



AVVISO

per l'individuazione di soggetti/operatori economici interessati a partecipare ad un'eventuale procedura ad evidenza pubblica per la messa in vendita, ai sensi dell'art. 1 commi 436-437-438 della Legge n. 311/2004 (o, in alternativa, per l'affidamento in concessione di valorizzazione di lunga durata) dell'immobile di proprietà dello Stato noto come: "Ex forte Sant'Andrea" sito a Venezia, Isola di Sant'Andrea - Laguna Sud di Venezia ed identificato con il progressivo VED0075.

1. Ente preposto alla vendita/concessione:

Agenzia del Demanio, Direzione Regionale Veneto

2. Oggetto

L'Agenzia del Demanio ha la necessità di "esplorare" sul mercato l'esistenza di eventuali soggetti/operatori economici potenzialmente interessati all'acquisto (ai sensi dell'art. 1 commi 436-437-438 della L. 311/2004) dell'immobile di proprietà dello Stato noto come "**Ex forte Sant'Andrea**" sito a Venezia, Isola di Sant'Andrea - Laguna Sud di Venezia, di cui *all'Allegato Information Memorandum (Allegato 1)*; o, in alternativa, alla concessione di valorizzazione di lunga durata del predetto bene.

3. Descrizione

Il compendio in oggetto è ubicato nel lato est della Laguna di Venezia, all'estremità meridionale dell'isola delle Vignole, prospiciente l'isola della Certosa, attualmente raggiungibile solo con mezzi (imbarcazioni) privati, poiché non vi sono approdi di mezzi che effettuano servizio pubblico.

Esso è stato edificato alla metà del '500 sui resti di precedenti opere difensive già realizzate nel secolo precedente e denominate "Castel Nuovo" dirimpetto al "Castel Vecchio" di S. Nicolò del Lido con il quale formavano il complesso dei "Due Castelli".

L'opera fu progettata dall'architetto veronese Michele Sanmicheli (1484-1559), incaricato dal governo veneziano di salvaguardare l'accesso dal mare ritenuto più pericoloso, sbarrando il passo, con le artiglierie, ad eventuali flotte nemiche.

Il complesso è stato più volte adattato all'evoluzione delle esigenze militari. Già alla fine del Settecento, inizi dell'Ottocento sono realizzate la costruzione su tre piani attestata sul lato

sud e le due lunghe costruzioni realizzate sul lato occidentale adibite a depositi di munizioni e magazzini.

L'isola ha la forma di un trapezio isoscele molto schiacciato, con la parte centrale del lato minore che con un'ampia curvatura si protende verso l'acqua. Al colmo d'esso si trova un frontone triarcuato formato da bugne di pietra d'Istria.

A destra e a sinistra del portale si sviluppa una fronte con una lunghezza di oltre 300 metri denominate "le cortine" in cui erano inserite le cannoniere, che ripiegano verso nord e verso sud, formando le due testate. Mentre il blocco centrale ha una altezza di 16,50 metri, i bastioni si sviluppano ad una altezza costante di 7,50 metri integrandosi perfettamente nel paesaggio lagunare nonostante le massicce proporzioni.

Sulla facciata prospiciente la laguna si aprono a filo d'acqua le fornaci delle cannoniere servite dal retro da un complesso di casematte costruite parallele al primo fronte che assolvevano la funzione di immagazzinamento e approvvigionamento delle munizioni.

Nella parte interna del bastione vi è una lunga casamatta a volta sormontata da un terrapieno che serviva a custodire il munizionamento. Al centro della casamatta vi è un corridoio che collega il bastione con il cortile interno, all'estremità del quale, dalla parte del cortile, vi sono due alloggiamenti per i perni di un argano utilizzato per il trasporto delle munizioni.

L'area in cui ricade il Forte di S. Andrea ha una superficie di circa mq. 25.000 su cui si trovano 17 edifici, essa è suddivisa in tre parti: a), b), c)



- a) lo spazio antistante l'approdo che affaccia sul canale dell'ex idroscalo in cui si trova la chiesetta ex militare. Gran parte di questa porzione è stata già affidata in concessione per la durata di 19 anni, con procedura avviata nel corso del 2022, ad un soggetto privato, previa autorizzazione della competente Soprintendenza.

- b) l'isolotto trapezoidale circondato su tre lati da un cataletto in cui sono collocati due edifici: la polveriera e la segreteria comando
- c) l'area del Forte con una forma a trapezio allungato e appuntito sulla base minore in cui è inserito il sistema fortilizio vero e proprio ed in cui sono collocati tutti gli edifici e le strutture funzionali all'uso militare.

Il sistema fortilizio vero e proprio è composto da mastio con il grande portale che si affaccia sulla laguna, dai due bracci delle cortine, con le cannoniere che fanno anche da bastione, dalle due casermette parallele a queste.

Nelle casermette, ad intervalli irregolari, si inseriscono i passaggi pedonali coperti che immettono sulla piazza d'armi e sui camminamenti interni.

Gli edifici sono meglio descritti nell'allegato INFOMEMO.

Ad oggi alcuni fabbricati risultano in condizioni mediocri, altri in condizioni pessime a causa del perdurare dell'inutilizzo e dei numerosi atti vandalici perpetrati nel tempo.

Si riporta nelle sottostanti tabelle lo stato di consistenza del cespite demaniale:

Sup. tot. compendio	circa mq. 27.000
Sup. coperta	mq. 7.946
Sup. scoperta	circa mq. 19.000
Sup. lorda	mq. 8.836
Volumi	mc. 34.323

Il cespite interessato è libero ed inutilizzato, ad eccezione della porzione indicata in giallo nell'allegato INFOMEMO (e come già sopra accennato).

Il compendio è catastalmente censito in Comune censuario e sezione di Venezia al N.C.T. foglio 22 particelle A, 326.

Nella Variante al Piano Regolatore Generale per le isole di S. Erasmo e Vignole, nella tavola B0, Zonizzazione, i mappali 325 (parte), 326, A sono assoggettati al "Perimetro strumenti attuativi obbligatori" (articolo 102 delle norme tecniche di attuazione) e individuati nella Z.T.O. "A" come "Forte di S. Andrea" (articolo 76 delle norme tecniche di attuazione).

I mappali 325 (altra parte), 327 sono individuati nei "Canali navigabili perimetrali" di cui alla tavola B1. Nella tavola BI, Modalità di intervento, i mappali 325 (parte), 326, A sono assoggettati al "Perimetro strumenti attuativi obbligatori" (articoli 76, 102 delle norme tecniche di attuazione già citate precedentemente).

I mappali 325 (altra parte), 327 sono individuati nei "Canali navigabili perimetrali" (articolo 86 delle norme tecniche di attuazione).

Nelle aree sopracitate sono stati realizzati dei marginamenti che vista la datazione del Piano, risalente al 25/01/2000, risultano ancora classificati come canali navigabili.

I mappali 326 e A sono interessati dalla previsione che individua in due punti un "Ponte – Attraversamento" (articolo 99 delle norme tecniche di attuazione).

I mappali 325, 326, 327, A sono interessati dalla presenza di "vincoli navigazione aerea approvati ENAC". I mappali 325, 326, 327, A sono interessati dal regime di salvaguardia delle "Aree di interesse naturalistico – Natura 2000".

I mappali 325, 326, 327, A ricadono in area S.I.C. (Siti di Importanza Comunitaria) e Z.P.S. (Zone di Protezione Speciale).

I mappali 325, 326, 327, A sono interessati da Vincolo Paesaggistico e da Rischio Archeologico (D.Lgs. n°42/2004 art. 157).

I mappali 325, 326, 327, A sono interessati da Vincolo Culturale (D.Lgs. 42/2004 art.10 comma 1 – Beni culturali - Proprietà pubblica).

I mappali 325, 326, 327, A sono interessati da Vincolo Sismico (O.P.C.M. n°3274/2003).

I mappali 325, 326, 327, A in esame ricadono all'interno della Conterminazione Lagunare (D.M. LL.PP. n°9/1990).

Nel Piano di classificazione acustica l'area dei mappali 325, 326, 327 è posta in classe acustica prima "Aree particolarmente protette"; l'area del mappale A, parte nord-ovest, è posta in classe acustica terza "Aree di tipo misto" e, l'altra parte sud-est, in classe acustica quarta "Aree di intensa attività umana" (articoli 1, 2, 3 e 4 delle norme tecniche di attuazione). Nella Delibera Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n° 98 del 05/12/2014, nella Tavola 1 "Compatibilità PRG/PAT", per i mappali 325, 326, 327, A le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti sono soggette a "compatibilità condizionata" con le previsioni del PAT.

In particolare, i mappali 325, 326, 327, A sono soggetti alla seguente "Condizione derivata da Art. 22 Pertinenze scoperte da tutelare - Sulle pertinenze scoperte da tutelare, individuate nella Tav.1a "Condizioni di Compatibilità", sono ammessi solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro, nonché quelli volti alla tutela delle essenze arboree di pregio e al ripristino e/o conservazione dell'integrità figurativa originaria e degli aspetti caratterizzanti quell'ambito territoriale."

I mappali 325, 326, 327 sono anche classificati come "compatibilità – tipo 2" con le previsioni del PAT: si applicano le norme della V.PRG vigente tenendo conto che, attraverso P.I., potranno essere introdotte diverse trasformazioni fisico-funzionali previste dagli indirizzi del PAT.

4. Prezzo/canone

Nel caso in cui l'Agenzia del Demanio assuma la determinazione di avviare una procedura ad evidenza pubblica per la messa in vendita, il prezzo dovrà essere determinato con apposita relazione tecnico – estimativa.

Nel caso in cui l'Agenzia del Demanio assuma la determinazione di avviare una procedura ad evidenza pubblica per la concessione di valorizzazione di lunga durata, non vi sarà un canone predeterminato posto a base di gara, in quanto l'offerta sarà libera e verrà successivamente congruita dall'Agenzia del demanio.

5. Criterio di aggiudicazione

In caso di eventuale procedura ad evidenza pubblica per la messa in vendita, prima della pubblicazione del relativo bando, l'Agenzia del Demanio comunicherà la determinazione a vendere agli Enti locali territoriali (Regione Veneto, Città Metropolitana di Venezia e Comune di Venezia) per l'esercizio del diritto di opzione agli stessi spettante in base all'art. 1 comma 437 -438 della L. 311 del 2004.

In caso di eventuale procedura ad evidenza pubblica e pubblicazione del bando di gara (a seguito del mancato esercizio del diritto di opzione da parte degli Enti locali territoriali), il bene verrà aggiudicato al partecipante che presenterà l'offerta **al prezzo più alto rispetto a quello posto a base di gara. Si precisa che, quale requisito di partecipazione alla gara e quindi di ammissibilità, sarà indicata anche l'assunzione espressa dell'impegno in capo al partecipante di conformare, in caso di aggiudicazione e acquisto del bene, il progetto di recupero e riuso per la valorizzazione del bene (compresa la permanenza di spazi per la fruibilità pubblica, nonché le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria obbligatoriamente da svolgersi dal momento dell'acquisizione del bene) a quanto prescritto e indicato prioritariamente dal Comune di Venezia nell'Intesa che verrà formalizzata tra quest'ultimo e l'Agenzia del Demanio, prima dell'eventuale pubblicazione del bando.**

In caso di eventuale procedura ad evidenza pubblica per la concessione di valorizzazione di lunga durata, il bene verrà aggiudicato al partecipante che presenterà l'offerta **economicamente più vantaggiosa per lo Stato. Si precisa, a tal fine, che oltre al canone offerto, verranno valutati prioritariamente il progetto di recupero e riuso per la valorizzazione del bene, compresa la permanenza di spazi per la fruibilità pubblica, nonché le attività di manutenzione ordinaria e straordinaria obbligatoriamente da svolgersi dal momento dell'acquisizione del bene. Il tutto secondo criteri che saranno concordati con la Città di Venezia, nell'ambito di una procedura di valutazione svolta in comune accordo.**

6. Requisiti di partecipazione

Può partecipare alla procedura chiunque sia in possesso dei requisiti di cui all'art. 80 del D.Lgs. 50/2016. A titolo esemplificativo, ma non esaustivo, è ammessa la partecipazione di: persone fisiche, imprese individuali, società commerciali, società cooperative, associazioni, fondazioni, consorzi ordinari di concorrenti di cui all'art. 2602 c.c. costituiti o costituendi, consorzi stabili costituiti anche in forma di società consortili ai sensi dell'art. 2615-ter c.c., consorzi fra società cooperative di produzione e lavoro costituiti a norma della legge 25 giugno 1909 n. 422 e del decreto legislativo del Capo provvisorio dello Stato 14 dicembre 1947 n. 1577, consorzi tra imprese artigiane di cui alla legge 8 agosto 1985 n. 443.

7. Responsabile del procedimento

Il Responsabile del Procedimento è il Direttore Regionale dell'Agenzia del Demanio, Dott. Massimo Gambardella, raggiungibile all'indirizzo di posta elettronica: massimo.gambardella@agenziademanio.it

Il referente tecnico è l' Ing. Gaetana Ciociola (indirizzo di posta elettronica: gaetana.ciociola@agenziademanio.it – Tel.: 041/2381836)

8. Sopralluogo

Al fine di valutare l'opportunità di inoltrare la propria candidatura per la procedura oggetto del presente avviso, l'operatore economico interessato potrà eseguire un sopralluogo, previo appuntamento, da richiedere via e-mail al Referente tecnico sopra indicato (entro il 15 gennaio 2022). Atteso che porzioni dei locali sono caratterizzate da uno stato manutentivo tale da pregiudicare l'accesso in sicurezza, non si garantisce una visione

completa del compendio. E' comunque disponibile in atti apposita documentazione fotografica rappresentativa dei luoghi.

Ai fini del sopralluogo ciascun soggetto interessato potrà indicare nella richiesta di accesso fino ad un massimo di 4 (quattro persone).

Il sopralluogo dovrà essere eseguito dal legale rappresentante del soggetto interessato a partecipare alla procedura in oggetto ovvero da un incaricato munito di apposita delega.

9. Modalità di partecipazione

Ciascun operatore potrà inviare la propria candidatura, predisposta secondo il modello di cui all'**Allegato 2**, all'Agenzia del Demanio - Direzione Regionale Veneto, via Borgo Pezzana, 1 – 30174 Venezia, entro e non oltre le **ore 12.00 del 01/02/2023**.

Il plico sigillato, contenente la documentazione di partecipazione, dovrà essere trasmesso con raccomandata del servizio postale ovvero agenzia di recapito autorizzata ovvero consegnata a mano.

Il plico dovrà riportare all'esterno, oltre all'intestazione e all'indirizzo del mittente, la seguente dicitura: "Avviso prot. 2022/2206RI/DR-VE DEL 07/12/2022 Ex Forte Sant'Andrea"

10. Trattamento dati personali

Ai sensi e per gli effetti del Regolamento (UE) 2016/679 e del D.Lgs. 196/2003 in materia di protezione dei dati l'Agenzia del Demanio, quale Titolare del trattamento dei dati forniti in risposta al presente Avviso, informa che tali dati verranno utilizzati ai fini istituzionali e che verranno trattati con sistemi elettronici e manuali, e, comunque, in modo da garantirne la sicurezza e la riservatezza.

11. Pubblicità ed ulteriori informazioni

Il presente Avviso sarà pubblicato integralmente sul sito istituzionale dell'Agenzia www.agenziademanio.it fino al 31 gennaio 2023.

Il presente avviso, che riveste una finalità meramente "esplorativa", nonché l'acquisizione di eventuali candidature, non comporteranno in nessun modo l'assunzione di alcun obbligo da parte dell'Agenzia, né vincoleranno la stessa in merito alla pubblicazione di bandi o avvio di procedure ad evidenza pubblica.

L'eventuale avvio di procedura ad evidenza pubblica sarà subordinata comunque alla formalizzazione di un'Intesa con il Comune di Venezia in merito alle modalità di valutazione congiunta tra i due Enti dei progetti presentati (in caso di concessione di valorizzazione), in merito alle indicazioni progettuali da rispettare (in caso di vendita del bene), nonché in merito alle previsioni/varianti urbanistiche che verranno eventualmente adottate dallo stesso con riguardo al bene oggetto del presente avviso; resta ferma la previa autorizzazione da parte del competente Ministero della Cultura, ai sensi del D. Lgs. 42 del 2004.

BENEDETTI MARCO
2022.12.07 10:07:50
CN=BENEDETTI MARCO
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007
RSA/2048 bits

Il Direttore Regionale
Massimo Gambardella

GAMBARDELLA
2022.12.07 12:00:25
CN=GAMBARDELLA MAS
C=IT
O=AGENZIA DEL DEMANIO
2.5.4.97=VATIT-06340981007
RSA/2048 bits



INFORMATION MEMORANDUM

Ex forte Sant'Andrea, Venezia (VE)



AGENZIA DEL DEMANIO

Immobile

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

■ Bene: la località

Laguna 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



VENEZIA – ISOLA DENOMINATA «EX FORTE SANT'ANDREA»

Il compendio, identificato nell'omonima isola di Sant' Andrea è situato nel lato est della Laguna di Venezia, all'estremità meridionale dell'isola delle Vignole, prospiciente l'isola della Certosa, attualmente raggiungibile solo con mezzi (imbarcazioni) privati, poiché non vi sono approdi di mezzi che effettuano servizio pubblico.



L'area in cui ricade il Forte di S. Andrea ha una superficie di circa mq. 25.000 ed in essa si trovano 17 edifici. L'area è suddivisa in tre parti:



Sup. tot. compendio	circa mq. 27.000
Sup. coperta	mq. 7.946
Sup. scoperta	circa mq. 19.000
Sup. lorda	mq. 8.836
Volumi	mc. 34.323

VENEZIA – ISOLA DENOMINATA «EX FORTE SANT'ANDREA»



Situazione attuale

Una porzione del compendio evidenziata in giallo è già affidata in concessione (ai sensi del D.P.R. n. 296 del 2005) per la durata di 19 anni ad un soggetto privato.

La restante porzione evidenziata in rosso risulta attualmente libera.

VENEZIA – ISOLA DENOMINATA «EX FORTE SANT'ANDREA»

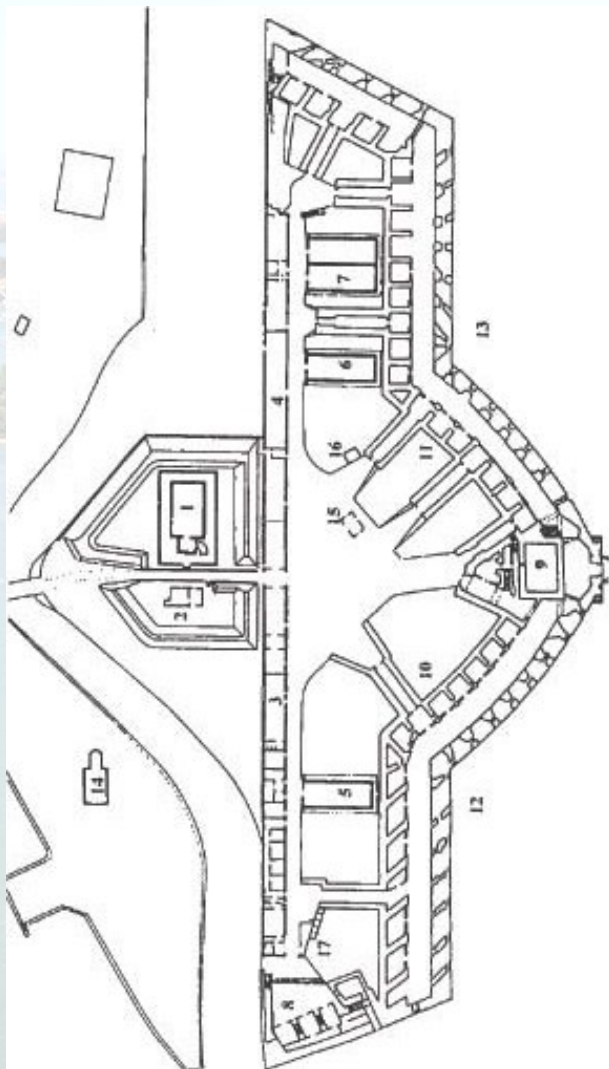
Il Forte di Sant'Andrea (Venezia) è una fortezza edificata alla metà del '500 sui resti di precedenti opere difensive ormai in rovina. L'opera fu progettata dall'architetto veronese Michele Sanmicheli (1484-1559), incaricato dal governo veneziano di salvaguardare l'accesso dal mare ritenuto più pericoloso, sbarrando il passo, con le artiglierie, ad eventuali flotte nemiche. Il compendio è formato da un mastio con un antistante maestoso portale a tre archi. A destra e a sinistra del portale si sviluppa una fronte con una lunghezza di oltre 300 metri denominate "le cortine" in cui erano inserite le cannoniere, che ripiegano verso nord e verso sud, formando le due testate. Mentre il blocco centrale ha una altezza di 16,50 metri, i bastioni si sviluppano ad una altezza costante di 7,50 metri integrandosi perfettamente nel paesaggio lagunare nonostante le massicce proporzioni.

Sulla facciata prospiciente la laguna si aprono a filo d'acqua i fornici delle cannoniere servite dal retro da un complesso di casematte costruite parallele al primo fronte che assolvevano la funzione di immagazzinamento e approvvigionamento delle munizioni. Il tutto è costruito con massicce murature in cotto e archi portanti a tutto sesto rivestite di pietra d'Istria.

All'interno dell'isola vi è il Forte che consta di un corpo centrale, costruito sui resti dell'originario torrione quattrocentesco, e di un bastione esterno alla base del quale erano poste le batterie. Le aperture nel bastione, di forma rettangolare, erano poste quasi a pelo d'acqua per poter spazzare con il tiro l'orizzonte e colpire quanto più possibile vicino alla linea di galleggiamento i vascelli nemici. Nella parte interna del bastione vi è una lunga casamatta a volta sormontata da un terrapieno che serviva a custodire il munizionamento. All'epoca in cui fu costruito il forte le artiglierie avevano già subito una notevole evoluzione, con una riduzione dei calibri, l'aumento delle gittate e la possibilità di tiro a parabola ridotta, cioè in linea molto più retta rispetto alle bombarde del secolo precedente.

- Si ritiene lo stato manutentivo del bene mediocre.
- il compendio demaniale in argomento risulta sottoposto al vincolo di interesse culturale ai sensi del D.Lgs 22/01/2004 n° 42 ss.mm.ii , è stato «sclassificato» dal demanio militare (per cessate esigenze militari) e appartiene ora al demanio culturale dello Stato.

Dettaglio superfici dei fabbricati



DATI TECNICI MANUFATTI ESISTENTI							
N.	Manufatto	Sup. coperta (mq.)	n. Piani	altezza (m.)	Sup. Lorda (mq.)	Sup. netta (mq.)	Volume (mc.)
1	Polveriera	185	1	3,5	185	40	648
2	Segreteia comando	45	1	3,5	45	60	158
3	manufatto di servizio di destra	650	1	3	650	550	1.950
4	manufatto di servizio di sinistra	650	1	3	640	550	1.920
5	magazzino uno	150	1	5	150	140	750
6	magazzino due	150	1	5	150	140	750
7	magazzino tre	310	1	5	310	280	1.550
8	Palazzina Comando	440	3	10	1.160	810	4.400
9	Sistema fortilizio: Torre e Portale	550	1 e 3	16,5	730	290	9.075
10	Sistema fortilizio: casematte di destra	1.100	1	4	1.100	600	4.400
11	Sistema fortilizio: casematte di sinistra	1.980	1	4	1.980	1.100	7.920
12	Sistema fortilizio: cortina di destra	670	1	5 e 7	670		
13	Sistema fortilizio: cortina di sinistra	940	1	6 e 7	940		
14	Cappella	85	1	8	85	76	680
15	edificio ex barbiere	25	1	3	25	22	75
16	deposito	16	1	3	16	15	48
17	centralina elettricisti	non rilevabile					
	totale	7.946			8.836	4.673	34.324

Rilevanza storico-artistica

L'IMMOBILE

Con provvedimento del **28 agosto 2013** la commissione Regionale per il patrimonio regionale del MiBACT ha notificato **l'interesse culturale** del Forte di Sant'Andrea ai sensi dell'art 10 comma 1 e 12 comma 2 del D.lgs 42/2004

IL CONTESTO

- **Beni paesaggistici** art. 142 D.Lgs. n. 42/2004 – 300 metri dalla linea di battigia e 300 metri dal limite della linea di conterminazione lagunare

- **SIC e ZPS**

ZPS It3250046
Laguna di Venezia

SIC It3250030 Laguna medio-inferiore di Venezia



Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo

DIREZIONE REGIONALE PER I BENI CULTURALI E PAESAGGISTICI DEL VENETO

IL DIRETTORE REGIONALE

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

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

VISTO il decreto legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 recante "Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell'art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137";

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

VISTO il decreto del Presidente della Repubblica 26 novembre 2007, n. 233 recante "Regolamento di riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali", come modificato dal decreto del Presidente della Repubblica 2 luglio 2009, n. 91;

VISTO il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 19 luglio 2012, con il quale è stato conferito all'arch. Ugo SORAGNI l'incarico di livello dirigenziale generale di Direttore regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto;

VISTA la nota prot. 5944 dell'11 aprile 2013, ricevuta il 15 aprile 2013, integrata, in data 17 luglio 2013, dalla nota prot. 11878 dell'11 luglio 2013, con la quale l'Agenzia del demanio - Direzione regionale Veneto - Venezia ha chiesto, ai sensi dell'art. 12 del d.lgs 42/04, la verifica dell'interesse culturale nel seguente immobile:

denominazione FORTE SANT'ANDREA
provincia di VENEZIA
comune di VENEZIA
località VIGNOLE
proprietà DEMANIO DELLO STATO
sito in VIA DELLA LAGUNA, SNC

distinto al C.T. foglio 22, particelle A e 326 porzione;
confinante con foglio 22 (C.T.), particelle 324 – 325 e 326 rimanente porzione – laguna di Venezia;

VISTO il parere della Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di Venezia e laguna, espresso con nota prot. 11247 del 31 luglio 2013;

VISTO il parere della Soprintendenza per i beni archeologici del Veneto, espresso con nota prot. 10912 del 12 agosto 2013;



Ca' Michel dalle Colonne – Cannaregio 4314 – Calle del Duca – 30121 VENEZIA – tel. +39 041 3420101 – fax +39 041 3420122
e-mail dir@regione.veneto.it – info@regione.veneto.it – www.regione.veneto.it

1/2

Provvedimento di tutela

RITENUTO che l'immobile come di seguito descritto:

denominazione	FORTE SANT'ANDREA
provincia di	VENEZIA
comune di	VENEZIA
località	VIGNOLE – ISOLA DI SANT'ANDREA
proprietà	DEMANIO DELLO STATO
sito in	VIA DELLA LAGUNA, SNC
distinto al C.T.	foglio 22, particelle A e 326 porzione;
confinante con	foglio 22 (C.T.), particelle 324 – 325 e 326 rimanente porzione – laguna di Venezia,

presenta l'interesse culturale di cui all'art. 12 del citato d.lgs. 42/2004, per i motivi contenuti nella relazione storica artistica allegata

DECRETA

l'immobile denominato FORTE SANT'ANDREA, sito nel comune di Venezia, come identificato in premessa, è dichiarato di interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e rimane quindi sottoposto a tutte le disposizioni di tutela contenute nel predetto decreto legislativo.

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

Il presente decreto sarà trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio Pubblicità Immobiliare - a cura della competente Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici ed avrà efficacia nei confronti di ogni successivo proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo del bene.

Avverso il presente decreto è ammesso il ricorso amministrativo al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, di cui all'articolo 16 del d.lgs 42/04.

Sono, inoltre, ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale al Tribunale amministrativo regionale a norma del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Venezia, 28 agosto 2013

Il Direttore regionale
(arch. Ugo SORAGNI)



2/2

Ca' Michel dalle Colonne – Cannaregio 4314 – Calle del Duca – 30121 VENEZIA – tel. +39 041 3420101 – fax +39 041 3420122
e-mail dir@regione.veneto.it – info@regione.veneto.it – www.regione.veneto.it

Destinazione urbanistica del territorio

Nella Variante al Piano Regolatore Generale per le isole di S. Erasmo e Vignole, nella tavola B0, Zonizzazione, i mappali 325 (parte), 326, A (particelle catastali dell'Ex Forte Sant'Andrea) sono assoggettati al **“Perimetro strumenti attuativi obbligatori”** (articolo 102 delle norme tecniche di attuazione) e individuati nella Z.T.O. “A” come “Forte di S. Andrea” (articolo 76 delle norme tecniche di attuazione).

I mappali 325 (altra parte), 327 sono individuati nei “Canali navigabili perimetrali” di cui alla tavola B1.

Nelle aree sopracitate sono stati realizzati dei marginamenti che vista la datazione del Piano, risalente al 25/01/2000, risultano ancora classificati come canali navigabili.

VINCOLI PRESENTI:

- “vincoli navigazione aerea approvati ENAC”.
- “Aree di interesse naturalistico –Natura 2000”.
- area S.I.C. (Siti di Importanza Comunitaria) e Z.P.S. (Zone di Protezione Speciale).
- Vincolo Paesaggistico e da Rischio Archeologico (D.Lgs. n°42/2004 art. 157).
- Vincolo Culturale (D.Lgs. 42/2004 art.10 comma 1 – Beni culturali - Proprietà pubblica).
- Vincolo Sismico (O.P.C.M. n°3274/2003).
- Conterminazione Lagunare (D.M. LL.PP. n°9/1990).

Nella Delibera Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n° 98 del 05/12/2014, nella Tavola 1 “Compatibilità PRG/PAT”, per i mappali 325, 326, 327, A le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti sono soggette a **“compatibilità condizionata”** con le previsioni del PAT.

In particolare, i mappali 325, 326, 327, A sono soggetti alla seguente “Condizione derivata da Art. 22 Pertinenze scoperte da tutelare - Sulle pertinenze scoperte da tutelare, individuate nella Tav.1a “Condizioni di Compatibilità”, sono ammessi solamente gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro, nonché quelli volti alla tutela delle essenze arboree di pregio e al ripristino e/o conservazione dell'integrità figurativa originaria e degli aspetti caratterizzanti quell'ambito territoriale.”.

I mappali 325, 326, 327 sono anche classificati come “compatibilità – tipo 2” con le previsioni del PAT: si applicano le norme della V.PRG vigente tenendo conto che, attraverso P.I., potranno essere introdotte diverse trasformazioni fisico-funzionali previste dagli indirizzi del PAT.

**All'Agenzia del Demanio
Direzione Territoriale Veneto
Via Borgo Pezzana,1
30174 – VENEZIA MESTRE**

Oggetto: Manifestazione di interesse per l'acquisto in proprietà ai sensi dell'art. 1 comma 436 e ss. della L. 311/2004 o l'affidamento in concessione di valorizzazione ex art. 3-bis co. 4 del D.Lgs. 351/2001 dell'immobile di proprietà dello Stato denominato "Ex Forte Sant'Andrea – Laguna Sud –di Venezia"

Il/la sottoscritto/a

nato/a il

residente a Prov.

Cap.....in Via.....n.

C.F.....indirizzo e-mail

indirizzo PEC.....

Cell.Tel.....

(in caso di persona giuridica indicare anche i seguenti dati)

In qualità di

Della Società/Impresa.....

sede legale in.....

Indirizzo.....Telefono.....

C.F/Partita IVA

Indirizzo e-mail

Pec

visto l'Avviso prot. n. 2022/2206RI/DR-VE del 07/12/2022 per la presentazione di manifestazioni di interesse pubblicato sul sito internet dell'Agenzia del Demanio,

manifesta il proprio interesse

alla partecipazione alle eventuali procedure di messa a reddito dell'immobile di proprietà dello Stato denominato "Ex Forte Sant'Andrea sito a Venezia, Isola di Sant'Andrea – Laguna Sud di Venezia" ed identificato con il progressivo VED0075.

Per le sole finalità esplorative del presente avviso il sottoscritto dichiara di essere interessato alla procedura di:

- ☐ Vendita
- ☐ Concessione per destinare il compendio a
-
-

(barrare le caselle interessate; è possibile manifestare l'interesse per entrambe le opzioni)

all'acquisto in proprietà (o, *all'affidamento in concessione*) dell'immobile di proprietà dello Stato denominato "Ex Forte Sant'Andrea sito a Venezia, Isola di Sant'Andrea – Laguna Sud di Venezia" ed identificato con il progressivo VED0075

Autorizza

- l'invio delle comunicazioni inerenti al presente procedimento al seguente indirizzo di
p.e.c.
e-mail.....
- la raccolta dei dati sopra riportati che sono necessari ai fini del procedimento in oggetto e verranno utilizzati esclusivamente a tale scopo dall'Agenzia del Demanio, titolare del trattamento, nel rispetto del D.lgs. 196/2003 e del Regolamento UE 2016/679.

Luogo e data

.....

Firma

.....

Allega la documentazione richiesta dall'avviso pubblico e copia del documento d'identità.