e del volume di mc. 1340,00 per innalzamento della copertura (lucernario a falde traslucide) di cm. 160**, in corrispondenza della corte centrale ; trasformazione in copertura orizzontale delle falde di copertura interne alla corte centrale delle ali nord, est e parzialmente sud, con conseguente aumento di superficie di **mq. 350,00** e di **volume di mc. 1050,00**, per un totale complessivo di tutti gli ampliamenti pari a **mq. 750,00 di S.P e di mc. 2390,00 di volume**.

Tali interventi contrastano con l'art. 10 e con la scheda 22 delle norme tecniche di attuazione che prescrivono il mantenimento del volume edificato e del preesistente numero dei piani; le opere connesse all'ampliamento, contrastano altresì con l'art. 13 delle norme tecniche di attuazione, che prescrive la conservazione delle coperture esistenti tradizionali e non ammette la realizzazione di coperture a terrazzo, neppure parziali;

4. dare mandato alla Direzione Sportello Unico per l'Edilizia, Settore Edilizia di Iniziativa Privata e Agibilità Centro Storico e Isole di esperire, in attuazione al presente atto, tutte le procedure previste dalla legislazione vigente per la prosecuzione dell'iter amministrativo del Permesso di Costruire in deroga, che sarà condizionato al rispetto integrale degli impegni convenzionali assunti in base all'atto in data 28.12.2011 con cui è stata sottoscritta fra il *Comune di Venezia* e la *Soc. Edizione S.r.l.* una convenzione per la riqualificazione e rifunzionalizzazione del complesso immobiliare denominato *Fontego dei Tedeschi*, sito nel sestiere di San Marco, approvata con deliberazione di Giunta n. 676 del 23/12/2011:

- il "campiello" situato nella parte centrale del Fondaco sia destinato ad accesso e ad uso pubblico gratuito, libero da qualsivoglia installazione o cosa (come da progetto allegato – tavola A-25-01, così come alcuni locali per una sup. complessiva di circa 200 mq da destinare a servizi alla persona;
- la terrazza panoramica dovrà essere ad accesso e ad uso pubblico gratuito, inclusi i percorsi di accesso;
- l'Amm.ne Comunale potrà fruire direttamente e gratuitamente per proprie iniziative istituzionali della "sala eventi" a livello della copertura del "campiello";
- Edizione s.r.l. avrà facoltà di utilizzare il "campiello" per eventi speciali temporanei, culturali o commerciali e il Comune di Venezia potrà utilizzare il "campiello" per eventi culturali per almeno 10 giorni l'anno;
- Edizione s.r.l. e il Comune di Venezia programmeranno periodicamente le modalità, anche temporali, dell'accesso e uso pubblico degli spazi a ciò destinati nel Fondaco e gli eventi speciali in modo da garantirne la compatibilità con la normale operatività e apertura al pubblico del Fondaco, con le esigenze di sicurezza e di periodica chiusura per manutenzioni e pulizia.

Dare mandato alla Direzione Commercio e Turismo, settore Commercio, di esperire, in attuazione al presente atto, tutte le procedure previste dalla legislazione vigente in materia commerciale, come disciplinate dalla LR 50/2012.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.

-----

Rientra in aula il consigliere Baratello; escono i consiglieri Campa, Centenaro, Giusto, Lastrucci, Locatelli, Placella, Scarpa R. Zuin ed il nmro dei presenti si riduce a 21.

-----

Successivamente, su proposta del Presidente, viene posta in votazione l'immediata eseguibilità della deliberazione:

Eseguitasi la votazione col sistema elettronico :  
Consiglieri Presenti: 21 – votanti : 20  
Voti favorevoli: 20  
Presente in aula non partecipa al voto: 1 (Baratello)

Il Presidente dichiara la deliberazione immediatamente eseguibile, anzi (vedi precisazione successiva)

-----

Omissis  
Riportato a verbale

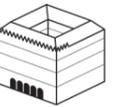
-----

il Presidente rettifica la precedente dichiarazione e, ai sensi dell'art.134, IV comma del D. Lgs. 18.8.2000 n.267, dichiara la deliberazione non immediatamente eseguibile in quanto la votazione si è svolta in mancanza del requisito richiesto, consistente nel voto espresso dalla maggioranza dei componenti. Tutto ciò considerato

### IL CONSIGLIO DELIBERA

dichiarare non immediatamente eseguibile la presente deliberazione ai sensi dell'art.134, IV comma del D. Lgs. 18.8.2000 n.267.

P.D. 25 del 18/1/2013



**II FONDACO  
dei Tedeschi**

**S.P.A.**  
Il Fondaco dei Tedeschi

STUDIO  
PRELIMINARE  
AMBIENTALE

Quadro di  
Riferimento  
Ambientale



P71200AGA0100

Presiede: **Il Presidente Roberto Turetta**  
Partecipa: **il Vice Segretario Generale dott. Francesco Vergine**

---

La presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio del Comune il 30/4/2013  
per la prescritta pubblicazione fino al 15° giorno.

f.to IL MESSO COMUNALE

per copia conforme all'originale

IL SEGRETARIO GENERALE

Diventa ESECUTIVA PER DECORSO DEL TERMINE IL \_\_\_\_\_

Trasmessa per gli adempimenti di esecuzione alla Direzione \_\_\_\_\_

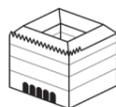
---

---

---

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

IL SEGRETARIO GENERALE



**II FONDACO  
dei Tedeschi**

**S.P.A.**  
Il Fondaco dei Tedeschi

STUDIO  
PRELIMINARE  
AMBIENTALE

Quadro di  
Riferimento  
Ambientale



P71200AGA0100



## COMUNE DI VENEZIA

P.D. n. 2011/ 931

Seduta del 23.12.2011

Estratto dal registro delle deliberazioni della **GIUNTA COMUNALE**

**676-6** SEDUTA DEL **23 DICEMBRE 2011**

Presenti	Assenti		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>GIORGIO ORSONI</b>	Sindaco
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>SANDRO SIMIONATO</b>	V. Sindaco, Assessore
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>TIZIANA AGOSTINI</b>	Assessore
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>UGO BERGAMO</b>	“
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<b>GIANFRANCO BETTIN</b>	“
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>ANDREA FERRAZZI</b>	“
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>BRUNO FILIPPINI</b>	“
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>FRANCESCO GHETTI</b>	“
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>ALESSANDRO MAGGIONI</b>	“
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>EZIO MICELLI</b>	“
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>ROBERTO PANCIERA</b>	“
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>ANTONIO PARUZZOLO</b>	“
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>CARLA REY</b>	“
<b>12</b>	<b>1</b>		

Presiede la seduta il Sindaco **GIORGIO ORSONI**

Partecipa il Segretario Generale **RITA CARCO'**

N.: 676

Accordo con la soc. Edizione s.r.l. per la riqualificazione e rifunionalizzazione del complesso immobiliare denominato Fontego dei Tedeschi, sito nel Sestiere di San Marco.

### LA GIUNTA COMUNALE

Su proposta del Sindaco;

#### Premesso che:

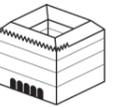
- la soc. Edizione s.r.l., con sede in Treviso, è proprietaria del complesso immobiliare sito a Venezia, sestiere San Marco, denominato "Fontego dei Tedeschi";
- la soc. Edizione intende riqualificare il complesso mediante distinti interventi edilizi, di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione, destinandolo poi ad uso commerciale.

**Atteso che** tale progettualità inerente la riqualificazione e rifunionalizzazione del Fontego dei Tedeschi richiederà il rilascio del permesso di costruire in deroga allo strumento urbanistico vigente, autorizzazione della competente Soprintendenza ai sensi del D.Lgs. 42/2004 e le necessarie autorizzazioni commerciali.

**Ritenuto opportuno** che tale riqualificazione non precluda l'accesso e l'uso pubblico gratuito di spazi individuati all'interno dell'immobile oltre al riconoscimento di un adeguato beneficio pubblico al Comune di Venezia.

#### A tal riguardo:

- questa Amministrazione e la proprietà del complesso immobiliare hanno concordato in via preliminare che la progettualità di riqualificazione dovrà necessariamente prevedere l'accesso pubblico e gratuito di alcuni spazi interni tra cui il cortile interno nella parte centrale del piano terra e alcuni vani attigui da destinarsi a servizi alla persona, la sala eventi prevista nella copertura del campiello ed il terrazzo sostitutivo di una parte della copertura a condizione e nei limiti in cui la competente Soprintendenza ne consentirà la realizzazione nonché i relativi percorsi d'accesso;
- il Comune di Venezia e la soc. Edizione programmeranno periodicamente le modalità d'uso degli spazi pubblici, gli eventi speciali e gli orari di apertura e



chiusura in modo da garantire la compatibilità con la normale operatività del Fontego con le esigenze di sicurezza, manutenzione e pulizie.

**Atteso, inoltre, che:**

- tali interventi di riqualificazione e valorizzazione di iniziativa privata genereranno, ai sensi della L.R. Veneto n. 11/2004, il c.d. "Beneficio Pubblico";
- la Edizione srl ha riconosciuto al Comune di Venezia un Beneficio Pubblico complessivo quantificato in € 6.000.000,00,
- la somma sopra indicata sarà versata entro il 31/12/2011 su un conto corrente vincolato il cui svincolo sarà condizionato al progressivo adempimento degli impegni assunti come da schema di mandato irrevocabile ex art. 1723 c.c. alla Banca Tesoriere allegato alla presente deliberazione.

**Considerato che** la riqualificazione e rifunzionalizzazione del complesso immobiliare denominato Fontego dei Tedeschi risponde a preminente interesse pubblico in quanto:

- permetterà il recupero di uno dei più antichi edifici storici della Città Antica con la riproposizione dell'originaria destinazione commerciale integrandola con una destinazione culturale;
- apertura al pubblico dell'intero edificio dell'immobile anche nelle parti rimaste inaccessibili per decenni durante l'uso per i servizi postali;
- consentire la fruizione pubblica gratuita di ampi spazi interni del Fontego anche consentendo al Comune di Venezia di disporre di spazi interni per iniziative culturali e di promozione turistica;
- consentirà l'attivazione di ingenti investimenti privati con importanti ripercussioni positive sul mercato del lavoro.

**Ritenuto**, per le ragioni sovraesposte, nell'interesse del Comune di Venezia:

- sottoscrivere un accordo con la soc. Edizione che recepisca i contenuti e gli impegni reciproci sopraesposti, come da schema di atto allegato alla lettera "A" alla presente deliberazione, oltre ad ogni atto e impegno correlato;
- provvedere ad istruire i procedimenti attivati ad istanza della soc. Edizione e ad assumere i provvedimenti amministrativi di propria competenza necessari a rendere possibile la riqualificazione e rifunzionalizzazione del Fontego dei Tedeschi.

**Visto** il parere di regolarità tecnica espresso, per quanto di competenza, dal Direttore della Direzione Affari Istituzionali, ai sensi dell'art.49 del D.Lgs.18 agosto 2000n.267

A voti unanimi

**DELIBERA**

- 1) di approvare, per le motivazioni espresse in premessa, lo schema di accordo, che si allega alla lettera "A" alla presente deliberazione, tra il Comune di Venezia e la soc. Edizione s.r.l. che recepirà i contenuti e gli oggetti indicati nelle premesse e finalizzato a dare attuazione alla progettualità di riqualificazione e rifunzionalizzazione del complesso immobiliare denominato Fontego dei Tedeschi, sito nel Sestiere di San Marco, da sottoscrivere a firma del Sindaco;
- 2) di attivare ogni iniziativa atta, nel rispetto della tempistica e degli impegni che saranno presi con la sottoscrizione del sopraccitato accordo, a predisporre le proposte di deliberazione da sottoporre all'attenzione del Consiglio Comunale affinché lo stesso possa assumere le proprie determinazioni;
- 3) di demandare i Dirigenti della Direzione Finanza Bilancio e Tributi a sottoscrivere il mandato irrevocabile alla Banca Tesoriere ex art. 1723 c.c. a disciplina della disponibilità della somma di Euro 6.000.000,00 che la soc. Edizione verserà entro il 31/12/2011 su conto corrente vincolato secondo lo schema di atto allegato alla lettera "B" alla presente deliberazione, autorizzandoli sin d'ora a inserire ogni modifica e integrazione che gli stessi dovessero ritenere opportune nell'interesse di questa Amministrazione;
- 4) dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4 del D. Lgs. 18 agosto 2000 n. 267.

PD 2011/931

Publicata all'Albo Pretorio  
dal 28.12 al 13.1.2012  
senza opposizioni.

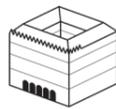
S.P.A.  
Il Fondaco dei Tedeschi

STUDIO  
PRELIMINARE  
AMBIENTALE

Quadro di  
Riferimento  
Ambientale



P71200AGA0100



## II FONDACO dei Tedeschi

S.P.A.  
Il Fondaco dei Tedeschi

STUDIO  
PRELIMINARE  
AMBIENTALE

Quadro di  
Riferimento  
Ambientale



P71200AGA0100



### CONVENZIONE ACCESSORIA AL PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA

tra

Edizione S.r.l. Con sede a Treviso, Calmaggione n. 23, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso 00778430264, in persona del sig. Gilberto Benetton, (d'ora in avanti "Edizione Srl"), da una parte,

e

il Comune di Venezia, con sede municipale in Venezia, San Marco 4136, in persona del Sindaco prof. Avv. Giorgio Orsoni, (d'ora in avanti "Comune", (d'ora in avanti: "il Comune")), dall'altra parte

#### premesse

- che Edizione s.r.l. è proprietaria del compendio immobiliare situato a Venezia, sestiere di San Marco, correntemente denominato nel suo insieme "Fontego dei Tedeschi" (d'ora in avanti: "il Fontego");
- che Edizione s.r.l. ha manifestato al Comune di Venezia l'intendimento di riqualificare il Fontego mediante una serie di distinti interventi edilizi, di restauro risanamento conservativo e ristrutturazione, destinandolo poi ad uso commerciale per una superficie complessiva di vendita non inferiore a mq. 6800, il tutto in sostanziale conformità al progetto predisposto dall'arch. Rem Koolhaas;
- che è interesse del Comune di Venezia la riqualificazione del Fontego in uno con la garanzia del suo accesso al pubblico e l'individuazione di spazi destinati all'uso pubblico;
- che a tal fine il Comune di Venezia subordina la rifunzionalizzazione del Fondaco al riconoscimento al favore della medesima Amministrazione di un ulteriore beneficio pubblico;
- che le Parti hanno formalizzato la loro comune volontà e i reciproci impegni in una convenzione per la riqualificazione e rifunzionalizzazione del complesso immobiliare denominato Fontego dei Tedeschi sottoscritta in data 28.12.2011, su conforme deliberazione della Giunta comunale n.676 del 23.12.2011, alla quale espressamente si rinvia e da intendersi qui per confermata;

#### Considerato

- che successivamente alla sottoscrizione della convenzione ed in sua aderenza Edizione s.r.l. ha presentato al Comune di Venezia il 31.1.2012 (prot. gen. n. 45510/2012) una istanza per il rilascio di un permesso di costruire, ai sensi dell'art. 14 D.P.R. n. 380/2001 (Testo Unico per l'Edilizia), per la realizzazione di opere di ristrutturazione con aumento di volume, in deroga alla vigente Variante al Piano Regolatore generale per la Città Antica relativamente alla scheda normativa 22 relativa al Fontego e all'elaborato relativo agli standards urbanistici;
- che il permesso di costruire in deroga perderà efficacia in caso di risoluzione delle presenti convenzioni e conseguentemente potranno esser attuate solamente destinazioni compatibili con la vigente previsione urbanistica sull'immobile;
- che Edizione srl intende richiedere il rilascio di un'autorizzazione commerciale per una superficie di vendita non inferiore a mq. 6800;
- che l'attuale destinazione urbanistica del Fontego consente il rilascio di un'autorizzazione commerciale per l'intera superficie di vendita prevista dal progetto, in virtù della previsione di cui all'art. 21 della Legge Regionale n. 50 del 28/12/2012 (pubblicata sul B.U.R. n. 110 del 31.12.2012), in vigore dal 1° gennaio 2013;
- che il progetto preliminare dell'intervento è stato favorevolmente vagliato dal Comune di Venezia e dalla Soprintendenza;
- che il 7 febbraio 2012 la Conferenza dei Servizi insediata presso il Comune di Venezia (con la partecipazione di Direzione Centrale Patrimonio, Municipalità del Centro Storico e Isole, Direzione Centrale Polizia Municipale, Direzione Ambiente Tutela delle Acque e dell'Igiene, Settore Aria ed Energia, Direzione P.E.L. Area Opere di Urbanizzazione e Ufficio Eliminazione Barriere Architettoniche) ha approvato come da verbale prot. 2121/63142, il progetto originariamente presentato;
- che il progetto definitivo dell'intervento, elaborato in aderenza alle direttive impartite dal Comune e dalla Soprintendenza, ha già ottenuto l'autorizzazione della Soprintendenza ai Beni culturali ed architettonici di

Venezia con provvedimento prot. 17102 del 06/12/2012 ed è stato trasmesso al Comune di Venezia il 13.12.2012, prot. n. 531716;

- che dall'istruttoria compiuta da parte del Settore Sportello per l'Edilizia C.S. Isole in data 18/12/2012 e supplemento del 17/1/2013 e' emerso che il progetto, nella sua ultima versione presentata in data 13/12/2012 ad integrazione dell'istanza in data 31/01/2012, rispetta le norme igienico sanitarie e di sicurezza e che risultano allegati i pareri preventivi favorevoli da parte dell'ULSS 12 e del Comando Prov.le VVFF., fermo restando l'obbligo di adeguamento di tali pareri prima del rilascio del Permesso di Costruire, e individua la superficie complessiva di circa 200 mq da destinare a "servizi alle persone" sotto forma di servizi igienici ai piani terreno, primo ammezzato e ultimo, così come stabilito al punto 2 della Convenzione del 28.12.2011
- che l'intervento inoltre ricade in area vincolata ai sensi degli artt. 134 e 142 del D.Lgs. n. 42/2004 Parte III^ (Beni Paesaggistici) e che, conseguentemente, il progetto ha acquisito il parere favorevole della Commissione Edilizia Integrata in data 19/12/2012 e il parere vincolante da parte della Soprintendenza BB.AA.AA. espresso ai sensi e per gli effetti dell'art. 146 del D.lgs. 42/2004 in sede di Conferenza dei Servizi dell'11/1/2013 di cui al verbale prot. N. 24222;

#### Tutto ciò premesso e considerato si conviene e si stipula quanto segue

- Le premesse costituiscono parte integrante e sostanziale del presente atto ed esse sorreggono l'interpretazione della comune volontà delle parti.
- Edizione s.r.l. si obbliga a realizzare l'intervento di riqualificazione del Fontego con la massima diligenza e nei tempi di legge. Eventuali modifiche progettuali che si rendano necessarie nel corso dei lavori non dovranno pregiudicare sostanzialmente la realizzazione integrale del progetto così come concepito dall'arch. Rem Koolhaas e già approvato all'Amministrazione comunale.
- Edizioni srl si impegna a garantire;
  - l'accesso e l'uso al pubblico del "campiello" situato nella parte centrale del piano terra del Fontego,
  - l'utilizzazione dello stesso campiello per ospitare eventi culturali per almeno 10 giorni all'anno;
  - la destinazione a servizi alla persona di ulteriori locali (meglio identificati nel progetto definitivo) per una superficie complessiva di circa mq. 200;
  - l'accesso ad uso pubblico gratuito alla terrazza in corrispondenza della copertura, il tutto come meglio specificato nel progetto definitivo.

Edizioni srl si impegna altresì a consentire all'Amministrazione comunale la fruizione diretta e gratuita della sala eventi all'ultimo piano utile e corrispondente alla copertura del "campiello" sarà fruibile direttamente e gratuitamente dall'Amministrazione Comunale per proprie iniziative istituzionali. Tale sala dovrà mantenersi libera da cose e persone e sarà mantenuta nonché dotata di servizi elettrici (illuminazione) e riscaldata/raffrescata a carico del soggetto privato.

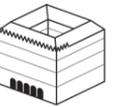
La disciplina delle modalità di utilizzazione degli spazi suindicati per entrambe le parti o loro subentranti e' rimessa ad un accordo elaborato d'intesa tra le parti a cadenza annuale i rispettivi programmi dovranno essere presentati entro il 30 giugno di ogni anno, discussi e approvati entro il 30 settembre e avranno valenza dal primo gennaio dell'anno successivo.

Le parti concordano che al fine di garantire l'adempimento degli obblighi di cui al precedente art 3, la presente convenzione venga idoneamente trascritta.

Le parti si danno atto del fatto che Edizioni srl ha già versato provvisoriamente nel conto corrente indicato dal Comune di Venezia (aperto presso il tesoriere comunale e precisamente in un sottoconto vincolato ed indisponibile da parte del Comune di Venezia) la somma di 6.000.000 = (seimilioni) di euro, a titolo di beneficio pubblico in aggiunta a quanto previsto al precedente punto 3) ed al contributo di costruzione. Tale contributo, da intendersi onnicomprensivo e soddisfacente anche ai fini e per gli effetti della legge regionale n. 50/2012, sarà svincolato a favore del Comune di Venezia dall'apertura del Fontego al pubblico. Gli interessi maturati dalla somma depositata nel conto corrente vincolato resteranno soggetti alla medesima disciplina dell'importo in linea capitale.

- Edizione consentirà lo svincolo a favore del Comune del 50% dell'importo versato nel conto corrente comunale ai sensi dell'art. 5 dopo che siano stati rilasciati il certificato di agibilità del fabbricato e siano divenuti inoppugnabili tutti i provvedimenti amministrativi necessari per la riqualificazione e rifunzionalizzazione del Fondaco, e per la parte residua dopo l'inizio dell'attività commerciale nel Fondaco. Ove uno o più dei provvedimenti amministrativi necessari per la realizzazione dell'intervento di riqualificazione e rifunzionalizzazione del Fondaco siano impugnati l'intero importo versato nel conto





**II FONDACO  
dei Tedeschi**

**S.P.A.**  
Il Fondaco dei Tedeschi

STUDIO  
PRELIMINARE  
AMBIENTALE

Quadro di  
Riferimento  
Ambientale



P71200AGA0100

corrente resterà vincolato sino all'esito positivo definitivo delle liti o alla rinnovazione dei provvedimenti impugnati e alla loro inoppugnabilità.

- 7) Gli impegni assunti da Edizione srl ai sensi dei precedenti articoli si intendono risolutivamente condizionati alla riqualificazione e rifunzionalizzazione del Fondaco entro il termine massimo di 48 mesi dalla data di sottoscrizione della presente convenzione.  
Alla risoluzione della presente convenzione conseguirà la restituzione dell' importo del contributo previsto a titolo di beneficio pubblico.
- 8) Edizione avrà facoltà di far subentrare a sé nella presente convenzione altro operatore economico, notificando al Comune di Venezia la cessione e l'accettazione incondizionata da parte del subentrante degli obblighi già assunti dal cedente. Il Comune avrà diritto di opporsi alla cessione qualora il subentrante non sia in possesso dei requisiti idonei a garantire l'assolvimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione. L'opposizione dovrà esser motivata e notificata a Edizione entro 30 giorni dalla comunicazione del subentro.
- 9) Tutte le eventuali controversie che dovessero insorgere tra le parti in relazione all' interpretazione ed esecuzione della presente convenzione, così come di richiamata, quella sono soggette alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo o del Giudice Ordinario a termini di legge.

Venezia, li.....

Per Edizione srl

Il Presidente Gilberto Benetton

.....

Per il Comune di Venezia

Il Sindaco prof. Avv. Giorgio Orsoni

.....



IL DIRETTORE  
Dott. Maurizio Dorigo



**II FONDACO  
dei Tedeschi**

**S.P.A.**

Il Fondaco dei Tedeschi

STUDIO  
PRELIMINARE  
AMBIENTALE

Quadro di  
Riferimento  
Ambientale



P71200AGA0100



DIREZIONE CENTRALE SPORTELLO UNICO  
UFFICIO EDILIZIA PRIVATA

PROT. GEN.  
(RIF. PRAT. N.2012/ 132271 )

Venezia li 19-12-2012  
EDIZIONE S.R.L.

Parere della COMMISSIONE EDILIZIA TERR. CENTRO STORICO del: 19/12/2012

VISTO IL PARERE FAVOREVOLE DELLA SOPRINTENDENZA PROT. 17102 DEL 6 DICEMBRE 2012,

CONSIDERATO CHE DAL PUNTO DI VISTA PAESAGGISTICO IL COMPLESSO RIMANE INALTERATO PER GLI ASPETTI DELLE FACCIATE E DELLE FALDE DEL TETTO;

CONSIDERATO INOLTRE CHE LA MODIFICA DEL LUCERNARIO SOVRASTANTE IL CORTILE INTERNO CON MODESTA INNALZAMENTO DELLA PARTE CENTRALE MANTIENE SOSTANZIALMENTE INALTERATA LA PROSPETTIVA DELLO SKYLINE PERCEPIBILE DALL'ESTERNO ANCHE A DISTANZE NOTEVOLI;

VISTE LE PRESCRIZIONI DETTATE DALLA COMPETENTE SOPRINTENDENZA CON PARTICOLARE EVIDENZA PER QUANTO RIGUARDA LA MODIFICA FOROMETRICA DEL PARAMENTO DEL CORTILE, CHE SI CONDIVIDONO TOTALMENTE;

LA COMMISSIONE ESPRIME **PARERE FAVOREVOLE** IN QUANTO IL PROGETTO SI RENDE DAL PUNTO DI VISTA PAESAGGISTICO COERENTE CON LA NATURA STORICA DEL SITO E CON L'AMBIENTE E IL PAESAGGIO CIRCOSTANTE E

**ALLE STESSE CONDIZIONI** ESPRESSE DALLA SOPRINTENDENZA E CON LA PRESCRIZIONE CHE LA TERRAZZA IN COPERTURA VENGA RESA ACCESSIBILE A NORMA DI LEGGE .

Presenti gli esperti: Arch. Paolo DONADINI  
Dott.ssa Benedetta BORTOLUZZI

Estratto dal verbale della COMMISSIONE EDILIZIA TERR. CENTRO STORICO, seduta del 19/12/2012



Per copia conforme

IL SEGRETARIO

*Cinzia Rivaletto*

ISTRUTTORE AMMINISTRATIVO  
Cinzia Rivaletto

0492-422915

- 6 DIC. 2012



DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI  
DEL VENETO

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI  
E PAESAGGISTICI DI VENEZIA E LAGUNA

GRUPPO TECNICO SESTIERE DI SAN MARCO

Alla Edizioni s.r.l.  
Sede Legale  
Via Calmaggione n° 23  
31100 - TREVISO

Alla Direzione Regionale per i Beni  
Culturali e Paesaggistici del Veneto  
Ca' Michiel dalle Colonne  
Cannaregio 4314  
30121 - VENEZIA

e, p.c. Al Comune di Venezia  
Direzione Sportello Unico  
Edilizia Residenziale S.U.E.R.  
San Marco 4023  
30124 - VENEZIA

Alla Polizia Municipale  
San Marco 52  
30124 - VENEZIA

Prot. n° 17102 6 dicembre 2012

Cl. 34.19.07/28.308

Riferimento Vs. foglio del 13.02.2012  
Ns prot. n° 2026 del 15.02.2012  
riferimento al prot. n° 6702 del 04.04.2012  
Ns prot. n° 5244 del 11.04.2012  
riferimento al prot. n° 18920 del 04.07.2012  
Ns prot. n° 9815 del 09.07.2012  
riferimento al prot. n° 12996 del 11.07.2012  
Ns prot. n° 10033 del 12.04.2012  
riferimento alla nota del 31.07.2012  
Ns prot. n° 11116 del 02.08.2012

Riferimento Vs. fogli del 05.11.2012 e 12.11.2012

**OGGETTO:** Venezia – San Marco, 5339 – 5340 – 5341 – 5342 – 5343 – 5344 – 5345 – 5346 – 5347 – 5348 – 5349 – 5562 - Fondaco dei Tedeschi, catastalmente distinto al foglio 15, particella 843, di proprietà della società Edizione S.r.l. di Treviso, tutelato ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004 n° 42 con provvedimento 22 dicembre 2000, emanato ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n° 490.

*Integrazione all'istanza del 06.02.2012 per l'ottenimento di autorizzazione, ai sensi dell'art. 21 e ss. del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, per l'esecuzione dei lavori previsti dal progetto allegato sul Fondaco dei Tedeschi in Venezia.*

Ai sensi degli articoli 7 e 8 della Legge del 7 Agosto 1990 n° 241, "Nuove norme in materia di procedimento amministrativo e diritto d'accesso ai documenti amministrativi" si comunica che:

- l'istanza in oggetto è pervenuta in data 05.11.2012 ed assunta al prot. n° 15427 del 6 novembre 2012 e successiva integrazione del 12 novembre 2012 assunta in pari data al prot. n° 15782.

Visto il D. Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42, recante "Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n° 137";

Considerato che dalla estesa campagna di analisi effettuate emerge che la fabbrica è stata ricostruita negli anni '30 del secolo scorso e che solo in minima parte si conservano materiali originali;

Soprintendente / p. de marchi

Palazzo Ducale – San Marco 1 - 30124 Venezia - C.F. 80011460278 - Tel. 041/5204077 - Fax 041/5204526  
PEC: mbac-sbap-ve@mailcert.beniculturali.it - e-mail: sbap-ve@beniculturali.it - www.soprintendenza.venezia.beniculturali.it

1/3



MINISTERO PER I BENI  
E LE ATTIVITÀ CULTURALI

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL VENETO

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI DI VENEZIA E LAGUNA

Considerata l'autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. n° 42/2004, del progetto di restauro conservativo delle facciate, rilasciata da questo Ufficio con prot. n° 13700 del 12 settembre 2011;  
Preso atto che le opere in progetto, sulla base della documentazione allegata, risultano compatibili con le esigenze di tutela monumentale dell'edificio in oggetto, sentito il direttore regionale arch. Ugo Soragni;

#### SI AUTORIZZA

l'esecuzione degli interventi previsti nel progetto, così come descritti negli elaborati pervenuti, ai sensi dell'art. 21, comma 4 del Codice, alle seguenti prescrizioni:

- per la realizzazione dell'interrato dovranno essere rispettate tutte le condizioni e prescrizioni stabilite dalla Soprintendenza Archeologica del Veneto i cui pareri costituiscono parte integrante della presente autorizzazione; dovrà essere altresì rispettata la circolare n° 46/2012 della Direzione regionale per i beni culturali e paesaggisti del Veneto prot. n° 21007 del 14 novembre 2012.
- piano terra: la rimozione delle tamponature esistenti, con particolare riguardo a quelle contigue ad elementi lapidei, e la prevista apertura di fori sulle murature, dovranno essere accuratamente definite anche tramite la presentazione a questo Ufficio degli elaborati esecutivi; analoga prescrizione dovrà essere rispettata per la realizzazione dei nuovi impianti di risalita (ascensori); la realizzazione delle vasche di protezione dall'acqua alta dovrà prevedere un adeguato sistema di guaine isolanti a tenuta.
- L'inserimento della scala mobile dovrà essere realizzato con elementi tecnologici autonomi rispetto alle strutture esistenti; in ogni caso a questo Ufficio dovranno pervenire gli elaborati esecutivi con la definizione dei materiali, della loro resistenza all'usura e di tutti gli elementi tecnologici che costituiscono il sistema di risalita;
- piano primo: dovrà essere adeguatamente approfondita la realizzazione del foro circolare previsto sulla muratura tra il primo e il secondo piano in modo da limitare l'impatto architettonico sulla percezione della fabbrica;
- il piano di calpestio previsto all'ultimo livello dovrà essere accuratamente studiato anche sotto il profilo strutturale in modo da configurarsi come elemento "aggiunto" capace di garantire la corretta distribuzione dei carichi sul sistema delle murature della corte centrale del Fondaco;
- negli interventi conservativi e di restauro previsti per il grande lucernario in ferro e vetro dovrà essere garantita la leggibilità dei sistemi costruttivi che lo caratterizzano;
- per quanto riguarda il piano di calpestio in legno, cui si accede dal lucernario, dovranno essere sviluppati tutti i dettagli costruttivi ivi compresa la valutazione sull'opportunità o meno di collocarvi eventuali elementi impiantistici. Gli elaborati esecutivi dovranno riportare esplicitamente le quote di riferimento.
- Dovranno essere presentati gli elaborati esecutivi degli impianti con particolare riguardo ai sistemi di risalita, agli elementi già ipotizzati in una porzione della copertura e, in generale, ai percorsi impiantistici che possono maggiormente interferire con le parti più significative della fabbrica;
- tutti i materiali impiegati nella realizzazione del progetto dovranno avere caratteri di durabilità e compatibilità con la fabbrica esistente;
- stante la complessità del progetto presentato, le eventuali varianti, e/o modifiche anche migliorative che dovessero presentarsi nelle prossime fasi di elaborazione e realizzazione del progetto, dovranno essere autorizzate da questo ufficio.

Trattandosi comunque di opere esterne in area tutelata come bene paesaggistico è necessaria

Soprintendente / p. de marchi

Palazzo Ducale – San Marco 1 - 30124 Venezia - C.F. 80011460278 - Tel. 041/5204077 - Fax 041/5204526  
PEC: mbac-sbap-ve@mailcert.beniculturali.it - e-mail: sbap-ve@beniculturali.it - www.soprintendenza.venezia.beniculturali.it

2/3



II FONDACO  
dei Tedeschi

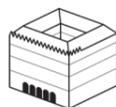
S.P.A.  
Il Fondaco dei Tedeschi

STUDIO  
PRELIMINARE  
AMBIENTALE

Quadro di  
Riferimento  
Ambientale



P71200AGA0100



**II FONDACO  
dei Tedeschi**

06/12/2012 14:28 0415204526

SBAPVENEZIAELAGU\_PD1

PAG 03/

1



MINISTERO PER I BENI  
E LE ATTIVITÀ CULTURALI

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL VENETO  
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHITETTONICI E PAESAGGISTICI DI VENEZIA E LAGUNA

**l'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D. Lgs. 22 gennaio 2004 n° 42 che dovrà essere presentata al Comune di Venezia.**

*Ai sensi dell'art. 21 comma 5 del Codice, "Se i lavori non iniziano entro 5 anni dal rilascio dell'autorizzazione il Soprintendente può dettare prescrizioni ovvero integrare o variare quelle già date in relazione al mutare delle tecniche di conservazione".*

*La presente autorizzazione è relativa ad interventi di competenza di questo Ufficio e fatti salvi i diritti di terzi.*

*Si precisa altresì che l'autorizzazione non può configurarsi come concessione edilizia od altri pronunciamenti di competenza comunale.*

*Qualora nella conduzione dei lavori sorgano imprevisti o emergano strutture di interesse storico, artistico o archeologico, il titolare della presente autorizzazione o, per lui, il direttore dei lavori o l'impresa esecutrice, sono invitati ad informare tempestivamente questo Ufficio affinché possa disporre le necessarie verifiche.*

*Si invita in ogni caso a comunicare per iscritto a questa Soprintendenza la data di inizio dei lavori, il nome dell'impresa esecutrice e quello del Direttore dei lavori.*

*Si informa che la legge non prevede la sanatoria per opere eseguite in difformità dal presente pronunciamento e che arrecano danno al bene tutelato. Per eventuali variazioni al progetto approvato dovrà essere richiesta preventiva autorizzazione onde non incorrere nelle sanzioni penali previste nella Parte Quarta del Codice.*

*Si informa che contro il presente provvedimento è possibile presentare ricorso giurisdizionale dinanzi al Tribunale Amministrativo Regionale del Veneto, secondo le modalità previste dagli articoli 29 e seguenti del D. Lgs. 2 luglio 2010, n° 104, allegato 1, recante il Codice del processo amministrativo, entro il termine di 60 giorni dal ricevimento della presente, oppure ricorso straordinario al Capo dello Stato, secondo le modalità previste dagli articoli 8 e ss. del D.P.R. 24 novembre 1971 n° 1199, entro il termine di 120 giorni dal ricevimento della presente.*

IL SOPRINTENDENTE  
(arch. Renata Codello)

*Informativa ai sensi del D. Lgs. n. 196/2003, art. 13*

*Ai sensi dell'art. 13 del D. Lgs. n. 196/2003 Le forniamo le seguenti informazioni:*

- 1) i dati da Lei forniti verranno trattati esclusivamente con riferimento al procedimento per il quale ha presentato la documentazione;
- 2) il trattamento verrà effettuato con supporto cartaceo e/o informatico;
- 3) il conferimento dei dati è obbligatorio per dar corso alla procedura di Suo interesse;
- 4) titolare del trattamento è la Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna;
- 5) responsabile del trattamento è il dirigente della Soprintendenza per i Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna.

Soprintendente / p. de marchi

Palazzo Ducale – San Marco 1 - 30124 Venezia - C.F. 80011460278 - Tel. 041/5204077 - Fax 041/5204526  
PEC: mbac-sbap-ve@mailcert.beniculturali.it - e-mail: sbap-ve@beniculturali.it - www.soprintendenza.venezia.beniculturali.it

3/3

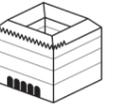
S.P.A.  
Il Fondaco dei Tedeschi

STUDIO  
PRELIMINARE  
AMBIENTALE

Quadro di  
Riferimento  
Ambientale



P71200AGA0100



Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia Venezia

P.G. n. 2013 / 24222

Verbale della conferenza di servizi del 11 gennaio 2013 avente ad oggetto "acquisizione di parere vincolante delle pratiche edilizie di cui all'elenco allegato alla convocazione Prot. Gen. N. 4455 del 4 gennaio 2013"

Il giorno 11 gennaio 2013 alle ore 9.30 nella sede del Settore Sportello per l'Edilizia del Comune di Venezia, Campo Manin 4023 piano terzo - a seguito della lettera di convocazione Prot. Gen. N. 4455 del 4 gennaio 2013, sono convenuti alla Conferenza di Servizi in rappresentanza della Soprintendenza per i beni architettonici e per il paesaggio di Venezia

l'Arch. Anna Chiarelli in qualità di Soprintendente delegato dal Direttore Generale avocante (delega prot. 23929 del 17.12.2012)

con l'assistenza dell'arch. Francesco Trovò

per il Comune di Venezia sono presenti

Dr. Urb. Lucio Celant - Dirigente lo Sportello per l'Edilizia Centro Storico ed Isole.

Arch. Stefano Bortolussi Responsabile del Servizio Tecnico C. Storico ed Isole Istr. 1

Arch. Simonetta Vianello Responsabile del Servizio Tecnico C. Storico ed Isole Istr. 2

Arch. Claudia Marchiori relatore tecnico per i condoni

Assiste la sig.ra Cinzia Rivaletto con funzioni di Segretaria verbalizzante.

Assume la Presidenza della Conferenza di Servizi il dr. urb. Lucio Celant il quale ricorda l'oggetto della Conferenza di Servizi diurna convocata ai sensi dell'art. 14ter legge 241/1990 avente per obiettivo l'acquisizione dei pareri vincolanti di competenza, ai sensi dell'art. 146 co. 9, 167 co. 5 e 181 co.1 quater D. Lgs 42/2004, da parte della Soprintendenza Presidente apre la riunione rappresentando e premettendo che:

Con comunicazione in data 5 aprile 2012 prot. 5029, su disposizione del Direttore Regionale BB.CC.PP. con nota in data 02/04/2012 prot. 6433, sono state restituite da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e per il Paesaggio di Venezia, prive di parere vincolante a seguito di dichiarata incompetenza, le richieste di parere ritualmente trasmesse dall'intestata Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia del Comune di Venezia;

a seguito di nota della Regione Veneto in data 5 giugno 2012 pg 261714, attestante che tutta la pianificazione urbanistica (P.R.G.) del Comune di Venezia è adeguata al PALAV e venendo conseguentemente a cessare il regime transitorio di salvaguardia di cui all'art. 5 della L. 171/73, il Sindaco del Comune di Venezia ha diffidato il Direttore Regionale BB.CC.PP. a procedere immediatamente con gli atti di sua competenza, affinché la locale Soprintendenza possa rispettare i termini ex art. 146 co. 9, 167 co. 5, e 181 co.1 quater D.Lgs 42/2004 per l'esame delle pratiche al fine di non incorrere nei ritardi sanzionati dalla legge;

Handwritten signatures at the bottom left of page 1.

F. Trovò

con nota in data 13/6/2012 prot. 254030 il Direttore della Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia ha disposto l'immediato invio alla Soprintendenza delle pratiche sulle quali deve essere espresso il parere vincolante ai sensi del D. Lgs. 42/2004

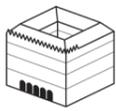
Tutto ciò premesso il Presidente, considerato che risulta decorso il termine ex artt. 146 co. 9, 167 co. 5, e 181 co.1 quater per le pratiche di cui all'elenco allegato alla convocazione Prot. Gen. N. 4455 del 4 gennaio 2013, invita i rappresentanti della Soprintendenza ad esprimersi sui progetti all'ordine del giorno ognuno dei quali sarà preceduto da una relazione dei responsabili del procedimento paesaggistico.

Su richiesta dell'arch. Anna Chiarelli si concorda sulla procedura operativa relativamente all'eventualità di parere negativo da parte della Soprintendenza, sarà carico degli Uffici Comunali dar seguito alla procedura prevista dall'art. 10 bis della legge 241/90 invitando gli istanti a presentare per iscritto le loro eventuali osservazioni direttamente alla Soprintendenza e per conoscenza al Comune. Si concorda inoltre che le succitate osservazioni verranno esaminate nel corso della prima Conferenza utile; a tale proposito gli uffici comunali renderanno disponibili le relative pratiche. Prima di procedere all'esame delle pratiche di cui all'elenco allegato alla convocazione della presente Conferenza per le quali presenti danno atto della mancata espressione dei pareri vincolanti entro il termine massimo di cui all'art. 146 e 181 D. Lgs 42/2004, i rappresentanti della Soprintendenza BBAAPP precisano che nelle pratiche

OMISSIS

ostativi;

Handwritten signatures and initials at the bottom right of page 2.



**II FONDACO  
dei Tedeschi**

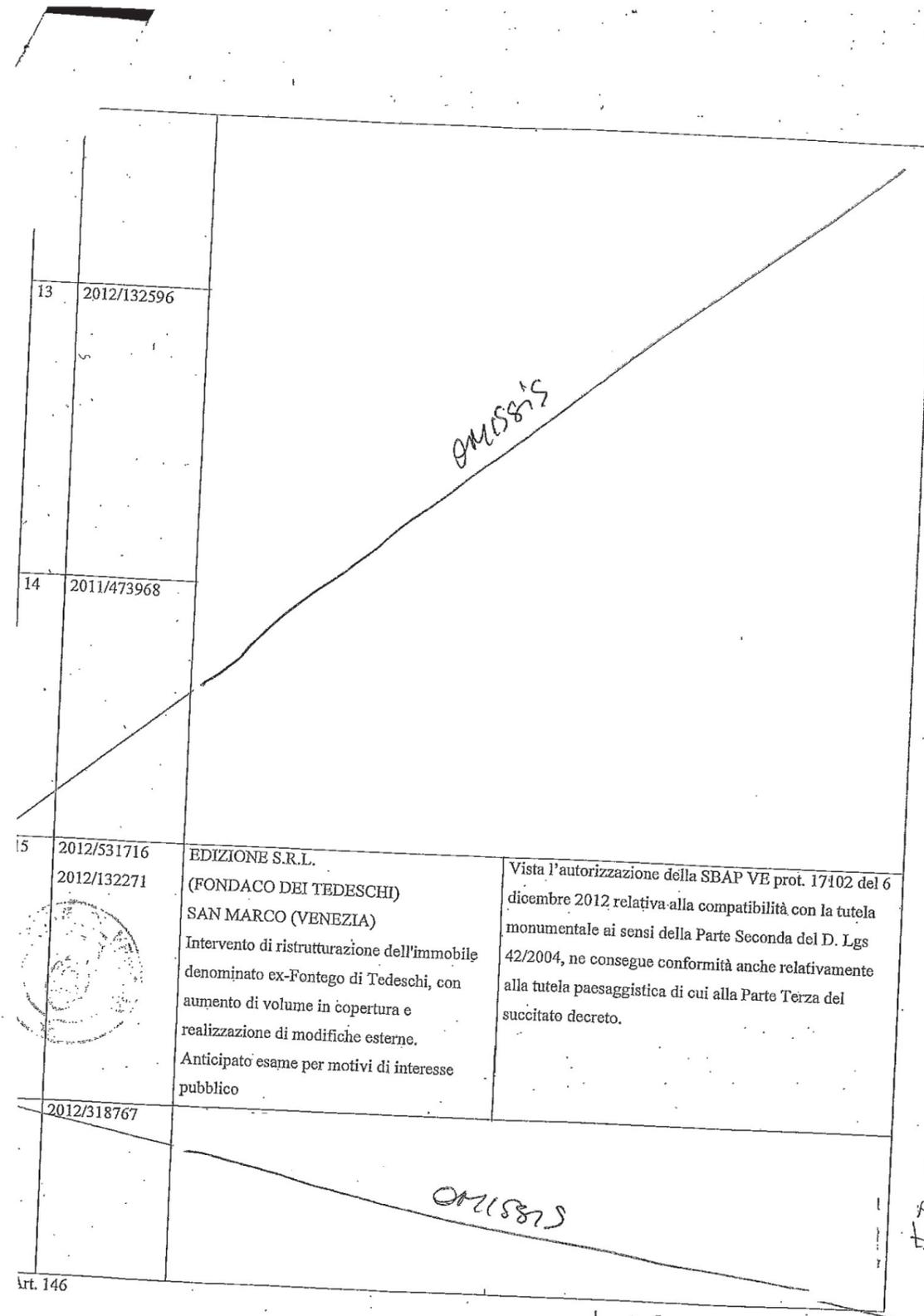
**S.P.A.**  
Il Fondaco dei Tedeschi

STUDIO  
PRELIMINARE  
AMBIENTALE

Quadro di  
Riferimento  
Ambientale



P71200AGA0100



*Handwritten signature*