

Comune di Venezia

EDILCASSA VENETO

PROGETTO DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA DELLA SEDE SOCIALE

**interventi di riqualificazione architettonica ed energetica e adeguamento strutturale
di unità immobiliare ad uso direzionale**

Procedura di Sportello Unico per le Attività Produttive DPR 160/2010 e L.R. 55/2012

via Alessandro Volta 38, Marghera

Catasto Fabbricati, Comune di Venezia, Fg. 3 mapp.132

RELAZIONE TECNICA

Titolare: **EDILCASSA VENETO**, via Alessandro Volta 38 – 30175 – Porto Marghera, Venezia

Progettisti: **Fedro architetti associati**, via Palestro 10 – 31100 - Treviso

Arch. Fabio Coracin

Arch. Alberto Fachin

RISTRUTTURAZIONE E AMPLIAMENTO DI UN'UNITÀ IMMOBILIARE AD USO DIREZIONALE

Porto Marghera, via Alessandro Volta 38

Premessa

Il complesso immobiliare oggetto d'intervento è situato a Porto Marghera in via Alessandro Volta 38, all'incrocio con via Fratelli Bandiera.

Fu edificato a partire degli anni '30 del XX secolo quale scuola di formazione professionale.

Esso è costituito da un edificio principale (che ospitava un tempo gli uffici e le aule della scuola professionale dell'Istituto Veneto per il Lavoro) allineato lungo via Fratelli Bandiera, d'impianto simmetrico - costituito da un corpo centrale a due piani con copertura a padiglione e due ali laterali ad un piano, anch'essi con copertura falde - e da un retrostante complesso con impianto planimetrico a pettine, che ospitava i laboratori.

Nel corso degli anni '80 gli immobili furono ristrutturati ed utilizzati quali uffici per vari Enti appartenenti al sistema delle associazioni di categoria del mondo dell'artigianato.

Attualmente gli immobili sono di proprietà di tre Enti: E.B.A.V. – Ente Bilaterale Artigiani Veneto, Edilcassa Veneto (precedentemente denominata C.E.A.V. – Cassa Edile Artigiani Veneto) e Finart S.p.A.

(Per maggiori dettagli si rimanda alla Relazione di inquadramento storico e urbanistico)

IDENTIFICAZIONE

L'intero complesso immobiliare è identificato come Ente Urbano sul mappale n. 132, Foglio 3, Sezione di Venezia del Catasto Terreni del Comune di Venezia.

Al Catasto dei Fabbricati la proprietà Edilcassa Veneto consiste in:

Sezione Urbana, Foglio 3, particella 132, sub. 8 (ufficio)

Sezione Urbana, Foglio 3, particella 132, sub. 21 (area scoperta)

Sezione Urbana, Foglio 3, particella 132, sub. 19 (area scoperta, posseduta in comproprietà con Finart S.p.a.)

Relativamente alle aree scoperte Finart S.p.A. ed Edilcassa Veneto hanno provveduto in data 15 dicembre 2020 alla suddivisione delle stesse - precedentemente possedute in comune (fino

ad allora identificate al sub. 15, successivamente soppresso) - affinché ciascun ente acquisisse in piena proprietà le porzioni di terreno collocate a ridosso dei propri fabbricati, al fine di utilizzarle quali aree di pertinenza esclusiva, mantenendo invece in proprietà condivisa e con utilizzo condominiale l'accesso carraio su via Volta e l'area scoperta antistante i fabbricati, da impiegare per la viabilità interna, i parcheggi ed il verde privati (identificati al sub. 19).

LEGITTIMITÀ DEI FABBRICATI ESISTENTI

Il terreno su cui sono stati edificati i fabbricati che compongono il complesso immobiliare oggetto d'intervento è stato assegnato nel 1925 dal Comune di Venezia all'Istituto Veneto per il Lavoro (e definitivamente acquisito in piena proprietà nel 1934) per l'edificazione di una scuola professionale a servizio del nascente polo industriale di Porto Marghera.

Il progetto della scuola fu redatto negli anni 1933-34 e fu effettivamente realizzato tra il 1940 e il 1942.

Per effetto dell'integrazione fra l'Istituto Veneto per il Lavoro e gli enti appartenenti al sistema delle associazioni affiliate a Confartigianato Imprese Veneto gli immobili furono conferiti nel 1983 alla società ARTIGIANATO VENETO Servizi Centralizzati S.r.l. successivamente incorporata in Finart S.p.A. nel 1999.

Nel dicembre 2000 C.E.A.V. – successivamente trasformatosi in Edilcassa Veneto – acquistò da Finart S.p.A. la porzione del complesso immobiliare di propria competenza, già identificata precedentemente, che risulta esser stata edificata originariamente negli anni 1940 - '41.

In anni più recenti, tra il 2004 e il 2005, C.E.A.V. ha presentato dei progetti di adeguamento dei locali di proprietà a firma dell'ing. Francesco Vento, compiutisi con provvedimento conclusivo PG 2005/70833 del 18/02/2005 Fascicolo 2004.XIII/1/1.2357.

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Dal punto di vista urbanistico l'intera area appartiene all'ambito di competenza dell'Autorità di Sistema Portuale del Mare Adriatico Settentrionale ed è quindi inclusa nel Piano Regolatore della I^a e II^a Zona Industriale e Commerciale di Porto Marghera reso vigente dal Consiglio

Superiore dei Lavori Pubblici il 12.03.1965 e, segnatamente, è classificata quale I^a Zona Industriale Commerciale.

Le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono soggette alla L. 28 gennaio 1994 n. 84 e ss.mm.ii.

Con Decreto n. 358 del 10 gennaio 2020 l'Autorità di Sistema Portuale ha classificato l'area oggetto d'intervento nell'ambito delle "Aree di interazione porto-città" per le quali *"gli obiettivi e le strategie di sviluppo sono adeguabili a quelli identificati dalla vigente pianificazione comunale"*.

Per questo il progetto è redatto secondo le indicazioni degli strumenti urbanistici del Comune di Venezia.

L'area alla quale appartengono gli immobili dal punto di vista urbanistico è classificata come ZTO D2.a, "Zona commerciale, direzionale, ricettiva e per l'artigianato di servizio di completamento".

Per essa - in via ordinaria - è prevista l'adozione di uno Strumento Urbanistico Attuativo e in effetti sull'area in oggetto in anni recenti, tra il 2010 e il 2013, per questi immobili è stato presentato un Piano di Recupero di iniziativa privata, denominato "Due Torri", da parte delle società Finart S.p.A., C.E.A.V. (oggi Edilcassa Veneto) ed EBAV – Ente Bilaterale Artigianato Veneto.

Per tale piano è stato condotto l'intero iter istruttorio ed è stata ottenuta definitiva approvazione da parte della Giunta Comunale con Delibera n. 677 del 13.12.2013. Per esso è stata stipulata apposita convenzione tra il Comune di Venezia e gli enti proponenti in data 22 luglio 2014, con atto del Notaio Ernesto Marciano.

Tuttavia il piano attuativo non ha mai avuto effettivo avvio.

In considerazione della congiuntura economica e delle mutate esigenze, le società proponenti hanno deciso di non procedere con la realizzazione del predetto P.d.R. e di rinunciarvi.

Perciò le tre società proponenti hanno presentato richiesta di risoluzione del predetto Piano di Recupero in data 17 febbraio 2021, prot. PG/2021/0089443.

VINCOLI SULL'AREA E NULLA OSTA DA PARTE DI ALTRI ENTI

L'area in oggetto non è soggetta a vincoli o a particolari fasce di rispetto, né vi sono gradi di protezione per i fabbricati.

Non è compresa nel territorio di competenza del Consorzio di Bonifica Acque Risorgive di Venezia.

All'esterno del lotto d'intervento - al di fuori dell'ambito di proprietà, in via Volta - è presente una linea ferroviaria di proprietà di ERF rispetto alla quale sarà l'Autorità di Sistema Portuale ad acquisire eventuali autorizzazioni o a fornire pareri.

Il fabbricato è già regolarmente allacciato a tutte le reti tecnologiche presenti nell'area - tramite le reti presenti in via Volta e via F.lli Bandiera.

Infine, in ragione della collocazione strategica dell'area in questione, sono state condotte indagini per l'individuazione dell'eventuale presenza di ordigni bellici ed è stata effettuata la bonifica bellica sistematica terrestre secondo le procedure impartite dal Ministero della Difesa, 5° Reparto infrastrutture, Ufficio B.C.M.

(è stato rilasciato l'Attestato di Bonifica Bellica Terrestre BST-19-00329-N in data 20/11/2019 a Finart Spa, comproprietaria dell'area).

DESCRIZIONE DEL PROGETTO:

Parametri edilizi e standard urbanistici

Attualmente il fabbricato di proprietà di Edilcassa ospita gli uffici dell'Ente ed occupa l'ala meridionale dell'ex scuola, sviluppandosi del tutto al pianterreno.

Il progetto prevede di mantenere del tutto la morfologia esistente, che si valuta adatta al luogo e idonea alle funzioni da insediare.

Non si ritiene opportuno modificare l'impianto complessivo dell'intero complesso edificato.

Il corpo di fabbrica che ospita la sede ha infatti un'altezza interna che consente di ricavare - all'interno del volume esistente - un piano ammezzato che consentirà di collocare degli spazi complementari per attività temporanee - quali esposizioni, eventi occasionali o altre iniziative - che attualmente mancano alla dotazione dell'Ente.

Questa nuova superficie, ottenuta all'interno della sagoma e volumetria esistenti, comporta un incremento di SL di 207,16 mq rispetto agli attuali 495,27 mq

L'incremento previsto è quindi pari al 41,8%, che supera la percentuale di ampliamento consentita in via ordinaria all'art. 29 delle NTA della Variante Generale per Porto Marghera.

Per tale ragione si è chiesto di poter usufruire della procedura urbanistica semplificata di Sportello Unico per le Attività produttive, che prevede all'art. 3 la possibilità di realizzare, in deroga allo strumento urbanistico generale, un incremento fino all'80% della superficie esistente, con il limite massimo di 1500 mq.

L'istanza di ammissione alla procedura SUAP è stata presentata in data 25.02.2022 (prot. 2022/36514) ottenendo l'approvazione da parte della Giunta Comunale di Venezia con deliberazione n. 65 del 21.04.2022.

Organizzazione degli spazi esterni ed interni, qualità ambientale, impianti e risparmio energetico

Come già detto in precedenza l'intero compendio immobiliare identificato al mappale 132 ha una origine storica univoca ed è tuttora identificabile come organismo unitario.

Anche la suddivisione della proprietà del complesso fra tre enti distinti, avvenuta fra il 2000 e il 2003, ha confermato l'organicità dell'insieme, essendo i tre enti (EBAV, EDILCASSA Veneto e FINART Spa) realtà associative tutte appartenenti al mondo dell'imprenditoria dell'artigianato veneto e delle rappresentanze sindacali.

Si rammenta inoltre che Edilcassa Veneto e Finart Spa possiedono in comproprietà l'area scoperta identificata al sub. 19, che costituisce lo spazio centrale dell'intero complesso.

Finart ha recentemente ottenuto l'autorizzazione a riqualificare i propri immobili e a riorganizzare – in concerto con Edilcassa Veneto - gli spazi scoperti d'uso comune.

Per quanto riguarda l'organizzazione degli spazi esterni, il varco di accesso e l'area a parcheggio verranno mantenuti nell'attuale assetto, tuttavia la superficie scoperta sarà completamente rinnovata mediante una riorganizzazione della viabilità interna e una razionale dislocazione degli stalli, la sostituzione e l'incremento delle alberature, realizzando una pavimentazione permeabile e inerbita per creare un parcheggio verde ed alberato.

In particolare - relativamente agli aspetti inerenti la compatibilità idraulica - la porzione di proprietà esclusiva di Edilcassa vedrà una riduzione delle superfici impermeabili ed un conseguente incremento della permeabilità dei terreni.

Non vi sarà soluzione di continuità fra la porzione di terreno posseduta in piena proprietà da Edilcassa ed in parte adibita parcheggio (il subalterno 21) con l'adiacente ambito posseduto in comproprietà con Finart Spa (il subalterno 19) ove sono collocati la viabilità interna dell'intero complesso e il parcheggio comune: l'organizzazione d'insieme di quest'area centrale sarà unitaria.

La scelta fondamentale che caratterizza la proposta progettuale è di operare all'interno del corpo di fabbrica attuale, senza aumentare i sedimi edificati o accrescere i volumi dell'edificio.

Si prevede di svuotare internamente il corpo di fabbrica principale a pianta rettangolare, rimuovendo il muro di spina interno ed il solaio in laterocemento che si trova a circa quattro metri d'altezza, all'imposta delle travi del tetto, mantenendo al contempo le pareti perimetrali del fabbricato e le falde di copertura.

Si realizzerà una struttura interna in profilati d'acciaio che avrà il compito di sostenere un solaio intermedio, di collegare e controventare le murature perimetrali, di rinforzare e irrobustire la struttura del tetto a falde.

In questo modo si otterrà di irrobustire sensibilmente il fabbricato odierno e di ricavare al contempo un solaio intermedio, staccato dalle pareti esterne, che potrà ospitare gli spazi accessori al piano ammezzato di cui l'Ente abbisogna.

Le pareti esterne, il tetto e il solaio controterra saranno adeguatamente coibentati; verrà mantenuto l'impianto fotovoltaico esistente da 20kW, per il quale si provvederà ad una manutenzione.

Sulla copertura verrà collocata una doppia file di finestre a tetto, delle quali una – più vicina al colmo - servirà ad illuminare ed aerare direttamente gli ambiti al piano primo, mentre la seconda porterà luce zenitale agli uffici del pianterreno per mezzo di "pozzi di luce" tronco-piramidali.

Per quanto riguarda l'aspetto esterno dell'edificio il progetto prevede di mantenere inalterata la sagoma dell'edificio e l'organizzazione dei suoi prospetti. Saranno modificate in misura molto modesta alcune aperture, si provvederà ad aprire delle file di lucernari sulle falde del tetto.

Saranno rimosse le attuali pensiline e la tettoia, realizzati mediante strutture reticolari di elementi tubolari, che si valutano poco consoni all'identità formale del fabbricato e funzionalmente molto poco utili.

Per quanto riguarda l'organizzazione degli spazi interni il progetto prevede di confermare in toto la destinazione d'uso direzionale e di mantenere in buona misura l'attuale dislocazione degli spazi, razionalizzandone la distribuzione.

Gli uffici dell'Ente troveranno quindi collocazione al piano terra del fabbricato; questi saranno delimitati da pareti divisorie in vetro per conferire trasparenza, spazialità e luce agli ambienti di lavoro, garantendo al contempo un adeguato comfort acustico ed adeguata insonorizzazione.

A destra e a sinistra dell'ingresso saranno collocate due scale per accedere al piano primo ed un ascensore al termine dell'asse distributivo interno a nord.

Al piano primo sarà infine ricavato uno nuovo spazio da destinare ad attività temporanee e accessorie che non potrebbero essere ospitate al piano terra, quali ad esempio: riunioni, incontri, attività espositive.

Questo ambito ad utilizzo polifunzionale avrà pianta libera e sarà di volta allestito mediante elementi mobili d'arredo o di separazione temporanea, secondo le necessità.

Non è prevista la presenza continuativa di addetti.

Il fabbricato nel suo complesso sarà caratterizzato da elevate caratteristiche energetiche, sia per quanto riguarda le componenti dell'involucro edilizio che per quanto riguarda le fonti energetiche e gli impianti.

Dal punto di vista architettonico e costruttivo gli elementi opachi dell'involucro (pareti perimetrali e orizzontamenti) presenteranno elevate prestazioni di inerzia ed isolamento termico; le parti finestrate saranno contraddistinte da ottime caratteristiche prestazionali e saranno dotate di sistemi ombreggiamento e controllo della radiazione solare regolabili e assistiti tramite software.

Gli impianti di climatizzazione saranno a pompa di calore con terminali di distribuzione di tipo radiante (impianto di riscaldamento e raffrescamento a pavimento con controllo puntuale dell'umidità dell'aria) per garantire il massimo comfort degli ambienti di lavoro ed una cospicua efficienza energetica.

È previsto di utilizzare soltanto fonti energetiche rinnovabili e tutte le apparecchiature saranno alimentate dall'impianto fotovoltaico connesso alla rete posto sopra le coperture.

Sotto il profilo energetico è garantito il raggiungimento della Classe "A".

Distanze dai confini e dai fabbricati, dimostrazione delle superfici e dei volumi esistenti e di progetto

Come anticipato in premessa, non si prevede di modificare l'impianto dei corpi di fabbrica esistenti, pertanto le distanze dai confini rimarranno invariate.

Saranno soltanto ispessite le murature perimetrali e le falde di copertura - ai fini della coibentazione dell'involucro edilizio - ai sensi del recente D.Lgs. 73/2020.

L'edificio che attualmente ospita la sede di Edilcassa si sviluppa al pianterreno del fabbricato, occupando una Superficie totale pari a 495,27 mq. L'incremento previsto è di 207,16 mq.

Per effetto della rimozione del preesistente solaio orizzontale e l'inserimento di un solaio intermedio nella porzione centrale del corpo di fabbrica l'altezza interna lorda dei locali al pianterreno diminuisce (da 398,5 cm a 287 cm) mentre al piano primo si ricava un vano centrale avente altezza media pari a 304,5 cm. Complessivamente il volume totale sarà di 2.064,68 mc, con un incremento rispetto allo stato di fatto di 137,08 mc.

Dimostrazione delle quantità a parcheggi privati

Il progetto prevede di soddisfare la dotazione di parcheggi privati previsti dalla L. 122/1989 (nella misura di 1mq/10mc) – non soltanto per la volumetria realizzata in incremento rispetto all'esistente (137,08 mc, pari a 13,7 mq da reperire) - ma per l'intera consistenza dell'edificio.

Infatti per una volumetria complessiva di 2.064,68 mc la corrispondente quantità di aree a parcheggio e manovra sarà ricavata nei 196,40 mq a ciò destinati e posseduti in proprietà esclusiva ai quali si aggiungono i 404,70 mq derivanti dal possesso in quota parte del grande parcheggio centrale.

(Si rimanda alla tavola PS 08 per la descrizione dettagliata e la dimostrazione analitica dei parametri edificatori).

RECINZIONE E ACCESSI

Il progetto non riguarda la recinzione esistente che delimita l'intero mappale 132, la quale verrà mantenuta nel suo stato attuale.

Gli accessi all'area, sia carraio che pedonale, saranno mantenuti invariati.

SUPERFICI E DATI METRICI DEI LOCALI, SUPERAMENTO DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Tutti i vani destinati ad ospitare luoghi lavoro rispettano i parametri minimi per quanto riguarda superfici, altezze interne e i rapporti aeroilluminanti.

Lo spazio per attività temporanee al piano primo risulta anch'esso adeguato per quanto riguarda le altezze interne e l'aeroilluminazione.

Per quanto attiene il superamento delle barriere architettoniche è garantita l'accessibilità: i percorsi interni sono in piano e provvisti di rampe di idonea pendenza per superare i dislivelli, i pavimenti interni dei locali al piano terra e al piano primo sono orizzontali e complanari e il collegamento fra i due livelli del fabbricato si supera mediante un ascensore di idonee caratteristiche. Nel blocco dei servizi igienici è previsto un bagno accessibile ai portatori di disabilità motoria, le porte interne hanno larghezze e verso d'apertura conformi alle norme.

(Si rimanda alla tavola PS 08 per la descrizione particolareggiata delle caratteristiche dei locali e alla tavola PS 12 per quanto la dimostrazione del superamento delle barriere architettoniche).

Treviso, luglio 2022

I progettisti

Arch. Fabio Coracin

Arch. Alberto Fachin