AVVISI DI GARA
per la concessione di valorizzazione (da 6 a 50 anni) di 9 Fari, Torri ed Edifici costieri e per la locazione del Faro del Po di Goro - ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. n. 410/2001 - pubblicato in GU il 12.10.2015 e disponibili sul sito dell'Agenzia del Demanio

Informazioni generali

Dopo aver letto vari articoli sui quotidiani, la nostra Società sarebbe interessata ad acquistare dei fari messi in vendita dal Governo italiano. Come si svolge la vendita dei fari? Attraverso un'asta? Fino a quando si svolge la vendita? Avete una cartella di presentazione dei fari con i prezzi?

Si segnala che l'iniziativa denominata "Valore Paese Fari,Torri ed Edifici costieri" si inserisce nell'ambito del più ampio programma "Valore Paese – DIMORE" ed è promosso dall'Agenzia del Demanio e dal Ministero della Difesa, attraverso Difesa Servizi SpA, in collaborazione con CONI, Federazione Italiana Vela, WWF Italia, Touring Club Italia, Cittadinanzattiva, Agenzia Nazionale Giovani e insieme ai partner DIMORE – come ad esempio AICA, ANCE e ANCE giovani.

Il progetto interessa una rete di immobili da valorizzare secondo un modello, rispettoso del paesaggio e dell'ambiente, che nei contesti costieri prescelti, emergono per assoluta bellezza e massima fragilità. In coerenza con i principi del progetto, i fari, le torri e gli edifici costieri potranno accogliere attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio.

I beni proposti in gara saranno dati in concessione/locazione da un minimo di anni 6 (sei) ad un massimo di anni 50 (cinquanta). **La presente iniziativa esclude la vendita dei beni**.

I documenti e gli allegati relativi alla gara di concessione dei 10 fari in gestione al Ministero della Difesa sono reperibili al seguente indirizzo: http://www.difesaservizi.it/garafari2016 . Ogni eventuale ed ulteriore informazione in merito può essere richiesta ai seguenti recapiti:

Difesa Servizi S.p.A., via Flaminia, 335

00196 Roma (RM)

Telefono: +39 06469168203/4

Fax +39 006469168240

Posta elettronica: gare@difesaservizi.it

PEC: difesaservizispa@legalmail.it

Con esclusivo riferimento ai 10 fari, torri ed edifici costieri in gestione all'Agenzia del Demanio, si precisa, invece, che ogni informazione utile riguardo la gara di concessione/locazione è reperibile sul sito internet istituzionale, al seguente indirizzo: http://www.agenziademanio.it/opencms/it/ValorePaese/faritorriedificicostieri/

La partecipazione è aperta a tutti i soggetti che rispondano ai requisiti espressamente richiamati nell'avviso di gara pubblicato. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, è ammessa la partecipazione di persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni, fondazioni, consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, consorzi stabili costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c., consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro, costituiti a norma della legge 25 giugno 1909 n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947 n. 1577, consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443. E' ammessa la partecipazione in forma singola o in raggruppamento.

Per partecipare alla gara, ciascun interessato, dovrà produrre, nei modi indicati nell'avviso di gara, tutta la documentazione amministrativa richiesta, corredata da una offerta tecnica ed una offerta economico/temporale. La concessione sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

La scadenza per la presentazione delle offerte è fissata per le ore 12:00 del 19 dicembre 2016.

Da ultimo si ricorda che in caso di presentazione di documenti redatti in lingua straniera, gli stessi dovranno essere corredati da:

- per i documenti di cui alla busta A (Documentazione Amministrativa): traduzione giurata in lingua italiana;

- per tutti gli altri documenti: traduzione semplice in lingua italiana, fermo restando che in tal caso la Commissione esaminatrice terrà conto esclusivamente di quanto rappresentato nella traduzione stessa.

Documenti e modalità di gara

E' possibile che l'Agenzia del Demanio fornisca un rilievo altimetrico del posto?

Si fa presente che tutta la documentazione ritenuta indispensabile ai fini della partecipazione alla gara è stata pubblicata sul sito internet dell'Agenzia.

Con riferimento al lotto n.1 (Faro di Spignon – Venezia) poichè l'isola di Spignon è molto piccola, è possibile rappresentare il progetto ed il rilievo in scala 1:100 invece che in scala 1:200? L'allegato VII prevede un massimo di 16 tavole in formato massimo A2. È possibile rappresentare il progetto impaginando 32 tavole in formato A3? La quantità di spazio è identica.

Al fine di garantire l'omogeneità nella valutazione delle offerte tecniche pervenute, andranno presentanti gli elaborati richiesti secondo le caratteristiche indicate nel bando (numero, formato, scala metrica, etc.)

Ogni approfondimento che si avrà piacere di presentare potrà essere sviluppato nella tavola finale appositamente pensata per una lettura di dettaglio dell'ipotesi progettuale, in cui sarà possibile restituire a scelta, in opportuna scala metrica, uno o più profili significativi, sezioni e prospetti, eventuali viste tridimensionali a piacere (render, schizzi, foto da modello, etc.) (max 2 tavole, max formato A2). In tal caso sarà possibile presentare anche alcuni dettagli in pianta, scendendo di scala rispetto a quella richiesta per la presentazione generale del progetto (piante 1:200).

Esiste un modello di cauzione provvisoria da consegnare alla banca e/o agenzia di assicurazione?

La cauzione provvisoria viene rilasciata dalla banca o dall'impresa assicuratrice sulla base dei propri modelli in uso. Riguardo al contenuto, si suggerisce di pretendere che vengano inserite tutte le clausole indicate al punto A.7 dell'avviso:

A.7 cauzione provvisoria, pari a € 10.000 (euro diecimila) da prestarsi a mezzo di fideiussione bancaria o polizza assicurativa rilasciata da imprese di Assicurazione in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 348 del 10 giugno 1982 di cui all'elenco pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 30 del 6 febbraio 2003 compilato dall'IVASS (allegato 3), che dovrà prevedere espressamente:
- una validità di almeno 240 giorni dalla data di presentazione dell'offerta;
- la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art. 1944 c.c.;
- la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, c.c.;
- la sua operatività entro 15 giorni, su semplice richiesta scritta dell'Agenzia;
- l'impegno a rilasciare, qualora l'offerente risultasse affidatario, la cauzione definitiva di cui al paragrafo "7. ELEMENTI ESSENZIALI DEL RAPPORTO CONCESSORIO" punto 6.a dell'Avviso.

La cauzione provvisoria è posta a garanzia della corretta partecipazione alla gara e garantisce anche la mancata sottoscrizione dell'atto concessorio per fatto dell'aggiudicatario; essa sarà svincolata al momento della sottoscrizione dell'atto. Si precisa che tale cauzione è unica indipendentemente dal numero di lotti per i quali si partecipa. Nel caso di partecipazione per più lotti, essa sarà escussa integralmente anche in caso di esclusione da un lotto soltanto; in tal caso, il concorrente avrà l'obbligo di ricostituirla entro il termine che gli sarà a tal fine assegnato, a pena di esclusione dalla procedura.

Siamo tre ragazzi che hanno deciso di partecipare, come persone fisiche, all'avviso di gara per la concessione di valorizzazione - ex art. 3 bis del D.L. n. 351/2001, convertito, con modificazioni, dall'art. 1 della L. n. 410/2001 - di 9 beni "Fari, torri ed edifici costieri" di proprietà dello Stato gestiti dall'Agenzia del Demanio.

Due di noi hanno avuto modo di effettuare il sopralluogo presso l'immobile di interesse. Un terzo, invece, conosceva già il luogo e, per tale motivo, ritengo di dover allegare alla domanda di partecipazione l'attestato di visita dei luoghi per i primi due e di presentare la dichiarazione attestante la conoscenza dello stato dei luoghi per il terzo soggetto partecipante.

Domando inoltre:

1. Ritenendo che, nel nostro caso, si tratti di un RT costituendo di persone fisiche, e che quindi, nell'ambito della Busta A "DOCUMENTAZIONE AMMINISTRATIVA", dovremo:

> **a. barrare, nell'allegato II, la casella "capogruppo di un RT o consorzio ordinario non ancora costituito di cui sono mandanti/consorziate" le persone fisiche sotto trascritte;**
>
> **b. far compilare ai miei "compagni d'avventura" la pagina 3 dell'allegato II.**
>
> **c. a pagina 18 dell'avviso, compare la dicitura "la domanda di partecipazione di cui al punto A.1 (Allegato II) dovrà essere sottoscritta da tutti i componenti in caso di RT/Consorzio costituendo". Qui si intende che, nell'allegato II, lo spazio FIRMA (per RT/consorzio ordinario firma del capogruppo) deve esser firmato da tutte e tre le persone fisiche o che è necessario preparare una triplice copia, con altrettante sottoscrizioni, dell'allegato II?**

2. A.5 l'idonea referenza bancaria rilasciata da un istituto di credito attestante la solidità economica e finanziaria del concorrente dovrà essere congiunta per i tre partecipanti o disgiunta per ognuno di essi?

3. l'allegato VI - DICHIARAZIONE DI IMPEGNO - sempre tenendo conto di quanto indicato a pagina 18 dell'avviso, dovrà essere modificato in modo da contenere l'impegno di tutti i componenti del RT costituendo o è necessario presentare triplice copia con i diversi nominativi?

4. Chiedo infine, non avendo trovato alcun format di domanda, se A) Relazione sintetica, B) Programma di valorizzazione, C) Piano di gestione, D) Cronoprogramma, da inserire nella BUSTA B "OFFERTA TECNICA – Lotto……" debbano avere dei requisiti minimo e/o massimi di caratteri e/o rispondere a precisi format di domande di partecipazione ad avvisi dello Stato Italiano.

In conformità a quanto previsto a pag. 18 dell'Avviso di gara, in caso di Raggruppamento temporaneo, l'attestato di visita dei luoghi di cui al punto A.2 potrà essere presentato da un solo componente.

1. Con riferimento alla domanda di partecipazione:

> a. si conferma che dovrà essere barrata la casella "capogruppo di un RT o consorzio ordinario non ancora costituito di cui sono mandanti/consorziate" e dovranno essere indicate le persone fisiche - specificando nome, cognome, data e luogo di nascita, codice fiscale e indirizzo di residenza - che partecipano al costituendo raggruppamento in qualità di mandanti (soggetti diversi dal capogruppo);
>
> b. si conferma che i mandanti dovranno compilare la pag. 3 dell'allegato II. Si ricorda che alla domanda di partecipazione dovranno essere allegati tutti i documenti richiesti a pag. 4 dell'allegato stesso;
>
> c. trattandosi di raggruppamento costituendo, la domanda di partecipazione dovrà essere sottoscritta da tutti i componenti, così come previsto a pag. 18 dell'Avviso e nello specifico, il capogruppo apporrà la firma a pag. 2 dell'Allegato mentre gli altri componenti (mandanti)

firmeranno a pag. 3, a seguito dell'accettazione del contenuto della domanda di partecipazione.

2. Referenza bancaria:

in conformità a quanto previsto a pag. 18 dell'Avviso di gara la referenza bancaria di cui al punto A.5 dovrà essere presentata disgiuntamente da ciascun componente

3. Allegato VI

Coerentemente con quanto previsto a pag. 18 dell'Avviso di gara, la "dichiarazione di impegno" di cui all'allegato VI dovrà essere compilata dal capogruppo e sottoscritta anche dai mandanti affinché l'onere dichiarativo possa ritenersi assolto da tutti i componenti il raggruppamento; infatti, nel modello predisposto sono previste le firme sia del capogruppo che dei mandanti.

4. Offerta tecnica

L'offerta tecnica, in virtù di quanto disposto a pag. 15 dovrà essere redatta in conformità all'Allegato VII nel quale sono indicati i contenuti da inserire a pena di esclusione nonché i formati richiesti per la predisposizione degli elaborati.

In rif. al punto A5 del bando, referenze bancarie; siamo in possesso di una referenza rilasciata a giugno dal nostro istituto di credito per un altro soggetto bancario estero, intestata al titolare della ditta individuale che concorre; è valida o dobbiamo produrne un'altra? Pongo questa domanda poiché le referenze hanno purtroppo un costo.

La referenza bancaria da presentare in conformità a quanto previsto al punto A.5 dell'Avviso di gara deve attestare la solidità economica e finanziaria del concorrente correlata alla specifica iniziativa, pertanto dovrà essere prodotta un'apposita referenza relativa alla proposta di valorizzazione formulata.

Ho eseguito il sopralluogo in qualità tecnico incaricato dal mio committente che sarà il partecipante alla gara come emerge dal verbale: questo è sufficiente o il committente deve allegare la dichiarazione di presa visione dei luoghi?

Si rileva la necessità che il Committente ovvero i Committenti, in qualità di partecipanti alla gara, sottoscriva/no una dichiarazione di conoscenza dello stato dei luoghi; detta dichiarazione, indispensabile per la partecipazione alla gara, potrà essere corredata dall'attestato di visita dei luoghi, rilasciato dall'Agenzia ai tecnici che abbiano effettuato il sopralluogo.

Partecipazione e modalità di valutazione

Chiedo un chiarimento in merito a quanto esplicitato all'art. 4 punto A.6 (busta A - documentazione amministrativa). Cosa si intende per tecnico con comprovata esperienza in interventi analoghi? Analoghi nel senso del restauro di immobili storici, ovvero nel restauro di immobili demaniali o prospicienti la costa? Oppure ancora con esperienze in opere pubbliche?

Con la locuzione “tecnico con comprovata esperienza in interventi analoghi” deve intendersi un professionista o un team di progettisti con esperienza in interventi che risultino coerenti con i principi dell’iniziativa “Valore Paese – Fari, Torri ed Edifici costieri”, e finalizzati, pertanto, al recupero di immobili di pregio, anche di rilevante interesse culturale. L’analogia è da intendersi, nel concreto, riferita ad interventi atti ad accogliere, a titolo di esempio, attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, didattiche, promozionali, ecc.

1. Le Attività di networking prevedono che ci siano già degli accordi con le altre realtà con le quali si prevede di fare rete? Con quali criteri vengono valutate?

Come riportato nel paragrafo 5 dell’avviso di gara - pubblicato sul sito istituzionale di questa Agenzia - la concessione sarà aggiudicata con il criterio dell’offerta economicamente più vantaggiosa sulla base di elementi qualitativi e quantitativi. Nello specifico le attività di networking appartengono alla sfera qualitativa e ad esse è assegnato un massimo di 10 punti.

Nel citato documento viene, altresì, specificato che *<<...data la connotazione “a rete” del progetto “Valore Paese – FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI”, la proposta dovrà prevedere modalità di comunicazione, condivisione e promozione atte a favorire: la creazione di reti funzionali all’attività prevista, lo scambio di informazioni e di buone pratiche, la condivisione di attività tra i soggetti del network e/o del territorio, il mantenimento delle relazioni tra le imprese al fine di trasferire le conoscenze di ciascun gestore. Potranno essere coinvolti nello sviluppo dell’iniziativa anche altri beni (pubblici – Statali e di altri Enti – e privati) di valore storico-artistico, paesaggistico, eventualmente in aree territoriali diverse.>>* Deve intendersi, pertanto, che quanto previsto nella proposta progettuale in tema di networking possa consistere in accordi già formalizzati ovvero da formalizzare. Si rammenta in ogni caso che la valutazione della Commissione nel merito è discrezionale, come riportato chiaramente a pagina 21 dell’avviso di gara.

Per quanto attiene, invece, la valutazione in punti dell’offerta, con esclusivo riferimento agli elementi qualitativi, questa sarà determinata mediante la relazione

$\mathrm{P(a)} = \sum_{\mathrm{n}}(\mathrm{Pi} * \mathrm{V(a)\,i})$ riportata a pagina 21 dell’avviso di gara, utilizzando la media dei coefficienti, variabili tra zero e uno, attribuiti discrezionalmente dai singoli Commissari in base alla tabella riportata a pagina 22 del predetto documento.

Dove:

$\mathrm{P(a)}$	è la valutazione in punti dell’offerta (a)
n	è il numero totale degli elementi di valutazione
Pi	è il peso in punti attribuito all’elemento di valutazione (i)
$\mathrm{V(a)\,i}$	è il coefficiente della prestazione dell’offerta (a) rispetto all’elemento di valutazione (i) variabile tra 0 e 1
$\sum$	è l’operatore sommatoria

Successivamente, si procederà a trasformare la media dei coefficienti attribuiti ad ogni elemento da parte di tutti i Commissari in coefficienti definitivi, riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie precedentemente calcolate.

Non saranno ammessi alla successiva fase della procedura i concorrenti che in relazione all'offerta tecnica avranno ottenuto un punteggio inferiore a 36.

Le attività di valutazione procederanno come dettagliato a pagina 24 e seguenti dell'avviso di gara.

Quale è il "valore attuale" del faro, calcolato con il metodo del costo di costruzione deprezzato? Non mi è chiaro il significato dell'ultima formula espressa a pagina 23 dell'avviso. Da quello che leggo il valore della prestazione dell'offerta non è a discrezione della commissione, anzi è possibile definire tale parametro prima della gara; è corretto?

Come detto, la concessione sarà aggiudicata con il criterio dell'offerta economicamente più vantaggiosa sulla base di elementi qualitativi e quantitativi.

La relazione che sarà utilizzata per la determinazione del punteggio assegnato a ciascuna proposta progettuale è la seguente: $\mathrm{P(a)} = \sum_{\mathrm{n}}(\mathrm{Pi} * \mathrm{V(a)\ i})$

La valutazione, svolta dalla Commissione di gara, avverrà come dettagliato a pagina 24 e seguenti dell'avviso di gara; dapprima si procederà al calcolo del punteggio scaturente dalle componenti qualitative, con la metodologia già dettagliata nella risposta al quesito precedente, e riportata alle pagine da 18 a 22 dell'avviso di gara, e successivamente, qualora ve ne siano i presupporti, verrà determinato l'apporto dato dalla componente di natura quantitativa mediante la seguente relazione e come dettagliato da pagina 22 a pagina 23 dell'avviso di gara:

$$\mathrm{V(a)i} = \frac{\mathrm{VAN(a)}}{\mathrm{VAN\ (max)}}$$

Dove:

VAN(a) è il Valore attuale netto riferito all'offerta in esame;

VAN(max) è il valore attuale netto più alto tra tutte le offerte pervenute.

In altri termini il punteggio finale $\mathrm{P(a)}$ sarà dato dalla sommatoria dei punteggi legati agli aspetti qualitativi del progetto, come detto sopra, e dal punteggio scaturente dalla valutazione dell'offerta economico temporale.

In ultimo, deve considerarsi che il valore attuale del Faro di Spignon, calcolato con il metodo del costo di costruzione deprezzato e determinato dalla Commissione di Gara, sarà utilizzato alla stregua di una costante per ciascuna offerta economico temporale valutata; ne consegue che gli elementi fondamentali da tenere in considerazione ai fini della formulazione dell'offerta economico-temporale risultano essere: il valore del canone proposto, la durata della concessione ed il valore dell'investimento come dettagliato nel Piano Economico Finanziario.

I servizi culturali di cui si fa menzione a pagina 9 del memorandum del lotto 1, richiedono degli accordi preventivi con gli enti con i quali si intende collaborare?

I servizi culturali che il partecipante intende attivare debbono essere dichiarati nell'idea progettuale presentata e comprovati, laddove il concorrente lo ritenga necessario, mediante accordi preventivi anche di massima.

La valutazione del canone da corrispondere (Punto C.1.A.) deve essere fatta in base allo stato attuale delle strutture, o in base al valore successivo alla restaurazione e all'attività da svolgere.

Il canone annuo che il concorrente si impegna a corrispondere per la durata offerta per la concessione dovrà essere proposto in funzione dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione.

Qualora risultassimo aggiudicatari, vorremmo per motivi logistici e di economia d'impresa, nonché per la calibrazione corretta dei costi,svolgere autonomamente sia la progettazione (la persona scrivente è architetto con una specializzazione in restauro architettonico ed è dipendente della ditta concorrente) che i lavori; la ditta ha già svolto numerosi lavori pubblici e possiede le categorie OG1, OG10, e OG3; queste condizioni sono sufficienti per poter realizzare l'intervento? La ditta concorrente è in possesso di certificazione ISO9001 e relativa SOA per le categorie citate.

Come previsto al punto A.6 dell'Avviso di Gara la relazione del progetto tecnico dovrà avvenire a cura di un professionista di comprovata esperienza in interventi analoghi, mentre gli interventi di recupero, restauro e ristrutturazione potranno essere affidati esclusivamente ad imprese qualificate all'esecuzione degli interventi in linea con le vigenti normative in materia di Lavori Pubblici (a seconda del tipo di interventi che si sceglie di effettuare sull'immobile), e dotate di attestato di certificazione del sistema di qualità conforme alle norme europee della serie UNI EN ISO 9000, rilasciata da organismi accreditati ai sensi delle norme europee della serie UNI CEI EN 45000 e della serie UNI CEI EN ISO/IEC. Pertanto laddove codesto operatore sia in possesso dei requisiti sopra indicati potrà eseguire autonomamente sia la progettazione che gli interventi.

Aspetti tecnici

Con riguardo agli aspetti tecnici, in linea generale, si fa presente che i contenuti delle proposte progettuali verranno valutati conformemente a quanto prescritto al punto 5 dell'Avviso di gara da una Commissione, all'uopo nominata alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte, che costituisce un organo terzo rispetto alla Stazione Appaltante. Pertanto il Responsabile Unico del Procedimento è il soggetto deputato unicamente a rispondere ad eventuali quesiti sui documenti di gara. Le risposte ai quesiti da parte del RUP e le valutazioni della Commissione, peraltro, lasciano impregiudicate le specifiche competenze attribuite agli Uffici preposti alla tutela dei beni culturali ed alla verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie. Ciò premesso si suggerisce, pertanto, di valutare la percorribilità di un preliminare confronto con le Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e di verifica della compatibilità degli interventi proposti con le previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie, al fine di verificare se l'idea progettuale elaborata sia da ritenersi, in via preventiva, ammissibile, fermo restando che quest'ultima dovrà

comunque conservare le caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.

Relativamente al lotto n. 6 (Faro di Capo Zafferano - Santa Flavia) si parla di aree requisite ma non espropriate (sulle quali è in corso un procedimento di acquisizione) e che saranno oggetto di concessione successivamente. In tal caso a quale concessione si fa riferimento? Sarà indetto un ulteriore bando per concedere solo quegli spazi o rientreranno nella concessione principale oggetto del bando stesso? In parole povere; è possibile che i suddetti spazi siano assegnati a persona diversa da quella che sarà l'aggiudicataria del faro? Inoltre si ha una stima dei tempi di questa procedura e della conclusione della stessa?

Come riportato nella documentazione allegata all'avviso di gara e, precisamente, a pag. 29 del documento denominato "LOTTO-6-Information-Memorandum":

"*Ad esito di approfondimenti istruttori è emerso che due corpi di fabbrica e parte della terrazza antistante la lanterna, per un totale di circa 344 mq, sono stati realizzati dal Ministero della Difesa su aree di proprietà privata, requisite per pubblica utilità nel periodo bellico e tuttavia mai espropriate dall'Amministrazione militare. Dette aree sono catastalmente intestate in capo a privati. Pertanto, ai sensi dell'art 42 bis del DPR 327/2001, che istituisce la c.d. "occupazione appropriativa", come introdotto dal DL 98/2011 che ha disciplinato l'acquisizione non retroattiva al patrimonio della P.A. di beni immobili utilizzati per interesse pubblico in assenza di un provvedimento di esproprio o di dichiarazione di pubblica utilità, previo corresponsione al privato di un indennizzo per il pregiudizio patrimoniale e non patrimoniale arrecato, si è avviato il procedimento di acquisizione di dette aree che saranno oggetto di concessione solo a seguito della conclusione della medesima procedura*".

Ad oggi sono in corso le procedure per l'acquisizione della piena titolarità delle aree e si confida nella conclusione del procedimento prima della stipula della concessione in favore del soggetto che risulterà aggiudicatario definitivo del lotto in questione.

Ad ogni modo, il compendio immobiliare, comprensivo dei fabbricati insistenti sulle aree per le quali è in corso l'acquisizione con la procedura sopraindicata, è da intendersi nella sua unitarietà: la concessione di valorizzazione sarà, pertanto, unica e riguarderà anche detti fabbricati, potendo escludere, fin d'ora, la possibilità che questi ultimi possano essere dati in uso a soggetti diversi dal concessionario.

Relativamente al lotto n. 6 (Faro di Capo Zafferano - Santa Flavia) leggo che l'accesso ai luoghi è inibito da una ordinanza comunale. Si hanno notizie più concrete in merito a un eventuale risanamento della situazione? Oppure è richiesto nel progetto da proporre per la partecipazione al Bando anche una messa in sicurezza del territorio pubblico circostante a carico del potenziale aggiudicatario?

Con riferimento allo stato di dissesto, si precisa che l'ordinanza comunale alla quale si fa riferimento è integralmente riportata a pag. 37 del documento denominato "LOTTO-6-Information-Memorandum". Tale provvedimento è stato emanato dal Sindaco di Santa Flavia in relazione ad un fenomeno di erosione diffuso, già censito nel vigente P.A.I. (Piano per l'Assetto Idrogeologico) della Regione Siciliana, come zona a rischio frana elevato (attiva) - R4. Tuttavia la zonizzazione

del rischio esclude del tutto l'area in cui è ubicato il complesso del faro e dei fabbricati annessi: nessun grado di rischio idrogeologico è attribuito a detta area, mentre ne è ricompresa, come indicato dall'ordinanza sindacale, la strada di accesso. Il Comune di Santa Flavia ha comunicato, per le vie brevi, di aver inserito nel "Repertorio Nazionale degli interventi per la Difesa del Suolo" (ReNDiS) i dati relativi alle aree interessate, al fine della pianificazione degli interventi di salvaguardia.

La realizzazione di detti interventi compete agli organi statali e regionali cui è demandata la difesa del suolo. Nessun intervento per tale tipologia di opere è richiesto al concessionario del bene posto a gara.

Con riferimento al Lotto 9 (Stand Florio – Palermo) è' possibile demolire e ricostruire in altro posto, sempre all'interno del lotto e con la medesima volumetria e le stesse tecniche costruttive originarie, il piccolo corpo di fabbrica di servizio degli "scommettitori" o parte di esso, considerate le pessime condizioni in cui versa?
E' possibile adeguare lo Stand Florio alla fruibilità pubblica con particolare attenzione ai disabili, con corpi accessori esterni meccanizzati (tipo elevatori a vetri di minimo impatto) visto l'impossibilità di costruire rampe per far accedere al secondo livello dello stesso?
E' possibile, considerato che il progetto originario di Ernesto Basile prevedeva un'ampia platea-palcoscenico rivolta verso il mare, composta da diversi corpi di fabbrica, come si evince dalla planimetria di progetto, realizzare altri piccoli corpi che ne completino la struttura?

L'immobile in oggetto presenta importante interesse storico-artistico ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004 e come tale una porzione di esso è stata sottoposta a tutela diretta ed un'altra a tutela indiretta.
Al riguardo, nei documenti di gara è stato specificato che, in linea con i principi di tutela e con gli indirizzi degli strumenti di pianificazione vigenti, andranno sviluppate proposte progettuali che tengano conto del valore storico-artistico e paesaggistico del bene, nonché delle nuove funzioni e delle modalità di intervento ammesse.

Nelle fasi di progettazione definitiva/esecutiva, successive all'aggiudicazione, la proposta vincitrice sarà pertanto soggetta, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, alla preventiva autorizzazione della competente Amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali -Soprintendenza BB.CC.AA di Palermo nel caso di specie- ed al successivo iter presso l'Amministrazione comunale, ai fini della verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie alle quali gli stessi sono sottoposti; le scelte in merito agli interventi dovranno, inoltre, essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico illustrativi. A titolo di esempio: analisi del degrado, dettaglio delle tecniche e dei materiali costruttivi, degli interventi di recupero sulle superfici e sulle strutture, delle soluzioni distributive e impiantistiche, studio di impatto ambientale, etc.

L'intervento progettuale proposto, pertanto, è soggetto al parere delle Amministrazioni competenti in materia, e dovrà attenersi agli indirizzi da queste eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia dell'immobile in questione.

In ogni caso, l'idea di progetto presentata per partecipare al bando di gara "Valore Paese – Fari , Torri ed Edifici costieri" dovrà puntare l'attenzione sui seguenti aspetti:

- tutela del valore culturale ed identitario del bene;
- unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi;
- conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso;
- salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.

Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.
Nel merito, si ricorda che nel D.Lgs. n. 42/2004, sezione II - Misure di conservazione - è indicato quanto segue:

Art. 29. Conservazione

1. La conservazione del patrimonio culturale è assicurata mediante una coerente, coordinata e programmata attività di studio, prevenzione, manutenzione e restauro.
2. Per prevenzione si intende il complesso delle attività idonee a limitare le situazioni di rischio connesse al bene culturale nel suo contesto.
3. Per manutenzione si intende il complesso delle attività e degli interventi destinati al controllo delle condizioni del bene culturale e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale e dell'identità del bene e delle sue parti.
4. Per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

Art. 30. Obblighi conservativi è indicato inoltre:

1. Lo Stato, le regioni, gli altri enti pubblici territoriali nonché ogni altro ente ed istituto pubblico hanno l'obbligo di garantire la sicurezza e la conservazione dei beni culturali di loro appartenenza.
[…].
3. I privati proprietari, possessori o detentori di beni culturali sono tenuti a garantirne la conservazione.
[…].

Tutto ciò premesso, non si esclude l'eventualità di un ulteriore confronto preliminare con le Amministrazioni competenti in materia di tutela e di verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie, al fine di verificare se il progetto elaborato sia da ritenersi, in via preventiva, ammissibile, fermo restando che quest'ultimo dovrà comunque conservare le caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.

Con riferimento al lotto n.1 (Faro di Spignon – Venezia) la dimora faro/torre-edificio costiero è "idonea ad ospitare un tipo di ricettività particolare" ma il piano regolatore di Venezia impedisce la funzione ricettiva per l'isola di Spignon. Come è possibile risolvere questa contraddizione?

La Dimora Faro/Torre-Edificio Costiero fa riferimento ad edifici di piccole/medie dimensioni, con tipologie architettoniche peculiari e complessi architettonici di pregio inseriti in contesti storici o di alta panoramicità e bellezza paesaggistica. Questa tipologia di struttura si candida ad ospitare un tipo di ricettività particolare-di nicchia, che guardi anche al modello "lighthouse accomodation", in grado di accogliere attività turistico-ricettive, ristorative, ricreative, didattiche, culturali, promozionali e una vasta gamma di servizi, eventi ed attività legati soprattutto alla natura, all'ambiente, alla scoperta del territorio, al relax, allo sport ed al wellness. Nel caso di specie la ricettività particolare deve pertanto essere intesa *lato sensu*, all'interno del perimetro delle destinazioni d'uso consentite dalle norme di piano; nel merito, perciò, non si rilevano elementi di contraddizione.

Con riferimento al lotto n.1 (Faro di Spignon – Venezia) a pagina 20 del memorandum si fa riferimento al ripristino del vecchio impianto ottocentesco con riferimento alla "tipologia costruttiva" tradizionale consolidata. Poiché non esistono documenti o disegni

dell'impianto ottocentesco è possibile eseguire l'intervento solo con i criteri dell'architettura contemporanea, come prevede anche la Commissione Regionale per il patrimonio cultura del Veneto del MIBACT e la Teoria del Restauro. Tuttavia la "tipologia costruttiva tradizionale" (la muratura) non può contemplare criteri di eco-compatibilità o reversibilità, quindi la domanda è: è possibile proporre un intervento reversibile con struttura in legno, che mantenga invariata la tipologia architettonica, le finiture esterne, le volumetrie ottocentesche e garantisca un'adeguata efficienza energetica?

Nel merito si suggerisce di interpellare i competenti uffici comunali e della Soprintendenza

Con riferimento al lotto n.1 (Faro di Spignon – Venezia) il fenomeno dell'acqua alta interessa anche l'isola di Spignon? In caso affermativo di quanto sale l'acqua? Riesce a coprire anche il piano di calpestio attuale?

Nel merito si suggerisce di prendere contatti con il competente ufficio del Comune di Venezia e/o con l'ISPRA, Istituto Superiore per la Protezione e la Ricerca Ambientale, al seguente indirizzo web (http://www.venezia.isprambiente.it/home).

Con riferimento al lotto n.1 (Faro di Spignon – Venezia) a pagina 34 del Memorandum si riporta che la superficie del sedime è pari alla superficie utile lorda e cioè mq 130. Nel caso in cui le operazioni di rilievo dimostrassero che il sedime misura più di mq 130 la SUL aumenterebbe? E nel caso contrario?

I dati dimensionali riportati nell'information memorandum sono frutto di una valutazione effettuata sulla base della documentazione agli atti dell'Ufficio. Laddove all'esito di un dettagliato rilievo la SUL risultasse maggiore/minore di quella dichiarata nei documenti di gara, tali misure saranno assunte come valide, nel rispetto della rappresentazione dell'impianto originario, riportato a pagina 31 dell'allegato all'Information Memorandum, e consultati i competenti uffici del Comune di Venezia.

Con riferimento al lotto n.1 (Faro di Spignon – Venezia) a pagina 34 del Memorandum si riporta che il volume fuori terra è pari a metri cubi 705; assumendo che la torre corrisponda ad una volumetria di metri cubi 105, risulterebbe che il volume a terra, che andrebbe a sostituire le superfetazioni, misurerebbe metri cubi 605; dividendo tale volumetria per mq 123 (cioè il sedime dell'isola meno la superficie dello spiccato del Faro) si ottiene un'altezza dell'edificio, dal piano di calpestio all'estradosso del solaio di copertura, pari a metri 4,87: è corretta? Esiste una altezza da rispettare? Tale altezza riguarda soltanto la distanza tra il piano di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio, o riguarda anche i parapetti della copertura?

Nel merito si suggerisce di interpellare i competenti Uffici comunali.

Con riferimento al lotto n.1 (Faro di Spignon – Venezia) a pagina 38 del Memorandum si richiama un'attenzione particolare al tema impiantistico. Gli eventuali elementi tecnologici predisposti alla produzione di energia con criteri di efficienza energetica come la cogenerazione sono accettabili? Tali elementi tecnologici possono essere posti sul solaio di copertura il nuovo volume? Possono eccedere rispetto alle altezze della copertura del nuovo volume? Possono essere racchiusi all'interno di volumi coperti? Sulla copertura del nuovo volume è possibile installare manufatti leggeri come pergolati e ombrelloni?

Nel merito si rammenta che ogni valutazione circa le soluzioni di recupero ricomprese nella proposta progettuale che sarà presentata è in capo alla Commissione di gara, che sarà nominata alla scadenza del termine per la presentazione delle offerte. Per quanto attiene i restanti quesiti di natura squisitamente tecnica si suggerisce di interpellare i competenti Uffici comunali e della Soprintendenza.

Con riferimento al lotto n.1 (Faro di Spignon – Venezia) a pagina 38 del Memorandum si pone l'attenzione sul fatto che la "funzione ricettiva è esclusa dalla norma": è possibile per il concessionario affittare la struttura residenziale per brevi periodi come abitazione temporanea?

Nel merito si rappresenta che l'idea progettuale presentata dovrà essere redatta in conformità ai principi del progetto Valore Paese - Fari, Torri ed Edifici costieri, riportati nell'Information Memorandum a pagina 8 e seguenti e nel rispetto delle prescrizioni di tutela culturale, edilizia ed urbanistica, fornite dagli uffici competenti. Si suggerisce, pertanto, di interpellare i competenti Uffici comunali e della Soprintendenza. Si segnala, infine, laddove ritenuto utile, che le locazioni turistiche sono disciplinate da normativa nazionale e regionale ed informazioni in merito sono rinvenibili sui siti web del Comune di Venezia e della Regione Veneto.

Con riferimento al lotto n.1 (Faro di Spignon – Venezia) a pagina 45 del Memorandum è scritto che l'incidenza media della muratura è pari al 25% della sul. Se il nuovo sistema costruttivo eco-compatibile lo consente, è possibile ipotizzare una incidenza minore delle murature?

Nel merito si suggerisce di interpellare i competenti Uffici comunali.

Con riferimento al lotto n.1 (Faro di Spignon – Venezia) che cosa riguarda la pratica di condono protocollo 17074/86 presso il Comune di Venezia?

La pratica di condono prot. n. 17074/86 insistente sul compendio dell'ex Faro Spignon, carente tutt'ora di autorizzazione paesaggistica e del magistrato alle acque, ha richiesto la possibilità di normalizzare la realizzazione, fatta durante gli anni '80, di due magazzini e due vasche per l'allevamento e il deposito di mitili. Detta attività è ancora oggi svolta attorno all'isolotto. Chiedeva, altresì, la regolarizzazione di un ulteriore area bonificata artificialmente a ovest del faro, attualmente parzialmente staccata e molto precaria.

Con riferimento al lotto n.1 (Faro di Spignon – Venezia) in merito all'Attestazione di destinazione urbanistica: che cosa significa che "la ristrutturazione deve comportare un minor impatto paesaggistico"? Nella stessa Attestazione è riportato che la tavola "condizioni di compatibilità" ammette soltanto interventi di "restauro e risanamento conservativo" mentre il MIBACT ammette la nuova costruzione al posto delle superfetazioni, con criteri di architettura contemporanea: come è possibile risolvere tale contraddizione?

Nel merito si suggerisce di interpellare i competenti Uffici comunali e della Soprintendenza.

Con riferimento al lotto n.1 (Faro di Spignon – Venezia) nelle note storiche della scheda della "Variante al PRG per laguna ed Isole minori", allegata al Memorandum, si dice che dal 1999 il faro non è più adibito a torre di segnalazione e che "la piattaforma su cui sorgono le strutture è completamente artificiale e sembra più recente rispetto al faro". Quanto è spessa tale piattaforma? È prevedibile la sua demolizione e ricostruzione? È possibile demolire quei pochi brani di muratura appartenenti al vecchio assetto ottocentesco ed ormai irrimediabilmente compromessi dalle superfetazioni?

Agli atti dell'Ufficio non risultano informazioni in merito alle dimensioni (altezza) della piattaforma. Si rimanda pertanto ad una o più verifiche ispettive che potranno essere concordate con il

referente territoriale di questa Agenzia. Per gli ulteriori quesiti tecnici si suggerisce di prendere contatti con i competenti uffici comunali e della Soprintendenza.

Con riferimento al lotto n.1 (Faro di Spignon – Venezia) al punto 1 delle prescrizioni del Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del turismo viene precisato che " relativamente alle opere di ricomposizione, l'uso di componenti di più diretta matrice e contemporanea è auspicabile nell'ambito di "specifici" obiettivi di compatibilità dal punto di vista tecnico tecnologico e strutturale con le parti esistenti nel quadro di una visione complessiva dell'intervento e di un corretto inserimento architettonico e paesaggistico". In merito a ciò si fa presente in questa sede che l'unico oggetto architettonico tutelato ancora in piedi (e da restaurare) è la Torre del Faro, mentre il corpo più basso è crollato e del suo assetto ottocentesco si sono persi tutti i documenti. Presupponendo quindi un intervento contemporaneo per tale volume, bisogna fare presente che nel complesso esso sarà preponderante in termini quantitativi rispetto alla torre. E' corretto?

Nel merito si suggerisce di interpellare i competenti Uffici comunali e della Soprintendenza.

Con riferimento al lotto n.1 (Faro di Spignon – Venezia) è possibile modificare il sistema degli approdi per renderli compatibili con la nuova configurazione dell'isola? Per quanto concerne l'accessibilità al faro, è possibile installare al di fuori del sedime dell'isola una banchina galleggiante in tutto e per tutto simile a quelle che a Venezia vengono chiamate "zattere"? In caso affermativo quanto può essere grande al massimo tale zattera?

In merito ad eventuali approdi fissi o galleggianti, si suggerisce di prendere contatti con il Provveditorato Interregionale alle Opere Pubbliche per il Veneto, il Trentino Alto Adige ed il Friuli Venezia Giulia (Ex Magistrato alle Acque di Venezia), e con gli Uffici comunali e della Soprintendenza.

Con riferimento al lotto n.1 (Faro di Spignon – Venezia) è possibile aprire un'apertura sul prospetto della torre, in modo da utilizzare la scala interna e poter accedere alla copertura del nuovo volume?

Nel rammentare che il bene è dichiarato di interesse storico-artistico si rappresenta che la realizzazione di eventuali aperture sul prospetto del faro dovrà essere valutato dalla Soprintendenza e dai competenti Uffici comunali.

Con riferimento al lotto n.1 (Faro di Spignon – Venezia) nella scheda relativa al sistema impiantistico è riportato che esiste la necessità di realizzazione di un impianto a dispersione delle acque reflue e un impianto fognario "se autorizzati". Poiché essi sono imprescindibili, la domanda è: sono autorizzabili?

Nel merito si fa presente che le autorizzazioni per gli scarichi e gli allacci fognari sono di competenza Comunale tramite la Società Veritas Spa.

Con riferimento al lotto n.1 (Faro di Spignon – Venezia) è' possibile costruire in aggetto rispetto al sedime dell'isola? E' possibile proporre terrazze o balconi in aggetto rispetto al sedime dell'isola? In caso affermativo quant'è la dimensione massima di tali aggetti?

Nel merito si suggerisce di interpellare i competenti Uffici comunali e della Soprintendenza.

Con riferimento al lotto n. 6 (Faro di Capo Zafferano - Santa Flavia) mi occorre avere informazioni in merito al vincolo che la soprintendenza ha posto sull'immobile. In particolare sapere se l'immobile all'interno è vincolato o meglio se è possibile togliere le

pareti interne in modo tale da poter creare degli ambienti più ampi fermo restando che i prospetti non vengano modificati nelle aperture e nelle altezze.

Come riportato nell'information memorandum, pubblicato unitamente al relativo allegato a corredo dell'avviso di gara, l'immobile in parola presenta interesse storico-architettonico culturale ai sensi dell'art. 1 della L. 1089/1939 e dell'art. 2 L. 80/1977.

Al riguardo, nei documenti di gara è stato specificato che, in linea con i principi di tutela e con gli indirizzi degli strumenti di pianificazione vigenti, andranno sviluppate proposte progettuali che tengano conto del valore storico-artistico e paesaggistico del bene, nonché delle nuove funzioni e delle modalità di intervento ammesse.

Nelle fasi di progettazione definitiva/esecutiva, successive all'aggiudicazione, la proposta vincitrice sarà pertanto soggetta, ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004, alla preventiva autorizzazione della competente Amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali -Soprintendenza BB.CC.AA di Palermo nel caso di specie- ed al successivo iter presso l'Amministrazione comunale, ai fini della verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie alle quali gli stessi sono sottoposti; le scelte in merito agli interventi dovranno, inoltre, essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico illustrativi.

L'intervento progettuale proposto, pertanto, è soggetto al parere delle Amministrazioni competenti in materia, e dovrà attenersi agli indirizzi da queste eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia dell'immobile in questione.

In ogni caso, l'idea di progetto presentata per partecipare al bando di gara "Valore Paese – Fari, Torri ed Edifici costieri" dovrà puntare l'attenzione sui seguenti aspetti:

- tutela del valore culturale ed identitario del bene;

- unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi;

- conservazione delle superfici, delle strutture in genere o delle singole unità edilizie, nel rispetto dell'organicità del complesso;

- salvaguardia del contesto naturale in cui il bene è inserito.

Andranno considerati i principi di minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità, anche in vista dell'efficientamento delle caratteristiche prestazionali e dell'adeguamento di accessibilità e visitabilità dell'edificio, secondo la normativa vigente.

Nel merito, si ricorda che nel D.Lgs. n. 42/2004, sezione II - Misure di conservazione - è indicato quanto segue:

Art. 29. Conservazione

1. La conservazione del patrimonio culturale è assicurata mediante una coerente, coordinata e programmata attività di studio, prevenzione, manutenzione e restauro.

2. Per prevenzione si intende il complesso delle attività idonee a limitare le situazioni di rischio connesse al bene culturale nel suo contesto.

3. Per manutenzione si intende il complesso delle attività e degli interventi destinati al controllo delle condizioni del bene culturale e al mantenimento dell'integrità, dell'efficienza funzionale e dell'identità del bene e delle sue parti.

4. Per restauro si intende l'intervento diretto sul bene attraverso un complesso di operazioni finalizzate all'integrità materiale ed al recupero del bene medesimo, alla protezione ed alla trasmissione dei suoi valori culturali. Nel caso di beni immobili situati nelle zone dichiarate a rischio sismico in base alla normativa vigente, il restauro comprende l'intervento di miglioramento strutturale.

Art. 30. Obblighi conservativi è indicato inoltre:

1. Lo Stato, le regioni, gli altri enti pubblici territoriali nonché ogni altro ente ed istituto pubblico hanno l'obbligo di garantire la sicurezza e la conservazione dei beni culturali di loro appartenenza.

[…].

3. I privati proprietari, possessori o detentori di beni culturali sono tenuti a garantirne la conservazione.

[…].

Tutto ciò premesso, non si esclude l'eventualità di un ulteriore confronto preliminare con le Amministrazioni competenti in materia di tutela e di verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie, al fine di verificare se il progetto elaborato sia da ritenersi, in via preventiva, ammissibile, fermo restando che quest'ultimo dovrà comunque conservare le caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.

Con riferimento al lotto n.1 (Faro di Spignon – Venezia) poiché l'edificio preesistente prevedeva con ogni probabilità un cornicione posizionato in corrispondenza della linea di gronda, è possibile prevedere un cornicione che aggetti oltre la chiusura verticale dell'edificio, per la larghezza della banchina esterna dell'isola, a copertura di quest'ultima? Tale cornicione può essere portato da un ordine di lesene, anche strutturali, esterne al filo della chiusura verticale? Faccio presente che dal Regolamento edilizio del Comune di Venezia, entrambe le cose sembrerebbero possibili:

Art. 41 Disciplina delle distanze

La disciplina relativa ai distacchi ed alle distanze, fatti salvi i diritti di terzi, le norme più restrittive del P.R.G. e quanto prescritto per gli impianti emittenti onde elettromagnetiche, non si applica: […]

f) agli aggetti sporgenti dal filo facciata e privi di soprastanti corpi chiusi, se aventi – rispetto al filo della facciata – un distacco non eccedente m 1,50;

g) agli elementi decorativi sporgenti rispetto al filo della facciata come lesene, frontoni ecc.;

Nello specifico si invita a contattare gli Uffici competenti in materia di tutela dei beni culturali, nonché l'Amministrazione comunale, ai fini della verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie alle quali gli stessi sono sottoposti.

Con riferimento al lotto n.1 (Faro di Spignon – Venezia) è possibile proporre volumi seminterrati rispetto al piano di calpestio dell'isola, contenenti locali di servizio (bagni)?

Tali volumi possono essere dotati di una loro copertura che quindi è assimilabile ad un solaio intermedio tra il calpestio degli stessi e la copertura dell'edificio? Tale solaio intermedio costituisce un aumento della SUL?

Nello specifico si invita a contattare gli Uffici competenti in materia di tutela dei beni culturali, nonché l'Amministrazione comunale, ai fini della verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie alle quali gli stessi sono sottoposti.

Con riferimento al lotto n.1 (Faro di Spignon – Venezia) il glossario allegato al regolamento edilizio del Comune di Venezia definisce:"Altezza del fronte di un organismo edilizio"

Differenza tra il piano di utilizzo esterno (quota media del terreno naturale, al piede del fronte considerato, o del marciapiede, esistente o di progetto, nel caso di fronte su strada) e la linea di intersezione tra la facciata e l'intradosso della copertura; nel caso di copertura piana praticabile vanno considerati nel computo dell'altezza del fronte i parapetti pieni di altezza superiore a m 1,50. Ai fini della valutazione dell'altezza del fronte non sono conteggiati i volumi tecnici e gli impianti tecnologici.

Esiste un'altezza massima del fronte da rispettare? Per calcolarla bisogna usare come riferimento il piano di calpestio dell'isola o quello della banchina esterna? (Ritengo debba essere considerato il piano di calpestio dell'isola altrimenti l'altezza interna ne risentirebbe). Tale altezza comprende anche eventuali lucernari in copertura, se possibili? Qualora fosse possibile proporre scale che servano la copertura dell'edifico, il relativo volume di sbarco contribuisce al calcolo dell'altezza massima dell'edificio?

Nello specifico si invita a contattare gli Uffici competenti in materia di tutela dei beni culturali, nonché l'Amministrazione comunale, ai fini della verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie alle quali gli stessi sono sottoposti.

Con riferimento al lotto n.1 (Faro di Spignon – Venezia) è possibile rialzare il piano di calpestio del nuovo volume di m 1 rispetto al piano attuale dell'isola, al fine di ottenere un vespaio o un "piano tecnico" di altezza pari a m 1, che garantisca la protezione dall'umidità e contenga gli impianti? Tale vespaio contribuisce al calcolo dell'altezza massima del fronte? In merito a ciò faccio presente che il citato glossario dice:

***Ai fini della valutazione dell'altezza del fronte non sono conteggiati i volumi tecnici e gli impianti tecnologici*.**

È possibile incassare all'interno di tale piano tecnico anche alcune zone ribassate, ad esempio la zona divani? Tali spazi possono essere dotati di una loro chiusura e di una loro copertura che quindi è assimilabile ad un solaio intermedio tra il calpestio degli stessi e la copertura dell'edificio? Faccio presente che il regolamento edilizio del Comune di Venezia afferma:

Art. 59 Protezione dall'umidità

Tutti gli edifici devono essere protetti dall'umidità del suolo e del sottosuolo; le relative sovrastrutture devono pertanto essere isolate dalle fondazioni mediante opportuna impermeabilizzazione. I locali al piano terra, senza sottostanti locali accessori, devono essere opportunamente dotati di vespaio aerato di almeno 50 cm., o isolati dal terreno mediante idonea guaina.

Soppalchi Art. 69 Superfici minime

[…] per i locali alti almeno ml. 4,30 sono ammessi i soppalchi purché resti completamente aperto l'affaccio sul locale stesso, la loro superficie non superi il 40% della superficie totale a di tale locale, determinino un'altezza

minima dal pavimento del locale stesso non inferiore a m 2,10; qualora l'altezza minima dal pavimento del soppalco al soffitto sia inferiore a ml. 2,10 la superficie dello stesso non costituisce superficie abitabile;

Nello specifico si invita a contattare gli Uffici competenti in materia di tutela dei beni culturali, nonché l'Amministrazione comunale, ai fini della verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie alle quali gli stessi sono sottoposti.

Con riferimento al lotto n.1 (Faro di Spignon – Venezia) è possibile:

- ✓ **proporre dei balconi in aggetto, per una lunghezza pari al filo esterno della banchina (sedime) dell'isola?**
- ✓ **proporre una scala che, dall'interno del nuovo edificio, sbarchi sulla nuova copertura con relativo volume di sbarco?**
- ✓ **proporre una scala esterna contenuta nello spessore della banchina esterna dell'isola e cioè tra il filo dell'acqua ed il perimetro della chiusura verticale del nuovo edificio?**
- ✓ **scavare all'interno l'isola e determinare un volume ribassato di m 1,5 opportunamente impermeabilizzato e finalizzato al contenimento delle apparecchiature impiantistiche o di arredi temporanei?**

Si suggerisce di prendere contatti con gli Uffici competenti in materia di tutela dei beni culturali, nonché con l'Amministrazione comunale, ai fini della verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie alle quali gli stessi sono sottoposti.

Con riferimento al lotto n.1 (Faro di Spignon – Venezia) nel caso in cui proporre un impianto di smaltimento delle acque nere collegato all'impianto fognario fosse impossibile, o economicamente svantaggioso, è possibile ipotizzare lo stoccaggio delle acque nere all'interno di una vasca da spurgare periodicamente? Tale vasca può essere posizionata in acqua, al di sotto della banchina di approdo delle imbarcazioni, per rendere più agevole lo spurgo? Può essere posizionata in un volume interrato all'interno dell'isola e opportunamente impermeabilizzato? Faccio presente che è molto difficoltoso posizionare tale vasca in copertura.

Si suggerisce di prendere contatti con gli Uffici competenti in materia di tutela dei beni culturali, nonché con l'Amministrazione comunale, ai fini della verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie alle quali gli stessi sono sottoposti.

Con riferimento al lotto n.1 (Faro di Spignon – Venezia) è possibile riproporre la lanterna del faro? È possibile coprire la superficie della terrazza del faro con una copertura leggera (ad esempio un disco di acciaio) al fine di proteggere la lanterna ed evitare che le acque meteoriche entrino dentro il volume del Faro? Quanto può essere alta al massimo tale copertura dalla quota di calpestio della terrazza superiore del faro?

Si fa presente che eventuali richieste relative ai segnalamenti luminosi in Laguna potranno essere inoltrate alla Capitaneria di Porto di Venezia.

Con riferimento al lotto n.1 (Faro di Spignon – Venezia) nel caso in cui proporre un acquedotto per l'acqua potabile e sanitaria fosse impossibile, o economicamente svantaggioso, è possibile proporre un sistema di accumulo d'acqua sulla copertura dell'edificio, con relativo volume tecnico?

Si suggerisce di prendere contatti con gli Uffici competenti in materia di tutela dei beni culturali, nonché con l'Amministrazione comunale, ai fini della verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie alle quali gli stessi sono sottoposti.