



*Presidenza del Consiglio dei Ministri*

IL COMMISSARIO DELEGATO  
ai sensi dell'O.P.C.M. n. 3746 del 12 marzo 2009

**CONFERENZA DEI SERVIZI  
23 settembre 2009**

**VERBALE**

Il giorno **23 settembre 2009** alle ore 11.00, presso gli uffici del Comune di Venezia, si è tenuta sotto la Presidenza dell'Ing. Roberto Casarin, Segretario all'ambiente e territorio della Regione Veneto, la Conferenza di Servizi dallo stesso convocata con nota 15 settembre 2009 n. 504617/5700 ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3759/2009, dell'articolo 11 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3791/2009 e dell'articolo 8 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3807/2009, con il seguente ordine del giorno:

- 1. Studio di Fattibilità: Hotel Des Bains, Staff House, Hotel Excelsior, Malamocco, Spiagge, Lungomare Marconi;**
- 2. Illustrazione dei criteri generali di impostazione del Bando di Gara per l'affidamento del Complesso Immobiliare "Ex Ospedale al Mare", Venezia-Lido ai sensi dell'art. 1 dell' O.P.C.M. 3759 del 30 aprile 2009.**

Sono state invitate a partecipare le seguenti amministrazioni ed enti:

- Regione Veneto;
- Provincia di Venezia;
- Sindaco del Comune di Venezia;
- Magistrato alle Acque;
- Ministero per i Beni e le Attività Culturali Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto;
- Soprintendenza Beni Architettonici e Paesaggistici di Venezia e Laguna;
- Soprintendenza archeologica del Veneto;
- Comando provinciale dei Vigili del Fuoco;
- USL 12;
- Agenzia del Demanio;
- VERITAS s.p.a.;
- CO.VE.DI. s.r.l.;
- VENIS s.p.a.;
- ENEL s.p.a.

*li*

Alla Conferenza sono presenti le seguenti amministrazioni ed enti, rappresentate come di seguito indicato:

Regione del Veneto  
Dipartimento Ambiente e Territorio  
Arch. Marco Zanetti

Provincia di Venezia  
Settore Trasporti e Urbanistica  
Dott. Paolo Gabbi  
Delega Presidente della Provincia di Venezia (nota n. 57514/2009 del 17 settembre 2009)

Comune di Venezia  
Il Sindaco Prof. Massimo Cacciari

Magistrato alle Acque  
Ing. Ivano Santin  
Delega del Dirigente Vicario Magistrato alle Acque (nota n. 10859/09)

Soprintendenza BB.AA.  
Il Soprintendente Arch. Renata Codello  
Delega per Ministero Beni e Attività Culturali Regione Veneto e per  
Soprintendenza Archeologica del Veneto (nota n. 13874 del 17 settembre 2009)

Comando Provinciale Vigili del Fuoco Venezia  
Il Vicecomandante Dott. Mauro Luongo

Usl 12 Veneziana  
Dott. Antonio Padovan

VERITAS s.p.a.  
Dott. Umberto Benedetti

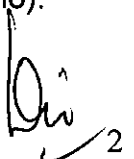
CO.VE.DI. s.r.l.  
Dott. Massimo Crivellaro

VENIS s.p.a.  
Dott. Bacciolo Maurizio

ENEL Distribuzione s.p.a.  
Macro Area Territorio Nordest  
Per. Ind. Paolo Casarin e Per. Ind. Stefano Sperti 2009  
Delega del dott. Maurizio Girardi (nota n. 0651094 del 23 settembre 2009).

Presenza alla riunione il Commissario Delegato Dott. Vincenzo Spaziante.

Assistono inoltre alla riunione la Dott.ssa Mara Rumiz (Assessore ai Lavori Pubblici del Comune di Venezia), il Dott. Giovanni Gusso (Presidente della Municipalità Lido – Pellestrina), il Dott. Giorgio Pilla (Comune di Venezia, Settore Urbanistica), il Dott. Giovanni Battista Rudatis (Comune di Venezia, Dipartimento Gestione del Territorio).



2

Svolge le funzioni di Segretario della Conferenza l'Ing. Mauro Della Giovampaola, coordinatore dell'Unità Tecnica di Missione presso la Presidenza del Consiglio dei Ministri.

In apertura di riunione il Commissario Delegato tiene a rammentare il ruolo fondamentale che le ordinanze del Presidente del Consiglio dei Ministri hanno assegnato alla Conferenza di Servizi, le regole che ne disciplinano l'attività e gli effetti che scaturiscono dai suoi pareri.

Ricorda, in particolare, che ai sensi dell'articolo 2 dell'OPCM n. 3759/2009 e dell'articolo 8 dell'OPCM n. 3807/2009:

a) l'assenza di una amministrazione invitata a partecipare o la carenza in capo a un partecipante di adeguati poteri di rappresentanza dell'amministrazione di appartenenza non inficiano la validità delle determinazioni assunte dalla Conferenza;

b) il dissenso espresso da una amministrazione validamente partecipante deve essere sempre motivato e recare, pena la non ammissibilità, le specifiche indicazioni ritenute necessarie ai fini dell'assenso;

c) i pareri, i visti ed i nulla osta necessari possono essere resi anche nei sette giorni successivi alla riunione della Conferenza, con le modalità e le condizioni di cui alla lettera b), intendendosi gli stessi positivi nel caso in cui entro il predetto termine non pervengano o non siano resi secondo le predette modalità e condizioni;

d) le determinazioni assunte dalla Conferenza tengono luogo dei pareri, dei visti e delle autorizzazioni di competenza della Commissione per la salvaguardia di Venezia di cui alla legge n. 171/1973;

e) le determinazioni assunte dalla Conferenza costituiscono, ove occorra, variante alle previsioni dei vigenti strumenti urbanistici.

Si passa quindi all'esame del primo punto iscritto all'ordine del giorno.

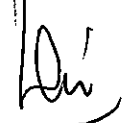
#### **1. Studio di Fattibilità: Hotel Des Bains, Staff House, Hotel Excelsior, Malamocco, Spiagge, Lungomare Marconi.**

Il Commissario Delegato ritiene necessario fare, in via preliminare, due precisazioni di carattere puramente formale in ordine a quanto sinteticamente indicato nella lettera di convocazione della Conferenza relativamente all'argomento che costituisce oggetto del presente primo punto dell'ordine del giorno.

La prima precisazione riguarda la dizione "Studio di Fattibilità", che va più correttamente intesa quale progettazione preliminare, di ciò effettivamente trattandosi.

La seconda precisazione riguarda i beni ed i compendi immobiliari oggetto dell'iniziativa, che vanno più propriamente indicati nel modo seguente: Hotel Des Bains, Hotel Excelsior, Staff House, Insediamenti di Malamocco (ex Elioterapico e Forte Malamocco), Spiagge di pertinenza dei due predetti Hotel e Spiaggia denominata Quattro Fontane, Lungomari Marconi e D'Annunzio.

Rammenta inoltre che le iniziative in esame rientrano nell'ambito di operatività dell'azione commissariale, quale ridefinita dalle disposizioni di cui all'articolo 11 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri 15 luglio 2009 n. 3791. Invero, con tali disposizioni è stato stabilito che, al fine di consentire la necessaria armonizzazione delle iniziative di propria competenza, il Commissario Delegato possa assumere le iniziative ed adottare i

 3

provvedimenti occorrenti per la realizzazione di ogni intervento nell'Isola del Lido di Venezia, anche promosso da soggetti privati, che risulti territorialmente, urbanisticamente, ambientalmente o funzionalmente correlato alla costruzione del Nuovo Palazzo del Cinema e dei Congressi.

Il senso e l'obiettivo di queste disposizioni è ben chiaro. Il Nuovo Palazzo del Cinema non può né deve rimanere opera a sé stante, del tutto avulsa dalla realtà che lo circonda più da presso, ma trova giustificazione e presupposto, in termini di utilità finale, solo se inserito all'interno di una più ampia attività di riqualificazione del contesto territoriale potenzialmente interessato alla sua realizzazione. Questa complessiva opera di riqualificazione costituisce in sostanza un elemento intrinseco e determinante di validità della realizzazione del Nuovo Palazzo del Cinema e dei Congressi, che altrimenti per un verso sarebbe destinato a rimanere estemporanea sede di manifestazioni in assenza di motivi strutturali di richiamo, per altro verso continuerebbe a soffrire della attuale limitatezza del supporto strutturale ed infrastrutturale, organizzativo e logistico, della realtà territoriale circostante.

Il Commissario Delegato fa quindi presente che i termini quantitativi relativi alla congruità economica del "beneficio pubblico" che dovrà essere riconosciuto per questi interventi in favore della città di Venezia sono al momento oggetto di esame e valutazione da parte dell'Agenzia del Territorio.

Infine, il Commissario Delegato propone alla Conferenza, ove ritenga di approvare i progetti preliminari in esame, di stabilire contestualmente in novanta giorni il termine entro il quale il Soggetto Promotore dovrà predisporre i progetti definitivi relativi ai diversi interventi, da sottoporre poi all'approvazione della Conferenza.


L'Ing. Della Giovampaola procede quindi a una ampia e articolata esposizione dei diversi progetti, segnalando le caratteristiche salienti di ciascuno.

Ulteriori e più dettagliati elementi di informazione vengono forniti dall'Arch. Rebeschini, responsabile del gruppo di progettazione del Soggetto promotore, nel frattempo ammesso alla riunione.

Il Sindaco Cacciari esprime il suo parere favorevole in ordine ai progetti preliminari presentati, riguardanti una serie di iniziative tra loro collegate che per un verso danno luogo ad una importante opera di recupero e valorizzazione sociale, economica, naturalistica e storica di aree al momento inutilizzate (e non di rado inaccessibili), tutte soggette a processi di crescente degrado; per altro verso intervengono a rifunzionalizzare anche sul piano meramente fisico un importante segmento dell'offerta turistico-ricettiva cittadina, aggiornandone in parte le caratteristiche per tener conto, senza snaturamenti sostanziali, dell'evoluzione della domanda ed evitando in tal modo la progressiva dissoluzione di un patrimonio storico-culturale, oltreché economico, di enorme rilievo. Segnala infine l'esigenza di pervenire quanto più rapidamente possibile alla predisposizione dei progetti definitivi e quindi alla realizzazione degli interventi.

Anche l'Arch. Codello, che ricorda di aver già seguito nella sua veste di Soprintendente lo sviluppo dei progetti preliminari in esame, esprime apprezzamento per le iniziative proposte, delle quali ripercorre gli aspetti più significativi dal punto di vista delle proprie competenze.

In particolare sottolinea come gli interventi sugli edifici esistenti si fondino su una attenta lettura storica degli stessi attraverso le evoluzioni intervenute, alcune delle quali hanno

 4

dato luogo a superfetazioni, rimaneggiamenti e stravolgimenti privi di ogni valore ed interesse ai quali si verrà ora a porre rimedio; diano luogo a processi di restauro e recupero anziché di ristrutturazione; prevedano riconversioni parziali di destinazioni d'uso da "alberghiero" a "residenziale" mantenute in termini di compatibilità e tali da non snaturare le planimetrie originali; consentano di risolvere diffuse e preoccupanti situazioni di "sofferenza" impiantistica e igienico-sanitaria.

Per quel che riguarda gli interventi di nuova edificazione, questi consentono di recuperare e di valorizzare l'intera area del Forte Malamocco, oggi in condizioni di totale abbandono e degrado, mantenendo e salvaguardando le preesistenze storiche e assicurando un corretto rapporto tra aree verdi e aree costruite.

Conclude rappresentando l'esigenza che prima di dar corso alla realizzazione di questi interventi vengano effettuate apposite ed approfondite indagini archeologiche sui siti interessati sotto il coordinamento della Soprintendenza regionale ai beni archeologici.

Il Dott. Benedetti sottolinea l'esigenza di tenere in considerazione il problema dei sottoservizi a rete (gas, energia elettrica, acqua) e dei loro eventuali potenziamenti e adeguamenti occorrenti.

Il Dott. Luongo fa presente che i Vigili del Fuoco non hanno elementi per esprimere le proprie valutazioni in questa fase iniziale della progettazione e si riservano di esprimersi al momento della presentazione dei progetti definitivi o degli elaborati tecnici che dovranno essere prodotti per garantire il rispetto di tutte le norme di sicurezza, a partire da quelle antincendio.

Il Per. Ind. Sperti sottolinea la necessità di definire quanto prima il quadro delle utenze elettriche che dovranno essere realizzate ed il conseguente maggior fabbisogno in termini di potenza da assicurare, anche tenendo conto della prossima realizzazione del Nuovo Palazzo del Cinema e dei Congressi. Segnala inoltre l'esigenza di cogliere l'occasione per una complessiva revisione della rete elettrica esistente, che al momento presenta non pochi elementi di debolezza.


Il Per. Ind. Casarin rappresenta fin d'ora l'esigenza che la realizzazione dei progetti esposti non vada a interferire con le attività programmate o avviate nell'area da parte dell'Enel.

I pareri resi in forma scritta vengono, in caso, allegati al presente verbale.

Non avendo nessun altro dei presenti richiesto di poter intervenire e non essendo state formulate obiezioni né espressi pareri contrari, il Presidente dichiara esaurito l'esame dell'argomento ed approvati i progetti preliminari relativi all'iniziativa proposta, fatta ovviamente salva l'ipotesi ricordata dal Commissario Delegato di pareri che pervengano entro sette giorni dalla data della riunione, con le seguenti prescrizioni:

- i progetti definitivi dovranno essere predisposti entro novanta giorni ai fini dell'approvazione degli stessi da parte della Conferenza di Servizi;
- nella predisposizione dei progetti definitivi sarà cura del Soggetto Promotore mantenere un costante collegamento con la Soprintendenza BB.AA. per tutti gli aspetti di competenza della stessa;
- fin d'ora rimane stabilito che prima di dar corso alla realizzazione degli interventi andranno effettuate apposite ed approfondite indagini archeologiche sui siti interessati, sotto il coordinamento della Soprintendenza regionale ai beni archeologici.

Si passa quindi all'esame del secondo punto iscritto all'ordine del giorno.

 5

## **2. Illustrazione dei criteri generali di impostazione del Bando di Gara per l'affidamento del Complesso Immobiliare "Ex Ospedale al Mare", Venezia-Lido, ai sensi dell'art. 1 dell' O.P.C.M. 3759 del 30 aprile 2009.**

Il Commissario Delegato procede all'illustrazione delle linee generali alle quali si sta conformando l'impostazione del bando di gara per la cessione dell'area dell'ex Ospedale al mare, che farà seguito all'avviso pubblico del mese di luglio per la sollecitazione di manifestazioni di interesse.

Il primo di tali criteri sarà quello di assicurare la massima pubblicità del bando e la massima partecipazione alla gara, nel rispetto pieno delle normative in materia e con l'intento di ricevere il numero maggiore possibile di offerte.

Un secondo criterio sarà quello di tentare di soddisfare non solo l'esigenza economica cui è finalizzata l'alienazione dell'ex Ospedale, come noto destinata a consentire di acquisire le risorse finanziarie occorrenti per la realizzazione del Nuovo Palazzo del Cinema e dei Congressi, ma anche l'esigenza di valorizzare la qualità sostanziale degli interventi in considerazione dei diversi profili e interessi pubblici coinvolti.

Un ulteriore criterio sarà quello di tenere sufficientemente largo lo spettro delle possibili destinazioni d'uso delle aree e degli edifici esistenti o da realizzare, fermo restando che su tali specifici aspetti potrebbe rivelarsi utile un successivo ritorno in sede di Conferenza anche al solo fine di valutare collegialmente che le destinazioni d'uso proposte non presentino elementi evidenti di incompatibilità o di inaccettabilità rispetto alle caratteristiche e alla valenza dei luoghi.


Un ultimo criterio sarà quello di garantire il soddisfacimento degli interessi pubblici attinenti la tutela storica, paesaggistica ed architettonica, in una prospettiva anche evolutiva ma in ogni caso fortemente e rigorosamente controllata. In tal senso nei giorni successivi si intensificheranno gli incontri con la competente Soprintendenza per giungere a una rappresentazione adeguata ed equilibrata di tali aspetti.

Fa infine presente che il bando potrebbe essere lanciato a breve, in maniera da rendere possibile la conclusione della gara e la formalizzazione dei conseguenti atti contrattali entro la fine dell'anno.

Il Sindaco Cacciari, nel concordare con quanto esposto dal Commissario Delegato, sottolinea l'esigenza di adoperarsi al massimo affinché possa essere assicurato il risultato di pervenire alla vendita dell'ex Ospedale entro l'anno, suggerisce di non definire in via pregiudiziale e in termini puntuali le destinazioni d'uso possibili (anche tenuto conto che comunque l'ultima parola in materia verrà detta dalla Conferenza di servizi) e auspica il più intenso coinvolgimento possibile della Sovrintendenza già in questa fase per ciò che attiene agli aspetti di sua specifica competenza.

Il Commissario Delegato assicura che terrà doverosamente conto di tali suggerimenti.

Nessun altro dei presenti avendo richiesto di intervenire, il Presidente dichiara conclusa la trattazione dell'argomento.

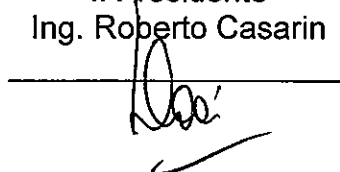
 6

Alle ore 12.15, essendo esaurita la trattazione degli argomenti all'ordine del giorno, il Presidente dichiara chiusa la Conferenza.

Del che è il presente verbale.

Venezia, 23 settembre 2009

Il Presidente  
Ing. Roberto Casarin

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Roberto Casarin', is written over a solid horizontal line. The signature is stylized and includes a long, sweeping underline that extends to the right.