



..... un altro Lido è possibile .....

[info@unaltrolido.com](mailto:info@unaltrolido.com) [www.unaltrolido.com](http://www.unaltrolido.com)

**Procura Regionale della  
Corte dei Conti di Venezia**  
Palazzo Mandelli, San Marcuola - Venezia  
**alla c.a. dott. Giancarlo Di Maio**

*oggetto: Interventi per la celebrazione del 150° dell'Unità d'Italia.  
Palazzo del Cinema e dei Congressi del Lido di Venezia ed altri interventi correlati.  
Esposto; informazioni aggiuntive.*

Lo scrivente Coordinamento delle Associazioni Ambientaliste del Lido ha rappresentato a Codesta Procura alcuni elementi di criticità relativi a quanto in oggetto, con più (8) esposti (in data: marzo 2010; 8 luglio 2011; 1° agosto 2011; 23 settembre 2011; 5 dicembre 2011; 5 e 19 giugno 2012 e 6 novembre 2012).

Si ritiene ora opportuno fornire altre informazioni e nostre valutazioni in riferimento all'ulteriore rinvio ad una nuova udienza - fissata per il 1° marzo - per la risoluzione della vertenza relativa alla compravendita del compendio immobiliare ex Ospedale al Mare, tra EstCapital sgr ed il Comune di Venezia, di cui le cronache locali hanno dato ampia informazione (09.02.2013). Evidenziamo in proposito i seguenti aspetti di criticità relativamente all'operato dell'Amministrazione Pubblica:

1. Sulla "trattativa" con la controparte, in sé, rileviamo che essa è stata condotta dall'esecutivo dell'Amministrazione Comunale in assenza di specifica competenza o delega. La trattativa non può che corrispondere a variazioni alle condizioni del contratto preliminare di vendita sottoscritto il 30.12.2010 per conto dell'Amministrazione comunale dal Commissario delegato, nella pienezza dei relativi poteri speciali ad esso attribuiti con ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3759 del 30.04.2009; tuttavia il Consiglio Comunale, cui spetta la competenza di stabilire le modalità delle alienazioni immobiliari, nulla ha deliberato rispetto al subentro dell'Amministrazione Comunale nell'attività commissariale, anche per quanto riguarda in particolare le alienazioni ad esso affidate e tuttora non concluse.
2. L'acconsentire al rinvio del rogito, ovvero, quale possibile alternativa, al rinvio della risoluzione del contratto preliminare, costituisce di per sé elemento di dannosità per gli interessi pubblici a causa de: a) ritardato incasso dei corrispettivi; b) ritardato utilizzo dei medesimi per gli interventi previsti a beneficio delle struttura della Mostra del Cinema; c) ritardato avvio degli interventi di rifunzionalizzazione della stessa area dell'ex Ospedale al Mare; d) esposizione al deperimento degli stessi immobili dell'area, rimasti privi di cura, con rischio di perdita di beni tutelati (tra i quali in particolare la Chiesa di S. Maria Nascente ed il Teatro Marinoni e relativi affreschi ed arredi storici); e) rinuncia all'incasso della caparra versata all'atto della sottoscrizione del contratto preliminare di acquisto, nel caso di risoluzione del contratto per colpa dell'acquirente. Si osserva in proposito che per quanto riportato nelle cronache giornalistiche locali, vi sarebbe certezza da parte del "Comune" di aver perfettamente assolto a tutto quanto ad esso spettante dal contratto preliminare di vendita, ...

dunque sarebbero da giustificare piuttosto i motivi di convenienza per la stessa Amministrazione Comunale a prorogare il perfezionamento del contratto ovvero a dar luogo alla sua risoluzione. Inoltre il tentativo di confermare la vendita dell'area ad EstCapital appare temerario alla luce delle notizie che riporta la stampa delle azioni di salvaguardia intentate da più creditori nei confronti di EstCapital, la quale risulta dunque poco affidabile rispetto ai relevantissimi investimenti che essa dovrebbe affrontare per trasformare ed utilizzare l'area in questione, con rischio cioè che la riabilitazione edilizia e funzionale dell'ex ospedale non abbia seguito venendo a mancare con ciò un importante fattore di sviluppo dell'isola.

3. Quanto all'adempimento degli oneri previsti nel contratto preliminare di compravendita a carico dell'Amministrazione Comunale, appare che questa non abbia provveduto come dovuto, sia rispetto alla tempistica, sia nella sostanza. In proposito si allega copia di una nota dell'Ulss 12 Veneziana in data 11.01.2013 con la quale (a seguito di nostra richiesta di accesso all'informazione ambientale relativamente agli interventi di bonifica propedeutici alla realizzazione della nuova sede dei servizi sociosanitari, in luogo del Monoblocco), si afferma che il Comune non avrebbe provveduto ancora a quanto occorrente per l'approvazione del progetto di bonifica necessario per quanto previsto all'art. 4 del citato contratto preliminare di vendita.
4. Quanto al contratto preliminare di alienazione, disposto e sottoscritto dal Commissario delegato, vi appaiono elementi di grave penalizzazione degli interessi pubblici, in particolare: a) la limitazione alla crescita dei servizi aeroportuali lidensi (art. 17); b) la previsione (art. 4) dell'abbattimento del Monoblocco di proprietà demaniale, come condizione *sine qua non*, senza prevedere che sia esclusivamente il soggetto privato acquirente a sopportarne gli oneri di abbattimento e di restituzione al Demanio di un bene di pari valore, nonché quelli per il trasferimento in altra sede delle attività Ulss ivi ospitate; infatti per tale operazione l'acquirente metterebbe a disposizione solo 9 milioni di euro, pari solo a metà della cifra stimata occorrente per la costruzione di una nuova sede dei servizi sociosanitari, mentre non è noto quale sia il "valore" attribuito in termini monetari all'immobile Monoblocco (solo in parte utilizzato dall'Ulss; c) una penale, a carico del Comune per ogni giorno di ritardo della liberazione del demolendo Monoblocco (incombenza peraltro a carico di soggetto terzo, l'Ulss 12, estraneo al contratto in questione).
5. Inoltre, ci pare che sia opportuno verificare la correttezza della posizione di EstCapital (ovvero sue controllate) in quanto acquirente del compendio ex Ospedale al Mare con la posizione, e relativi obblighi/limitazioni di EstCapital in quanto gestore del Fondo cui il Comune di Venezia ha conferito una serie di immobili da alienare.
6. Da ultimo, si segnala la notizia di stampa (Gazzettino del 14.02.2013) secondo la quale una frazione dell'importo introitato dall'Amministrazione a seguito della sottoscrizione del preliminare di vendita, vincolato per l'utilizzo al perfezionamento della compravendita, sarebbe già stata utilizzata a copertura di alcune spese correlate alla costruzione del nuovo Palazzo del Cinema.

Restiamo a disposizione per i chiarimenti che saranno ritenuti opportuni e porgiamo i migliori saluti.

Venezia, 15 febbraio 2013

Salvatore Lihard  
Coordinamento Associazioni Ambientaliste del Lido  
Salvatore Lihard, calle della Madonna, 3 - Malamocco, Lido di Venezia

**allegati:**

- copia lettera Dipartimento Tecnico dell'Azienda ULSS 12 Veneziana, prot. 2013/2380 del 11.01.2013.
- articolo "Palacinema il costo finale è destinato a crescere", Il Gazzettino del 14.02.2013.