



Venezia, 16-02-2021

Prot. nr. 88820

Al Consigliere comunale Giovanni Andrea Martini

e per conoscenza

Alla Presidente del Consiglio comunale

Ai Capogruppo consiliari

Al Capo di Gabinetto del Sindaco

Al Vicesegretario Vicario

GIUNTA COMUNALE
ASSESSORE MASSIMILIANO DE MARTIN

*Urbanistica
Edilizia privata
Ambiente*

Oggetto: risposta all'Interrogazione nr. d'ordine 114 inviata il 07-01-2021 con oggetto Ex Umberto Primo: siamo alla resa del Comune?

La Variante al P.R.G. per il Centro Storico di Mestre (approvata con D.G.R.V. n. 2572 del 15.07.1997) assegna all'area in esame le seguenti destinazioni urbanistiche:

- aree attrezzate a parco, gioco e sport – verde pubblico
- aree per attrezzature di interesse comune – uffici pubblici
- aree per attrezzature di interesse comune – servizio sanitario di quartiere
- spazi pubblici o di uso pubblico pedonalizzati
- viabilità esistente

(Allegato 1 - elaborato "Modalità di intervento, destinazioni d'uso, viabilità").

Con D.G.R.V. n. 54 del 16.01.2007, è stata approvata la Variante al P.R.G. per il Centro Storico di Mestre per il Compendio Umberto I°, che prevede la riconversione fisica e funzionale dell'intero compendio, attraverso le disposizioni e prescrizioni contenute in specifiche "Schede Norma";(Allegato 2).

Le indicazioni delle "Schede Norma" sono state recepite nel bando di un concorso di progettazione propedeutico all'approvazione del Piano di Recupero del compendio, cui sono subordinati gli interventi edilizi di riqualificazione dell'area.

Il concorso di progettazione è stato bandito dalla U.L.S.S. n. 12 Veneziana con delibera n. 882 del 15.06.2006. In esito alla procedura concorsuale è risultato vincitore il progetto presentato dallo studio del Prof. Giorgio Lombardi (Capogruppo), come da delibera U.L.S.S. n. 371 del 08.03.2007.

Con delibera n. 104 del 25.1.2007 del Direttore Generale, l'Azienda U.L.S.S. 12 Veneziana ha stabilito di procedere all'indizione di un'asta pubblica per l'alienazione dell'area dell'Umberto I; asta che si è tenuta in data 02.04.2007 e ha visto aggiudicatarie le società Il Rovere S.r.l. e DNG S.r.l..

Con delibera del Consiglio Comunale n. 29 del 01.02.2010, è stato approvato il Piano di Recupero di iniziativa pubblica, che disciplinava lo sviluppo edilizio dell'area attraverso specifici elaborati, tra cui una rappresentazione planivolumetrica.

Con atto a rogito del Notaio Alberto Gasparotti del 16.07.2010, è stata sottoscritta tra il Comune di Venezia e la Società DNG S.p.A., la Convenzione urbanistica per l'attuazione degli interventi pubblici e privati ricadenti nel perimetro del P. di R., come rappresentati negli elaborati progettuali (Allegato 3).

L'art. 17 della Convenzione, ha fissato la validità della stessa in dieci anni dalla data della stipula (fino al 16.07.2020), successivamente prorogata di diritto al 16.07.2023 per effetto dell'art. 30, c. 3bis, del decreto legge n. 69/2013, convertito in legge con modifiche dalla legge n. 98/2013. Tale termine è ulteriormente prorogato di qualche mese per effetto dei DPCM approvati per fronteggiare l'emergenza Covid-19.

La Convenzione urbanistica prevede l'impegno del soggetto attuatore a cedere al Comune di Venezia e asservire all'uso pubblico le aree ed opere destinate a standard secondario, per una superficie di 32.816 mq, di cui:

- 15.997 mq a verde (in cessione al Comune)
- 16.819 mq per spazi pedonalizzati (in asservimento all'uso pubblico).

Inoltre, all'art. 3 comma 4, la Convenzione prevede: "Gli edifici esistenti destinati ad Attrezzature di Interesse Collettivo, con Superficie lorda di pavimento (Sp) pari a 8.500 mq, rappresentati graficamente nell'allegato Sub. B/2 - (Tav. n. 7.1), ai sensi dell'art. 8 delle N.T.G.A. della vigente Variante al P.R.G. per la Terraferma (approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 03.12.2004 e n. 2141 del 29.07.2008), potranno essere utilizzati dalla Parte Attuatrice o aventi causa come centri civici, sedi per organi ed uffici amministrativi decentrati, attrezzature collettive (servizi sociali, sanitari, scolastici, istituzioni culturali, religiose, ricreative, di spettacolo, sportive, politiche) e residenze protette. Qualora entro il termine di validità della presente convenzione il Comune si dichiari interessato all'utilizzo, anche parziale, degli edifici destinati ad Attrezzature di Interesse Collettivo di cui al punto precedente, la Parte Attuatrice concorderà con la Direzione Interdipartimentale Patrimonio le modalità per la loro cessione al Comune, senza necessità di modifica della presente convenzione."

Esercitando tali facoltà, con nota prot. 388280 del 11 settembre 2012, il Comune ha manifestato l'interesse ad avviare l'iter di acquisizione dell'area a standard, per un totale di 17.717 mq. e dei seguenti immobili (ex padiglioni ospedalieri): "Pozzan", "De Zottis" e "Cecchini"; complesso della "Casa Suore" e "Chiesetta Neogotica" ed "ex Direzione Sanitaria" su via A. da Mestre, (quest'ultima comprensiva degli spazi scoperti pertinenziali), destinati dal vigente P.R.G. e dal P.d.R. approvato ad "Attrezzature di Interesse Collettivo".

In risposta all'iniziativa del Comune la proprietà ha chiesto di apportare delle modifiche al progetto approvato, con l'inserimento di funzioni e destinazioni d'uso diverse da quelle precedentemente previste; modifiche che comportavano l'attivazione di più procedimenti di variante agli strumenti urbanistici, poiché costituivano modifica al Piano Regolatore, al Piano di Recupero e alla Convenzione sottoscritta (modificando, in tal modo, le condizioni poste a base di gara).

In data 12.11.2013, tra il Comune di Venezia e la medesima Società veniva sottoscritto un Protocollo d'Intesa (Allegato 4), costituente proposta di accordo pubblico-privato, contenente, tra l'altro, le modalità di trasferimento al Comune degli ex padiglioni ospedalieri a fronte di specifiche varianti agli strumenti urbanistici che ne aumentavano il valore immobiliare, come da relazione attinente alla determinazione del "beneficio pubblico" del 14.11.2013 Pg. n. 2013/497150 (Allegato 6) e successivo aggiornamento del 24.02.2014 Pg. 2014/83929 (Allegato 7), redatta dalla Direzione Patrimonio e Casa-Servizio Stime, e allegata alla Delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 24/03/2014 di approvazione del Protocollo d'Intesa (Allegato 5), che modificava e integrava la convenzione approvata.

L'aumento del valore immobiliare dell'area derivante dalle varianti previste dal Protocollo d'Intesa risultava pari a € 9.322.560, come riportato nelle stime allegate alla delibera.

In tale occasione, il Consiglio di Municipalità ha ritenuto di non condividere la scelta del Consiglio Comunale, esprimendo parere negativo sia sulla delibera di approvazione del Protocollo d'Intesa, sia sulla successiva delibera di adozione della variante (delibera di CC n. 17 del 24/03/2014).

Nello specifico, la Municipalità sollevava le seguenti obiezioni:

- "con il trasferimento degli immobili vincolati, il Comune assume a proprio carico ogni responsabilità civile;
- il Comune dovrà provvedere a un notevole esborso economico per la sistemazione degli immobili vincolati ceduti dalla Società, proprio in questi anni in cui risulta difficoltoso rispettare il Patto di Stabilità in vigore fino al 2017";

A tali obiezioni il Consiglio comunale rispondeva nel modo seguente:

- "per l'ex padiglione 'De Zottis' l'Amministrazione Comunale ha già da tempo individuato sia la nuova funzione (scuola elementare sostitutiva della "Vecellio"), sia le risorse per gli interventi necessari (valorizzazione e alienazione dell'ex scuola media "A.Mannunzio");
- per gli altri edifici, l'iniziativa dell'Amministrazione Comunale nell'individuare i possibili soggetti pubblici/privati con cui convenzionare l'utilizzazione ed il regime patrimoniale (cessione/diritto di superficie), risulta maggiormente praticabile rispetto alle possibili iniziative attivabili dall'attuale proprietà".

Il costo complessivo per la sistemazione degli edifici, secondo la stima allegata alla delibera 16/2014, ammontava presuntivamente ad € 11.667.125.

Le delibere di CC 16 e 17 del 2014 prevedono, in sostanza, il seguente accordo:

- la cessione al Comune dell'area a Verde Pubblico, degli ex padiglioni Pozzan, De Zottis Cecchini e del complesso ex Casa delle Suore e Chiesetta Neogotica, a seguito dell'approvazione della Variante parziale alla Scheda Norma del P.R.G. (fase conclusa con la delibera del Commissario Straordinario nella competenza del Consiglio Comunale n. 87 del 29 ottobre 2014, con cui è stata approvata la variante adottata con delibera di CC 17/2014 - Allegato 8);
- la cessione al Comune dell'immobile denominato ex Direzione Sanitaria su via A. Da Mestre e relativi spazi scoperti, all'approvazione della Variante al P.R.G., tramite Accordo pubblico-privato ex art. 6 L.R. 11/2011, che prevede 8700 mq di destinazione ricettiva-alberghiera e una diversa possibilità di costruzione dei parcheggi (fase conclusa a seguito dell'approvazione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 37 del 14 luglio 2016, che ha approvato la Variante n. 13 al Piano degli Interventi- Allegato 9);

Il valore complessivo degli immobili da cedere è stato stimato in € 9.306.400 (e non in € 7.232.800 come indicato nell'interrogazione).

Tale valore costituisce il corrispettivo dell'accordo approvato tra D.N.G. S.p.A e Comune. Non è dunque corretto affermare che le "cessioni" avvengono senza pagamento di alcun corrispettivo", come erroneamente sostenuto nell'interrogazione in esame.

Per dar corso a dette cessioni, il richiamato Protocollo ha previsto che le stesse "potranno avvenire a condizione che le delibere di approvazione delle rispettive varianti sopra delineate siano valide ed efficaci e, comunque, non oltre 70 (settanta) giorni dalla data della loro efficacia, pena l'invalidità dei contenuti degli atti urbanistici condizionati alle cessioni immobiliari".

A seguito dell'approvazione delle sopra descritte Varianti, l'edificabilità massima ammessa a favore del privato, pari a mq 63.480 in luogo di mq 55.200 previgenti, è così suddivisa per destinazioni d'uso:

- 16.000 mq superficie lorda di pavimento massima ammessa a destinazione commerciale;
- 8.700 mq superficie lorda di pavimento massima ammessa a destinazione ricettiva/alberghiera;
- 38.780 mq corrispondente alla superficie lorda di pavimento a destinazione residenziale, direzionale e ad attrezzature collettive, con la condizione che la quota a destinazione residenziale preveda una superficie lorda di pavimento non inferiore a 2.500 mq per edilizia convenzionata.

Con Delibera del Commissario straordinario nelle competenze della Giunta Comunale n. 188/2015 (Allegato 10) si stabiliva il termine della cessione al 30.06.2015, con la condizione della cancellazione delle ipoteche entro il 30 giugno 2016, e si prevedeva, in caso di mancato rispetto dei termini, la revoca delle varianti adottate.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 179/2016 (Allegato 11) l'Amministrazione Comunale modificava il Protocollo d'Intesa stabilendo "il 31 dicembre quale nuovo termine per la cessione al Comune degli immobili..." e che "decorso infruttuosamente il termine del 31 dicembre 2016, senza che sia stato perfezionato il contratto di cessione, l'Amministrazione si riserva di revocare le Varianti urbanistiche previste dal Protocollo d'Intesa"

In data 7 marzo 2017, il Settore del Patrimonio del Comune ha trasmesso al Notaio Gasparotti la documentazione completa per la sottoscrizione dell'atto notarile per la cessione degli immobili. Convenzione che non è stato possibile sottoscrivere essendo stata rilevata la presenza di ipoteche sui beni interessati.

La mancata revoca delle varianti da parte dell'Amministrazione Comunale ha consentito il mantenimento in essere dei rapporti contrattuali previsti dai documenti sopra citati: convenzione + protocollo d'intesa/accordo pubblico privato; i contenuti di tali rapporti contrattuali sono stati oggetto di gara per la vendita da parte del Curatore Fallimentare.

In tale modo, il soggetto aggiudicatario del bene avrebbe potuto disporre di un'edificabilità massima pari a mq 63.480 così suddivisa per destinazioni d'uso, come già precedentemente evidenziato:

- 16.000 mq di superficie lorda di pavimento massima ammessa a destinazione commerciale;
- 8.700 mq di superficie lorda di pavimento massima ammessa a destinazione ricettiva/alberghiera;
- 38.780 mq di superficie lorda di pavimento a destinazione residenziale, direzionale e ad attrezzature collettive, con la condizione che la quota a destinazione residenziale, preveda una superficie lorda di pavimento non inferiore a 2.500 mq per edilizia convenzionata.

In rapporto a tale quantità edificatoria, l'acquirente del bene assumeva l'obbligo di cedere al Comune o asservire all'uso pubblico aree ed opere destinate a standard. Più precisamente:

- 15.997 mq a verde (in cessione al Comune);
- 16.819 mq per spazi pedonalizzati (in asservimento all'uso pubblico);
- spazi a parcheggio secondo le previsioni dell'attuale legislazione;
- gli ex padiglioni Pozzan, De Zottis, Cecchini e del complesso ex Casa delle Suore e Chiesetta Neogotica (in cessione al Comune);
- l'immobile denominato ex Direzione Sanitaria su via A. Da Mestre e relativi spazi scoperti (in cessione al Comune).

Tali condizioni risultano tuttora vigenti, poiché non esiste alcun atto dell'Amministrazione che disponga diversamente, né risultano intendimenti differenti da parte dell'aggiudicatario dei beni, contrariamente a quanto ipotizzato nell'interrogazione in esame.

Tuttavia, è necessario sottolineare che lo stato di degrado degli immobili di cui è prevista la cessione al Comune (aggravatosi nel tempo) non consente all'Amministrazione di procedere all'acquisizione, se non in presenza di un progetto complessivo dell'area approvato, di un quadro chiaro delle risorse necessarie e a condizione che siano avviati i lavori di riqualificazione dell'intera area da parte dell'attuatore, con la sistemazione degli spazi pubblici necessari all'uso dei padiglioni.

Per frenare lo stato di degrado degli edifici, alcuni dei quali collabenti, la proprietà ha provveduto, nel periodo settembre – dicembre 2020, alla pulizia dell'area dai numerosi rifiuti, al taglio vegetazione infestante e all'asporto dalla grande quantità di guano e rifiuti ammassati all'interno dei locali, nonché a porre in opera i primi attrezzamenti per la messa in sicurezza, necessari per poter accedere alle strutture per le verifiche tecniche. L'intervento di pulizia è costato approssimativamente € 200.000.

È proprio lo stato di degrado degli immobili che ha reso e rende tuttora impossibile il loro utilizzo, anche nell'immediato futuro. Si rende infatti evidentemente necessaria la loro ristrutturazione totale. Rispetto alla stima del 2014 (€ 11.667.125, si veda l'allegato alla delibera di C.C. 16/2016), inoltre, si prevede oggi un significativo aumento dei costi di ristrutturazione dovuto alle condizioni attuali degli edifici.

Nessuna preclusione, dunque, dell'Amministrazione comunale verso la fruizione dei beni da parte dei cittadini o della Municipalità di Mestre-Carpenedo. Municipalità che, peraltro, si è espressa in senso contrario alla loro acquisizione, poiché "con il trasferimento degli immobili vincolati, il Comune assume a proprio carico ogni responsabilità civile; il Comune dovrà provvedere a un notevole esborso economico per la sistemazione degli immobili vincolati ceduti dalla Società, proprio in questi anni in cui risulta difficoltoso rispettare il Patto di Stabilità in vigore fino al 2017";

Ricordo che i padiglioni sono destinati solo a funzioni pubbliche. Di conseguenza, nel dare attuazione all'indirizzo espresso dal Consiglio Comunale nel 2014 che prevede una "iniziativa dell'Amministrazione Comunale nell'individuare i possibili soggetti pubblici/privati con cui convenzionare l'utilizzazione ed il regime patrimoniale (cessione/diritto di superficie)", è necessario tenere conto della situazione urbanistica attuale e delle difficoltà economiche generate dalla crisi pandemica, che diminuisce consistentemente le possibilità di investimento dei soggetti pubblici, rendendo oggettivamente aleatorie le iniziative in tal senso. In caso di acquisizione dei beni, la mancanza di certezze in merito alla possibilità di individuare soggetti in grado di investire sul recupero degli edifici, porrebbe il Comune nella condizione di dover inserire a bilancio idonee somme per la manutenzione degli edifici collabenti.

La situazione odierna, che vede ancora la titolarità dei padiglioni destinati a pubblica funzione in capo all'attuatore, ha consentito al Comune di non effettuare spese per la messa in sicurezza e la pulizia e a continuare ad incassare le risorse economiche derivanti dall'IMU e dalla continuità di gestione del parcheggio concesso in comodato.

Per completezza d'informazione, segnalo che l'ipotesi di acquisto dell'intero compendio da parte del Comune, cui l'interrogazione in esame fa riferimento, non risultava praticabile in quanto il comma 1 ter dell'art. 12 del decreto-legge 6 luglio 2011, n. 98, convertito nella Legge 15 luglio 2011, n. 111, specifica:

Art. 12. Acquisto, vendita, manutenzione e censimento di immobili pubblici

1-ter. A decorrere dal 1° gennaio 2014 al fine di pervenire a risparmi di spesa ulteriori rispetto a quelli previsti dal patto di stabilità interno, gli enti territoriali e gli enti del Servizio sanitario nazionale effettuano operazioni di acquisto di immobili solo ove ne siano comprovate documentalmente l'indispensabilità e l'indilazionabilità attestate dal responsabile del procedimento. La congruità del prezzo è attestata dall'Agenzia del demanio, previo rimborso delle spese. Delle predette operazioni è data preventiva notizia, con l'indicazione del soggetto alienante e del prezzo pattuito, nel sito internet istituzionale dell'ente (comma introdotto dall'art. 1, comma 138, legge n. 228 del 2012).

Non solo. Nel 2019 le banche creditrici del fallimento D.N.G S.r.l non hanno accettato l'offerta di acquisto da parte di una cordata di imprenditori privati pari a 15.000.000 € e hanno deciso di procedere alla vendita con asta pubblica; di conseguenza l'ipotesi di acquisto del compendio da parte del Comune non era comunque efficacemente procedibile sul piano giuridico-amministrativo, tenuto conto dei vincoli derivanti dalla procedura concorsuale e dei vincoli diretti sui singoli beni.

Anche sotto tale profilo, pertanto, la ricostruzione riportata nell'interrogazione non risulta aderente alle condizioni fattuali.

Per quanto riguarda l'evoluzione più recente della questione in esame, ricordo che con deliberazione n.18 del 05/03/2020 il Consiglio Comunale ha fornito il seguente indirizzo vincolante per lo sviluppo urbano del compendio: "si ritiene che il progetto dell'intervento di rigenerazione urbana dell'area dell'ex Ospedale Umberto I dovrà tener conto della riqualificazione del corso del Marzenego e nello specifico provvedere alla valorizzazione delle emergenze storiche e ambientali presenti in detto ambito, con particolare attenzione all'antico Ponte Romano".

Tale indirizzo modifica in modo significativo l'approccio progettuale definito con le delibere di CC 16 e 17 del 2014.

Inoltre, con successiva delibera di C.C. n. 62 del 22/07/2020, di approvazione del progetto del Marzenego, il Consiglio ha fornito gli indirizzi per l'attivazione di processi partecipativi finalizzati a raccogliere contributi che consentano di arricchire e approfondire le scelte progettuali del Parco Fluviale.

Sottolineo che le delibere di CC 18 e 62 del 2020 sopra richiamate sono state votate ad unanimità.

In ottemperanza agli indirizzi del Consiglio comunale, con nota del 19.05.2020 PG/2020/0217195 (Allegato 14), i proprietari dell'area sono stati invitati a presentare una nuova proposta progettuale coerente con tali indirizzi, sempre tenendo conto tanto della fruizione pubblica dei compendi attualmente collabenti (previo necessario recupero strutturale e funzionale), quanto della fruizione a parcheggio, di più recente evenienza.

Il Master Plan conseguentemente presentato il 14 settembre 2020 costituisce proposta preliminare urbanistica da parte del soggetto attuatore, finalizzata a consentire una valutazione preventiva da parte dell'Amministrazione e a favorire il reale e più attuale coinvolgimento della cittadinanza, come da indirizzi forniti dal Consiglio Comunale. A tal fine, è stato fornito materiale informativo su supporto video e attraverso la costruzione di un modello (plastico).

Infine, corre l'obbligo di sottolineare che il Sindaco ha evidentemente presentato l'idea progettuale nella veste di legale rappresentante dell'Ente. Com'è ben noto, la legge assegna agli organi collegiali d'indirizzo politico-amministrativo la funzione di approvazione dei progetti urbanistici e agli organi gestionali le funzioni autorizzative edilizie.

Informo che le affermazioni contenute nell'ultima parte dell'interrogazione, a causa della loro gravità, sono state portate all'attenzione degli uffici legali dell'ente, ai fini della doverosa valutazione in ordine alla sussistenza di profili illegittimamente lesivi dell'organo di vertice e per il conseguente, eventuale esercizio delle tutele di legge.

Allegati: [Allegato 1](#), [Allegato 2](#), [Allegato 3](#), [Allegato 4](#), [Allegato 5](#), [Allegato 6](#), [Allegato 7](#), [Allegato 8](#), [Allegato 9](#), [Allegato 10](#), [Allegato 11](#), [Allegato 14](#)

Massimiliano De Martin