

**COMUNE DI SAN GIORGIO DI NOGARO
PROVINCIA DI UDINE**

**AFFITTO DI AREE, IMPIANTI E STRUTTURE DI
PORTO MARGRETH**

STATO DI CONSISTENZA BENI IMMOBILI

Degli immobili in gestione al Consorzio per lo Sviluppo Industriale del Friuli Centrale, siti in Comune di San Giorgio di Nogaro in località porto Margreth.

A – INDIVIDUAZIONE DEGLI IMMOBILI:

1. Piazzale Margreth area di circa complessivi mq.160.910 come meglio indicata nell'unita planimetria sub1 convenzionalmente indicata come l'area retrostante la fascia demaniale frontecanale.
2. magazzini di deposito merci di circa mq. 15.500 (superficie rientrante nella complessiva di mq 160.910) quali piazzale, tettoie, magazzino chiuso da usarsi solo come deposito per la merce allo stato nazionale e comunitario assoggettandosi, nelle regole di deposito, a quanto stabilito dal gestore delle stesse aree nella veste di Deposito Doganale.
3. stadera mista ferroviaria e stradale;
4. stadera mista ferroviaria e stradale lungo la banchina;
5. impianto di fornitura acqua potabile;
6. impianto illuminazione e forza motrice portuale;
7. impianti antincendio;
8. raccordo ferroviario;
9. rete fognaria e impianti connessi;
10. impianto di trattamento acque meteoriche rottami con vasca deposito

rottami

11. impianto di videosorveglianza e controllo accessi;

12. recinzioni e portoni;

B – DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

1) AREA DI PIAZZALE MARGRETH: Si tratta di un'area di circa complessivi mq 160.910 all'interno del porto Margreth ed evidenziata con la retinatura blu planimetria denominata "Tav 01 planimetria generale". L'area comprende aree pavimentate con calcestruzzi fibrorinforzati, aree asfaltate per il transito dei mezzi, impianti e strutture che saranno ampiamente relazionate in seguito.

2) MAGAZZINI DI DEPOSITO MERCI E AREE DI DEPOSITO.

I magazzini deposito merci comprendono le seguenti strutture:

a. *Magazzini coperti*: sono composti da nove moduli simmetrici. Sono presenti n. 18 portoni ripartiti sui lati esposti a est e a ovest della struttura. All'esterno sul lato sud è presente una scala metallica per l'accesso alla copertura. Sulla copertura dei magazzini longitudinalmente sono presenti due file di lucernai apribili con comando motorizzato e quattro file fisse. E' presente l'impianto antincendio sia all'esterno della struttura che all'interno, collegato alla rete di distribuzione portuale. Per quanto riguarda l'impianto elettrico d'illuminazione sono presenti:

- n. 3 fari alogeni per l'illuminazione esterna dei magazzini posizionati lungo la facciata est e sud;
- n. 12 punti d'illuminazione sospesi all'interno di ogni modulo;
- n. 8 fari alogeni a parete all'interno di ogni modulo;
- n. 2 lampade d'emergenza all'interno di ogni modulo;
- n. 1 quadro elettrico di controllo all'interno di ogni modulo;
- n. 1 gruppo prese per esterni all'interno di ogni modulo;

- n. 1 quadro di controllo cupolini motorizzati all'interno di ogni modulo;
- n. 1 sezionatore d'emergenza;

A ridosso della cabina di trasformazione è presente il vano contatori accessibile dall'esterno del porto e il vano interruttori di sicurezza accessibile dall'interno del porto. Sono presenti 9 utenze a servizio delle unità interne e 1 per l'illuminazione esterna dei magazzini.

b. *Tettoie deposito materiali sud*: sono composte da sei moduli simmetrici con copertura in lamiera zincata e pilastri in acciaio. Per quanto riguarda l'impianto elettrico d'illuminazione è da precisare che l'impianto di terra dell'intera struttura è collegato a quello generale portuale mentre l'alimentazione elettrica è garantita dall'utenza portuale in cabina di trasformazione sud 1 (la derivazione è protetta da interruttori differenziali all'interno della cabina). Sono presenti complessivamente i seguenti impianti:

- n. 24 punti d'illuminazione sospesi;
- n. 12 plafoniere stagne d'emergenza sospese;
- n. 4 gruppi prese di tipo industriale;
- n. 1 quadro elettrico di controllo.

c. *Tettoie deposito materiali nord*: sono composte da sei moduli simmetrici con copertura in lamiera zincata e pilastri in acciaio. Per quanto riguarda l'impianto elettrico d'illuminazione è da precisare che l'impianto di terra dell'intera struttura è collegato a quello generale portuale mentre l'alimentazione elettrica è garantita dall'utenza portuale in cabina di trasformazione n. 3 centrale posto a lato dell'impianto trattamento acque (la derivazione è protetta da interruttori differenziali all'interno della cabina). Sono presenti complessivamente i seguenti impianti:

- n. 28 punti d'illuminazione sospesi da 400W SAP (+14 lampade ai vapori di quarzo 250W);
- n. 14 gruppi emergenza 36W sospesi;

- n. 5 gruppi prese di tipo industriale;
 - n. 1 quadro elettrico di controllo.
- d. *Aree di deposito scoperte*: sono in parte destinate a deposito doganale e in parte a deposito semplice. Sono situate nell'area adiacente le tettoie metalliche sud e nella parte nord e sono realizzate con calcestruzzo e asfalto fibrorinforzato a fronte degli elevati carichi stoccati.

3) STADERA MISTA FERROVIARIA STRADALE.

Si tratta di un impianto di pesatura misto ferroviario stradale posto nella parte nord portuale e vicino al cancello ferroviario di porto Margreth.

Oltre ai dispositivi di pesatura, all'interno della cabina è presente un quadro elettrico con gli interruttori differenziali di sicurezza.

4) STADERA MISTA FERROVIARIA STRADALE BANCHINA.

Si tratta di un impianto di pesatura misto ferroviario stradale posto lungo la banchina di porto Margreth.

Oltre ai dispositivi di pesatura, all'interno della cabina è presente un quadro elettrico con gli interruttori differenziali di sicurezza.

5) IMPIANTO DI FORNITURA ACQUA POTABILE NAVI.

Tale impianto è stato realizzato al fine del rifornimento di acqua potabile alle navi presso la banchina portuale. La linea di adduzione posta in banchina, entro la fascia demaniale di 40 metri è composta da 17 punti di distribuzione posti entro pozzetti. L'impianto di adduzione è composto dal pozzo di prelevamento acqua, dall'impianto di pressurizzazione posto presso il vano tecnico della palazzina servizi portuali e dalla relativa condotta.

Il pozzo è protetto da un manufatto in lamiera zincata con porta d'ingresso, al cui interno sono presenti oltre alle valvole d'intercettazione i contatori per la misura dell'acqua erogata. La tubazione di adduzione proveniente dal pozzo si sdoppia in due linee separate serventi una l'impianto di distribuzione idrica alle navi e l'altro la palazzina servizi portuali.

All'interno del vano tecnico trova spazio l'impianto di pressurizzazione preassemblato e costituito da due pompe, da vasi d'espansione e da dispositivi d'intercettazione, taratura e misura. L'alimentazione elettrica di tale apparecchiatura è derivata da un'utenza attualmente intestata al Consorzio. E' presente però un contatore d'energia per quantificare l'esatto consumo dell'apparecchiatura. La tubazione di adduzione che dal vano tecnico raggiunge il pozzetto nei pressi della fascia demaniale della banchina Margreth, è in polietilene ad alta densità PN 16 e diametro 110 adatto ai fini potabili.

6) IMPIANTO ILLUMINAZIONE E FORZA MOTRICE PORTUALE.

Gli impianti portuali (ad esclusione di magazzini, palazzina servizi, officine, garitte e box containers) sono collegati alle tre cabine di trasformazione. La cabina portuale sud 1 (parte centrale del porto lungo la recinzione) serve gli impianti posti al centro sud del porto (impianto illuminazione centro sud, n. 8 torri faro centro sud e la stazione antincendio sud), la cabina nord 2 serve la stazione antincendio nord, l'impianto di sollevamento disoleatore nord e n. 4 torri faro nord mentre la cabina elettrica 3 centrale (nei pressi dell'impianto di trattamento acque rottami) serve l'impianto d'illuminazione nord (ad eccezione delle torri faro), le tettoie nord e l'impianto di trattamento acque rottami. Sono così suddivise:

a. *Cabina elettrica 1 sud*: è suddivisa in tre sezioni:

- Vano ENEL il cui accesso è possibile solamente da parte dei tecnici dell'ENEL e solamente dall'esterno di porto Margreth;
- Vano cabina di trasformazione: al suo interno sono presenti il contatore Enel generale portuale da 120 kW di potenza impegnata (in media tensione) a cui è collegato il trasformatore per la conversione della corrente elettrica da media a bassa tensione. Da detto contatore si diramano le linee in media serventi le altre due cabine elettriche poste a nord e al centro del porto. Sono presenti inoltre i due quadri elettrici generali per gli impianti serviti dalla cabina. Il trasformatore alimenta l'impianto

d'illuminazione e forza motrice portuale sud, le 8 torri faro centro sud, l'impianto d'illuminazione e forza motrice delle tettoie metalliche sud, le due stadere, la stazione di pressurizzazione antincendio vecchia, i quadri elettrici dei disoleatori posti al centro sud del porto. Sono depositati all'interno della cabina i carrelli per la movimentazione delle corone delle torri faro;

- Vano cabina gruppo Elettrogeno: al suo interno è presente il gruppo elettrogeno collegato alla rete di bassa tensione e che serve tutti gli impianti precedentemente illustrati. E' presente, inoltre, il quadro generale di controllo, tutti i dispositivi di sicurezza previsti dalla normativa vigente e i dispositivi di risparmio energetico dell'illuminazione portuale e i gruppi di regolarizzazione di tensione alle torri faro. All'esterno del vano è presente una cisterna interrata contenente il gasolio necessario al funzionamento del gruppo.
- b. *Cabina elettrica 2 nord*: è suddivisa in due sezioni:
- Vano cabina di trasformazione: al suo interno è presente il trasformatore per la conversione della corrente elettrica da media a bassa tensione che riceve l'alimentazione dall'utenza Enel della cabina sud. E' presente inoltre il quadro elettrico generale per gli impianti serviti dalla cabina. Il trasformatore alimenta, la stazione di pressurizzazione antincendio nord, le 4 torri faro nord l'impianto di sollevamento del disoleatore posto a nord del porto.
 - Vano cabina gruppo Elettrogeno: al suo interno è presente il gruppo elettrogeno collegato alla rete di bassa tensione e che serve tutti gli impianti sopra illustrati. E' presente, inoltre, il quadro generale di controllo e tutti i dispositivi di sicurezza previsti dalla normativa vigente. All'esterno del vano è presente una cisterna interrata contenente il gasolio necessario al funzionamento del gruppo.

- c. *Cabina elettrica 3 centrale*: è suddivisa in due sezioni:
- Vano cabina di trasformazione: al suo interno è presente il trasformatore per la conversione della corrente elettrica da media a bassa tensione che riceve l'alimentazione dall'utenza Enel della cabina sud.
 - Vano cabina BT: al suo interno è presente il quadro elettrico generale per gli impianti serviti dalla cabina e i dispositivi di risparmio energetico dell'illuminazione portuale nord (ad eccezione delle torri faro). Il trasformatore alimenta l'impianto d'illuminazione nord (ad eccezione delle torri faro), le tettoie nord e l'impianto di trattamento acque rottami.
- d. *Torri faro sud*: sono presenti nella parte sud della banchina Margreth, collegate direttamente alla cabina di trasformazione sud e oggetto di un recente intervento di sostituzione dei proiettori con tecnologia a LED. Sono presenti n. 8 torri faro dell'altezza di circa m 30 composte da n. 6 proiettori LED da 549 W cad per una potenza complessiva per torre pari a 3294 W. Le torri faro sono protette dagli urti accidentali da idonee strutture metalliche esterne. Per ottimizzare i consumi sono presenti all'interno della cabina vecchia sud i dispositivi di risparmio energetico e i regolatori di tensione a servizio delle torri sopraccitate.
- e. *Torri faro nord*: sono presenti nella parte nord della banchina Margreth, collegate direttamente alla cabina di trasformazione sud e oggetto di un recente intervento di sostituzione dei proiettori con tecnologia a LED. Sono installate n. 4 torri faro dell'altezza di circa m 30 composte da n. 6 proiettori LED da 549 W cad per una potenza complessiva per torre pari a 3294 W. Le torri faro sono protette dagli urti accidentali da idonee strutture metalliche esterne. Per ottimizzare i consumi sono presenti all'interno della cabina nord i dispositivi di risparmio energetico e i regolatori di tensione a servizio delle torri sopraccitate.

f. *Pali illuminazione portuali*: sono presenti nella parte nord, centro e sud di porto Margreth e sono collegati direttamente alle cabine di trasformazione sud 1 e centrale 3. Sono presenti i seguenti punti d'illuminazione:

- n. 11 pali equipaggiati con 1 lampada SAP da 250 W esterni al recinto portuale;
- n. 5 pali equipaggiati con 1 lampada SAP da 250 W;
- n. 6 punti luce con 1 lampada SAP da 250 W installati sulla struttura delle tettoie metalliche sud;
- n. 3 pali equipaggiati con 3 lampade SAP da 250 W;
- n. 32 pali equipaggiati con 2 lampade SAP da 150 W;

Per ottimizzare i consumi sono presenti all'interno delle cabine sud e centro i dispositivi di risparmio energetico e i regolatori di tensione a servizio dei punti luce sopraccitati.

7) IMPIANTO ANTINCENDIO.

L'impianto antincendio portuale è formato dalle linee di alimentazione, dagli idranti UNI 70, dalle cassette antincendio UNI 45, dalle lance e manichette, dai dispositivi di pressurizzazione e dagli estintori portatili. Si specifica che attualmente sono in fase di realizzazione una serie di interventi di carattere straordinario finanziati con fondi regionali finalizzati alla ristrutturazione di parte dell'impianto antincendio con sostituzione di componenti deteriorate relative alle linee di distribuzione, idranti e stazioni di pressurizzazione. L'impianto è così composto:

- *Cabina di pressurizzazione - sud*: è situata nella parte sud di porto Margreth. E' realizzata con una struttura prefabbricata al cui interno sono installate le apparecchiature e dispositivi necessari alla pressurizzazione dell'acqua che va ad alimentare la linea antincendio. L'acqua viene pompata dal pozzo artesiano dedicato (la cui concessione è ancora intestata al Consorzio Aussa - Corno), direttamente a una vasca in cls al cui interno sono presenti le sonde segnalanti il livello dell'acqua. Sulla

tubazione proveniente dal pozzo è installato un contatore per la misurazione della quantità d'acqua prelevata. Dalla vasca d'accumulo l'acqua viene pompata alla linea antincendio da quattro elettropompe marca Dab, due della potenza di 30 kW e due di 4 kW. Sono presenti sulle linee delle elettropompe i dispositivi d'intercettazione quali valvole di non ritorno, saracinesche e i giunti antivibranti. Tutte le tubazioni di collegamento sono realizzate in acciaio inossidabile. A monte delle elettropompe è presente un autoclave completa di pressostati e di un compressore per la formazione del cuscino d'aria dell'autoclave. Tutto l'impianto è comandato dal quadro elettrico all'interno di detta stazione di pressurizzazione la cui alimentazione deriva dalla cabina elettrica 1 sud. Sul quadro generale della cabina elettrica è presente un interruttore differenziale dedicato all'impianto antincendio sopradescritto. All'esterno della struttura è presente un attacco motopompa UNI 70 corredato dai dispositivi richiesti.

- *Cabina di pressurizzazione - nord*: è situata nella parte nord di porto Margreth. E' realizzata con una struttura prefabbricata al cui interno sono installate le apparecchiature e dispositivi necessari alla pressurizzazione dell'acqua che va ad alimentare la linea antincendio. L'acqua viene pompata dal pozzo artesiano dedicato (la cui concessione è ancora intestata al Consorzio Aussa - Corno), direttamente a una vasca in cls al cui interno sono presenti le sonde segnalanti il livello dell'acqua. Sulla tubazione proveniente dal pozzo è installato un contatore per la misurazione della quantità d'acqua prelevata. Dalla vasca d'accumulo l'acqua viene pompata alla linea antincendio da due elettropompe della potenza di 22 kW e da una pilota. Sono presenti sulle linee delle elettropompe due serbatoi di innesco pompe, i dispositivi d'intercettazione quali valvole di non

ritorno, saracinesche e i giunti antivibranti, i pressostati, i vasi d'espansione. Tutte le tubazioni di collegamento sono realizzate in polietilene ad alta densità. E' presente all'esterno della struttura un attacco motopompa UNI 70 corredato dai dispositivi richiesti. Sono presenti n. 3 quadri elettrici per le elettropompe completi di dispositivi di blocco e allarme visivo e acustico. Tutto l'impianto è comandato dal quadro elettrico generale all'interno di detto fabbricato antincendio la cui alimentazione deriva dalla cabina elettrica nord 2. Sul quadro generale della cabina elettrica nuova è presente un interruttore differenziale dedicato a detto impianto antincendio.

- *Linea impianto antincendio:* Il circuito dell'impianto antincendio è collegato ad anello alle due stazioni di pressurizzazione che funzionano in parallelo. E' composto da tubazioni in polietilene, da valvole d'intercettazione, da idranti soprasuolo, da idranti sottosuolo, da cassette UNI 45 poste a servizio dei magazzini, della palazzina servizi, della pesa portuale e della cabina elettrica vecchia. Sono stati realizzati dei muretti di protezione per gli idranti presenti in banchina Sono presenti:
 - n. 22 idranti soprasuolo UNI 70 con coperchio antivandalo (12 con muretti di protezione);
 - n. 16 idranti sottosuolo UNI 70 con coperchio antivandalo ;
 - n. 24 cassette UNI 45 a parete complete di manichette e lance;
 - n. 2 cassette UNI 70 a parete complete di manichette e lance;

8) RACCORDO FERROVIARIO.

Si tratta del raccordo ferroviario di porto Margreth che dal deviatoio presente presso la dorsale su via Fermi si dirama all'interno del recinto portuale per circa 4.300 ml e conta 23 deviatoi.

9) RETE FOGNARIA ACQUE METEORICHE E IMPIANTI CONNESSI.

E' composto dalle caditoie, dalle tubazioni di convogliamento delle acque meteoriche ai disoleatori, dai pozzetti, dai disoleatori, dai quadri di controllo e allarme dei disoleatori, e dagli impianti di sollevamento. E' tutt'ora in corso di adeguamento da parte della regione FVG l'impianto di disoleazione n. 3 nord del porto. L'impianto di scarico è suddiviso nei seguenti tratti:

- *Impianto di disoleazione 1 sud porto Margreth.* E' collocato nella parte sud di porto Margreth. Le acque meteoriche della parte sud di porto Margreth sono raccolte da caditoie poste sui piazzali portuali e confluiscono tramite tubazioni di scarico nel disoleatore che separa e raccoglie gli oli inquinanti. Il disoleatore è fornito di un quadro di controllo di funzionamento la cui alimentazione elettrica è assicurata dalla cabina sud 1. Le acque trattate confluiscono nel canale colatore Planais.
- *Impianto di disoleazione 2 centrale porto Margreth.* E' collocato nella parte centrale di porto Margreth. Le acque meteoriche della parte centrale di porto Margreth sono raccolte da caditoie poste sui piazzali portuali e confluiscono tramite tubazioni di scarico nel disoleatore che separa e raccoglie gli oli inquinanti. Il disoleatore è fornito di un quadro di controllo di funzionamento la cui alimentazione elettrica è assicurata dalla cabina sud 1. Le acque trattate confluiscono nel canale colatore Planais.
- *Impianto di disoleazione 3 nord porto Margreth.* E' collocato nella parte nord di porto. Le acque meteoriche della parte nord di porto Margreth sono raccolte da caditoie poste sui piazzali portuali e confluiscono tramite tubazioni di scarico nel disoleatore che separa e raccoglie gli oli inquinanti. Il disoleatore è fornito di un quadro di controllo di funzionamento. E' presente, inoltre, un impianto di sollevamento composto da quattro elettropompe di elevata potenza che convogliano le acque meteoriche trattate (provenienti dal bypass) nel fiume Corno. Le quattro elettropompe sono comandate da un quadro elettrico di

controllo posto nei pressi dell'impianto. L'alimentazione elettrica dell'impianto di sollevamento e del quadro di controllo del disoleatore è assicurata dalla cabina nord 2. Le acque trattate confluiscono nel fiume Corno.

10) IMPIANTO TRATTAMENTO ACQUE METEORICHE

All'interno del Piazzale Portuale Margreth, è presente su un'area di mq. 6.000 una vasca da destinare al deposito e movimentazione dei rottami ferrosi e, se necessario, di materiali sfusi quali il caolino, l'urea, l'argilla, il cloruro di potassio, nonché di altri prodotti chimici al momento non definiti al fine di azzerare la possibilità che questi materiali possano, per effetto del dilavamento o a seguito di eventi accidentali, rilasciare sostanze "inquinanti", anche successivamente ai primi 15 minuti di pioggia. L'acqua meteorica proveniente da detto piazzale impermeabile è convogliata all'impianto di trattamento chimico-fisico realizzato nella parte centro nord del porto. Detto impianto è costituito da una vasca di accumulo per raccolta di quanto sversato o dilavato e da apparecchiature per il trattamento di depurazione. Il processo di depurazione consente la precipitazione degli inquinanti, in particolare metalli, presenti nell'acqua sotto forma di sali insolubili quali idrossidi che, una volta separati dall'acqua, saranno smaltiti come fanghi e nel contempo, per quanto concerne le acque reflue, confluiranno nella rete fognaria CAFC. L'impianto è corredato da una recinzione in rete metallica, da un impianto d'illuminazione esterna e da un quadro elettrico generale di controllo.

11) IMPIANTO DI VIDEOSORVEGLIANZA E CONTROLLO ACCESSI

All'interno del Piazzale Portuale Margreth, è presente un impianto di videosorveglianza e un impianto di controllo accessi. L'impianto di videosorveglianza è composto da un server centrale di elaborazione e memorizzazione delle immagini posto presso un locale della palazzina servizi e da tre postazioni per la verifica e il controllo. Dette postazioni sono site una presso la citata palazzina, una presso la garitta della Guardia di

Finanza e una presso la Capitaneria di Porto Nogaro. Sono presenti n. dodici telecamere di ripresa, così definite:

- quattro del tipo orbitale dette Speed Dome PTZ;
- sei del tipo Telecamera Dome digitale a ripresa fissa 360;
- due del tipo mini Dome 3 MP installate presso il varco di accesso di porto Margreth.

Il sistema di controllo accesso automatizzato è corredato da lettori di badge a prossimità del tipo antivandalismo posizionati su apposite colonnine agli ingressi di Porto Margreth, Tali lettori sono dedicati alla gestione entrate pedonali e carraie. Il sistema inoltre è in grado di consentire automaticamente l'accesso alle autovetture e mezzi pesanti registrati mediante il sistema di riconoscimento targhe che sfrutta due telecamere di lettura poste al varco di accesso portuale e un software di gestione degli accessi.

12) RECINZIONI E PORTONI

L'intera area portuale è recintata tramite apposita recinzione. Sono presenti due cancelli scorrevoli in corrispondenza del varco di accesso per i mezzi eccezionali e in corrispondenza dell'ingresso ferroviario; per entrambi c'è la possibilità di ripristinare il comando automatico elettrificato. La recinzione portuale è realizzata parte con i pannelli prefabbricati in metallo tipo "Orsogril", parte in rete metallica e parte in muratura e si estende per circa 1.390 ml.