



Città metropolitana di Venezia

Area Tutela ambientale

Servizio Bonifiche e rifiuti

Determinazione n. 75 / 2026

Responsabile del Procedimento: MARIA RANIERI

Oggetto: AUTORIZZAZIONE PREVENTIVA AL POSIZIONAMENTO DI IMPIANTI DI SCAMBIO TERMICO SENZA MOVIMENTAZIONE DI ACQUA DI FALDA AI SENSI DELL'ART. 121 D.LGS 152/06 E DELL'ART. 31 DEL PTA (PIANO DI TUTELA DELLE ACQUE)GT3 LIDO IMMOBILIARE SRL - IMPIANTO: LUNGOMARE G. D'ANNUNZIO, 30126 VENEZIA FOGLIO 24 MAPP. 120-318-346 CAP 30126 VENEZIA

La dirigente

Visti:

il D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000 “Testo unico delle leggi sull’ordinamento degli enti locali”, in particolare, l’articolo 107 che definisce le funzioni e le responsabilità dei dirigenti;

la Legge n. 56 del 07.04.2014 “Disposizioni sulle città metropolitane, sulle province, sulle unioni e fusioni di comuni”, in particolare l’art. 1;

lo statuto della Città metropolitana di Venezia, approvato con deliberazione della conferenza dei sindaci n. 01 del 20.01.2016, in particolare l’art. 28 che disciplina le modalità di esercizio delle competenze dirigenziali;

il regolamento sull’ordinamento degli uffici e dei servizi, approvato con decreto del Sindaco metropolitano n. 1 del 03.01.2019, da ultimo modificato con decreto n. 34 del 16.06.2022, in particolare l’art. 13, comma 1, lettera d), che attribuisce al Dirigente l’adozione di atti che impegnano l’Amministrazione verso l’esterno, nonché di atti di assenso comunque denominati il cui rilascio presupponga accertamenti e valutazioni anche di natura discrezionale;

la Carta dei Servizi, adottata con Decreto del Sindaco Metropolitano n. 6 del 31.01.2025, che, nel definire l’elenco dei procedimenti amministrativi di competenza della Città metropolitana, individua l’Area Tutela Ambientale come unità organizzativa responsabile del presente procedimento;

il decreto del sindaco metropolitano n. 74 del 29/09/2025, relativo all’attribuzione dell’incarico di Dirigente dell’Area Tutela Ambientale della Città Metropolitana di Venezia alla dott.ssa Cristiana Scarpa;

la determinazione n. 178 del 21/01/2025 relativa al conferimento dell’incarico di Elevata Qualificazione al responsabile del procedimento dott.ssa Maria Ranieri

il bilancio di previsione per gli esercizi 2026-2028 e il Documento Unico di programmazione 2026-2028, approvati con deliberazioni del Consiglio metropolitano, rispettivamente, n.32/2025 e n.18/2025 come da ultimo aggiornato;

la sezione operativa (SEO) del DUP 2026-2028 che prevede all'obiettivo strategico 02 "salvaguardia e qualità dell'ambiente" nell'ambito della missione 09 "sviluppo sostenibile e tutela del territorio e dell'ambiente", l'attività di rilascio di autorizzazioni ambientali.

il Piano integrato di attività e organizzazione (PIAO) 2025-2027 approvato con Decreto del Sindaco Metropolitano n. 6 del 31.01.2025, e, per relazione, la Carta dei Servizi, il Piano Esecutivo di Gestione, il Piano Dettagliato degli Obiettivi, il Piano delle Performance, il Piano Triennale per la Prevenzione della Corruzione e Trasparenza. Rispetto a quest'ultimo si dà atto:

- che il presente provvedimento sarà pubblicato nella sezione Amministrazione Trasparente sul sito istituzionale dell'Ente, nel rispetto degli obblighi di pubblicazione vigenti (rif. Mis. Z02 del PTPCT 2025-2027);
- che la responsabilità del procedimento è affidata ad un soggetto diverso dal dirigente firmatario
- dell'assenza di conflitto di interessi allo svolgimento dell'incarico del dirigente firmatario e del RdP dott.ssa Maria Ranieri che, pertanto, non sono tenuti all'obbligo di astensione come previsto dall'art. 6-bis della legge n. 241/1990 e dagli artt. 6 e 7 del Codice di comportamento dei dipendenti pubblici; nonché dell'assenza delle condizioni previste dall'art. 35 bis del d.lgs 165/2001 e dall'art. 6 della L. 114/2014, nella misura in cui sono applicabili (rif. Mis Z10 del PTPCT 2025-2027);
- che è garantita la tracciabilità dell'iter procedimentale (rif. Mis. Z21 del P.T.P.C.T. 2025-2027)

Visti:

l'art. 19, comma 1, lett. b), del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali", che attribuisce alla Provincia la competenza in materia di tutela e valorizzazione delle risorse idriche ed energetiche;

il Piano di Tutela delle Acque approvato con Deliberazione del Consiglio regionale n. 107 del 5.11.2009 e, in particolare, l'art. 31 "scarichi nel sottosuolo", che al punto 3 prevede che ai fini della protezione delle acque sotterranee, la realizzazione di sistemi di scambio termico con il sottosuolo che non prevedono movimentazione di acqua di falda è autorizzata dalla Provincia;

il "Regolamento provinciale per la realizzazione di sistemi di scambio termico con il sottosuolo", approvato con Deliberazione del Consiglio provinciale n. 47 del 24/05/2011;

Vista l'istanza acquisita agli atti della scrivente Amministrazione in data 29.10.2025, con prot. n. 76035, con la quale il sig. Gernot Bluemel, in qualità di Legale Rappresentante della società GT3 Lido Immobiliare Srl, chiede il rilascio dell'autorizzazione per il posizionamento di sistemi di scambio termico senza movimentazione di acqua di falda, per la riqualificazione del nuovo complesso edilizio dell'ex Ospedale al Mare, che verrà realizzato presso il Lungomare Gabriele d'Annunzio nel Comune di Venezia- Foglio 24 Mappali 120-318-346.

Visto che con prot. n. 81171 del 18.11.2025 la Scrivente Amministrazione ha comunicato l'avvio del procedimento per il rilascio dell'autorizzazione richiesta;

Considerato che è stata allegata la documentazione prevista dall'art. 7 del Regolamento per lo scambio geotermico sopracitato, in particolare la relazione tecnica generale e la relazione geologica e che dalle medesime si evidenziano le seguenti caratteristiche principali:

- impianto di scambio termico a circuito chiuso, senza movimentazione di acque di falda;
- funzione: riscaldamento invernale raffrescamento estivo ed acqua calda sanitaria;
- fabbisogno energetico: invernale 1.046.261 kWh/anno, estivo 1.483.370 kWh/anno;
- potenza termica: 349,6 kW (riscaldamento), 526,9 kW (raffrescamento);
- nr. sonde geoscambio: 167
- tipo sonde: verticali
- profondità sonde: 120 m
- diametro sonda: 32 mm
- tipologia cementazione: malta termica cementizia (Termoplast)
- fluido termovettore: acqua pura
- profondità perforazione: 120 m;
- diametro perforazione: 127 mm;
- additivo di perforazione: acqua di circolazione;

- l'ubicazione dell'impianto non ricade entro un raggio di 200 m da pozzi ad utilizzo idropotabile pubblico;

Dato atto che dalla documentazione presentata, a seguito di istruttoria svolta dagli uffici competenti, non è stato evidenziato nessun vincolo che osti alla realizzazione dell'impianto;

Ritenuto di poter procedere ad autorizzare l'impianto;

Visti:

la L. 464/84 che prevede la realizzazione e la trasmissione ad ISPRA delle stratigrafie del sottosuolo derivanti da perforazioni superiori a 30 m di profondità;

il D.Lgs. 152/2006 - art. 104 e art. 121 e s.m.i.;

che con il n. di serie 01231298692161 e n. 01231298692159 è stato assolto l'obbligo di imposta di bollo per l'istanza e il presente provvedimento, ai sensi del D.P.R. n. 642/1972, come modificato con la L. 147/2013;

Dato atto che il procedimento si è concluso entro i termini al netto delle sospensioni previste per legge, (termine previsto 27 gennaio 2026), nel rispetto quindi dei termini, pubblicati sul sito dell'amministrazione alla pagina <http://www.cittametropolitana.ve.it/trasparenza/carta-dei-servizi-e-standard-di-qualit%C3%A0.html>

DETERMINA

- 1 di rilasciare al sig. Gernot Bluemel, in qualità di Legale Rappresentante della società GT3 Lido Immobiliare Srl, residente a Vienna (Austria), Via Radetzkystr. 13/14 CAP 1030, l'autorizzazione alla realizzazione e all'utilizzo del sistema di scambio termico con il sottosuolo senza movimentazione di acqua di falda, finalizzato al riscaldamento e raffrescamento, per riqualificazione del nuovo complesso edilizio dell'ex Ospedale al Mare, realizzato presso il Lungomare Gabriele d'Annunzio nel Comune di Venezia– Foglio 24 Mappali 120-318-346.secondo le modalità indicate nel progetto presentato con istanza prot. n. 76035 del 29.10.2025;
- 2 L'impianto dovrà inoltre essere realizzato osservando le seguenti prescrizioni:

la Direzione dei Lavori dovrà avvalersi di geologo abilitato, per la perforazione e la messa in opera delle sonde;

dovranno essere osservate le norme tecniche specifiche, nonché delle buone regole dell'arte durante le operazioni di perforazione. In particolare, deve essere posta attenzione affinché eventuali perdite di liquidi dal cantiere non si infiltrino nel suolo e nel sottosuolo. Il cantiere deve essere dotato di idonei presidi di emergenza per contenere fuoriuscite di liquidi potenzialmente contaminanti;

su ciascuna sonda deve essere svolta, a cura della Direzione Lavori, una **prova di circolazione** facendo scorrere acqua potabile all'interno di ogni coppia di tubazioni, allo scopo di verificare l'assenza di intasamenti interni che ne pregiudicherebbero il funzionamento. Successivamente deve essere eseguita una **prova di tenuta in pressione**, mediante sistemi ad aria o con acqua, tramite apposito manometro registratore, secondo le seguenti modalità:

- pressione di prova pari ad almeno 1,5 volte la pressione di esercizio e comunque non inferiore a 600 kPa (6 bar);
- precarico per un tempo non inferiore a 30 minuti;
- prova di tenuta: durata minima 1 ora;
- diminuzione di pressione tollerata durante la prova: 20 kPa (0,2 bar).

Se un test di tenuta dovesse dare esito negativo, va estratta l'acqua di riempimento dalla sonda difettosa e la stessa va ricolmata definitivamente e sigillata con miscela cementizia. L'esito delle prove di circolazione e di tenuta idraulica su ciascuna sonda va riportato nel Certificato di Conformità Tecnica della Perforazione rilasciato da geologo abilitato;

la posa delle condotte di collegamento tra le sonde ed il locale tecnico, deve essere svolta secondo le regole di buona tecnica atte a salvaguardare l'integrità dei collettori di raccordo e la resa energetica, come da "Regolamento provinciale per la realizzazione di sistemi di scambio termico con il sottosuolo", allegato 3, punto 7;

il materiale di risulta della perforazione deve essere gestito secondo le disposizioni previste nella parte IV del D.Lgs. 152/06;

qualora, in corso d'opera, i lavori prevedano interventi di modifica sostanziale rispetto alle originarie previsioni di progetto, anche per la presenza di eventi inerenti la natura e specificità dei beni sui quali si

interviene, o di rinvenimenti imprevisti o non prevedibili nella fase progettuale, dovrà essere redatto un Progetto di variante, che verrà sottoposto ad autorizzazione;

- 3 il titolare del presente provvedimento è tenuto alle seguenti comunicazioni obbligatorie:

almeno **10 giorni prima** dell'inizio dei lavori deve esserne data comunicazione all'Area Tutela Ambientale della Città Metropolitana di Venezia (via Forte Marghera 191, 30173 Venezia Mestre);

trasmissione all'ISPRA ai sensi della Legge n. 464/1984, alla Regione, Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste – Sezione Geologia e Georisorse (DGRV 985/2013) e al Servizio Difesa del Suolo e Tutela del Territorio della Città Metropolitana di Venezia, **entro 30 giorni** dall'ultimazione dei lavori di terebrazione, di tutti i dati e informazioni inerenti le perforazioni effettuate e delle stratigrafie da esse ricavate, indicate su apposite mappe;

invio all'Area Tutela Ambientale della Città Metropolitana di Venezia, all'ISPRA ed al Comune sede dell'impianto, **entro 30 giorni** dalla conclusione dei lavori, della seguente documentazione:

certificato di Regolare Esecuzione, a firma del Direttore dei Lavori e di un Geologo abilitato, attestante la corretta realizzazione delle perforazioni, della cementazione dei fori e l'isolamento delle eventuali falde acquifere attraversate, nonché la rispondenza delle opere e del sito alle assunzioni di progetto. La ditta dovrà dar conto nel certificato di regolare esecuzione anche di eventuali modifiche di modesta entità rispetto al progetto iniziale, restando necessarie in corso d'opera;

certificato di Conformità Tecnica della Perforazione inerente le verifiche di tenuta effettuate sulle sonde, sottoscritto dal Direttore dei Lavori;

cartografia dell'esatto posizionamento (profondità e localizzazione planimetrica delle condotte, dalle sonde geotermiche al locale tecnico, diametri e tipologia di materiale utilizzato);

trasmissione preventiva alla messa in esercizio dell'impianto, all'Area Tutela Ambientale della Città Metropolitana di Venezia, della relazione di collaudo funzionale dell'impianto di scambio termico sottoscritto da un tecnico impiantista abilitato;

- 4 l'impianto dovrà inoltre essere condotto osservando le seguenti prescrizioni:

il richiedente dovrà procedere alla attenta conduzione e manutenzione dell'impianto (tramite tecnico competente) e dovrà annotare gli interventi di manutenzione ordinaria/controlli e straordinaria in un apposito registro, che dovrà essere tenuto a disposizione degli organi di controllo;

- 5 di rilasciare la presente autorizzazione esclusivamente ai fini della protezione delle acque sotterranee, pertanto per ogni altro aspetto dovranno essere informati e coinvolti gli Enti competenti;

- 6 di trasmettere la presente determinazione, per quanto di competenza, alla Regione Veneto – Direzione difesa suolo e della costa e al Comune di Venezia.

Avverso la presente determina è ammessa proposizione di riscontro giurisdizionale avanti al Tribunale Amministrativo Regionale competente per territorio, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di notifica del presente da parte della Ditta interessata.

Si dichiara che l'operazione oggetto del presente provvedimento non presenta elementi di anomalia tali da proporre l'invio di una delle comunicazioni previste dal provvedimento del Direttore dell'Unità di informazione finanziaria (U.I.F.) per l'Italia del 23 aprile 2018.

Si attesta, ai sensi dell'art. 147-bis, comma 1, del d.lgs n. 267/2000, la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa relativa al presente provvedimento.

La dirigente
Cristiana Scarpa
atto firmato digitalmente