

CITTA' DI  
VENEZIA



Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile  
Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione  
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale 1

## **ALLEGATO 1: ISTANZA DI VARIANTE URBANISTICA**

**Ex studentato dell'Università Ca' Foscari a San Toma', Venezia. Miglioramento sismico, adeguamento alle norme di prevenzione incendi e cambio di destinazione d'uso da residenza studentesca a direzionale. Autorizzazione ai sensi dell'art. 24, comma 2 bis, della legge regionale 27/2003.**



La Rettrice

**Oggetto: Università Ca' Foscari – Sede di San Tomà – San Polo 2843 – Venezia. Richiesta di variante urbanistica per la realizzazione di opere di miglioramento sismico, adeguamento alle norme di prevenzione incendi e rifunzionalizzazione della sede con cambio di destinazione d'uso da residenza studentesca a direzionale.**

Gentile Sindaco, *caro Luigi*,

L'istanza che Ti sottopongo interessa l'immobile di proprietà dell'Università Ca' Foscari, censito al N.C.E.U. del Comune di Venezia, Foglio 13 Particella 1903 categoria B/2. L'immobile oggetto dell'intervento è urbanisticamente classificato dalla VPRG per la Città Antica come "Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare (tipo C)" (artt. 5-13.13 delle N.T.A. e scheda 6).

Le scelte previste per il miglioramento sismico, per l'adeguamento alle norme di prevenzione incendi e rifunzionalizzazione, oltre ad assicurare la funzionalità della nuova destinazione d'uso – da residenza studentesca a direzionale – assicurano allo stesso tempo la conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio storico; la nuova destinazione d'uso risulterà quindi compatibile con l'organismo edilizio.

Le opere che si rendono necessarie per adeguare gli impianti meccanici ed elettrici esistenti nonché le opere di adeguamento alle norme di prevenzione incendi legate al nuovo utilizzo della struttura rendono più funzionali e indipendenti i diversi spazi anche a livello energetico. Tali migliorie trovano ulteriore riscontro con l'intervento di miglioramento sismico che mira ad aumentare la sicurezza generale del manufatto.

Sulla base di ponderate e supportate valutazioni, di vincoli tecnici, al fine di rendere minimo l'impatto dell'intervento ma soprattutto di rispettare i limiti acustici dell'area si è optato per la realizzazione di un nuovo vano tecnico posto sul sottotetto, in prossimità di quello esistente. Tale soluzione consentirebbe di mitigare il rumore e l'impatto visivo in quanto la scelta di tecniche e materiali riconducibili all'edilizia storica permette un'adeguata compatibilità con gli aspetti paesaggistici.

La relazione tecnico-illustrativa e le tavole allegate, descrivono lo stato dei luoghi, le necessità e gli obiettivi a cui il progetto dovrà rispondere e quanto necessario affinché tale trasformazione abbia luogo.

In fiduciosa attesa di un riscontro positivo, Ti ringrazio per la cortese attenzione e Ti invio i miei migliori saluti.

Tiziana Lippiello

Allegato: Progetto definitivo

---

arch. Luigi Brugnaro  
Sindaco del Comune di Venezia

p.c.  
arch. Vincenzo De Nitto  
Dirigente Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione

arch. Omar Tommasi

**PROGETTO DEFINITIVO DELLE OPERE DI MIGLIORAMENTO  
SISMICO, ADEGUAMENTO ALLE NORME DI PREVENZIONE  
INCENDI E RIFUNZIONALIZZAZIONE DELLA SEDE  
UNIVERSITARIA DI SAN TOMA' -  
SAN POLO 2843, 30125 VENEZIA**

CUP: H78B20000350005

CIG: Z4F3388018



**PROGETTO DEFINITIVO**

COMMITTENTE:	UNIVERSITÀ CA' FOSCARI VENEZIA AREA SERVIZI IMMOBILIARI E ACQUISTI DORSODURO 3246 - 30123 VENEZIA C.F. 80007720271
RESPONSABILE UNICO DEL PROCEDIMENTO:	<b>ARCH. JACOPO FUSARO</b>
PROFESSIONISTA INCARICATO:	DOTT. FRANCESCO RIZZI, legale rappresentante DOTT. FRANCESCO RIZZI, direttore operativo  Via Zamenhof, 589, 36100 Vicenza Tel. 0444/020452 e-mail: info@cmr-lab.it
PROGETTO STRUTTURALE:	ING. ENNIO GECELE Contrà Oratorio dei Servi, 21, 36100 Vicenza
PROGETTO DEGLI IMPIANTI E VVF:	ING. MANUEL CAZZOLA viale Santa Croce, 35, 35015 Schio (VI)
ASPETTI ARCHITETTONICI:	ARCH. ADELMO LAZZARI

**MAGGIO 2024**



## INDICE

RELAZIONE GENERALE

RICHIESTA DI DEROGA ALL'ARTICOLO 37.12\_3-4

**T00**

INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO

**T01**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.  
VERIFICA DELL'INTERESSE CULTURALE. PARERE DEGLI ORGANI PREPOSTI ALLA TUTELA

**T02**

PLANIMETRIE. SCHEMA RIASSUNTIVO SUPERFICI

**T02-A**

PIANTA COPERTURA

**T03**

SEZIONE A-A'

**T04**

PROSPETTO SUD

**T05**

PROSPETTO EST

**T06**

PROSPETTO NORD

**T07**

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA COPERTURA

**DEF-IM.09**

IMPIANTI MECCANICI  
SCHEMA IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE NEL SOTTOTETTO

COMPUTO CUBATURA DELL'EDIFICIO

## RELAZIONE GENERALE

Il presente intervento prevede opere di miglioramento sismico, adeguamento alle norme di prevenzione incendi e rifunzionalizzazione della sede con cambio di destinazione d'uso da residenza studentesca a direzionale della Sede Universitaria di San Toma' - San Polo 2843 a Venezia. Si veda allegata "Relazione generale".

Il progetto interessa l'immobile di proprietà dell'Università Ca' Foscari, censito al N.C.E.U. del Comune di Venezia, Foglio 13 Particella 1903 categoria B/2. L'immobile oggetto dell'intervento è urbanisticamente classificato dalla VPRG per la Città Antica come "Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare (tipo C) (artt. 5-13.13 delle N.T.A. e scheda 6). Le scelte previste per il miglioramento sismico, per l'adeguamento alle norme di prevenzione incendi e rifunzionalizzazione, oltre ad assicurare la funzionalità della nuova destinazione d'uso assicurano allo stesso tempo la conservazione degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'edificio storico; la nuova destinazione d'uso risulterà quindi compatibile con l'organismo edilizio oggetto di conservazione.

Le opere che si rendono necessarie per adeguare gli impianti meccanici ed elettrici esistenti nonché le opere di adeguamento alle norme di prevenzione incendi e legate al nuovo utilizzo della struttura rendono più funzionali e indipendenti i diversi spazi anche a livello energetico. Tali migliorie trovano ulteriore riscontro con l'intervento di miglioramento sismico che di fatto aumenta la sicurezza generale del manufatto.

Gli artt. 5-13 delle N.T.A., sopra citate, danno le seguenti prescrizioni:

Art. 5 - Unità edilizie di base residenziali preottocentesche

Le trasformazioni fisiche consentite o prescritte nelle unità edilizie indicate, dalle tavole contrassegnate dalla sigla B1, appartenenti alle categorie delle unità edilizie di base residenziali preottocentesche, comprendono: (...)

d)- l'inserimento degli impianti tecnologici ed igienico-sanitari essenziali, nei termini espressamente previsti, e nel rispetto di ogni altra prescrizione delle presenti norme.

Art. 13.13 - In tutte le unità edilizie sono consentite, ferme restando le prescrizioni relative alle destinazioni ai sensi del Titolo III delle presenti norme, gli interventi volti ad adattare i sottotetti al fine di renderli utilizzabili, anche come unità funzionali autonome, per funzioni diverse da quelle di servizi di pertinenza delle utilizzazioni attivabili ai piani inferiori, ma comunque con esse connesse, purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

### 1 Estratto della RELAZIONE TECNICA DELL' IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE EX STUDENTATO SAN TOMA'

Dall'analisi è emerso quanto segue:

1. L'edificio è privo di impianto di climatizzazione a meno di un paio di unità split autonome a servizio di due locali del piano terra;
2. Il locale ospitante la caldaia è inserito nel sottotetto;
3. Nel locale centrale termica sono installate le apparecchiature quali la caldaia le pompe, valvole miscelatrici ecc.
4. La climatizzazione estiva dell'immobile richiede una potenza termica pari a ca. 120 kW.

Il progetto è stato sviluppato considerando i seguenti aspetti:

1. La necessità di trovare un'ubicazione idonea per le apparecchiature di climatizzazione;
2. La necessità di rispettare i vincoli architettonici esistenti al fine di rendere minimo l'impatto dell'intervento;
3. La necessità di trasportare in loco le apparecchiature a progetto;
4. La necessità di rispettare le disposizioni di installazione delle apparecchiature definite dal produttore;
5. La necessità di rispettare i limiti acustici dell'area.

Nella fase preliminare si sono considerate due possibili tipologie impiantistiche da adottare:

1. attraverso un sistema in pompa di calore aria-aria tipo VRV con espansione diretta del gas;
2. attraverso un sistema in pompa di calore aria-acqua che impiegasse quale fluido termovettore l'acqua refrigerata.

a)- sia garantito l'integrale rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle trasformazioni fisiche consentibili e/o prescritte, di cui al presente Titolo, ed in particolare che gli interventi non comportino alterazioni dell'andamento originario della copertura; sono pertanto ammesse solamente le aperture e le prese di luce e d'aria non alteranti i profili altimetrici, ivi compresi i lucernari, di dimensioni non superiori a 1,5 metri quadri ognuno, e che non riguardino più del 5% della superficie della falda interessata; la realizzazione di abbaini di falda, ad una o due falde, compatibilmente con la partitura esistente della grossa orditura del tetto, è ammessa soltanto ove espressamente prevista nelle indicazioni contenute nelle schede dell'Appendice 1, e nei termini ivi indicati con l'eccezione che sia dimostrato che la struttura del tetto non lo consente; l'intervento non deve determinare aumento di volume urbanistico, e in tal senso l'altezza utile interna derivata e la superficie determinata dalla proiezione dell'abbaino in pianta, non devono essere tali da rendere abitabile autonomamente lo spazio ricavato a seguito della realizzazione dell'abbaino; b)- sia assicurata, in presenza di coperture, e/o di strutture portanti delle stesse, alterate e/o collabenti, il loro ripristino con materiali identici o comunque tecnicamente equivalenti a quelli originari;

La scheda 6 "Parte II – Prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche –

(9) Possibilità di realizzare un abbaino di falda, ad una o due falde, allineato con l'asse centrale della cellula gerarchizzata, sul fronte, nonché di un secondo abbaino sul retro, nella medesima posizione, od, in alternativa, di due abbaini allineati con gli assi centrali delle due cellule laterali frontali, nonché di altri due abbaini sul retro, nelle medesime posizioni; la predetta possibilità è comunque subordinata alle dimensioni, alla struttura ed alla forma delle coperture, nonché alla partitura dei prospetti sottostanti, dovendo in ogni caso essere coerente con tali aspetti, nonché con la partitura degli eventuali abbaini preesistenti.

Un forte discriminante sulla qualità di benessere della struttura e sui buoni rapporti di vicinato è dato dal tipo, ma soprattutto dalla corretta posizione dell'impianto di climatizzazione necessario per un adeguamento e corretta rifunzionalizzazione del fabbricato.

Sulla base di ponderate e supportate valutazioni, di vincoli tecnici, al fine di rendere minimo l'impatto dell'intervento si è necessariamente optato nel rimuovere parte del manto di copertura e posizionare le unità esterne dell'impianto di climatizzazione all'aperto per consentirne il corretto funzionamento, evitando aumenti di volume e interferenze con le proprietà confinanti; Riteniamo infatti che sia la soluzione più sostenibile.

La soluzione successivamente sviluppata è risultata la seconda in quanto ci permette di ottimizzare le componenti d'impianto esistenti (l'impianto può essere utilizzato sia nel periodo estivo che invernale), impiegato la stessa centrale di pompaggio.

Da un punto prettamente tecnico si è verificato quanto di seguito:

1. Non sono presenti spazi esistenti o possibili ambiti da ricavare dove installare le apparecchiature necessarie per la climatizzazione dei locali;
2. Il fabbisogno termico dell'edificio richiede l'installazione di n. 02 pompe di calore.

In funzione delle specifiche tecniche delle unità si è verificato che:

1. Ciascuna unità durante il funzionamento elabora una portata d'aria unitaria pari a 6.000 m<sup>3</sup>/h, per una portata d'aria complessiva pari a 36.000 m<sup>3</sup>/h
2. La prevalenza dell'aria in uscita risulta di circa 8 Pa;
3. Il livello di potenza sonora all'aperto, durante il funzionamento normale, è pari a circa 76 db(A).

Tenendo presente tutto quanto sopra riportato è emersa la necessità di trovare un'ubicazione delle apparecchiature tale da:

1. assicurare il corretto afflusso d'aria sia in aspirazione che in espulsione attraverso aperture idoneamente dimensionate affinché:
  - a. la caduta di pressione sia congrua con la prevalenza a disposizione;

Si è altresì valutata l'ipotesi di usare alcuni dei locali dell'ultimo piano per la realizzazione della centrale di climatizzazione, ma tale soluzione oltre a comportare interventi architettonici invasivi che avrebbero snaturato la partitura delle facciate e dalla trama architettonica del palazzo, di fatto non avrebbe risolto il problema a causa della mancanza del corretto afflusso e di espulsione d'aria.

Si trasmette al Comune il presente Progetto Definitivo chiedendo la possibilità di autorizzarlo ai sensi delle normative vigenti in materia di lavori pubblici o di interesse pubblico (art. 24 della Legge Regionale 07.11.2003 n. 27 "Disposizioni generali in materia di lavori pubblici di interesse regionale e per le costruzioni in zone classificate sismiche").

Professionisti Incaricati  
Dott. Francesco Rizzi

Progetto Strutturale Ing. Ennio Gechele	Progetto Impianti e VVF Ing. Manuel Cazzola	Progetto Architettonico Arch. Adelmo M. Lazzari
--	--	--

*(firma digitale ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)*

b. la velocità dell'aria sia tale da ridurre il livello di rumore prodotto dal transito dell'aria attraverso la griglia;

2. Installare le apparecchiature in vano tecnico aperto che permettesse l'abbattimento acustico delle stesse al fine di mitigare l'impatto acustico delle stesse con l'ambiente circostante;

### 2 Legge Regionale 07.11.2003 n. 27 Art. 24 - Localizzazione delle opere pubbliche in difformità dagli strumenti urbanistici e territoriali

1.L'approvazione da parte del consiglio comunale del progetto preliminare o definitivo di opere pubbliche non conformi agli strumenti urbanistici comunali costituisce adozione della variante dello strumento urbanistico stesso. Se l'opera pubblica non è di competenza del comune, l'atto di approvazione del progetto preliminare o definitivo da parte dell'autorità competente è trasmesso al consiglio comunale che può disporre l'adozione della corrispondente variante allo strumento urbanistico.

2.Qualora, al fine della realizzazione dell'opera pubblica, il consiglio comunale abbia deliberato l'adozione della variante allo strumento urbanistico e l'approvazione della stessa sia di competenza regionale, la deliberazione comunale di adozione della variante si intende approvata se la Regione non manifesta il proprio motivato dissenso entro il termine perentorio di novanta giorni dalla ricezione della deliberazione comunale e della documentazione completa ad essa relativa. In tal caso il consiglio comunale, in una seduta successiva alla scadenza del suddetto termine di novanta giorni, dichiara efficace la propria deliberazione.

## RICHIESTA DI DEROGA ALL'ARTICOLO 37.12\_3-4

Sede Universitaria di San Tomà' - San Polo 2843 a Venezia.

Il progetto interessa l'immobile di proprietà dell'Università Ca' Foscari, censito al N.C.E.U. del Comune di Venezia, Foglio 13 Particella 1903 categoria B/2.

L'articolo 37.12 del Regolamento Edilizio di Venezia, in relazione alle opere di miglioramento sismico e adeguamento alle norme di Prevenzione incendi e rifunzionalizzazione della sede Universitaria di San Tomà, prevede la protezione da allagamento nella Città Antica ed isole, e specificamente ai punti 3 e 4, richiede la dotazione di elettropompa sommergibile per il drenaggio delle acque e per il prosciugamento d'emergenza dei locali allagati e la dotazione di idoneo gruppo di continuità con durata di almeno 6 ore.

Purtroppo quanto ciò premesso è scarsamente applicabile alle peculiarità dell'immobile in oggetto a causa dell'inserimento del fabbricato all'interno di un aggregato macro-strutturale che può essere ritenersi comprendere l'intero isolato, che si sviluppa tra Campo San Tomà, Calle del campanile, Calle dei Volti e Calle Corli.

Si denota che l'aggregato è caratterizzato:

- su Calle dei Volti una scansione della partitura architettonica esercitata da una densa serialità di porte e finestre intervallate dalle mensole di caminetti al piano primo;
- su Campo san Tomà una serie di vetrine delimitate da monoliti lapidei che con il loro importanti "vuoti" fiancheggiano il "pieno" dell'ingresso principale caratterizzato dalla riproposizione del contorno lapideo delle vetrine tamponate su ambedue i lati da paramento murario in ciascuno dei quali è inserita una finestrella ovale;
- su Calle del Campanile dal raccordo delle due partiture architettoniche del Campo e della Calle contraddistinte entrambe da ampie aperture;
- sul lato di Calle dei Volti prevalentemente dalla presenza di corti.

La necessità di non creare conseguenze ai fabbricati collegati e più in generale all'aggregato ha imposto, in accordo con la proprietà, la scelta di un intervento strutturale che:

- data la presenza di numerosi e rilevanti "vuoti" non modificasse l'equilibrio dell'intero aggregato;
- data la serialità/ripetitività della schiera su Calle dei Volti non creasse un effetto domino;
- data la presenza delle corti, con l'apertura cielo-terra, mancando l'effetto di controvento orizzontale che le azioni sismiche possano non risultare adeguatamente contrastate.

Un intervento strutturale per quanto sopra esposto è previsto:

- senza lavori sulle fondazioni dell'edificio;
- senza attività volte a modificare la risposta del terreno consolidato ormai da secoli;
- con interventi di rinforzo quasi esclusivamente sulle strutture in elevazione e sui solai di impalcato.

Gli interventi fondazionali sono stati quindi esclusi in quanto eventuali opere di scavo con annessi interventi di consolidamento sulla sola unità strutturale in oggetto potrebbero modificare la risposta del terreno, ormai consolidato da parecchi decenni, con possibili negative ripercussioni sulle unità strutturali contigue, facenti parti dell'aggregato.

Da quanto sopra indicato risulta strutturalmente complessa e non esente da plausibili controindicazioni la realizzazione di un sistema di raccolta delle acque da realizzarsi al piano terra dell'immobile.

Convogliare le acque che dovessero superare le paratie anti-allagamento

posizionate in corrispondenza degli ingressi e delle superfici vetrate presenti, comporterebbe scavi ulteriori e sistemi di canalizzazioni che interesserebbero anche le aree escluse dalla realizzazione delle vasche di accumulo, a causa delle diverse quote dei pavimenti che non consentono una pendenza unica del pavimento.

Analogamente la realizzazione di un sistema di raccolta localizzato in prossimità degli accessi dell'immobile, comporterebbe l'installazione di vasche del tipo prefabbricato dotate di doppia pompa sommersa (al fine di assicurare la ridondanza del sistema) impiegate per rilanciare l'acqua all'esterno.

L'acqua attraverso una tubazione operante in pressione, verrebbe scaricata direttamente in facciata sulla pubblica via, ovvero in Campo San Tomà e lungo Calle del Campanile, ad un'altezza indicativa pari a quella del piano di calpestio del primo impalcato pari a ca. 2,5 m, con conseguente negativo impatto sulla partitura architettonica ed estetica, senza un effettivo beneficio, in quanto il flusso d'acqua verso l'interno continuerebbe a riproporsi per la uniformità del pelo libero.

Per quanto concerne l'alimentazione delle pompe, questa può essere derivata da gruppi UPS alimentati a batterie (idrogeno o litio) ad uso dedicato e/o da gruppo elettrogeno alimentato a gasolio. Il sistema comunque deve assicurare come da richiesta la continuità di funzionamento pari a 6 ore.

Nel caso si opti per l'uso di batterie, verificata le potenze di targa delle pompe sommerse comunemente impiegate, vi è la necessità di installare un elevato numero di accumulatori per assicurare il corretto funzionamento per le 6 ore delle medesime.

La soluzione comporterebbe, ulteriormente, la necessità di riservare un locale dedicato all'installazione del sistema di accumulo, la verifica della portata dei solai e la messa in sicurezza in termini di resistenza al fuoco e di approntamenti antincendio al fine di contenere ed evitare che il sistema diventi un pericolo per la sicurezza antincendio dell'intero edificio. La fonte alternativa per alimentare le pompe di cui sopra sarebbe l'uso di un gruppo elettrogeno a gasolio il cui assorbimento risulta inferiore a 25 kW, così da non costituire attività soggetta a controllo da parte dei VV.F.



Altimetria di Campo san Tomà

L'installazione del generatore comporterebbe, ulteriormente, la necessità di riservare un locale dedicato all'installazione del suddetto e la messa in sicurezza in termini di resistenza al fuoco, nonché la realizzazione di una riserva di gasolio congrua con la durata di funzionamento richiesta pari a 6 ore ed infine dovrebbe essere realizzato uno scarico a parete dei combustibili prodotti dal funzionamento del motore.

A conclusione di quanto sopra riportato si osserva che le quote altimetriche dell'area, scaricate dal sito smu.insula.it, presentano altezze superiori a 108 cm, come evidenziato nella figura allegata. Pertanto verificato che, maree con altezze superiori a 140 cm sono da considerarsi eccezionali, si osserva che l'installazione di paratie in prossimità degli accessi, in funzione del punto di posa, permette di contenere, annullando completamente l'allagamento dei locali.

A fronte di quanto esposto, si ritiene auspicabile avere dispensa dal progettare quanto indicato nei punti 3 e 4 dell'articolo 37.12 del Regolamento Edilizio vigente, andando in deroga.

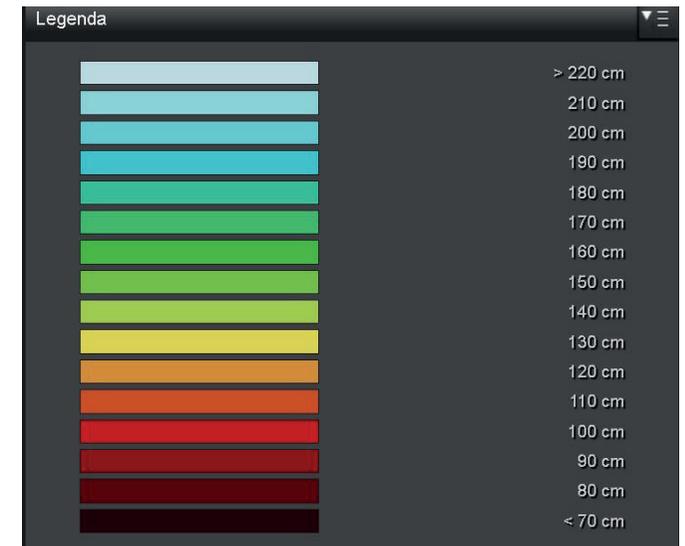
Professionisti Incaricati  
Dott. Francesco Rizzi

Progetto Strutturale  
Ing. Ennio Gechele

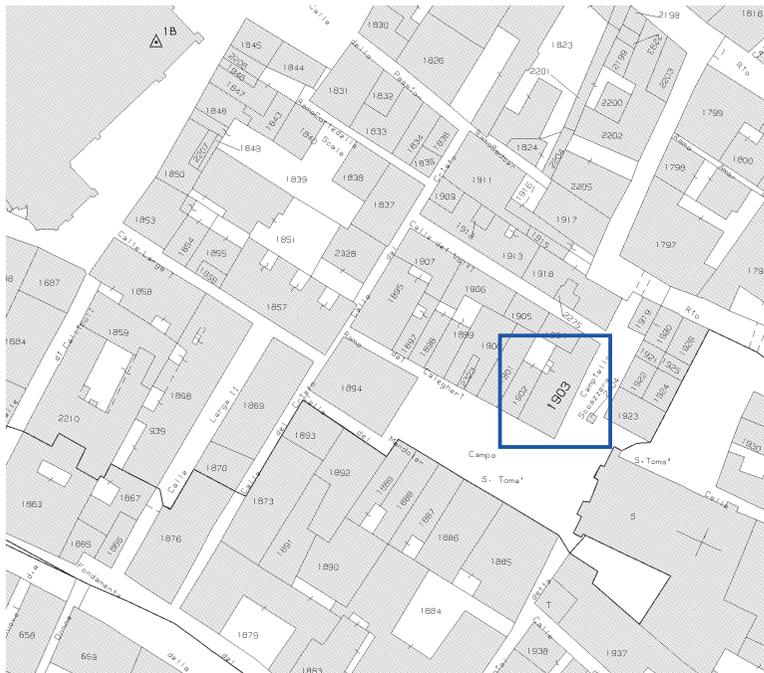
Progetto Impianti e VVF  
Ing. Manuel Cazzola

Progetto Architettonico  
Arch. Adelmo M. Lazzari

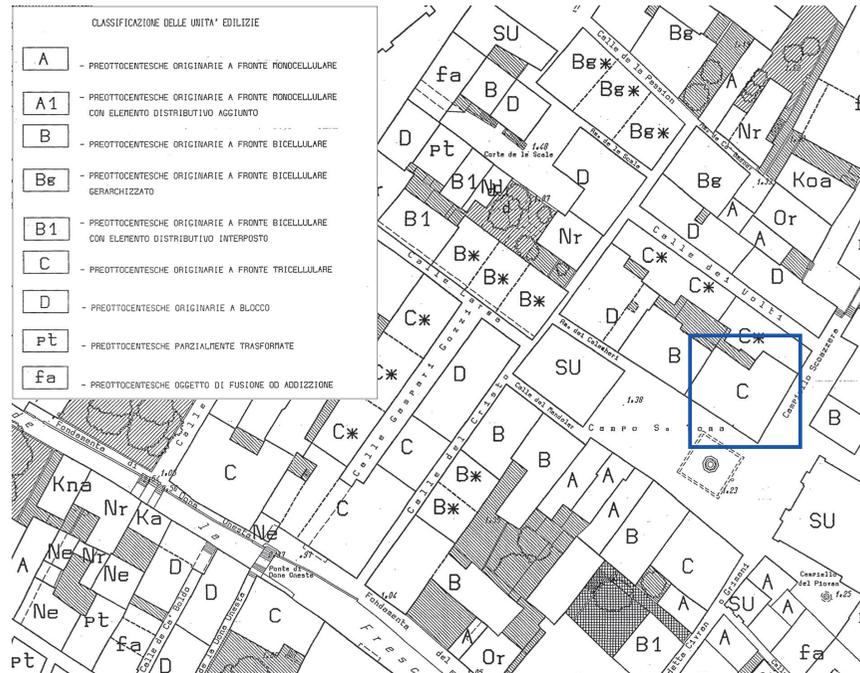
*(firma digitale ai sensi del D.Lgs. 82/2005 s.m.i. e norme collegate e sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa)*



Legenda colori



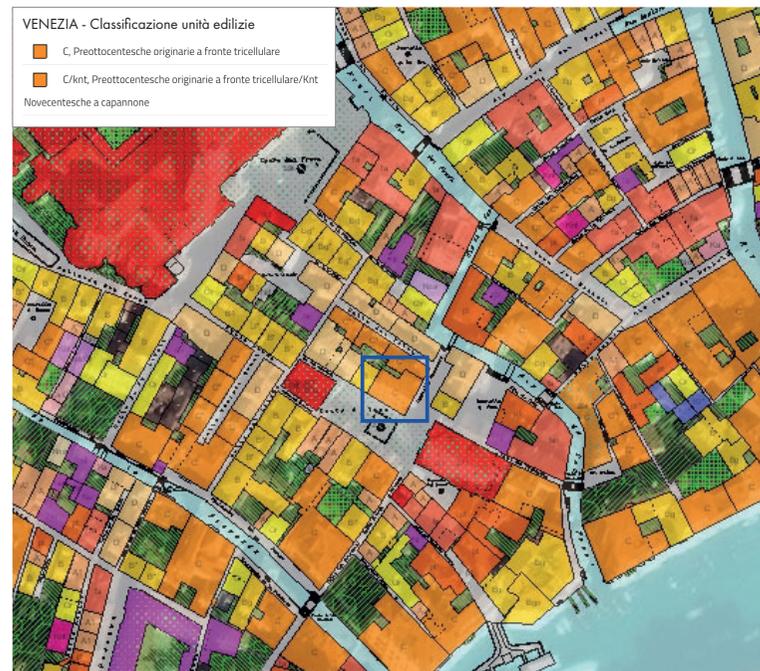
ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE ATTUALE \_ 1:1000  
PARTICELLA 1903



V.P.R.G. PER LA CITTÀ ANTICA B1-25 \_ 1:1000



PAT - CARTA DEI VINCOLI E DELLA PIANIFICAZIONE TERRITORIALE \_ 1:5000  
TAVOLA 1 - FOGLIO 5. ANNO 2014



GEOPORTALE URBANISTICA \_ 1:2000



FOTO AEREA

INQUADRAMENTO  
CARTOGRAFICO

PRECEDENTE USO DELL'IMMOBILE E  
NUOVA DESTINAZIONE

Con la nota del 15/04/2019 protocollo n. 0020908 l'Università Ca' Foscari rientra in possesso dal 01/09/2020 dell'immobile sito a VENEZIA -San Polo – campiello San Tomà 2846, catastalmente distinto al C.F., foglio 13, particella 1903; a al C.T., foglio 13, particella 1901-1902-1903-1904 e 1905. Con il Comodato d'uso gratuito stipulato con l'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario ESU Venezia e registrato presso l'Agenzia delle Entrate al n. 315 il 05/02/2016, l'utilizzo di studentato va a decorrere dal 01/09/2014, per sei anni, fino al 01/09/2020. L'uso proposto con le presenti attività edilizie è di ufficio, il sistema distributivo, che rimane sostanzialmente invariato, prevede fondamentalmente un adeguamento impiantistico con una riduzione del numero di bagni a favore di spazi operativi.



POSIZIONE CONI OTTICI

#### VERIFICA DELL'INTERESSE CULTURALE (VIC)

Con la nota del 08/02/2019 protocollo n. 0007477 il Ministero per i beni e le attività culturali (MiBAC) trasmette la **DICHIARAZIONE DI INSUSSISTENZA DELL'INTERESSE CULTURALE** per l'immobile sito a VENEZIA -San Polo – campiello San Tomà 2846, catastalmente distinto al C.F., foglio 13, particella 1903; a al C.T., foglio 13, particella 1901-1902-1903-1904 e 1905, di proprietà dell'Università Cà Foscari di Venezia.



01



02



03



04- LA COPERTURA DA CAMPO SAN TOMA' NON È VISIBILE, È SCARSAMENTE VISIBILE ANCHE L'ABBAINO

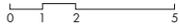
PLANIMETRIE PIANO TERRA E PRIMO

**ENTITÀ DEL PROGETTO.**  
**VOLUME SUPERFICIE COMPLESSIVA IN**  
**PROPORZIONE ALL'IMMOBILE.**

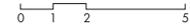
La cubatura lorda dell'edificio è di mc 4042,6 compreso di sottotetti, spazi e vani tecnici. La superficie lorda dell'edificio è di mq 1385 compreso di sottotetti, spazi e vani tecnici. L'intervento nel sottotetto, con la demolizione del manto di copertura per le unità esterne di climatizzazione, comporta una riduzione di mc 50,56. Il volume totale complessivo è 3992,04 mc.



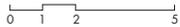
PIANTA PIANO TERRA - STATO DI FATTO



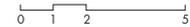
PIANTA PIANO TERRA - STATO DI PROGETTO



PIANTA PIANO PRIMO - STATO DI FATTO



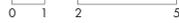
PIANTA PIANO PRIMO - STATO DI PROGETTO



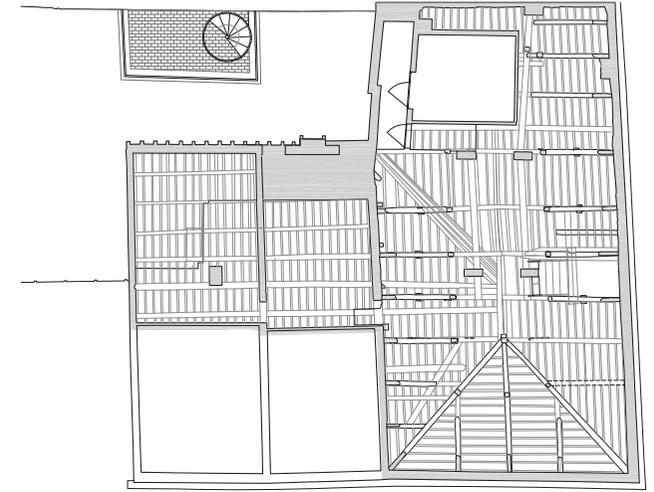
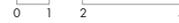
SCHEMA SUP. STATO DI FATTO



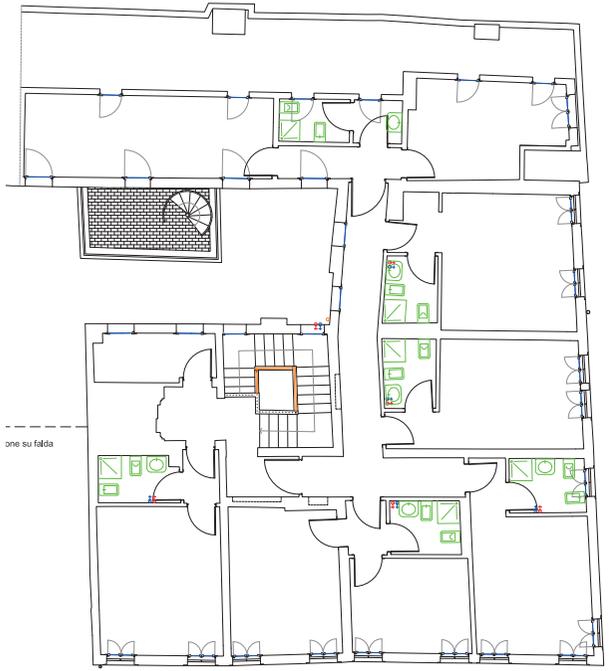
PIANTA SECONDO PIANO - STATO DI FATTO



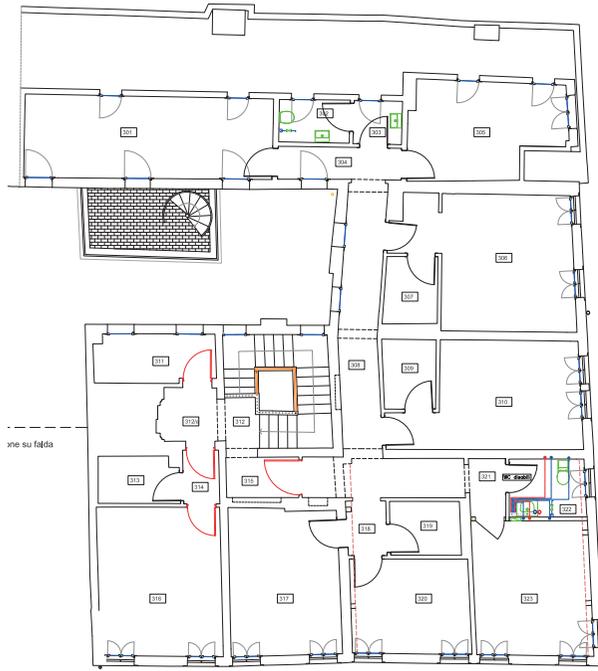
PIANTA SECONDO PIANO - STATO DI PROGETTO



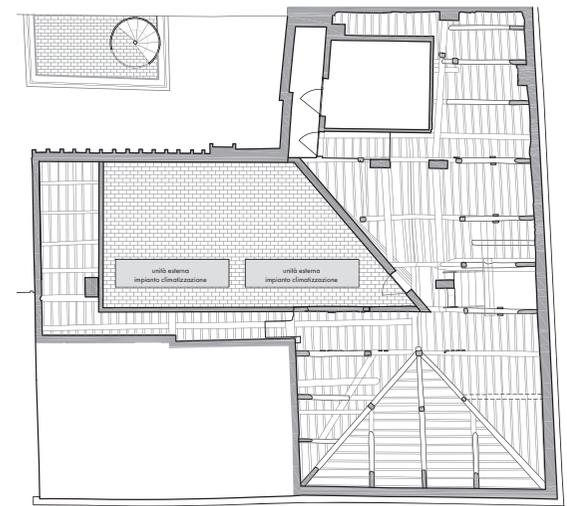
SOTTOTETTO - STATO DI FATTO



PIANTA TERZO PIANO - STATO DI FATTO



PIANTA TERZO PIANO - STATO DI PROGETTO

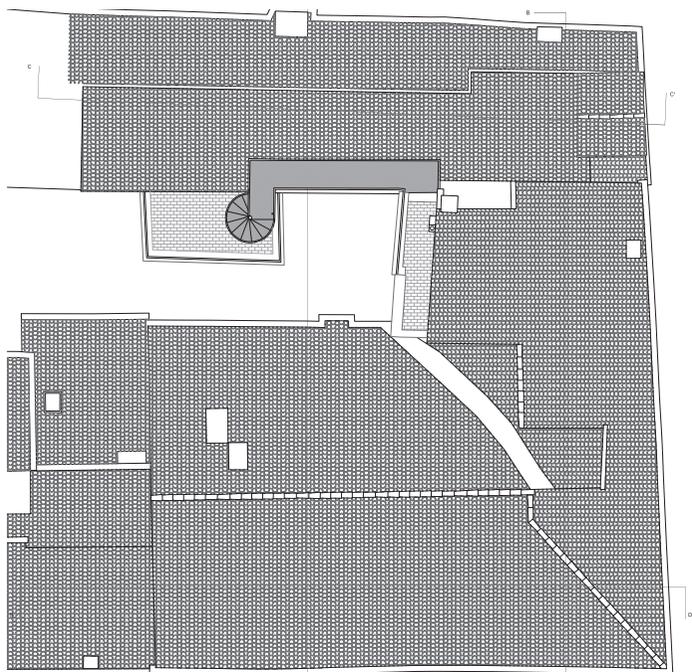


SOTTOTETTO - STATO DI PROGETTO

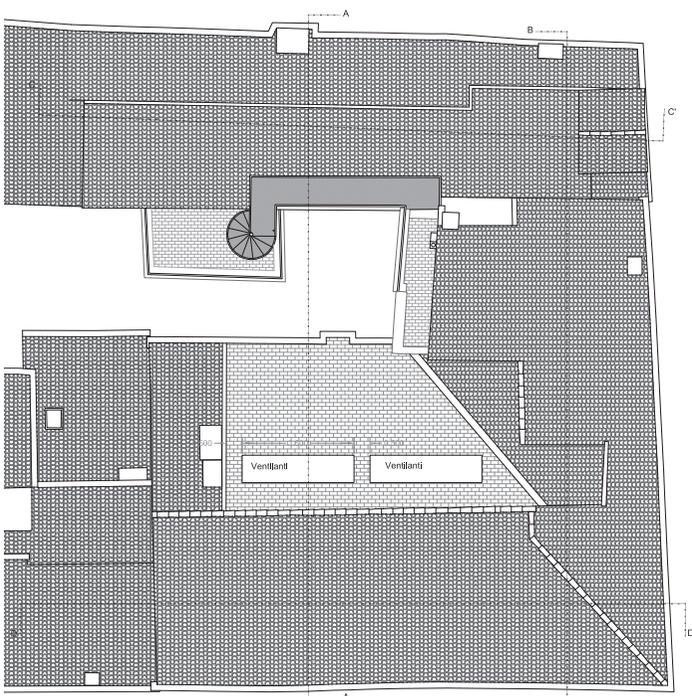
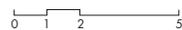


# T02-A

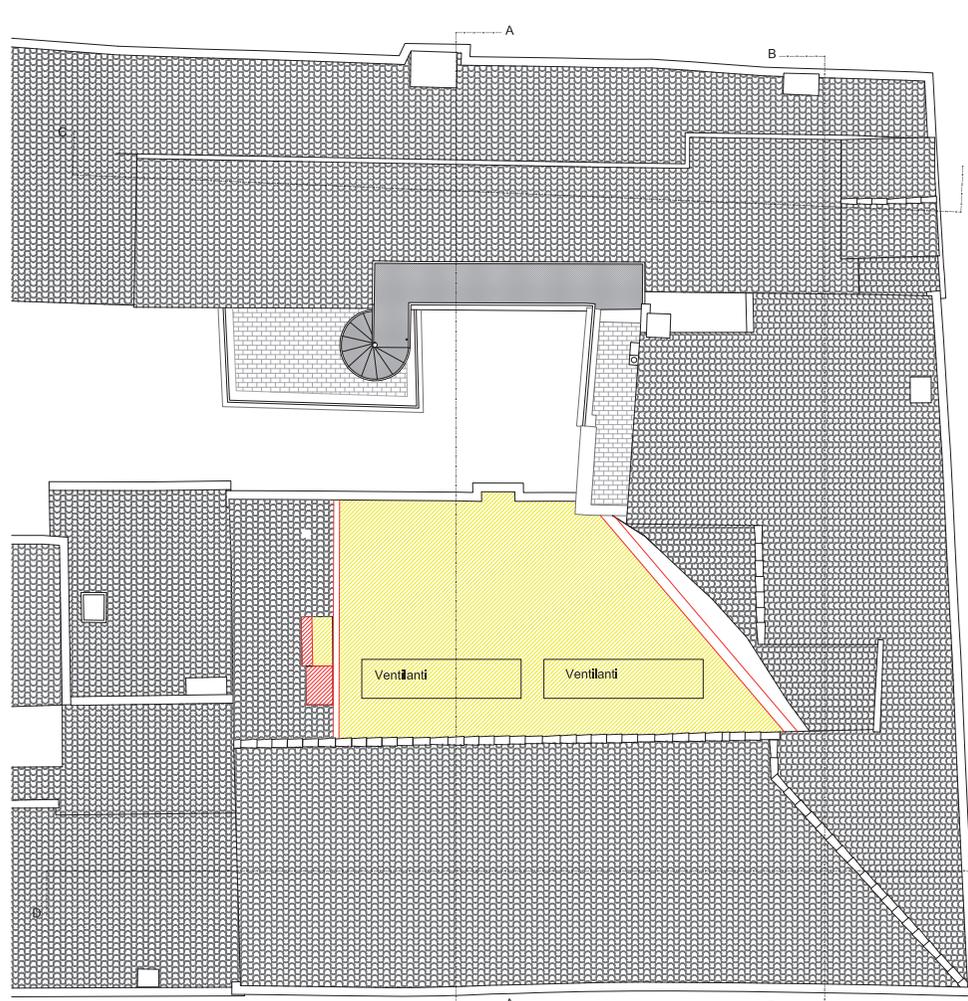
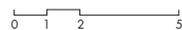
## PIANTA COPERTURA



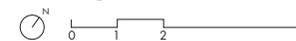
PIANTA COPERTURA - STATO DI FATTO



PIANTA COPERTURA - STATO DI PROGETTO



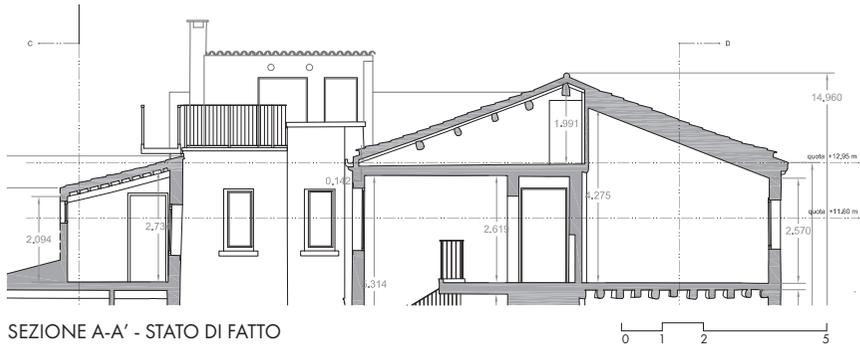
PIANTA COPERTURA - COMPARATIVA



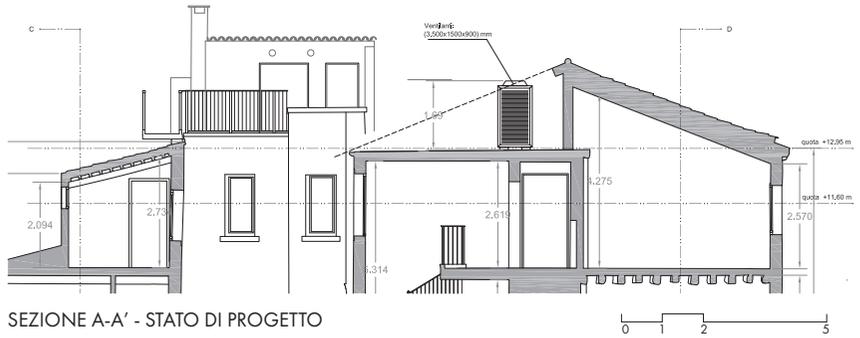
-  COSTRUITO
-  DEMOLITO



SEZIONE D-D'

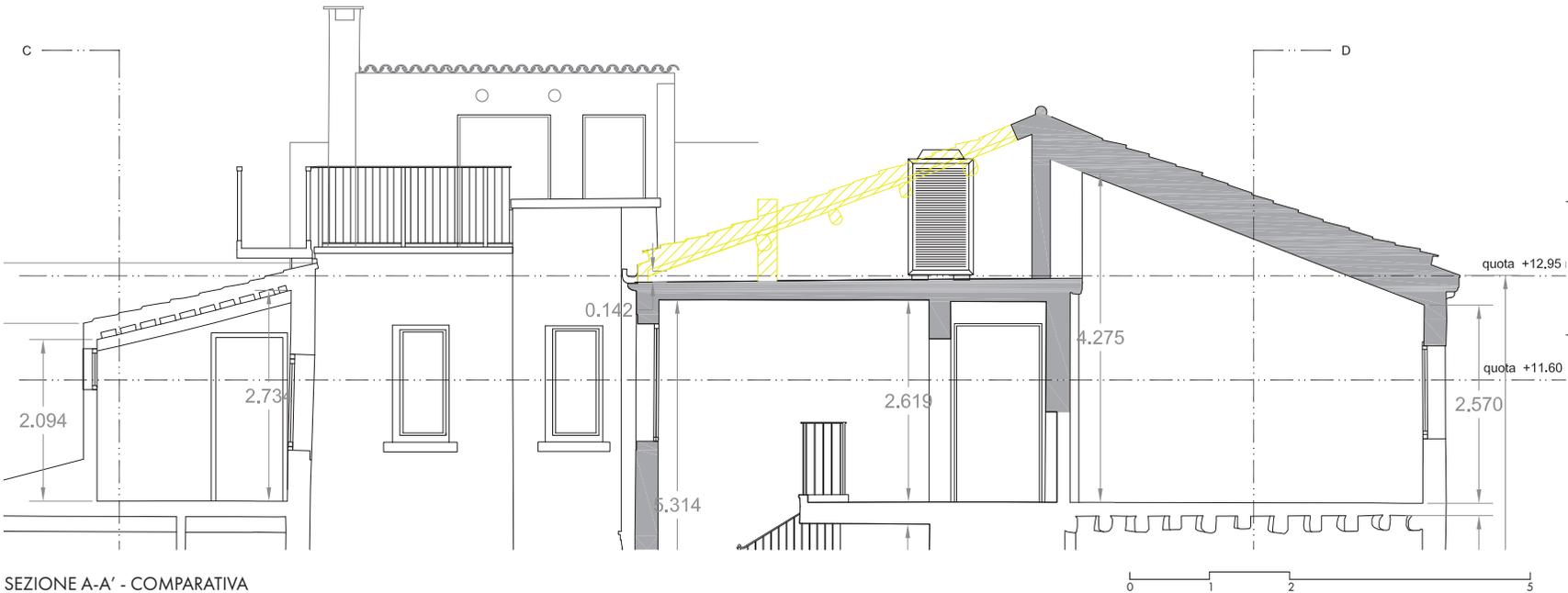


SEZIONE A-A' - STATO DI FATTO



SEZIONE A-A' - STATO DI PROGETTO

- COSTRUITO
- DEMOLITO



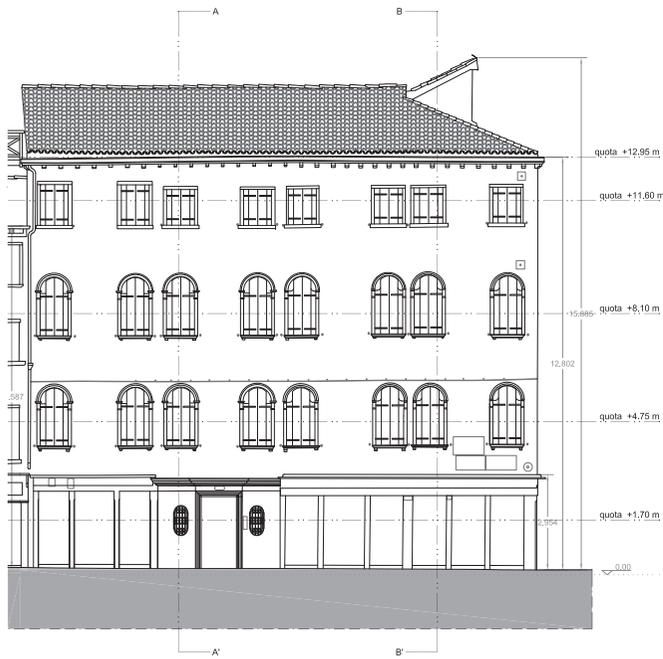
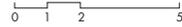
SEZIONE A-A' - COMPARATIVA



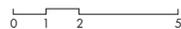
PIANTA PIANO TERRA +1.70m



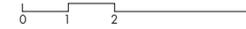
PROSPETTO SUD - STATO DI FATTO



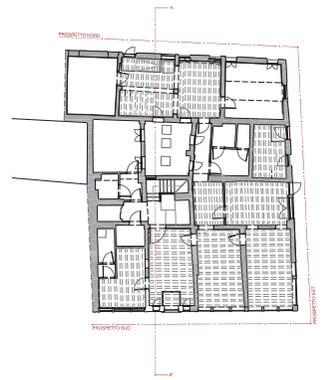
PROSPETTO SUD - STATO DI PROGETTO



PROSPETTO SUD - COMPARATIVA



- COSTRUITO
- DEMOLITO



PIANTA PIANO TERRA +1.70m



PROSPETTO EST - STATO DI FATTO

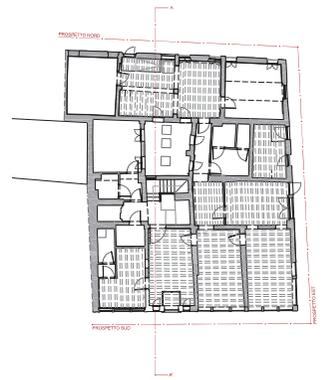


PROSPETTO EST - STATO DI PROGETTO

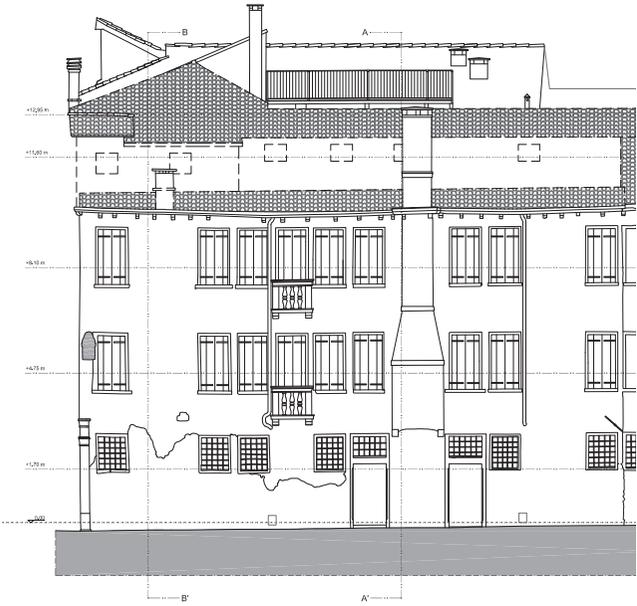


PROSPETTO EST - COMPARATIVA

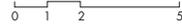
-  COSTRUITO
-  DEMOLITO



PIANTA PIANO TERRA +1.70m



PROSPETTO NORD - STATO DI FATTO



PROSPETTO NORD - COMPARATIVA



- COSTRUITO
- DEMOLITO



PROSPETTO NORD - STATO DI PROGETTO



PIANTA PIANO TERRA +1.70m



01



02



03



04



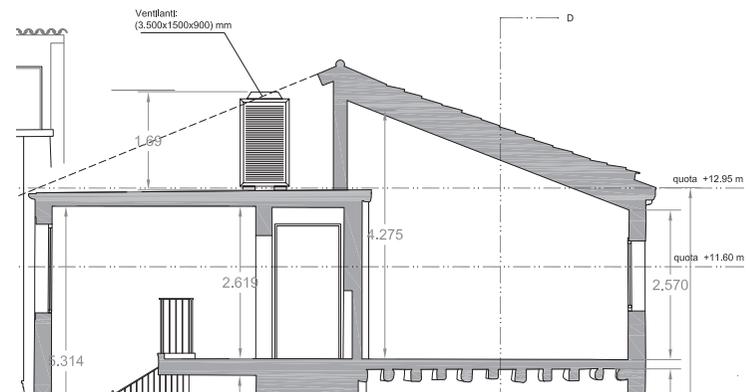
05

# DEF-IM.09

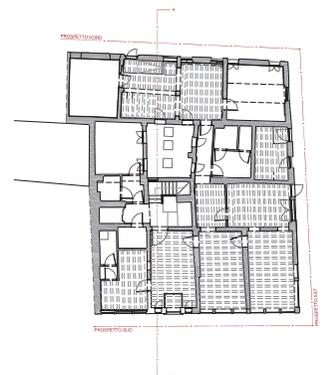
## IMPIANTI MECCANICI SCHEMA IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE NEL SOTTOTETTO

### CARATTERISTICHE TECNICHE POMPA DI CALORE SERIE GRA 82

		GRA 82				Totale	
<b>Potenza termica resa totale</b>	kW	65	55	49	120	104	93,2
Temperatura aria all'evaporatore	°C	+7	0	-5	+7	0	-5
Temperatura acqua entrata / uscita	°C	40 / 45					
Portata acqua circuito impianto	mc/h	11,2					
Prevalenza utile disponibile scambiatore utenza	kPa	49					
Limite di funzionamento aria esterna	°C	-20					
Portata acqua circuito dissipazione	mc/h	10				20	
Prevalenza utile disponibile circuito dissipazione	kPa	54					
<b>Numero circuiti frigoriferi / gradini di parzializzazione</b>		1 / 2				2 / 4	
<b>Potenza frigorifera resa totale</b>	kW	58				116	
Temperatura aria al condensatore	°C	35					
Limite di funzionamento aria esterna	°C	46					
Portata acqua circuito dissipazione	mc/h	12,5				25	
Prevalenza utile disponibile	kPa	54					
<b>Tensione di alimentazione*</b>		Volt 400 3 Ph + N 50Hz					
Potenza <b>totale</b> assorbita estate / inverno	kW/h	19,5	20,6	39	41,2		
Corrente <b>totale</b> assorbita estate / inverno	Amp.	33,6	35,6	67,2	71,2		
Corrente massima assorbita alle massime condizioni	Amp.	49				98	
Corrente di <b>spunto</b>	Amp.	114					
<b>Valore di efficienza energetica (EER/EER**)</b>	min. 3,5	2,97				3,63**	
<b>Valore di efficienza energetica (COP/COP**)</b>	min. 3,8	3,15				3,87**	
Flussostato, valvole d'intercettazione		già installati					
Pompa di circolazione per serbatoio esterno utenza		già installate					
Pompa di circolazione per dissipazione		già installate					
Diametro tubazioni acqua impianto	Ø	2"					
Percentuale carica glicole etileniche	%	30					
<b>DIMENSIONI UNITA' INTERNA – da definire</b>							
Lunghezza	mm	1.200					
Altezza	mm	1.800					
Profondità	mm	850					
Livello di pressione sonora a 10 metri	dB/A	44					
Peso per il trasporto	Kg.	600				1.200	
<b>DIMENSIONI RAFFREDDATORE ESTERNO – mandata aria verticale – da definire</b>							
Lunghezza	mm	3.500					
Altezza	mm	1.470					
Profondità	mm	850					
Portata aria ventilatori (totale) max	mc/h	24.000				48.000	
N° ventilatori Ø 500		4				8	
Velocità massima di rotazione	rpm	980					
Livello di pressione sonora a 10 metri di distanza	dB(A)	45					
Peso per il trasporto / in funzionamento	Kg.	350 / 440				700 / 880	
Tubazioni circuito dissipazione (rame saldato con rivestimento minimo 19 mm)	Ø	54					
Refrigerante freon						<b>R 410 A</b>	



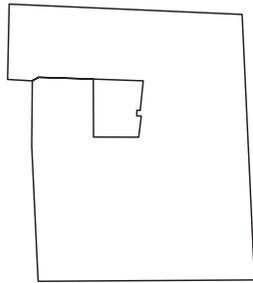
SEZIONE A-A' - STATO DI PROGETTO PARTICOLARE POSA UNITA'



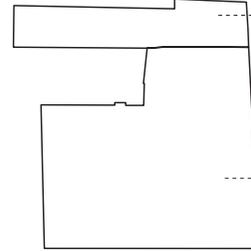
PIANTA PIANO TERRA +1.70m

# COMPUTO CUBATURA DELL'EDIFICIO

## SCHEMA PLANIMETRICO STATO DI FATTO DELL'EDIFICIO

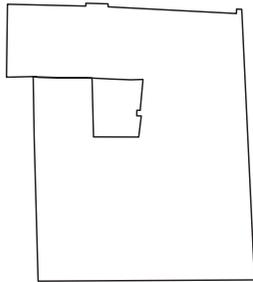


PIANO TERRA 314 MQ  
942 MC

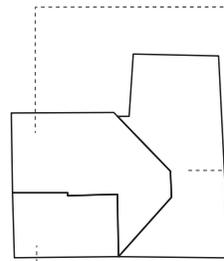


PIANO TERZO A 54 MQ  
145,8 MC

PIANO TERZO B 201 MQ  
592,95 MC



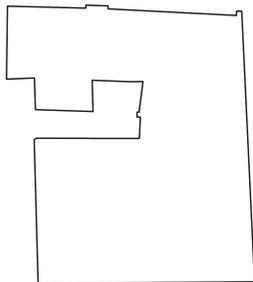
PIANO PRIMO 314 MQ  
1067,6 MC



PIANO SOTTOTETTO B 71 MQ  
71 MC

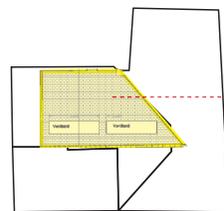
PIANO SOTTOTETTO A 89 MQ  
146,85 MC

PIANO DOPPIA ALTEZZA 36 MQ  
36 MC



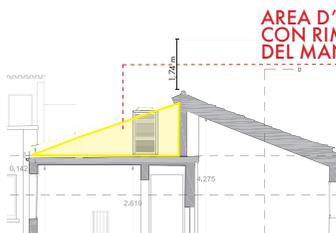
PIANO SECONDO 306 MQ  
1040,4 MC

## SCHEMA PLANIMETRICO STATO DI PROGETTO DELL'EDIFICIO



AREA D'INTERVENTO 39 MQ

PIANO SOTTOTETTO



AREA D'INTERVENTO  
CON RIMOZIONE  
DEL MANTO DI COPERTURA

SEZIONE A-A'

## ENTITÀ DEL PROGETTO. VOLUME SUPERFICIE COMPLESSIVA.

La cubatura lorda dell'edificio è di mc 4042,6 compreso di sottotetti, spazi e vani tecnici. La superficie lorda dell'edificio è di mq 1385 compreso di sottotetti, spazi e vani tecnici. L'intervento nel sottotetto, con la demolizione del manto di copertura, non comporta un aumento di superficie anche se vengono riconformati gli spazi. Il volume si riduce di mc 50,56 per un totale complessivo mc 3992,04.

## TABELLA

Computo dettagliato del volume della costruzione originaria

PIANI	MQ	H-HM	MC
PIANO TERRA	314 mq	3 m	942 mc
PRIMO PIANO	314 mq	3,4 m	1067,6 mc
PIANO SECONDO	306 mq	3,4 m	1040,4 mc
PIANO TERZO A	54 mq	2,7 m	145,8 mc
PIANO TERZO B	201 mq	2,95 m	592,95 mc
PIANO SOTTOTETTO A	89 mq	1,65 m	146,85 mc
PIANO SOTTOTETTO B	71 mq	1 m	71 mc
PIANO DOPPIA ALTEZZA	36 mq	1 m	36 mc
<b>TOTALE STATO DI FATTO</b>	<b>1385 mq</b>		<b>4042,6 mc</b>
TERRAZZA ESTERNA IMPIANTI	39 mq	-1 m	-50,56 mc
<b>TOTALE STATO DI PROGETTO</b>	<b>1346 mq</b>		<b>3992,04 mc</b>