

SCHEDA 1

AGENZIA DEL DEMANIO, DIREZIONE REGIONALE VENETO

RIQUALIFCAZIONE EDIFICIO EX LIMONAIA, PARTE DEL COMPENDIO DEMANIALE DI VILLA TIVAN SITA A MESTRE (VE).

DESCRIZIONE

Recupero e ristrutturazione del fabbricato esistente e contestuale aumento di volumetria del 20%, riqualificazione energetica. Edificio sottoposto a Vincolo Storico Artistico allibrata alla Scheda VED0115

IMPORTO DEI LAVORI

€ 348.082,84 oltre a IVA (compresi gli oneri della sicurezza)

CATEGORIE

OG1

TEMPI DI REALIZZAZIONE

2017 - 2019

DESCRIZIONE DEL SITO E CENNI STORICI

Il compendio di Villa Tivan sorge all'angolo tra il Terraglio e via Borgo Pezzana a Mestre, nel Comune di Venezia. Essa è interamente di proprietà dell'Agenzia del Demanio, e risulta allibrata alla Scheda Patrimoniale Storico Artistica VED0115.

La Direzione Regionale vi è insediata con uffici (all'interno della villa Tivan), con un archivio (all'interno della ex-serra) e con vani tecnici minori (all'interno di due torrette a ovest del parco).

In prossimità di queste due torrette si trova il rudere di un edificio a pianta quadrata, che in origine si presume si sviluppasse per due piani fuori terra.

Nell'ottica della valorizzazione e recupero dei propri immobili, l'Agenzia del Demanio ha stabilito di recuperare la volumetria un tempo esistente e destinarla a uso uffici.

L'edificio della Limonaia compare per la prima volta nel catasto Austro Italiano, dunque la sua costruzione è con buona probabilità antecedente al 1846.

Le sue vicende di questo piccolo padiglione sono naturalmente legate a doppio filo a quelle di Villa Tivan.

I pareri sono discordanti in merito alla datazione precisa della villa che appare comunque assumere la sua configurazione attuale tra il 1780 e il 1800. Fin dal primo settecento, infatti, in questo lotto sorgeva una casa di campagna di proprietà della famiglia Pezzana – noti mercanti di libri e stampe.



L'abitazione-casino, l'attuale villa, sopravvissuta e passata di mano in epoca napoleonica, pervenne alla famiglia dei Wathson, sotto ai quali scadette a masseria. Dopo il periodo napoleonico, per lo meno fino alla metà dell'ottocento, il complesso consistette nella "nuova villa" e nelle pertinenze originarie. Il catasto austro-italiano del 1846 mostra un'ulteriore modesta aggiunta ad ovest della villa, il corpo della l'ex serra. A questo periodo risale probabilmente anche la costruzione della piccola Limonaia. Nel novecento Antonio Marini lasciò in eredità la villa alla cugina Giuseppina Tivan. Dal 2005 gli immobili e una fascia del parco originario sono divenuti proprietà dell'Agenzia del Demanio, con decreto di patrimonializzazione del Ministero dell'Economia e Finanze prot. 47003 del 29-07-2005. La più ampia porzione meridionale del parco, all'interno del quale sorge l'oratorio, è ora gestita dal Comune di Venezia. Successivamente all'acquisizione, il Demanio procedette al restauro della villa e della ex-serra. Il progetto, redatto tra il 2005 e il 2007, conferma la presenza di un edificio alto due piani in corrispondenza del sedime della Limonaia.

DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

I progettisti hanno inteso reinterpretare con un linguaggio contemporaneo il tema tipologico del padiglione del parco. L'edificio pertanto ha assunto l'aspetto di un volume parallelepipedo a copertura piana, che ripropone la volumetria originaria della Limonaia. Sul prospetto sud dell'edificio è stata prevista una facciata vetrata continua, dotata di un sistema di schermatura con tende a rullo. Questa vetrata, oltre a richiamare per analogia la figura della serra-Limonaia, permette agli spazi dell'ufficio di essere in diretto contatto visivo con l'ambito del parco. I prospetti est e ovest presentano serramenti distribuiti su un'unica fascia verticale, mentre a nord sono ricavate aperture per l'illuminazione dei vani tecnici al piano terra e gli uffici chiusi al primo piano.

RIFUNZIONALIZZAZIONE DEGLI SPAZI INTERNI

L'edificio è distribuito su due piani grazie al collegamento verticale di una scala metallica a chiocciola. Tutti gli ambienti presentano un'altezza di 2,7 m, con eccezione dei vani tecnici al piano terra, che presentano un'altezza di 2,4 m. Al piano terra, oltre un open space in grado di accogliere 4 postazioni di lavoro e un tavolo per le riunioni, sono disposti i bagni, una sala plottaggi e un piccolo spazio adibito a sala caffè. Al piano primo, oltre a un ambiente a open space in grado di accogliere 4 postazioni di lavoro, sono realizzati due uffici.

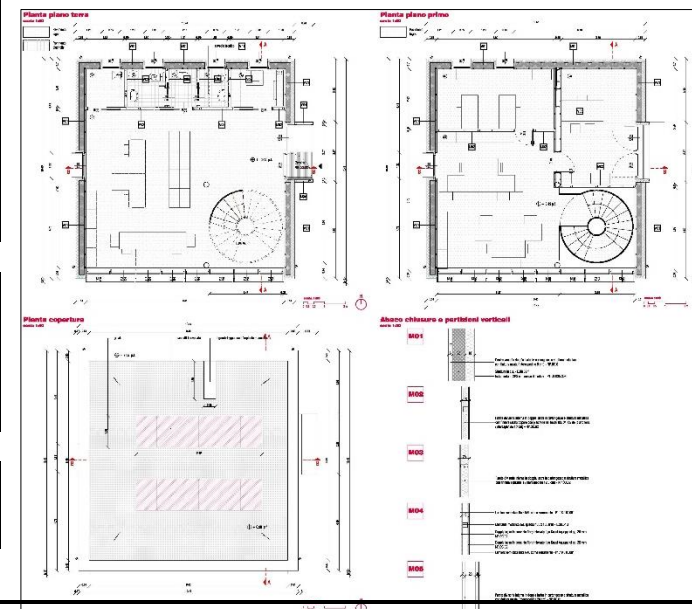
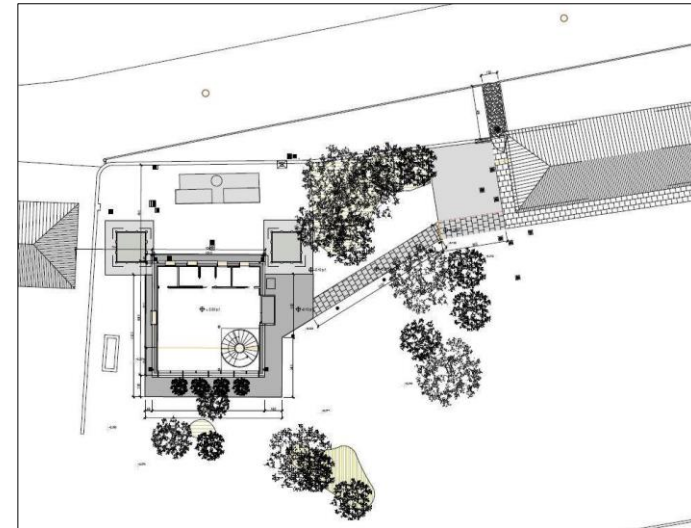
Sulla copertura piana dell'edificio è prevista l'installazione di un impianto fotovoltaico. Il suo ingombro è schermato da un parapetto alto 1 m

OPERE STRUTTURALI

La struttura dell'edificio è stata realizzata al di sopra di una fondazione superficiale continua costituita da una platea in calcestruzzo armato. La struttura in elevazione è costituita da un sistema di pareti in calcestruzzo armato e colonne in acciaio, che sorreggono i solai d'interpiano e di copertura

LAVORI IMPIANTISTICI

IMPIANTI MECCANICI



Gli impianti meccanici realizzati nell'ambito dell'intervento in oggetto sono i seguenti:

- Impianto di riscaldamento e raffrescamento radiante a pavimento;
- Impianto di controllo dell'umidità degli ambienti;
- Impianto di ventilazione controllata;
- Impianto idrico e scarichi.

Per la climatizzazione invernale ed estiva, la produzione dei fluidi termovettori avviene mediante le pompe di calore esistenti, installate a nord dell'edificio. L'intervento in oggetto ha previsto pertanto lo stacco di nuovi circuiti a partire dai collettori primari di mandata e ritorno attualmente presenti nella sottocentrale ad est dell'edificio.

La distribuzione dell'impianto aeraulico avverrà esclusivamente all'interno dei controsoffitti, sfruttando per i maggiori ingombri il ribassamento di questi a 2,4 m in corrispondenza dei vani tecnici al piano terra.

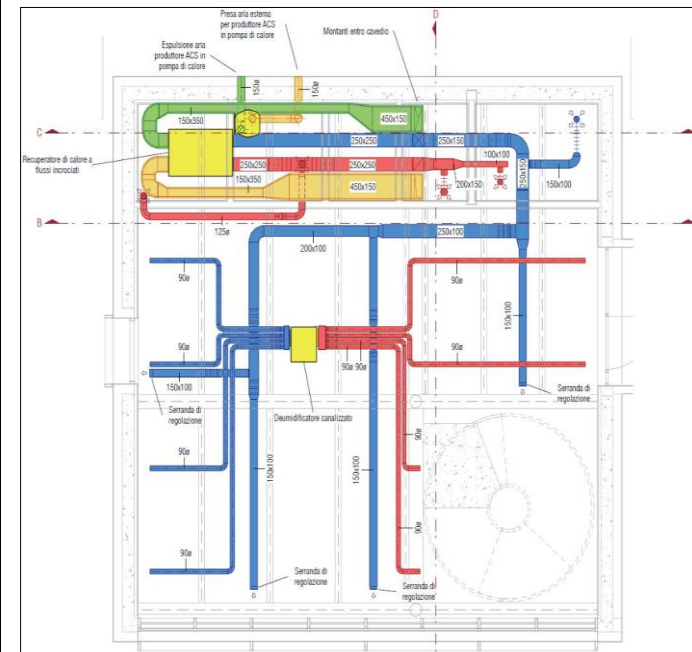
IMPIANTI ELETTRICI

In relazione alle esigenze di servizio e considerando i vincoli architettonici strutturali dell'edificio, sono stati realizzati impianti elettrici e speciali secondo le specifiche tecniche dell'Agenzia del Demanio. Il progetto impiantistico ha previsto l'inserimento delle seguenti opere:

- Impianti elettrici di potenza: Alimentazione di energia elettrica in Bassa Tensione (BT) da quadro elettrico generale uffici esistente, distribuzione principale e secondaria, quadri elettrici, impianti di illuminazione normale e di emergenza, impianto di forza motrice, impianto di terra e di equipotenzializzazione.
- Impianti speciali: Impianto fonia-dati, Impianto di antintrusione e controllo accessi (sola predisposizione), Impianto rivelazione incendi, impianto TVCC, Impianto video citofonico (sola predisposizione).

IMPIANTO FOTOVOLTAICO

Sulla copertura piana dell'edificio è stato installato un impianto fotovoltaico, la cui presenza è stata schermata all'esterno da parapetti. Esso è costituito da 12 moduli fotovoltaici in silicio monocristallino con cornice in alluminio.



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

