

OGGETTO: LAVORI DI DEMOLIZIONE E SMALTIMENTO DEGLI IMPIANTI ESISTENTI DELL'EX CONVENTO DI SAN SALVADOR, SITO IN CAMPO S. SALVADOR, SESTIERE SAN MARCO 4835, VENEZIA – VED0004.

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA AL COMPUTO DEL MATERIALE RIMOSSO
a supporto della procedura di vendita a rialzo**

Stato dei materiali al 15 ottobre 2026

1. Premessa e oggetto

La presente relazione accompagna il computo del materiale metallico rimosso nel corso dei lavori di strip-out degli impianti dell'ex Convento di San Salvador, redatto a supporto dell'Agenzia del Demanio – Direzione Regionale Veneto per l'indizione di una procedura di vendita al rialzo del materiale stesso.

2. Stato dei luoghi e del materiale

Alla data odierna il materiale già rimosso è interamente accatastato nel chiostro, su bancali e pannelli OSB, con protezione in TNT a tutela delle pavimentazioni e delle murature del bene vincolato; è stata prescritta la copertura con teli in nylon in vista delle precipitazioni (foto G.1 e G.2 dell'allegato fotografico).

Il materiale rimosso è stato accatastato e suddiviso in:

- N. 74 ventilconvettori a pavimento completi, con batteria di scambio rame-alluminio, motore elettrico e collegamenti elettrici residui;
- N. 45 sacconi piccoli (dal peso stimato di circa 30-40 kg cadauno)
- N. 20 sacconi grandi (dal peso stimato di circa 110-130 kg cadauno) contenenti cavi elettrici di sezioni varie: cavi di potenza, cavi di segnale e in misura ridotta, coassiali;
- circa 12 t di rottame ferroso proveniente da tubazioni idrauliche e condotte smontate.

Sono in rimozione: i quadri elettrici (circa 10 unità complete), fra cui il quadro generale dotato di sbarrature in rame nudo stimate in circa 250 kg; circa 50 corpi lampada privi di sorgenti luminose; i canali aria e le tubazioni idrauliche del sottotetto stimabili in ulteriori 2.000 kg; cavi elettrici stimabili in circa 1500 mt per un peso assunto di 500 kg. Le restanti tubazioni del sottotetto sono destinate a smaltimento come rifiuto e non rientrano nella vendita.

Tutte le quantità sono dichiarate dall'impresa esecutrice e non sono state oggetto di pesatura.

I pesi unitari dei singoli lotti sono stime parametriche.

3. Criteri di computo e di stima

Il materiale è stato suddiviso in cinque lotti omogenei per natura merceologica e per canale di collocamento, in modo da consentire la partecipazione sia di commercianti di metalli non ferrosi sia di operatori del rottame ferroso:

- **Lotto A** – Rottame di rame nudo: sbarrature del quadro generale, valorizzate come rame di prima scelta.
- **Lotto B** – Cavi elettrici misti con guaina: valorizzati in funzione della resa media in rame stimata (45 %) e dell'onere di separazione a carico dell'acquirente.
- **Lotto C** – Rottame ferroso da demolizione: tubazioni e condotte, con voce stimata della quota del sottotetto da verificare a fine smantellamento.
- **Lotto D** – Ventilconvettori a pavimento: valorizzati per componenti (carpenteria in lamiera, batteria rame-alluminio, motore elettrico) con coefficiente di smontaggio; possono essere venduti a corpo, assumendo tale valore come riferimento.
- **Lotto E** – Apparecchiature elettriche dismesse: quadri completi, al netto delle sbarre del lotto A, e corpi lampada;

La suddivisione in lotti è stata eseguita per la corretta quantificazione dei materiali, ma ai fini della vendita si deve considerare un unico lotto. I prezzi definiti inizialmente nel computo sono stati ottenuti da rilevazioni di mercato e oggetto di adeguato abbattimento per ambiente disagiato, pertanto i prezzi di progetto – validati da verificatori esterni – si possono considerare come base di partenza per l'asta così da favorire la partecipazione e lasciare margine al rialzo.

Il parametro più sensibile dell'intera stima è la quantità dei cavi in rame (lotto B), che ha registrato una variazione notevole rispetto ai valori di stima iniziali di progetto. La resa effettiva dipende inoltre dalla composizione dei sacconi, nei quali è presente una quota significativa di cavi di segnale e trasmissione dati di piccola sezione.

4. Riepilogo dei lotti

Lotto	Descrizione	Peso stimato (kg)	Valore stima di progetto	Base d'asta proposta arrotondato all'unità
A	Rottame di rame nudo – sbarrature da quadro elettrico	250	2,00 €	€ 500,00
B	Cavi elettrici misti con guaina (sezioni varie, potenza e segnale)	3.013	0,60 €	€ 2.385,00
C	Rottame ferroso da demolizione – tubazioni idrauliche e condotte	14.242	0,10 €	€ 1.424,00
D	Ventilconvettori a pavimento completi – 74 pz	2.056	0,32 €	€ 658,00
E	Apparecchiature elettriche dismesse – quadri (≈10 pz) e corpi lampada (≈50 pz)	4.614	0,42 €	€ 1.938,00
	Totale	18.793		€ 6.905,00

Importi IVA esclusa, arrotondati; il dettaglio per voce è nel foglio "Conteggi". Il lotto C è esposto comprensivo della stima quota del sottotetto. La documentazione fotografica dei materiali, suddivisa per lotto, è riportata nell'allegato fotografico.

5. Condizioni di vendita proposte

Il bando prevederà le seguenti condizioni, che hanno guidato anche la formazione dei prezzi:

- vendita "visto e piaciuto", nello stato di fatto in cui il materiale si trova, con quantità e pesi dichiarati a titolo indicativo e senza garanzia di quantità, qualità o resa;

- sopralluogo preventivo obbligatorio o facoltativo dei concorrenti, da concordare con l'impresa e con il Coordinatore della Sicurezza in fase di esecuzione, nel rispetto delle regole di accesso al cantiere;
- carico, movimentazione dal chiostro e trasporto lagunare interamente a carico dell'aggiudicatario, con mezzi e personale propri, nei tempi e con le modalità concordate con la Direzione dei Lavori e con il CSE, che dovrà aggiornare il PSC per l'interferenza;
- aggiudicatario iscritto all'Albo Nazionale Gestori Ambientali nella categoria pertinente (trasporto rottami metallici) o, se commerciante, in possesso dei requisiti di legge, con emissione della documentazione di tracciabilità prevista dalla normativa sui rifiuti; la definizione formale di chi assume la qualifica di produttore/detentore ai fini dei formulari, oggi in capo all'impresa affidataria, dovrà essere chiarita nel bando;
- termine per il ritiro compatibile con il cronoprogramma dei lavori e comunque entro l'anno corrente;
- esclusione espressa dalla vendita dei rifiuti e dei materiali a smaltimento (di risulta dei recuperi) che restano a carico dell'appaltatore.

Si rimanda al bando emesso dalla stazione appaltante per le corrette definizioni dei punti sopra indicati. Le note delle condizioni qui riportate si ritengono indicative, il bando avrà i criteri e le condizioni ufficiali a cui attenersi.

6. Aggiornamento del computo

Il presente computo fotografa lo stato al 15 ottobre 2026 e dovrà essere aggiornato in due momenti: alla pubblicazione del bando e a fine smantellamento del sottotetto e dei quadri, integrando le voci e confermando numero e pesi dei quadri e dei corpi lampada.

Venezia, 15/10/2026

Melin Group S.r.l.

ALLEGATO – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Materiale rimosso stoccato nel compendio, suddiviso secondo i lotti del paragrafo 3

Area di stoccaggio nel chiostro



Foto G.1 – Chiostro: area di stoccaggio su pannelli OSB, delimitata da recinzione; in primo piano i sacconi dei cavi, a sinistra carpenterie dei quadri e canali.



Foto G.2 – Chiostro, vista dall'alto: sacconi su bancali, materiale sotto telo in nylon e recinzione dell'area.

Lotto A – Rottame di rame nudo

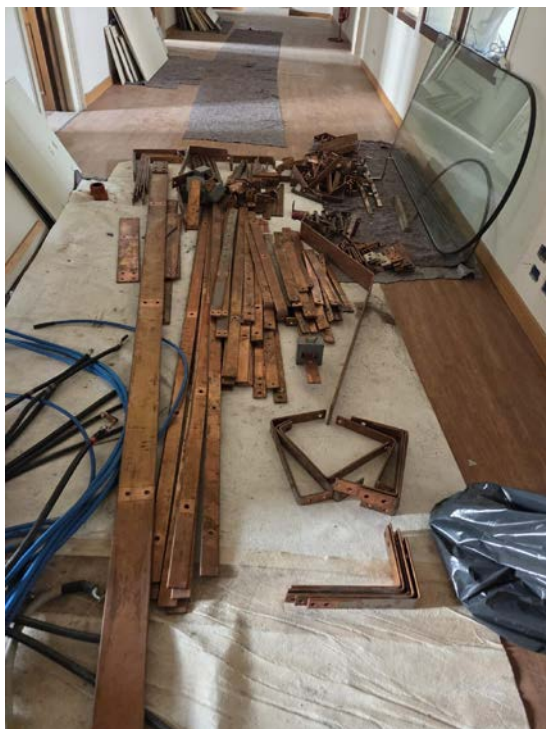


Foto A.1 – Sbarre e connessioni in rame nudo smontate dai quadri, accatastate su TNT in attesa di cernita; a sinistra, cavi di potenza del lotto B.



Foto A.2 – Quadro elettrico generale: sbarre principali e derivazioni in rame ancora in opera.



Foto A.3 – Quadro elettrico generale: vista d'insieme delle sbarre e delle connessioni in rame.



Foto A.4 – Sbarre e connessioni in rame smontate, frammiste a cavi di potenza da separare (lotto B).

Lotto B – Cavi elettrici misti con guaina



Foto B.1 – Contenuto di un saccone: cavi di segnale e trasmissione dati di piccola sezione, con quota minore di cavi di potenza.



Foto B.2 – Contenuto di un saccone: cavi misti, multipolari di segnale e di potenza con guaina.



Foto B.3 – Contenuto di un saccone: cavi di potenza unipolari e multipolari di varie sezioni.

Lotto C – Rottame ferroso da demolizione



Foto C.1 – Chiostro: carpenterie metalliche dei quadri smontati e passerelle portacavi in lamiera zincata; sullo sfondo, canali dell'aria e tubazioni.



Foto C.2 – Portico del chiostro: tubazioni idrauliche in acciaio, curve, valvole flangiate e vaso di espansione.



Foto C.3 – Portico del chiostro: tubazioni in acciaio con residui di coibentazione e carpenterie dei quadri smontati.

Lotto D – Ventilconvettori a pavimento



Foto D.1 – Chiostro: ventilconvettori smontati con motori, batterie di scambio e collegamenti elettrici residui; a destra, tubazioni coibentate e condotti flessibili.

Lotto E – Apparecchiature elettriche dismesse



Foto E.1 – Chiostro: corpi lampada dismessi (plafoniere per tubi fluorescenti e apparecchi a riflettore), privi di sorgenti luminose.



Foto E.2 – Portico del chiostro: carpenterie di quadri e armadi smontati, piastre di scambiatore di calore, tubazioni e valvole flangiate.



Foto E.3 – Pannello di quadro di comando con apparecchiature e cablaggi, raccolto in saccone con altre apparecchiature elettriche.