

COMUNE DI PORTOGRUARO

PROVINCIA DI VENEZIA

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO EX BARCHESSA - P.U.A n. 5

**RELAZIONE
PIANO FINANZIARIO
VISURA E MAPPA CATASTALE
QUADRO ECONOMICO
CRONOPROGRAMMA**

COMMITTENTE: Società OLIMPIA srl
Portogruaro (VE) via Veneto n. 1
c.f.: 02866540277

DIC 2013

PROGETTO:
STUDIO architetti COSTA & MAITAN
Portogruaro - via Versiola 16/1 tel 0421 280 662



ALL

A1

Questo disegno è di nostra esclusiva proprietà a termini di legge - è vietata la riproduzione non autorizzata o la concessione a terzi

0000 000 000000

L'Architettura generale progetto/Funzione barchessa San Giovanni/17 Accordo Pubblico-Privato - Consegna gli 2014/interazioni.dwg

0000 000 000000

24-mar-14

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO - EX BARCHESSA - P.U.A. n. 5

Elenco elaborati

Tav 0 Strumentazione urbanistica.

Progetto passerella ciclo-pedonale (opera pubblica)

Tav 1	Planimetria rilievo piani altimetrico	Stato di fatto	1:100
Tav 2	Planimetria ambito accordo di programma	Progetto	1:100
Tav 3	Sezioni passerella ciclo-pedonale	Stato di fatto - Progetto	1:50

Progetto autorizzato - SCIA del 31.01.2012 prot. 0004194

Tav 4	Piante piano terra, primo, secondo, terzo, copertura	Progetto	1:100
Tav 5	Prospetti est - sud - nord - ovest Sezioni A.A - B.B - C.C	Progetto	1:100
Tav 6	Planimetria generale Planimetria impianto fognario	Progetto	1:200

Progetto cambio d'uso da magazzino a residenza e terziario

Tav 7	Piante - Prospetti - Sezioni	Progetto	1:200
Tav 8	Planimetria sistemazioni esterne	Progetto	1:200

Allegati

Allegato A1	Relazione. Piano finanziario. Visura e mappa catastale. Quadro economico. Cronoprogramma.
Allegato A2	Computo metrico estimativo (costruzione passerella).
Allegato A3	Schema accordo di programma
Allegato A4	Progetto Passerella sul fiume Lemene. Relazione illustrativa. Relazione di calcolo. Relazione sui materiali.

ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO – EX BARCHESSA

P.U.A. n. 5

- **Progetto cambio destinazione d'uso da magazzino a residenza e terziario**
- **Costruzione nuova passerella sul fiume Lemene in via Bon**

Proprietà barchessa:

Società "Olimpia" s.r.l. - via Veneto n. 1 - Portogruaro (VE)
Foglio n. 27 mappale n. 421

Proprietà sedime passerella di progetto:

Demanio dello Stato

RELAZIONE

Individuazione dell'interesse pubblico e conformità urbanistica

La costruzione della passerella ciclo-pedonale è un intervento già previsto nella programmazione dell'ente per quanto riguarda le opere pubbliche.

L'area di intervento ricopre un ruolo di valenza storico-ambientale e la nuova realizzazione risulterà strategica dal punto di vista della mobilità pedonale e ciclabile di connessione con il centro storico.

La proposta di accordo di programma individua l'interesse pubblico innanzitutto nella possibilità di dare avvio agli interventi nel più breve tempo possibile in modo da riportare quest'area urbana, ora degradata, a svolgere nuovamente il ruolo di ingresso al centro storico.

L'interesse pubblico è rafforzato inoltre dalla costruzione della passerella ciclo-pedonale da affiancare al ponte stradale esistente, in modo da garantire la sicurezza a pedoni e ciclisti in sede propria in questo lato della strada, ora fortemente soggetta al traffico veicolare anche di mezzi pesanti che la attraversano in modo promiscuo con i pedoni e i ciclisti.

La costruzione della passerella prevederà:

- opere di demolizione di manti asfaltici, di parapetti, di porzioni di sponde in c.a., di marciapiedi;
- la esecuzione di soletta di c.a. di sottopavimentazione;
- il rivestimento della sponda con pietrame;
- la esecuzione delle spalle in c.a. di fondazione di appoggio, con scavi e riempimenti di ghiaia;
- la costruzione di muri di contenimento e gradini laterali in c.a.;
- la costruzione in 3 elementi da assemblare in opera della struttura di sostegno in acciaio;
- la esecuzione del parapetto in acciaio corten
- la esecuzione della pavimentazione in impasto cementizio additivato con quarzo;
- la esecuzione della pavimentazione della pavimentazione esterna alla passerella in pietra d'Istria e a rivestimento dei gradini;
- lo spostamento di alcuni sottoservizi a rete.

Inquadramento urbano e storico

L'edificio è ubicato nel quartiere di San Giovanni, di espansione extra-muros della città medievale verso sud, storicamente vocato principalmente alla funzione mercantile sulla percorrenza da Venezia per i paesi d'Oltralpe attraverso la via d'acqua navigabile del Lemene.

Nel quartiere erano infatti situati i magazzini pubblici del "fondaco delle merci" o dogana, emporio di rilevanza fondamentale per l'economia della città di un tempo.

L'edificio si trovava posizionato in adiacenza al fondaco stesso a nord, separato da questo solo da una calle (presente ancora oggi) con affaccio diretto sulla via d'acqua, sulla quale una importante "porta d'acqua" con gradini interni consentiva il trasbordo delle merci direttamente dalle imbarcazioni.

L'edificio svolgeva anch'esso funzione di magazzino e commercio per lo stoccaggio delle merci in transito e come tale era organizzato dimensionalmente ed internamente: solide murature portanti, piante il più possibile libere, grandi luci di campata di solaio in legno, piccole finestre di aerazione.

Nonostante la destinazione, possedeva e conserva tutt'oggi alcune decorazioni ed elementi di finitura come davanzali, cornici, cornicioni, lesene, archivolti in pietra che ne nobilitano e impreziosiscono l'insieme e che assieme alla composizione regolare e simmetrica delle forometrie ed alla gerarchia centrale ne fanno un manufatto architettonicamente compiuto.

L'edificio è rimasto inalterato nel tempo nella sua posizione, dimensione e morfologia sino ai giorni nostri, contrariamente agli edifici del fondaco delle merci che hanno subito la demolizione totale per lasciar posto negli anni '30 del secolo scorso alla costruzione della nuova strada statale Venezia-Trieste.

Il fabbricato risulta infatti presente già al catasto napoleonico del 1810 e la sua origine può essere fatta risalire, con buona approssimazione al secolo XVIII, dato che non compare nella vista prospettica della città di Portogruaro al XVII secolo del Cameo.

L'edificio è successivamente presente sia nel catasto austriaco (1857) e austro-italiano (1929).

Le riprese fotografiche di fine 1800 inizi 1900 confermano che l'impianto architettonico complessivo non ha subito alterazioni fino ai giorni nostri, fatta esclusione per la superfetazione (probabilmente una tettoia ad un piano) posizionata nell'angolo sud-est, costruita tra la fine del 1800 e l'inizio del 1900 (visibile nel catasto austro-italiano) e oggi comunque non più presente.

L'unico elemento oggi soppresso risulta essere un lucernario posizionato sulla falda sud del tetto, visibile in una foto d'epoca.

Il progetto di restauro autorizzato con SCIA del 31.01.2012 prot. 4194 (restauro ad uso magazzino senza cambio di destinazione d'uso)

Il restauro, in corso di esecuzione, riguarda un fabbricato che si presenta oggi in un precario stato di conservazione, con elementi strutturali sia di copertura che di solaio intermedio ampiamente degradati.

L'intervento si propone il solo restauro del manufatto senza cambio della sua destinazione d'uso, provvedendo innanzi tutto alla messa a norma delle strutture portanti, mediante il rinforzo del piano fondazionale con travi in c.a.

Si provvederà inoltre al rifacimento dei solai in legno con sostituzione delle travi in legno che manterranno la stessa imposta, tavolato e cappa irrigidente in c.a. con ammorsature sulle murature perimetrali.

Anche la struttura ammalorata di copertura verrà sostituita e verrà realizzato un tetto ventilato in legno con copertura in coppi con riuso dei coppi esistenti.

Le altezze del magazzino vengono mantenute, con il solo adeguamento strutturale di una cappa irrigidente in cemento armato e la posa di pavimento;

Al piano terreno verranno operati inoltre quegli accorgimenti per la messa in sicurezza idraulica contro gli eccezionali livelli di acqua del fiume, con serramenti ermetici e soprattutto contro le possibili infiltrazioni e umidità di risalita, realizzando una vasca interna in c.a. sotto il piano pavimentale opportunamente impermeabilizzata, il tutto secondo le tecniche tipiche oggi utilizzate negli interventi nei palazzi veneziani a contatto con l'acqua.

La struttura interna dell'edificio, tipicamente tripartita in pianta, verrà sostanzialmente riconfermata, essendo previsto il solo rinforzo dei pilastri centrali oggi in muratura.

Sarà inoltre da adeguare alla normativa l'edificio con opportuno isolamento termico prevedendo perimetralmente la formazione di una fodera interna in cartongesso con interposto pannello isolante.

La forometria verrà totalmente mantenuta inalterata, fatta esclusione per la porta sinistra di ingresso al piano terra lato est che ha subito una palese manomissione, in contrasto con la perfetta simmetria di facciata; verrà eseguita uguale a quella dx.

E' previsto inoltre il restauro del muro con l'inserimento di un portale d'ingresso e relativo cancello al lato sud a confine, al fine di dare il necessario respiro visivo all'edificio, nonché per permettere l'operatività del cantiere.

La richiesta di accordo di programma

L'attuale accordo di programma prevede:

- Il cambio della destinazione d'uso del fabbricato da magazzino a residenza e terziario con modifiche che ne consentano il pieno e reale utilizzo dell'intero edificio; l'intervento comprende il consolidamento del basamento sponale sul Lemene del fabbricato;
- La costruzione di una passerella ciclo-pedonale sul fiume Lemene da affiancare al ponte stradale esistente dal lato nord;
- la suddivisione del comparto ed intervento diretto convenzionato.

I soggetti che intervengono nel presente accordo di programma sono:

- Società "Olimpia" s.r.l. con sede in via Veneto n. 1 - Portogruaro (VE) proprietaria della barchessa di cui si chiede il cambio d'uso;
- il Comune di Portogruaro

Piano finanziario

Dalla tabella di calcolo a seguire si vuole dimostrare la proposta di ripartizione dei benefici tra pubblico e privato (riferimento tabelle di trasformazione indicate nelle NTA del PAT agli articoli. 2.3 - 2.4 - 2.5).

Il valore delle opere del cambio d'uso da magazzino a residenza, conseguente al calcolo di tabella è pari a € 162.800,00.

Il valore attribuito per ottenere l'intervento diretto e non attraverso PUA è stabilito in forfettarie € 5.000,00.

Il valore totale è pari a € 167.800.

A questo ammontare si chiede di sommare l'importo derivante dalla monetizzazione degli standards urbanistici di parcheggi e verde primari pari a € 16.494,00 + oneri primari per la residenza + quota parte della eventuale monetizzazione dei parcheggi privati.

La somma totale di cui si chiede lo scomputo con la realizzazione dell'opera pubblica della passerella ciclo-pedonale è perciò:

€ 167.800,00 + € 16.822,00 = € 184.622,00 + oneri primari per la residenza + quota parte della eventuale monetizzazione dei parcheggi privati.

Il costo per la realizzazione della passerella ciclo-pedonale copre pertanto gli oneri derivanti dal cambio d'uso, dall'intervento diretto e dalla monetizzazione degli standards primari.

Calcolo degli standards urbanistici primari che competono all'edificio nel PUA:

Volume fabbricato barchessa = mc 4.070

Destinazione d'uso: piano terra > terziario - residenza
piano primo > residenza
piano secondo > residenza
piano terzo, soppalco e sottotetto > residenza

Il calcolo degli standards urbanistici viene fatto sulla porzione a destinazione a terziario e pertanto si devono individuare 0,4 mq/mq di superficie per standard primario e 0,4 mq/mq di superficie per standard secondario.

Standards urbanistici terziario: 208 mq x 0,4 mq/mq = 83.20 mq;
di cui 0,2 mq/mq a parcheggio e
0,2 mq/mq a verde

Parcheggi di standard:
mq 208 x 0,2 mq/mq = 41.6 mq : 20,85 = 1,99 > 2 posti auto
2 posti auto x € 5.790,00 = € 11.580,00

Verde
mq 208 x 0,2 mq/mq = 41.6 mq
41.6 mq x € 126/mq = € 5.242,00

Totale da monetizzare € 16.822,00

COMUNE DI PORTOGRUARO
Provincia di Venezia

**Quadro economico di spesa per costruzione nuova passerella
ciclo – pedonale sul fiume Lemene in via Bon**

		Descrizione	Euro
A		IMPORTO LAVORI	
	A1	Lavori	173.218,15
	A1a	Oneri per la sicurezza	6.000,00
		SOMMANO PER LAVORI A BASE D'ASTA	179.218,15
B		SOMME A DISPOSIZIONE DELLA STAZIONE APPALTANTE	
	B1	IVA 10 % su A1, A1a	17.921,82
	B2	Spese tecniche relative a progetto definitivo, esecutivo, prestazioni geotecniche, direzione lavori, misura e contabilità rilievi	18.900,00
	B3	Spese tecniche relative al progetto c.a. passerella	4.500,00
	B4	Spese tecniche per sicurezza in fase di progettazione e di esecuzione	3.500,00
	B5	CNPAIA 4% ed IVA 22% su B2, B3, B4	7.230,72
	B6	Spese tecniche per collaudo statico, prove di carico e amministrativo	6.000,00
	B7	CNPAIA 4% ed IVA 22% su B6	1.612,80
	B8	Imprevisti ed arrotondamenti	616,52
		TOTALE SOMME A DISPOSIZIONE	60.281,85
TOTALE COMPLESSIVO INTERVENTO			239.500,00



Dati della richiesta	Comune di PORTOGRUARO (Codice: G914)	
Catasto Fabbricati	Provincia di VENEZIA Foglio: 27 Particella: 421	
INTESTATO	OLEMPIA SRL con sede in PORTOGRUARO 02866540277* (1) Proprieta' per 1/1	

Unità immobiliare dal 13/03/2002

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenze
1		27	421		1		C/2	4	1148 m ²	Euro 1.007,92
Indirizzo	BORGIO SAN GIOVANNI n. 19/C piano: T-1-2 scala: 3;									
Annotazioni	classamento proposto con decreti i termini di cui all'art 1 comma3 (D.M. 701/94)									

Situazione dell'unità immobiliare dal 07/02/2001

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenze
1		27	421		1		C/2	4	1148 m ²	Euro 1.007,92 L. 1.951.600
Indirizzo	, VIA BORGIO SAN GIOVANNI n. 19/C piano: T-1-2 scala: 3;									
Annotazioni	classamento proposto (D.M. 701/94)									

Situazione dell'unità immobiliare dal 02/12/1994

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe		Consistenze
1		27	421		1					
Indirizzo	, BORGIO SAN GIOVANNI n. 19/C piano: T-1-2 scala: 3;									
Annotazioni	* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria									

COSTITUZIONE del 02/12/1994 n. 17976/1994 in atti dal 08.05.1995

Visura storica per immobile

Visura n.: T38148 Pag: 2

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 09/10/2013

Notifica	-	Partita	772.6	Mod. SS	7726
Annotazioni	rendita catastale da verificare				

Situazione degli intestati dal 16/05/2005

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	OI IMPIA SRL con sede in PORTOGRUARO		02866540277	(1) Proprieta' per 1/1
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 16/05/2005 Nota presentata con Modello Unico n. 12891.1/2005 in atti dal 23.05/2005 Repertorio n. : 17507 Rogante: CORTELAZZO ROBERTO Sede: SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA				

Situazione degli intestati dal 07/07/2004

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	HOLFIN S.R.L. con sede in PORTOGRUARO		01723390306	(1) Proprieta' per 1/1 fino al 16/05/2005
DATI DERIVANTI DA				
ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 07/07/2004 Nota presentata con Modello Unico n. 16904.1/2004 in atti dal 13/07/2004 Repertorio n. : 16435 Rogante: CORTELAZZO ROBERTO Sede: SAN MICHELE AL TAGLIAMENTO Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA				

Situazione degli intestati dal 02/12/1994

N.	DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI ONERI REALI
1	GRT S.R.L. con sede in PORTOGRUARO		02467980278	(1) Proprieta' fino al 07/07/2004
DATI DERIVANTI DA				
COSTITUZIONE del 02/12/1994 n. 17976/1994 in atti dal 08/05/1995 Registrazione:				

Unità immobiliari n. 1

Tributi erariali: Euro 0,90

Visura telematica

