



Venezia, 05-07-2022

Nr. ordine 601

Al Sindaco Luigi Brugnaro

**e per conoscenza**

Alla Presidente del Consiglio comunale

Al Capo di Gabinetto del Sindaco

Ai Capogruppo consiliari

Al Vicesegretario Vicario

## INTERROGAZIONE

**Oggetto:** Area ex Scalera Film alla Giudecca: un caso da riaprire per rilanciare l'edilizia pubblica, il diritto alla casa e la rigenerazione urbana a Venezia

**Tipo di risposta richiesto:** scritta

**premesse**

**che** da molti anni il caso dell'area ex Scalera Film alla Giudecca permane irrisolto, mentre importanti attese aveva a suo tempo suscitato in città;

**che** con deliberazione n. 175 del 21.07.1997 il Consiglio Comunale di Venezia approvava il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica riferito all'ambito denominato "Molino Stucky – Scalera – Trevisan", sito sull'isola della Giudecca;

**che** quattro distinte convenzioni tra il Comune di Venezia e la società Molino Stucky s.r.l., proprietaria dell'immobile, (Convenzione del 29.09.1997, rep. 57306 notaio Francesco Candiani di Mestre; Convenzione del 23.11.2001, rep. 82559 notaio Francesco Candiani di Mestre; Convenzione del 22.05.2007, rep. 85626 notaio Massimo Luigi Sandi di Venezia; Convenzione del 24.03.2010, rep. 92662 notaio Massimo Luigi Sandi di Venezia), disciplinavano l'attuazione del predetto Piano Particolareggiato;

**che** a seguito di atti di fusione e conferimento di rami d'azienda da parte dell'originario proprietario, la titolarità delle posizioni giuridiche riferibili alla Molino Stucky s.r.l. in ordine all'attuazione del predetto Piano Particolareggiato è passata in capo alla società Acqua Marcia Immobiliare s.r.l.;

**che** nel 2001 Acqua Marcia, come corrispettivo della convenzione che agevola il restauro ad uso alberghiero dello Stucky, si impegnava a realizzare 50 unità abitative nella limitrofa area che era stata utilizzata dagli studi cinematografici della Scalera Film dall'inizio degli anni 40 sino all'inizio degli anni 50 e a cedere metà degli alloggi costruiti a prezzo convenzionato a favore di cittadini privi di altre proprietà a Venezia, ivi residenti o disposti a obbligarsi a trasferire a Venezia la propria residenza o attività lavorativa;

**che** in adempimento alla pattuizione contenuta nella Convenzione stipulata il 23.11.2001, la società Acqua Marcia Immobiliare s.r.l. ha presentato al Comune di Venezia, a titolo di garanzia, cinque polizze fideiussorie cd. a prima chiamata, di cui tre tuttora valide;

**che**, in particolare, l'intervento sull'area dell'ex Molino Stucky è stato completato nel 2007, e l'intervento sull'area "ex Scalera Film" è stato avviato ma mai completato;

**che** il 1° aprile 2010, in esecuzione delle convenzioni e degli atti integrativi 23 novembre 2001, 22 maggio 2007 e 24 marzo 2010, viene pubblicato il bando per la vendita a prezzo convenzionato del 50% delle superfici di sua proprietà relative alle Unità di Intervento R e T, corrispondenti ad un totale di 25 alloggi, per una superficie lorda media di mq. 77,67 (superficie lorda totale pari a mq. 1.942.-);

**che** a tale bando rispondono 52 nuclei familiari, versando un anticipo di 10mila euro;

**che** nel novembre 2010 il Comune estrae a sorte i vincitori;

**che** tre anni dopo l'impresa di costruzione, la ditta Tasca, interrompe i lavori di costruzione a causa dell'insolvenza della proprietà;

**che** la società Acqua Marcia viene sciolta e il suo compendio immobiliare, messo in vendita, mentre gli alloggi, semi costruiti, vengono abbandonati;

**che**, oltre all'obbligo da parte della proprietà (Acqua Marcia) di realizzare gli alloggi a prezzo calmierato, le convenzioni stabilivano anche la ristrutturazione di un' area per costituire un ampio parco pubblico da consegnare al Comune di Venezia, destinato agli abitanti della Giudecca e alla città tutta, previa bonifica del terreno inquinato;

**che** il 17.11.2009, la Regione Veneto aveva integrato il "Piano per la bonifica delle zone potenzialmente contaminate", inserendovi l'isola della Giudecca-area Scalera;

**che** la scheda tecnica regionale rivela un pessimo stato di salute di quella fascia di terreno a forma rettangolare che si affaccia alla Laguna sud, risultando contaminazioni oltre i limiti di legge, sia in Col. A (parchi pubblici e zone residenziali) e talvolta in Col. B ( per aree commerciali/industriali), inquinamento dovuto a metalli pesanti, IPA, diossine, idrocarburi, principalmente situato nella parte superiore della stratigrafia dei terreni;

**che** nel 2016, dopo un infinito contenzioso ben descritto nella deliberazione di giunta comunale n. 238 del 2 agosto 2016, si giunge alla stipula di un accordo di conciliazione tra il Comune di Venezia e la società "Acqua Marcia Immobiliare s.r.l. - in liquidazione, rappresentata dal suo liquidatore giudiziale nel quale si conviene di confermare l'efficacia delle previsioni e prescrizioni del Piano Particolareggiato relativo agli immobili delle aree ""ex Scalera" ed "ex Trevisan" nei termini consentiti dalla legge, mentre altresì si conferma:

- l'attuabilità dello stralcio Trevisan e dello stralcio Scalera mediante suddivisione in n. 2 singoli comparti autonomi funzionali
- la volontà di finalizzazione della procedura per la cessione di 25 (venticinque) alloggi a prezzo convenzionato
- il mantenimento della piena validità ed efficacia di tre polizze fideiussorie per importi pari a Euro 1.740.976,21, Euro 1.755.953,46 e Euro 859.258,26, rilasciate da Assicurazioni Generali SpA a favore della società Acqua Marcia Immobiliare s.r.l.;

**che**, per quanto a nostra conoscenza, le varie aste bandite dal liquidatore giudiziale sono andate deserte e, nonostante l'ultimo prezzo fosse stato notevolmente ribassato, nessun acquirente ha ritenuto vantaggioso assumersi gli obblighi derivanti dalle convenzioni e dall'accordo conciliativo;

**che** i 50 alloggi al grezzo e l'intera area della ex Scalera Film registrano un progressivo deterioramento (e deprezzamento).

Per uscire da questa situazione di stallo - vista anche la parte attiva avuta dall'Amministrazione Comunale in questa vicenda per favorire la residenzialità

## **interrogano il Sindaco**

### **per sapere**

**se** il progetto di messa in sicurezza permanente, approvato con decreto regionale n. 16 del 29.02.2012, che nel 2014 era all'attenzione della giunta comunale di Venezia, sia stato almeno in parte attuato dopo quella data o, comunque, a quale stadio sia oggi;

**se** intenda valutare la possibile acquisizione - diretta oppure tramite una società controllata - dell'intero complesso dell' ex Scalera, a un prezzo che tenga conto dei valori già convenzionati per il 50% degli alloggi, degli oneri per la bonifica del terreno e per la realizzazione del parco pubblico, degli oneri per il recupero e il completamento degli edifici alla luce dell'intervenuto degrado, della possibile escussione delle polizze;

**se** intenda, come a noi pare opportuno, emanare un nuovo bando nel quale dovranno essere preventivamente individuate:

- la quota parte dei 50 alloggi da rimettere in vendita a un prezzo convenzionato
- la quota parte da assegnare in locazione in regime di social housing, al fine di evitare ogni sorta di bando auto-paralizzante come ha insegnato la vicenda di via Pividor al Lido
- un punteggio aggiuntivo per i nuclei familiari riconosciuti idonei nel bando del 2010 e che siano a tutt'oggi in possesso dei requisiti soggettivi richiesti all'epoca

**se** non riconosca in questa vicenda e nell'intervento possibile e necessario oggi un rilancio delle politiche di social housing che porti a far cessare l'erosione del patrimonio dell'edilizia residenziale pubblica.

**Gianfranco Bettin**

Gianluca Trabucco  
Giuseppe Saccà  
Alessandro Baglioni  
Alberto Fantuzzo  
Emanuele Rosteghin  
Monica Sambo  
Paolo Ticozzi  
Emanuela Zanatta  
Giovanni Andrea Martini  
Sara Visman