



***INFORMATION MEMORANDUM 2017***  
Caserma GdF degli Alberoni, Venezia (VE) - VENETO

# 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. 11
1.4 Valorizzazione dell'immobile	pag. 14
<b>2. Ambito di intervento</b>	
2.1 Tracciati di riferimento	pag. 17
<b>3. Inquadramento territoriale</b>	
3.1 Contesto geografico	pag. 21
3.2 Sistema infrastrutturale e logistico	pag. 22
3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali	pag. 23

# Indice

## 4. Immobile

4.1 Localizzazione	pag 27
4.2 Inquadramento tecnico-amministrativo	pag 28
4.3 Caratteristiche fisiche	pag 29
4.4 Qualità architettonica e paesaggistica	pag 30
4.5 Rilevanza storico - artistica	pag 31
4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica	pag 32
4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa	pag 35

## 5. Iter di valorizzazione e strumenti

5.1 Trasformazione	pag 37
5.2 Strumenti di valorizzazione	pag 38
5.3 Percorso amministrativo	pag 39
5.4 Cooperazione e partenariato a supporto del progetto	pag 40

## **PREMESSA**

Il progetto **CAMMINI E PERCORSI** si colloca nella più ampia e già consolidata iniziativa di valorizzazione *Valore Paese - DIMORE* promossa a partire dal 2013 dall’Agenzia del Demanio, in linea con la programmazione comunitaria 2014-2020, in collaborazione con Invitalia e ANCI - FPC con la partecipazione del MiBACT, MiSE, Ministero della Difesa, CDP, Istituto per il Credito Sportivo, Confindustria, AICA, ANCE, Assoimmobiliare e altri soggetti pubblici e privati interessati, che mira alla valorizzazione del patrimonio pubblico di proprietà dello Stato e di altri Enti puntando al recupero e riuso dei beni a fini turistico – culturali.

Il progetto “Valore Paese – DIMORE”, per la valorizzazione di immobili pubblici di pregio storico, artistico e paesaggistico, localizzati in ambiti di interesse turistico, culturale e ambientale, ponendosi come nodo di accoglienza dei flussi di domanda più sensibili alla fruizione dei beni culturali e naturali, puntando allo sviluppo dei territori e alla promozione delle eccellenze italiane: paesaggio, arte, storia, musica, moda, design, sport, industria creativa, innovazione, enogastronomia.

In tale ambito si inseriscono anche le iniziative a rete “Valore Paese – FARI 2015” e “Fari, Torri ed Edifici Costieri 2016”, ispirate ad un modello rispettoso del paesaggio e delle identità territoriali e finalizzate a proporre sul mercato immobili per lo sviluppo di una forma di turismo sostenibile, legata alla cultura dell’ambiente costiero e del mare.

**CAMMINI E PERCORSI** può essere considerata una delle reti tematiche attraverso cui la valorizzazione dei beni DIMORE si attua, come già è avvenuto in parte con *Valore Paese – FARI* nel 2015 e *FARI, TORRI ED EDIFICI COSTIERI* nel 2016, in tal caso la valorizzazione seguiva un modello di *lighthouse accommodation*, legata alla cultura dell’ambiente e del mare, nel caso di **CAMMINI E PERCORSI** si punta invece al recupero e riuso di beni situati lungo itinerari storico – religiosi e ciclopedonali.

**CAMMINI e PERCORSI** è un'iniziativa a rete avviata di concerto tra MIBACT, MIT, ANAS S.p.A. e Agenzia del Demanio, in collaborazione con la Presidenza del Consiglio dei Ministri, ed inquadrato nell'ambito del Piano Strategico di Sviluppo del Turismo 2017 – 2023, a supporto del Sistema Nazionale delle Ciclovie Turistiche e del Piano Straordinario della Mobilità Turistica.

L'iniziativa punta alla valorizzazione di una rete di beni di proprietà dello Stato e di altri Enti pubblici, legata al tema del turismo lento, della scoperta di territori e destinazioni anche minori, attraverso mobilità dolce lungo itinerari di livello interregionale e/o regionale, ovvero cammini storico-religiosi - **Via Francigena, Via Appia, Cammino di Francesco, Cammino di San Benedetto, Via Lauretana, Cammino Celeste, Cammino Micaelico, Regio Tratturo L'Aquila - Foggia e Regio Tratturo Pescasseroli - Candela** e percorsi ciclopedonali - **VenTO, Sole, Acquedotto Pugliese, Ciclovia Adriatica e Ciclovia Alpeadria** .

Gli obiettivi del progetto sono orientati al potenziamento dell'offerta turistico-culturale e alla messa a rete di siti di interesse storico e paesaggistico presenti sul territorio, attraverso il recupero e il riuso di edifici pubblici - riconducibili sia al patrimonio minore sia al patrimonio culturale di pregio - che si trovano in prossimità di itinerari pedonali e ciclabili da affidare a imprese, cooperative e associazioni, costituite in prevalenza da soggetti fino a quaranta anni e selezionate mediante procedura ad evidenza pubblica nella quale sia riconosciuta adeguata rilevanza sociale, culturale turistica, ambientale.

A tal fine si è scelto di procedere all'affidamento in concessione/locazione secondo due iter in funzione dell'applicazione di peculiari strumenti di valorizzazione:

- **Concessione/locazione gratuita ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014, conv. in L. n. 106/2014** ad imprese, cooperative e associazioni giovani, finalizzata proprio alla realizzazione di circuiti nazionali di eccellenza e alla promozione di percorsi pedonali, ciclabili e mototuristici;
- **Concessione/locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001**, da affidare a privati che siano in grado di sostenere importanti costi di investimento per il recupero degli immobili.

**L'Information Memorandum** fornisce un quadro informativo sull'ex Caserma della Guardia di Finanza degli Alberoni di Venezia, nonché una panoramica generale del contesto territoriale e normativo di riferimento, utili all'elaborazione della proposta di valorizzazione da presentare per la partecipazione alla gara per l'affidamento in locazione, secondo quanto di seguito descritto, con particolare riferimento alle nuove funzioni e alle modalità di intervento ammesse, sempre nel rispetto degli strumenti di tutela storico-artistica e ambientale e di pianificazione urbana e territoriale vigenti.

*Con l'avviso pubblicato dall'Agenzia del Demanio, per l'ex Caserma della Guardia di Finanza degli Alberoni, si è scelto di procedere all'affidamento in locazione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 da affidare ad imprese, cooperative, associazioni - in forma singola o in partnership costituita o costituenda - che siano in grado di sostenere i costi di investimento per il recupero degli immobili ed avviare attività e servizi di supporto al camminatore, pellegrino e ciclista nella fruizione dei cammini e dei percorsi, di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo sostenibile – come ad esempio: ospitalità (alberghiera, extralberghiera, all'aria aperta), ristoro, aree e spazi attrezzati, vendita (prodotti tipici, artigianato, materiale specializzato per ciclisti e camminatori, bike e taxi service, ciclostazioni, ufficio promozione turistica, info point, presidio medico, presidio territoriale, luoghi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore, etc.*

Per il bene "ex Caserma della Guardia di Finanza" il tracciato di interesse risulta essere:

- Ciclovía VenTo

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.1 Principi generali

**Il progetto CAMMINI E PERCORSI riprende ed amplia** molti dei tratti distintivi della più ampia iniziativa “DIMORE”, consistenti in una specifica forma di ricettività ed ospitalità che intende affiancare ai tradizionali servizi alberghieri, extra-alberghieri e all’aria aperta, 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 la natura e le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile, tipologia, morfologia, peculiarità architettoniche, pregio storico-artistico e paesaggistico in linea con le previsioni degli strumenti di pianificazione urbana e territoriale vigenti.

Andranno sviluppate proposte progettuali ed insediate **nuove funzioni** ed **usi** che tengano conto della natura del bene, in linea con gli indirizzi degli strumenti di pianificazione vigenti e modalità di intervento ammesse, nel rispetto del valore storico-artistico e paesaggistico degli immobili.

Nelle fasi di progettazione definitiva ed esecutiva, successive all’aggiudicazione, **la proposta vincitrice** sarà soggetta all’iter dell’Amministrazione comunale ai fini della verifica di compatibilità degli interventi proposti con le previsioni e prescrizioni urbanistiche ed edilizie e, qualora l’immobile sia vincolato, la stessa 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.

### Attenzione ai grandi attrattori turistico-culturali esistenti

Le proposte di valorizzazione 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 servizio a supporto del turismo lento

Le proposte di valorizzazione dovranno essere in linea con il progetto CAMMINI E PERCORSI ed in linea con i principi dell’iniziativa, i beni potranno accogliere pertanto, attività e servizi di supporto al camminatore, pellegrino e ciclista nella fruizione dei cammini e dei percorsi, di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo sostenibile – come ad esempio: ospitalità (alberghiera, extralberghiera, all’aria aperta), ristoro, aree e spazi attrezzati, vendita (prodotti tipici, artigianato, materiale specializzato per ciclisti e camminatori), bike e taxi service, ciclostazioni, ufficio promozione turistica, info point, presidio medico, presidio territoriale, luoghi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore, etc.

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.1 Principi generali

I principi generali dell'iniziativa ruotano attorno ai temi di seguito riportati che si chiede di sviluppare nella presentazione della proposta:

- Ipotesi di recupero e riuso
- opportunità turistica
- sostenibilità ambientale
- efficienza energetica

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.2 Nuove funzioni

- Il progetto punta alla definizione di un modello di **nuove funzioni da realizzare lungo cammini pedonali**, di carattere storico e/o religioso e **percorsi ciclabili**, per offrire servizi di supporto allo sviluppo del turismo lento, favorendo l'integrazione turistica in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio, attraverso il recupero di immobili pubblici riconducibili in particolare al:

- **«patrimonio minore»**: beni che caratterizzano il contesto in cui si collocano e il sistema insediativo tradizionale del tessuto di riferimento oppure si trovano lungo le reti di percorrenza e comunicazione - costruzioni tipiche dell'insediamento tradizionale locale e/o manufatti che per loro natura ed antica funzione sono legati ai sistemi a rete locali come *borghi, case, chiesette, piccole scuole, caselli stradali, case cantoniere, piccole stazioni, caselli ferroviari, caselli idraulici, stazioni marittime, acquedotti, piccole centrali idroelettriche, etc..*
- **«patrimonio culturale di pregio»**, beni di grande interesse culturale che si distinguono nel paesaggio circostante per pregio e dimensioni, emergenze storico artistiche: *conventi, monasteri, castelli, forti, fortificazioni, caserme, ville, poderi, etc..*

I *beni riconducibili* - come categoria - al **«patrimonio minore»** e - come tipologia - alle costruzioni tipiche dell'insediamento tradizionale locale e ai manufatti che per loro natura ed antica funzione sono legati ai sistemi a rete locali costituiranno il **portafoglio prevalente**, per un loro riuso in linea con i principi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e valutazione dell'opportunità turistica.

Tali attività si intendono anche come un **incentivo all'imprenditoria giovanile, al terzo settore e all'associazionismo** nazionale e internazionale, essendo il bando rivolto a imprese, cooperative e associazioni, costituite in prevalenza da soggetti fino a quaranta anni.

In tal senso la valorizzazione è intesa quale **contributo all'offerta turistico-culturale, alla valorizzazione congiunta di paesaggio e patrimonio storico-artistico, alla realizzazione di itinerari e circuiti turistico-culturali** dedicati, finalizzati anche a mettere in rete i siti di interesse culturale e paesaggistico presenti in diversi territori, migliorandone la fruizione pubblica.

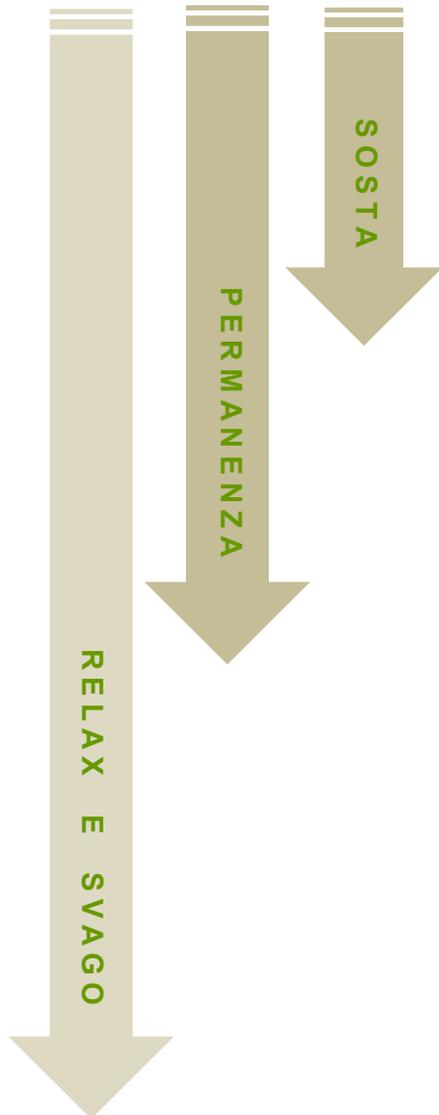
- Le proposte di valorizzazione dovranno garantire una accessibilità e fruibilità pubblica dell'immobile, garantire un contributo allo **sviluppo locale sostenibile** ovvero assicurare un processo duraturo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto in cui è inserito.

Ancor di più, la proposta di valorizzazione intesa come una vera e propria strategia di sviluppo territoriale – valorizzazione delle «destinazioni itineranti» creando servizi innovativi e nuove occasioni di svago e intrattenimento in linea con la nuova frontiera del cosiddetto **“turismo slow”**.

- All'interno del modello di valorizzazione sono contemplate **attività e servizi di supporto al camminatore, pellegrino e ciclista nella fruizione dei cammini e dei percorsi, di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo sostenibile** – come ad esempio: *ospitalità (alberghiera, extralberghiera, all'aria aperta), ristoro, aree e spazi attrezzati, vendita (prodotti tipici, artigianato, materiale specializzato per ciclisti e camminatori), bike e taxi service, piccole ciclostazioni, ufficio promozione turistica, info point, presidio medico, presidio territoriale, luoghi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore, etc.*

La *proposta di valorizzazione* in relazione agli usi, alle destinazioni e alle attività che si intenderà insediare sarà rivolta al recupero di beni edificati, e non edificati, quali aree, terreni, giardini, parchi, spazi aperti, boschi e foreste, orti per cui potranno essere sviluppate anche *attività agricole, agrituristiche e vendita al dettaglio di prodotti locali, aree attrezzate, ricettività all'aria aperta quale camping, etc.*

## Nuove funzioni



## Nuove destinazioni

Ristoro, Osteria, Enoteca, Locanda

Bottega artigianale / vendita prodotti tipici e a km zero

Punti vendita prodotti specializzati per camminatori e ciclisti

Presidio medico / Ambulatorio medico / prestazioni fisioterapiche/fisioterapia

Centro benessere / SPA

Piccole ciclostazioni

Aree e spazi attrezzati

Ricettività e Ospitalità (alberghiera / extralberghiera / all'aria aperta)

Cargo food

Rent bike

Servizio taxi

Bike service

Horse service

Ufficio promozione locale / ufficio turistico / info point

Presidio territoriale

Luoghi per la formazione dedicata ai temi del turismo lento e alle professionalità di settore

Etc.

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.3 Modalità di intervento

### Principi generali

- *Il principio della “conservazione attiva”* rappresenta il percorso integrato tra il mantenimento delle peculiarità culturali e paesaggistiche dell’organismo architettonico e la sua valorizzazione funzionale, intesa come leva di sviluppo locale. L’idea di recupero sviluppata nella proposta di valorizzazione dovrà essere il più possibile legata alle tematiche dell’eco-sostenibilità, della compatibilità ambientale e dell’efficienza energetica.
- *Patrimonio minore, Patrimonio di pregio:* il valore simbolico ed identitario dei luoghi, i caratteri architettonici, paesaggistici ed ambientali, l’unitarietà della fabbrica e dei suoi elementi costitutivi, nonché le caratteristiche prestazionali degli organismi architettonici intesi come spunti metodologici per lo sviluppo della proposta di valorizzazione.
- *recupero degli immobili:* 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.
- *Emergenze storico architettoniche:* andrà privilegiato il legame con i tracciati e la storia dei percorsi e dei cammini di riferimento, nel rispetto del paesaggio e delle emergenze ambientali, nonché di eventuali preesistenze archeologiche. 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.

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 della proposta di valorizzazione in linea con la filosofia in espansione del *Turismo Lento* e con i principi di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e valutazione dell’opportunità turistica con particolare riferimento alle soluzioni di recupero e di manutenzione, conservazione e monitoraggio dell’immobile.

# 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, anche in considerazione delle valenze storico-architettoniche intrinseche dell'immobile, 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 dagli Enti competenti 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'immobile

In coerenza con il progetto CAMMINI E PERCORSI il modello di valorizzazione proposto è principalmente legato ai temi del turismo lento, alla scoperta del territorio ed alla salvaguardia del paesaggio, anche attraverso la coesistenza dell'uso pubblico, inteso come servizio di pubblica utilità, quale contributo all'offerta turistico-culturale, alla valorizzazione congiunta di paesaggio e patrimonio storico-artistico, alla realizzazione di itinerari e circuiti turistico-culturali dedicati, finalizzati anche a mettere in rete i siti di interesse culturale e paesaggistico presenti in diversi territori, migliorandone la fruizione pubblica, favorendo l'integrazione turistica in grado di comprendere e valorizzare le eccellenze e le opportunità del territorio.

L'iniziativa promossa dall'Agenzia del Demanio in collaborazione con soggetti pubblici e privati interessati, punta alla valorizzazione dell'immobile inserito in una rete di beni di proprietà dello Stato e di altri Enti pubblici con l'obiettivo di potenziare l'offerta turistico-culturale dei siti di interesse storico e paesaggistico presenti sul territorio veneziano limitrofo al percorso ciclabile denominato VenTo.

Il recupero ed il riuso del bene facente parte del patrimonio immobiliare minore potrà avvenire anche attraverso l'uso di nuove tecnologie dal punto di vista dell'efficientamento energetico, compatibilmente con le caratteristiche e con i vincoli dell'immobile, e potrà consentire l'avvio di attività e servizi di supporto al ciclista da affidare ad imprese, cooperative e associazioni legate alla promozione del territorio, al turismo lento, alla conoscenza del patrimonio naturale e storico-culturale ed alla salvaguardia dell'ambiente e degli ecosistemi esistenti come a titolo esemplificativo ospitalità, ristoro, aree e spazi attrezzati, bike service, promozione turistica, info point e altro.

L'immobile ubicato nelle immediate vicinanze della Ciclovia VenTo potrà essere reso facilmente accessibile e fruibile sia per quanto riguarda le aree esterne di pertinenza, che eventualmente per gli spazi interni, e potrà offrire una pluralità di dotazioni funzionali legate alla fruizione dei percorsi ciclabili anche in occasione di eventi e manifestazioni locali, attività sociali, culturali, sportive finalizzate a garantire un turismo sostenibile e assicurare un processo di sviluppo locale volto a migliorare la visibilità del contesto territoriale in cui il bene si inserisce.

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.4 Valorizzazione dell'immobile

La valorizzazione dell'immobile denominato "Caserma GdF Alberoni" punterà, al recupero e alla rifunzionalizzazione del bene stesso, nel **rispetto della natura, del valore identitario, degli elementi costitutivi e dell'organicità dell'impianto architettonico** ed in coerenza con il contesto naturale della Laguna Veneta in cui il bene è inserito, **salvaguardandone i caratteri paesaggistico ambientali** con l'obiettivo di potenziare la fruizione dell'itinerari ciclopedonale di riferimento.

La valorizzazione sarà l'occasione per il recupero ed il riuso dell'immobile summenzionato e degli spazi esterni di pertinenza che potrà essere attuata attraverso la manutenzione ordinaria, straordinaria, il restauro, il risanamento dell'immobile e l'efficientamento energetico in modo compatibile con i vincoli storico-artistici e paesaggistici del contesto, rappresentando inoltre un'importante opportunità per promuovere le emergenze storico-culturali, il patrimonio ambientale e il territorio del Comune di Venezia e della sua Laguna.

Il modello che si intende sviluppare comprende attività e servizi di supporto al ciclista nella fruizione dei percorsi, di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo sostenibile, quali ad esempio spazi attrezzati, bike service, promozione turistica e tutti i servizi compatibili con le indicazioni degli strumenti urbanisti vigenti che identificano l'area come ZTO F 'Zona a servizio per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse'.

Potranno inoltre essere previsti spazi dedicati per funzioni di presidio territoriale ed info point, oppure eventi ed iniziative connesse alla fruizione sociale, ricreativa, sportiva, culturale e alla scoperta del territorio.

La nuova struttura turistico-culturale potrà essere un punto di riferimento per lo sviluppo delle attività connesse all'importanza del paesaggio del Comune di Venezia, riconosciuta «Città d'Arte», del contesto ambientale e naturalistico di pregio che si articola lungo tutta la Laguna Veneta, degli eventi e manifestazioni locali e del panorama veneziano.

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

# 1. Indicazioni progettuali

## 1.4 Valorizzazione dell'immobile

Nella trasformazione:

- saranno previsti le seguenti categorie e modalità di intervento:
  - *Gli interventi edilizi nella "zona F", si attuano di norma ai sensi degli articoli 81 e 83 del D.P.R. 24.7.1977 n. 616 e successive modifiche ed integrazioni e dei commi 4 e 5 dell'articolo 77 della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni;*
  - *Per gli edifici ad uso residenziale, esistenti all'interno della "zona F" sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;*
  - *Per gli edifici destinati in tutto o in parte a residenza è ammesso il recupero dei sottotetti fini abitativi ai sensi della L.R. 12/1999.*
- non saranno previsti invece le seguenti categorie e modalità di intervento:
  - *Non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni, fatti salvi le insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di strutture ricettive e di esercizi pubblici.*

Per gli immobili di particolare pregio storico - architettonico dovrà essere assicurata la conservazione del bene, mediante una coerente, coordinata e programmata attività di prevenzione, manutenzione e restauro.

**Dovrà essere 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.

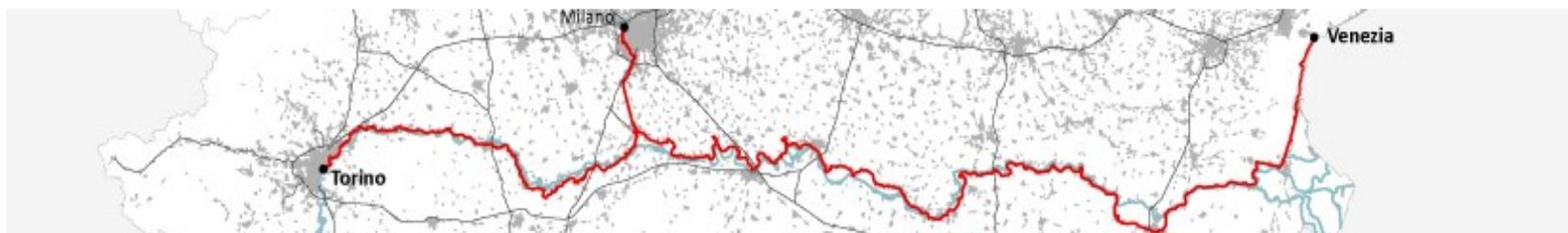
Sarà promossa, infine, la creazione di una rete che metta in relazione gli ambiti di maggiore interesse, anche attraverso l'individuazione di itinerari specifici che, garantendo la continuità ecologica, li colleghino tra loro e favoriscano una fruizione lenta del paesaggio, costituendo un'alternativa alle modalità tradizionali di accesso maggiormente rispettosa dell'ambiente naturale (percorsi ciclabili e/o pedonali, percorsi dedicati all'escursionismo a cavallo, etc.).

## 2. Ambito di intervento

### 2.1 Tracciato di riferimento

#### ▪ Ciclovía VENTO

VENTO è il progetto di una dorsale cicloturistica di **679 Km totali**, che si sviluppa da **Venezia a Torino**, attraverso un'infrastruttura leggera, costeggiando il **Fiume Po** con il coinvolgimento delle Autorità Fluviali AIPO e AdBPO e attraversando le **città più note** ma anche alcuni luoghi dell'**entroterra**, punta a rappresentare un nuovo modello di sviluppo, ispirato a diversi paesi Europei che già l'hanno attuato e che possa rilanciare l'economia locale dei territori attraversati con un progetto sostenibile e localizzato, volto a creare nuove opportunità di occupazione nel campo del cicloturismo e della cultura, richiedendo un basso investimento iniziale ma con un alto riscontro dal punto di vista socioculturale. VENTO è al tempo stesso un progetto di tracciato e di infrastruttura che consentirà di realizzare la pista ciclabile più lunga d'Italia e una delle più lunghe d'Europa, attuando parte di uno dei tracciati Eurovelo, l'itinerario n. 8 Mediterranean Route, che rappresenta l'evoluzione naturale in chiave infrastrutturata e con elevati standard di sicurezza della ciclovía n. 2 della rete Bicalitalia. La VENTO nei **paesaggi di grande interesse naturalistico**: *Parco Fluviale del Po e dell'Orba, Parco Regionale Fluviale del Trebbia, Parco Regionale Veneto del Delta del Po, Parco del Mincio, Parco del Ticino e lago Maggiore, Parco lombardo della valle del Ticino, Parco Oglio Sud, Parco dell'Adamello, Parco Oglio Nord, Coinvolgendo anche l'Ente di Gestione per i Parchi e la Biodiversità del Delta del PO e Federparchi, nonché il Consorzio di Bonifica di Piacenza, Consorzio di Bonifica dell'Emilia Centrale, Federazione Ciclistica Italiana, Touring Club Italiano, FAI, WWF, Slow Food Italia, ACRI, Fondazione Cariplo.*



La VENTO esiste già, ma solo in parte, infatti dei 679 km della dorsale, ad oggi, 102 km sono tratti già pedalabili in sicurezza (pista ciclabile già esistente), 284 km sono tratti facilmente trasformabili in piste ciclabili (per la maggior parte si tratta delle sommità arginali), 293 km sono tratti che richiedono nuovi interventi.<sup>(1)</sup>

Nella legge di Stabilità del 2016 è stato previsto un investimento di 91 milioni di euro per quattro "ciclovie di priorità nazionale" tra cui anche la VENTO, a cui si sono poi aggiunti ulteriori 84 milioni di euro per lo sviluppo del sistema nazionale di ciclovie turistiche (Legge di Stabilità 2017).

Per promuoverne il finanziamento e la realizzazione, il 27 luglio 2016 è stato firmato un Protocollo d'Intesa tra le quattro regioni del Po (Piemonte, Lombardia, Emilia Romagna e Veneto), il Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti e il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali. Il 25 ottobre del 2016 le Regioni firmatarie e il DASTU – Politecnico di Milano hanno stipulato un accordo secondo cui la Regione Lombardia, regione capofila, redigerà il progetto di fattibilità tecnico ed economica dell'intera ciclovía.

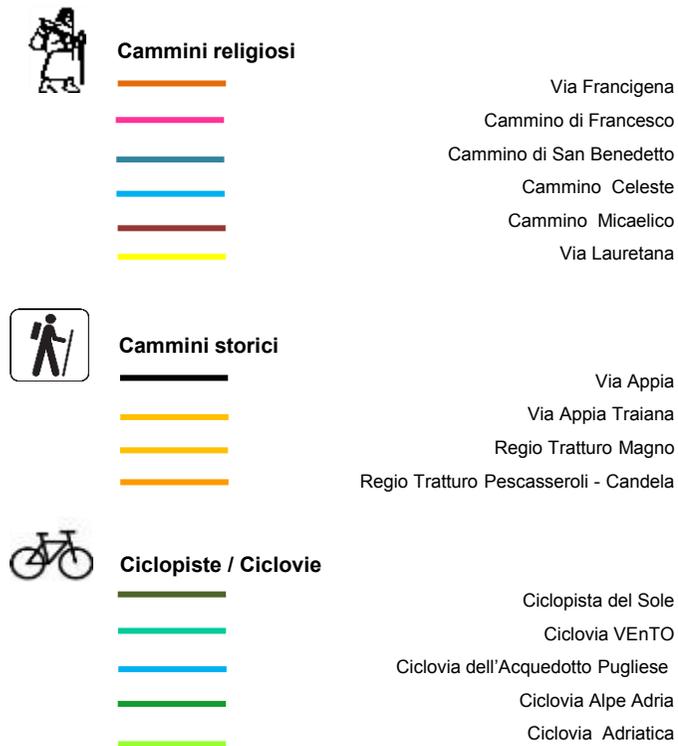
Il ministro delle Infrastrutture e dei Trasporti, con la direttiva ministeriale del 11 aprile 2017 ha finanziato **2,75 milioni** per il progetto di fattibilità tecnica ed economica per la Ciclovía Vento, dal costo complessivo stimato di 129,70 milioni di euro.

<sup>(1)</sup> Fonte dati DASTU – Politecnico di Milano e <http://www.progetto.vento.polimi.it/>

## 2. Ambito di intervento

### 2.2 Tracciati di riferimento

L'immobile oggetto del presente Information Memorandum è interessato dalla Ciclovía VenTo



## 2. Ambito di intervento

### 2.2 Tracciati di riferimento

## Regione: Veneto

N° TRACCIATI PRESENTI: 2 (cfr. Legenda)

TOTALE PROVINCE: 3

TOTALE COMUNI: 18 (nessuno attraversato da più tracciati)

### LEGENDA

- Ciclopista del Sole**
  - Province: 1
  - Comuni: 10
- Ciclovia VENTO**
  - Province: 2
  - Comuni: 8
- Comuni capoluoghi attraversati dai tracciati in zona urbanizzata
- Alcuni comuni non capoluoghi attraversata dai tracciati in zona urbanizzata



## 3. Inquadramento territoriale

### 3.1 Contesto geografico

#### Immobili di interesse lungo il percorso

- 1. EX CASA DEL FASCIO, Ficarolo (RO)
- 2. ABITAZIONE FRONTE CANALE LUSENZO - VIA FOXIA Chioggia (VE)
- 3. ABITAZIONE FRONTE CANALE LUSENZO - VIA SAN FELICE Chioggia (VE)
- 4. **CASERMA GUARDIA DI FINANZA ALBERONI, Lido di Venezia (VE)**
- 5. BATTERIA ANGELO EMO, Lido Venezia (VE)
- 6. BATTERIA MARCO POLO, Pellestrina (VE)
- 7. STAZIONE DI SALIONZE, Valeggio sul Mincio (VR)



#### LEGENDA

— Ciclopista del Sole

— Ciclovia Vento

■ Immobili dello Stato

■ Immobili di altri Enti Pubblici

## 3. Inquadramento territoriale

### 3.1 Contesto geografico

#### *Regione 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 macroarea 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.

Grazie al suo patrimonio paesaggistico, storico, artistico e architettonico è, con oltre 16,2 milioni di visitatori e 61,8 milioni di presenze turistiche nel 2014, la regione più visitata d'Italia.

Con 579 comuni su tutto il suo territorio, il Veneto è la terza regione d'Italia per suddivisione comunale.

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.



## 3. Inquadramento territoriale

### 3.2 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 i moli e le banchine di approdo e partenza del servizio di navigazione pubblico locale.

#### Collegamenti ferroviari

Le stazioni ferroviarie Venezia Santa Lucia costituiscono gli accessi ferroviari più vicini per poi procedere verso l'isola del Lido di Venezia attraverso il servizio di collegamento del trasporto pubblico locale.

#### Collegamenti marittimi

La località del Lido di Venezia è raggiungibile dalla città di Venezia, dal terminal di Fusina e da Chioggia attraverso collegamenti marittimi forniti dal servizio pubblico di trasporto locale ad integrazione del servizio di autobus urbano. In alternativa il compendio è raggiungibile con taxi acqueo o natante privato.

#### Collegamenti aerei

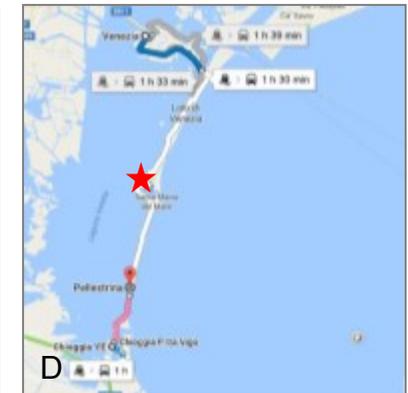
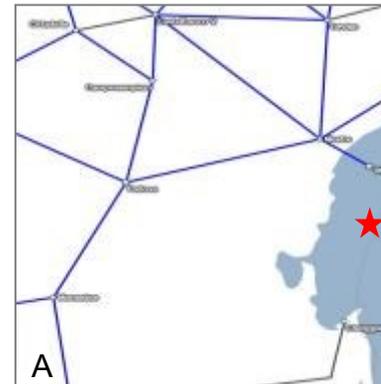
L'aeroporto di Venezia Marco Polo fornisce il punto di atterraggio più vicino all'interno della Laguna Veneta, da quale attraverso ulteriori sistemi di trasporto pubblici o privati è possibile raggiungere l'immobile.

#### Come muoversi

All'interno della località del Lido è possibile muoversi attraverso percorsi ciclopedonali e autobus del servizio pubblico locale.



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



## 3. Inquadramento territoriale

### 3.3 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.



## 3. Inquadramento territoriale

### 3.3 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.



## 3. Inquadramento territoriale

### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

#### *Patrimonio naturalistico – Il Fenomeno dell'Acqua Alta*

Il termine **acqua alta** è un'espressione veneziana, poi mutuata dall'italiano, che indica il fenomeno dei picchi di marea particolarmente pronunciati che si verificano con periodicità nell'Adriatico settentrionale e con particolare intensità nella **laguna di Venezia**, tali da provocare allagamenti nelle aree urbane di Venezia e Chioggia e, molto più raramente, di Grado e Trieste.

Il fenomeno è frequente soprattutto nel periodo autunnale e primaverile, quando si combina con i venti di scirocco, che, spirando dal canale d'Otranto lungo tutta la lunghezza del bacino marino, impediscono il regolare deflusso delle acque, o di bora, che ostacolano invece localmente il deflusso delle lagune e dei fiumi del litorale veneto.

Evento molto caratteristico che attira un gran flusso di turisti, ammirati dalla capacità di questa città e del suo territorio a convivere con questi pronunciati e caratteristici fenomeni ambientali.



## 3. Inquadramento territoriale

### 3.3 Attrattività turistico - culturale ed emergenze ambientali

#### *Offerta Turistica: sport e divertimento*

Nel comune di Venezia è possibile praticare tutti gli Sport.

Esistono, infatti, decine di impianti sportivi: dalle piscine, alle palestre, ai palazzetti e alle aree coperte e scoperte.

Durante l'arco dell'anno a Venezia si tengono anche diverse manifestazioni sportive e di interesse storico-artistico, come la Regata Storica, la Voga Longa, o la Veleziana; a riprova che il territorio veneziano non è solo un grande centro turistico, ma anche un nucleo di attrazione sportivo nazionale e internazionale.

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.



## 4. Immobile

### 4.1 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**  
*Lido di Venezia*

#### Arco costiero Adriatico Laguna di Venezia e Delta del PO



#### Venezia e il territorio comunale e provinciale

-  Il Comune  
- 264.579 abitanti
-  La Provincia  
- 44 comuni  
- 858.198 abitanti



## 4. Immobile

### 4.2 Inquadramento tecnico-amministrativo

#### Scheda di sintesi

##### BENE DELLO STATO

*Il compendio si colloca all'interno della laguna di Venezia, a ridosso della bocca di porto di Malamocco, prospiciente la passeggiata ciclopedonale che costeggia tutto il litorale del Lido di Venezia.*

*Composto da tre corpi di fabbrica di circa 700 mq di sup. coperta e da un'area scoperta di ulteriori 1700 mq, l'edificio di maggior rilevanza architettonica è quello rivolto verso la Laguna di Venezia.*

*Realizzato in muratura di laterizio di un piano fuori terra, a pianta rettangolare e tetto a 2 falde, con aperture ad arco a tutto sesto, mentre gli edifici retrostanti, posizionati a sud ed ad ovest di quello principale sono stati costruiti in epoche successive. Anch'essi a pianta rettangolare, altezza e dimensioni inferiori. In passato fu utilizzato come sede della caserma della Guardia di Finanza, poi ceduto al Demanio dello Stato nel 1895.*



##### DATI CATASTALI

Comune di Venezia  
NCT Fg. 47 p.lle 24 e 21  
NCEU Sez. Venezia  
Foglio 47, p.lla 21



— Perimetro proprietà



COMUNE: Venezia (VE)

● LOCALITA': Lido di Venezia

INDIRIZZO: Strada della Droma, 107

COORDINATE GEORIFERITE:  
45°20'40.0"N 12°18'38.0"E

DEMANIO STORICO-ARTISTICO > no

STATO CONSERVATIVO: PESSIMO

 Sup. territoriale 2.430 mq

 Sup. lorda 739 mq



## 4. Immobile

### 4.3 Caratteristiche fisiche

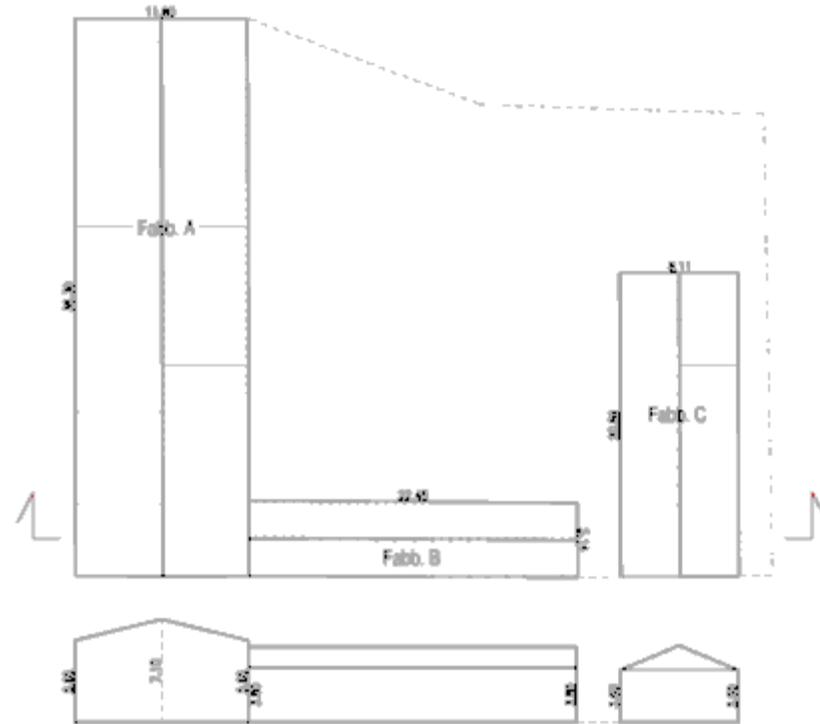
#### Dati generali

#### Consistenze

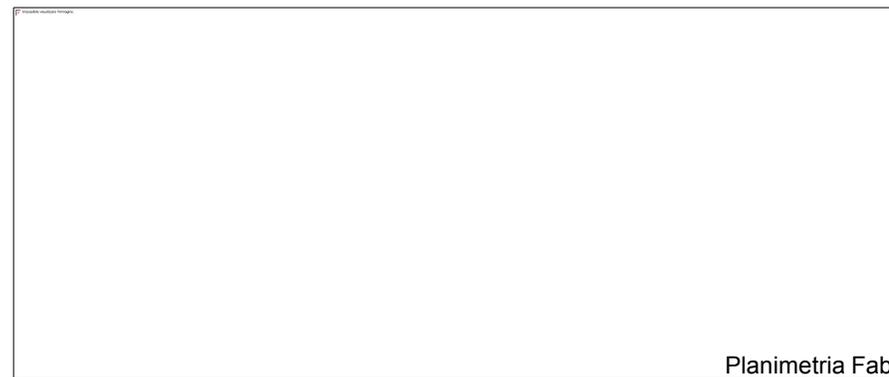
Superficie territoriale:	mq 2430
Superficie sedime:	mq 739
Superficie utile lorda:	mq 739
Superficie netta:	mq 642
Volume fuori terra:	mc 2606

#### Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 15% della s.u.l.



Planimetria Generale

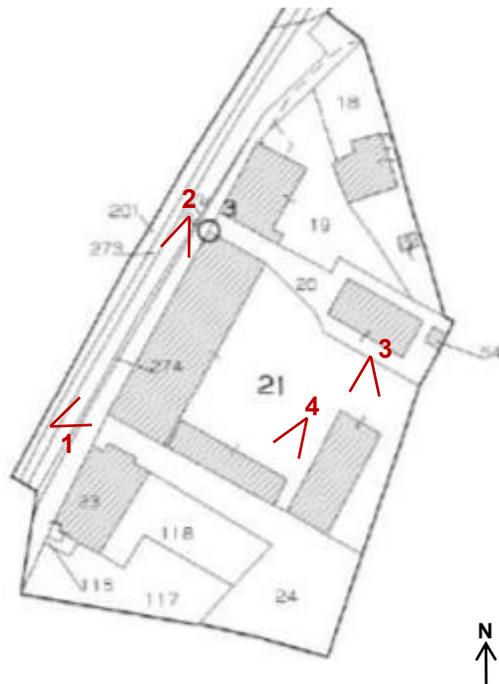


Planimetria Fabbricato A

## 4. Immobile

### 4.4 Qualità architettonica e paesaggistica

*Documentazione fotografica*



## 4. Immobile

### 4.5 Rilevanza storico-artistica

#### Provvedimenti di tutela

##### L'IMMOBILE

- **Non soggetto a Interesse culturale** ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con declaratoria, prot. n. 1509 del 30/01/2014

##### IL CONTESTO

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

18 GEN. 2014

Chiesta, 07/01/2014

  
**Ministero dei beni e delle attività culturali  
e del turismo**  
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI  
DEL VENETO  
SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DEL VENETO

Allo Direzione regionale per i beni culturali  
e paesaggistici del Veneto  
Cà Michiel dalle Colonne  
Cannaregio 4314 – Calle del Duca  
30121 - Venezia

Risposta al foglio del 30/10/2013

*Del Gallo*  
*01.11.14*

Lettera inviata solo tramite  
posta elettronica  
d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82 – art. 47

SERVIZIO TUTELA  
Prot. 0000213

Cl. 34.07.01

Allegati 1 scheda

OGGETTO: A) ART. 12 D.lgs. 22 gennaio 2004, n.42 – Decreti dirigenziali generali 6 febbraio 2004 e 28 febbraio 2005.  
Elenco di n. 1 beni immobili di proprietà dello Stato in consegna all'Agenzia del Demanio – Direzione regionale Veneto.  
INOLTRO SCHEDA: VENEZIA – Lido Malamocco Alberoni – Ex caserma Guardia di Finanza Alberoni Lido e terreno adiacente, siti lungo la strada della Droma 107, catastalmente distinti al C.F., foglio 47, particella 21 e al C.T., foglio 47, particelle 24 e 21. Parere istruttorio.

In riferimento alla nota di cui a margine, acquisita agli atti con prot. 14735 del 07/11/2013, si comunica che, sulla base dei dati in possesso di questa Soprintendenza, l'immobile in questione non presenta interesse archeologico.

Si segnala, tuttavia, che il sedime su cui insiste il fabbricato e le aree ad esso adiacenti sono da considerare a rischio archeologico.

Si trasmette la scheda del bene reperita nel sito <http://www.benitutelati.it>, compilata dal funzionario archeologo responsabile di zona dr. Alessandro Asta e sottoscritta dal Soprintendente.

34.07.013

IL SOPRINTENDENTE  
(Vincenzo Tinè)

SBC/dg MBAC-DR-VEN  
DIR-LUFF  
0000363 13/01/2014

Palazzo Fokio – Via Acquadro, 7 – 35139 PADOVA tel. +39 049 8243811 fax +39 049 8754647  
e-mail [staccetti@benitutelati.it](mailto:staccetti@benitutelati.it) PEC: [mbac-sbc-ven@pec.benitutelati.it](mailto:mbac-sbc-ven@pec.benitutelati.it)

  
**Ministero dei beni e delle attività culturali  
e del turismo**  
DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI  
DEL VENETO

All' Agenzia del Demanio Filiale del Veneto  
Via Borgo Pezzana, 1 - Mestre  
30174 VENEZIA

MBAC-DR-VEN  
DIR-LUFF  
0001509 30/01/2014  
Cl. 34.07.01/3  
Venezia

Allegati .....1+1.....

Risposta al foglio del .....

Invio .....

OGGETTO: VENEZIA – Lido Malamocco Alberoni – Ex caserma Guardia di Finanza Alberoni Lido e terreno adiacente, siti lungo la strada della Droma 107, catastalmente distinti al C.F., foglio 47, particella 21 e al C.T., foglio 47, particelle 24 e 21, di proprietà dello Stato in consegna all'Agenzia del Demanio – Filiale Veneto di Venezia.-  
Verifica dell'interesse culturale di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Comunicazione insussistenza.-

All' Comune  
San Marco, 4136  
30124 VENEZIA

E p.e.: All' Soprintendenza per i beni architettonici e  
paesaggistici di Venezia e laguna  
VENEZIA

All' Soprintendenza per i beni archeologici del  
Veneto  
PADOVA

Ad esito della verifica di cui all'oggetto, richiesta con nota prot. 2013/17520/DR-VE del 17 ottobre 2013, qui pervenuta in data 17 ottobre 2013, si comunica l'insussistenza dell'interesse culturale di cui al sopraccitato d.lgs 42/04, nei seguenti immobili:

VENEZIA – Lido Malamocco Alberoni – Ex caserma Guardia di Finanza Alberoni Lido e terreno adiacente, siti lungo la strada della Droma 107, catastalmente distinti al C.F., foglio 47, particella 21 e al C.T., foglio 47, particelle 24 e 21.-

Si evidenzia che gli immobili in oggetto descritti ricadono in area soggetta a rischio archeologico, come comunicato dalla Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto con prot. 213 del 7 gennaio 2014, allegata in copia alla presente.

Si trasmette in allegato la relativa scheda ai fini della loro eventuale sdemianializzazione, qualora non vi ostino altre ragioni di pubblico interesse.

In quanto applicabili valgono comunque le disposizioni di cui all'art. 11, comma 1, del predetto d.lgs 42/04.-

Il Direttore regionale  
(arch. Ugo SORAGNI)

MBAC-DR-VEN  
30/01/2014  
VENEZIA – Lido Malamocco Alberoni – Ex caserma Guardia di Finanza - DN - TRASM

Cà Michiel dalle Colonne - Cannaregio 4314 - Calle del Duca - 30121 VENEZIA tel. +39 041 3426101 fax +39 041 3420122  
e-mail [staccetti@benitutelati.it](mailto:staccetti@benitutelati.it) - [mbac-dr-ven@pec.benitutelati.it](mailto:mbac-dr-ven@pec.benitutelati.it) - [www.cenacolo.benitutelati.it](http://www.cenacolo.benitutelati.it)

## 4. Immobile

### 4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### *Sintesi degli strumenti vigenti*

<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.	<b>PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE</b> Variante al PRG per l'isola del Lido in adeguamento al Piano di Area della Laguna e dell'area Veneziana (PALAV) approvata con Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 1327 del 25/05/2001
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 limitrofe alle Zone a Protezione Speciale (ZPS) e ai Siti di Interesse Comunitario (SIC). Ai sensi dell' O.P.C.M. n. 3274/2003 l'ambito è interessato da Vincolo Sismico.	Nella Variante al PRG per l'isola del Lido in adeguamento al Piano di Area della Laguna e dell'area Veneziana (PALAV) i mappali ricadono in area di «Vincolo dei Beni Paesaggistici (300 metri dalla linea di battigia – art. 142 D.Lgs. 42/2004) e di Conterminazione Lagunare ai sensi del D.M.L.L.P.P. n°9/1990.  Destinazioni da PRG Residenziale e relative pertinenze Cfr. CDU allegato

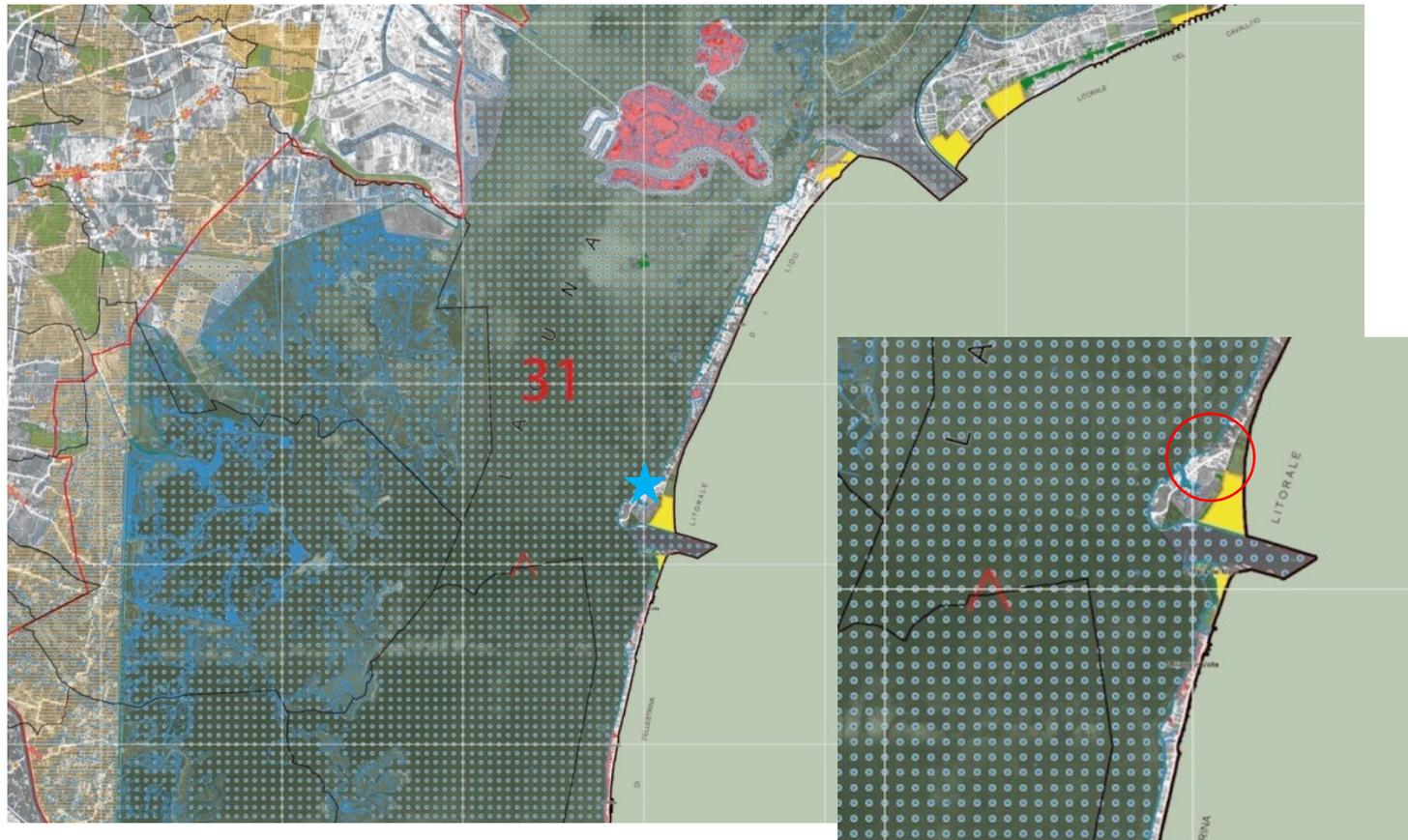
## 4. Immobilit 

★ Ex Caserma GdF Alberoni –Lido(VE)

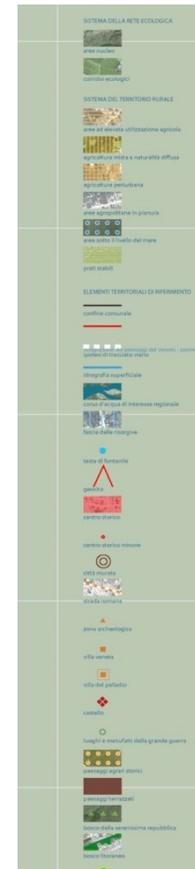
### 4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO DELLA REGIONE VENETO PTRC

Adottato con deliberazione della Giunta Regionale n. 427 del 10 aprile 2013, pubblicato nel Bollettino ufficiale n. 39 del 3 maggio 2013



#### LEGENDA



Tav. 9 - Sistema del Territorio Rurale e della Rete Ecologica

## 4. Immobile

### 4.6 Quadro della pianificazione territoriale ed urbanistica

#### PIANO URBANISTICO VIGENTE A LIVELLO COMUNALE

Variante al PRG per l'isola del Lido in adeguamento al Piano di Area della Laguna e dell'area Veneziana (PALAV) approvata con Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 1327 del 25/05/2001

#### Norme Tecniche di Attuazione alla variante al PRG:

**art. 60** - Tav. vPRG Lido B1 – **ZTO F** – «zone per attrezzature ed impianti di interesse generale»;

**art. 81** - Tav. vPRG Lido B2 – **ZTO 2.1** – «Zone F di urbanizzazione controllata»;

**art. 46** - Tav. vPRG Lido B3 – «Residenza, edifici residenziali e pertinenze»;

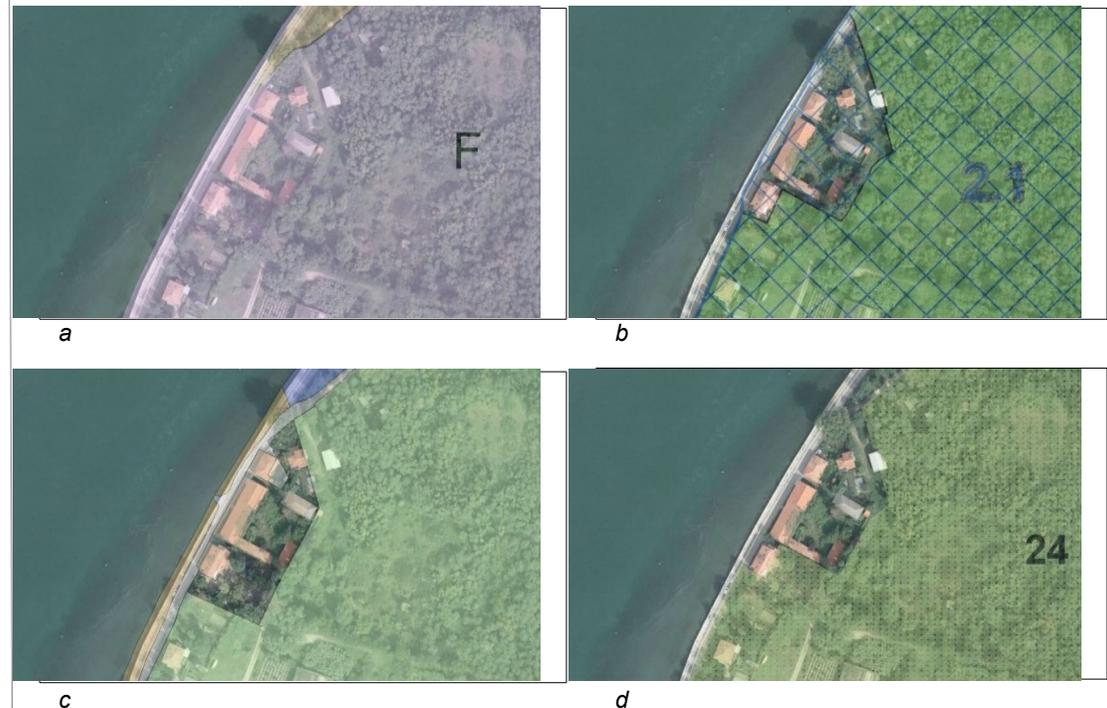
Per gli edifici ad uso residenziale, esistenti all'interno della "zona F" sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

La "zona F" comprende le seguenti destinazioni, come individuate nelle tavole B3 delle destinazioni d'uso:

- Impianti speciali (cimiteri, deposito AMAV, depuratore);
- Attrezzature comuni di livello territoriale (sanitarie e ospedaliere, istruzione superiore e dell'obbligo, culturali);
- Zone per il tempo libero (parchi territoriali, arenili e murazzi).

Per gli interventi edilizi all'interno della "zona F" diversi da quelli precisamente disciplinati dagli articoli 61, 62, 63, 64, 65 valgono i seguenti indici:

- $U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$
- $H_{\text{max}} = 15,00 \text{ m.}$
- Distanze = D.M. 1444/1968



#### VARIANTE AL PRG PER IL LIDO DI VENEZIA

##### LEGENDA

- a) Tav Lido B1 – ZTO
- b) Tav Lido B2 – BBAA
- c) Tav Lido B3 – Destinazioni d'uso
- d) Tav Lido B6 – Standard

## 4. Immobile

### 4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

#### PIANO URBANISTICO VIGENTE DEL COMUNE DI VENEZIA

*Variante al PRG per l'isola del Lido in adeguamento al Piano di Area della Laguna e dell'area Veneziana (PALAV) approvata con Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 1327 del 25/05/2001*



COMUNE DI VENEZIA

DIREZIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO

- UFFICIO CERTIFICAZIONI URBANISTICHE CENTRO STORICO E

ISOLE -

Responsabile del Procedimento: Dott. Urb. Dorigo Maurizio

Responsabile dell'Istruttoria: Sig. Losi Claudio

FASCICOLO 2017.XII/1/1.97

PROT. GEN. 75954

Venezia li 13/02/2017

(RIF. PRAT. 2017 50187 PG)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - ai sensi dell'art. 30, commi 2, 3, 4 e 4bis del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia) come modificato dal Decreto Lgs. n. 301/2002 e rettificato con Comunicato 13 novembre 2001 (Gazzetta Ufficiale 13/11/2001, n. 264).

IL DIRIGENTE

Vista la domanda, presentata in data 30/01/2017, della AGENZIA DEL DEMANIO - DIREZIONE REGIONALE VENETO P.iva 06340981007 VIA BORGIO PEZZANA (TERRAGLIO) 1 30100 VENEZIA VE, con la quale si chiede il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380, del mappale così censito catastalmente:

COMUNE DI VENEZIA - Sezione VENEZIA; Foglio 47; Mappali 21.

Visto il "Piano Regolatore Generale", approvato con Decreto del Presidente della Repubblica del 17/12/1962 (G.U. n. 51 del 22/2/1963);

Vista la "Variante al Piano Regolatore Generale per l'isola del Lido in adeguamento al Piano di Area della Laguna e dell'area Veneziana (PALAV)"

approvata con proposte di modifica con Deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n° 1848 del 23/06/2000, pubblicata sul BUR n° 65 del 18/07/2000;

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n° 154 del 18/12/2000 di "Controdeduzioni comunali alle proposte di modifica regionali", e la Deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n° 1327 del 25/05/2001 di "Approvazione definitiva del Piano Regolatore Generale Variante per l'isola del Lido, ai sensi dell'articolo 46 della L.R. n° 61/85", pubblicata sul B.U.R. n° 56 del 19/06/2001;

Vista la "Variante parziale al PRG ai sensi dell'articolo 50 delle L.R. n° 61/1985 per dettare norme relative al recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi, in applicazione della L.R. n° 12/1999", approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 87 del 27/28/07/2001;

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;

Vista la Delibera Commissaria 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 dell'approvazione del PAT";

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;

Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 06/06/2001;

Vista la Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il Piano di classificazione acustica approvato con Delibera di C.C. n. 39 del 10/02/2005;

Visto il D.P.R. n° 445/2000;

Vista la L. n° 183/2011;

Vista la L. n° 44/2012;

CERTIFICA

la destinazione urbanistica del mappale così censito catastalmente:

COMUNE DI VENEZIA - Sezione VENEZIA (isola del Lido); Foglio 47; Mappale 21.

Nella Variante al Piano Regolatore Generale per l'isola del Lido, nella tavola B1, Zone Territoriali Omogenee, il mappale 21 è individuato come ZTO "F, Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale" (articolo 60 delle norme tecniche di attuazione).

Nella tavola B3, destinazioni d'uso, il mappale 21 è individuato come "Residenza, edifici residenziali e pertinenze".

Nella Variante parziale al PRG ai sensi dell'articolo 50 delle L.R. n° 61/1985 per dettare norme relative al recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi, in applicazione della L.R. n° 12/1999, nel comma aggiunto all'articolo 16 delle

## 4. Immobile

### 4.7 Disciplina urbanistica ed attuativa (approfondimento)

#### PIANO URBANISTICO VIGENTE DEL COMUNE DI VENEZIA

*Variante al PRG per l'isola del Lido in adeguamento al Piano di Area della Laguna e dell'area Veneziana (PALAV) approvata con Delibera della Giunta Regionale del Veneto n. 1327 del 25/05/2001*



norme tecniche di attuazione, si prescrive: "Per gli edifici destinati in tutto o in parte a residenza al 31/12/1998, è ammesso il recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi della L.R. n°12/1999".

Il mappale in esame ricade all'interno della Conterminazione Lagunare (D.M.L.L.P.P. n°9/1990).

Il mappale in esame è interessato da Vincolo Paesaggistico, Notevole interesse pubblico e da Rischio Archeologico (D.Lgs. n°42/2004 art.157).

Il mappale in esame è interessato da Vincolo Sismico (O.P.C.M. n°3274/2003).

Nel Piano di classificazione acustica l'area è posta in classe acustica prima "Area particolarmente protetta" (articoli 1, 2, 3 e 4 delle norme tecniche di attuazione).

Nella Delibera del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n° 98 del 05/12/2014, nella Tavola 1 "Compatibilità PRG/PAT", per il mappale 21, 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.

In particolare, la Tavola 1a "Condizioni di compatibilità", per il mappale 21, stabilisce le seguenti condizioni di compatibilità: "Non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni fatti salvi le insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di strutture ricettive e di esercizi pubblici" (condizione derivata da Art. 11 "Invarianti di natura paesaggistica, a, Ambiti territoriali di importanza paesaggistica").

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.

Responsabile dell'Istruttoria:

Sig. Losi Claudio

Tel.: 041 2747154

Il Dirigente  
Dott. Urb. Dorigo Maurizio



## 5. Iter di valorizzazione e strumenti

### 5.1 Trasformazione

#### I dati della trasformazione

##### Consistenze

Superficie territoriale:	mq 2.430
Superficie sedime:	mq 739
Superficie utile lorda:	mq 739
Superficie netta:	mq 642
Volume fuori terra:	mc 2.606

##### Parametri edilizi

Incidenza media della muratura 15% della s.u.l.

##### Nuovi usi

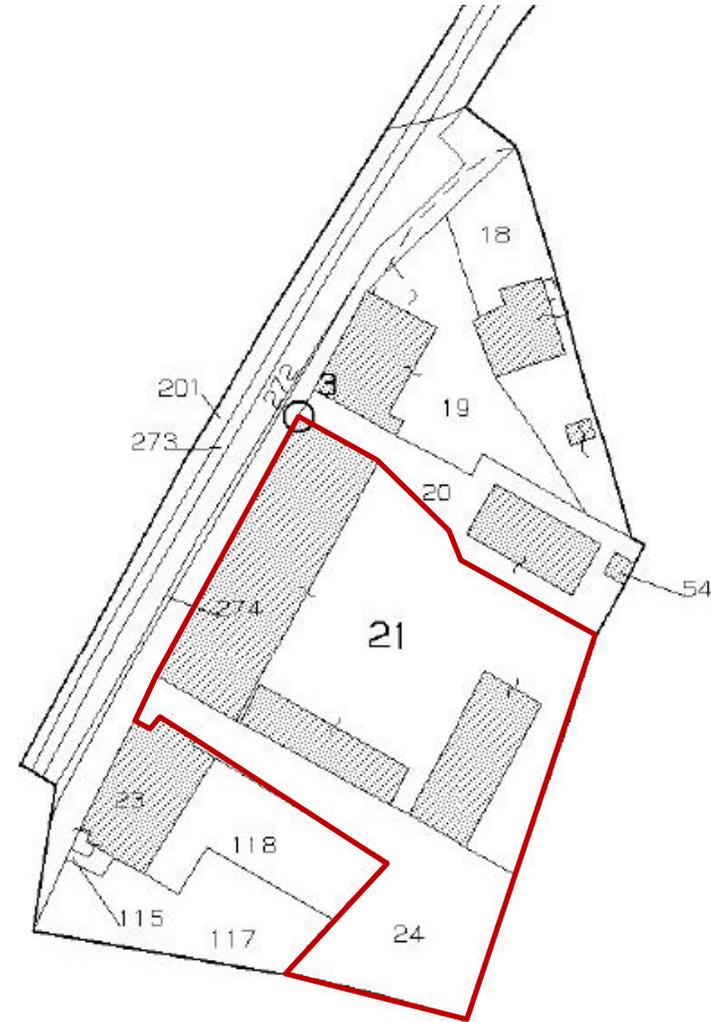
Destinazioni d'uso previste: accoglienza con attività di b&b servizi di interesse generale (i.e. *punto ristoro, ospitalità, presidio medico e centro benessere*)

L'intera superficie esterna può essere destinata ad aree di accessibilità, servizi al cicloturismo (i.e. *ciclostazione, rent bike, bike service*)

Le destinazioni d'uso ammesse vanno verificate, per gli edifici esistenti, con l'effettiva compatibilità tipologica degli edifici oggetto di intervento e con la compatibilità delle presenze naturalistiche e vegetazionali di pregio, come indicato di CDU allegato.

##### Tipologie di intervento

Per l'intera superficie sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo come indicato all'art. 46 - Tav. VPRG Lido B3 – «Residenza, edifici residenziali e pertinenze» delle NTA al PRG del Lido di Venezia;



#### STANDARD E ONERI URBANISTICI



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

## 5. Iter di valorizzazione e strumenti

### 5.2 Strumenti di valorizzazione

Ai fini dell'attuazione del progetto, sono stati individuati due differenti strumenti concessori, da applicare per la valorizzazione degli immobili in considerazione delle loro caratteristiche: il primo - la concessione gratuita ex art. 11 co. 3 D.L. n. 83/2014 - rivolto ad imprese, cooperative e associazioni giovani e il secondo - la concessione di valorizzazione ex art. 3-bis D.L. n. 351/2001 - per l'affidamento di immobili a soggetti privati interessati ad investire, a fronte del riconoscimento di un canone.

#### 5.2.1 Concessione/locazione di valorizzazione (art. 3-bis D.L. n. 351/2001, conv. in L. n. 410/2001 e s.m.i.)

Si tratta di uno strumento di partenariato pubblico-privato che consente di sviluppare e valorizzare il patrimonio immobiliare pubblico, attraverso l'affidamento a primari operatori privati, selezionati con procedure ad evidenza pubblica e dotati di idonei requisiti economico-finanziari e tecnico-organizzativi, del diritto di utilizzare gli immobili a fini economici per un periodo di tempo commisurato al raggiungimento dell'equilibrio economico-finanziario del piano degli investimenti e della connessa gestione, e comunque non eccedente i 50 anni, a fronte della loro riqualificazione, riconversione funzionale e manutenzione ordinaria e straordinaria.

Attraverso lo strumento della concessione/locazione, 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/locazione, risparmia gli oneri improduttivi di vigilanza, custodia, messa in sicurezza, manutenzione e riattiva nel contempo circuiti virtuosi di trasformazione urbana e sviluppo territoriale.

Il canone della concessione/locazione è determinato secondo valori di mercato, tenendo conto sia degli investimenti necessari per la riqualificazione e riconversione degli immobili, sia della ridotta remuneratività iniziale dell'operazione.

Con l'art. 58 co. 6 D.L. n. 112/2008, conv. in L. n. 133/2008, è stata estesa l'applicabilità dello strumento anche in favore di Regioni, Province, Comuni e altri Enti Locali (es. Consorzi di Comuni, Comunità Montane etc.) nonché società o Enti a totale partecipazione dei predetti Enti.

Alla scadenza della concessione/locazione, l'Ente proprietario/gestore rientra automaticamente nella piena disponibilità degli immobili concessi in uso, con l'acquisizione di ogni trasformazione, miglioria, addizione e accessione ad essi apportate. L'art. 1 co. 308 L. n. 228/2012 ha introdotto la possibilità di riconoscere al concessionario, al termine del periodo di tempo previsto dalla concessione/locazione, il diritto di prelazione per l'acquisto del bene al prezzo di mercato, ove sia verificato il raggiungimento della finalità di riqualificazione e riconversione dei beni e non sussistano esigenze di utilizzo per finalità istituzionali.

Il D.L. n. 95/2012 ha introdotto ulteriori disposizioni, prevedendo, da un lato, il riconoscimento al Comune che abbia contribuito alla valorizzazione urbanistica di una aliquota pari al 10% del canone riscosso dallo Stato e, dall'altro, la possibilità di sub-concedere a terzi le attività economiche o di servizio previste dal piano di gestione.

In caso di concessione di beni culturali pubblici, così come definiti dal D.Lgs. n. 42/2004, qualunque soggetto, indipendentemente dalla natura e dalla forma giuridica, intenda effettuare erogazioni liberali per la realizzazione degli interventi di manutenzione, protezione e restauro, potrà godere di benefici fiscali ai sensi dell'art. 1 D.L. n. 83/2014. Tutte le informazioni sono disponibili sulla pagina ufficiale [www.artbonus.gov.it](http://www.artbonus.gov.it)

## 5. Iter di valorizzazione e strumenti

### 5.3 Percorso amministrativo

Nella fase di progettazione architettonica, definitiva ed esecutiva, successiva all'aggiudicazione, la proposta vincitrice dovrà essere sottoposta all'approvazione degli Enti competenti in materia edilizia, di pianificazione e di tutela e le scelte relative 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 dell'Amministrazione comunale per gli aspetti di coerenza urbanistica ed edilizia, dagli Enti sovraordinati competenti in materia di pianificazione territoriale 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, documentale e identitario o sottoposti a precisi vincoli di tutela artistica, paesaggistica, ambientale.

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.

## 5. Iter di valorizzazione e strumenti

### 5.4 Cooperazione e partenariato a supporto del progetto

#### Enti coinvolti e strumenti finanziari attivabili a supporto degli investimenti



## Appendice



Ex Caserma GdF degli Alberoni, Venezia (VE) - VENETO

## ACCORDI, PROVVEDIMENTI E PARERI

**Il percorso di valorizzazione è stato inoltre condiviso con gli Enti competenti in materia di tutela e pertanto:**

- **Vincolo di interesse storico artistico insussistente.** Comunicazione insussistenza emessa dal Ministero dei Beni e delle Attività culturali e del Turismo, Direzione Regionale per i Beni Culturali e paesaggistici del Veneto per l'immobile denominato Ex Caserma della Guardia di Finanza degli Alberoni - ai sensi del D.Lgs. 42/2004, con nota prot. n. MBAC-DR-VEN DIR-UFF 1509 del 30/01/2014 Cl. 34.07.01/3.

## FOCUS INDICAZIONI PROGETTUALI

In coerenza con il progetto CAMMINI E PERCORSI 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 collettivo e a fruizione pubblica.

Il recupero ed il riuso del bene facente parte del *patrimonio immobiliare minore* mira ad *intervenire su compendi ormai dismessi o in fase di dismissione soprattutto* attraverso l'uso di nuove tecnologie dal punto di vista dell'efficientamento energetico, compatibilmente con le caratteristiche e con i vincoli dell'immobile, e potrà consentire l'avvio di attività e servizi di supporto al ciclista da affidare ad imprese, cooperative e associazioni legate alla promozione del territorio, al turismo lento, alla conoscenza del patrimonio naturale e storico-culturale ed alla salvaguardia dell'ambiente e degli ecosistemi. Rappresenterà inoltre un'importante opportunità per promuovere le emergenze storico-culturali, il patrimonio ambientale e il territorio del Comune di Venezia, all'interno della Laguna omonima.

Il modello che si intende sviluppare comprende **attività e servizi di supporto al ciclista nella fruizione dei percorsi, di promozione del territorio, della mobilità dolce e del turismo sostenibile**, quali ad esempio spazi attrezzati, bike service, promozione turistica e tutti i servizi compatibili con le indicazioni degli strumenti urbanisti vigenti che identificano l'area come '*Zona a servizio per attrezzature pubbliche e di pubblico interesse*'.

Potranno inoltre essere previsti spazi dedicati per funzioni di presidio territoriale ed info point, oppure eventi ed iniziative connesse alla fruizione sociale, ricreativa, sportiva, culturale e alla scoperta del territorio.

La nuova struttura turistico-culturale potrà essere un punto di riferimento per lo sviluppo delle attività connesse all'importanza del paesaggio del Comune di Venezia, riconosciuta «Città d'Arte», del contesto ambientale e naturalistico di pregio che si articola lungo tutta la Laguna Veneta, degli eventi e manifestazioni locali e del panorama veneziano.

In particolar modo si dovrà curare, nello studio dell'idea progettuale, l'accessibilità e la fruibilità al compendio, la sostenibilità e l'impatto paesaggistico e ambientale che nuove strutture o il recupero delle esistenti avranno in rapporto alla laguna ed ai biotipi ambientali presenti nel litorale di Pellestrina.

# FOCUS INDICAZIONI PROGETTUALI

## Ipotesi di Recupero e Riuso

Ipotesi di recupero e riuso che il proponente intende sviluppare per la valorizzazione del bene. La proposta sarà valutata in termini di coerenza con i principi generali del progetto e con il contesto di riferimento ed in relazione alle nuove funzioni (nuovi usi a supporto al viaggiatore lento, servizi d'accoglienza e di informazione turistica, attività di animazione sociale, culturale, sportiva degli itinerari identificati) e alle modalità di intervento previste. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitario, nonché con l'autenticità del bene, nonché la coerenza con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e con il tessuto socio-economico.

## Opportunità Turistica

Attività, profit o no-profit, che si intende sviluppare in coerenza con la nuova funzione individuata per l'immobile. La proposta sarà valutata in termini di opportunità turistica, valutando quindi sia il beneficio economico e/o sociale per il territorio coinvolto, anche in termini di sostenibilità, sia i benefici per lo sviluppo del Turismo Lento. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini dello sviluppo dell'itinerario di riferimento. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: fruibilità pubblica, networking, destagionalizzazione dei flussi turistici e sviluppo locale.

## Sostenibilità Ambientale

Elementi caratterizzanti la proposta secondo il principio di sostenibilità ambientale e delle specifiche azioni "green friendly" che il proponente intende mettere in campo in termini di valorizzazione e salvaguardia dell'ambiente, a vantaggio anche delle future generazioni. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: l'uso di materiali bio-eco compatibili, di tecniche e dispositivi bioclimatici, del verde, la gestione sostenibile del cantiere, lo sviluppo di soluzioni a favore della mobilità dolce.

## Efficienza Energetica

Elementi caratterizzanti la proposta secondo il principio di efficienza energetica e delle specifiche azioni che il proponente intende mettere in campo in termini di miglioramento della performance energetica del bene, conseguito attraverso riduzione dei consumi e implementazione di fonti rinnovabili. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: il miglioramento della classe energetica e l'utilizzo di dispositivi a basso consumo, l'implementazione di produzione di energia da fonti rinnovabili, l'utilizzo di sistemi ed impianti con caratteristiche migliorative rispetto alla normativa vigente.

# FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

Sono state avviate diverse forme di interlocuzione con Amministrazioni titolari di risorse che a vario titolo possono essere attivate dal concessionario aggiudicatario della presente procedura ad evidenza pubblica a supporto degli investimenti per la realizzazione del progetto di valorizzazione proposto. L'aggiudicazione della procedura di valorizzazione e gestione dell'immobile non garantisce l'esito positivo dell'istruttoria di concessione del finanziamento se non espressamente indicato.

## FONDI STRUTTURALI E DI INVESTIMENTO EUROPEI 2014-2020:

Si individuano potenziali finanziamenti nell'ambito delle risorse da programmarsi per il biennio 2018-2019 a valere sull'Asse 3 – Competitività dei sistemi produttivi:

- Azione 3.1.1 – Aiuti per investimenti in macchinari, impianti e beni intangibili, e accompagnamento dei processi di riorganizzazione e ristrutturazione aziendale a favore di PMI, anche in forma aggregata e di gestori degli strumenti finanziari con finanziamenti focalizzati sull'acquisto di dotazione strumentale ed immateriale, nei limiti della soglia «de minimis».
- Azione 3.3.4 – Sostegno alla competitività delle imprese nelle destinazioni turistiche, attraverso interventi di qualificazione dell'offerta e innovazione di prodotto/servizio, strategica ed organizzativa a favore di PMI attive in destinazioni turistiche che abbiano adottato un approccio di destination management e quindi si siano organizzate in conformità alla legislazione turistica regionale (LR 11/2013, art. 9 e DGR 2286/2013), siano state riconosciute dalla Regione del Veneto come “Organizzazioni di Gestione della Destinazione – OGD” (o secondo la terminologia affermatasi nell'esperienza turistica europea “DMO – Destination Management Organisation”) e abbiano adottato un Destination Management Plan.
- Azione 3.5.1 - Interventi di supporto alla nascita di nuove imprese sia attraverso incentivi diretti, sia attraverso l'offerta di servizi, sia attraverso interventi di micro-finanza a favore di PMI con l'obiettivo di facilitare la nascita e/o lo sviluppo di imprese, in particolare giovani e/o femminili nella forma di incentivi diretti e contributi a fondo perduto.

che risultano coerenti, per tipologia di beneficiari e spese ammissibili, con l'iniziativa «Cammini e percorsi».

# FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

## ISTITUTO DEL CREDITO SPORTIVO - ICS:

Sono attivabili le seguenti linee di credito:

### ▪ FINANZIAMENTI CULTURA:

Finanziamenti senza limite di importo destinati a privati. Potranno usufruire dei finanziamenti anche gli Enti Pubblici ed Ecclesiastici, le Università e gli Istituti culturali anche tutte le Fondazioni, Società ed Associazioni culturali per il restauro, l'abbattimento di barriere architettoniche o l'efficientamento energetico di beni culturali o strutture destinate ad attività culturali su tutto il territorio nazionale. Non è prevista garanzia ipotecaria. Tassi di riferimento: fisso - Irs di durata pari a quella del mutuo + spread max del 4,45%, variabile - Euribor a 6 mesi 365 + spread\*\* max del 4,45% (per tutte le durate di mutuo).

FONTI: <http://www.creditosportivo.it/finanziamocultura/cultura3.html>

### ▪ FINANZIAMENTI SPORT – MUTUO LIGHT:

Finanziamenti dedicati ad importi non superiori a € 60.000, riservati ai soggetti di natura privatistica (escluse persone fisiche). Le attività finanziabili includono la realizzazione, ristrutturazione ed attrezzatura d'impianti sportivi su tutto il territorio nazionale. Non è prevista garanzia ipotecaria. Tassi di riferimento fisso: Irs di durata pari a quella del mutuo + spread del 5%.

FONTI: <http://www.creditosportivo.it/prodotti/prodottisport.html>

# FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

## INVITALIA:

Sono attivabili le seguenti linee di credito:

### ▪ NUOVA IMPRESA A TASSO ZERO:

Finanziamenti a tasso agevolato a **tasso pari a zero** per lo sviluppo di nuova imprenditorialità sotto forma di micro e piccola impresa nei settori dell'artigianato, dell'industria, dei servizi alle persone, del commercio, della filiera turistico-culturale e dell'innovazione sociale. Le agevolazioni sono concesse ai sensi e nei limiti del **regolamento de minimis**, della durata massima di **otto anni** e di importo non superiore al 75% delle spese ammissibili che non possono superare il limite massimo di 1,5 mln €.

Sono **beneficiarie** le imprese costituite in forma societaria da non più di 12 mesi, la cui compagine societaria sia composta, per oltre la metà numerica dei soci e di quote di partecipazione, da giovani di età compresa tra i 18 e i 35 anni o da donne e le società costituenti, formate da sole persone fisiche, purché provvedano formalmente alla loro costituzione entro e non oltre 45 gg dalla comunicazione del provvedimento di ammissione.

Sono ammissibili le attività di produzione di beni nel settore dell'industria, artigianato, trasformazione dei prodotti agricoli, fornitura di servizi alle imprese e alle persone, commercio di beni e servizi, turismo, attività della filiera turistico-culturale finalizzate alla valorizzazione e alla fruizione del patrimonio culturale, ambientale, paesaggistico nonché al miglioramento dei servizi per la ricettività e l'accoglienza, servizi per l'innovazione sociale.

I programmi di spesa devono realizzarsi **entro 24 mesi** dalla data di stipula del contratto di finanziamento e sono considerate **ammissibili** le spese di ristrutturazione fabbricati, per macchinari, impianti e attrezzature, per programmi informatici e servizi per le tecnologie dell'informazione e della comunicazione, per brevetti, licenze e marchi, per formazione specialistica dei soci e dei dipendenti, per consulenze specialistiche, studi di fattibilità economico-finanziari, progettazione e direzione lavori.

FONTI: <http://www.invitalia.it/site/new/home/cosa-facciamo/creiamo-nuove-aziende/nuove-impresе-a-tasso-zero.html>

### ▪ CULTURA CREA:

Incentivi per creare e sviluppare iniziative imprenditoriali nel settore dell'**industria culturale-turistica** e per sostenere le **imprese no profit** che puntano a valorizzare le risorse culturali del territorio nelle regioni Basilicata, Calabria, Campania, Puglia e Sicilia nella forma di **finanziamenti agevolati a tasso zero e contributo a fondo perduto** sulle spese ammesse, con una premialità aggiuntiva per giovani, donne e imprese con rating di legalità. I **beneficiari** sono le imprese dell'industria culturale costituite negli ultimi 36 mesi, comprese le cooperative e le società costituenti, formate da sole persone fisiche, purché provvedano formalmente alla loro costituzione entro e non oltre i 30 gg dalla comunicazione di ammissione delle agevolazioni.

Gli incentivi sono concessi nella forma di finanziamento agevolato a tasso 0, pari al massimo il 60% della spesa ammessa, della durata di 8 anni, e contributo a fondo perduto pari al massimo al 20% della spesa ammessa, in regime de minimis. .

FONTI: <http://www.invitalia.it/site/new/home/cosa-facciamo/creiamo-nuove-aziende/cultura-crea.html>

# FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

## FONDAZIONE CON IL SUD:

E' attivabile la seguente linea di credito:

### ▪ INIZIATIVE IN COFINANZIAMENTO:

Contributi a fondo perduto di progetti proposti da soggetti del Terzo Settore in partnership con altri soggetti e sostenuti almeno al 50% da uno o più enti. Il contributo è rivolto a soggetti del non profit che intendono avviare un percorso di collaborazione con la Fondazione, al fine di sostenere o realizzare interventi per l'infrastrutturazione sociale del Mezzogiorno. La Fondazione potrà mettere a disposizione fino ad un massimo del 50% delle risorse finanziarie complessivamente previste per gli interventi di cofinanziamento, sostenendone la realizzazione, di norma, con un contributo minimo di €100.000 e fino ad un massimo di €500.000.

Le richieste e chiarimenti devono essere indirizzati all'ufficio Attività Istituzionali della Fondazione all'indirizzo email [iniziative@fondazioneconilsud.it](mailto:iniziative@fondazioneconilsud.it) o telefonicamente al numero 06/6879721 int. 1.

FONTI: <http://www.fondazioneconilsud.it/bandi-e-iniziative/leggi/2012-12-21/iniziative-in-cofinanziamento/>

# FORME DI SUPPORTO ECONOMICO E FINANZIAMENTO

## ENTE NAZIONALE PER IL MICROCREDITO:

E' attivabile la seguente linea di credito:

### ▪ SOSTEGNO ALL'IMPRESA NELLA FORMA DI MICROCREDITO:

Finanziamenti a tasso agevolato per la realizzazione di investimenti senza la necessità di disporre di un capitale proprio o di un capitale di credito e alle seguenti condizioni:

- limite massimo di **25.000 euro**

- beneficiari: **microimprese e professionisti** rientranti nei parametri individuati dall'art. 111 TUB

L'Ente Nazionale per il Microcredito mette a disposizione i servizi ausiliari di assistenza e monitoraggio pre e post erogazione del finanziamento, al fine di supportare i potenziali beneficiari soprattutto nella fase di predisposizione del progetto di candidatura alle procedure ad evidenza pubblica indette dall'Agenzia del demanio.

FONTI: <http://www.microcredito.gov.it/about-us.html>

# PARTNER

## Partner Promotori

*Con il sostegno della Presidenza del Consiglio dei Ministri*

- MIT
- MiBACT
- MEF - AGENZIA DEL DEMANIO

## Soggetti coinvolti

L'Agenzia ha avviato sul territorio un proficuo rapporto di collaborazione con soggetti istituzionali per l'avvio di tutte le attività preordinate alla valorizzazione degli immobili inseriti nel progetto e, in particolare, con i Comuni e le Regioni competenti a livello territoriale. Ha, altresì, promosso nuovi rapporti di collaborazione con gli Enti proprietari degli immobili pubblici candidati al progetto – Anas S.p.A., Comuni, Province, Regioni – per lo sviluppo, la strutturazione e la gestione di idonee iniziative di valorizzazione del patrimonio immobiliare pubblico, anche attraverso l'espletamento di propedeutiche attività di diffusione, a livello nazionale e internazionale, del progetto CAMMINI E PERCORSI.

Sono state avviate diverse forme di interlocuzione con Amministrazioni titolari di risorse che, a vario titolo, possono essere attivate dal concessionario aggiudicatario della presente procedura ad evidenza pubblica a supporto degli investimenti per la realizzazione del progetto di valorizzazione proposto (Regioni FESR POR / PSR; ICS, ENMC, INVITALIA).

## Altre forme di partnership

Sono state avviate forme di partnership con i soggetti che operano sul territorio a livello locale, nazionale e internazionale, ciascuno interessato e/o coinvolto a vario titolo dal progetto.

CAMMINI E PERCORSI, infatti, è un'iniziativa che gode del sostegno e del contributo dei molteplici partner dell'Agenzia tra cui si segnalano, per il settore pubblico, *ANCI, FPC, Istituto del Credito Sportivo, Ente Nazionale per il Microcredito, Invitalia, CONI, Young Architects Competition, Agenzia Nazionale Giovani*, e, per il settore privato, *Touring Club Italiano, Legambiente, Italiacamp, AICA, Associazione Borghi Autentici, Cittadinanzattiva, FederTrek*, etc.

Il progetto è, inoltre, riconosciuto come iniziativa di interesse per diversi soggetti che operano negli ambiti del *Turismo Lento*, nonché del *Terzo Settore*, quali: *Fondazione con il Sud, CSVnet, Associazione Europea delle Vie Francigene (AEVF), Comitato Vie Francigene del Sud, Cammini del Sud, UNPLI*, etc.



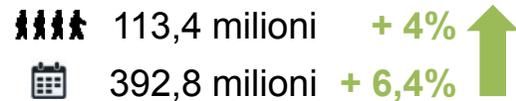
AGENZIA DEL DEMANIO

# **Approfondimento - Ambito di Intervento**

# Ambito di intervento

## 1.1 Flussi turistici

### Ricettività anno 2015, Italia



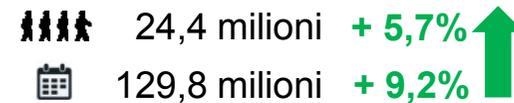
Rispetto all'anno 2014 i flussi turistici sono in aumento sia in termini di arrivi che di presenze nelle strutture ricettive

#### Ricettività Alberghiera



Permanenza media **2,95 giorni**

#### Ricettività Extra-Alberghiera



Permanenza media **5,33 giorni**

		
Residenti	46 milioni	133 milioni
Non residenti	43 milioni	129 milioni

		
Residenti	12 milioni	67 milioni
Non residenti	12 milioni	63 milioni

Fonti:  
 ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016  
 ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

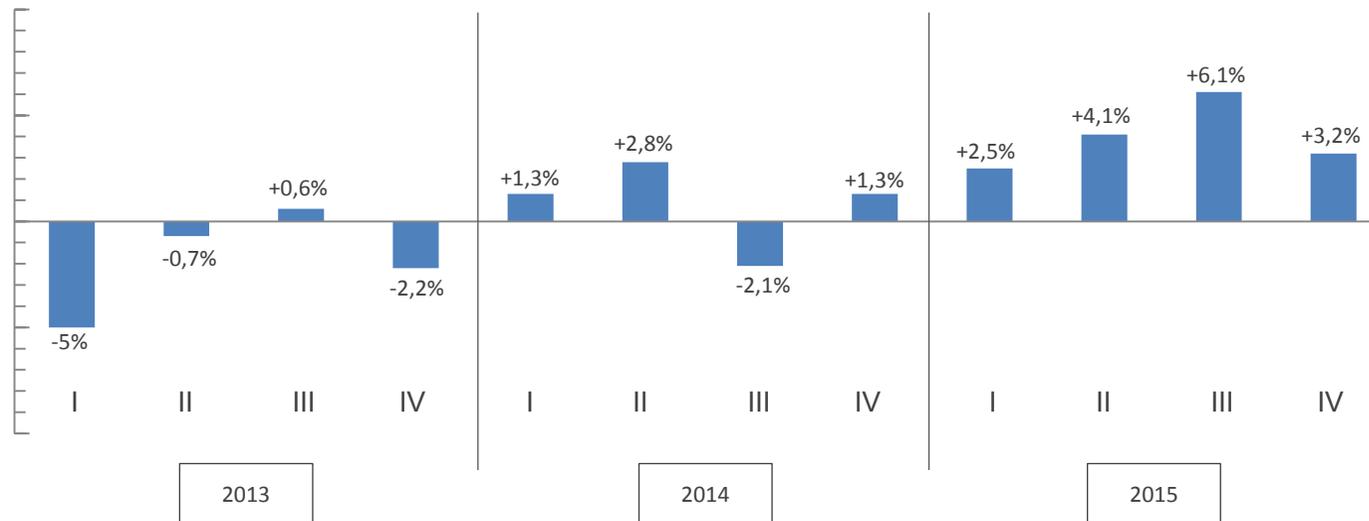
# Ambito di intervento

## 1.1 Flussi turistici

Ricettività andamento fatturato, Italia

Fatturato anno 2015 su anno 2010 **+ 4,4%** 

*Andamento fatturato imprese ricettive (variazioni calcolate su base anno 2010)*



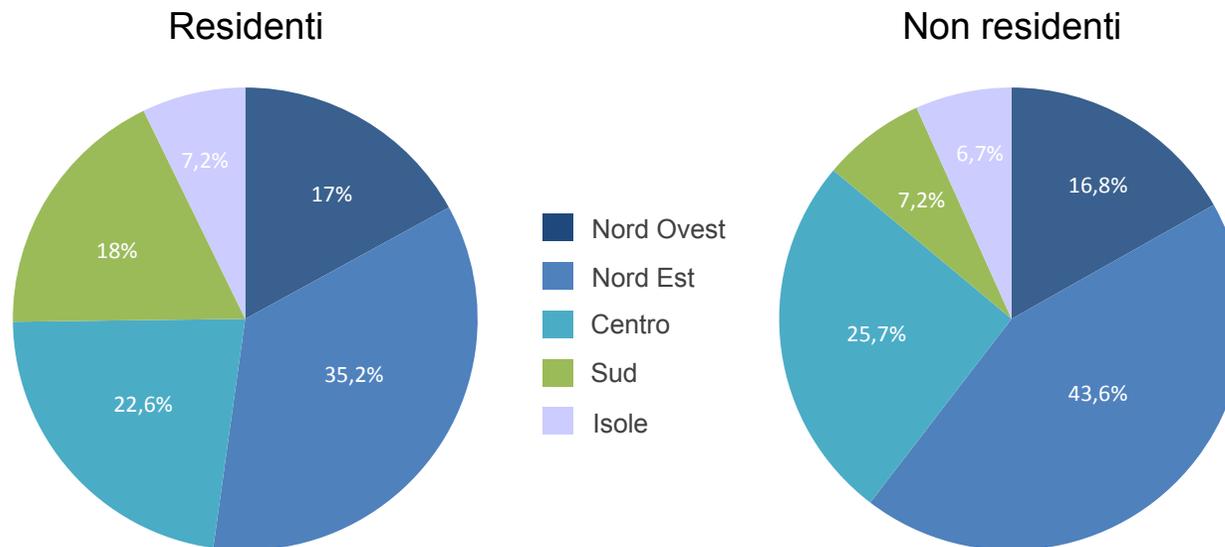
Fonti:  
 ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016  
 ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

# Ambito di intervento

## 1.1 Flussi turistici

### Ricettività ripartizione geografica, Italia

*Presenze negli esercizi ricettivi per ripartizione geografica (anno 2014)*



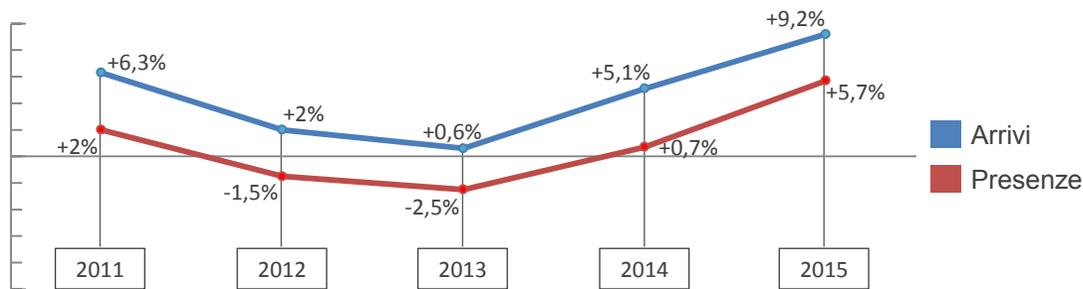
Fonti:  
ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016  
ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

# Ambito di intervento

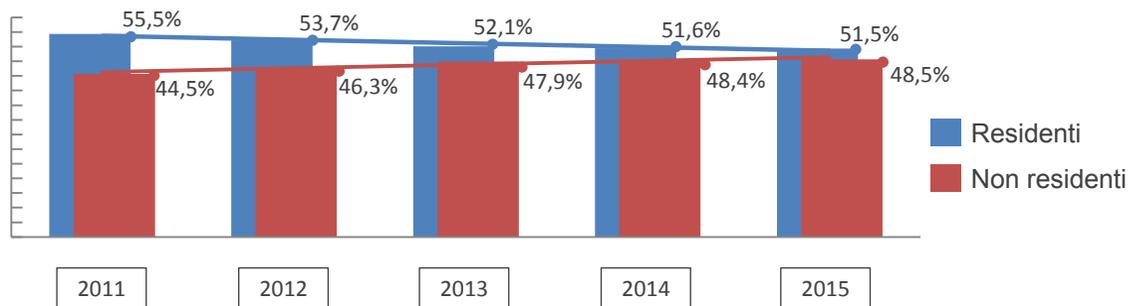
## 1.1 Flussi turistici

### Ricettività Extra Alberghiera, Italia

*Andamento arrivi e presenze negli esercizi extra-alberghieri (variazioni % su anno precedente)*



*Distribuzione presenze per residenti e non negli esercizi extra-alberghieri (% su totale disponibilità)*



Fonti:

ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016

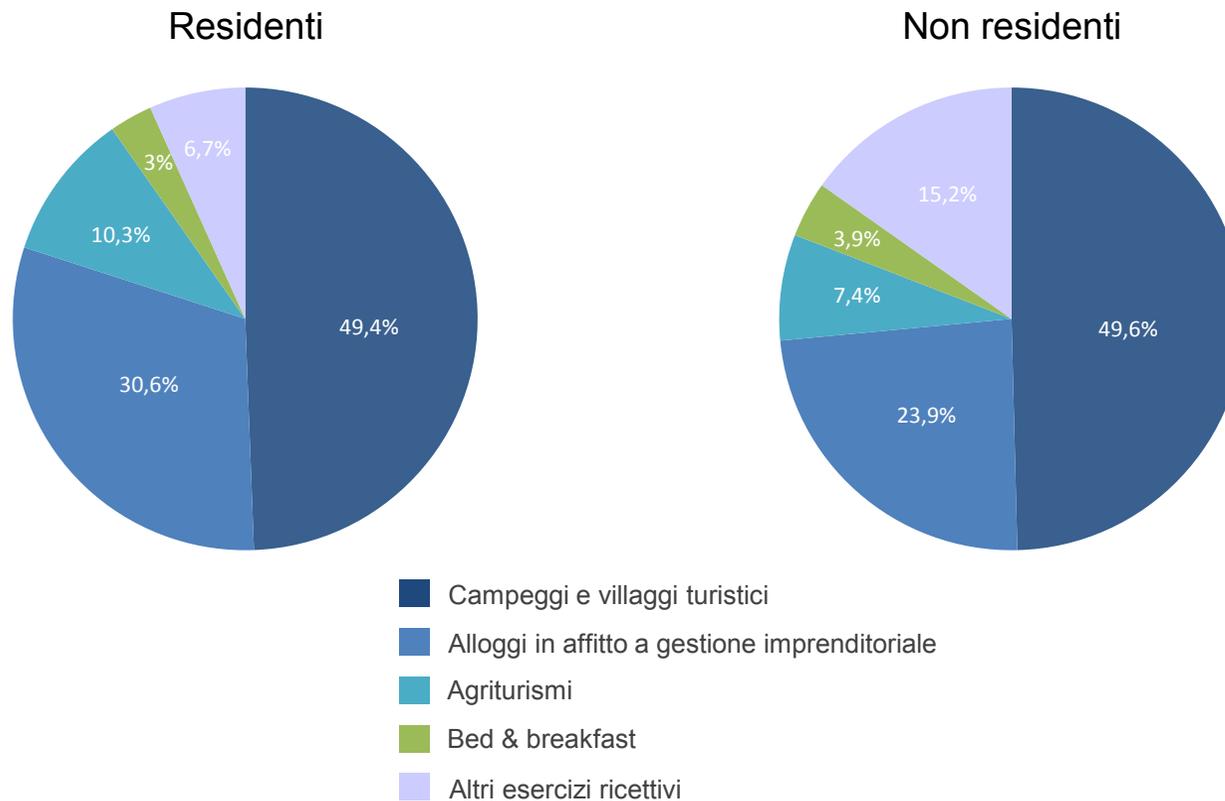
ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

# Ambito di intervento

## 1.1 Flussi turistici

### Ricettività Extra Alberghiera, Italia

#### *Presenze per tipologia di esercizi extra-alberghieri (anno 2014)*



Fonti:  
 ISTAT, «Movimento turistico in Italia» 22 novembre 2016  
 ISTAT, «Annuario statistico italiano 2016», 29 dicembre 2016

# Ambito di intervento

## 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

Come molti dei mercati dei servizi, anche il turismo vive in questi anni profonde modificazioni; sempre più forte, infatti, è il passaggio da un turismo sightseeing ad un turismo motivazionale/esperienziale, in una progressiva sostituzione dell'oggetto come centro della fruizione turistica in favore dell'esperienza turistica, quale più elaborato sistema prodotto, coinvolgendo attivamente il turista nella customer experience, chiedendogli, appunto, motivazione.

La corrente domanda turistica, quindi, si fonda sull'opportunità non solo di vedere, bensì di fare, mettendo al centro l'«esperienza» da vivere in forme sostenibili e responsabili, ricercando una vera e propria empatia con il contesto territoriale di riferimento. Tale nuovo approccio trasforma il territorio nel luogo dove andare e non più nel luogo dove stare (Stroppa, 2006), lasciando aperti nuove frontiere all'esplorazione, creando un viaggio nel viaggio, dove emerge più forte la sua capacità nel generare socialità, socializzazione e trasformazione sociale (Leed, 1992).

Definito quale «Turismo Lento» o «Slow Tourism», questa nuova percezione turistica poggia le basi nelle cosiddette «destinazioni itineranti», attraverso le quali valorizzare il territorio e le differenti proposte che in esso ricadono.

Logica conseguenza di questo nuovo mercato turistico è l'espansione dell'area visitata da ogni singolo turista, trasformando il viaggio di arrivo nel mero accesso ad una piattaforma turistica con la quale spaziare alla ricerca di ciò che il territorio è in grado di offrire mettendolo a rete. Forte, quindi, la propensione alla creazione di standardizzazione per tematismi o per segmentazione geografica al fine di rendere più semplice ed immediata la fruizione del territorio.

Si intensificano, inoltre, le spinte verso la cosiddetta «ricettività diffusa», dove l'accoglienza non sia fornita da una singola struttura ma da un sistema territoriale ampio, dove lo spostamento del turista sia facilitato da modalità di prenotazione integrate tra i diversi esercizi ricettivi, con modalità flessibili ed uniformi.

L'affermarsi del turismo motivazionale/esperienziale offre importanti scenari di sviluppo per le aree interne del nostro Paese, ricercando attraverso la valorizzazione di quel patrimonio immobiliare minore, quale stazioni, mulini, caselli, edifici rurali e di servizio, non più in uso, mediante l'attuazione di un processo di riqualificazione offrendo occasioni di nuove forme di imprenditorialità, lavoro e utilità diffusa. Questo patrimonio è oggi messo a disposizione dello sviluppo del progetto cammini storico artistici ed alle ciclovie, al fine di offrire opportunità imprenditoriali per dotare questi tracciati della necessaria infrastruttura turistica.

Al fine di facilitare la qualificazione e la quantificazione del mercato in analisi vengono di seguito esposti i dati su scala nazionale ed internazionale, relativi al cicloturismo ed al turismo dei camminatori, nonché quelli relativi ai mercati turistici affini.

Fonti:

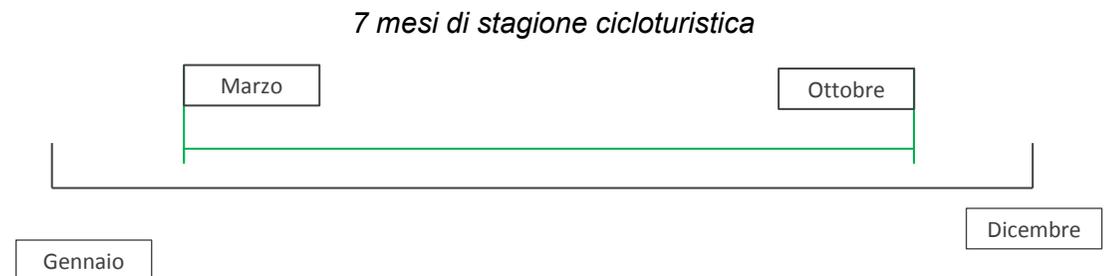
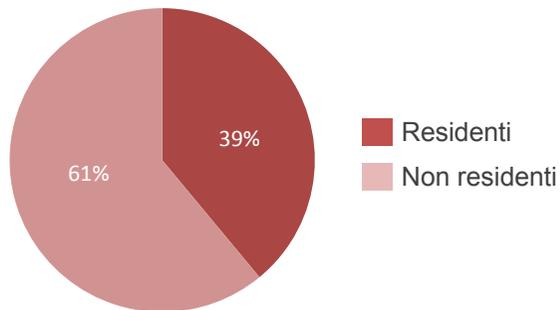
Leed E.J. (1992), *La mente del viaggiatore. Dall'Odissea al turismo globale, Il mulino, Bologna*  
Stroppa C. (2006), *Turismo e società. Contributi per un'analisi sociopsicologica, Aracne, Roma*

# Ambito di intervento

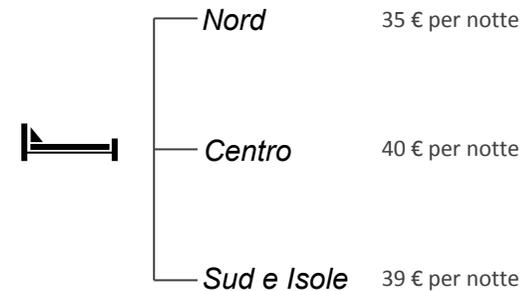
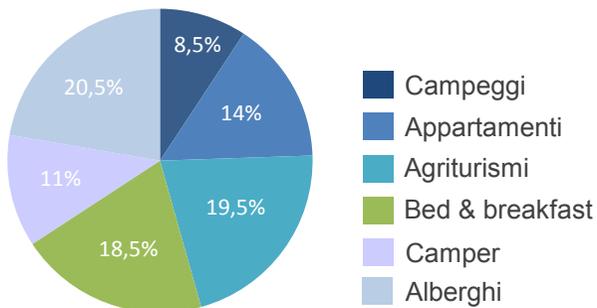
## 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

### Il cicloturismo, Italia

#### Chi sono i cicloturisti e quale la loro stagionalità



#### Dove alloggiano e quanto spendono per il pernottamento i cicloturisti



Fonti:  
ENIT, «Il mercato del cicloturismo in Europa»

## Ambito di intervento

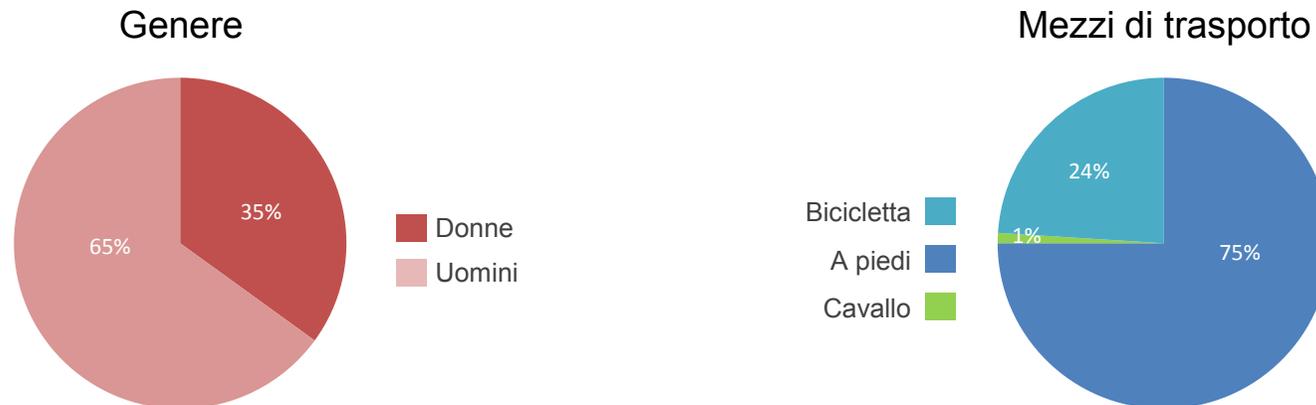
### 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

#### Il turismo dei camminatori, Italia

La forte fase evolutiva che si trova ad affrontare il turismo dei cammini storico religiosi impone la strutturazione di un efficace sistema di monitoraggio dei flussi turistici e delle loro caratteristiche economicamente rilevanti, ad oggi in fase di implementazione. Tuttavia, vengono riportati di seguito i risultati più significativi di un sondaggio svolto dal Touring Club Italiano nel 2015, con l'obiettivo di migliorare la conoscenza del turismo della Via Francigena.

In relazione agli altri cammini nazionali, il 9% dei rispondenti dichiara di aver intrapreso il Cammino di Francesco, mentre risulta più battuto il Cammino di Santiago, che è stato percorso dal 33% dei rispondenti. Evidente, quindi, come tra il 33% ed il 42% dei rispondenti abbia una propensione alla frequentazione dei Cammini storico-religiosi non strettamente correlata alla via Francigena; per questa ragione, sebbene non sia quantificabile una rilevanza statistica, i dati raccolti dal sondaggio del Touring Club Italiano, possono fornire una prima sommaria identificazione del camminatore italiano, delle sue abitudini, motivazioni e propensione al consumo.

#### *Via Francigena: chi sono i camminatori e come si muovono (% sul totale dei rispondenti)*



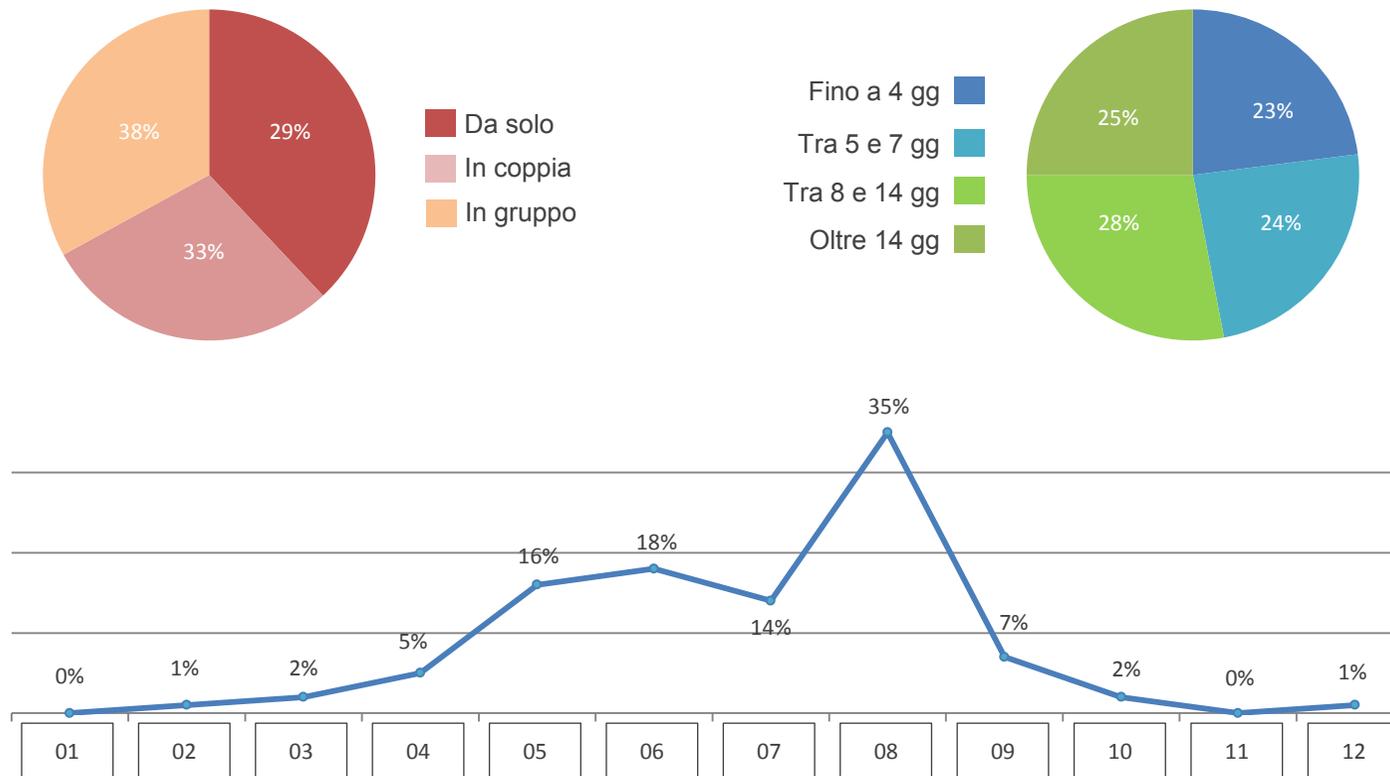
Fonti:  
TOURING CLUB ITALIANO, «Il turismo sulla Via Francigena», ottobre 2015

## Ambito di intervento

### 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

#### Il turismo dei camminatori, Italia

*Via Francigena: con chi, per quanto tempo e quando* (% sul totale dei rispondenti)



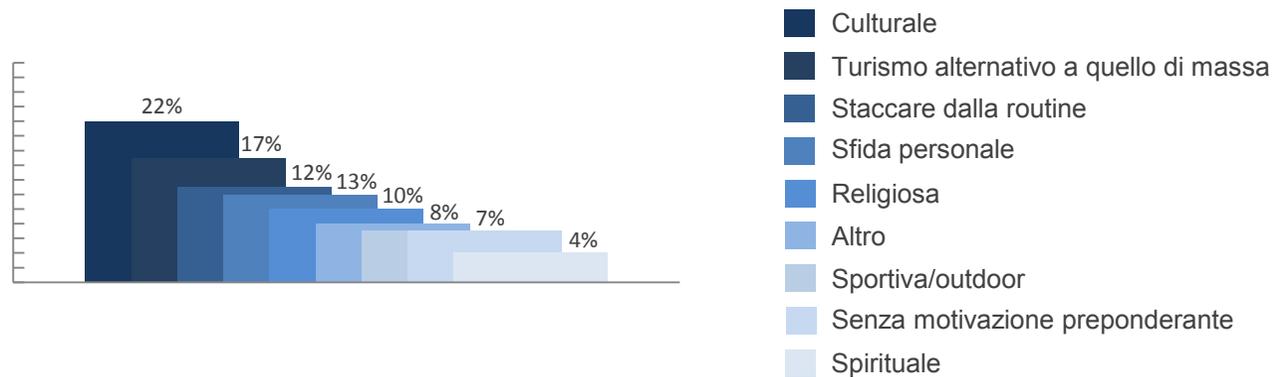
Fonti:  
TOURING CLUB ITALIANO, «Il turismo sulla Via Francigena», ottobre 2015

# Ambito di intervento

## 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

### Il turismo dei camminatori, Italia

#### *Via Francigena: le motivazioni del turismo dei camminatori (% sul totale dei rispondenti)*



#### *Via Francigena: dove alloggiano e quanto spendono (% sul totale dei rispondenti)*



Fonti:  
TOURING CLUB ITALIANO, «Il turismo sulla Via Francigena», ottobre 2015

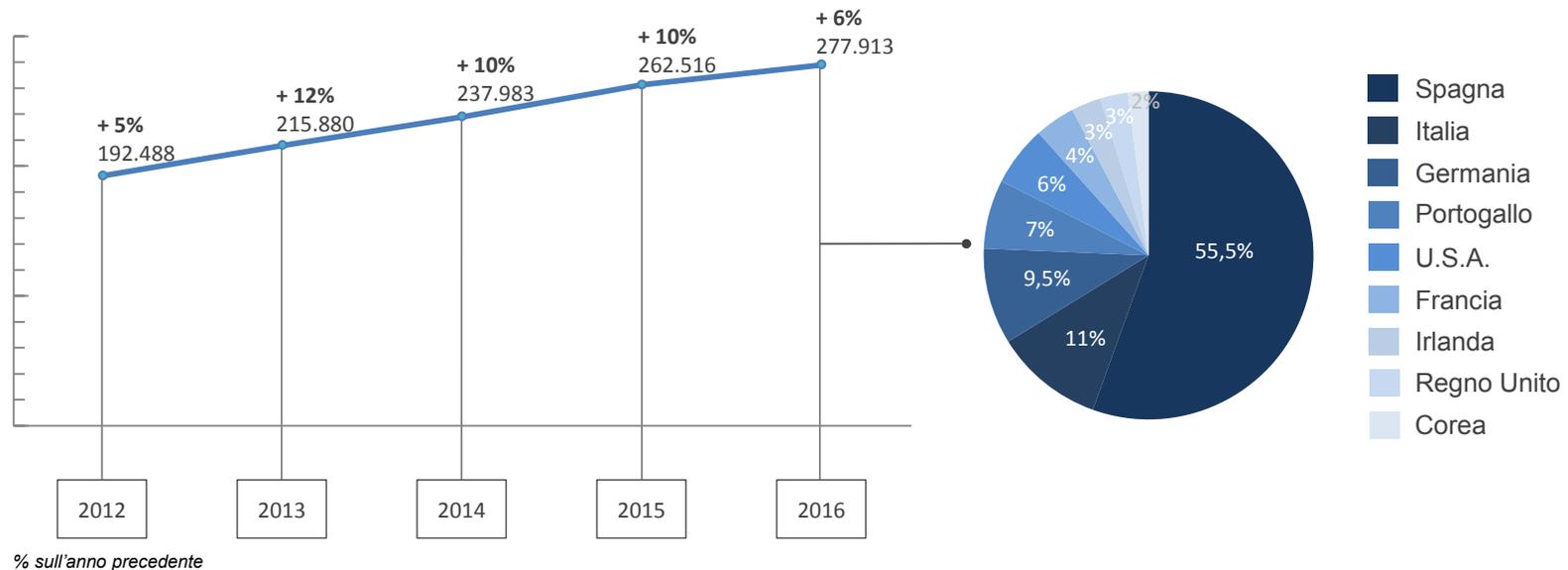
## Ambito di intervento

### 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

#### Il turismo dei camminatori italiani e non, a Santiago

In ottica di analisi del potenziale sviluppo del mercato italiano relativo ai cammini storico religiosi, vengo ora presentati i dati ufficiali relativi al Cammini di Santiago. L'analisi di questo cammino, infatti, può essere utile per delineare dei target qualitativi e quantitativi, individuando le dimensioni e le macro categorie di un mercato potenziale.

#### *Camminino di Santiago: quanti sono i camminatori e da dove vengono*

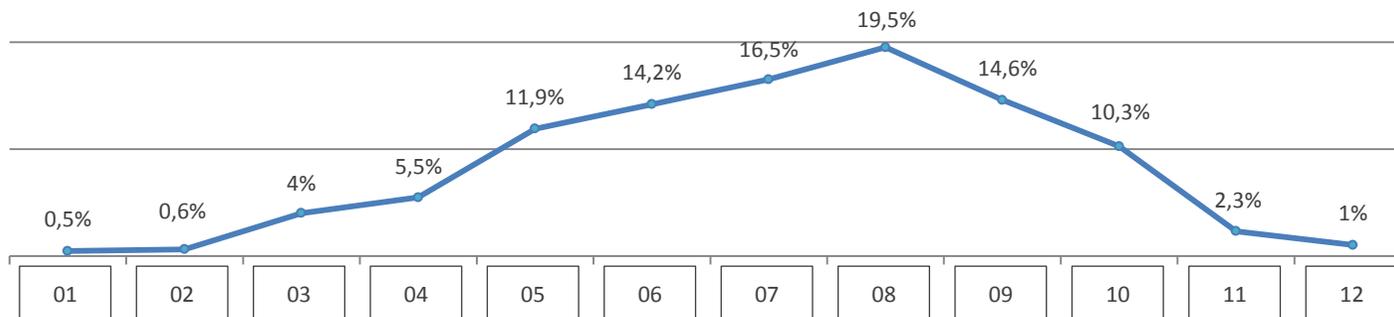
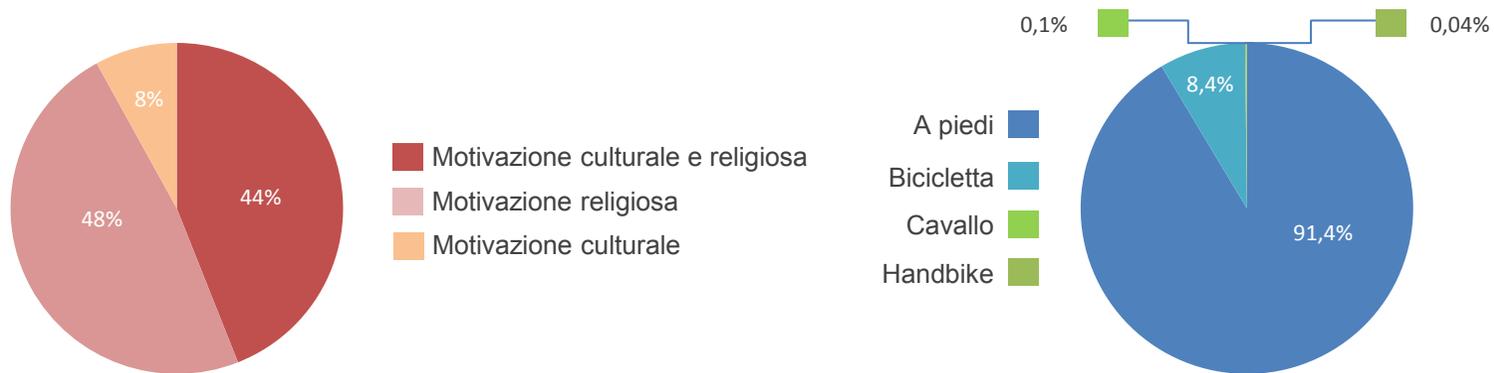


## Ambito di intervento

### 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

#### Il turismo dei camminatori italiani e non, a Santiago

##### *Cammino di Santiago: perché, come e quando lo percorrono (anno 2016)*

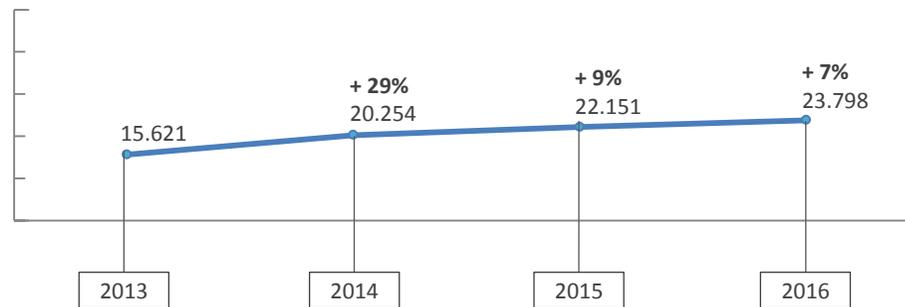


## Ambito di intervento

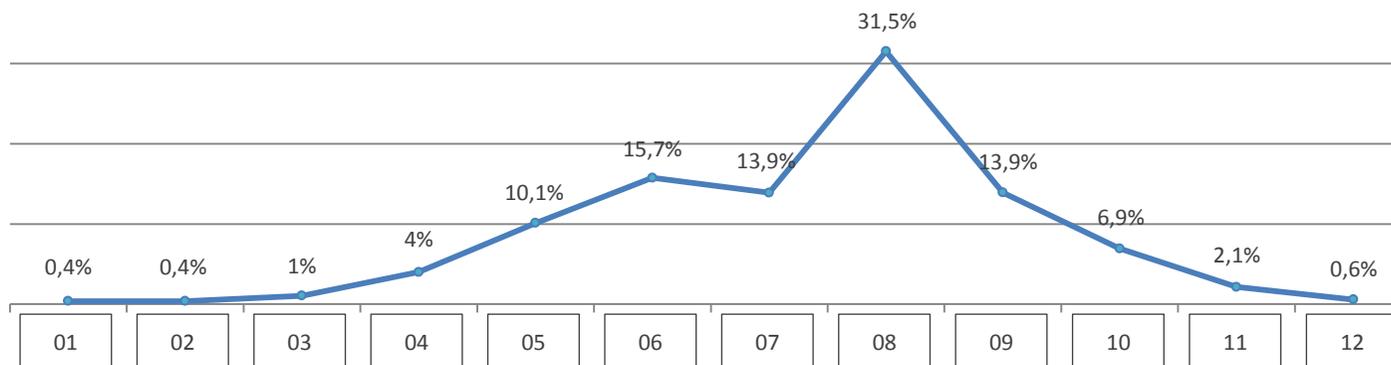
### 1.2 Turismo Lento: Cammini e Ciclovie

#### Il turismo dei camminatori italiani, a Santiago

*Italiani e il Cammino di Santiago: in quanti lo percorrono e quando*



% sull'anno precedente

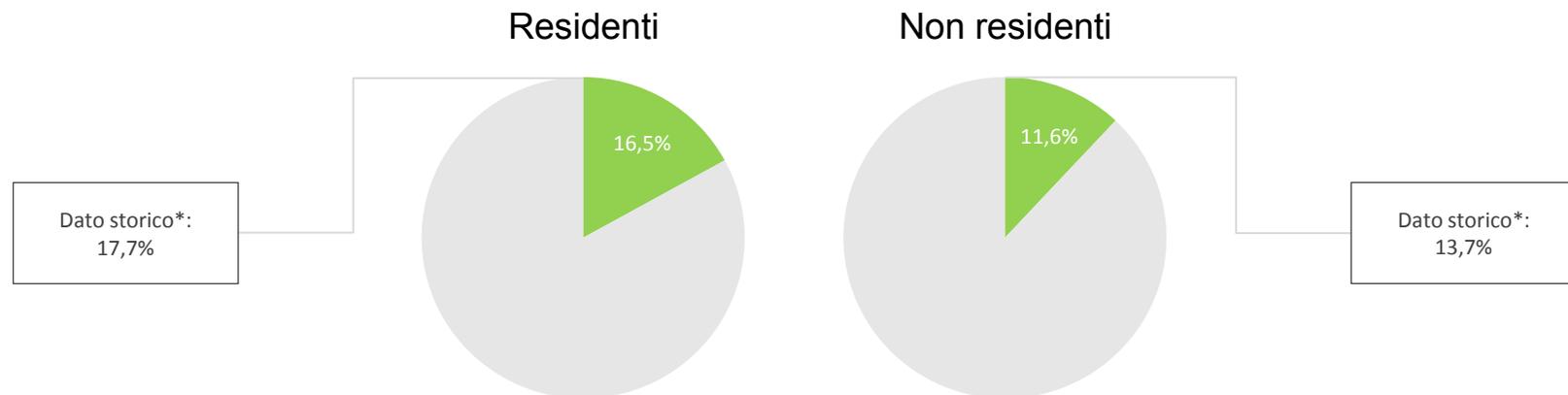


## Ambito di intervento

### 1.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo montano, Italia

*Il peso del turismo montano (% sul totale dei flussi turistici in Italia, anno 2012)*



*\*dato relativo alla media del peso del turismo della natura nel lustro 2008-2012*

*L'offerta turistica montana (anno 2011 con variazione % su anno 2005)*



28.817 esercizi (↓8,8%) di cui: 22% alberghieri (↓13,5%) - 78% extra-alberghieri (↓7,4%)



588 mila (↓5,8%) posti letto di cui: 48% alberghieri (↓6,7%) - 52% extra-alberghieri (↓4,8%)

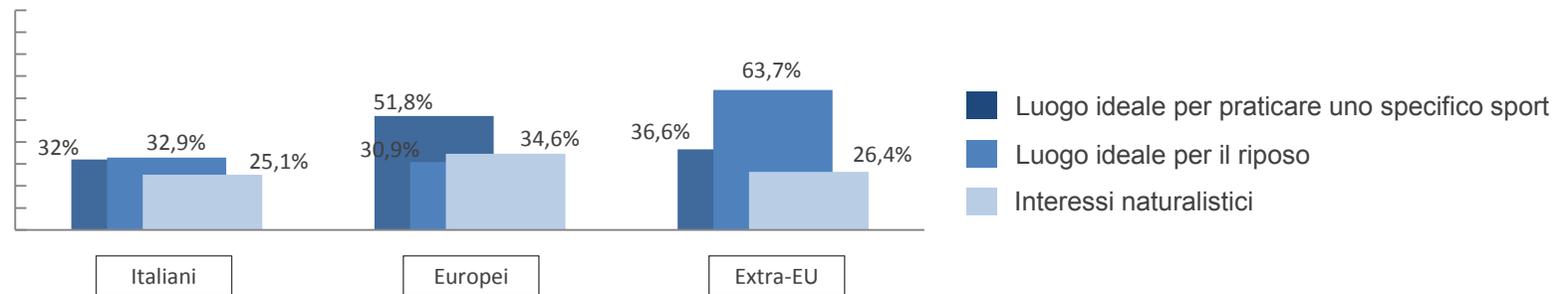
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# Ambito di intervento

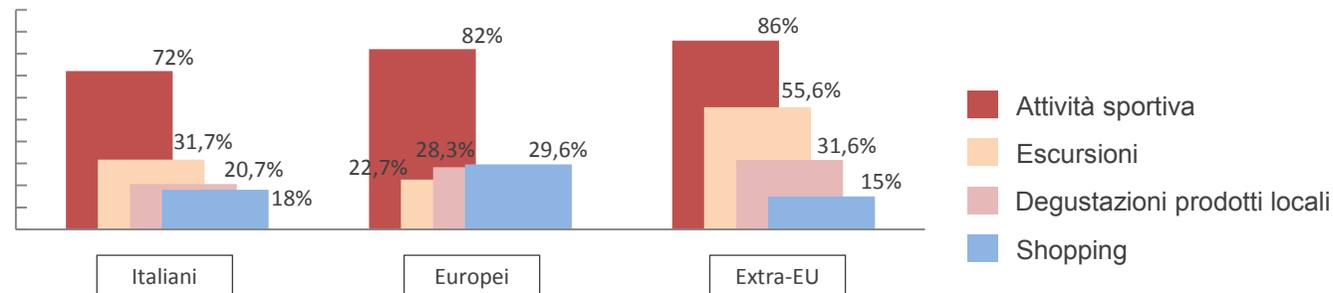
## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo montano, Italia

*Le motivazioni del turismo montano (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



*Le attività svolte dal turista montano (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



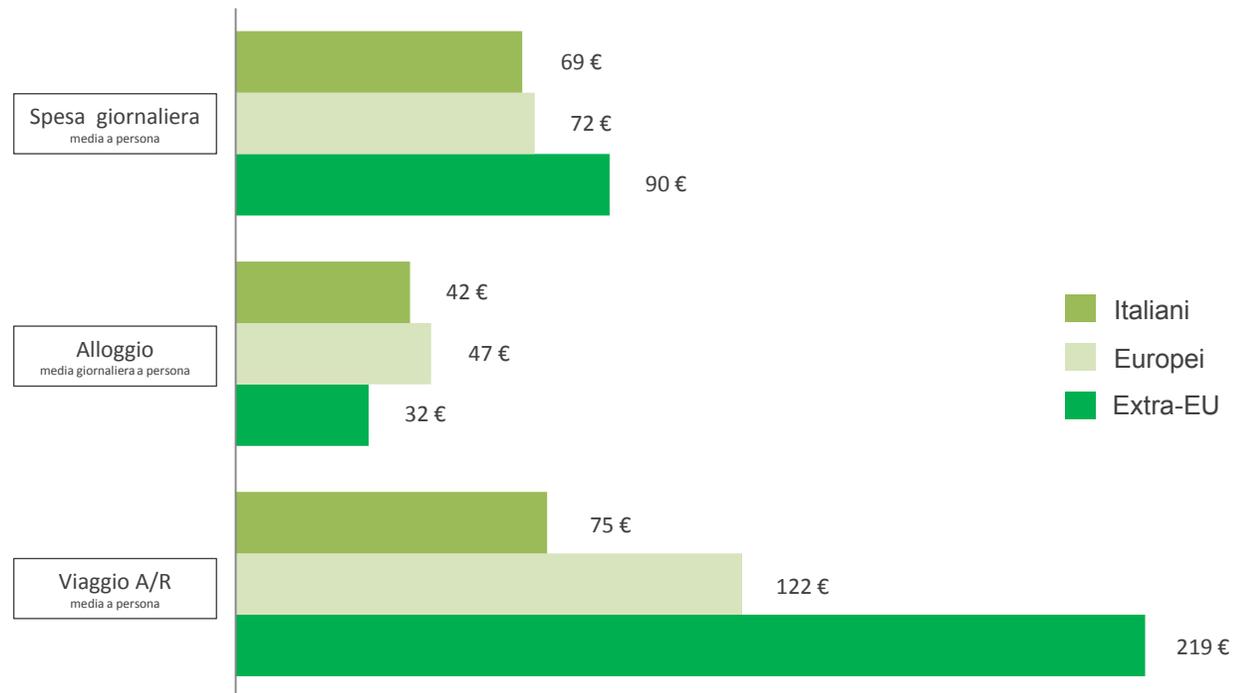
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# Ambito di intervento

## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo montano, Italia

*Spesa pro-capite (anno 2012)*



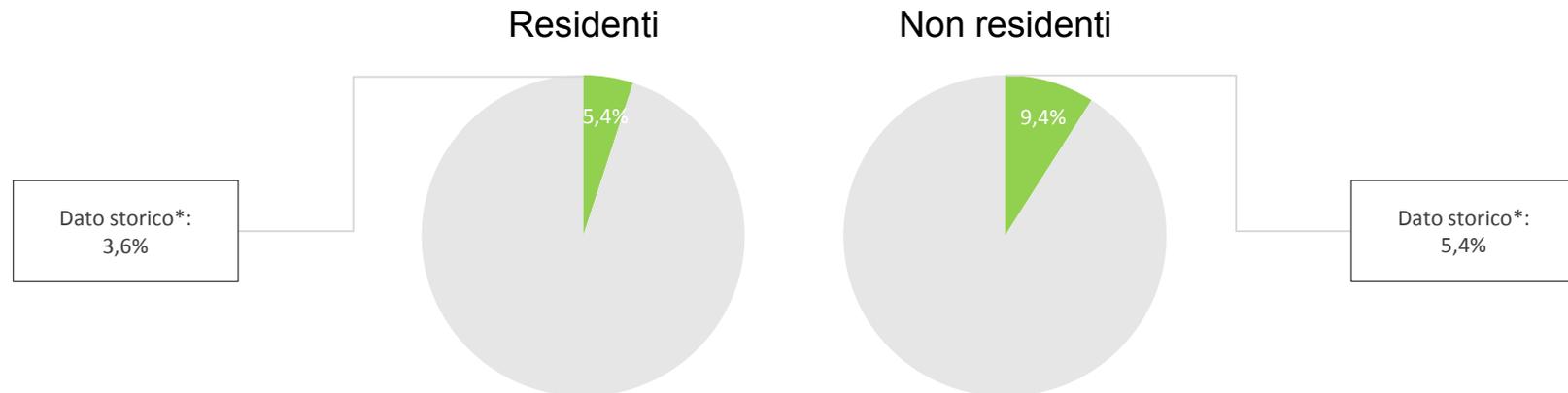
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## Ambito di intervento

### 1.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo della natura, Italia

*Il peso del turismo della natura (% sul totale dei flussi turistici in Italia, anno 2012)*



*\*dato relativo alla media del peso del turismo della natura nel lustro 2008-2012*

*L'offerta turistica della natura (anno 2011 con variazione % su anno 2005)*



7.196 esercizi (↑2,6%) di cui: 15% alberghieri (↓46,2%) - 85% extra-alberghieri (↑22%)



155 mila (↓4,6%) posti letto di cui: 36% alberghieri (↓29%) - 64% extra-alberghieri (↑18%)

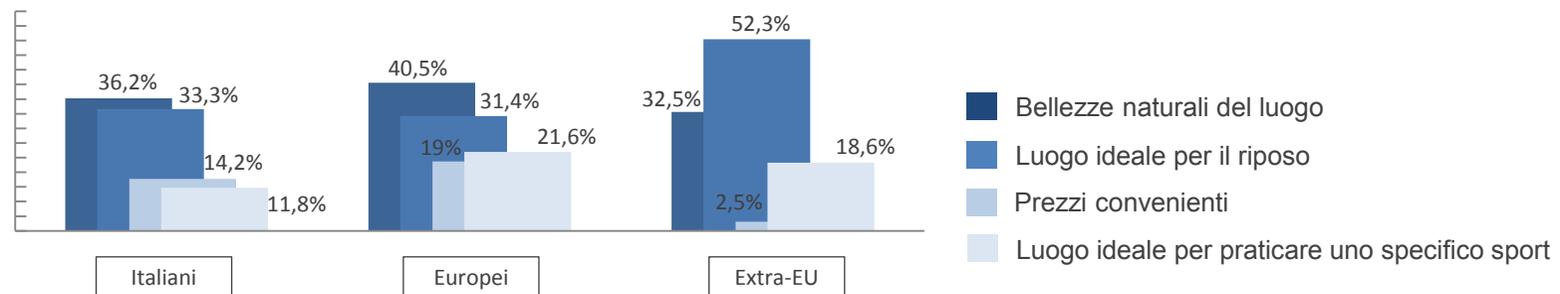
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## Ambito di intervento

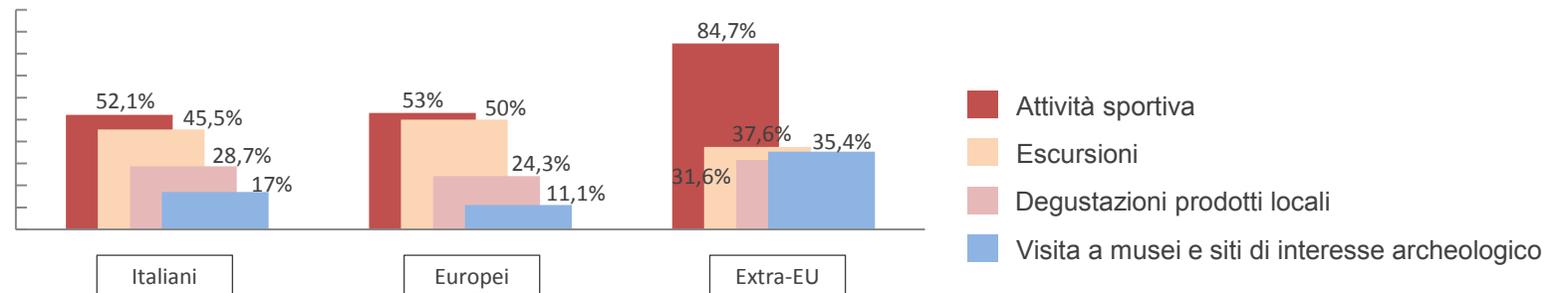
### 1.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo della natura, Italia

*Le motivazioni del turismo della natura (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



*Le attività svolte dal turista della natura (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



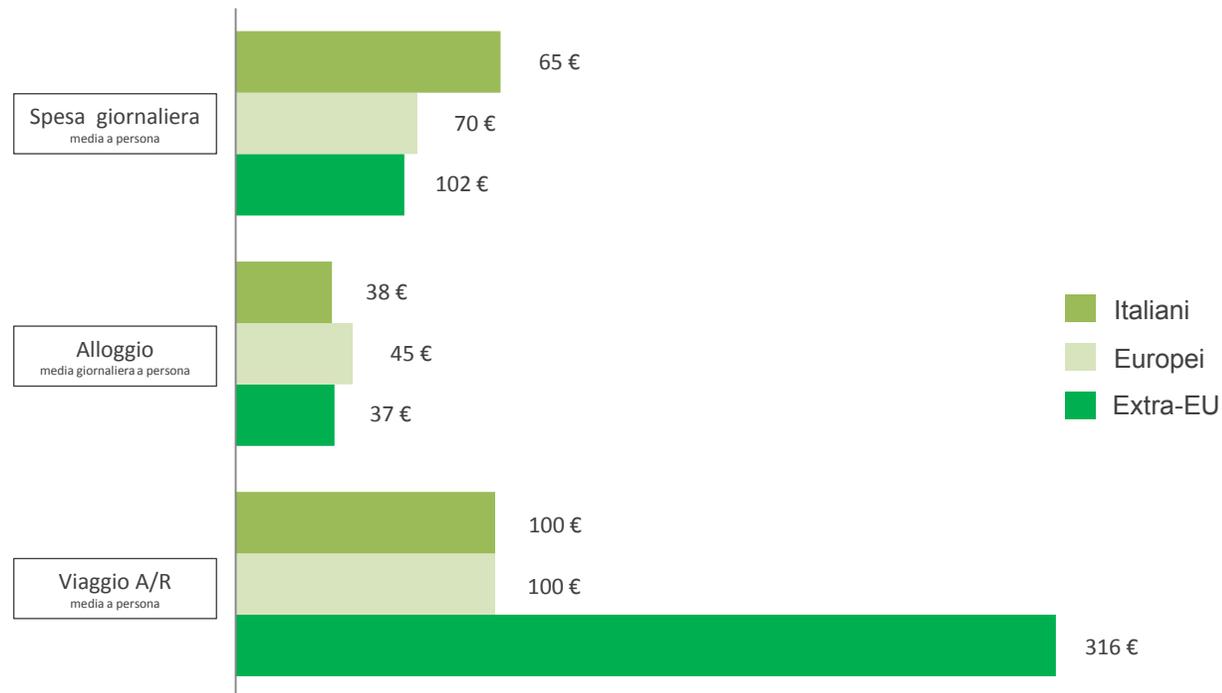
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# Ambito di intervento

## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo della natura, Italia

#### *Spesa pro-capite (anno 2012)*



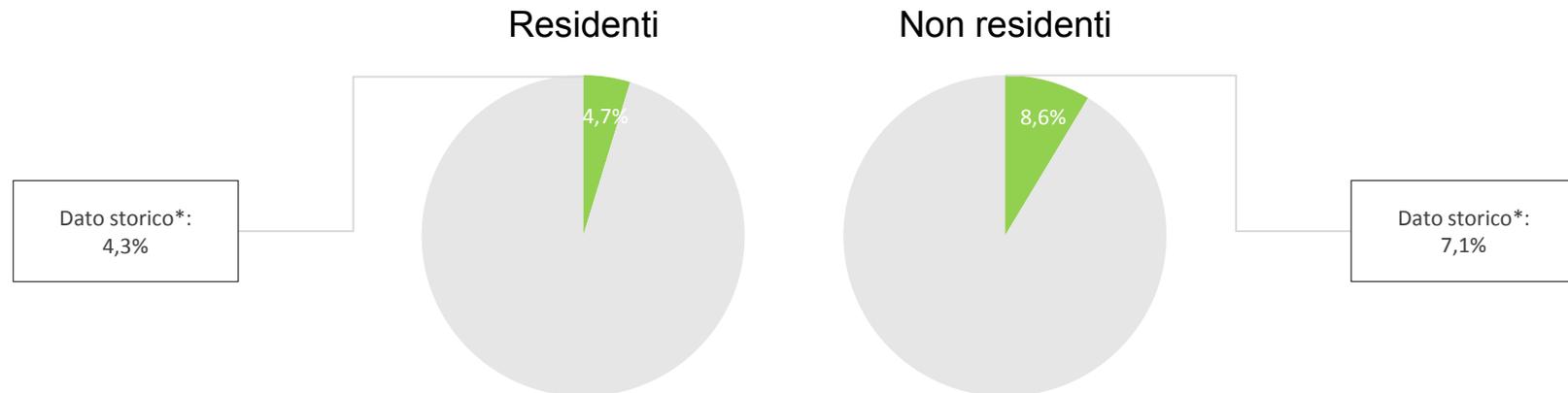
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## Ambito di intervento

### 1.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo enogastronomico, Italia

*Il peso del turismo enogastronomico (% sul totale dei flussi turistici in Italia, anno 2012)*



*\*dato relativo alla media del peso del turismo della natura nel lustro 2008-2012*

#### *L'offerta turistica enogastronomica*

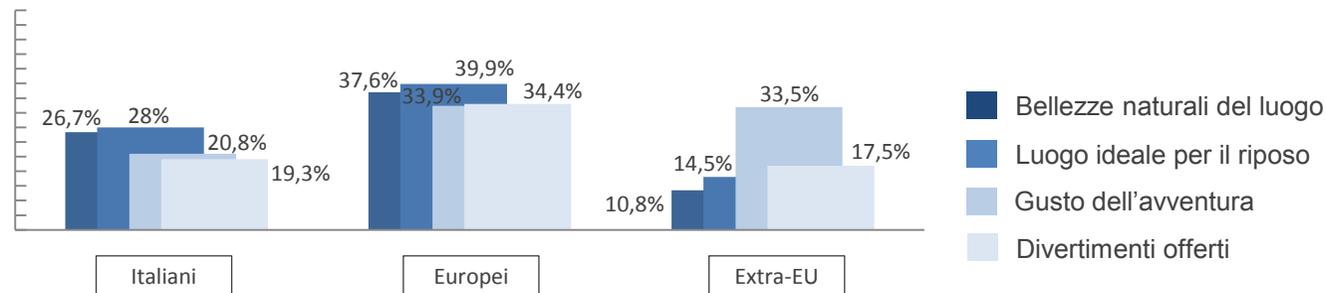
*Non è possibile mappare dimensione dell'offerta turistica enogastronomica in termini di numero di esercizi e posti letto, in quanto non segmentabile geograficamente.*

## Ambito di intervento

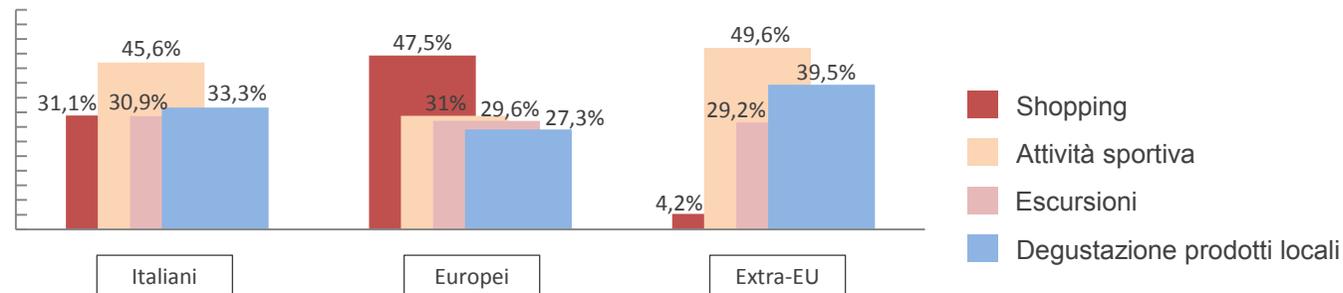
### 1.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo enogastronomico, Italia

*Le motivazioni del turismo enogastronomico (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



*Le attività svolte dal turista enogastronomico (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# Ambito di intervento

## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo enogastronomico, Italia

*Spesa pro-capite (anno 2012)*



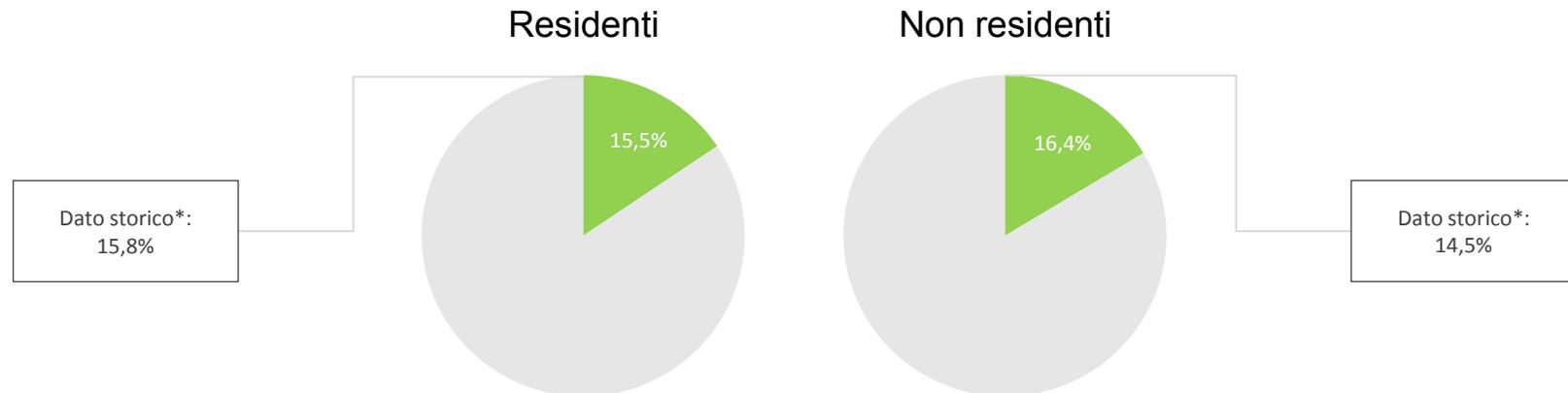
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# Ambito di intervento

## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo sportivo, Italia

*Il peso del turismo sportivo (% sul totale dei flussi turistici in Italia, anno 2012)*



*\*dato relativo alla media del peso del turismo della natura nel lustro 2008-2012*

### *L'offerta turistica sportiva*

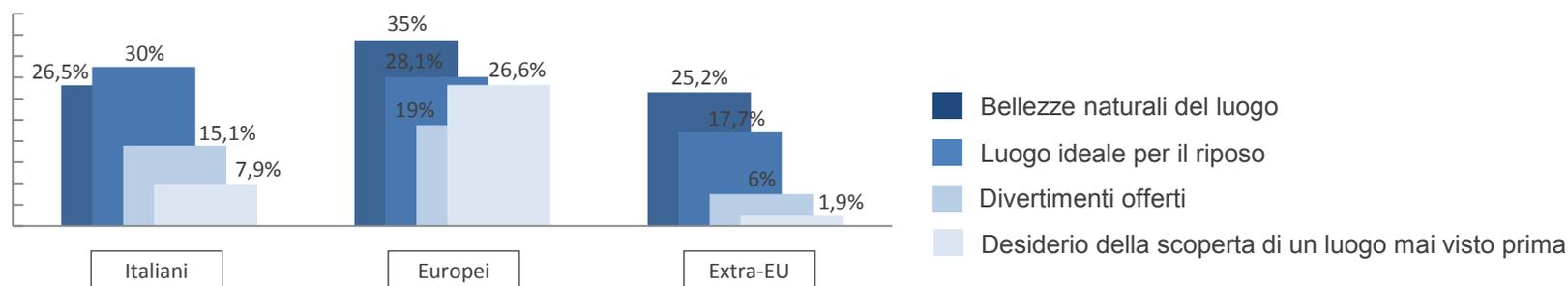
*Non è possibile mappare dimensione dell'offerta turistica enogastronomica in termini di numero di esercizi e posti letto, in quanto non segmentabile geograficamente.*

# Ambito di intervento

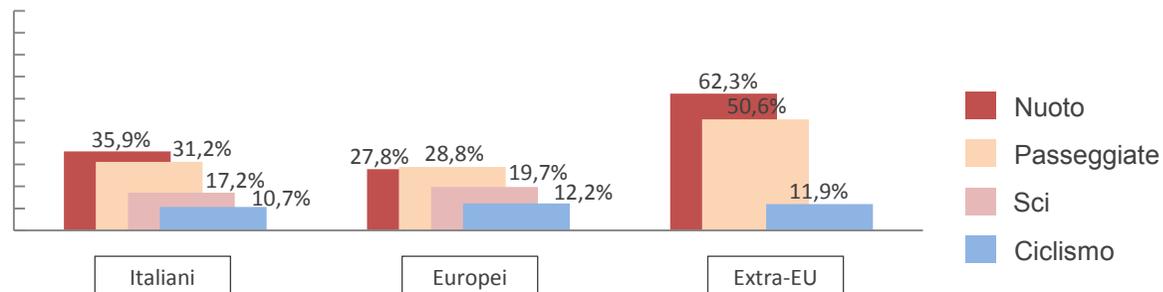
## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo sportivo, Italia

*Le motivazioni del turismo sportivo (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



*Le attività svolte dal turista sportivo (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



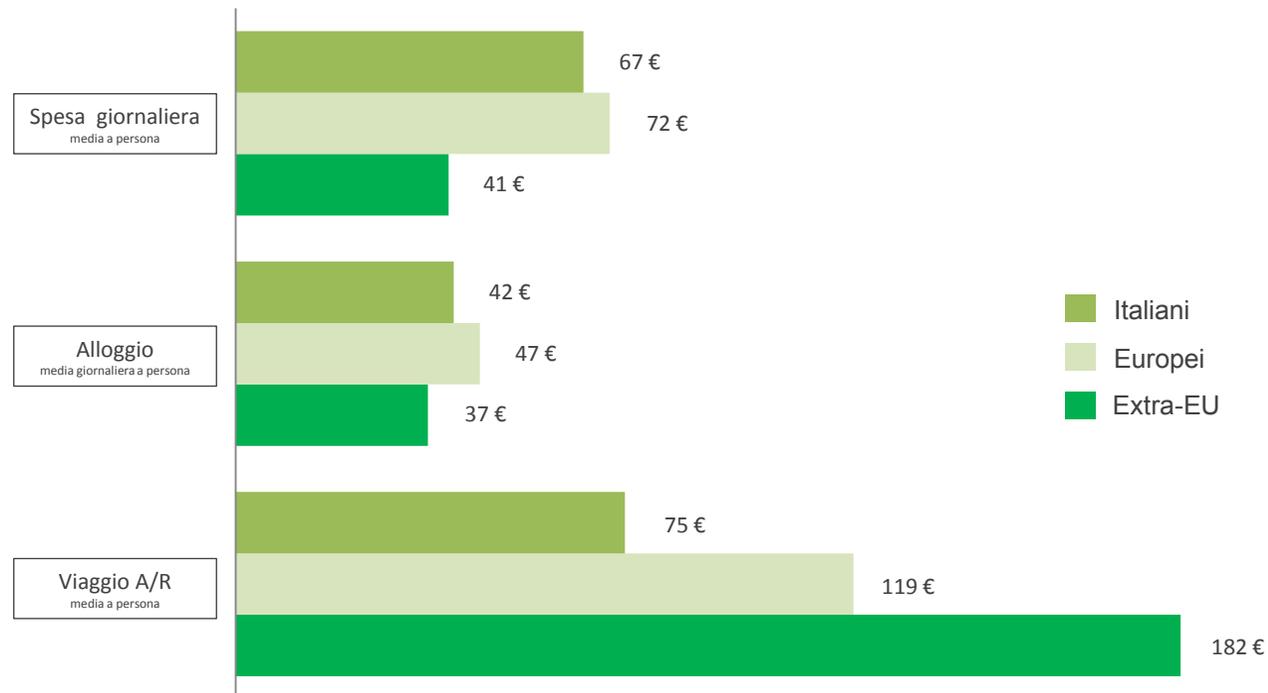
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# Ambito di intervento

## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo sportivo, Italia

#### *Spesa pro-capite (anno 2012)*



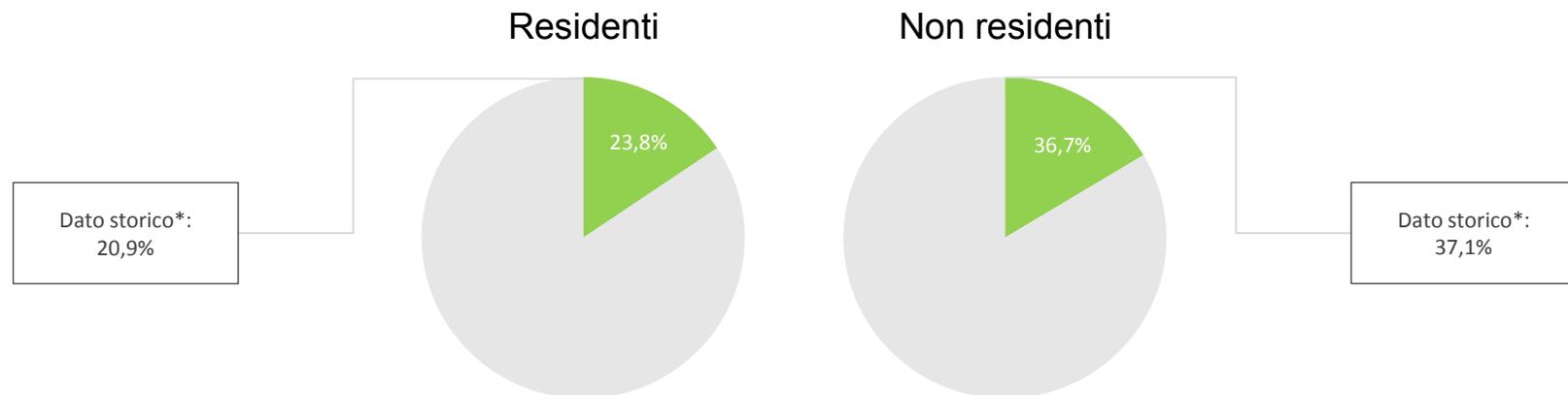
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

## Ambito di intervento

### 1.3 Mercati turistici affini

#### Il turismo delle città, Italia

*Il peso del turismo delle città (% sul totale dei flussi turistici in Italia, anno 2012)*



*\*dato relativo alla media del peso del turismo della natura nel lustro 2008-2012*

*L'offerta turistica delle città (anno 2011 con variazione % su anno 2005)*

 28.701 esercizi (▲ 53%) di cui: 20% alberghieri (▲ 9,5%) - 80% extra-alberghieri (▲ 70,3%)

 896 mila (▲ 18,3%) posti letto di cui: 36% alberghieri (▲ 16,9%) - 64% extra-alberghieri (▲ 20%)

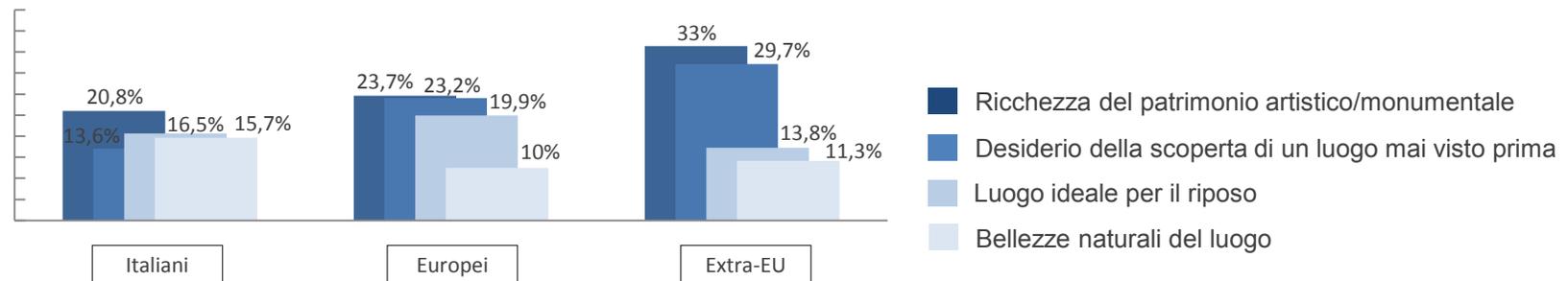
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# Ambito di intervento

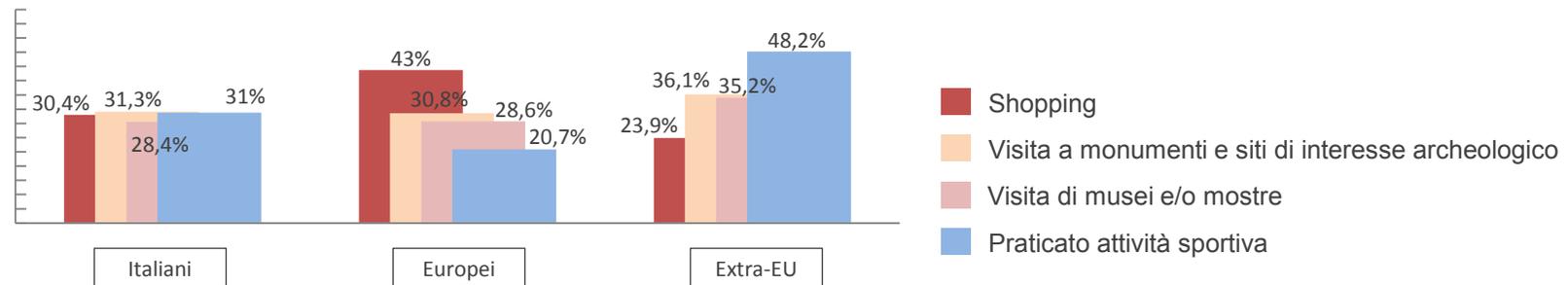
## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo delle città, Italia

*Le motivazioni del turismo delle città (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



*Le attività svolte dal turista delle città (% sul totale dei flussi turistici, più risposte possibili)*



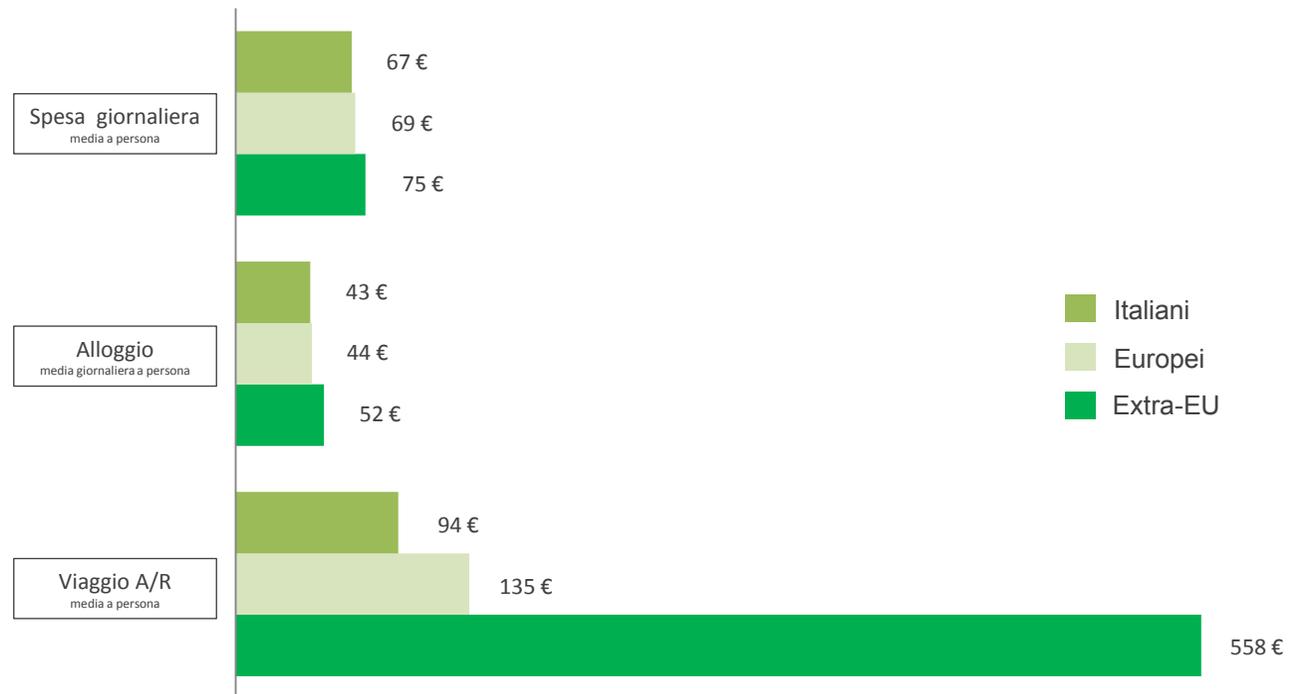
Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013

# Ambito di intervento

## 1.3 Mercati turistici affini

### Il turismo delle città, Italia

#### *Spesa pro-capite (anno 2012)*



Fonti:  
UNIONCAMERE, «Impresa turismo», giugno 2013



COMUNE DI VENEZIA

DIREZIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO

- UFFICIO CERTIFICAZIONI URBANISTICHE CENTRO STORICO E

ISOLE -

Responsabile del Procedimento: Dott. Urb. Dorigo Maurizio

Responsabile dell'Istruttoria: Sig. Losi Claudio

FASCICOLO 2017.XII/1/1.97

PROT. GEN. 75954

Venezia li 13/02/2017

(RIF. PRAT. 2017 50187 PG)

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA - ai sensi dell'art. 30, commi 2, 3, 4 e 4bis del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia Edilizia) come modificato dal Decreto Lgs. n. 301/2002 e rettificato con Comunicato 13 novembre 2001 (Gazzetta Ufficiale 13/11/2001, n. 264).

#### IL DIRIGENTE

Vista la domanda, presentata in data 30/01/2017, della AGENZIA DEL DEMANIO - DIREZIONE REGIONALE VENETO P.iva 06340981007 VIA BORGO PEZZANA (TERRAGLIO) 1 30100 VENEZIA VE, con la quale si chiede il Certificato di Destinazione Urbanistica ai sensi dell'art. 30 del D.P.R. del 06/06/2001 n. 380, del mappale così censito catastalmente:

COMUNE DI VENEZIA - Sezione VENEZIA; Foglio 47; Mappali 21.

Visto il "Piano Regolatore Generale", approvato con Decreto del Presidente della Repubblica del 17/12/1962 (G.U. n. 51 del 22/2/1963);

Vista la "Variante al Piano Regolatore Generale per l'isola del Lido in adeguamento al Piano di Area della Laguna e dell'area Veneziana (PALAV)"



approvata con proposte di modifica con Deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n° 1848 del 23/06/2000, pubblicata sul BUR n° 65 del 18/07/2000;

Vista la Deliberazione di Consiglio Comunale n° 154 del 18/12/2000 di “Controdeduzioni comunali alle proposte di modifica regionali”, e la Deliberazione di Giunta Regionale del Veneto n° 1327 del 25/05/2001 di “Approvazione definitiva del Piano Regolatore Generale Variante per l’isola del Lido, ai sensi dell’articolo 46 della L.R. n° 61/85“, pubblicata sul B.U.R. n° 56 del 19/06/2001;

Vista la “Variante parziale al PRG ai sensi dell’articolo 50 delle L.R. n° 61/1985 per dettare norme relative al recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi, in applicazione della L.R. n° 12/1999”, approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n° 87 del 27/28/07/2001;

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;

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 dell’approvazione del PAT”;

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;

Visto l'art. 30 del Decreto del Presidente della Repubblica n. 380 del 06/06/2001;

Vista la Legge Regionale n. 11 del 23/04/2004 e successive modifiche ed integrazioni;

Visto il Piano di classificazione acustica approvato con Delibera di C.C. n. 39 del 10/02/2005;

Visto il D.P.R. n° 445/2000;

Vista la L. n° 183/2011;

Vista la L. n° 44/2012;

#### CERTIFICA

la destinazione urbanistica del mappale così censito catastalmente:

COMUNE DI VENEZIA – Sezione VENEZIA (isola del Lido); Foglio 47;  
Mappale 21.

Nella Variante al Piano Regolatore Generale per l'isola del Lido, nella tavola B1, Zone Territoriali Omogenee, il mappale 21 è individuato come ZTO “F, Zone per attrezzature ed impianti di interesse generale” (articolo 60 delle norme tecniche di attuazione).

Nella tavola B3, destinazioni d'uso, il mappale 21 è individuato come “Residenza, edifici residenziali e pertinenze”.

Nella Variante parziale al PRG ai sensi dell'articolo 50 delle L.R. n° 61/1985 per dettare norme relative al recupero dei sottotetti esistenti ai fini abitativi, in applicazione della L.R. n° 12/1999, nel comma aggiunto all'articolo 16 delle



norme tecniche di attuazione, si prescrive: "Per gli edifici destinati in tutto o in parte a residenza al 31/12/1998, è ammesso il recupero dei sottotetti a fini abitativi ai sensi della L.R. n°12/1999".

Il mappale in esame ricade all'interno della Conterminazione Lagunare (D.M.L.L.P.P. n°9/1990).

Il mappale in esame è interessato da Vincolo Paesaggistico, Notevole interesse pubblico e da Rischio Archeologico (D.Lgs. n°42/2004 art.157).

Il mappale in esame è interessato da Vincolo Sismico (O.P.C.M. n°3274/2003).

Nel Piano di classificazione acustica l'area è posta in classe acustica prima "Area particolarmente protetta" (articoli 1, 2, 3 e 4 delle norme tecniche di attuazione).

Nella Delibera del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n° 98 del 05/12/2014, nella Tavola 1 "Compatibilità PRG/PAT", per il mappale 21, 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.

In particolare, la Tavola 1a "Condizioni di compatibilità", per il mappale 21, stabilisce le seguenti condizioni di compatibilità: "Non è consentita l'installazione di insegne e cartelloni fatti salvi le insegne e cartelli indicatori di pubblici servizi o attrezzature pubbliche o di interesse pubblico di strutture ricettive e di esercizi pubblici" (condizione derivata da Art. 11 "Invarianti di natura paesaggistica, a, Ambiti territoriali di importanza paesaggistica").

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

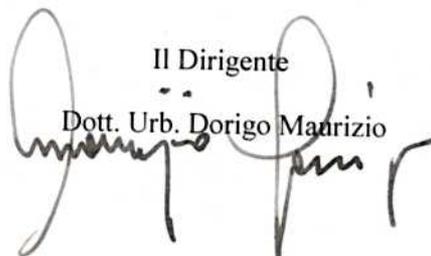
della Legge n° 44 del 26 aprile 2012, il presente certificato non può essere prodotto agli organi della pubblica amministrazione o ai privati gestori di pubblici servizi.

Responsabile dell'Istruttoria:

Sig. Losi Claudio

Tel.: 041 2747154

Il Dirigente  
Dott. Urb. Dorigo Maurizio



E=1759200



1 Particella 21



*Ministero dei beni e delle attività culturali  
e del turismo*

*All* Agenzia del Demanio Filiale del Veneto  
Via Borgo Pezzana, 1 - Mestre  
30174 VENEZIA



DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI  
DEL VENETO

MBAC-DR-VEN  
DIR-UFF  
0001509 30/01/2014  
Cl. 34.07.01/3  
Venezia

*Allegati* .....1+1.....

*Risposta al foglio del* .....

*Servizio* ..... *N.* .....

OGGETTO: VENEZIA – Lido Malamocco Alberoni – Ex caserma Guardia di Finanza Alberoni Lido e terreno adiacente, siti lungo la strada della Droma 107, catastalmente distinti al C.F., foglio 47, particella 21 e al C.T., foglio 47, particelle 24 e 21, di proprietà dello Stato in consegna all’Agenzia del Demanio – Filiale Veneto di Venezia.-  
Verifica dell’interesse culturale di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 - Comunicazione insussistenza.-

*All* Comune  
San Marco, 4136  
30124 VENEZIA

*E.p.c.: Alla* Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di Venezia e laguna  
VENEZIA

*Alla* Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto  
PADOVA

Ad esito della verifica di cui all’oggetto, richiesta con nota prot. 2013/17520/DR-VE del 17 ottobre 2013, qui pervenuta in data 17 ottobre 2013, si comunica l’insussistenza dell’interesse culturale di cui al sopraccitato d.lgs 42/04, nei seguenti immobili:

VENEZIA – Lido Malamocco Alberoni – Ex caserma Guardia di Finanza Alberoni Lido e terreno adiacente, siti lungo la strada della Droma 107, catastalmente distinti al C.F., foglio 47, particella 21 e al C.T., foglio 47, particelle 24 e 21.-

Si evidenzia che gli immobili in oggetto descritti ricadono in area soggetta a rischio archeologico, come comunicato dalla Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto con prot. 213 del 7 gennaio 2014, allegata in copia alla presente.

Si trasmette in allegato la relativa scheda ai fini della loro eventuale sdemanializzazione, qualora non vi ostino altre ragioni di pubblico interesse.

In quanto applicabili valgono comunque le disposizioni di cui all’art. 11, comma 1, del predetto d.lgs 42/04.-

Il Direttore regionale  
(arch. Ugo SORAGNI)

MIC /ezi  
24/01/2014

VENEZIA – Lido Malamocco Alberoni – Ex caserma Guardia di Finanza - DN TRASM



*Colle*

18 GEN. 2014

Padova, 07/01/2014



*Ministero dei beni e delle attività culturali  
e del turismo*

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI  
DEL VENETO

SOPRINTENDENZA PER I BENI ARCHEOLOGICI DEL VENETO

Alla Direzione regionale per i beni culturali  
e paesaggistici del Veneto  
Cà Michiel dalle Colonne  
Cannaregio 4314 – Calle del Duca  
30121 - Venezia

*Proposta di foglio del* 30/10/2013

Lettera inviata solo tramite  
posta elettronica  
d lgs. 7 marzo 2005, n. 82 – art 47

*Del. G. 05. - 1.19*

SERVIZIO TUTELA  
Prot. **0000213**

*Allegati* 1 scheda

Cl. 34.07.01

*Sevizio* n. 18621

OGGETTO: A) ART. 12 D.lgs. 22 gennaio 2004, n.42 – Decreti dirigenziali generali 6 febbraio 2004 e 28 febbraio 2005.

Elenco di n. 1 beni immobili di proprietà dello Stato in consegna all’Agenzia del Demanio – Direzione regionale Veneto.

INOLTRO SCHEDA: VENEZIA – Lido Malamocco Alberoni – Ex caserma Guardia di Finanza Alberoni Lido e terreno adiacente, siti lungo la strada della Droma 107, catastalmente distinti al C.F., foglio 47, particella 21 e al C.T., foglio 47, particelle 24 e 21. Parere istruttorio.

In riferimento alla nota di cui a margine, acquisita agli atti con prot. 14735 del 07/11/2013, si comunica che, sulla base dei dati in possesso di questa Soprintendenza, l’immobile in questione non presenta interesse archeologico.

Si segnala, tuttavia, che il sedime su cui insiste il fabbricato e le aree ad esso adiacenti sono da considerare a rischio archeologico.

Si trasmette la scheda del bene reperita nel sito <http://www.benitutelati.it>, compilata dal funzionario archeologo responsabile di zona dr. Alessandro Asta e sottoscritta dal Soprintendente.

**34.07.013**

IL SOPRINTENDENTE  
(Vincenzo Tiné)

SBC/dg

MBAC-DR-VEN  
DIR-UFF  
0000363 13/01/2014



**Riepilogo dati del Bene n° 4:**

**Anagrafica del Bene:**

Denominazione **EX CASERMA GUARDIA DI FINANZA ALBERONI LIDO E TERRENO ADIACENTE**  
 Regione VENETO  
 Provincia VENEZIA  
 Comune VENEZIA  
 Località LIDO - MALAMOCCO - ALBERONI  
 Cap 30126  
 Nome strada STRADA DELLA DROMA  
 Toponimo LIDO  
 Numero civico 107  
 Chilometro 0

Natura complesso immobiliare

Appartenenza ad un complesso no

Periodo di realizzazione compreso tra il 1700 e il 1900

Anno  
 Secolo o frazione

**Precedente valutazione:**

Precedente valutazione d'interesse nessuna valutazione

**Georeferenziazione:**

Sistema di riferimento UTM-ED50-f32  
 Coordinata X 759433,64  
 Coordinata Y 5026744,31

**Dati catastali:**

Nome Comune	Foglio Catasto	Particella	Subalterno
VENEZIA	47	24 C.T.	
VENEZIA	47	21 C.T.	
VENEZIA	47	21 C.F.	

**Dati catastali confinanti:**

Nome Comune	Foglio Catasto	Particella	Subalterno
VENEZIA	47	25 C.T.	
VENEZIA	47	20 C.F.	
VENEZIA	47	23 C.F.	

VENEZIA	47	117 C.T.	
VENEZIA	47	118 C.T.	

**Elementi confinanti:**

via della droma
-----------------

**Destinazione d'Uso:**

Categoria	Uso specifico
<i>Altri usi</i>	
non utilizzato	IMMOBILE NON UTILIZZATO EX USO GOVERNATIVO

**Documentazione fotografica allegata:**

File allegato	Didascalia	Planimetria
img365.pdf	DOCUMENTAZIONE PLANIMETRICA	si
2013-01-23 10.07.49.jpg	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA	no
2013-01-23 10.08.02.jpg	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA	no
2013-01-23 10.03.00.jpg	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA	no
2013-01-23 10.03.07.jpg	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA	no
2013-01-23 10.03.36.jpg	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA	no
2013-01-23 10.21.55.jpg	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA	no
2013-01-23 10.23.25.jpg	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA	no
2013-01-23 10.23.06.jpg	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA	no
2013-01-23 10.22.16.jpg	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA	no
2013-01-23 10.03.45.jpg	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA ESTERNA	no
P1030559.JPG	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA	no
P1030568.JPG	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA	no
P1030561.JPG	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA	no
P1030573.JPG	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA	no
P1030574.JPG	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA	no
	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	

P1030577.JPG	INTERNA	no
P1030584.JPG	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA	no
P1030578.JPG	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA	no
P1030563.JPG	DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA INTERNA	no

**Descrizioni:**

Descrizione morfologica

Il complesso è composto da tre corpi di fabbrica di circa 700 mq di superficie coperta, e da un'area scoperta di circa 1.100 mq. Sia i corpi di fabbrica che gli scoperti sono abbandonati da decenni e versano in gravi condizioni di degrado. L'edificio di maggior rilevanza architettonica è quello rivolto verso la laguna: di un piano fuori terra, a pianta rettangolare di circa 34mt x 11 mt; tetto a 2 falde, forometrie ad arco a tutto sesto e muratura in mattoni. Gli edifici retrostanti, posizionati a sud ed ad ovest di quello principale, sono stati costruiti in epoche successive. Anch'essi sono a pianta rettangolare, altezza e dimensioni inferiori al fabbricato principale con tetto a due falde. Non è possibile accedere in sicurezza a quest'ultimi fabbricati in quanto parte della copertura è crollata e l'accesso è precluso dalla infestante ed abbondante vegetazione che li circonda. Anche la restante pertinenza (catastalmente identificata con la particella 24 di circa mq.630) è completamente invasa da vegetazione spontanea che preclude a molte zone del compendio.

Descrizione storica

Il compendio è stato volturato al Demanio in data 1895. In passato è stato utilizzato come sede della Caserma della Guardia di Finanza. Non è stato possibile reperire agli atti della scrivente Direzione Regionale altre informazioni storiche in merito al bene oggetto di verifica.

**Elementi decorativi:**

Interno/Esterno	Descrizione
Interno	nessun elemento
Esterno	nessun elemento

**Altra Documentazione allegata:**

File allegato	Didascalia	Tipologia
CF_SEZ.VE_FG.VE47_PLLA.21.pdf	visura catastale al C.F.	Doc&Relaz.
CT_SEZ.VE_FG.47_PLLA.21.pdf	visura catastale al C.T.	Doc&Relaz.
ctfg47part24.pdf	visura catastale C.T.	Doc&Relaz.
EDM.pdf	estratto di mappa	Grafica

**Schedature precedenti:**

Soggetto esecutore	Tipo schedatura	Anno schedatura
Nessuna Schedatura Presente		

Data 17/10/2013

IL DIRETTORE REGIONALE  
Arch. Ugo SORAGNI



Luciana Colle

ANAGRAFICA E LOCALIZZAZIONE		CONSISTENZE TOTALI STATO DI FATTO	
Denominazione	Ex Caserma GdF Alberoni	Superficie territoriale (mq)	2.430,00
Indirizzo	Strada della Droma 107	Superficie utile lorda (mq)	739,00
Città (Provincia), Regione	Lido di Venezia (VE), Veneto	Superficie coperta (mq)	739,00
Ambito	Marittimo	Volume fuori terra (mc)	2.217,00
Posizione dal centro urbano di riferimento	Semicentrale	GRADO DI FRUIBILITA'	
Coordinate GPS (Lat., Long.)	45°20'40.0" N 12°18'38.0"E	Accessibilità pedonale	Ottima
Datazione dell'immobile	metà dell'800	Accessibilità carrabile	Buona
		Visitabilità	Scarsa
INQUADRAMENTO CATASTALE		CONFORMITA' URBANISTICA	RIFERIMENTI VINCOLI
CATASTO TERRENI: Sezione, Fogli, Particelle	CATASTO FABBRICATI: Sezione, Fogli, Particelle, Subalterni	Conformità con gli usi turistico-ricettivi-culturali	Storico-artistici, paesaggistici, idrogeologici
Fg. 47 P.IIa 21 e 24	Fg. 47 P.IIa 21	Conforme	Vincolo di Conterminazione Lagunare (300 metri dalla linea di battigia - art. 142 D.Lgs 42/2004)
STATO CONSERVATIVO*			
Immobile	Sufficiente		
altro	Mediocre		

**nota \***

- **mediocre:** edifici con problemi di dissesto statico-strutturale localizzati o di lieve entità
- **sufficiente (i):** edifici che non presentino almeno problemi di dissesto statico-strutturale
- **buono (ii):** edifici di cui al punto precedente (i) non aventi particolari problemi di degrado delle superfici
- **ottimo:** edifici di cui ai punti precedenti (i), (ii) con una classificazione energetica pari o inferiore alla categoria "D" (D.Lgs 192/05, D.Lgs. 31/06)

CORPI DI FABBRICA															
TIPOLOGIA ARCHITETTONICA DEL COMPLESSO	CARATTERISTICHE GENERALI						STRUTTURE			TIPOLOGIA DELLE COPERTURE	COLLEGAMENTI				
	Corpi di fabbrica	N° corpi di fabbrica	N° piani f.t.	N° piani int./semint.	Altezza max alla gronda (m)	Elementi stilistici di rilievo	Tipologia strutture portanti	Verticali	Orizzontali		VERTICALI			ORIZZONTALI	
											Tipologia	Distanza max tra corpi scala (m)	Adattabilità per l'uso Pubblico	Percorribilità	Adattabilità per l'uso Pubblico
		3	1	0	3,50	No	Continua	Muratura portante	Miste	A falda	Assenti		Si	Scarsa	Si

SISTEMA IMPIANTISTICO					
		UTENZE E CONTRATTI	STATO MANUTENTIVO	CONFORMITA'	NOTE
RETE IDRICA	Acqua corrente	Da verificare	Da verificare	Da verificare	
	Acque reflue		Da verificare	Da verificare	
	Fogne		Da verificare	Da verificare	
RETE ELETTRICA	-----	Da verificare	Da verificare	Da verificare	
RETE GAS	-----	Da verificare	Da verificare	Da verificare	
RETE TELEFONICA	-----	Da verificare	Da verificare	Da verificare	
CLIMATIZZAZIONE	-----				
SMALTIMENTO ACQUE PIOVANE Gronde, pluviali, scarichi	-----		Da verificare	Da verificare	
RISALITA MECCANICA Ascensori e/o montacarichi	-----				
PROTEZIONE - SICUREZZA	Sistema di protezione dalle scariche elettriche atmosferiche				
	Antincendio				
ALTRO	Specificare, qualora presente				