

# INFORMATION MEMORANDUM

Ottobre 2017



**Isola di San Secondo, Venezia (VE)**

# Indice

<i>Premessa</i>	pag 4
<b>1. Indicazioni progettuali</b>	
1.1 Principi generali	pag 7
1.2 Nuove funzioni	pag 9
1.3 Modalità di intervento	pag 10
1.4 Valorizzazione dell'isola	pag 13
<b>2. Inquadramento territoriale</b>	
2.1 Ambito geografico di riferimento	pag 15
2.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag 16
2.3 Attrattività culturale ed emergenze ambientali	pag 21
2.4 Offerta turistica	pag 25

## Indice

### **3. Immobile**

3.1 Localizzazione	pag 26
3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag 27
3.3 Caratteristiche fisiche	pag 28
3.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag 29
3.5 Rilevanza storico-artistica	pag 30
3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag 32
3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa	pag 36

### **4. Iter di Valorizzazione e strumenti**

4.1 La trasformazione	pag 38
4.2 La concessione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 51/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii.)	pag 39
4.3 Percorso amministrativo	pag 40

## Premessa

*Nell'ambito del progetto "FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI", inserito nella più ampia iniziativa "Valore Paese – DIMORE", il presente Information Memorandum fornisce un quadro informativo sul Isola di San Secondo in Venezia, nonché una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, utili all'elaborazione della proposta da presentare per la partecipazione alla gara, secondo le linee guida di seguito descritte, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale.*

*L'avviso pubblicato dall'Agenzia del Demanio dedicato all'affidamento in concessione di valorizzazione di FARI, TORRI O EDIFICI COSTIERI, ai sensi dell'art. 3-bis del D.L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e ss.mm.ii., punta alla selezione dell'offerta economicamente più vantaggiosa, definita in base ai criteri meglio dettagliati nel bando.*

**"Valore Paese – DIMORE"** è un progetto volto al rafforzamento dell'offerta culturale e della competitività del Paese attraverso la leva del turismo sostenibile, secondo una strategia di valorizzazione del patrimonio storico italiano mirata al rafforzamento dell'integrazione tra i settori del turismo, dell'arte e della cultura, dello sviluppo economico e della coesione territoriale.

*Il progetto, in linea con la programmazione comunitaria 2014-2020, è promosso da Agenzia del Demanio, Invitalia e ANCI-FPC con la partecipazione di MiBACT, MiSE, Ministero della Difesa, Conferenza delle Regioni e delle Province autonome, CDP, Istituto per il Credito Sportivo, Confindustria, AICA, ANCE, Assoimmobiliare e altri soggetti pubblici e privati interessati.*

*Sul modello dei "Paradores" in Spagna e delle "Pousadas" in Portogallo, "DIMORE" vuole essere una rete di strutture ricettivo-culturali diffuse a scala nazionale, da realizzare in edifici di grande valore storico-artistico e in siti di pregio ambientale e paesistico, allo scopo di potenziare lo sviluppo dei territori e promuovere l'eccellenza italiana: paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, sport, industria creativa, innovazione, enogastronomia.*

*L'interazione tra arte, cultura, sviluppo turistico ed economico permette di rafforzare la capacità di proporre le tradizioni delle diverse realtà locali, promuovendo, così, anche borghi e paesaggi fino ad oggi poco noti. In tal senso il recupero del patrimonio pubblico di pregio, in una logica di partenariato pubblico-privato, ha la possibilità di essere letto non più solo in termini di costo (mantenimento oneroso di immobili pubblici), ma anche come significativa leva di sviluppo per nuove economie di scala (crescita locale e potenziamento dei sistemi turistico-culturali).*

**“FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI”** si inserisce nell’ambito di “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 dell’iniziativa, i fari 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.*

*Questa è l’occasione di dare il via anche in Italia – come già succede in Croazia, Spagna, Francia e in altri paesi – ad un circuito che consenta di sviluppare una forma di turismo sostenibile insolita, legata alla cultura dell’ambiente e del mare, anche in ottica di cooperazione tra i paesi del Mediterraneo.*

*In tal senso, il recupero del patrimonio di pregio, di proprietà dello Stato e di altri enti pubblici, attraverso lo strumento della concessione di lunga durata e in una logica di partenariato pubblico-privato, ha la possibilità di essere letto come significativa leva di sviluppo e rilancio dei territori e rappresenta un’importante opportunità per promuovere l’avvio di processi di innovazione sociale e culturale e nuovi modelli di gestione di spazi innovativi da dedicare ad iniziative che coinvolgano attivamente i cittadini, le imprese e le istituzioni, trovando nuove soluzioni e nuove aree di investimento anche secondo un sistema a rete.*

*Si propone, dunque, un modello di recupero che punti alla tutela, alla conservazione e alla valorizzazione del patrimonio pubblico e al rafforzamento della competitività e attrattività del contesto in cui si colloca, secondo principi progettuali declinabili a seconda delle specificità di ogni territorio.*

*Tutti i percorsi di valorizzazione sono stati realizzati in collaborazione con gli Enti Locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela.*

**Open Days**, Le giornate di apertura hanno contribuito a consolidare il processo partecipativo alla base del progetto Valore Paese – FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI, a completamento della lunga e complessa attività di concertazione istituzionale con le diverse amministrazioni interessate (Comuni, Regioni, SR MiBACT e Soprintendenze) per definire congiuntamente le possibili forme di valorizzazione.

Relativamente all'isola di San Secondo, essendone difficile e problematico l'approdo allo stato attuale della darsena, non è prevista una giornata di visita. Eventualmente l'iniziativa, corredata da filmati e documentazione fotografica, sarà presentata presso la Direzione Regionale Veneto dell'Agenzia del Demanio.

## 1. Indicazioni progettuali

### 1.1 Principi generali

Il progetto “Valore Paese – FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI” riprende molti dei tratti distintivi della più ampia iniziativa “DIMORE”, consistenti in una specifica forma di ospitalità che intende affiancare ai tradizionali servizi alberghieri, extra-alberghieri e ricettivi, un’ampia offerta di veri e propri servizi socio-culturali, ricreativi e di scoperta del territorio, delle risorse e prodotti locali.

Si propone, dunque, un modello di recupero che punti alla tutela, alla conservazione e alla valorizzazione degli immobili pubblici dismessi e al rafforzamento della competitività e attrattività del contesto in cui si collocano, secondo principi progettuali declinabili a seconda delle specificità di ogni territorio.

#### Coerenza con il pregio storico-artistico e paesaggistico dell’immobile e con le previsioni degli strumenti di pianificazione urbana e territoriale vigenti

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 degli immobili nonché delle nuove funzioni e delle modalità di intervento ammesse.

Le proposte presentate dovranno, pertanto, essere corredate da un programma di valorizzazione e da un piano di gestione coerenti con l’iniziativa.

Nelle fasi di progettazione definitiva ed esecutiva, successive all’aggiudicazione, la proposta vincitrice sarà soggetta, ai sensi dell’art. 21 del D.Lgs. n. 42/2004, alla preventiva autorizzazione della competente amministrazione preposta alla tutela dei beni culturali e al successivo iter dell’amministrazione comunale, ai fini della verifica di compatibilità degli interventi proposti con la tutela dei beni e con le previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie alle quali gli stessi sono sottoposti.

#### Attenzione ai grandi attrattori turistico-culturali esistenti

Le proposte progettuali dovranno tener conto dei principali attrattori turistico, socio-culturali e naturali presenti sul territorio e dei relativi flussi nazionali e internazionali, al fine di sviluppare un’idea di valorizzazione in grado di “fare sistema” con le opportunità del territorio e, al tempo stesso, di generare nuove opportunità di sviluppo.

#### Modello di lighthouse accommodation

Le proposte progettuali dovranno essere in linea con il progetto “FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI” e coerenti con il modello proposto, rispettoso del paesaggio e dell’ambiente, che nei contesti costieri prescelti emergono per assoluta bellezza e massima fragilità.

In linea con i principi dell’iniziativa, i fari potranno accogliere attività turistiche, ricettive, ristorative, ricreative, promozionali, insieme ad iniziative ed eventi di tipo culturale, sociale, sportivo e per la scoperta del territorio.

I programmi di valorizzazione potranno dunque spaziare dalle forme più tradizionali di ospitalità alberghiera a strutture di tipo extra-alberghiero, caratterizzate, ad esempio, da un’offerta diversificata di attività ristorative, bar tematici, piccole botteghe etc. Oltre all’offerta ricettiva potranno essere sviluppati servizi e attività di varia natura: sociali, culturali, legati all’arte, allo spettacolo, alla didattica, al tempo libero, al benessere, allo sport, all’escursionismo, alla conoscenza del mare e del contesto costiero etc.

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.1 Principi generali

### Trasformabilità ed economicità dell'iniziativa

Le proposte tecniche guarderanno al recupero degli immobili, attraverso interventi altamente qualificati, nel rispetto dei principi di tutela e conservazione, di cui all'art. 29 del *Codice dei beni culturali e del paesaggio*, e in coerenza con gli strumenti di pianificazione territoriale e urbana vigenti. Le offerte economiche terranno conto dei costi legati ad interventi di recupero di qualità, in relazione alle ricadute economico-finanziarie complessive dell'iniziativa.

### Fruibilità pubblica delle struttura

La proposta dovrà garantire la fruizione collettiva dell'immobile e delle aree esterne di pertinenza e indicare la tipologia di apertura al pubblico prevista (tempi e modalità): permanente o temporanea, in determinati periodi o fasce orarie, in occasione di eventi o attività culturali, ricreative, sportive, sociali e di scoperta del territorio che tengano conto del contesto e dei fabbisogni locali.

### Contributo allo sviluppo locale sostenibile e alla destagionalizzazione della domanda turistica

La proposta dovrà, inoltre, contribuire ad un processo di sviluppo locale sostenibile, volto a migliorare nel tempo la visibilità del contesto in cui l'immobile è inserito e ad attivare iniziative che favoriscano la destagionalizzazione con il coinvolgimento del territorio (utilizzo di risorse e prodotti locali, eventuali ricadute occupazionali, etc.); ciò nell'ottica di sviluppare prodotti turistici con proprie specificità, in grado di attrarre nuovi segmenti di domanda, anche fuori stagione, e di valorizzare il capitale socio-economico e culturale delle comunità locali.

### Attività di networking

Data la connotazione “a rete” del progetto “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.

### Valorizzazione della location

Nella valorizzazione dovranno essere considerate le relazioni degli immobili con il sistema di riferimento e con il tessuto urbano e naturale, esaltando le potenzialità della location, rispettandone, anche in relazione all'integrità materiale del bene, i caratteri di interesse storico-artistico, di pregio naturalistico-ambientale e paesaggistico, gli elementi prospettici e di contesto, le distanze, i rapporti pieno-vuoto etc.



## 1. Indicazioni progettuali

### 1.2 Nuove funzioni

Il progetto punta alla definizione di un modello di ricettività, non necessariamente alberghiera, da interpretare per ciascun immobile costiero (faro, torre o altra tipologia di edificio costiero), che offra una vasta gamma di servizi socio-culturali, in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio.

In coerenza con i principi dell'iniziativa, gli immobili 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.**

Le proposte di valorizzazione dovranno garantire una **accessibilità e fruibilità pubblica dell' immobile e delle aree esterne di pertinenza** in modo permanente o temporaneo in occasione di eventi ed attività culturali e garantire un **contributo allo sviluppo locale sostenibile** ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui è inserito.

All'interno del modello di valorizzazione sono contemplate **varie gamme turistico-ricettive, sia di tipo alberghiero che extra-alberghiero, indirizzate a diversi target, in un'ottica di turismo sostenibile che privilegi il contatto con l'ambiente naturale o il tessuto storico.**

Gli immobili, con le dovute differenze dettate dalle **specifiche prescrizioni di tutela e urbanistiche vigenti**, potranno diventare resort di lusso, piccoli alberghi o hotel di charm, ma anche ostelli, b&b, country house, campi soggiorno-studio-lavoro o strutture legate a particolari tematismi (benessere, slow and religious travel, ecoturismo, agriturismo, cicloturismo, etc.)

Il progetto FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI lascia spazio anche ad **attività complementari** all'ospitalità, come ad esempio attività di tipo: culturale (arte e spettacolo, didattica e formazione etc.); socio-ricreativo (tempo libero, attività ludiche, attività a favore di persone diversamente abili, etc.); sport e benessere (diving, vela, pesca, ciclismo, trekking, yoga e meditazione etc.); eventi (incontri, moda, festival, concerti, matrimoni etc.); ricerca (centro-studi, osservazione della flora, della fauna e delle stelle etc.); ristorazione ed enogastronomia; agricoltura e botanica; scoperta del territorio (escursioni terrestri e marittime, visite guidate, coinvolgimento degli ospiti in attività e progetti di salvaguardia dell'habitat naturale e costiero etc.)... *semplicemente relax!*

## 1. Indicazioni progettuali

### 1.3 Modalità di intervento

#### Principi generali

Il principio della “conservazione attiva” ben rappresenta il percorso integrato tra il mantenimento delle peculiarità storico-stilistiche dell’organismo architettonico e la sua valorizzazione funzionale, intesa come leva di sviluppo locale. L’idea di recupero sviluppata nella proposta dovrà essere il più possibile legata alle tematiche dell’eco-sostenibilità, della compatibilità ambientale e dell’efficienza energetica.

Di seguito verranno illustrati alcuni spunti metodologici per l’analisi dei diversi aspetti che interessano i fari, in relazione al valore simbolico ed identitario dei luoghi, ai caratteri architettonici, paesaggistici, ambientali, all’unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, nonché alle caratteristiche prestazionali degli organismi architettonici.

In particolare, si sottolinea come il recupero funzionale dei fari ed il loro adeguamento impiantistico debbano rispondere sia alle normative vigenti, sia ai principi di minimo intervento, di compatibilità e reversibilità degli interventi operabili.

Da tali presupposti, quindi, potranno essere tratte le prime linee d’indirizzo, utili come riferimento per le fasi di analisi e di impostazione dell’idea progettuale di *lighthouse accommodation*, con particolare riferimento alle soluzioni di recupero e di manutenzione, conservazione e monitoraggio dell’immobile.

Il recupero degli immobili proposti sarà volto principalmente alla salvaguardia degli edifici, alla conservazione delle loro caratteristiche materiali e storico-artistiche, ovvero della loro integrità architettonica, nel rispetto dei caratteri morfologici, tipologici, strutturali e distributivi, nonché degli elementi decorativi di pregio presenti.

Le soluzioni proposte dovranno coniugare la tutela e la conservazione dei beni con il loro riuso, anche in relazione alla componente paesaggistico-ambientale, ossia alla possibilità di nuova integrazione dell’immobile con l’ambiente naturale e il contesto urbano di riferimento, in una logica di intervento armonica ed integrata tra costruito e spazi aperti. Gli interventi previsti, quindi, nel loro complesso dovranno valorizzare l’identità del bene e del paesaggio, guardando alle caratteristiche del territorio e del tessuto socio-economico e culturale di appartenenza.

Andranno, inoltre, privilegiati percorsi e collegamenti in continuità con il disegno storico, nel rispetto del paesaggio e delle emergenze ambientali, nonché di eventuali preesistenze archeologiche.

## 1. Indicazioni progettuali

### 1.3 Modalità di intervento

#### Minimo intervento, compatibilità, reversibilità ed eco-sostenibilità

L'idea di progetto punterà l'attenzione sui seguenti aspetti: **tutela del valore culturale ed identitario dell'immobile, 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.**

**L'approccio progettuale mirerà a garantire la conservazione dell'impianto originario:** non saranno previste la realizzazione di nuove volumetrie, né l'alterazione dei prospetti, valutando eventualmente, ove possibile, l'introduzione in aggiunta all'esistente di sole strutture leggere, removibili in materiali compatibili; tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque in linea e realizzati secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Nella scelta delle tecniche d'intervento – tradizionali e innovative – andrà comunque privilegiata la meno invasiva, la più reversibile e maggiormente compatibile con i valori storici paesaggistici e ambientali, tenendo conto dei requisiti di sicurezza, durabilità e compatibilità.

Quando possibile, sarà utile optare per interventi che possano essere rimossi e sostituiti con eventuali misure alternative, ritenute più opportune, alla luce di nuove conoscenze acquisite in materia di innovazione tecnologica. Qualora non ci sia modo di condurre interventi totalmente removibili, sarà preferibile lasciare la possibilità di loro rinnovamenti ed integrazioni, si precisa sempre che, tutti gli interventi che si intenderà intraprendere saranno comunque realizzati in linea secondo quanto espressamente indicato e prescritto nelle norme di pianificazione territoriale e/o nei documenti di vincolo/tutela.

Sarà di rilevante attenzione la valutazione delle caratteristiche dei materiali utilizzabili nel restauro (ed in particolare i nuovi materiali), anche in relazione ai loro comportamenti nel tempo.

Gli interventi saranno il risultato di un progetto integrato e sostenibile, rispettoso della concezione e delle tecniche originarie, nonché delle azioni significative stratificatesi nel corso della storia, di cui andrà garantita la conservazione.

## 1. Indicazioni progettuali

### 1.3 Modalità di intervento

#### Interventi sulle superfici e sulle strutture

Gli interventi di conservazione delle superfici esterne ed interne saranno volti principalmente alla massima permanenza della materia in opera. Al fine di garantire l'opportuno standard qualitativo, l'ipotesi progettuale dovrà tener conto dei necessari approfondimenti diagnostici, oltre che della letteratura tecnica, verificando la congruenza con eventuali interventi già condotti su superfici architettoniche analoghe, nell'ottica di individuare specifici trattamenti di pulitura, consolidamento, protezione e incollaggio da esplicitare nelle successive fasi di progetto obbligatorie per l'avvio dei lavori (livello definitivo ed esecutivo).

Sarà opportuno che gli interventi sulle strutture (fondazioni, orizzontamenti e strutture verticali) considerino le peculiarità dell'edificio storico (caratteristiche fisiche, costruttive, comportamento strutturale, stato fessurativo, deformativo e di conservazione) e garantiscano il minimo impatto, nonché il monitoraggio in progress, assicurando la compatibilità tra i materiali già in opera e quelli impiegati nell'intervento di restauro (da esplicitarsi nelle successive fasi di progetto – definitivo ed esecutivo).

Nell'ambito delle possibilità d'intervento, l'eventuale rimozione delle superfetazioni e degli elementi incongrui, richiederà un'attenta valutazione, non solo dei caratteri edilizi ed architettonici degli elementi di volta in volta analizzati, ma anche del loro grado di "storicizzazione" nel contesto della "fabbrica" in cui sono stati inseriti.

#### Soluzioni distributive e impiantistiche

Le soluzioni distributive contempleranno: la conservazione e la massima rispondenza all'impianto originario dell'edificio ed alle sue caratteristiche di rilievo; ove possibile il miglioramento della percorribilità esterna ed interna con riferimento agli spazi connettivi ed ai collegamenti verticali, secondo il parere vincolante emesso dai competenti Enti in materia di tutela, eventualmente anche in deroga alla normativa di carattere generale sull'adattamento e il riuso degli edifici per funzioni pubbliche e/o aperte al pubblico.

Le soluzioni impiantistiche in generale contempleranno: la minima invasività rispetto alle strutture orizzontali e verticali ed il relativo adeguamento alla normativa vigente di carattere nazionale, anche in materia di tutela dei beni culturali e paesaggistici e salvaguardia ambientale e naturale.

## 1. Indicazioni progettuali

### 1.4 Valorizzazione dell'Isola di San Secondo

Il percorso di valorizzazione del bene è l'esito di un processo di concertazione istituzionale intrapreso dall'Agenzia del Demanio, nell'ambito del progetto "Valore Paese – FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI", con gli Enti locali e le Amministrazioni competenti in materia di pianificazione urbana e territoriale e di tutela.

In tale contesto:

- In relazione all'Isola di San Secondo, la competente **Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto** ha dichiarato l'**interesse culturale** di cui al cominatio disposto degli art. 10, comma 1 e art.12 del D.Lgs. 42/2004, giusta nota prot. MIBACT-SR-VEN DIR-UFF 0011258 del 24/09/2015;

In coerenza con il progetto "FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI", il modello di valorizzazione turistico-culturale proposto è principalmente legato ai temi del turismo sostenibile, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio, anche attraverso la coesistenza dell'uso pubblico, inteso come servizio di pubblica utilità.

Attraverso il "turismo verde" possono essere sviluppate diverse attività e azioni a sostegno della conoscenza dell'ambiente e della sua salvaguardia, anche in relazione all'uso di nuove tecnologie nel settore dell'efficientamento energetico.

In aree di particolare interesse naturalistico come la Laguna Veneziana, l'organizzazione di attività legate alla scoperta del territorio e allo sport nella natura, può essere associata alla ricerca, alla salvaguardia delle risorse naturali e del patrimonio. L'ambito, infatti, è riconosciuto all'interno dei Siti di Interesse Comunitario ed in particolare nella Zona di Protezione Speciale denominata: "Laguna di Venezia".

Inoltre, essendo situato a pochi minuti di navigazione dal centro storico di Venezia, risente dello stesso prestigio storico-artistico, e architettonico, che rendono unica la città lagunare, l'ambito è caratterizzato anche da un ampio spettro di biodiversità faunistiche.

## 1. Indicazioni progettuali

### 1.4 Valorizzazione dell'Isola di San Secondo

La valorizzazione dell'immobile punterà, quindi, al raggiungimento di una condizione di equilibrio tra la salvaguardia dell'ambiente naturale e dei caratteri paesaggistico-ambientali e la conservazione del bene storico-culturale rappresentato dall'Isola di San Secondo, nel rispetto del contesto territoriale, della morfologia e della tipologia architettonica originaria.

Inoltre, l'intervento ipotizzato terrà in considerazione, da un lato, la qualità ambientale del territorio, che si estende tra all'interno della Laguna Veneta, in prossimità del Mare Adriatico Nord Occidentale, presentando una vocazione prevalentemente tecnologica e rurale per quanto riguarda le strutture preesistenti, e lasciando spazio a possibili attività di promozione e salvaguardia del territorio e delle tradizioni locali, lungo tutto lo scoperto di pertinenza.

Dall'altro, sarà l'occasione di valorizzare l'importanza storico-culturale e il carattere identitario che il bene rappresenta in quanto elemento primario nella percezione del paesaggio, oltre che , oltre che testimonianza del trascorso storico prima come chiesa e monastero benedettino poi a seguito della demolizione della Chiesa come presidio militare all'inizio dell'Ottocento.

Il modello che si intende sviluppare comprenderà anche il possibile inserimento di attività compatibili con le prescrizioni dettate dalla soprintendenza ed in particolare l'inserimento di attività quali ristorazione, bar e punti di ristoro, punti informativi e didattici, strutture espositive e quant'altro connesso con la fruizione ricreativa, sportiva e culturale del territorio. La nuova struttura turistico-culturale potrà essere un punto di riferimento per lo sviluppo di attività connesse all'importanza dell'area marina protetta per le immersioni subacquee e per l'osservazione degli uccelli marini: Sito di Importanza Comunitaria – IT3250030 - Laguna Medio inferiore di Venezia e della Zona di Protezione Speciale – IT3250046 - Laguna di Venezia, e con quanto previsto dal piano di gestione UNESCO: “2012-2018 Venezia e la sua Laguna”

I nuovi usi, in ogni caso, dovranno essere compatibili con la destinazione d'uso attuale, nel rispetto della valenza storico-artistica del bene.

Nella trasformazione saranno previste le opere di conservazione dell'isola di San Secondo, ponendo attenzione al ripristino del vecchio impianto ottocentesco e il loro miglior inserimento nel paesaggio sia da un punto di vista ambientale che percettivo, il riferimento alle tipologia costruttiva tradizionale consolidata nel paesaggio locale, nonché l'utilizzo di materiali compatibili con l'ambiente e con l'architettura storica. Verrà poi garantita la salvaguardia del rapporto percettivo e favorita la fruizione pubblico-collettiva tra l'entroterra, la laguna e il mare.

Nella progettazione degli impianti tecnologici sarà posta particolare attenzione ai tracciati, dovrà essere risolta integrandosi nell'esistente, mantenendo connotazione di compatibilità con le strutture materiali, evitando scassi murari e interferenze con le strutture del compendio, ed eventuali opere che atte a garantire l'autosufficienza energetica dovranno tener conto dell'alta rilevanza paesaggistica del contesto. E' consentito l'uso dei volumi interni al terrapieno per l'istallazione di impianti tecnologici previa l'autorizzazione della Soprintendenza dei beni Archeologici per i movimenti terra. **Dovrà essere assicurata la conservazione del bene, mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e restauro; nonché garantita sempre la sua fruibilità pubblica, in orari compatibili e nel rispetto della futura destinazione d'uso.** Saranno tutelati i percorsi di particolare valore storico, paesaggistico o ambientale di accesso all'immobile, sia per quanto riguarda gli aspetti strutturali, sia per quanto attiene l'arredo e le pertinenze, prevedendone una riqualificazione mediante opere e materiali idonei ed ecocompatibili. Sarà promossa, infine, la creazione di una rete che metta in relazione gli ambiti di maggiore interesse, anche attraverso l'individuazione di itinerari specifici che, garantendo la continuità ecologica, li colleghino tra loro e favoriscano una fruizione lenta del paesaggio, costituendo un'alternativa alle modalità tradizionali di accesso maggiormente rispettosa dell'ambiente naturale (percorsi navigabili con imbarcazioni da diporto o canoe e barche a remi, servizi di taxi marittimo, etc.).

## 2. Inquadramento territoriale

### 2.1 Ambito geografico di riferimento

#### *Regione del Veneto*

Il Veneto è una regione italiana a statuto ordinario di 4 927 596 abitanti situata nell'Italia nord-orientale; capitale storica e capoluogo amministrativo è Venezia.

Confina a nord con il Trentino-Alto Adige e l'Austria, a sud con l'Emilia-Romagna, ad ovest con la Lombardia, a est con il Friuli-Venezia Giulia, e a sud-est con il mare Adriatico. Insieme al Trentino-Alto Adige e al Friuli-Venezia Giulia il Veneto costituisce la macro area del Triveneto o delle Tre Venezie.

Per oltre un millennio indipendente nell'ambito della Repubblica di Venezia, dopo una breve parentesi austriaca e francese (1797-1814), e quindi nominalmente autonomo per alcuni decenni come Regno Lombardo-Veneto sotto l'Impero austriaco, nel 1866, secondo i termini dell'accordo di pace che fece seguito alla Guerra austro-prussiana, il Veneto venne assegnato alla Francia che lo cedette al Regno d'Italia.

La regione prende il nome dalle tribù dei veneti, popolazione Indoeuropea che si attestò nel territorio dopo la metà del II millennio a.C.



La laguna Veneta in cui geograficamente si inserisce l'immobile è situata nella parte occidentale della Regione Veneto, in corrispondenza della provincia di Venezia; la laguna e Venezia sono state inserite nel 1987 nella lista del patrimonio mondiale dell'umanità dall'UNESCO. Nella zona centro-settentrionale della laguna sorge la città di Venezia, a 4 km dalla terraferma e 2 dal mare aperto.

Il territorio è di importante valenza storico artistica e monumentale, legato alla città storica di Venezia e delle altre isole, e caratterizzato dagli aspetti intrinseci della laguna stessa quali l'architettura, gli elementi naturali, i biotopi. A questo si affianca un elemento antropico di rilevante impatto la zona di Porto Marghera, ampio polo industriale e di cantieristica navale.

## 2. Inquadramento territoriale

### 2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

#### Collegamenti autostradali

Il collegamento Autostradale è garantito fino al polo industriale di Marghera tramite le arterie di collegamento principali quali la A57, e le successive tangenziali che capillarmente permettono di raggiungere la città di Venezia o altri i moli e le banchine di approdo.

#### Collegamenti ferroviari

La stazione ferroviaria Venezia Santa Lucia costituisce l'accesso ferroviario più vicino per poi accedere attraverso natante privato o taxi acqueo all'isola

#### Collegamenti marittimi

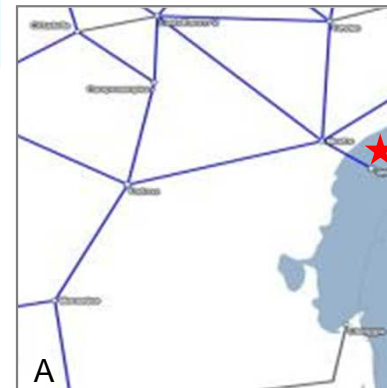
L'isola è raggiungibile attraverso il canale navigabile di San secondo con natante privato o in alternativa taxi acqueo

#### Collegamenti aerei

L'aeroporto di Venezia Marco Polo fornisce il punto di atterraggio più vicino all'interno della Laguna Veneta, da quale attraverso ulteriori sistemi di trasporto pubblici o privati è possibile raggiungere la città di Venezia.



- A – Collegamenti Ferroviari
- B – Collegamenti Aerei
- C – Collegamenti Autostradali
- D – Collegamenti Marittimi

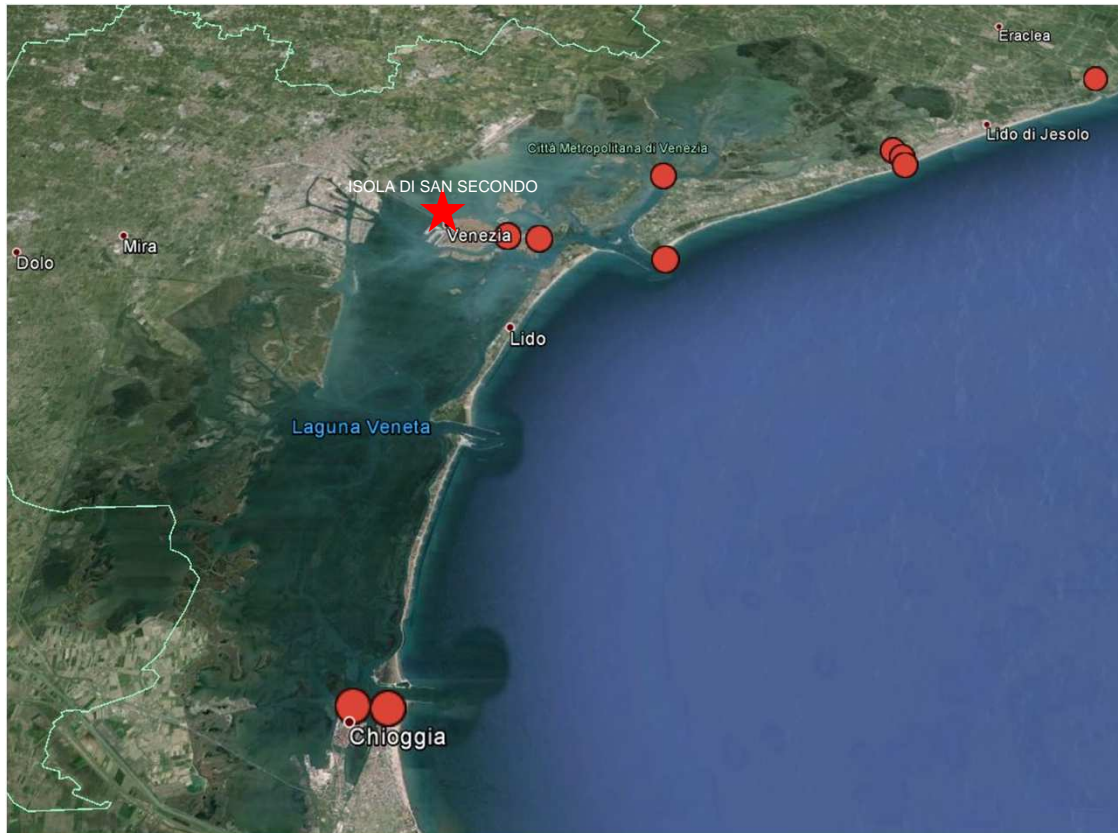




## 2. Inquadramento territoriale

### 2.2 Sistema infrastrutturale e logistico

#### *Sistema portuale*



#### **Elenco e localizzazione dei porti**

- Terminal Turistico “Venezia Santa Marta” e “Venice Yacht Pier” – Venezia;
- Terminal passeggeri “Venezia Marco Polo” – Tessera;
- Terminal passeggeri “Fusina” – Fusina;
- Darsena Turistica “Vento di Venezia” – Venezia;
- Darsena Turistica “Marina di Lio Grando” – Punta Sabbioni;
- Darsena Turistica “Marina Fiorita” – Cavallino-Treporti;
- Darsena Turistica “Marina del Cavallino” – Jesolo
- Darsena Turistica “Piave Vecchia” – Jesolo
- Porto Turistico di Jesolo “Lido di Jesolo” – Jesolo ;
- Darsena Turistica “Marina di Cortellazzo” – Jesolo ;
- Porto Industriale di Porto Marghera;
- Porto industriale di Chioggia
- Darsena Turistica “Le Saline” – Chioggia
- Darsena Turistica “San Felice” – Chioggia

## 2. Inquadramento territoriale

### 2.2 Sistema infrastrutturale e logistico



#### Focus porti turistici

Fonte: Siti internet dei vari porti turistici

Porti turistici	Posti Barca	Lunghezza max barche	Pescaggio barche	Servizi nautici offerti	Distanza dal faro
PORTO TURISTICO "VENEZIA SANTA MARTA"	-	NAVI DA CROCERA	5,00 mt	TERMINAL PASSEGGERI	Ca. 10,00 Km
TERMINAL PASSEGGERI "VENEZIA MARCO POLO"	-	N.D.	> 4,00 mt	TERMINAL PASSEGGERI E ATTRACCO LINEA DI TRASPORTO PUBBLICO	Ca. 17,50 Km
TERMINAL PASSEGGERI "FUSINA"	-	N.D.	< 4,00 mt	TERMINAL PASSEGGERI E LINEA DI TRASPORTO PUBBLICO	Ca. 10,00 Km
DARSENA TURISTICA "VENTO DI VENEZIA"	Ca. 300	60 mt	Tra 3,5 e 6 mt	DARSENA SU PONTILI GALLEGGIANTI CON ORMEGGI DI TRANSITO	Ca. 18,00 Km

## 2. Inquadramento territoriale

### 2.2 Sistema infrastrutturale e logistico



#### Focus porti turistici

Fonte: Siti internet dei vari porti turistici

Porti turistici	Posti Barca	Lunghezza max barche	Pescaggio barche	Servizi nautici offerti	Distanza dal faro
DARSENA TURISTICA "MARINA DI LIO GRANDO"	Ca. 150	N.D.	N.D.	DARSENA DA DIPORTO	Ca. 18,00 Km
DARSENA TURISTICA "MARINA FIORITA"	Ca. 160	50 mt	Tra 4 e 6,5 mt	DARSENA SU PONTILI GALLEGGIANTI	Ca. 17,50 Km
DARSENA TURISTICA "MARINA DEL CAVALLINO"	Ca. 400	30 mt	< 4,00 mt	POSSIBILITA' DI RICOVERO INVERNALE DEI MEZZI	Ca. 30,00 Km
PORTO TURISTICO DI JESOLO	Ca. 650	30 mt	<4,00 mt	PORTE VINCIANE A CHIUSURA DELL'INGRESSO DAL MARE	Ca. 35,00 Km

## 2. Inquadramento territoriale

### 2.2 Sistema infrastrutturale e logistico



#### Focus porti turistici

Fonte: Siti internet dei vari porti turistici

Porti turistici	Posti Barca	Lunghezza max barche	Pescaggio barche	Servizi nautici offerti	Distanza dal faro
PORTO INDUSTRIALE DI MARGHERA	-	N.D.	N.D.	BANCHINA E TERMINAL MERCI	Ca. 10,00 Km
PORTO INDUSTRIALE DI CHIOGGIA	-	N.D.	N.D.	BANCHINA MERCI E TERMINAL PASSEGGERI	Ca. 14,50 Km
DARSENA TURISTICA "LE SALINE"	Ca. 450	35 mt	N.D.	SITUATA NEL CENTRO STORICO CITTADINO	Ca. 15,00 Km
DARSENA TURISTICA "PORTO SAN FELICE"	Ca. 500	30 mt	N. D.	DARSENA SU PONTILI GALLEGGIANTI	Ca. 15,00 Km

## 2. Inquadramento territoriale

### 2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

#### *Patrimonio storico-culturale della città di Venezia*

La città di **Venezia** è stata per più di un millennio capitale della Repubblica di Venezia e conosciuta a questo riguardo come *la Serenissima, la Regina dell'Adriatico*.

Per le peculiarità urbanistiche e per il suo patrimonio artistico, Venezia è universalmente considerata una tra le più belle città del mondo ed è annoverata, assieme alla sua laguna, tra i siti italiani patrimonio dell'umanità dall'UNESCO: questo fattore ha contribuito a farne la terza città italiana (dopo Roma e Milano) con il più alto flusso turistico, in gran parte proveniente da fuori Italia.



## 2. Inquadramento territoriale

### 2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

#### *Patrimonio storico-culturale – Piazza San Marco e la Basilica*



**Piazza San Marco**, situata a Venezia, è una delle più importanti piazze italiane, rinomata in tutto il mondo per la sua bellezza e integrità architettonica, e la più grande piazza di Venezia. È l'unico spazio urbano di Venezia che assume il nome di piazza, in quanto tutti gli altri spazi in forma di piazza sono propriamente definiti campi. Il suo corpo principale ha forma trapezoidale ed è lunga 170 metri: su di esso si innestano Le procuratie, Palazzo Ducale, Il campanile e la Basilica di San Marco.

La **basilica di San Marco** a Venezia è la chiesa principale della città, cattedrale metropolitana e sede del patriarca.

Sino alla caduta della Repubblica Serenissima è stata la chiesa palatina dell'attiguo palazzo Ducale, retta a prelatura territoriale sotto la guida di un primicerio nominato direttamente dal doge. Ha assunto il titolo di cattedrale a partire dal 1807, quando fu qui trasferito dall'antica cattedrale di San Pietro di Castello.



## 2. Inquadramento territoriale

### 2.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

#### *Patrimonio naturalistico – L'ecosistema lagunare*

La laguna di Venezia è il più ampio esempio di laguna costiera nell'area dell'Alto Mar Adriatico, con una lunghezza di circa 50 chilometri e una larghezza compresa tra i 10 e gli 11 Km.

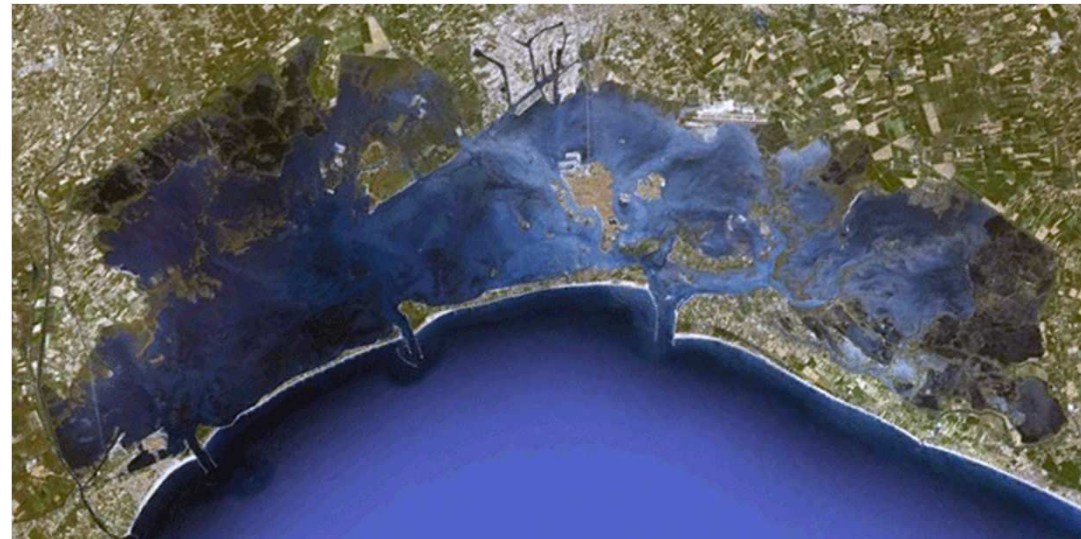
La sua superficie è di 549 kmq divisi fra specchi d'acqua, barene ed isole. La profondità degli specchi d'acqua varia tra i pochi centimetri delle paludi interne a qualche decina di metri in corrispondenza dei porti e dei canali di navigazione scavati artificialmente nel secolo scorso.

La Laguna di Venezia è una zona umida di importanza internazionale per alcuni criteri oggettivi tra i quali la presenza di vari livelli di salinità e di fenomeni di estuario diffusi che rendono la laguna ricca di habitat (barene - velme - paludi - ghebi e canali - bocche lagunari - barre sabbiose o valli da pesca ).

Vi si trovano i seguenti habitat prioritari di rilievo scientifico:

- Dune fisse a vegetazione erbacea
- Foreste dunari di *Pinus pinea* e *Pinus pinaster*
- Laguna costiera
- Steppe salate

Per questi motivi l'habitat lagunare è attenzionato dalla comunità scientifica internazionale sia per lo studio della sua evoluzione che ai fini della sua tutela e fruizione.



## 2. Inquadramento territoriale

### 2.4 Offerta Turistica: cultura e sport



L'offerta culturale della Città di Venezia è tra le più ampie ed internazionali della penisola.

Basti pensare alla Biennale, istituzione culturale tra le più prestigiose al mondo, collettore unico di espressioni contemporanee nelle arti figurative, architettura e cinema.

Il famoso carnevale di Venezia è sicuramente il più conosciuto per il fascino che esercita e il mistero che continua a possedere anche adesso che sono trascorsi 900 anni dal primo documento che fa riferimento a questa famosissima festa.

Non meno sentito è il tema dello sport, la città offre infatti una moltitudine di impianti sportivi ed aree attrezzate, dalle piscine, alle palestre, ai palazzetti e alle aree coperte e scoperte. Inoltre in terraferma e lungo il litorale lagunare troviamo ulteriori strutture sportive di grande impatto, quali Golf Club, Stadi e Strutture sportive di rinomata qualità e interesse.

La città lagunare ospita durante l'arco dell'anno diverse manifestazioni sportive e di interesse storico-artistico, come la Regata Storica, la Voga Longa, o la Veleziana.

Si ricorda inoltre la ben nota Venice Marathon di rilievo internazionale, a riprova che il territorio veneziano non è solo un grande centro turistico, ma anche un nucleo di attrazione sportivo nazionale e internazionale.





## 2. Inquadramento territoriale

### 2.4 Offerta turistica : Enogastronomia



Le eccellenze enogastronomiche dell'intera regione sono caratterizzate da un forte legame col territorio e con le produzioni tipiche che vanno dagli ortaggi alle uve pregiate alle olive, che permettono la produzione di pregiati vini ed oli d'oliva. Dalla fertile pianura alluvionale alle pendici dell'arco alpino la sapienza dell'uomo ha saputo combinare i prodotti della terra in prelibate ricette regionali che si distinguono per sapori e varietà e i piatti, espressione delle tradizioni, dell'identità e della storia della popolazione locale.

In particolare avvicinandosi alla zona costiera di Venezia la prevalenza di piatti a base di pesce, dovuta alla forte tradizione della pesca, nel capoluogo lagunare si possono assaporare i piatti tipici della tradizione nelle storiche osterie, dette *bàcari*, dove si trova una vasta scelta di vini in calice (*ómbre* o *bianchetti*) e piccoli cibi e spuntini (*cichéti*), caratterizzata da pochi posti a sedere e da un lungo bancone vetrinato contenente i prodotti esposti in vendita. La tipicità sta naturalmente anche nell'atmosfera di convivialità che si crea spontaneamente in questi luoghi.















## 3. Immobile

### 3.1 Localizzazione

#### LEGENDA

##### Il territorio e i collegamenti

-  Viabilità principale (Autostrada)
-  Viabilità principale (SS)
-  Viabilità secondaria (SP)
-  Viabilità ferroviaria
-  Collegamenti via mare
-  Porti principali
-  Porti turistici
-  Aeroporti principali
-  Comuni principali
-  Altri comuni o frazioni
-  Centro urbano di riferimento del bene
-  Localizzazione del bene
-  Confini provinciali

##### La località

**Il Bene: la località**

***Isola di S. Secondo - Venezia***

#### Arco costiero Adriatico Laguna di Venezia



### 3. Immobile

#### 3.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

##### Scheda di sintesi

###### BENE DELLO STATO

L'isola di San Secondo, ubicata nella laguna Venezia, è di forma circolare con un taglio funzionale all'approdo con al centro un manufatto ex militare a pianta trilobata, oltre tre annessi di piccole dimensioni.

L'isola originariamente era utilizzata come monastero, è stata poi requisita durante l'epoca napoleonica e in seguito trasformata in fortificazione a difesa dell'accesso alla città di Venezia.

Durante la dominazione austriaca sono state realizzate anche le attuali opere di marginamento del compendio, tramite la posa di una "spiaggia" di Sassi e ciottoli lungo tutto il perimetro, al fine di interrompere il moto ondoso proveniente dal limitrofo canale navigabile posto a nord, e realizzando un molo di approdo sicuro e protetto, che permette di raggiungere direttamente il centro dell'isola e il fortilizio nel suo mezzo.

L'immobile all'attualità risulta dismesso e in pessimo stato di conservazione.



###### DATI CATASTALI

Comune di Venezia  
NCT  
Foglio 8 p.lle 1, 2

— Perimetro proprietà

COMUNE: VENEZIA (VE)	
● LOCALITA': LAGUNA DI VENEZIA	
INDIRIZZO: Laguna di Venezia snc – Venezia (VE)	
COORDINATE GEORIFERITE: 45°27'04.2"N - 12°18'27.3"E	
DEMANIO MARITTIMO > no	
DEMANIO STORICO-ARTISTICO > si	
STATO CONSERVATIVO: PESSIMO	
	Sup. territoriale mq 12.921
	Sup. lorda mq 745



### 3. Immobile

#### 3.3 Caratteristiche fisiche

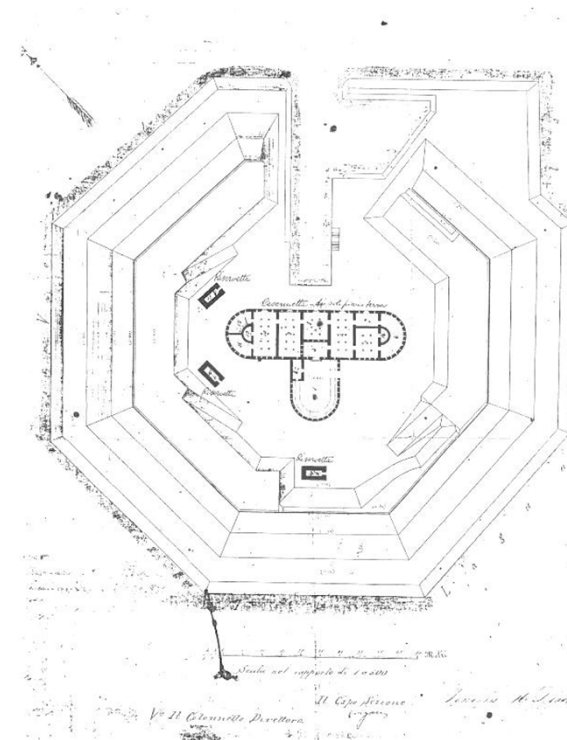
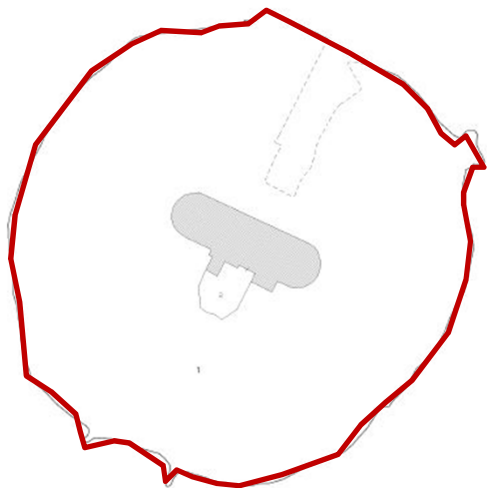
##### *Dati generali*

##### **Consistenze**

Superficie territoriale:	mq 12.921
Superficie sedime:	mq 745
Superficie utile lorda:	mq 745
Superficie netta:	mq 600 circa
Volume fuori terra:	mc 2250 circa

##### **Parametri edilizi**

Incidenza media della muratura 20 % della s.u.l.

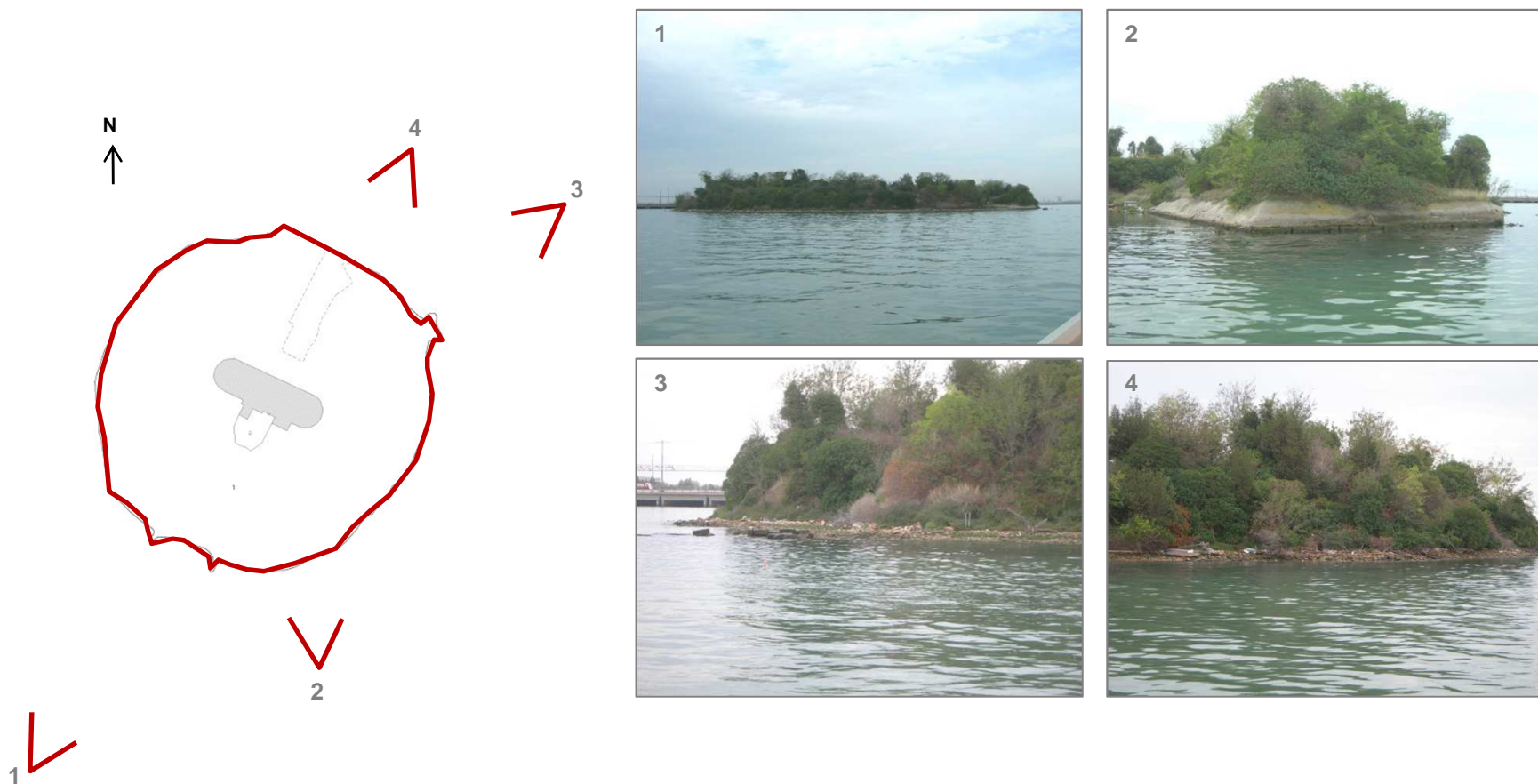


*Planimetria storica di progetto*

### 3. Immobile

#### 3.4 Qualità architettonica e paesaggistica

*Documentazione fotografica*



### 3. Immobile

#### 3.5 Rilevanza storico-artistica

##### Provvedimenti di tutela

##### L'IMMOBILE

Immobile dichiarato di **interesse culturale** ai sensi dell'art. 10 comma 1, 2 e 12 del D.Lgs 22 gennaio 2004 n. 42

##### IL CONTESTO

▪ **Beni paesaggistici** ex art. 136 e 142 D.Lgs. n. 42/2004

▪ **SIC e ZPS** della Regione

ZPS It3250046 Laguna di Venezia

SIC It3250030 Laguna medio-inferiore di Venezia

VED0122

Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

AGENZIA DEL DEMANIO  
DIREZIONE REGIONALE VENETO  
via Borgo Pezzana, 1  
30171 - MESTRE-VENEZIA

18/02

16/02

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

MBAC-SR-VEN  
DIR-UFF  
001258 24/09/2015  
Cl. 34 07 01/3  
Venezia

Allegato: 1+1

RACCOMANDATA A.R.

OGGETTO: VENEZIA – Isola ed ex Forte di San Secondo sito in Laguna di Venezia – catastalmente di sito al C.T., foglio 8, particelle 1 e 2, di proprietà dello Stato in consegna all'agenzia de Demanio di Venezia - Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – articoli 10, comma 1, e 12, comma 2 NOTIFICA dell'interesse culturale.

Comune di Venezia  
San Marco, 4136  
30124 - VENEZIA

RACCOMANDATA A.R.

Soprintendenza belle arti e paesaggio per Venezia e laguna VENEZIA

Soprintendenza archeologia del Veneto PADOVA

Il Presidente f.f.  
(arch. Andrea ALBERTI)

FB 21/09/2015

Ca' Michel dalle Colonne - Cannanigo 4314 - Calle del Duca - 30121 VENEZIA - tel. +39 041 342010 fax +39 041 342022 e-mail sr-ven@beniculturali.it - mbac-sr-ven@mailcert.beniculturali.it - www.veneto.beniculturali.it

Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

LA COMMISSIONE REGIONALE

VISTO il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 recante "Norme generali sull'ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche";

VISTO il decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 recante "Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell'art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59";

VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante "Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell'art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

VISTO il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 29 agosto 2014, n. 171 recante "Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell'organismo indipendente di valutazione della performance";

VISTO il provvedimento 1 dicembre 1961 del Ministero per la pubblica istruzione di concerto con il Ministero per la Difesa e il Ministero per il turismo e lo spettacolo, con il quale si dichiara ai sensi della legge 23 giugno 1939, n. 1497 il notevole interesse pubblico dell'immobile denominato "Isola di San Secondo", sito nel comune di Venezia, provincia di Venezia;

VISTA la nota prot. 4736 del 17 marzo 2015, ricevuta il 19 marzo 2015, con la quale l'Agenzia del Demanio - Direzione regionale Veneto di Venezia ha chiesto, ai sensi dell'art. 12 del d.lgs. 42/2004, la verifica dell'interesse culturale nel seguente immobile:

denominazione	EX FORTE DI SAN SECONDO
provincia di	VENEZIA
comune di	VENEZIA
località	SANTA CROCE
proprietà	STATO - IN CONSEGNA ALL'AGENZIA DEL DEMANIO
sito in	LAGUNA NORD DI VENEZIA

distinto al C.T.  
confine con

folgio 8, particelle 1 e 2;  
laguna di Venezia;

VISTO il parere della Soprintendenza belle arti e paesaggio per Venezia e Laguna, espresso con nota prot. 5049 del 3 luglio 2015;

VISTO il parere della Soprintendenza archeologia del Veneto, espresso con nota prot. 9565 del 4 agosto 2015;

Ca' Michel dalle Colonne - Cannanigo 4314 - Calle del Duca - 30121 VENEZIA - tel. +39 041 342010 fax +39 041 342022 e-mail sr-ven@beniculturali.it - mbac-sr-ven@mailcert.beniculturali.it - www.veneto.beniculturali.it

RITENUTO che l'immobile come di seguito descritto:

denominazione	ISOLA ED EX FORTE DI SAN SECONDO
provincia di	VENEZIA
comune di	VENEZIA
località	SANTA CROCE
proprietà	STATO - IN CONSEGNA ALL'AGENZIA DEL DEMANIO
sito in	LAGUNA NORD DI VENEZIA

distinto al C.T.  
confine con

folgio 8, particelle 1 e 2,  
laguna di Venezia;

presenti l'interesse culturale di cui al combinato disposto degli art. 10, comma 1, e 12 del citato d.lgs. 42/2004, per i motivi contenuti nella relazione storica artistica allegata

##### DICHIARA

con deliberazione assunta nella riunione del 31 agosto 2015, come rilevabile dal pertinente verbale di seduta, che l'immobile denominato ISOLA ED EX FORTE DI SAN SECONDO, sito nel comune di Venezia, come identificato in premessa, presenta l'interesse culturale di cui al combinato disposto degli art. 10, comma 1, e 12 del d.lgs. 42/2004 e in conseguenza sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.

La planimetria catastale e la relazione storica artistica archeologica fanno parte integrante del presente decreto che verrà notificato ai proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo del bene che ne forma oggetto.

Il presente provvedimento sarà trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Servizio Pubblicità Immobiliare - a cura della competente Soprintendenza ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente provvedimento è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo di cui all'articolo 16 del d.lgs. 47/2004, entro 30 giorni dalla notifica del presente atto. Sono, inoltre, ammessi proposizioni di ricorso giurisdizionale al Tribunale amministrativo regionale a norma del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Venezia, 31 agosto 2015

Il Presidente f.f.  
(arch. Andrea ALBERTI)



### 3. Immobile

#### 3.5 Rilevanza storico-artistica



##### **AUTORIZZAZIONE ALLA CONCESSIONE**

- Parere favorevole da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali del Comune di Venezia e Laguna prot.12521 del 26/09/2017;
- Autorizzazione da parte del Servizio Tutela – Dipartimento dei Beni culturali prot. 9491 del 29/09/2017

La concessione è autorizzata a condizione che:

- La conservazione del bene dovrà essere assicurata attraverso un 'accurata, programmata e continuativa manutenzione
- Ogni intervento dovrà essere guidato dalla previa accurata conoscenza della struttura morfologica ed antropica, e dovrà dimostrarsi sensibile al recupero di ogni singola stratificazione strutturale e materiale compatibile con l'esistente
- Le parti essenziali in aggiunta per ragioni architettoniche o strutturali dovranno integrarsi con le qualità degli edifici esistenti
- Lo spazio della darsena, caratterizzato dal fronte principale della struttura militare, dovrà essere recuperato nella sua continuità conservandone le diverse parti in elevazione di cui si dovrà provvedere al restauro e consolidamento.
- Rimane possibile l'inserimento di modeste infrastrutture aggiuntive di servizio se necessarie alla fruibilità del compendio che dovranno essere comunque concepite in forme leggere e reversibili possibilmente integrate in u progetto generale che eviti la frammentazione volumetrica

Si rimanda al provvedimento autorizzativo in allegato al presente Information Memorandum per la completa rappresentazione delle prescrizioni imposte dal MiBACT

### 3. Immobile

#### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

##### RIFERIMENTI NORMATIVI REGIONALI

- L. R. 27 giugno 1985, n. 61 (BUR n. 27/1985) – Norme per l’assetto e l’uso del Territorio;
- L. R. 23 aprile 2004, n. 11 (BUR n. 45/2004) - Norme per il Governo del Territorio e in materia di Paesaggio
- L. R. 9 marzo 2007, n. 4 - Iniziative ed interventi regionali a favore dell'edilizia sostenibile
- L. R. 16 agosto 1984, n. 40 - Nuove norme per la istituzione di parchi e riserve naturali regionali

##### STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

###### **Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.)**

Adottata con deliberazione della Giunta Regionale n. 250 del 1991

###### **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale di Venezia (P.T.C.P.)**

Approvato con D.G.R. Veneto n. 3359 del 30 dicembre 2010

###### **Il Piano di Area della Laguna e dell’Area Veneziana (P.A.L.A.V.)**

approvato con Provvedimento del Consiglio Regionale n. 70 del 9 novembre 1995

###### **Piano Paesaggistico Regionali d'Ambito - “Arco Costiero Adriatico Laguna di Venezia e Delta Po” (P.P.R.A.)**

In fase di elaborazione

##### STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE COMUNALE

###### **Piano Attuativo Territoriale del Comune di Venezia (P.A.T.)**

Approvato con Delibera Giunta Provinciale n. 128 del 10 ottobre 2014

###### **Piano Regolatore Generale del Comune di Venezia (P.R.G.)**

Adottato con delibera di C.C. 16/99 approvato con D.G.R.V. n. 3905 del 03.12.2004 e D.G.R.V. n. 2141 del 29.07.2008



### 3. Immobile

#### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

##### *Sintesi degli strumenti vigenti*

<p><b>PIANO PAESAGGISTICO VIGENTE</b>                  La variante parziale al Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (PTRC 2009) con attribuzione della valenza paesaggistica, adottata con deliberazione della Giunta Regionale n. 427 del 10 aprile 2013 è stata pubblicata nel Bollettino ufficiale n. 39 del 3 maggio 2013.</p>	<p><b>PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI VENEZIA</b>                  Adottato con delibera di C.C. 16/99 e approvato con D.G.R.V. n. 3905 del 03.12.2004</p>
<p>Ai sensi delle Direttive Comunitarie 79/409/CEE e 92/43/CEE, del D.P.R. 357/1997 come modificato dal D.P.R. 120/2003, del D.M. 3 Aprile 2000 e delle DGRV Veneto numeri 448 e 449 del 21/02/2003, le aree risultano ricomprese all'interno delle Zone a Protezione Speciale (ZPS) e nei Siti di Interesse Comunitario (SIC).                  Ai sensi dell' O.P.C.M. n. 3274/2003 l'ambito è interessato da Vincolo Sismico</p>	<p>Piano Regolatore Generale per la Laguna e le Isole Minori ai sensi della L.R. 61/85 e della L.R. 80/80, anche ai fini dell'adeguamento al P.A.L.A.V., approvata con modifiche d'ufficio da Deliberazione di Giunta Regionale Veneto n. 2555 del 02/11/2010</p> <p>TAV. B2.1B LAGUNA APERTA – Z.T.O. A</p> <p>Destinazioni d'uso consentite: residenza, attrezzature collettive, strutture ricettive</p>

### 3. Immobile

#### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

##### Piano Territoriale Regionale di Coordinamento (P.T.R.C.)

**Adottato** con deliberazione della Giunta Regionale n. 427 del 10/04/2013

**Pubblicata** nel Bollettino Ufficiale Regionale n. 39 del 3 maggio 2013

##### NORME P.T.R.C. Veneto

Sistema del territorio rurale e della rete ecologica n.31

Art. 9 - Aree agropolitane

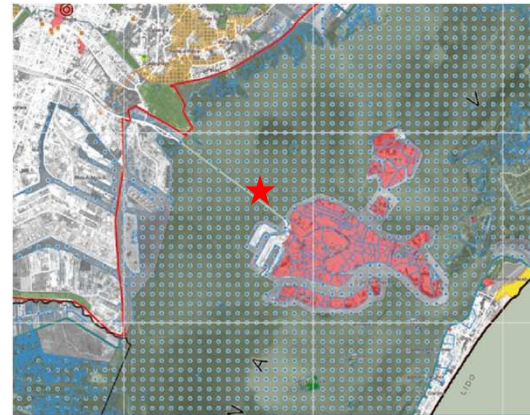
Aree sotto il livello del Mare

##### VINCOLI E ZONE DI TUTELA

Zona di Protezione Speciale n. IT3250046 rientrante nel piano "Natura 2000" normata dall'art. 2 della Direttiva 92/43/CEE "Habitat".

Rischio Archeologico (D.Lgs. 42/2004 artt. 142 e 157)

Vincolo Sismico (O.P.C.M. n. 3274/2003)

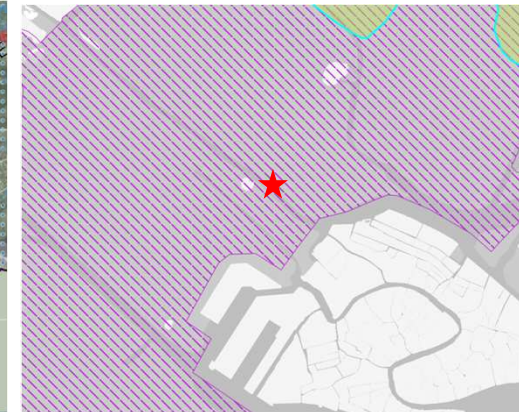


Tav. 9 P.T.R.C. – Ambito Regionale 31

LEGENDA



aree sotto il livello del mare



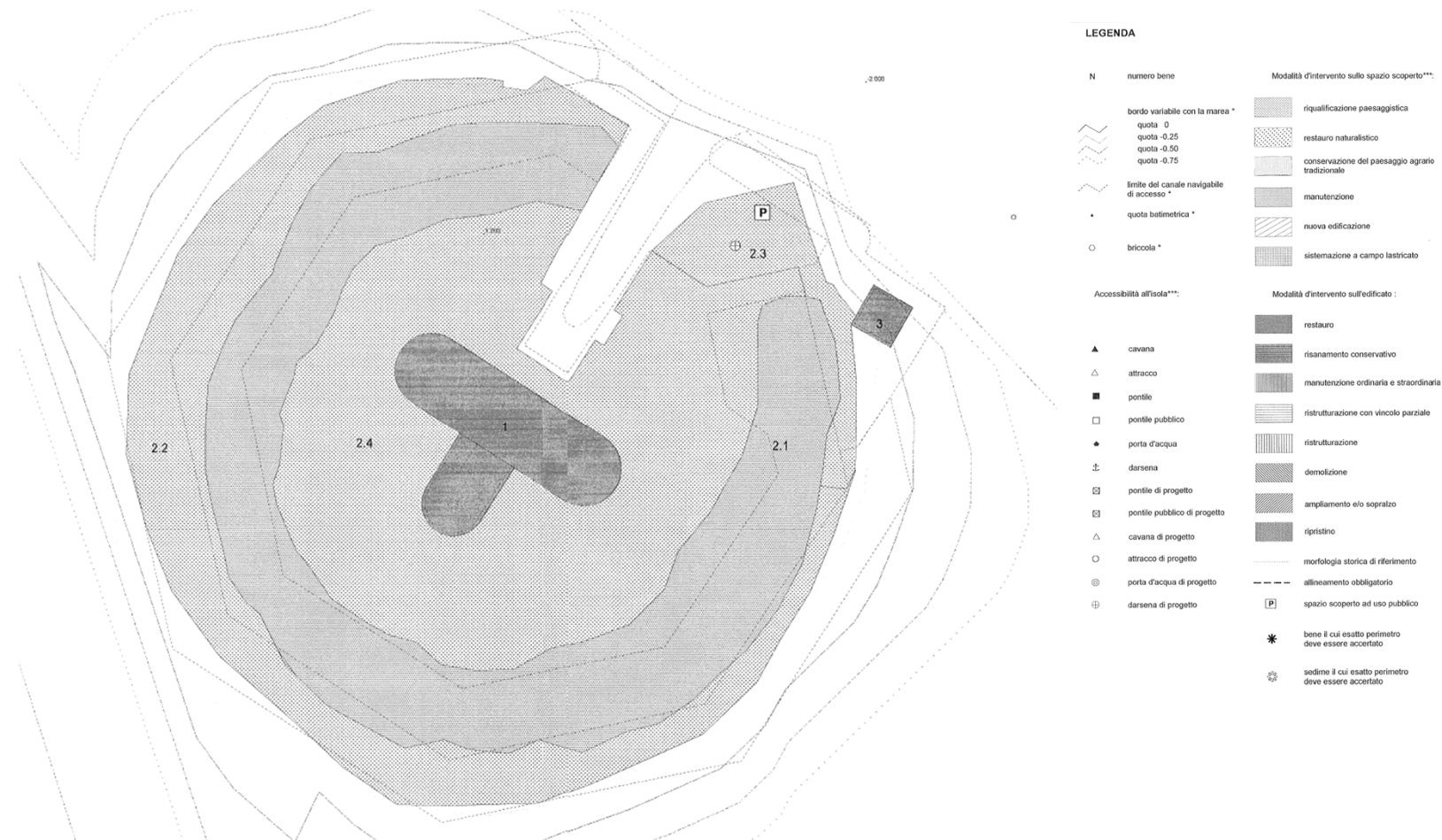
Localizzazione ZPS  
IT3250046 - Laguna di Venezia

### 3. Immobile

#### 3.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

##### TAV. B2.2 - Isole e Motte – Modalità di Intervento

Destinazioni d'uso consentite: residenza, attrezzature collettive, strutture ricettive



### 3. Immobile

#### 3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)


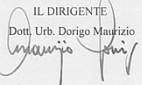
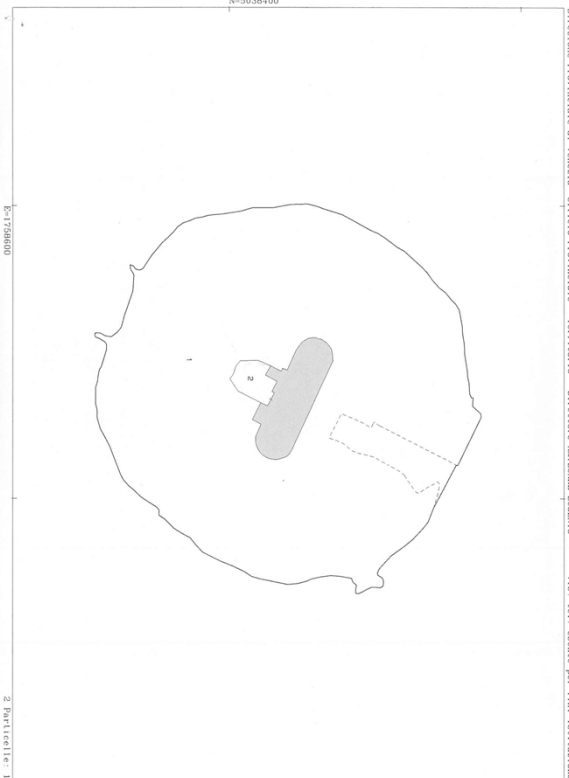
##### PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI VENEZIA

<p style="text-align: right;">VE00122</p> <p style="text-align: right;"><b>ESENTE BOLLO</b></p> <p>Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile Settore dell'Urbanistica</p> <p>Responsabile del Procedimento: Dott. Urb. Dorigo Maurizio Responsabile dell'Istruttoria: Sig. Losi Claudio</p> <p>FASCICOLO 2017.XII/1/1.327</p> <p>PROT. GEN. <i>249845</i> (RIF. PRAT. 2017/214016 /PG)</p> <p style="text-align: right;">Venezia li <i>25/05/2017</i></p> <p>OGGETTO: ATTESTAZIONE DI DESTINAZIONE URBANISTICA.</p> <p style="text-align: center;">IL DIRIGENTE</p> <p>Vista la domanda, presentata in data 05/05/2017, della AGENZIA DEL DEMANIO - DIREZIONE REGIONALE VENETO C.F./P.IVA 06340981007 VIA BORGO PEZZANA (TERRAGLIO) N. 1 / 30100 VENEZIA (VE), con la quale si chiede il certificato di destinazione urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. 06/06/2001 n.380, dei mappali così censiti catastalmente:</p> <p>COMUNE DI VENEZIA – Sezione VENEZIA; Foglio 8; Mappali 1, 2;</p> <p>Visto il Piano Regolatore Generale, approvato con decreto del Presidente della Repubblica del 17/12/1962 (G.U. n. 51 del 22/2/1963);</p> <p>Vista la "V.PRG per la laguna e Isole Minori ai sensi della L.R. 61/85 e L.R. 80/80, anche ai fini dell'adeguamento al PALAV.", approvata con modifiche d'ufficio da deliberazione di Giunta Regionale n° 2555 del 02/11/2010;</p> <p>Dato atto che il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è stato approvato, ai sensi dell'art. 15 della Legge Regionale del 23 Aprile 2004, n. 11, a seguito dell'esito della Conferenza di Servizi decisoria, tra Comune di Venezia e Provincia di Venezia, svoltasi in data 30.09.2014, il cui verbale è stato ratificato con Delibera della Giunta Provinciale di Venezia n. 128 del 10/10/2014, pubblicata ai sensi del comma 7 dell'art. 15 della L.R. 11/2004 sul BURV n.105/2014;</p> <p>Vista la Delibera Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n° 98 del 05/12/2014 "Formalizzazione della compatibilità, della compatibilità condizionata e del contrasto tra i contenuti del PRG vigente e quelli del PAT approvato ai sensi del c. 5 bis dell'art. 48 LR 11/2004. Definizione delle priorità relative all'attività di pianificazione urbanistica dell'Amministrazione Comunale, a seguito</p> <p>ED2989080.doc <span style="float: right;">Pagina 1 di 3</span></p>	<p>Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile Settore dell'Urbanistica</p> <p>dell'approvazione del PAT";</p> <p>Considerata la presenza nel territorio comunale di aree classificate come S.I.C. (Siti di Importanza Comunitaria) o/e Z.P.S. (Zone di Protezione Speciale) ai sensi delle Direttive Comunitarie 79/409/CEE e 92/43/CEE, del D.P.R. 357/1997 come modificato dal D.P.R. 120/2003, del D.M. 3 Aprile 2000 e delle Delibere di Giunta Regione del Veneto numeri 448 e 449 del 21/02/2003;</p> <p>Vista la Legge Regionale n° 11 del 23/04/2004 e successive modifiche ed integrazioni;</p> <p>Visto il Piano di classificazione acustica, approvato con Delibera di C.C. n° 39 del 10.02.2005;</p> <p>Visto il D.P.R. n° 445/2000;</p> <p>Vista la L. n° 183/2011;</p> <p>Vista la L. n° 44/2012;</p> <p style="text-align: center;">ATTESTA</p> <p>la destinazione urbanistica dei mappali così censiti catastalmente:</p> <p>COMUNE DI VENEZIA – Sezione VENEZIA (isola di San Secondo); Foglio 8; Mappali 1, 2.</p> <p>Nella V.PRG per la laguna e Isole Minori ai sensi della L.R. 61/85 e L.R. 80/80, anche ai fini dell'adeguamento al PALAV, nella tavola "B.1.1, Zone territoriali omogenee e suddivisione della Laguna in sistemi", i mappali 1, 2 vengono individuati come "Isola, zona territoriale omogenea ZTO A" (articoli 8, 9 e 10 delle norme tecniche di attuazione e Scheda 17- San Secondo, nell'allegato Schede-Sistema delle isole e motte della Variante al PRG per la laguna e le isole minori).</p> <p>Nella tavola "B.2.2, Isole e motte - Modalità d'intervento – Foglio 17, San Secondo", i mappali 1, 2 vengono assoggettati:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- per quanto riguarda le modalità d'intervento sullo spazio scoperto, a "Riqualificazione paesaggistica" e "Manutenzione";</li> <li>- per quanto riguarda le modalità di intervento sull'edificato a "Risanamento conservativo";</li> <li>- vengono altresì individuate zone di "Spazio scoperto ad uso pubblico" e "Arsena di progetto"; con le specifiche contenute nella stessa tavola e le puntuali destinazioni riportate nella relativa Scheda 17 dell'allegato dove si prevedono:</li> </ul> <p>Obiettivi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valorizzazione dell'assetto ottocentesco specialmente per quanto attiene alla sagomature delle sponde ed alla configurazione della darsena di accesso.</li> <li>- Tutela dei resti preottocenteschi.</li> </ul> <p>Destinazioni d'uso consentite:</p> <p>ED2989080.doc <span style="float: right;">Pagina 2 di 3</span></p>
---	---

### 3. Immobile

#### 3.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

##### PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI VENEZIA

<p>                    Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile                  Settore dell'Urbanistica             </p> <p>                 - Residenza, attrezzature collettive, strutture ricettive.                  I mappali in esame ricadono all'interno della Conterminazione Lagunare (Decreto del Ministero LLPP n°9 /1990).                  I mappali in esame vengono individuati come Z.P.S. (Zone di Protezione Speciale - Laguna di Venezia).                  I mappali sono interessati da Notevole interesse pubblico, Vincolo Paesaggistico e da Rischio Archeologico (D. Lgs. n°42/2004, art. 142 e art. 157).                  I mappali sono soggetti a Vincoli culturale, sismico, idrogeologico-forestale (O.P.C.M. n°3274/2003 ).                  I mappali ricadono in area soggetta a salvaguardia, per la presenza di vincoli navigazione aerea approvati ENAC.             </p> <p>                 Nel Piano di classificazione acustica l'area sud-ovest è posta in classe acustica seconda "Area prevalentemente residenziale" e l'area nord-est è posta in classe acustica terza "Area di tipo misto" (articoli 1, 2, 3 e 4 delle norme tecniche di attuazione).             </p> <p>                 Nella Delibera Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n° 98 del 05/12/2014, nella Tavola 1 "Compatibilità PRG/PAT", per i mappali 1, 2 le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti sono soggette a "Compatibilità condizionata": di conseguenza si applicano le norme delle VPRG vigenti con le condizioni derivate dagli articoli delle Norme Tecniche del PAT.             </p> <p>                 In particolare, nella Tavola 1 "Compatibilità PRG/PAT", per i mappali 1, 2 sono individuati gli ambiti soggetti a Compatibilità che ricadono nei seguenti temi del PAT:             </p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Art. 26 Aree di urbanizzazione consolidata</li> <li>- Art. 29 Aree di riqualificazione e/o riconversione</li> <li>- Art. 30 Linee preferenziali di sviluppo insediativo</li> <li>- Art. 32 Contesti territoriali destinati alla realizzazione di programmi complessi</li> </ul> <p>                 Si applicano le norme delle VPRG vigenti tenendo conto che, attraverso PI, potranno essere introdotte diverse trasformazioni fisico-funzionali previste dagli indirizzi del PAT.             </p> <p>                 In conformità alle disposizioni dell'art. 40 del D.P.R. n° 445 del 28 dicembre 2000 "testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa", come modificato dalla Legge n° 183 del 12 novembre 2011, considerata l'eccezione prevista dal quinto comma dell'art. 6 della Legge n° 44 del 26 aprile 2012, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.             </p> <p style="text-align: right;">                 IL DIRIGENTE                  Dott. Urb. Dorigo Maurizio   </p> <p>                 Responsabile dell'Istruttoria il tecnico Sig. Losi Claudio             </p> <p style="font-size: small;">                 ED2989080.doc <span style="float: right;">Pagina 3 di 3</span> </p>	<p style="text-align: center;">N=5038400</p>  <p style="font-size: small;">                 Direzione Provinciale di Venezia Ufficio Provinciale - Territorio - Direttore ANTONIO ESPOSITO                  Via. sci. grande per fini istituzionali             </p> <p style="font-size: x-small;">                 Comune: VENEZIA/A                  Foglio: 8 Svi: A                  Scala originale: 1:1000                  Dimensione cartacea: 887.000 x 189.000 metri                  28-Apr-2017 12:43:25                  Prof. n. T164327/2017             </p>
--	---

## 4. Iter di valorizzazione e strumenti

### 4.1 La trasformazione

#### *I dati della trasformazione*

##### **Consistenze**

Superficie territoriale:	mq 12.921 (Catastale)
Superficie sedime:	mq 734
Superficie utile lorda:	mq 734
Superficie netta:	mq 600 circa
Volume fuori terra:	mc 2.752 circa

##### **Parametri edilizi**

Incidenza media della muratura 20 % della s.u.l

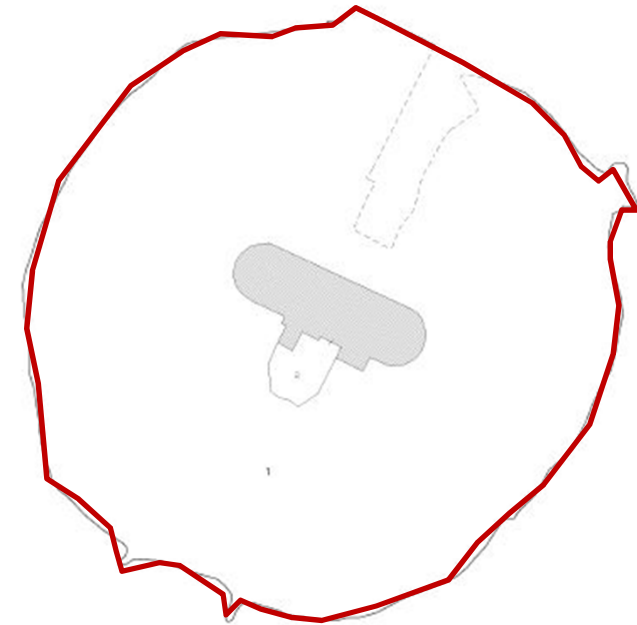
##### **Nuovi usi**

- Per l'intera superficie si prevede una destinazione d'uso di tipo residenziale , per attrezzature collettive e strutture ricettive.
- Per l'intera superficie esterna si prevede la realizzazione di aree destinate all'accessibilità, ai servizi e alle dotazioni. Per quanto riguarda gli standard urbanistici si potrà concordare con l'Amministrazione Comunale la loro realizzazione nelle vicinanze dell'immobile o la loro monetizzazione.

##### **Tipologie di intervento**

E' consentita ogni trasformazione che avvicini l'assetto dell'isola a quello Ottocentesco. E' prescritto il consolidamento del terrapieno superstite avvicinandolo alla conformazione di quello originario, ed è prescritto il mantenimento a prato indicato nelle tavole di cui alla scheda 17 del sistema delle Isole e delle Motte.

La darsena originaria, da ripristinare, deve essere mantenuta ad uso pubblico. Nel suo ripristino si dovrà aver cura di minimizzare i danni al biotopo presente, mentre i danni inevitabili dovranno essere compensati. E' consentito altresì, previa redazione di PUA, la ricostruzione del terrapieno perimetrale secondo la conformazione e le dimensioni originari e storicamente accertata e la realizzazione all'interno della parte ricostruita dello stesso, di vani utilizzabili con le destinazioni previste dalla scheda n. 17. Le aperture di detti vani utilizzabili potranno avvenire esclusivamente verso l'interno dell'isola.



#### **STANDARD E ONERI URBANISTICI**

Il concessionario dovrà concordare con l'Amministrazione Comunale le modalità di calcolo e realizzazione, eventualmente anche attraverso monetizzazione.

## 4. Iter di valorizzazione e strumenti

### 4.2 La concessione di valorizzazione (art. 3-bis D. L. n. 351/2001 conv. dalla L. n. 410/2001 e s.m.i.)

La concessione di valorizzazione è uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'assegnazione a primari operatori privati del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo determinato di tempo, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della concessione, l'investitore privato non grava il proprio business plan dei costi per l'acquisto degli immobili che rimangono di proprietà pubblica, mentre lo Stato, oltre ad incassare un canone per l'intera durata della concessione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

La durata della concessione è commisurata al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, per un periodo di tempo comunque non eccedente i 50 anni. Alla scadenza della concessione, lo Stato rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. La L. n. 228/2012 ha previsto che, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione, il Ministero dell'economia e delle finanze - Agenzia del demanio, verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni, possa riconoscere al concessionario, ove non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene, al prezzo di mercato.

L'individuazione dei concessionari privati prevede il ricorso a procedure di evidenza pubblica, tra primari investitori ed operatori dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi e con esperienza pluriennale nella progettazione di qualità e nei settori commerciali e gestionali individuati per l'uso degli immobili.

Il canone della concessione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili e della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione. Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto il riconoscimento ai Comuni interessati dal procedimento di valorizzazione di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato.

Il D.L. n. 95/2012 ha, inoltre, espressamente previsto la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione. Tale innovazione può consentire una significativa estensione della concessione di valorizzazione, già sperimentata per il recupero di immobili pubblici a fini turistico-ricettivi e culturali, anche a progetti di trasformazione che prevedano altre destinazioni funzionali, comprese quelle residenziali e commerciali.

## 4. Iter di valorizzazione e strumenti

### 4.3 Percorso amministrativo

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva e/o esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia e di tutela e le scelte in merito agli interventi dovranno essere dettagliate e supportate dalle opportune analisi ed elaborati tecnico illustrativi (studio dei caratteri, 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.).

In particolar modo, gli elaborati progettuali e le relative relazioni tecnico-illustrative, saranno oggetto di valutazione da parte del Comune, per gli aspetti della coerenza urbanistica e del rispetto dei parametri edilizi, in relazione agli strumenti di pianificazione vigenti e da parte delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali.

In tale contesto sarà possibile dettagliare le scelte in merito agli interventi relativi a complessi storici, suscettibili di interesse culturale o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica.

La totalità delle opere, infatti, è per legge soggetta al parere delle Amministrazioni competenti in materia di tutela dei beni culturali e agli indirizzi eventualmente emessi, affinché l'intervento di valorizzazione proposto possa garantire la massima tutela e salvaguardia degli immobili di pregio.

I progetti sottoposti all'attenzione degli Enti e delle Amministrazioni competenti in materia di pianificazione territoriale e urbana e di tutela, dovranno, comunque, conservare caratteristiche di piena aderenza con quanto esplicitato in fase preliminare nell'ambito del programma di valorizzazione.





### **Partner Promotori**

Agenzia del Demanio  
Ministero della Difesa / Difesa Servizi SpA

### **Con la partecipazione di**

Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo  
Ministero dello Sviluppo Economico

### **Con il sostegno di**

Touring Club Italia  
WWF Italia  
Cittadinanzattiva  
Italiacamp  
CONI  
Federazione Italiana Vela

### **Con il coinvolgimento dei partner DIMORE**

Invitalia  
ANCI – Fondazione Patrimonio Comune  
Cassa Depositi e Prestiti  
ICE – Agenzia per la promozione all'estero e l'internazionalizzazione delle imprese italiane  
Istituto del Credito Sportivo  
Confindustria  
Associazione Italiana Confindustria Alberghi  
Ance  
Assoimmobiliare