

## INCUBATORE EX CNOMV

L'incubatore ex Cnomv si trova nella zona più panoramica della Giudecca, antico quartiere storico della città di Venezia affacciato sul bacino di San Marco.

Facilmente raggiungibile dalla Ferrovia, da Piazzale Roma, da Tronchetto e da piazza San Marco è stato restaurato completamente a cura dell'amministrazione comunale di Venezia, con il contributo del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale *Obiettivo 2, Docup 2000-2006, Regione del Veneto*.

Questo incubatore di impresa è dotato di impianti tecnologici all'avanguardia nel rispetto dell'ambiente e dei risparmi energetici ed inoltre gli spazi destinati agli uffici sono stati studiati per essere facilmente personalizzati ed adattati alle esigenze di singole P.M.I. (Piccola Media Impresa). Nessuna barriera architettonica preclude l'utilizzo della struttura da parte delle persone diversamente abili.

Sviluppato su tre piani di circa 1000 mq. ciascuno, l'immobile è caratterizzato dalla suddivisione degli spazi perimetrali che individuano le zone di lavoro e le sale riunioni. Ogni piano dispone di servizi igienici, scale e ascensore.

All'ingresso, al piano terra, si trova la reception e la zona per la sorveglianza, inoltre trovano posto altri tre spazi comuni: una sala d'attesa, un laboratorio informatico con 12 postazioni utente ed una piccola sala riunioni. Al primo piano è presente un'ampia sala multifunzione, per conferenze e/o riunioni, facilmente suddivisibile in due spazi grazie alla presenza di pareti mobili. Al secondo piano si trova un'altra sala riunioni più piccola ad uso comune. L'utilizzo delle migliori tecnologie presenti sul mercato rendono l'incubatore ex Cnomv particolarmente adatto all'insediamento di P.M.I. ad alto sviluppo tecnologico ed innovative nell'ambito dei servizi. In particolare si segnala il cablaggio informatico strutturale completo integrato con rete wireless, il controllo computerizzato per la supervisione e il controllo degli accessi, l'illuminazione regolata automaticamente a seconda dell'intensità luminosa proveniente dall'esterno, il riciclo dell'acqua piovana da utilizzare per i w.c., l'aspirazione delle polveri con sistema centralizzato.

L'impianto di trattamento d'aria consente l'ottimale riscaldamento invernale e condizionamento estivo, personalizzabili ad ogni esigenza.



## La storia

Il luogo dove sorge l'incubatore di imprese ex CNOMV è ricco di storia. La pianta prospettica di Jacopo De' Barbari (XVI secolo) mostra i fronti interni meridionali di due importanti palazzi del Quattrocento della Giudecca. Uno di questi palazzi è la Rocca Bianca, la casa di vacanza dei Visconti, signori di Milano, con lo splendido giardino famoso per le sontuose feste che i proprietari organizzavano.

La pianta di Venezia di L. Ughi del 1729 riporta la forma a giardino privato dell'intera area mentre quella di G. Combatti (1846) segnala l'avvenuta trasformazione in orti, come del resto era avvenuto per quasi tutte le aree scoperte dell'isola, mentre gli edifici lungo la fondamenta erano stati trasformati in magazzini di granaglie. All'estremità meridionale del lembo di terra si era invece insediato il cantiere navale di Giovanni Vianello.

Agli inizi del Novecento tutta l'area subì delle profonde trasformazioni produttive e quindi edilizie. Nel 1905 il Comune di Venezia dispose di gestire direttamente il servizio di navigazione interna a vapore, costituendo l'*Azienda Comunale di Navigazione Interna Lagunare* (A.C.N.I.L.) ed assegnandole, per le attività di cantiere, il complesso del vecchio cantiere Vianello. Tutti gli edifici furono ristrutturati e vennero costruiti nuovi scali. L'intervento più consistente fu quello attuato dalla ditta di costruzioni meccaniche Fonderie Neville che aveva

acquisito il complesso dell'ex Rocca Bianca ed aveva avviato un progetto di ristrutturazione degli edifici esistenti, realizzando tre grandi capannoni la cui costruzione terminò nel 1906.

Al termine delle opere di costruzione la ditta Neville cessò l'attività e l'opificio, compresi i macchinari, venne rilevato dalla *Società Anonima Veneziana Industrie Navali e Meccaniche* (S.A.V.I.N.E.M) che ne ampliò anche l'attività aggiungendo quelle legate ad un cantiere navale e ad un bacino di carenaggio. La S.A.V.I.N.E.M., nel 1917, trasferì le attività e i macchinari a Piombino e l'intera area venne acquistata dalla *Società Anonima Cantieri Navali ed Acciaierie di Venezia* con lo scopo di creare un grande stabilimento siderurgico e navale.

Il complesso venne ancora una volta completamente ristrutturato per la produzione di draghe, escavatori, battelli di medio tonnellaggio, rimorchiatori e galleggianti vari, condotti per impianti idroelettrici ecc. Intorno agli anni '30 del secolo scorso la società si trasformò in *Cantieri Navali ed Officine Meccaniche di Venezia* (C.N.O.M.V.) e dopo la Seconda Guerra Mondiale acquisì anche l'area già occupata dai cantieri dell'A.C.N.I.L., trasferiti dal 1942 a Sant'Elena. Nel 1952/53 gli edifici storici di cui si è precedentemente parlato furono ristrutturati e verso la fine degli anni '60 del secolo scorso anche i C.N.O.M.V. si trasferirono occupando una parte dell'Arsenale. Il Comune di Venezia acquistò successivamente l'intera area ex C.N.O.M.V. che, dopo un periodo di iniziale abbandono, è stata oggetto di un articolato programma di trasformazione e riqualificazione urbana.

La prima fase degli interventi ha interessato il recupero delle aree esterne con l'insediamento del Consorzio Cantierista Minore Veneziana (C.C.M.V.) e il restauro dell'edificio principale per la realizzazione dell'incubatore di imprese.

## Come raggiungerlo

L'incubatore è raggiungibile:

- da S. Marco con i battelli n. 42 o n. 2.
- dalle Zattere con il battello n. 2
- da Piazzale Roma con i battelli n. 41 o n. 2.
- dalla Ferrovia con i battelli n. 41 o n. 2.

Per raggiungere l'incubatore si può scendere alla fermata *Palanca* o *Redentore*.

## Modalità di incubazione e periodo di permanenza

I lotti vengono assegnati a seguito della presentazione della domanda dopo la pubblicazione del bando da parte del Comune di Venezia e dopo una selezione pubblica di P.M.I. Tutti i documenti necessari per presentare la domanda e il bando di riferimento sono presenti nel sito del Comune di Venezia.

La permanenza di ciascuna impresa nell'incubatore ha durata di anni 3 rinnovabili per altri 3, previa nuova valutazione, salvo disdetta da parte dell'utilizzatore.

## Imprese ammissibili

Sono ammesse al bando di accesso all'incubatore di impresa tutte le P.M.I., anche costituite in consorzio, ai sensi del D.M. 18 settembre 1997, le imprese di nuova creazione che risultano iscritte alla C.C.I.A.A. (Camera di Commercio, Industria, Artigianato e Agricoltura) entro l'anno antecedente alla data di presentazione della domanda di inserimento nell'incubatore e operanti nel settore della produzione di servizi che rientrino nelle seguenti classi ISTAT ATECOFIN 2004:

I 64.2 TELECOMUNICAZIONI

J ATTIVITÀ FINANZIARIE

K ATTIVITÀ IMMOBILIARI, NOLEGGIO, INFORMATICA, RICERCA, SERVIZI ALLE IMPRESE

M ISTRUZIONE  
 N SANITÀ E ASSISTENZA SOCIALE  
 O ALTRI SERVIZI PUBBLICI, SOCIALI E PERSONALI  
 Q ORGANIZZAZIONI ED ORGANISMI EXTRATERRITORIALI

Sono inoltre ammesse anche le attività di servizio delle altre classi come le sedi legali, gli uffici amministrativi, le sedi di rappresentanza e gli show room. Sono altresì ammesse al bando tutte le costituende P.M.I. (anche costituite in consorzio) che avranno l'obbligo di costituirsi entro la data di firma del contratto di concessione, pena l'immediata esclusione.

Sono escluse dal presente bando le imprese che esercitano l'attività di intermediazione di beni.

## Servizi a disposizione

In base al bando ciascuna P.M.I. insediata stipulerà un contratto di servizi con l'amministrazione comunale o con un altro soggetto individuato dalla medesima ed incaricato di sostenere lo sviluppo delle P.M.I. insediate.

A titolo esemplificativo i servizi offerti di cui potranno usufruire le imprese assegnatarie sono:

- servizi condivisi: utenze comuni (riscaldamento, illuminazione, energia elettrica, smaltimento rifiuti, acqua) e pulizia per gli spazi comuni, manutenzione, centralino/reception/distribuzione posta, gestione sale conferenze/riunioni. Ciascun assegnatario è tenuto a versare, per i servizi condivisi, un importo proporzionale alla quota millesimale posseduta;
- utenze in uso esclusivo e dedicato: ciascun assegnatario è tenuto a versare la quota corrispondente al consumo diretto delle utenze in uso esclusivo e dedicato, inclusa la telefonia e il traffico dati;
- servizi a richiesta, offerti sulla base di un tariffario dichiarato nel contratto di prestazione di servizi siglato con l'azienda;
- assistenza e consulenza operativa per lo sviluppo di progetti europei;
- servizio di aggiornamento informativo relativo ai progetti europei;
- supporto alla predisposizione di business plan;
- analisi di fattibilità di progetti imprenditoriali;
- orientamento nella predisposizione di domande di finanziamento

## Servizi logistici

	Servizi base	Servizi a pagamento
Disponibilità di spazi fisici (moduli)	X	
Fornitura di acqua potabile	X	
Fornitura di energia elettrica	X	
Climatizzazione invernale ed estiva dei locali	X	
Allacciamento rete telefonica	X	
Connettività ad internet	X	
Impianto di allarme	X	
Utilizzo sala riunioni	X	
Utilizzo sala formazione		X
Utilizzo sala conferenze		X
Spazi per mostre / esposizioni	N.D.	
Posto macchina autorimessa	N.D.	
Posto macchina aggiuntivo autorimessa	N.D.	
Utilizzo parcheggio esterno	N.D.	
Magazzini	N.D.	

## Servizi generali

	Servizi base	Servizi a pagamento
Centralino (automatico)	X	
Fax e fotocopiatore	N.D.	
Ritiro dei rifiuti solidi urbani	X	
Servizi di pulizia moduli e parti comuni		X
Manutenzione ordinaria degli impianti	X	
Assicurazione dell'immobile	X	
Sorveglianza e sicurezza	X	
Pagina web istituzionale	X	
Indirizzo posta elettronica	N.D.	
Spese condominiali	X	

## Servizi gestionali

	Servizi base	Servizi a pagamento
Assistenza fiscale / tributaria /assicurativa	N.D.	
Servizio paghe	N.D.	
Assistenza / consulenza in materia di ambiente e sicurezza	N.D.	
Assistenza legale	N.D.	
Informazione sugli strumenti normativi di agevolazione per investimenti materiali o immateriali	N.D.	
Redazione e gestione di istanze per l'ottenimento di contributi pubblici	N.D.	

## Servizi innovativi

	Servizi base	Servizi a pagamento
Strumenti finanziari per lo start-up d'impresa	N.D.	
Consulenza direzionale	N.D.	
Assistenza nella tutela della proprietà intellettuale	N.D.	
Consulenza marketing strategico	N.D.	
Prototipazione rapida	N.D.	
Connessione a banche dati di materiali innovativi	N.D.	
Trasferimento tecnologico	N.D.	
Network con centri di ricerca e Università	N.D.	
Network con laboratori di certificazione di prodotto	N.D.	

## Formazione

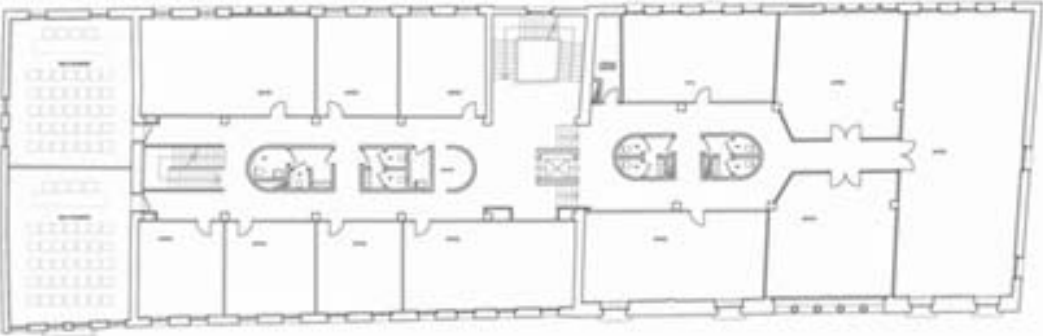
	Servizi base	Servizi a pagamento
Incontri formativi	N.D.	
Seminari	N.D.	
Corsi di formazione per neo-imprenditori	A cadenza diversa	
Corsi di formazione manageriali	A cadenza diversa	

# Planimetria

PIANO TERRA - GROUND FLOOR



PRIMO PIANO - FIRST FLOOR



SECONDO PIANO - SECOND FLOOR

