

COMPLESSO EX CAMERA DI COMMERCIO

PERMESSO DI COSTRUIRE

*Manutenzione ordinaria e straordinaria e
cambio d'uso a turistico - ricettivo*



RELAZIONE TECNICA

INDICE

PREMESSA.....	3
1. AUTORIZZAZIONI	5
1 AUTORIZZAZIONI ACQUISITE	5
1 Autorizzazione S.B.A.P.....	5
2 Autorizzazione Paesaggistica.....	5
2 AUTORIZZAZIONI IN CORSO DI ISTRUTTORIA.....	5
1 Autorizzazione V.V.F.....	5
2 Adeguamento impianto fognario.....	5
2. INQUADRAMENTO STORICO.....	6
Inquadramento storico: conclusioni	18
3. UBICAZIONE ED INQUADRAMENTO CATASTALE.....	19
4. INQUADRAMENTO URBANISTICO.....	20
5. LO STATO DEI LUOGHI	23
1 Il Contesto urbano.....	23
2 Analisi del manufatto	23
1 Descrizione dello stato dei luoghi.....	23
2 Lo stato di conservazione	30
6. PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE CON CAMBIO D'USO: INQUADRAMENTO.....	32
1 Obiettivi principali.....	32
2 Riqualificazione edilizia, funzionale, impiantistica	34
3 Manutenzione ordinaria e straordinaria: prospetti esterni.....	35
4 Riqualificazione della corte e dei cavedi	36
5 Interventi localizzati: abbattimento barriere architettoniche ed adeguamento antincendio.....	39
7. PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE CON CAMBIO D'USO: INTERVENTI.....	40
1 Generalità.....	40
2 Interventi comuni a tutto l'ambito di intervento.....	43
3 Interventi al piano Terra.....	44
4 Interventi: piani Primo, Secondo, Terzo, Quarto, Quinto.....	44
5 Interventi: piano Sesto.....	46
8. ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVA: CARATTERISTICHE.....	47
1 Generalità.....	47
2 Camere	47
3 Servizi igienici comuni.....	49
4 Spogliatoi e servizi per addetti	49
5 Sale colazioni	49
6 Locale per la preparazione delle colazioni.....	49
7 Spogliatoi e servizi igienici per il personale	50
8 Servizi igienici comuni.....	51
9 Locali deposito	51
10 Ingressi.....	51
11 Altri servizi	51
12 Superfici aero-illuminanti.....	52
13 Vasca contro alta marea.....	52
9. INTERVENTI IMPIANTISTICI.....	53
1 Generalità.....	53
10. CONCLUSIONI.....	54

PREMESSA

La presente richiesta di autorizzazione per i lavori di manutenzione ordinaria, straordinaria e riqualificazione con cambio d'uso attiene all'immobile "Ex Camera di Commercio" situato a Venezia, con ingressi principali da Calle XXII Marzo, che è stato oggetto di compravendita in data 11 dicembre 2017 - in esito all'effettuazione di una apposita procedura ad evidenza pubblica.

L'edificio è stato inoltre oggetto di un recente ed esteso intervento di restauro (2009-2013) la cui documentazione, reperita presso gli archivi della Camera di Commercio, è stata di fondamentale importanza nelle ricostruzioni storico documentali e per la comprensione del manufatto e dei suoi elementi costituenti.

A seguito dell'intervento di restauro sopra richiamato è stato ottenuto Certificato di Agibilità, n.prot. 92637 del 21/03/2013, che prevede destinazione d'uso in parte direzionale, in parte commerciale ed in parte residenziale.

In data 10/07/2017 la Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Venezia Rovigo Delta-Lagunare (di seguito "Camera di Commercio" o "C.C.I.A.A.") delibera l'alienazione dell'immobile denominato "Sede centrale della camera di commercio industria artigianato e agricoltura" sito in calle Larga XXII Marzo 2032, catastalmente individuato al C.F. foglio 15, particella 2909, subalterni 12, 15 e 17, e particella 2914, subalterno 11 con attuale destinazione d'uso "uffici" e in minor parte "commerciale" e "residenziale" con procedura ad evidenza pubblica.

Con decreto del Ministero per i Beni e le Attività Culturali – Direzione Regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto del 15 aprile 2010, l'Immobile è stato dichiarato di interesse culturale ex art. 12 del D.Lgs. 42/2004.

In data 28 settembre 2017 è stata rilasciata dal Ministero – Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto, l'autorizzazione alla vendita prevista dall'art. 56 del D.Lgs. 42/2004 (di seguito "Autorizzazione Ministero").

Nell'Autorizzazione, il Ministero dopo alcune indicazioni di carattere "tecnico" attinenti principalmente la conservazione e manutenzione delle parti strutturali e sovrastrutturali, nonché delle decorazioni e degli elementi di pregio storico o artistico esistenti nell'Immobile, precisa che *"Non saranno consentite suddivisioni o frammentazioni degli spazi interni che non*

rispettino, ovvero non recuperino adeguatamente, l'originaria articolazione (...). L'inserimento degli impianti tecnologici e di adeguamento strutturale dovrà assicurare l'integrità del bene, limitando al massimo demolizioni o rotture" e in tale misura che "(...) la destinazione d'uso ricettiva è da ritenersi ammissibile".

In data 15/11/2017 viene disposta dalla C.C.I.A.A. l'aggiudicazione definitiva di acquisto dell'Immobile in capo alla società Marzo Hotel S.r.l.

L'acquisto dell'Immobile da parte della Società è stato consentito anche dalla presentazione da parte del Comune di Venezia della comunicazione scritta del 21/12/2017, con cui l'Amministrazione comunale dichiara di non voler esercitare il diritto di prelazione ad Essa spettante in forza della convenzione sottoscritta tra la C.C.I.A.A. e il Comune della Città di Venezia in data 27/09/1982 (rep. n. 120.166).

La ditta Marzo Hotel S.r.l. presenta ora, tenuto conto delle premesse sopra elencate, istanza di permesso di costruire per poter effettuare opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e cambio di destinazione d'uso a turistico-ricettivo.

Si segnala che per la porzione di immobile, in affaccio su Calle Larga XXII Marzo, limitatamente ai piani terra, primo e secondo, è stato autorizzato, a mezzo di S.C.I.A. n.prot. 2019/139817 e successiva Presa d'Atto n.prot. 2019/186969, l'utilizzo a commerciale.

1. AUTORIZZAZIONI

Ad oggi sono state già acquisite alcune autorizzazioni preliminari, mentre altre sono in fase di acquisizione.

1 AUTORIZZAZIONI ACQUISITE

1 Autorizzazione S.B.A.P.

E' stata acquisita, con n.prot. 18649 del 22/11/2018, l'Autorizzazione della competente Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna. Tale documento conferma l'Autorizzazione al cambio di destinazione d'uso dell'immobile a turistico - ricettivo, fatte salve alcune prescrizioni da rispettare in fase di esecuzione delle opere sotto la supervisione diretta della Soprintendenza.

2 Autorizzazione Paesaggistica

E' stata acquisita, con n.prot. 80532 del 14/02/2019, l'Autorizzazione Paesaggistica "(...) *per opere (...), consistenti in modifiche prospettiche, sulla copertura e sulla corte interna, in unità immobiliare per la quale è in corso cambio d'uso da uffici a commerciale e ricettivo.*"

2 AUTORIZZAZIONI IN CORSO DI ISTRUTTORIA

1 Autorizzazione V.V.F.

E' in corso di istruttoria la pratica, n.prot. 81481 del 22/03/2019, per l'acquisizione del parere da parte del Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco inerente il progetto di prevenzione incendi.

L'istruttoria, considerato che si tratta di un progetto "in deroga", dovrebbe concludersi entro i 90 gg dalla data di protocollazione e, quindi, entro la fine del mese di giugno 2019.

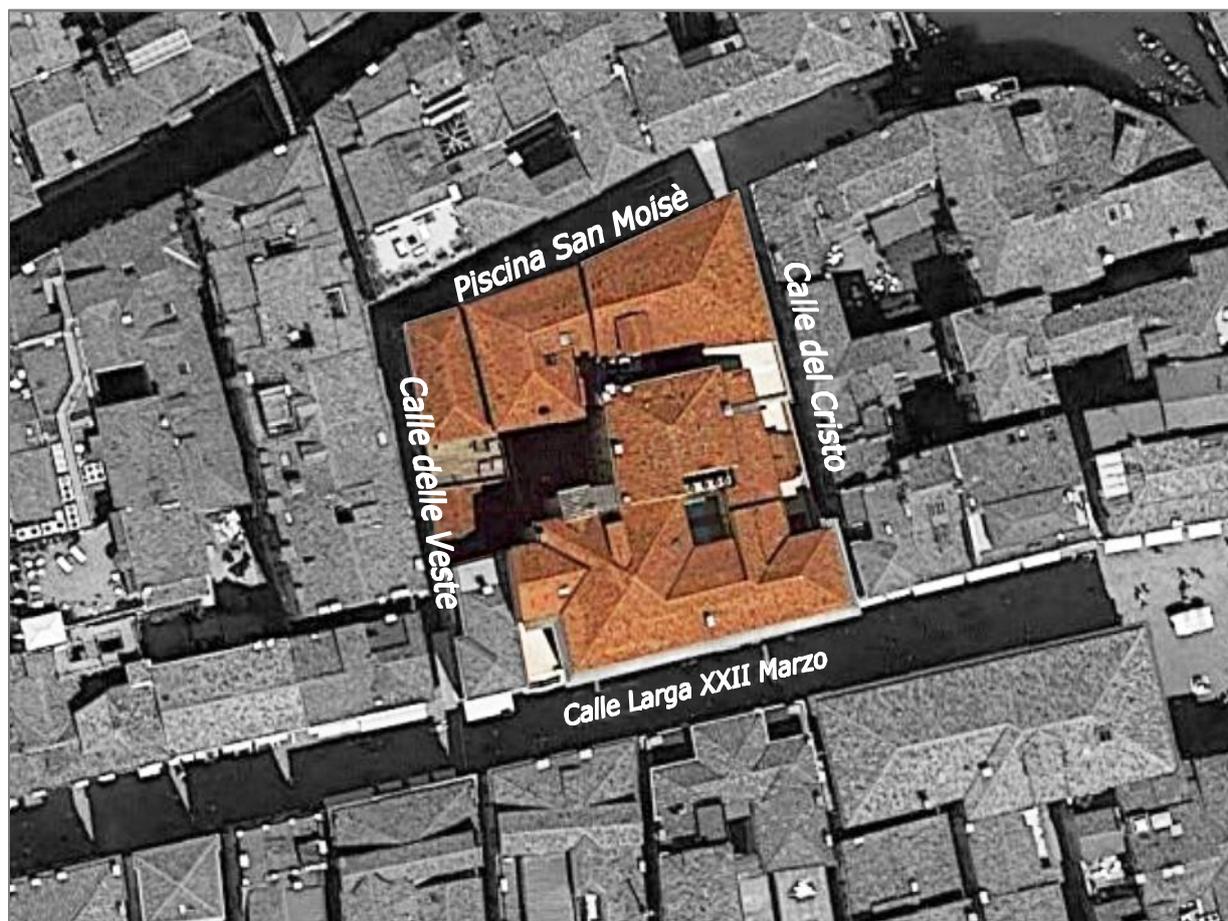
2 Adeguamento impianto fognario

E' in corso di istruttoria la pratica, n.prot. 507647 del 18/10/2018, per l'acquisizione del parere favorevole inerente il progetto di adeguamento dell'impianto fognario.

L'istruttoria, dilungatasi anche per la necessità di presentare atti integrativi volti ad adeguare il progetto alla normativa nel frattempo aggiornatasi, dovrebbe concludersi a breve.

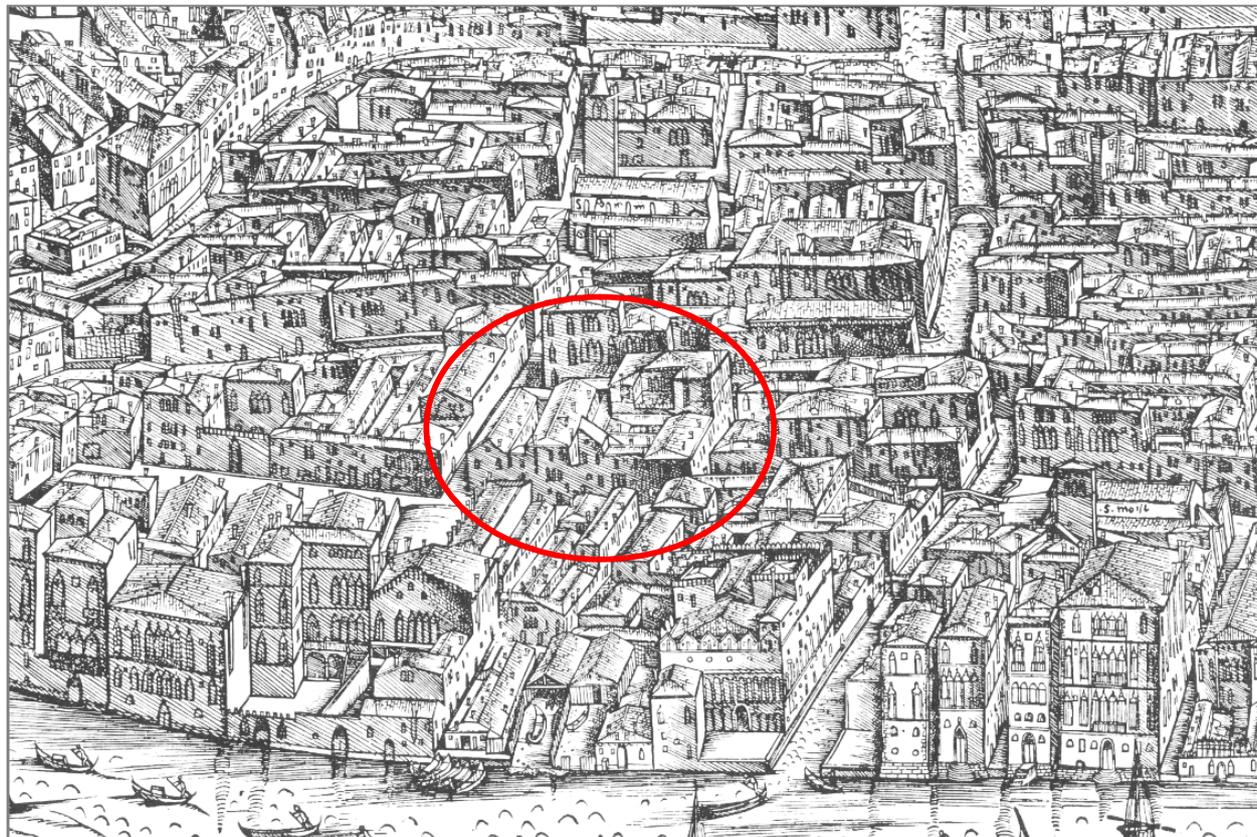
2. INQUADRAMENTO STORICO

Il complesso edilizio sorge su un lotto di notevoli dimensioni, confinato a sud da calle Larga XXII Marzo, Calle del Cristo, a nord Piscina San Moisè e Calle delle Veste.



Ortofoto: fonte, sito internet "Google Map"

E' composto da più corpi di fabbrica giustapposti, realizzati e/o collegati in distinte fasi storiche.



Jacopo De Barbari 1500

Il nucleo che sin dall'origine è stato costruito con l'obiettivo di ospitare la sede della Camera di Commercio riguarda la porzione di isolato che prospetta verso Calle Larga XXII Marzo, in cui dovevano trovare sistemazione anche la Borsa Valori e la Borsa Merci, ancora non esistenti in città.

I lavori iniziano nel 1923, su progetto degli ingegneri Camillo Puglisi Allegra e Giorgio Coen protraendosi fino al 1926 su un'area di sedime di dimensioni minori rispetto a quella poi effettivamente occupata.

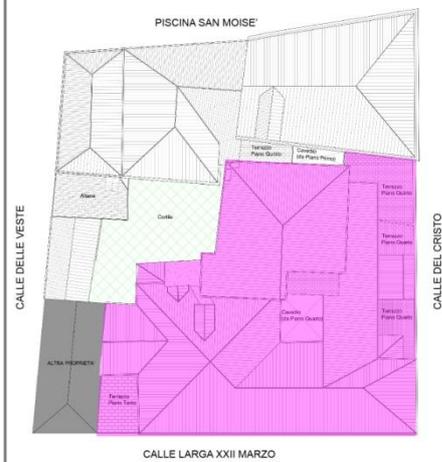
Già nel 1925, infatti, la C.C.I.A. si operò per l'acquisizione delle case confinanti e per la concessione, da parte del Comune, di una maggiore altezza della fabbrica.

In ragione delle successive acquisizioni dei lotti e degli ampliamenti, l'impaginato del fronte principale è asimmetrico, unificato dalla realizzazione di un basamento a bugnato in pietra.



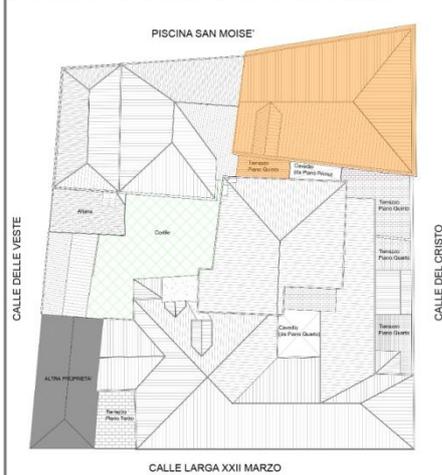
Facciata su Calle XXII Marzo (1926)

PORZIONE PRIMO IMPIANTO ANNI '20



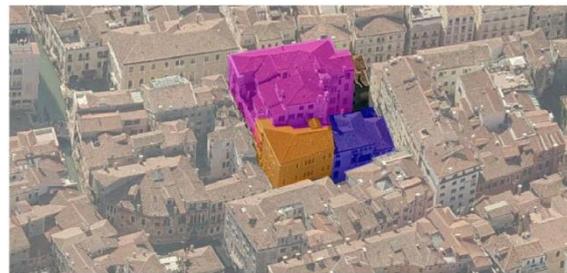
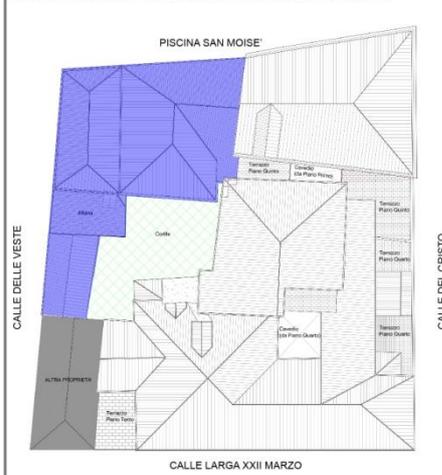
Vista aerea da Calle Larga XXII Marzo

AGGREGAZIONE PORZIONE DI EDIFICIO FINE ANNI '50



Vista aerea da Calle delle Veste

AGGREGAZIONE PORZIONE DI EDIFICIO FINE ANNI '70



Vista aerea da Piscina San Moisé



Vista aerea da Calle del Cristo

Schemi di aggregazione dei blocchi edilizi

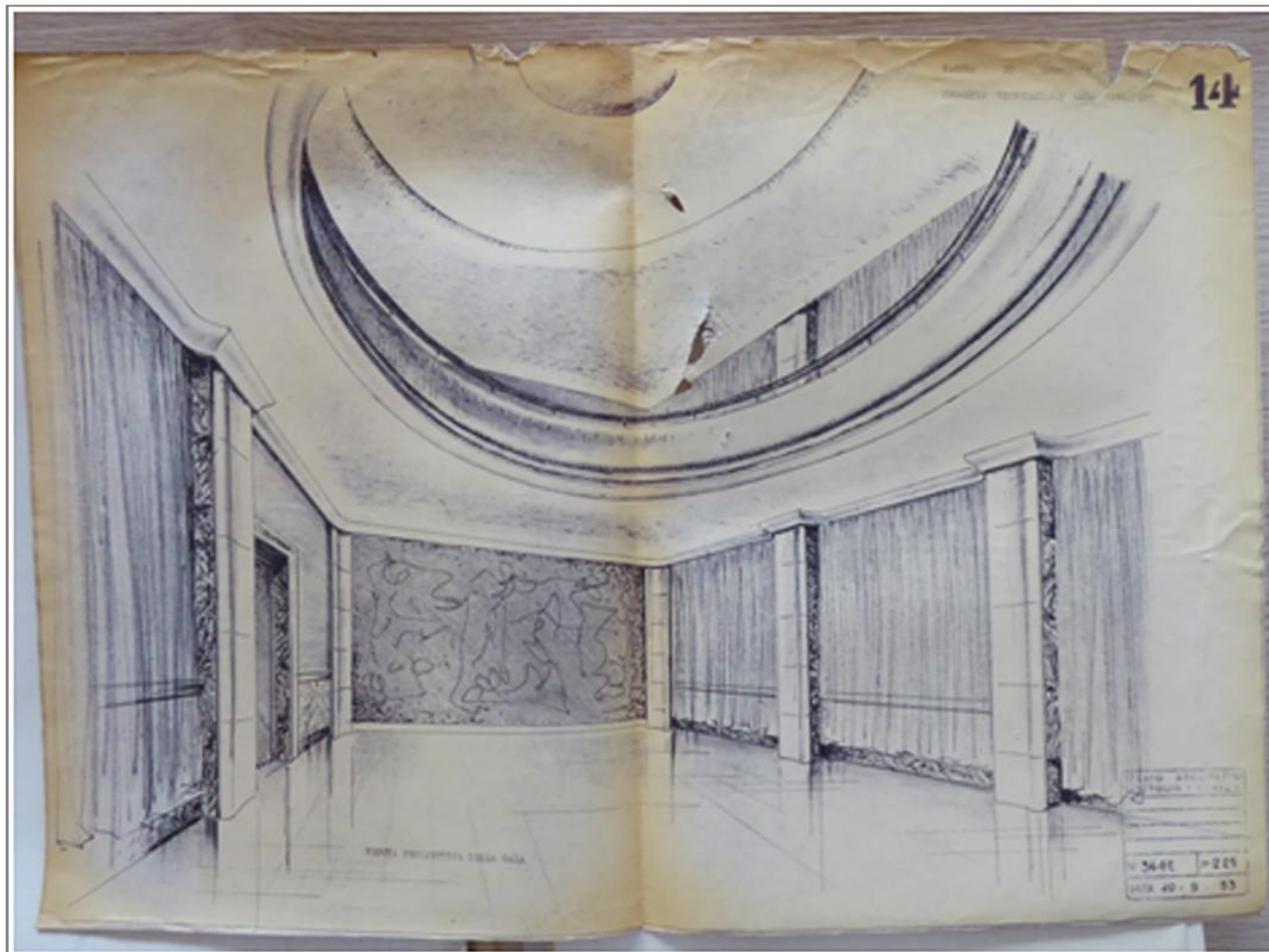
Gli ornamenti della facciata principale sono riproposti anche nei partiti decorativi degli ambienti interni.

Si segnalano gli apparati decorativi degli ambienti dei due piani nobili prospicienti la Calle Larga, di cui gli stucchi, i parquetteres e le porte lignee, i terrazzi alla veneziana e gli altri ornamenti di produzione industriale dell'epoca, tra cui lampadari e appliques.

Nel 1936, la C.C.I.A. amplia i locali della propria sede con l'acquisto di nuove porzioni di fabbriche confinanti, all'angolo tra Piscina S. Moisè e Calle del Cristo. L'acquisto è attuato nel 1939 ma, a causa degli eventi bellici, il progetto non prende il via se non nel 1954. L'intervento è affidato all'Ing. Pietro Torta nel 1951, che progetta importanti modificazioni in più parti del fabbricato.

Qui si concentrano infatti i maggior interventi strutturali con significative modifiche agli orizzontamenti, che vengono quasi integralmente demoliti, così come le aperture interne che derivano dal nuovo distributivo.

Sempre in corrispondenza del blocco di nuova acquisizione viene realizzata una sala conferenze al Piano Terzo e Quarto, con conseguente modifica della copertura del fabbricato. Vengono variate le partizioni interne degli ambienti al Piano Terzo e Quarto: il progetto di Torta realizza la zona di atrio, vestibolo e guardaroba tuttora presenti al Piano Terzo.



Sala Conferenze: prospettiva di progetto, Studio Scattolin (1953)

Viene realizzato un cavedio in prossimità della Sala Borsa Merci, prossimo al muro di confine con la nuova proprietà acquisita, e infatti le murature portanti vengono modificate.

In corrispondenza dello scalone principale, viene costruito un volume (parzialmente rivestito in vetrocemento) per ospitare l'ascensore a servizio del fabbricato.

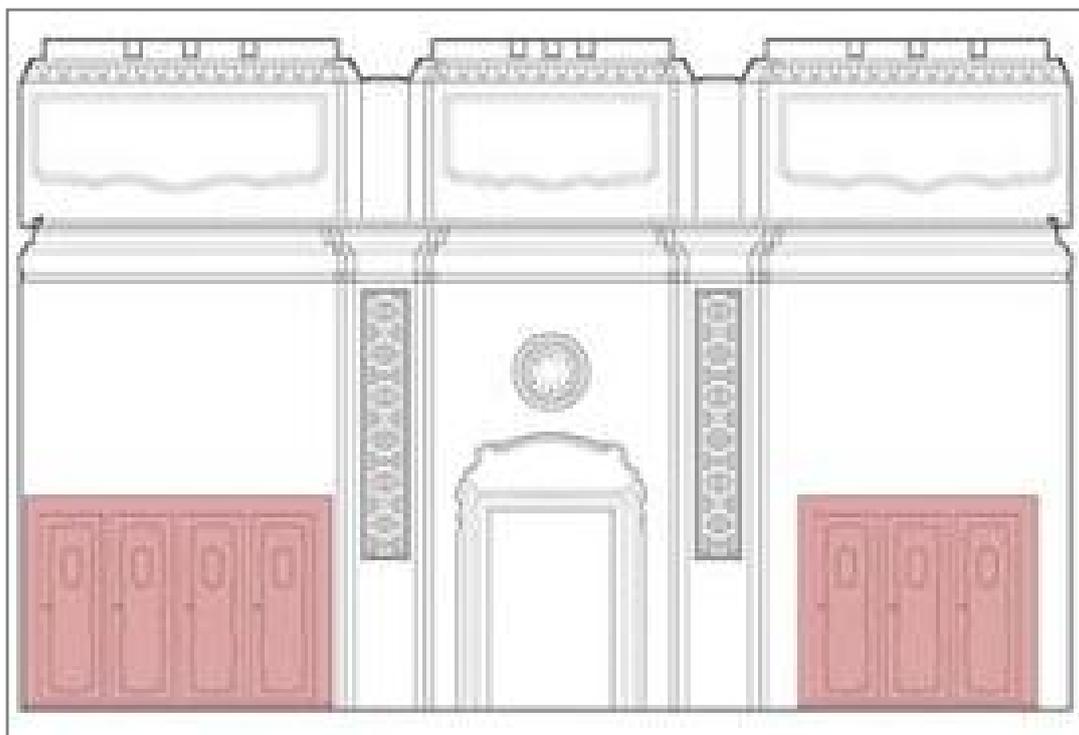
L'intervento del 1954 riguarda, oltre che le macro-voci sopra elencate, variazioni al fabbricato che modificano la qualità architettonica degli ambienti interni.

A questo periodo risalgono infatti le aperture realizzate sulle murature della Borsa Valori per l'inserimento di cabine telefoniche e la sopraelevazione del pavimento del locale Borsa Merci e del corridoio tra Borsa Valori e Borsa Merci.

Anche il Bar Borsa subisce profonde modificazioni: gli stucchi e i decori parietali vengono completamente rimossi; vengono risparmiati i soffitti dei locali, ma, a seguito di indagini stratigrafiche eseguite, risulta che le decorazioni pittoriche sono andate completamente perdute; vengono inoltre tamponate le aperture che conducevano all’Atrio.



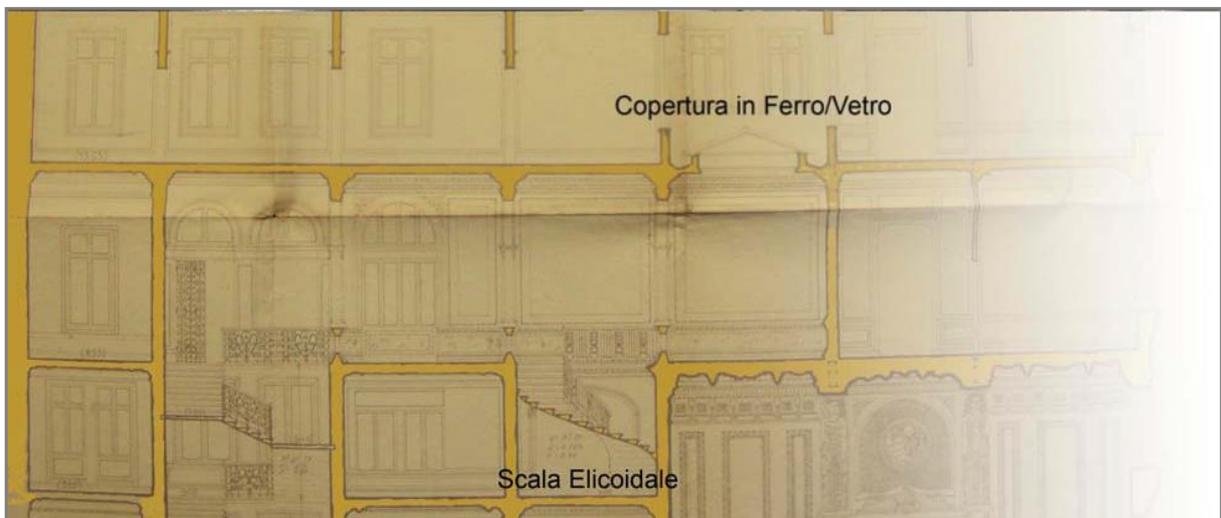
Sala Borsa Valori, 1926 ed anni '50



Sala Borsa: progetto aperture per inserimento le cabine telefoniche (anni '50)



Sempre negli anni 50' viene demolita la scala elicoidale che collegava, nel progetto Puglisi Allegra/Coen, gli ambienti istituzionali del Piano secondo con il Terzo ed, in corrispondenza della stessa, viene rimosso il pozzo di luce in ferro-vetro, sostituendolo con una copertura in vetrocemento.

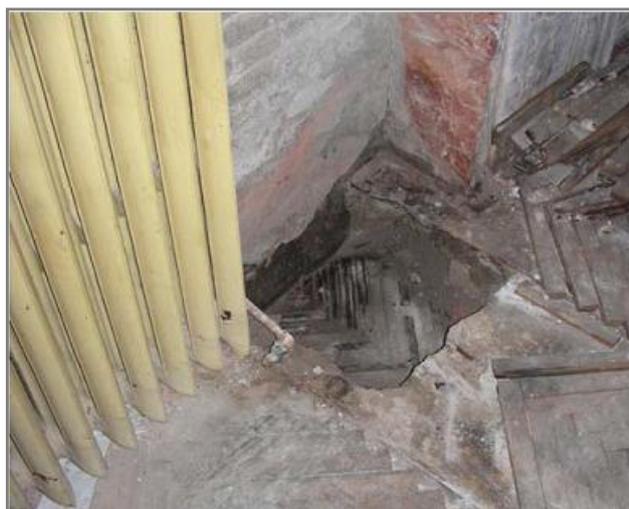
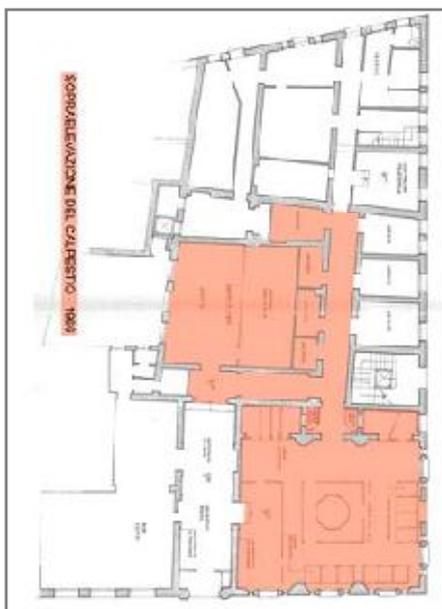


L'atrio al piano terzo, la scala elicoidale e il lucernario in ferro e vetro rimossi negli anni '50

Il 4 Novembre 1966 Venezia subisce una inondazione che rende i piani terreno degli edifici completamente allagati.

A seguito della grande acqua alta, la C.C.I.A. di Venezia decide di sopraelevare il pavimento della Sala Borsa Valori; fino a questa data il calpestio della Borsa Valori è alla stessa quota dell'atrio; gli interventi riguardano il corridoio di distribuzione tra Borsa Merci e Borsa Valori, oltre che il corridoio parallelo al Calle del Cristo.

Il Pavimento della Borsa Valori viene realizzato con una guaina sulla pavimentazione esistente, riempimento in inerte, un massetto in cemento e uno strato di finitura composto da listelli in legno senza disegno ne' essenze di particolare pregio.



Sala Borsa: area sopraelevata nel 1966 e saggio sulla pavimentazione prima dei lavori del 2009

L'ultimo intervento di ampliamento della sede della C.C.I.A.A. risale alla fine degli anni '70- inizio anni '80 del secolo scorso, con l'annessione dei fabbricati su Calle delle Veste e della porzione di isolato non ancora occupata su Piscina San Moisé.



Anni 70 e 80: aggregazione porzioni immobiliari verso Piscina San Moisè e Calle delle Veste

I lavori oggetto di questo intervento non modificano i prospetti esterni dei fabbricati annessi, ma limitano le lavorazioni all'interno dell'edificio. Peraltro, le lavorazioni includono la demolizione degli orizzontamenti originari e la realizzazione di nuovi solai, in parte in calcestruzzo armato, in altri casi in legno, utilizzando la medesima tecnica adoperata negli edifici storici della città.

E' di questo periodo anche la realizzazione di una nuova scala, di collegamento tra i vari piani dell'edificio e di un nuovo blocco ascensore.

Da sottolineare che la quota di calpestio degli orizzontamenti, anche se completamente ricostruiti, è stata mantenuta; per questo motivo, allo stato attuale il fabbricato presenta differenze tra i solai dello stesso piano, testimonianza della realizzazione dell'edificio per aggregazioni successive.

L'Immobile è stato oggetto di un esteso intervento di restauro completato negli anni 2013/2014, che ha valorizzato in particolare la facciata, i vani interni di pregio, e riqualificato gli impianti tecnologici di tutto l'edificio per l'utilizzo ad uffici.



Sala Borsa e mezzanino sala Conferenze al piano terzo (restauri 2011-2013)



Facciata su Calle XXII Marzo, elementi decorativi (restauri 2011-2013)

L'intervento mirato ad un attento restauro degli elementi decorativi degli ambienti storici di pregio, ha posto una particolare attenzione alla salvaguardia degli elementi originari della

Borsa Valori, dell'Atrio, del bar Borsa, e di altre zone ai piani alti del fabbricato (porzione "storica", su Calle Larga XXII Marzo, Piano terzo e Quarto), leggendo le parti di fabbricato aggregate e oggetto di più forte rimaneggiamento in passato, come zone di minor interesse storico, operando di conseguenza semplici operazioni di manutenzione e riqualificazione impiantistica non ritrovando significative tracce della realtà originaria.

Inquadramento storico: conclusioni

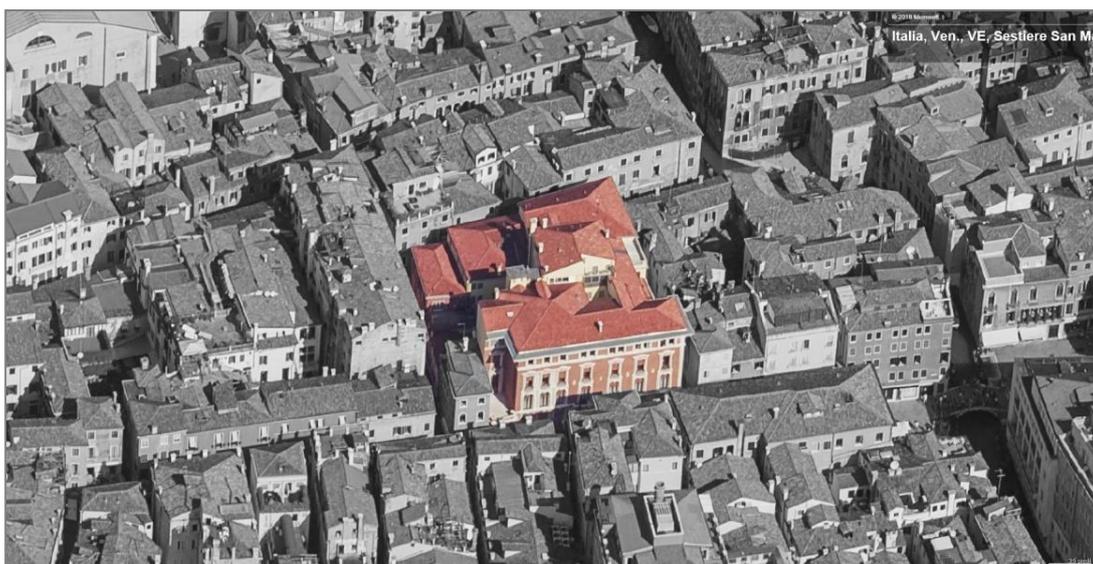
Il Complesso della "Ex Camera di Commercio" è riconoscibile nella aggregazione di più corpi di fabbrica che, seppur nel corso degli anni siano stati oggetto di modificazioni ed integrazioni, presentano (in particolare nei prospetti esterni) le peculiarità del loro periodo di costruzione leggibili sia planimetricamente che negli elementi stilistici delle facciate.

3. UBICAZIONE ED INQUADRAMENTO CATASTALE

Il fabbricato in oggetto è sito a Venezia nel sestiere di San Marco con ingresso da vari civici di cui al n. 2032/2033/2034 su Calle Larga XXII Marzo, n.2040/2042 su Calle del Cristo, civ. n.2027 su Calle delle Veste, civv. 2051, 2049, 2045, 2044 su Piscina San Moisè.



Ortofotopiano



Vista Aerea da Calle XXII Marzo

L'unità immobiliare è censita al NCEU di Venezia Fg.15 Mappale 2909 subb 12/15/17;
Mappale 2914 sub.11.



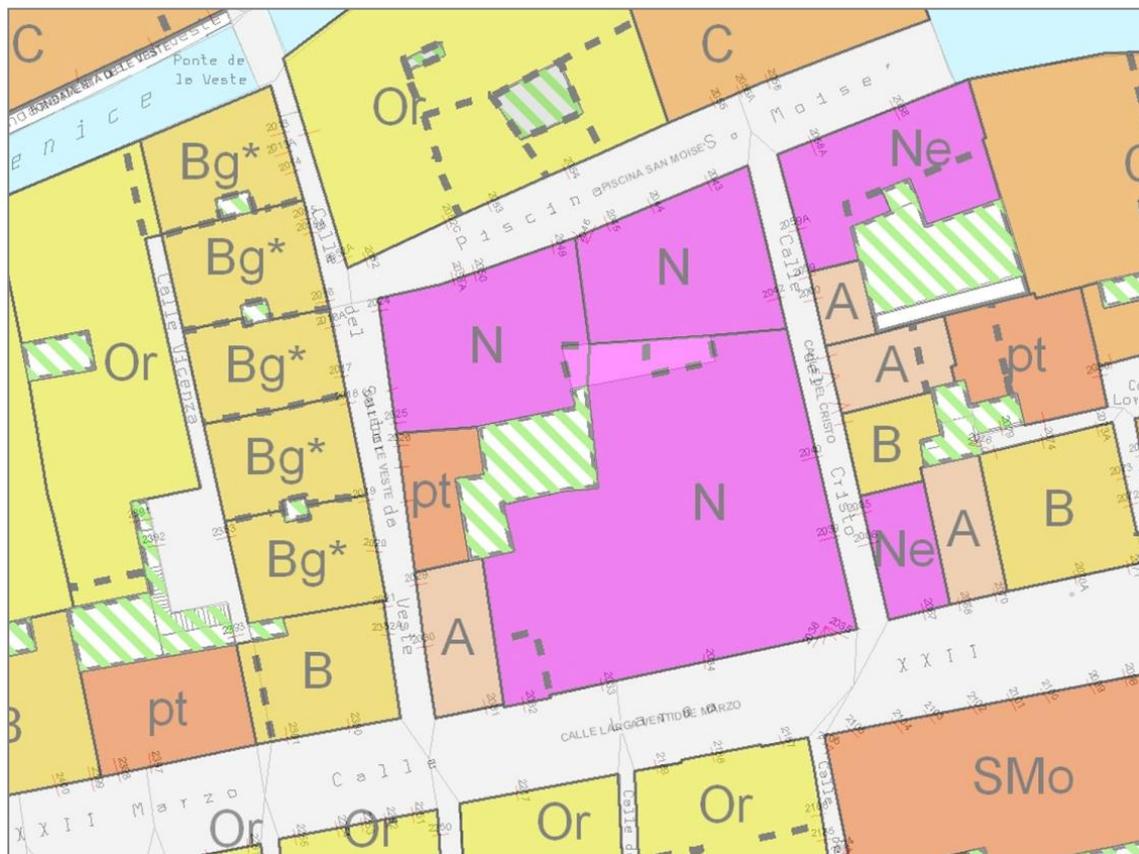
Inquadramento cartografico

4. INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'edificio è classificato nella Variante al Piano Regolatore Generale per la Città Antica come:

- tipologia "N"- *unità edilizia novecentesca di complessivo pregio architettonico: si intende l'unità edilizia che per l'insieme delle sue caratteristiche strutturali, distributive e compositive esterne e interne entra nel patrimonio figurativo della città, come testimonianza delle scelte stilistiche, retrospettive o innovative, storicizzate nella memoria collettiva, anche se il suo inserimento nell'ambiente antico è spesso tipologicamente e morfologicamente incongruo.*

E per una piccola porzione su Calle delle Veste come tipologia "pt": *unità edilizia di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata di cui è certa la caratterizzazione preottocentesca, data dal sostanziale rispetto del modello disoccupazione del lotto e dal permanere di elementi originari planimetrici e di prospetto, ma è incerta, per le trasformazioni subite, l'appartenenza a un tipo specifico fra quelli precedentemente individuati.*



Variante P.R.G. Venezia 2017

Merita segnalare come la recente delibera comunale di variante al P.R.G. del 07/09/2017 abbia modificato la classificazione precedente che individuava tre tipologie edilizie, riconducendo le tipologie edilizie a due con la soppressione de tipo "C": tale scelta esemplifica le indicazioni di piano a una visione unitaria del manufatto più conforme alla gestione e alla tutela dello stesso.

L'operazione di fatto consolida l'unitarietà del bene anche dal punto vista normativo urbanistico permettendo così di condurre le operazioni compatibili ad una uniforme scheda di piano.

Alla luce di questa modifica e sulla base dello stato di consistenza attuale, il Complesso si presenta come una architettura complessa ma unitaria, trasformata nel tempo nelle sue aggregazioni e stratificazioni stilistiche.

Partendo da questi assunti, le operazioni progettuali che saranno proposte per la rifunzionalizzazione del complesso architettonico, dovranno da un lato porre la più alta attenzione alla salvaguardia degli elementi originari della Borsa Valori, dell’Atrio, del bar Borsa, e di altre zone ai piani alti del fabbricato (porzione "storica", su Calle Larga XXII Marzo, Piano terzo e Quarto), peraltro in uno stato di conservazione molto buono con l’eccezione della Sala Borsa, dall’altro considerare le necessarie modifiche d’uso nel massimo rispetto della conformazione architettonica degli spazi esistenti.

5. LO STATO DEI LUOGHI

1 Il Contesto urbano

L'Immobile si colloca nel centro storico di Venezia, in Calle Larga XXII Marzo, attualmente area a prevalenza destinazione commerciale nell'ambito di marchi di lusso.

La Calle, che collega il grande flusso turistico dall'Accademia verso Piazza San Marco, è idonea, per conformazione urbana e architettonica, alla vocazione ricettiva, turistica e commerciale.

Essa, originatasi alla fine dell'ottocento come allargamento e rettifica del storico insediamento urbano, è circondata da una quinta di Palazzi dai fronti monumentali che ne esaltano il carattere austero.

Evidenzia tuttavia, pur nella diversità degli stili dei Palazzi, una certa omogeneità che fa della zona il centro degli affari e della finanza in città.

Il sestiere di San Marco, nucleo originario della Città e cuore dell'attività politica e amministrativa, ha mantenuto anche nella trasformazione recente della Città, un carattere di centralità e richiamo dovuto alla concentrazione di edifici monumentali di forte attrazione, alla sua collocazione geografica e di relazione con la laguna, che continuano ad attribuirgli il primato di afflusso e di interesse.

2 Analisi del manufatto

1 Descrizione dello stato dei luoghi

Come si evince dalla premessa storica, l'evoluzione del manufatto e la sua conformazione attuale evidenziano una unitarietà riconducibile alla sua funzione originaria di luogo di rappresentanza dell'Ente Camerale e della Borsa Valori e Mercì.

La fruizione del manufatto e la sua lettura non possono prescindere dalla sua composizione architettonica e decorativa che lo rendono un *unicum* anche nella comprensione della originalità costruttiva e stilistica.

Il complesso edilizio, come già anticipato, è stato oggetto di un recente intervento di riqualificazione impiantistica e restauro integrali: lo stato dei luoghi pertanto, sulla base della presa visione degli stessi e dell'analisi documentale del percorso del progetto di restauro

eseguito, evidenzia gli aspetti più strettamente connessi agli elementi costitutivi dell'edificio e con le relative caratteristiche principali che sono state mantenute con il progetto di restauro: risultano infatti leggibili le differenti epoche costruttive così come le componenti architettoniche e le finiture che caratterizzano le diverse zone del complesso edilizio.

Come si evince dagli elaborati di rilievo, l'edificio risulta costituito da volumi con differente sviluppo altimetrico su sedime inscrivibile circa in un quadrato con corte interna di forma irregolare (in posizione non baricentrica) e presenza di cavedi.

I collegamenti verticali sono garantiti dalla presenza di un elevato numero di vani scala (complessivamente cinque) che, salvo due eccezioni (individuabili nel vano scala monumentale e nel vano scala con ingresso da Piscina San Moisè), presentano andamento irregolare in quanto modificati per consentire il raccordo delle differenti porzioni di fabbricati aggregatesi in epoche successive. Sono presenti anche tre impianti di sollevamento, inseriti in epoche differenti.

Il manufatto garantisce accessi su tutti i fronti perlopiù in corrispondenza dei vani scala: l'ultimo intervento ha garantito l'accessibilità alle persone disabili con una serie di adeguamenti dei vani scala e degli ascensori.

Dal punto di vista strutturale si presenta una grande eterogeneità di elementi: murature portanti e solai in laterocemento, strutture in conglomerato cementizio armato, solai in travi di legno o solai misti in travi di acciaio e blocchi alleggeriti.

Il sistema delle coperture si presenta particolarmente complesso in quanto è costituito da tetti a falda con manto in coppi che coprono i volumi aggregati: sono presenti abbaini di varie dimensioni, terrazze e una altana al piano terzo che affaccia sulla corte interna e su Calle delle Veste.

I prospetti sono caratterizzati dalla presenza di una facciata principale verso Calle Larga XXII Marzo, con elementi architettonici e decorativi di elevato pregio: l'apparato decorativo della facciata non solo è esempio di altissime professionalità artigianali, ma è risultato di una azione di insieme tesa alla manifestazione di una grande innovazione e ricchezza. I prospetti secondari sono caratterizzati dall'alternarsi di superfici intonacate e forometrie varie con cornici lapidee ad architrave e ad arco, nelle bifore o trifore.

La corte, con pavimentazione in trachite, presenta, sul fronte sud, il vano scale e ascensore con tamponamenti in vetrocemento.

Piano terra

Il piano terra, caratterizzato dalle due grandi sale che fronteggiano Calle Larga XXII Marzo, è caratterizzato dalla presenza di vani di rappresentanza, anche a doppia altezza, dei due

ingressi "monumentali", della Sala Borsa o "Sala delle Grida" e dalla Caffetteria- Bar, servizi e vani di distribuzione orizzontale e verticale di cui un'importante scala, caratterizzata dalla presenza di elementi decorativi, con sbarco al quarto piano.

I locali rivolti verso le calli laterali e la Piscina San Moisè fungono in prevalenza da locali tecnici.

Il primo ingresso, corrispondente al civico 2032, da accesso sia alla corte interna che allo scalone principale di collegamento ai piani superiori. Lo scalone presenta le pareti con finiture a marmorino, incisioni a bugne e decorazioni a finto marmo realizzate a fresco su pannelli prefabbricati in cemento rinforzato, posati in occasione del restauro del 2004. Le cornici modanate d'imposta, dell'archivolto e i capitelli delle colonne, sono in stucco. Il pavimento, il basamento e i gradini sono in pietra naturale.

In corrispondenza del varco di ingresso, sulla parete di destra, è riscontrabile un varco tamponato, caratterizzato da una cornice lapidea modanata e dalla presenza di un serramento, che in origine consentiva l'accesso all'ex Caffetteria della Borsa.



Atrio corrispondente all'ingresso del civico 2032

Anche il vano adiacente, che conduce allo scalone principale, presenta le pareti con la stessa finitura e la stessa pavimentazione dell'atrio di ingresso; il soffitto invece è piano con cornice perimetrale in gesso.

Il secondo ingresso, corrispondente al civico 2034, consente l'accesso al corridoio ai cui lati sono presenti i locali dell'ex Sala Borsa e della ex Caffetteria. Tale corridoio presenta un elegante apparato decorativo: le pareti in marmorino, su pannelli in cemento rinforzato (risalenti al restauro del 2003), sono caratterizzate da incisioni a bugne lisce; la cornice d'imposta è modellata a stucco; il soffitto, interamente disegnato con forme geometriche finemente decorate, è in stucco di scagliola e palline dorate e recentemente restaurato (2010). Il pavimento e i gradini sono in pietra naturale, i portali presenti sui lati lunghi, con cornici e decorazioni scolpite con motivi a tema naturalistico e marino, sono in pietra calcarea compatta rosa. Attualmente, ad eccezione dei due tamponati, questi portali conducono da un lato alla ex Caffetteria e dall'altro alla Sala Borsa.



Atrio di ingresso corrispondente al civico 2034

Sulla parete di fondo, superata l'apertura ad arco, troviamo un corridoio con pavimento in terrazzo alla veneziana che conduce a nord alla Sala ex Borsa Merci e ad est agli ambienti distribuiti lungo Calle del Cristo.

Rimanendo sempre nel vano d'Ingresso, dal portale di sinistra si accede alla ex Caffetteria, vano a doppia altezza che si apre su Calle Larga XXII Marzo a mezzo di tre ampie porte vetrate. Unica testimonianza dei vecchi ornamenti in "stile moresco" è il soffitto interamente decorato a stucco. Il pavimento è in pietra rosso di Verona.

Dal portale di destra, invece si accede alla Sala Borsa a tripla altezza ma con un apparato decorativo ancora integro, grazie anche al recente restauro (2010). Le pareti sono scandite da lesene e cornici marcapiano con decorazioni modellate in stucco di scagliola e dorature su sfondati a marmorino con incisioni a bugne lisce.

La parte superiore al marcapiano, presenta finiture a marmorino con specchiature e cornici in stucco di gesso, mentre le cornici e i timpani curvilinei delle finestre presentano la medesima elegante decorazione a stucco del partito principale.

I portali, presenti su tre pareti con cornici e decorazioni scolpite con motivi a tema naturalistico e marino, sono in pietra calcarea compatta rosa come nell'ingresso.

Il soffitto tipo cassettonato (vedi relazione dell'ultimo restauro del 2010), presenta, su una struttura in legno grezza, decorazioni in cartapesta con fondo in gesso e patinatura effetto legno. Il pavimento, più volte rimaneggiato, nell'ultimo intervento, volto a realizzare l'impianto di riscaldamento a pannelli radianti, presenta finitura in pietra rosso di Verona.

Alcuni arredi fissi che caratterizzavano la Sala sono ancora presenti come il podio con ringhiera in ferro e le panche lignee.

Lo scalone monumentale è quello di rappresentanza e collega i quattro piani principali del corpo di fabbrica originario.

Recentemente restaurato, presenta tutte le pareti intonacate con specchiature a marmorino ed altre finiture, il soffitto riccamente modellato a stucco, i gradini in pietra naturale e una ringhiera, riccamente lavorata, in ferro battuto.

Come è avvenuto in altri vani nel corso dell'ultimo restauro, anche qui, in sostituzione dei pannelli in compensato degradati esistenti, al piano terra sono stati inseriti pannelli in cemento rinforzato e ripristinate le finiture.

In tutti gli altri vani del complesso non sono presenti decorazioni e finiture di pregio; si segnala tuttavia la presenza di pavimenti in pietra naturale o marmo e in terrazzo alla veneziana più o meno recenti.

Piani fuori terra

Ai piani superiori, rimane visibile la divisione tra gli spazi del fronte principale, più rappresentativi, e quelli verso le calli laterali e retro, più semplici e impostati sull'impianto tripartito di origine dei corpi di fabbrica annessi.

Al primo piano, nei vani distribuiti lungo Piscina S. Moisé e all'angolo con Calle delle Veste, non sono presenti decorazioni e finiture di pregio, ma si segnala, ad eccezione di alcuni vani di servizio, la presenza di pavimenti in pietra naturale, in legno e in terrazzo alla veneziana di recente fattura. Alcuni vani presentano il soffitto in legno con travi a vista.

Al secondo piano, troviamo prevalentemente pavimenti in legno e in terrazzo alla veneziana originari e di recente fattura, anche qui, nel corpo di fabbrica in angolo tra Calle delle Veste e Piscina S. Moisé, alcuni vani presentano il soffitto in legno con travi a vista.

Nel vano di accesso allo scalone monumentale, si segnala il soffitto decorato a stucco.

Al piano terzo gli spazi di rappresentanza sono organizzati con ampi vestiboli e locali in successione con affaccio sulla Calle e tra loro collegati; all'angolo nord est ugualmente un vasto atrio da accesso alla sala a doppia altezza progettata dall'Ing. Torta nel 1951.



Vestibolo e locali su Calle Larga XXII marzo al piano terzo

I restanti locali si originano dalle suddivisioni funzionali agli spazi di distribuzione e di permanenza.

Sono presenti finiture di pregio nei vani appartenenti al corpo di fabbrica originario.

I pavimenti sono prevalentemente in legno, anche a spina di pesce, o in terrazzo alla veneziana con disegni e semine di diverso tipo. La sala delle colonne presenta le finiture delle semicolonne, delle colonne e degli archi di collegamento, a marmorino, le cornici e capitelli modellati a stucco e tre portali in pietra naturale con cornici modanate.

Quasi tutti i soffitti presentano decorazioni a stucco, con finiture di diverso tipo e a marmorino.

Il corpo di fabbrica dell'angolo nord-est, oggetto d'intervento dell'ing. Torta, presenta i pavimenti prevalentemente in pietra naturale o in marmo di diverso tipo. Varie tipologie di marmo le troviamo nelle cornici modanate dei portali e nei rivestimenti dei pilastri perimetrali binati dell'atrio e della sala conferenze a doppia altezza.

La maggior parte dei soffitti, ad esclusione dei vani di servizio, presentano decorazioni perimetrali con cornici a guscio.

I vani del corpo di fabbrica in angolo tra Calle delle Veste e Piscina S. Moisé presentano prevalentemente pavimenti in legno e alcuni soffitti in legno con travi a vista originarie.

Al quarto e quinto piano si mantengono in successione e ordinati i vani prospicienti la Calle distribuiti da corridoio e corpi scala.

Sul retro i corpi di fabbrica di altezza ridotta, sono già occupati da locali sottotetto.

Al quarto piano, nei vani del corpo di fabbrica originario, sono presenti prevalentemente pavimenti in legno.

Ad eccezione del vano di accesso allo scalone monumentale, che presenta il soffitto decorato a stucco, nella maggior parte dei vani i soffitti sono disegnati da cornici modanate in gesso.

Si segnala un portale con cornice modanata in pietra nel vano di accesso allo scalone.

Nel corpo di fabbrica dell'angolo nord-est, i pavimenti sono prevalentemente in terrazzo alla veneziana originari e di recente fattura o rivestito in moquette come il ballatoio della sala conferenze.

In continuità con il livello sottostante, sulle pareti del ballatoio della sala conferenze, troviamo le medesime finiture.

Il soffitto presenta una cornice centrale modanata di forma ovale come il solaio del ballatoio su cui troviamo un'elegante balaustra in ferro e rame ottonato, con sfere in pasta di vetro colorata e corrimano in legno.

Nel corpo di fabbrica nell'angolo tra Calle delle Veste e Piscina S. Moisé, la porzione non occupata dal sottotetto, presenta i vani con altezza ridotta con pavimenti in legno di recente fattura.

Al quinto piano, i vani del corpo di fabbrica originario che si affacciano su Calle Larga XXII Marzo e su Calle del Cristo sono organizzati come nel piano sottostante e presentano le medesime finiture: pavimenti in legno e soffitti disegnati da cornici modanate in gesso lungo il perimetro. Nei vani adiacenti distribuiti più a nord, tra la corte interna e la Calle del Cristo, collegati al piano superiore da una scala interna, si segnala la presenza di pavimenti in terrazzo alla veneziana di fattura più o meno recente.

Il sesto piano, quasi interamente di copertura, presenta centralmente alcuni locali con affaccio a est e sulla corte con accesso a terrazze e locali tecnici. Qui i pavimenti sono in legno e di recente fattura.

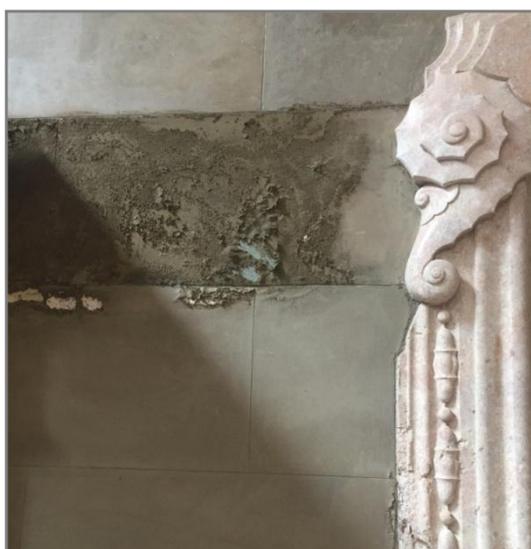
A completamento di quanto descritto si veda la documentazione grafica e fotografica dei vani.

2 Lo stato di conservazione

L'edificio, recentemente restaurato, si presenta in ottime condizioni: tuttavia i locali al piano terra in particolare la Sala Borsa manifestano un fenomeno ricorrente di umidità di risalita: malgrado l'intervento eseguito abbia attentamente considerato il fenomeno, sulle murature e anche sugli elementi lapidei si presentano evidenti segni di degrado.

Nell'ultimo intervento di restauro (2010), sulle pareti perimetrali alla Sala, sono stati inseriti, in sostituzione dei vecchi pannelli perimetrali in legno, fino ad un'altezza di circa 2 metri, dei pannelli in cemento rinforzato con finitura a marmorino ed incisioni a bugne in raccordo con l'intonaco e la finitura esistente nella parte superiore.

Sono visibili fenomeni di disgregazione ed esfoliazione dei vari strati di finitura soprattutto nelle zone di discontinuità dei due materiali di supporto: intonaco su muratura e finitura su pannelli.



Sala della Borsa: discontinuità pannello in cemento rinforzato / intonaco e pedritti del portale in marmo (degrado 2018)

La forte e ricorrente umidità di risalita ha iniziato ad aggredire anche i piedritti dei portali in pietra che si presentano disgregati.

La probabile infiltrazione delle acque meteoriche dalle vetrate piombate ha creato, nelle zone sottostanti e sulle cornici delle finestre fenomeni di disgregazione della finitura.

Nella zona basamentale dello scalone monumentale, sempre a causa della presenza di umidità di risalita, si segnala la presenza di efflorescenze saline, fenomeni di disgregazione e polverizzazione delle finiture.

Per lo stesso motivo, in molti pavimenti dei vani che si sviluppano lungo Calle del Cristo sono presenti importanti fenomeni di efflorescenze saline.

6. PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE CON CAMBIO D'USO: INQUADRAMENTO

1 Obiettivi principali

Il presente progetto si riferisce alla domanda di autorizzazione del progetto di manutenzione ordinaria e straordinaria e cambio d'uso dell'edificio sopra descritto.

L'immobile, oggetto di compravendita nel novembre 2017, non sarà più la sede della Camera di Commercio che ha trasferito i propri uffici in altra sede.

Alla luce dell'analisi documentale e dello stato di consistenza attuale sopra riportato, il complesso si presenta come una architettura complessa ma unitaria, trasformata nel tempo nelle sue aggregazioni e stratificazioni stilistiche.

La lettura del manufatto non può prescindere da questo passaggio nel tempo così come non può ignorare un adeguamento d'uso che nella lettura estesa della trasformazione urbana sposta le richieste di riqualificazione e gestione verso un adattamento dei suoi spazi non più compatibili con l'attività che l'ha originata.

Partendo da questi assunti, le operazioni progettuali che saranno proposte per la rifunzionalizzazione del complesso architettonico, dovranno da un lato porre la più alta attenzione alla salvaguardia degli elementi originari dell'ex Borsa Valori, dell'Atrio, dell'ex Caffetteria della Borsa, e di altre zone originali ai piani alti del fabbricato (porzione "storica", su Calle Larga XXII Marzo, Piano terzo e Quarto), peraltro in uno stato di conservazione molto buono con l'eccezione della ex Sala Borsa; dall'altro considerare nuove necessità e modifiche d'uso nel massimo rispetto della conformazione architettonica degli spazi esistenti.

E' interessante segnalare come l'area abbia subito nel tempo, pur mantenendo la sua centralità urbana, trasformazioni significative come il lento abbandono del terziario e dei luoghi della finanza a favore di una dimensione ricettiva e commerciale prevalente.

Questo sicuramente condizionato anche dai forti flussi turistici e dal fenomeno decrescente di residenzialità.

Proprio perseguendo un'idea di rivalutazione dell'area centrale della città già oggetto di importanti progetti, l'obiettivo è quello di tutelare il complesso architettonico nella sua specificità e come parte del tessuto urbano di cui ne è parte, mantenendone attiva la funzione riqualificandolo.

Il progetto, sulla base di quanto esposto e sulla base delle analisi svolte, punta a raggiungere i seguenti obiettivi:

- a) la durata del manufatto nel tempo;
ponendo la massima attenzione alla salvaguardia degli elementi originari in particolare delle sale al piano terra e ai piani alti del fabbricato
- b) la tutela delle sedimentazioni storiche;
mantenendo riconoscibili le differenze stilistiche e costruttive sia dei corpi aggregati sia delle trasformazioni subite nel tempo.
- c) l'attualizzazione delle funzioni.
Nel rispetto della conformazione architettonica esistente, attualizzare l'uso del manufatto non più sede di uffici e luogo di rappresentanza, verso una riqualificazione consona alla conformazione architettonica nel contesto urbano.

Le linee di sviluppo della progettazione consistono di fatto nella realizzazione di un insieme coordinato di interventi finalizzati ad una rifunzionalizzazione ad uso ricettivo dell'attuale organismo edilizio che ne consenta un utilizzo, nel complesso, più adeguato alle esigenze di sviluppo presente e futuro connesse con l'attività della nuova proprietà e con il contesto in cui si colloca.

In sintesi, gli obiettivi principali del progetto, riguardano:

- Riqualificazione edilizia funzionale e impiantistica dell'intero fabbricato, atta ad adeguare tanto gli spazi di servizio e interni ora ad uso uffici, all'utilizzo di tipo ricettivo.
- Riqualificazione edilizia funzionale e impiantistica del piano Terra per le parti prospicienti Piscina San Moisè e le Calli laterali a supporto del nuovo uso ricettivo, mediante recupero prevalente delle attuali destinazioni d'uso come locali tecnici a supporto della parte impiantistica e di servizio.
- Riqualificazione della corte interna mediante riordino e riqualificazione delle forometrie delle facciate ovest e dei serramenti.
- Restauro e riqualificazione funzionale dei piani superiori per la creazione di camere e realizzazione di bagni all'interno delle stesse con elementi aggiunti riducendo al minimo le interferenze con la distribuzione impiantistica esistente e le finiture attuali. Creazione di locali accessori all'attività ricettiva e di un ristorante.
- Interventi localizzati per garantire l'accesso ai piani e alle camere con inserimento di nuovi ascensori nel rispetto delle norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche e creazione di raccordi in quota dei vari livelli derivati dalle aggregazioni edilizie storiche.

2 Riqualificazione edilizia, funzionale, impiantistica

L'edificio in oggetto come già riportato nei paragrafi precedenti ha, nel corso degli ultimi interventi di riqualificazione, unificato le condizioni impiantistiche originarie frammentate nell'intento di portare a uno stato di fruizione omogeneo il manufatto.

Nonostante sia stato già attuato con l'ultimo intervento un progetto di uniformità architettonica e impiantistica, permane una eterogeneità dei livelli generati dalla aggregazione dei fabbricati preesistenti, che mantiene una distribuzione molto articolata e diversificata sia dal punto di vista architettonico che impiantistico.

Dal punto di vista impiantistico, la destinazione ad uso uffici ha fortemente condizionato la conformazione di distribuzione e la tipologia di impianti limitandone la gestione e la flessibilità di un nuovo utilizzo.

La trasformazione d'uso richiede un miglioramento della qualità impiantistica conforme a standard di permanenza residenziale, contestualmente la distribuzione architettonica deve guadagnare una migliore distribuzione dei percorsi verticali e orizzontali.

La proposta di cambio d'uso si propone in sintesi attraverso i seguenti interventi:

- incrementare il numero degli elevatori da tre a cinque per garantire gli accessi al nuovo distributivo di piano;
- adeguare gli orizzontamenti mediante modifiche e allineamenti di alcune rampe e collegamenti verticali;
- adeguamento e sostituzione delle dotazioni impiantistiche esistenti per le parti di riscaldamento e raffrescamento;
- adeguamento degli impianti idraulico sanitari per la creazione dei nuovi bagni e per i servizi all'attività ricettiva;
- adeguamento e omogeneizzazione di alcune pavimentazioni;
- formazione di partizioni interne leggere in addizione e reversibili;
- adeguamento e omogeneità dei serramenti interni ed esterni (riordino delle diverse tipologie eventuale rifacimento in analogia con sezioni ridotte).

Il piano terra, oggetto di un attento restauro nell'ultimo intervento del 2009, non riveste ad oggi un ruolo definito di utilizzo e manifesta contestualmente fenomeni di degrado per l'umidità di risalita.



Piano terra: corridoi di distribuzione e colonna dell'atrio monumentale (2018)

Il progetto prevede che il piano terra venga in parte recuperato l'utilizzo a locali tecnici e in parte venga trasformato in locali di servizio per l'attività ricettiva (bar e ristorante). Diversamente i vani storici monumentali prospicienti Calle Larga XXII Marzo (ex Sala Borsa ed ex Caffetteria), verranno destinati ad attività commerciale, come autorizzato con pratica edilizia dedicata.

3 Manutenzione ordinaria e straordinaria: prospetti esterni

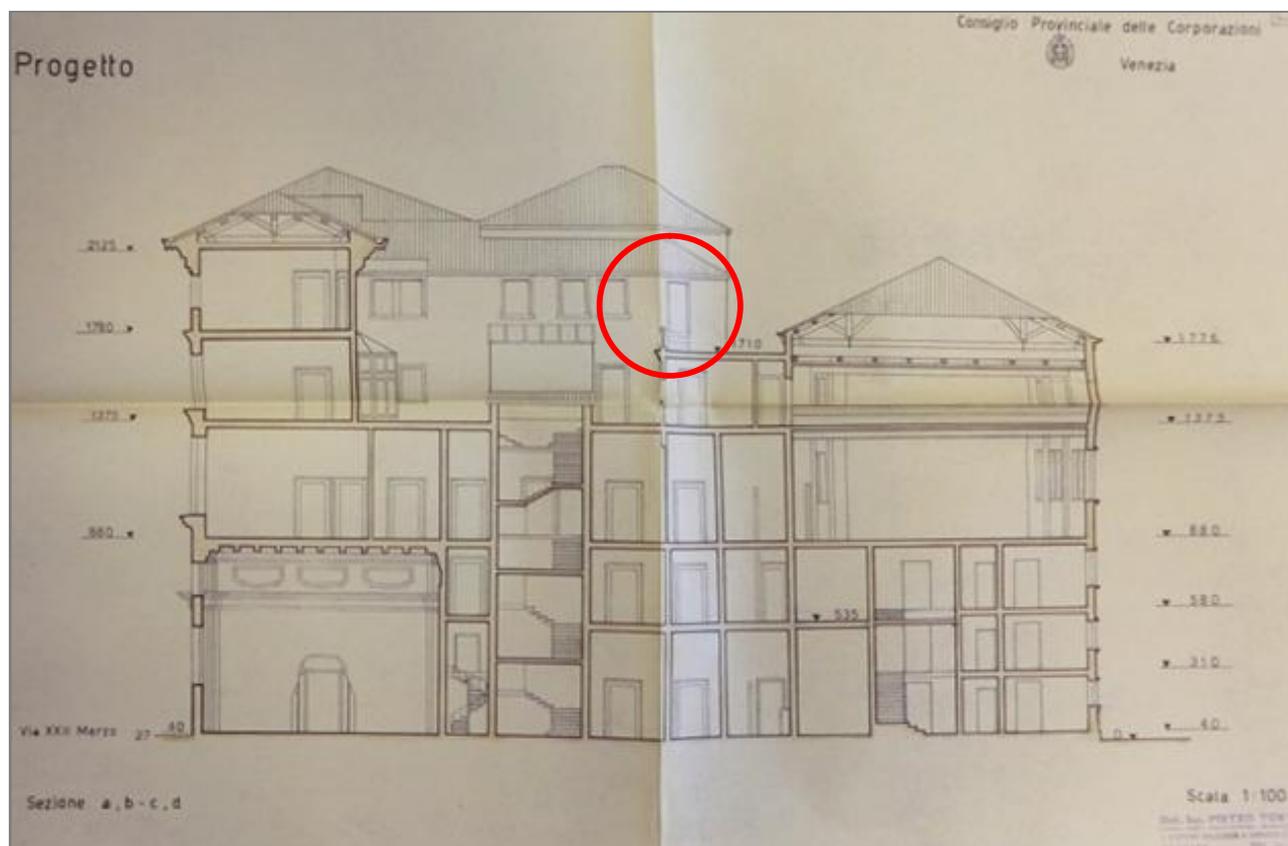
I prospetti esterni mantengono, anche a fronte degli ultimi interventi di restauro, una leggibile eterogeneità di elementi stilistici come derivante dalla aggregazione dei diversi corpi edilizi. Si propone tuttavia, con l'eccezione del fronte monumentale su Calle Larga XXII Marzo e per alcuni serramenti lignei originali del "voltatesta" e della corte di indubbia valenza, la sostituzione di alcuni serramenti esterni dei prospetti secondari e della corte per adeguare e uniformare il disegno delle forometrie. Esiste infatti come si evince dagli elaborati grafici dello stato di fatto, una disomogeneità di alcuni serramenti che si sono nel tempo adattati a esigenze funzionali trascurando il disegno e

la composizione architettonica.

La proposta progettuale prevede pertanto la sostituzione di alcuni dei serramenti esistenti nei prospetti secondari con serramenti in legno a sezione ridotta al fine di riordinare tipologicamente le aperture e il disegno delle facciate.

Si presterà particolare cura al recupero della ferramenta e di certa accessoristica in metallo che, per quanto eterogenea, conserva un certo valore estetico e documentale.

Al piano quinto si prevede l'apertura di una porta finestra di documentata preesistente sul fronte arretrato della terrazza su Calle del Cristo.



Finestra al Piano V da riaprire (1952).

4 Riqualificazione della corte e dei cavedi

Il progetto prevede la creazione di un locale bar / sala colazioni al piano terra, nella sala prospiciente la corte.

A tale scopo, vista la dimensione del vano, si ritiene di poter migliorare le condizioni di luminosità e areazione conformando i fori finestra laterali al foro centrale già trasformato, così da realizzare delle porte con sopra luce, aventi anche funzione di uscita di emergenza.



Prospetto della corte e vista interna delle finestre da trasformare in porte.



Portale e serramento del varco di collegamento tra corte ed atrio monumentale



Prospetto della corte: stato di fatto



Prospetto della corte: simulazione di progetto con inserimento dei nuovi serramenti



Prospetto della corte: simulazione di progetto con inserimento dei nuovi serramenti

Nei cavedi, oggi già aventi funzione di distributivo impiantistico, si propone l’inserimento di condotti impiantistici a supporto dei nuovi locali di servizio bar e cucina. Essi saranno opportunamente mascherati e integrati sulle facciate interne.

5 Interventi localizzati: abbattimento barriere architettoniche ed adeguamento antincendio

Al fine di conseguire compiutamente gli obiettivi mirati alla accessibilità e visitabilità degli spazi da parte di persone disabili, si prevede di realizzare un sistema organizzato ed integrato di percorsi di accesso alle camere e ai servizi dell’attività ricettiva.

Come si evince dagli elaborati grafici, si propone la realizzazione di due nuovi ascensori ed una serie di percorsi in quota in adeguamento ai dislivelli ereditati dall’aggregazione dei diversi corpi edilizi. Contestualmente, viene garantito, per quattro delle quarantatre camere, l’accesso in quota e la conformazione dei bagni per i disabili.

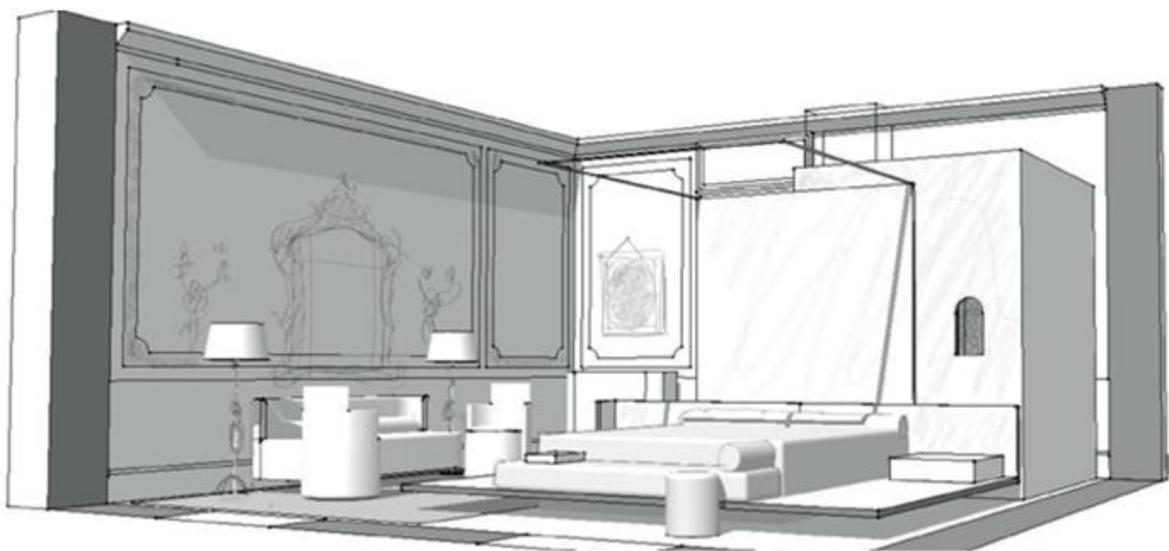
7. PROGETTO DI RIQUALIFICAZIONE CON CAMBIO D'USO: INTERVENTI

1 Generalità

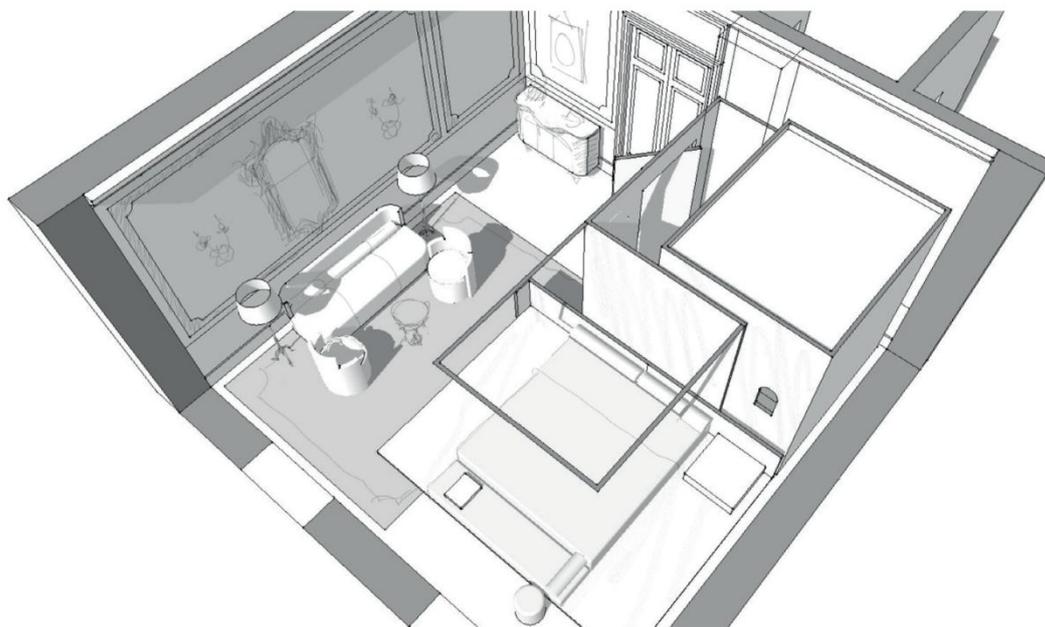
Sulla base delle premesse e delle analisi illustrate, l'obiettivo è la massimizzazione delle esigenze conservative rispetto all'architettura in un'ottica di confronto e "dialogo" con la rifunzionalizzazione e le odierne necessità.

Malgrado il nuovo uso richieda dotazioni aggiuntive, soprattutto dal punto di vista impiantistico, si ritiene che le soluzioni progettuali siano compatibili con la conservazione del bene in quanto il distributivo ha attentamente valutato dal punto di vista impiantistico il massimo recupero delle distribuzioni esistenti (riutilizzo delle colonne fognarie e di ventilazione), il passaggio a pavimento, ove se ne prevede la sostituzione, e nei controsoffitti in particolare nei corridoi senza interferire con gli elementi di pregio e le finiture storiche.

Preme inoltre evidenziare come i nuovi bagni, qualora non collocati in sede dei preesistenti, siano pensati come *cellule aggiunte*, sopraelevati e distanziati dal soffitto per le distribuzioni e gli alloggiamenti impiantistici, reversibili e integrati negli ambiti di inserimento storicizzati.

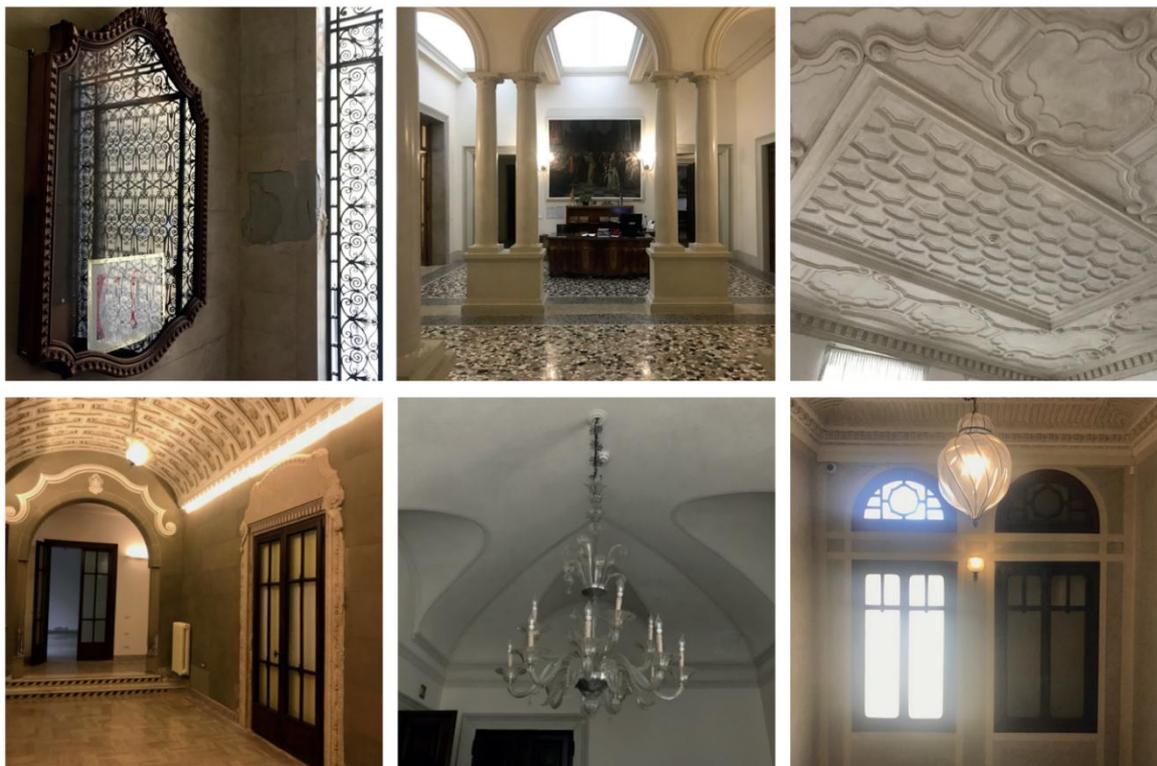


Schematizzazione della cellula bagno tipo inserita nella camera



Rappresentazione della cellula bagno tipo inserita nella camera

Le finiture saranno rispettose della storia e dell'unicità del manufatto, riproponendo, qualora si dovessero aggiungere materiali nuovi, scelte, oltre che compatibili con le tradizioni costruttive locali, affini alla peculiare estetica delle parti decorative del manufatto.



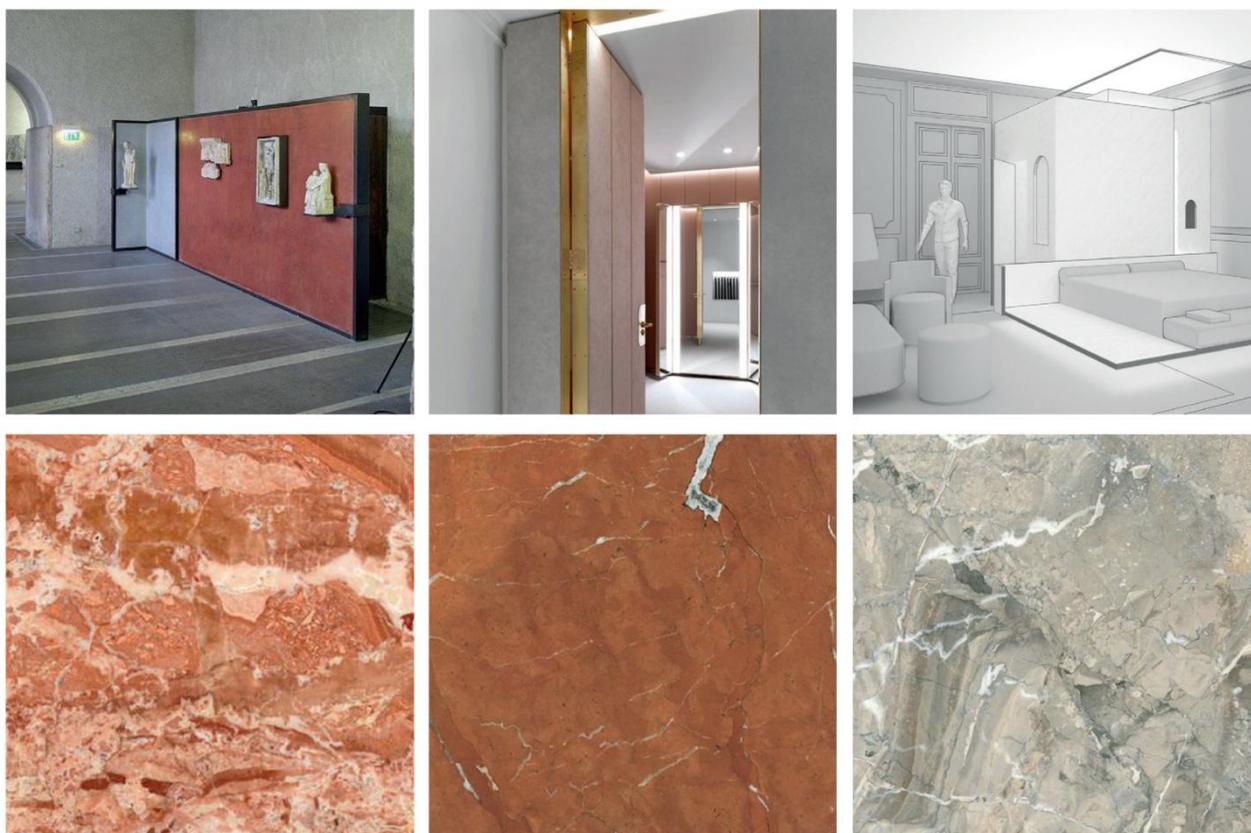
Anche le eterogeneità delle finiture verranno attentamente considerate concentrando infatti nella parte monumentale una ricerca dei dettagli e delle cromie, più trascurabile nelle zone verso Piscina San Moisè e Calle delle Veste, già oggetto di evidenti trasformazioni.

L'eterogeneità delle finiture in ambiti tra loro confinanti evidenzia la mancanza di un progetto unitario e la estemporaneità delle soluzioni esistenti senza pretese architettoniche né compositive.

I controsoffitti esistenti, prevalentemente a supporto delle distribuzioni impiantistiche per gli uffici, verranno ove possibile rimossi e/o sostituiti.

Non essendo ad oggi possibile definire precisamente quali parti di distribuzione risultino trascurabili e quali necessarie anche alle nuove dorsali, si rimanda a una fase di approfondimenti del progetto impiantistico anche a fronte di indagini localizzate.

Sulle pareti verranno proposte dipinture nelle camere mentre nei locali bagni rivestimenti in marmo o marmorino e comunque conformemente alle richieste di protezione dall'acqua.



Suggerimenti di possibili finiture interne

2 Interventi comuni a tutto l'ambito di intervento

In relazione al cambio d'uso e alla scelta del livello di riqualificazione si propone di eseguire:

- Opere impiantistiche connesse con la realizzazione di nuovo impianto di riscaldamento e raffrescamento a servizio di tutti gli ambienti, realizzato mediante prevalente impiego di diffusori in ambiente tipo ventilconvettori;
- Opere impiantistiche connesse con la realizzazione di nuovi impianti elettrici per la distribuzione della forza motrice, l'illuminazione di base e di emergenza, la distribuzione dati e wi-fi; si cercherà, per quanto possibile, di mantenere gli impianti preesistenti, coscienti di una certa difficoltà anche per il livello di scelta pregressa non conforme alla qualità ricettiva cui mira il progetto;
- Opere edilizie e di riqualificazione interna dei locali consistenti in:
 - tinteggiature di pareti e soffitti,
 - rifacimento, ripristino, integrazioni di pavimenti di varia tipologia,
 - restauro, modifica e/o integrazione dei serramenti interni e loro adeguamento normativo ove necessario (acustica e incendi),
 - restauro degli elementi architettonici di pregio quali fregi, elementi in ferro, inferriate,
 - realizzazione di controsoffitti per le distribuzioni impiantistiche,
 - nuovi bagni.
- Opere edilizie di assistenza muraria connesse con la realizzazione dei nuovi impianti;
- Opere strutturali per gli adeguamenti delle quote altimetriche e dei collegamenti verticali e orizzontali (rampe scala, ascensori);
- Conservazione dei serramenti storici sulle facciate principali e collocazione di nuovi serramenti nei prospetti secondari;
- Riqualificazione dei prospetti interni relativi ai cavedi con allocazione di nuovi passaggi impiantistici a supporto dell'adeguamento impiantistico;
- Eventuale inserimento in copertura o sulle terrazze esterne, con opportuni mascheramenti, di unità tecniche di impianti.

Nei paragrafi che seguono sono illustrate, come precedentemente accennato, le lavorazioni specifiche connesse con i singoli interventi previsti ai vari piani.

3 Interventi al piano Terra

Il piano terra,

Si prevede che vengano realizzate oltre alle categorie di lavorazioni comuni a tutti gli spazi, i seguenti interventi specifici:

- Realizzazione di nuovi impianti di riscaldamento e raffrescamento
- Restauro e risanamento conservativo degli elementi architettonici interni all'atrio di ingresso;
- Ampliamento dei fori finestra atte a mettere in comunicazione il nuovo bar / sala colazioni con il cortile di proprietà;
- Ristrutturazione dei servizi igienici a servizio del pubblico, posizionati in prossimità della zona tecnologica;
- Realizzazione di interventi mirati a limitare il fenomeno di risalita capillare dell'acqua nelle murature mediante creazione di vasca per le alte maree. Il dettaglio della realizzazione dovrà essere accuratamente valutato anche in conformità degli elementi decorativi delle sale.
- Modifiche distributive lievi ai vani tecnici verso Piscina San Moisè e verso le calli.
- Realizzazione di vasche interrato in relazione all'intervento di adeguamento dell'impianto fognario.

4 Interventi: piani Primo, Secondo, Terzo, Quarto, Quinto

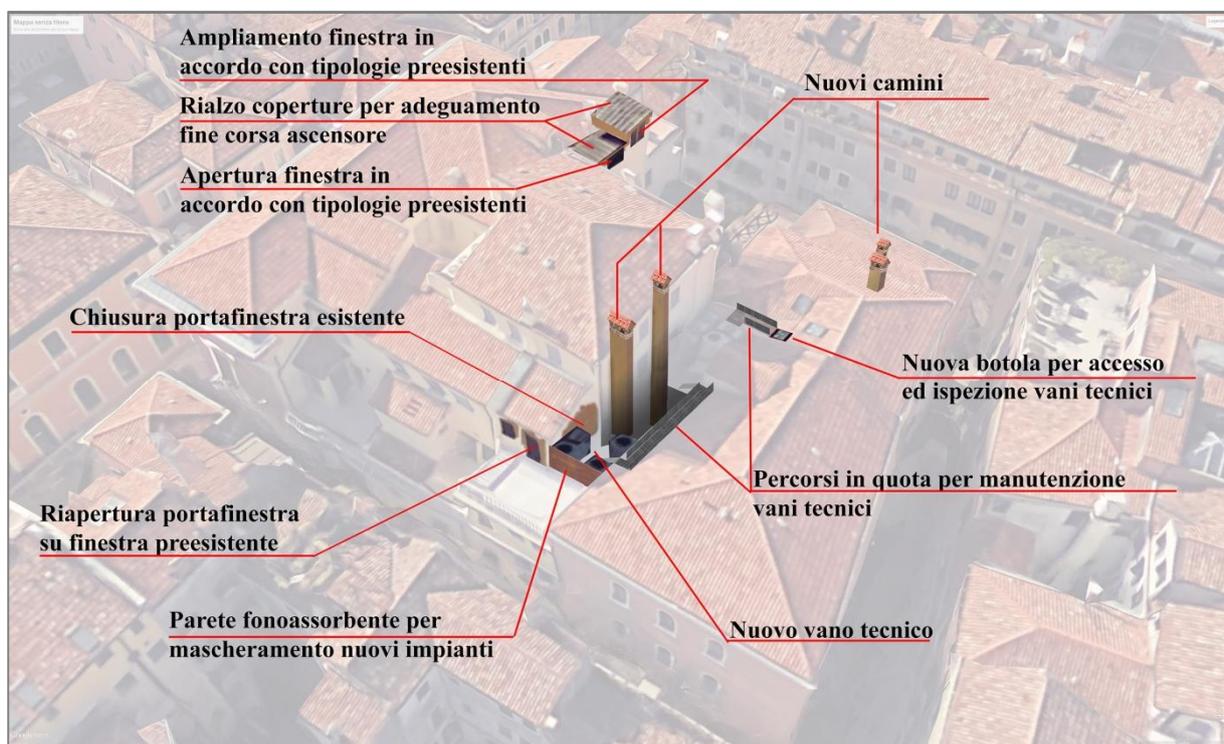
La riqualificazione funzionale dei piani in oggetto, finalizzata alla creazione di camere e servizi per l'uso ricettivo, prevede che vengano realizzate, oltre alle categorie di lavorazioni comuni a tutti gli spazi, i seguenti interventi specifici:

- Realizzazione di camere e percorsi di accesso alle stesse nel rispetto delle partizioni murarie originarie (tripartito), suddivisione mediante tramezze e con inserimento di cellule aggiunte per l'inserimento dei locali bagno (si vedano gli elaborati grafici a corredo);
- Realizzazione di impianti con distribuzioni prevalentemente a pavimento e in controsoffitti tecnici e/o contropareti;
- Realizzazione di sala ristorante / sala colazioni in sede della ex sala conferenze. Rimozione della scala di accesso al soppalco con realizzazione di nuovo orizzontamento;
- Realizzazione di locali a servizio del ristorante (cucina, depositi, bagno);
- Rimozione di un vano scala inserito nel 2013 e ricostruzione del solaio precedentemente presente;
- Al piano quinto, ottimizzazione degli spazi esterni delle terrazze per allocamenti impiantistici.

FOTOINSERIMENTI INTERVENTI IN COPERTURA



Stato di fatto: vista aerea da nord - est (fonte: sito internet Google Map)



Stato di progetto: schematizzazione interventi previsti da progetto



Stato di progetto: vista aerea da nord - est

5 Interventi: piano Sesto

Al piano sesto del manufatto si prevede la realizzazione di uno spazio di uso comune e di servizio all'attività ricettiva per la cura della persona.

Le suddivisioni interne in pareti leggere verranno rimosse e verrà creato uno spazio perlopiù libero ed eventualmente suddiviso successivamente in arredo.

Si prevede per il raggiungimento del piano di estendere il vano ascensore con un extra corsa e la creazione di aperture finestrate nel corridoio di passaggio.

8. ATTIVITA' TURISTICO RICETTIVA: CARATTERISTICHE

1 Generalità

Il progetto prevede l'insediamento di attività a destinazione turistico - ricettiva, con classificazione 5 stelle lusso.

La superficie utile (SU) ammonta a 2.203 mq, e la superficie non residenziale (SNR) a 1.081 mq. La determinazione del volume è stata elaborata applicando un parametro di "altezza interpiano" pari a 3 ml.

	SUPERFICIE UTILE (SU)							SUPERFICIE NON RESIDENZIALE (SNR)						Cambio uso Hotel (mq)
	CUCINE - SALA PREPARAZ.	CAMERA	BAGNI CAMERA	BAGNI COMUNI	AREE COMUNI	SPOGLIATOI ADDETTI	AREA BENESSERE	CORRIDOI DISIMPEGNI	LOCALI DI SERVIZIO	LOCALI TECNICI	SCALE ASCENS. ELEVATORI	TERRAZZE PORTICATI CORTI	SOTTOTETTO TECNICO	
Tot. Parziale	136,4	1.142,2	293,5	26,3	471,6	58,8	74,2	449,1	155,0	109,1	105,8	223,0	39,0	
	2.203,0							1.081,0						
Totale	3.284,0													3.284,0

Tabella di sintesi delle superfici nette dell'immobile

Per l'individuazione delle superfici dei singoli locali si richiama all'elaborato grafico dedicato allegato alla presente istanza.

2 Camere

E' previsto vengano realizzate 43 camere, distribuite ai piani terra, primo, secondo, terzo, quarto e quinto, con un numero di 110 posti letto complessivi.

Si riporta la tabella sulla quale sono elencate le varie camere, suddivise per piano, e le corrispondenti superfici nette interne correlate al numero di posti letto specifici.

Il numero complessivo di posti letto comprende la capacità ricettiva dei letti singoli e matrimoniali, e non supera mai le potenzialità massime di ciascuna camera (rif. All. B Dgr 27/05/2015).

Piano	Num. Camera	Superficie (mq)	Posti letto
1	101	32,8	3
	102	18,8	2
	103	18,1	2
	104	25,2	2
	105	19,4	2
	106	19,5	2
	107	19,6	2

2	201	50,6	5
	202	23,1	2
	203	19,2	2
	204	18,1	2
	205	28,1	2
	206	25,8	2
	207	20,0	2
	208	19,1	2
	209	19,6	2
	210	32,6	3
	211	28,0	2
	212	16,8	2
	213	21,7	2
3	301	39,7	3
	302	67,7	7
	303	40,2	4
	304	46,0	5
4	401	26,5	2
	402	21,4	2
	403	16,3	2
	404	24,9	2
	405	31,8	2
	406	17,4	2
	407	51,2	5
	408	16,8	2
	409	33,8	3
	410	39,6	4
5	501	23,5	2
	502	21,6	2
	503	16,0	2
	504	35,4	3
	505	27,3	2
	506	20,9	2
	507	29,0	2
	508	34,2	3
	509	20,6	2
Totale posti letto		110	

Tabella di computo numero posti letto massimi previsti

Tutte le camere avranno bagni di superficie minima complessiva pari a 5 mq, dotati di

lavabo, wc "washlet" (dotato di sistema di bidet integrato), doccia/vasca e superficie di pavimento e di parete lavabile fino ad altezza minima di 2,00 m. La superficie del bagno delle camere sarà computata, come da indicazioni del competente Ufficio della Città Metropolitana, con la somma delle varie superfici dei locali dove sono alloggiati i sanitari e, quindi, anche quella dell'eventuale vano wc separato.

3 Servizi igienici comuni

I servizi comuni saranno dislocati in parte al piano terra, in adiacenza al bar / sala colazioni ed in parte al piano terzo, in adiacenza alla sala ristorante / sala colazioni. Tutti i servizi comuni saranno accessibili senza ostacoli. Per approfondimenti si consultino la relazione e l'elaborato grafico relativi alla descrizione delle soluzioni atte a dimostrare la conformità alla normativa contro le barriere architettoniche.

4 Spogliatoi e servizi per addetti

Gli spogliatoi per il personale addetto dell'hotel saranno dislocati in parte al piano terra ed in parte al piano primo, divisi per sesso e dotati di adeguati servizi igienici.

Tutti i locali hanno una superficie e un'altezza libera adeguata all'attività e all'uso cui sono dedicati.

5 Sale colazioni

Al piano terra sarà presente un bar / sala colazioni, di superficie pari a circa 80 mq, aperto anche al pubblico, con attigua corte interna scoperta privata.

Al piano terzo sarà presente una sala ristorante / sala colazioni, di superficie pari a circa 150 mq, aperta anche al pubblico.

Le sale colazioni risultano così di capacità complessiva adeguata alla massima capacità ricettiva dell'albergo. Saranno servite da locali per la preparazione dei cibi, in parte dislocati in adiacenza al bar / sala colazioni ed in parte in adiacenza alla sala ristorante / sala colazione.

DESTINAZIONE RICETTIVA	
Numero max di posti letto	110
Superficie complessiva sale per colazione	230 mq
Numero max di personale addetto	30 addetti

6 Locale per la preparazione delle colazioni

La superficie delle sale per la preparazione delle colazioni, attigue alle sale colazione, sarà

pari a circa 135 mq di superficie utile, adeguata all'entità delle preparazioni alimentari e al numero di colazioni previste.

L'altezza interna del locale sarà 2,70 m minimo. La superficie illuminante sarà $> 1/10$ della superficie utile del locale. Le pareti avranno finitura lavabile.

All'interno di questi locali saranno predisposte tre zone:

- zona preparazione, dotata di piastre a induzione da banco e cappa aspirante;
- zona lavaggio, con tavolo di prelavaggio, vasca carrellata, lavastoviglie a cappottina con cappa;
- zona stoccaggio delle materie prime, con almeno n. 2 celle frigo monoblocco.

7 Spogliatoi e servizi igienici per il personale

Come rappresentato negli elaborati grafici di progetto, gli spogliatoi per il personale addetto verranno realizzati ai piani terra e primo della porzione di immobile prospiciente Calle delle Veste, corrispondente all'ala ovest del Complesso edilizio.

Gli spogliatoi sono dimensionati in conformità con la prevista presenza di massimo n. 40 addetti per turno, ovvero avranno una superficie di almeno 1,5 mq per addetto per i primi 10 addetti e 1 mq per ogni ulteriore addetto eccedente le dieci unità, per un totale complessivo di 50 mq, al netto dei servizi igienici. Gli spogliatoi saranno suddivisi per sesso in n. 2 locali, uno al piano primo da 30 mq adibito a spogliatoio femmine (25 addetti), ed uno da 20 mq al piano terra adibito a spogliatoio uomini (15 addetti).

Tali superfici determineranno il numero massimo di addetti presenti contemporaneamente per turno, rispettivamente di 25 femmine e 15 uomini, per un totale complessivo di 40 addetti per ogni turno.

Gli spogliatoi avranno un'altezza libera di 2,40 m e saranno dotati di illuminazione e aerazione naturale diretta nei rapporti rispettivamente di $1/10$ e $1/20$ nel rispetto della normativa vigente in materia.

Gli spogliatoi saranno dotati di n. 2 servizi igienici ad uso esclusivo del personale.

Ognuno di questi bagni sarà dotato di antibagno con 2/3 lavelli e porta apribile verso l'esterno, wc e doccia con piletta di scarico a pavimento. L'altezza interna sarà pari a 240 cm e sarà presente un sistema per la ventilazione meccanica con adeguata canna di aerazione.

Sia gli antibagni che i wc, con superficie utile in pianta superiore a mq. 1,20 e con lato minimo di 1,00 m, avranno superficie lavabile delle pareti per un'altezza di 1,80 m e saranno dotati di porta d'accesso apribile verso l'esterno.

8 Servizi igienici comuni

Il progetto prevede la realizzazione di n. 2 servizi igienici, uno al piano terra in adiacenza alla zona bar / sala colazione ed uno al piano terzo in adiacenza alla zona ristorante / sala colazioni. Entrambi tali servizi igienici saranno dimensionati ed attrezzati sia per essere adatti all'utilizzo da parte di persone con disabilità e sia dotati di 2 ulteriori wc distinti per sesso.

Tutti i locali bagno avranno accesso diretto dal corridoio con porta apribile verso l'esterno, saranno dotati di ventilazione meccanica, di superficie lavabile delle pareti per un'altezza di 1,80 m e di antibagno con lavabo.

9 Locali deposito

A ogni piano saranno presenti locali specifici per il deposito dei bagagli, della biancheria pulita, della biancheria sporca, e per attrezzi e prodotti per la pulizia.

A piano terra, in zona prospiciente Piscina San Moisè, vari locali saranno a uso deposito materiali e attrezzature dell'albergo.

Tutti i locali deposito saranno dotati di apertura finestrata per la ventilazione o, in alternativa, di aerazione mediante camino "Shunt" diretto alla copertura.

Al piano terra sarà realizzato un locale per il deposito temporaneo dei rifiuti, comunicante con l'esterno.

10 Ingressi

Gli ingressi per la clientela dell'Hotel saranno quelli corrispondenti al civico 2032 su Calle Larga XXII Marzo ed al civico 2051 su Piscina San Moisè.

Saranno inoltre presenti ingressi di servizio, sia al civico 2027 di Calle delle Veste, che ai civici 2043 - 2044 - 2045 - 2049 - 2050 di Calle del Cristo, che ai civici 2040 - 2042 di Calle del Cristo. Questi ingressi saranno utilizzati per l'ingresso dedicato al personale addetto, ed all'approvvigionamento/uscita di materiali e rifiuti.

Alcuni di questi accessi saranno utilizzati anche come uscita di emergenza in conformità a quanto previsto dal progetto di prevenzione incendi.

11 Altri servizi

Al piano terzo è prevista una specifica sala riunioni.

Al piano terra è previsto il deposito bagagli.

L'albergo sarà servito da 5 vani ascensore, di cui 2 realizzati ex-novo, adeguati all'utilizzo dei disabili. Alcuni di questi ascensori saranno caratterizzati dall'assenza del vano extracorsa per limitazioni dettate dalla presenza di solai e/o falde di copertura che verranno mantenuti.

12 Superfici aero-illuminanti

In allegato alla presente istanza è presente specifico elaborato grafico che illustra la destinazione d'uso dei vari ambienti che costituiscono l'hotel e la verifica del soddisfacimento dei rapporti aero-illuminanti, o a mezzo delle finestrature di facciata o tramite l'installazione di impianti di ricambio d'aria forzata.

Tutti gli ambienti di lavoro e con presenza di postazioni lavorative soddisfano il requisito minimo di R.A.I. di 1/20 e 1/10 rispettivamente come disposto dalla normativa.

13 Vasca contro alta marea

E' prevista la realizzazione di una vasca contro l'alta marea in corrispondenza di alcuni locali del piano terra, corrispondenti ad uno degli spogliatoi addetti ed alcuni locali di servizio, che garantirà la protezione dagli eventi di alta marea fino a 175 cm s.l.m.m.. Sarà interrotta da paratie mobili, già esistenti ed autorizzate, in corrispondenza degli accessi, che potranno essere collocate e rimosse alla bisogna in occasione di eventi di alta marea.

Il manufatto sarà costituito da una platea in calcestruzzo con paratie verticali lungo perimetro dei vani.

Il progetto degli interni prevede una boiserie di mascheramento dei bordi della vasca ove visibili.

9. INTERVENTI IMPIANTISTICI

1 Generalità

Nell'ambito del progetto presentato, si prevede di realizzare un insieme coordinato di lavorazioni finalizzate alla riqualificazione edilizia funzionale ed impiantistica dell'intero fabbricato, atta ad adeguare gli spazi di servizio e interni, ora prevalentemente ad uso uffici, a nuove tipologie di utilizzo di tipo ricettivo e commerciale.

In particolare gli interventi impiantistici al piano terra, per le parti prospicienti la Piscina San Samuele e le Calli laterali prevedono il recupero delle attuali destinazioni d'uso come locali tecnici, sia a supporto del nuovo uso ricettivo che degli impianti comuni generali.

Per i piani superiori, la riqualificazione funzionale prevede la creazione di camere e la realizzazione di bagni all'interno delle stesse con elementi aggiunti riducendo al minimo le interferenze con la distribuzione e le finiture attuali.

Malgrado il nuovo uso richieda dotazioni aggiuntive dal punto di vista impiantistico e prestazionale, si ritiene che le soluzioni progettuali individuate siano compatibili con la conservazione del bene in quanto il distributivo ha attentamente valutato dal punto di vista impiantistico il massimo recupero delle distribuzioni esistenti (riutilizzo delle colonne fognarie e di ventilazione), il passaggio a pavimento ove se ne prevede la sostituzione e nei controsoffitti di percorsi di distribuzione senza interferire con i controsoffitti o le finiture storiche. Così pure i nuovi bagni, laddove non sia stato possibile collocarli in sede dei preesistenti, sono stati pensati come cellule aggiunte, sopraelevati per le distribuzioni e gli alloggiamenti impiantistici, reversibili e integrati negli ambiti di inserimento storicizzati.

Tali elementi aggiunti e rimovibili conterranno anche l'alloggiamento delle nuove apparecchiature impiantistiche, sia di climatizzazione che idrico-sanitarie, in modo da ridurre al minimo gli interventi impiantistici sulle strutture edili preesistenti. Queste saranno così limitate ai soli percorsi già utilizzati nel corso dei precedenti più recenti interventi.

Per la descrizione e la rappresentazione dei nuovi apparati impiantistici si rimanda alla specifica documentazione allegata alla presente istanza, e consistente nelle relazioni tecniche e negli elaborati grafici di progetto.

10. CONCLUSIONI

Sulla base di quanto illustrato, considerato che:

- il Ministero per i Beni e le attività culturali si è già espresso circa l'ammissibilità della destinazione d'uso ricettiva a condizione che *"non comporti la frammentazione degli spazi e un impatto notevole per le installazioni tecnologiche e impiantistiche"*;
- l'Immobile presenta un valore monumentale e particolari caratteristiche di pregio, esaltate anche dalla sua collocazione nell'ambito di una delle zone di maggior rilievo all'interno del centro storico della Città Antica di Venezia;
- come già espresso, la trasformazione d'uso e le lavorazioni necessarie dell'intero Immobile risultano compatibili con la tipologia e le caratteristiche architettoniche del bene,

tutto quanto sopra premesso e considerato, il progetto di manutenzione e riqualificazione dell'Immobile si presenta a nostro avviso come giusta soluzione per la valorizzazione dell'Immobile, essendo originato da principi guida orientati a coniugare i problemi della conservazione con quelli dell'innovazione che deve obbedire a chiari requisiti linguistici funzionali ed economici.

Il superamento del precedente utilizzo, con l'abbandono dell'attività Camerale, espone di fatto l'immobile ad una trasformazione che non può prescindere dalla sua peculiarità architettonica e di inserimento urbano, garantendone tuttavia l'utilizzo e la continuità di appartenenza alla vita della città.

Le soluzioni previste dal progetto mirano a seguire tale linea di condotta evitando sottrazioni o modificazioni significative operando secondo il principio dell'*addizione stratificata* leggibile e reversibile.

Venezia, 31 maggio 2019

Il Tecnico
arch. Alberto Torsello