



**COMUNE DI CAVALLINO – TREPORTI**  
Settore Patrimonio

Prot. n. del **10/07/2020**

**AVVISO MANIFESTAZIONE INTERESSE PARTNER PRIVATI DISPONIBILI A VALORIZZARE n. 4 TORRI TELEMETRICHE  
(ULTIMO AVVISO)**

Il Comune di Cavallino-Treporti, Servizio Patrimonio, un'esecuzione di quanto previsto dalle determinazioni n. 1130 del 10/07/2020

**Premesso che:**

- L'amministrazione comunale, nell'ambito del Piano Strategico museale all'aria aperta delle fortificazioni denominato "Via dei Forti", avente l'obiettivo di recuperare all'uso pubblico, anche per finalità turistiche (polo museale della grande Guerra), le principali fortificazioni militari della prima guerra mondiale creando un circuito il cui punto di partenza è rappresentato dal nuovo Museo della Batteria Vettor Pisani Via dei Forti, intende acquisire a titolo gratuito alcune Torri Telemetriche e la Polveriera Amalfi, **previo coinvolgimento di partner privati** e stipula di un accordo di valorizzazione ex art 5 comma 5 dlgs 85/2010 con l'Agenzia del Demanio e il Ministero dei Beni e delle Attività culturali, che preveda la possibilità di rilasciare, da parte del Comune, una volta trasferiti i beni, mediante una procedura di evidenza pubblica, una concessione la cui durata (da un minimo di 9 anni ad un massimo di 50 anni) dovrà essere commisurata all'entità dell'investimento;
- Le torri telemetriche e l'ex Polveriera Amalfi facevano parte dell'esteso dispositivo di difesa di Venezia da possibili attacchi provenienti dal mare e furono realizzate negli anni immediatamente precedenti la prima guerra mondiale, a partire dal 1905. Nel piano più alto era sistemato un telemetro che, attraverso il sistema a prismi ottici e un calcolo trigonometrico, serviva a misurare la distanza degli obiettivi da colpire. Oltre all'importanza rivestita ai fini militari, il complesso degli edifici assume una notevole valenza paesaggistica in un contesto territoriale caratterizzato da una forte orizzontalità.
- Gli strumenti urbanistici comunali riconoscono il valore delle strutture militari e ne definiscono gli interventi in quadro di obiettivi di interesse strategico, sintetizzato nel Piano di Assetto del Territorio del Comune, adottato con Delibera di Consiglio Comunale n. 50 del 09/09/09, nella fattispecie nella scheda Progetti di rilevanza strategica n. 06° "Parco culturale dei siti e fortificazioni militari" e riportato come segue:
- *Gli obiettivi generali per l'intero territorio sono:*
  - • *la valorizzazione strategica dei beni e degli ambiti connessi da un duplice punto di vista, fisico/funzionale e paesistico/ambientale;*
  - • *la costituzione di un vero e proprio "parco storico diffuso", a supporto della popolazione residente e della popolazione turistica /escursionistica;*
  - • *la costituzione di un sistema di connessioni a rete, la valorizzazione delle tracce storiche esistenti. Per le torri telemetriche viene posto come obiettivo il recupero fisico / funzionale coordinato delle diverse emergenze, attraverso una attenta valutazione delle caratteristiche / vocazioni / peculiarità, definendo destinazioni che permettano la conservazione e valorizzazione del bene.*

## RENDE NOTO

che l'amministrazione intende ricevere una manifestazione di interesse da parte di singoli, imprese private o enti pubblici, disponibili a valorizzare uno o più immobili di seguito individuati:

Lotto	Individuazione Bene	Dati catastali	Vincolo	Note
1	<b>Torre Lio Grande Via Lungomare San felice 13</b>	Catasto Terreni Comune Cavallino-Treporti: foglio 9 mappali B, 58, 462; Catasto Fabbricati Comune Cavallino-Treporti: foglio 9 mappale 58 sub 1,2,3,4	Atto dell' 8 giugno 2010 della Direzione Regionale Beni Culturali e paes. Veneto trascritto in data 17/08/2010 al n registro generale 24523	L'immobile risulta parzialmente occupato da un privato per finalità residenziali. Stato manutenzione mediocre
2	<b>Ex Stazione goniostadiometrica Ca'Vignotto via Pordelio 362/364</b>	Catasto Terreni Comune Cavallino-Treporti foglio 19 mappale A; Catasto Fabbricati Comune Cavallino-Treporti foglio 19 mappale A;	Atto del 22/06/2015 della Commissione Regionale per il patrimonio culturale del Veneto	L'immobile risulta libero Stato manutenzione pessimo Nel 2017 l'Agenzia del Demanio ha rifatto la copertura e ha realizzato un intervento di bonifica dell'amianto
3	<b>Ex Stazione Telemetrica Ca'Bodi via degli arditi 4</b>	Catasto Terreni Comune Cavallino-Treporti foglio 18 mappale 627 porzione Catasto Fabbricati Comune Cavallino-Treporti: foglio 18	nota del 06/10/2016 della Commissione Regionale per il patrimonio culturale	L'immobile risulta libero. Stato manutenzione pessimo.

		mappale 627 sub 3 porzione	del Veneto	L'immobile è intercluso da proprietà di privati con i quali il Comune dovrà effettuare una permuta per rendere l'immobile accessibile
4	<b>Torre Telemetrica Ca'Scarpi via Fausta 198/200</b>	Catasto Terreni Comune Cavallino-Treporti foglio 33 mappale A Catasto Fabbricati Comune Cavallino-Treporti: foglio 33 mappale A	nota del 08/09/2016 della Commissione Regionale per il patrimonio culturale del Veneto	L'immobile risulta libero. Stato manutenzione mediocre. Sono stati effettuati nel 2017, a cura Agenzia Demanio, lavori di bonifica amianto ed eliminazione abusi edilizi piano terra. Devono essere accatastati piano primo, secondo e terzo.

Per informazioni più dettagliate su ciascuna torre si rinvia a quanto previsto, per ciascun singolo lotto, dagli allegati Sub A1,A2,A3,A4, e dai siti istituzionali <http://www.viadeiforti.it/> e <http://www.venetograndeguerra.it/veneziana-e-laguna>.

### CONDIZIONI GENERALI

1. La manifestazione di interesse, redatta conformemente al modello allegato al presente avviso Sub B), dovrà contenere una proposta progettuale diretta a consentire il recupero, il restauro, la manutenzione programmata, la gestione, l'apertura alla pubblica fruizione e la valorizzazione di uno degli immobili più sopra specificate nel rispetto dei criteri generali di redazioni specificati nell' allegato sub C);

2. La manifestazione di interesse potrà essere consegnata direttamente all'ufficio protocollo del Comune, oppure potrà essere inviata al Comune di Cavallino-Treporti, Servizio Patrimonio, a mezzo di raccomandata A.R. entro e non oltre le ore 12.00 del giorno 11/08/2020, **in plico sigillato** riportante la dicitura "manifestazione di interesse per la valorizzazione della via dei Forti Lotto \_\_\_\_".

**Farà fede il timbro della data di ricevuta e l'orario posta dall'Ufficio protocollo del Comune ricevente.** Il Comune di Cavallino-Treporti **non risponde delle istanze inviate per raccomandata o a mezzo di terze persone che non siano pervenute o siano pervenute in ritardo**, rimanendo a carico del mittente il rischio del mancato tempestivo recapito;

3. Uno stesso soggetto interessato a presentare una manifestazione di interesse per più immobili dovrà inoltrare più istanze specificando all'esterno della Busta il lotto di riferimento (**non sono ammesse manifestazioni di interesse cumulative inserite nella stessa busta**);

4. La manifestazione di interesse potrà essere inviata solo da soggetti che dimostrino la propria capacità a contrarre con la pubblica amministrazione.

5. Ricevute tutte le manifestazioni di interesse entro il termine previsto dal presente avviso, in una giornata che verrà comunicata a tutti gli interessati e/o che verrà pubblicata nel sito del Comune, presso la sede del Comune, in via Concordia n. 27, una Commissione, appositamente costituita, procederà all'apertura delle buste, verificherà la correttezza formale della documentazione presentata e procederà, in una o più sedute riservate, ad una valutazione della completezza e della fattibilità delle proposte progettuali presentate, per ciascun Lotto, in relazione:

#### **A) All'ipotesi di recupero e di riuso (punti 40/100, fattore ponderale P1);**

Descrizione dell'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, attività di animazione sociale, culturale, sportiva degli itinerari identificati, ecc) e alle modalità di intervento previste, a seconda della natura del bene, del grado di tutela e dei vincoli previsti. Saranno anche valutate le specifiche azioni che i partecipanti intendono intraprendere ai fini della tutela e della conservazione del carattere storico, artistico, identitario e dell'autenticità del bene, nonché al fine di garantire la coerenza con il sistema territoriale, ambientale, paesaggistico e con la storia, la cultura, l'identità locale e il tessuto socio-economico;

#### **B) All'opportunità turistica (punti 30/100; fattore ponderale P2);**

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. Il punteggio sarà inoltre attribuito con riferimento ai seguenti aspetti: **fruibilità pubblica, networking, destagionalizzazione dei flussi turistici e sviluppo locale**. Dovrà essere specificato se l'uso previsto comporti una modifica degli strumenti urbanistici vigenti.

#### **C) Alla sostenibilità ambientale e all'efficienza energetica (punti 20/100, fattore ponderale P3);**

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. Descrizione degli 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, con particolare riferimento alle "Linee di indirizzo per il miglioramento dell'efficienza energetica nel patrimonio culturale" (DDG Rep. 701 del 20 agosto 2013).

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.

**D) All' effettiva possibilità di collegare il progetto di valorizzazione presentato dal privato con Piano Strategico museale all' aria aperta delle fortificazioni denominato "Via dei Forti" (punti 10/100, fattore ponderale P 4);**

Potrà essere presentato un progetto che preveda l'utilizzo dell' immobile come "dimora privata", o per altri usi privati, tuttavia, dovranno essere specificate nella proposta progettuale le modalità che rendano possibile la fruizione di tutta o di una parte della struttura in occasione di visite guidate o per altre iniziative che valorizzano in modo integrato il circuito delle fortificazioni;

**Non verranno prese in considerazione le proposte progettuali prive del Piano Economico-finanziario, che dovrà essere redatto nei termini previsti dall' allegato sub C) al presente provvedimento,**

I punteggi saranno attribuiti in base al metodo aggregativo compensatore secondo la seguente formula:

$$P(a) = \sum n(P_i * V(a)_i)$$

dove:

P(a) Valutazione in punti del progetto (a)

n Numero totale degli elementi di valutazione

P<sub>i</sub> Peso in punti attribuito all' elemento di valutazione (i)

V(a)<sub>i</sub> Coefficiente della prestazione del progetto (a) rispetto all' elemento di valutazione (i) variabile tra 0 e 1

Σ Sommatoria

In particolare ciascun componente della commissione attribuirà – in base alla tabella di seguito riportata – un coefficiente, variabile tra zero e uno, a ciascun elemento di valutazione. Successivamente si procederà a calcolare le medie dei coefficienti attribuiti dai commissari e a trasformarle in coefficienti definitivi riportando ad uno la media più alta e proporzionando a tale media massima le medie provvisorie prima calcolate. A seguire si procederà a moltiplicare ciascun coefficiente definitivo per il relativo fattore ponderale attribuendo così un punteggio a ciascun elemento di valutazione. Infine, verranno sommati tutti i punteggi attribuiti agli elementi di valutazione in riferimento a ciascun concorrente

**GRIGLIA DI VALORI ELEMENTI FORNITI PER L' ATTRIBUZIONE DEI PUNTEGGI**

Nessun elemento fornito	0
Elementi insufficienti	0,1
Elementi esigui	0,2
Elementi non rilevanti	0,3
Elementi di scarsa rilevanza	0,4
Elementi di discreta rilevanza	0,5
Elementi adeguati	0,6

Elementi più che adeguati	0,7
Elementi più che adeguati e con caratteristiche di interesse	0,8
Elementi con caratteristiche particolarmente apprezzabili	0,9
Elementi con caratteristiche di eccellenza	1

7. le manifestazioni di interesse a cui verrà attribuito il maggior punteggio, con risulterà un verbale redatto dalla predetta commissione, saranno considerate prioritariamente, ai sensi di quanto previsto dall' art. 11 della legge 241/1990, nella determinazione del contenuto discrezionale del programma di valorizzazione denominato " Via dei Forti" che sarà presentato dal Comune al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e all' Agenzia del Demanio, ai sensi di quanto previsto dall' art. 5 comma 5 del Dlgs 85/2010 e/o per individuare i soggetti per stipulare un eventuale accordo pubblico privato ex art 6 della legge regionale 11/2004, qualora il progetto presentato implichi una modifica delle attuali destinazioni urbanistiche;
8. **In ogni caso la presentazione della manifestazione di interesse non fa sorgere alcun diritto ad ottenere in concessione uno degli immobili descritti nel presente avviso in quanto la concessione degli stessi è subordinata:**
- a) al Parere favorevole da parte della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali di Venezia;
- b) all' autorizzazione della Commissione Regionale per il Patrimonio culturale del Veneto;
- c) alle condizioni che saranno previste nell' accordo di valorizzazione ex art. 5 comma 5 del dlgs 85/2010;
- d) alle condizioni che saranno esattamente dettagliate in un successivo avviso pubblico, che potrà essere bandito anche con procedure semplificate, ai sensi di quanto previsto dall' art. 151, comma 3 del dlgs 50/2016;
9. Nessun rimborso spese verrà riconosciuto, per le attività progettuali, a chi presenterà la manifestazione di interesse.
10. Eventuali ulteriori informazioni, **anche per concordare un sopralluogo**, potranno essere richieste presso il Servizio patrimonio – tel. 041.2909724 (Dott. Cristiano Nardin, responsabile servizio Patrimonio);
11. Ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dalla vigente normativa europea e nazionale in materia di dati personali (Regolamento UE 2016/679) si dichiara che i dati personali acquisiti con la presente procedura verranno utilizzati unicamente per gli adempimenti ad essa concessi.

**Il Responsabile del Servizio Patrimonio  
dott. Cristiano Nardin**

Il sottoscritto attesta che il presente invito è stato pubblicato nell' albo pretorio informatico del Comune dal 10/07/2020 fino 11/08/2020

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi e con gli effetti degli articoli 21 e 22 del D.lgs n. 82/2005 e ss.mm.. Sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.