



**AUTORITÀ PORTUALE  
DI VENEZIA**

Venezia, - 4 MAR. 2016

Prot. 98560-BENI-DIST/ 4158

Responsabile del procedimento:  
Dott. Giorgio Calzavara

Area di competenza:  
Area Valorizzazione Beni Demaniali

Autorità Portuale di Venezia  
Santa Marta, Fabbricato 13  
30123 Venezia  
T +39 041 533 4111  
F +39 041 533 4254  
C.Post. 745 Venezia Centro  
30124 Venezia  
P.IVA e CF 00184980274

apv@port.venice.it  
www.port.venice.it  
PEC: autoritaportuale.venezias@legalmail.it

SOLO PEC

Spett. **COMUNE DI VENEZIA**  
**PROTOCOLLO GENERALE**  
**ALBO PRETORIO ON LINE**  
Cà Farsetti, San Marco, 4136

PROTOCOLLO@PEC.COMUNE.VENEZIA.IT

protocollogenerale@comune.venezias.it

Rif. Pratica:

**\_APML ARCHITETTI ASSOCIATI – Richiesta di concessione pluriennale per il  
Fabbricato Demaniale 225 di Marittima, Venezia**

Si prega codesto Comune di voler provvedere affinché venga esposto all'Albo Pretorio on line di codesta spettabile Amministrazione, per un periodo di giorni 30 (trenta) a decorrere dal 07.03.2016 l'unito avviso, in formato PDF – redatto in ossequio alle vigenti disposizioni sull'amministrazione del demanio marittimo – riguardante l'istanza presentata da \_APML ARCHITETTI ASSOCIATI.

Distinti saluti.

Il Direttore Affari Istituzionali e Demanio  
Dott. Giorgio Calzavara

All.c.s.



**PORTO DI VENEZIA**

DOVE LA TERRA CIBA INTORNO AL MARE



## AUTORITÀ PORTUALE DI VENEZIA

### IL PRESIDENTE

**VISTA** la legge 28.1.1994, n.84 e successive modifiche ed integrazioni, recante il riordino della legislazione in materia portuale;

**VISTI** l'art. 36 Cod. Nav. e l'art. 18 Reg. Cod.Nav. approvato con D.p.r. 15 febbraio 1952 n. 328 e modificato con D.p.r. 18 aprile 1973 n.1085;

**VISTA** l'istanza in data 08.10.2015 Prot APV. 14935 formulata da \_APML Architetti Associati, con sede in Venezia, Santa Croce 1327, in cui si chiede in concessione per un periodo di anni 10 il Fabbricato Demaniale 225 di mq 260,00 ubicato in S. Andrea - Venezia e le aree ad esso limitrofe su cui insistono due piccoli magazzini, il tutto così censito: Sez. Ve fg 11 mapp. 5663, 5669 e 5670, area pertinenziale, Sez. VE fg. 11 mapp. 5704 Sub. 7, allo scopo di ristrutturare e di convertire quanto sopra a sede legale del proprio studio professionale, per l'attività di progettazione architettonica, restauro, nuove edificazioni, interior design, allestimenti e laboratorio modelli.

La ristrutturazione prevede il rinnovamento generale dell'edificio, ovvero il ripristino della forometria originaria, la sostituzione del muro centrale di supporto al colmo delle due falde dell'edificio con pilastri e travi nonché la realizzazione di un'area soppalcata di circa 70 mq da destinare a biblioteca, lettura e consultazione. Il piano terra verrà destinato a rappresentanza, accoglienza e produzione, il tutto per un importo previsionale di circa € 275.000,00;

### RENDE NOTO

ai sensi e per gli effetti dell'art.18 del Regolamento per l'esecuzione del Codice della Navigazione modificato con D.P.R. n.1085 del 18 aprile 1973, che l'istanza predetta ed i documenti che la corredano rimarrà depositata a disposizione del pubblico nei giorni dal lunedì al venerdì dalle ore 8.30 alle 12.30 presso la Direzione Affari Istituzionali e Demanio dell'Autorità Portuale di Venezia a Santa Marta Fabbricato 13 – Venezia, durante il periodo di giorni 30 (trenta) consecutivi a decorrere dalla data di inizio della pubblicazione come di seguito stabilito.



**PORTO DI VENEZIA**  
DOVE LA TERRA GIRA INTORNO AL MARE



## AUTORITÀ PORTUALE DI VENEZIA

### DISPONE

la pubblicazione del presente avviso corredato dalla predetta istanza con esclusione degli allegati all'Albo Pretorio del Comune di Venezia e sul sito informatico istituzionale dell'Autorità Portuale di Venezia ([www.port.venice.it](http://www.port.venice.it)) per un periodo di 30 (trenta) giorni a partire dal 7 MAR 2016 e fino a tutto il 6 APR 2016

### AVVISA

Tutti coloro che potessero avervi interesse a presentare, entro il perentorio termine suindicato, per iscritto all'Autorità Portuale di Venezia - Direzione Affari Istituzionali e Demanio, Santa Marta Fabbricato 13 30123 VENEZIA indirizzo PEC: [autoritaportuale.veneziale.legalmail.it](mailto:autoritaportuale.veneziale.legalmail.it) osservazioni, atti, documenti o memorie che ritenessero opportuni a tutela dei loro diritti e/o eventuali istanze di concessione concorrenti. Saranno valutate anche altre proposte in concorrenza, in relazione alle destinazioni d'uso del fabbricato stesso, ed eventuali osservazioni formulate a tutela di eventuali pretesi diritti, con l'avvertenza che trascorso il termine stabilito non sarà accettato alcun reclamo.

### AVVISA

che, nel caso di più richieste, sarà affidata ad apposita Commissione dell'Autorità Portuale di Venezia l'ammissione e la valutazione delle stesse.

In caso di più istanze ammissibili si procederà ai sensi dell'art. 37 cod. nav.

L'aggiudicazione diverrà definitiva solo dopo la sottoscrizione del relativo provvedimento concessorio.

Il canone di concessione annuo verrà stabilito in relazione alle destinazioni d'uso proposte per i vari locali e verrà rivalutato annualmente in relazione alle variazioni dell'indice nazionale dei prezzi al consumo per le famiglie di operai ed impiegati ex "costo della vita".





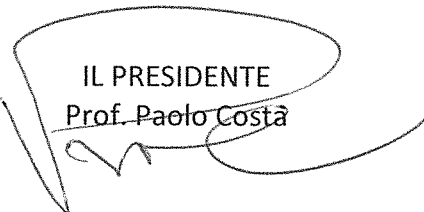
## AUTORITÀ PORTUALE DI VENEZIA

Tutte le imposte, le tasse ed i diritti relativi e conseguenti alla selezione, nonché tutte le spese relative alla stipulazione e registrazione della concessione, sono a carico dell'aggiudicatario.

Il provvedimento concessorio che disciplinerà le occupazioni della presente pubblicazione sarà soggetto alla normativa in materia – da Art. 28 a 55 del Codice della Navigazione e da Art. 1 a 40 del Regolamento per l'esecuzione del Codice della Navigazione.

Venezia,

IL PRESIDENTE  
Prof. Paolo Costa



**Spettabile**  
**Autorità Portuale di Venezia**  
Santa Marta Fabbricato 13  
30123 Venezia  
c/a Direttore Affari Istituzionali e Demanio  
Dott. Giorgio Calzavara  
Arch. Federico Zubiolo

Venezia, 09. 09. 2015

Oggetto: **Manifestazione di interesse** per la  
concessione dell' edificio di proprietà APV a  
studio e laboratorio denominato **Fabbricato 225**  
località Sant'Andrea

PROTOCOLLO APV.E.0014935.08-10-2015

I sottoscritti Alessandro Pedron e Maria La Tegola, titolari dello studio \_apml (\_architetti alessandro pedron maria pia la tegola -studio associato-) con sede a Venezia, sestiere di santa croce 1327, manifestano il loro interesse alla concessione dell'edificio di Vostra proprietà, identificato con il numero 225. Il fabbricato attualmente non utilizzato, necessita di diversi interventi di opere di Ordinaria e Straordinaria Manutenzione.

A seguito di un sopralluogo esplorativo, il fabbricato 225, ci è sembrato un immobile idoneo per lo svolgimento della nostra professione in questo momento in crescita per i seguenti requisiti:

1.1 \_dimensioni

1.2 \_tipologia

1.3 \_localizzazione

1.4 \_suggerimenti

**1.1**\_l'edificio ha una superficie coperta di circa 260 mq e per le sue caratteristiche dimensionali, ospiterebbe all'interno una serie di spazi e funzioni legate all'attività dello studio precisamente:

\_progettazione architettonica di nuova edificazione e restauro

\_ interior design e allestimenti

\_laboratorio modelli

\_postazioni di lavoro per studenti di architettura e neo laureati (svolgiamo da diversi anni attività formative per studenti e neolaureati perché convenzionati con l'Istituto Universitario di Architettura di Venezia e con la Provincia).

\_spazi per creare eventi legati ai temi del design (collaboriamo da alcuni anni con il Ministero dell'Istruzione) attraverso il progetto "New Design"

**1.2** \_La vecchia stazione mantiene la sua "anima lavoratrice" recuperata nella conversione a studio/officina.

Il progetto di restauro ipotizzato mantiene il volume esterno con gli elementi più significativi originali.

Gli spazi interni subiranno modifiche legate alle nuove esigenze di lavoro.

**1.3** \_Tra Piazzale Roma e Ferrovia. Il fabbricato è situato all'interno di un percorso "alternativo" che collega due punti nevralgici della città. Siamo a Venezia ma "*anche no*". La sua posizione risulta facilmente raggiungibile dalla terraferma.

**1.4** \_Una vecchia stazione, dei binari, un collegamento stradale, un vecchio ponte in ferro..... Uno studio di architettura, un laboratorio di idee e progetti, un collegamento con una zona di Venezia in trasformazione.

Quanto scritto per manifestare il nostro interesse a prendere in concessione il Vostro fabbricato, per un tempo ragionevolmente lungo, consapevoli che per la sua riconversione, necessita di opere di ordinaria e straordinaria manutenzione e di riqualificazione.

Abbiamo elaborato un progetto preliminare di massima per l'intervento di ristrutturazione e ipotizzato i relativi costi.

L'importo ipotizzato per la ristrutturazione del manufatto, comprensivo dello scoperto esclusivo e degli esterni, è di circa € 248.650/00 (euro duecentoquarantottomilaseicentocinquanta/00).

Il progetto di massima, relativo all'intervento di ristrutturazione, prevede:

Riapertura di tutti i fori finestra, ripristinando le aperture originali.  
Sostituzione del muro centrale di supporto al colmo delle due falde del tetto con pilastri e travi.  
Creazione di spazi di lavoro, di studio e ricreativi per ospitare le attività elencate al punto 1.1 per una superficie di circa:  
64 mq area di rappresentanza  
29 mq area di accoglienza  
60 mq area di lavoro/sociale  
63 mq area di lavoro/produzione  
con la previsione di un'area soppalcata di circa 70 mq da destinarsi a biblioteca/lettura e consultazione.

Realizzazione di vani per servizi igienici e impianti così come previsti dalla normativa vigente, magazzino e archivio progetti e pratiche, per una sup. di circa:  
45 mq area di servizio  
8/mq area di sicurezza  
Le superfici aereo-illuminanti con il ripristino di tutti i fori porta e finestre raggiungono un rapporto di gran lunga superiore al previsto 1/10 per le attività direzionali e uffici.

La pensilina esterna, della quale attualmente resta traccia visibile, verrà ripristinata e valorizzata attraverso l'utilizzo della tecnologia del fotovoltaico e di piante rampicanti a protezione del sole durante i mesi più caldi.

Si è ipotizzato un "riordino" delle parti esterne compresi il piccolo *deposito attrezzi da utilizzare per la manutenzione del verde; la*

**\_apml.**

architetti\_Alessandro Pedron\_Maria Pia La Tegola  
Santa Croce 1327\_30135 Venezia\_Italy  
tel. +39 041 9637965 \_ fax. +39 041 8628832  
p.lva. 03940310273  
info@apml-architetti.it  
www.apml-architetti.it

*“casetta ferroviaria” dove previsto il laboratorio modelli e l’area verde di pertinenza del fabbricato.*

In attesa di gradito riscontro Vi ringraziamo per l’attenzione riposta, restiamo a disposizione per indicazioni, chiarimenti o ulteriori informazioni e cogliamo l’occasione per porgere i nostri più cordiali saluti.

arch. Alessandro Pedron arch. Maria La Tegola  
Architetti\_Alessandro Pedron\_Maria Pia La Tegola  
Santa Croce 1327\_30135 Venezia\_Italy  
P.IVA / 03940310273  
t\_+390419637965\_f\_+390418628832  
e\_info@apml-architetti.it w\_www.apml-architetti.it

allegati:

- \_piante stato di fatto e progetto di massima
- \_render di visualizzazione di massima del progetto
- \_C.M.Estimativo di massima -QE