



*Presidenza del Consiglio dei Ministri*

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

CONFERENZA DEI SERVIZI  
28 dicembre 2009

VERBALE

Il giorno **28 dicembre 2009** alle ore 12.30, 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 17 dicembre 2009 n. 705006/5700 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. Progetto Preliminare: "Ex Ospedale al Mare" Venezia Lido;**
- 2. Studio di Fattibilità: intervento di riqualificazione urbanistica e residenziale dell'area denominata "Parco delle Rose";**
- 3. Studio di Fattibilità: opere concernenti lo sviluppo dell'Aeroporto Nicelli.**

Sono state invitate a partecipare le seguenti amministrazioni ed enti:

- Presidente della Regione Veneto;
- Presidente della Provincia di Venezia;
- Sindaco del Comune di Venezia;
- Magistrato alle Acque;
- 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;
- USLL 12 Direzione Generale;
- Agenzia del Demanio;
- VERITAS s.p.a.;
- CO.VE.DI. s.p.a.;
- VENIS s.p.a.;
- ENEL s.p.a.;
- ENAC s.p.a.;
- ENAV s.p.a.

*Dir.* 1

Alla Conferenza sono presenti le seguenti Amministrazioni, 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. 78112/2009 del 22 dicembre 2009)

Comune di Venezia  
Il Sindaco Prof. Massimo Cacciari

Magistrato alle Acque  
Arch. Marco Passarino  
Delega del Dirigente dell'Ispettorato (nota n. 14043 del 24 dicembre 2009)

Soprintendenza BB.AA.  
Arch. Sovrintendente Renata Codello  
Delega per Ministero Beni e Attività Culturali Regione Veneto e per  
Soprintendenza Archeologica del Veneto (nota n. 19095 del 21 dicembre 2009)

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

ULSS 12 Veneziana  
Dott. Girolamo Strano  
Delega del Dirigente dell'Ispettorato (nota n. 2009/7760 del 23 dicembre 2009)

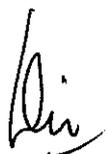
VERITAS S.p.A.  
Dott. Umberto Benedetti

VENIS S.p.A.  
Dott. Bacciolo Maurizio  
Presenza alla riunione il Commissario Delegato Dott. Vincenzo Spaziante.

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 ricorda che nella riunione del 10 dicembre 2009 la Conferenza di servizi si era espressa favorevolmente sui progetti definitivi relativi all'iniziativa avente ad oggetto l'Hotel Des Bains, la Staff House, l'Hotel Excelsior, il Forte Malamocco, le Spiagge e il Lungomare Marconi e dà atto che nei sette giorni successivi, non sono pervenuti pareri ulteriori formulati nei modi e con gli effetti stabiliti dalla vigente normativa ordinanziale.

I pareri comunque pervenuti vengono, in ogni caso, allegati al presente verbale.

 2

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

## **1. Progetto Preliminare: "Ex Ospedale al Mare" Venezia Lido.**

Il Commissario Delegato, nel premettere che la dizione "Studio di Fattibilità" va più correttamente intesa quale progettazione preliminare, di ciò effettivamente trattandosi, introduce la discussione esponendo innanzi tutto gli esiti della procedura di gara svoltasi per l'alienazione del complesso immobiliare dell'ex Ospedale al Mare, che si è conclusa con l'aggiudicazione in favore dell'unica offerta pervenuta, ritenuta valida dall'apposita Commissione di gara. Tale offerta, presentata da ESTCAPITAL – SGR S.p.A. e di importo pari a euro 81.040.000,00 prevede un complesso pacchetto di interventi che hanno già formato oggetto di un primo esame da parte della Conferenza in occasione della riunione tenutasi il 10 dicembre scorso e conclusasi con una preliminare valutazione positiva sotto il profilo della compatibilità e accettabilità della natura degli interventi proposti e delle destinazioni d'uso previste per gli edifici esistenti e per quelli da realizzare in relazione alle caratteristiche dell'area interessata e agli interessi pubblici coinvolti.

Tale primo e generale esame da parte della Conferenza, espressamente previsto nel bando di gara, era sostanzialmente finalizzato a consentire un'utile conclusione della procedura di gara, evitando il rischio di dar corso all'aggiudicazione di un progetto ragionevolmente destinato a non trovare riscontro positivo all'atto della sua sottoposizione alla Conferenza ai fini del definitivo parere di merito.

L'iniziativa ritorna quindi oggi per la seconda volta all'esame della Conferenza, e questa volta ai fini della relativa approvazione.

Il Commissario Delegato prosegue il suo intervento facendo presente che nel periodo di tempo intercorso tra la precedente e l'attuale Conferenza si è sviluppata una intensa interlocuzione con il Soggetto aggiudicatario, finalizzata a smussare talune asprezze progettuali che, negli incontri preparatori svoltisi nel frattempo con le Amministrazioni più direttamente interessate, avevano fatto emergere talune diffuse perplessità.

Questa attività di interlocuzione ha portato il Soggetto aggiudicatario ad elaborare una modifica progettuale che in sostanza consiste nella riduzione da cinque a tre delle "torri" previste nella cd. area 1 e nella redistribuzione della volumetria così risultante sulla seconda fila di edifici preesistenti nella cd. area 4.

Il risultato che ne consegue è fortemente migliorativo della soluzione originariamente proposta, evitando una forte concentrazione della nuova edificazione in un'area che ne sarebbe risultata eccessivamente congestionata e consentendo un riequilibrio distributivo dei volumi edificabili.

Terminata l'esposizione di tale soluzione, che incontra il favorevole apprezzamento di tutti i presenti, il Commissario Delegato rammenta che nel bando di gara per l'alienazione dell'ex Ospedale al Mare era stata prevista la facoltà per i concorrenti di prospettare ulteriori interventi anche in aree non ricomprese tra quelle da alienare ma ad esse complementari. Ovviamente tali ulteriori proposte non avrebbero avuto alcun riflesso sulla gara e sarebbero rimaste escluse da qualsiasi valutazione, ma prima ancora da qualsiasi possibilità di acquisirne sin anche conoscenza, tanto che se ne chiedeva l'inserimento in una apposita busta destinata a non essere neppure aperta in quel particolare contesto procedurale. Le proposte avrebbero viceversa potuto trovare attenzione e considerazione, ai fini di eventuali ulteriori seguiti distinti dall'esito e dagli sviluppi realizzativi della

 3

procedura di gara da parte della Conferenza, ove la stessa ne avesse ravvisato l'interesse e il rilievo nel complessivo contesto delle attività e delle finalità cui essa presiede.

Ciò posto, il Commissario Delegato procede all'apertura della busta in questione, ancora sigillata, e dà conto di quanto in essa contenuto, consistente in tre idee-progetto rispettivamente riguardanti:

- a) la riqualificazione della spiaggia prospiciente il complesso immobiliare dell'ex Ospedale al mare del Lido;
- b) la delocalizzazione del Monoblocco Rossi presso l'area del S. Camillo a Malamocco, al fine di realizzare la nuova sede del Distretto Sanitario del Lido dell'USLL 12;
- c) la realizzazione di una darsena sul lato occidentale del Molo di S. Michele alla bocca di porto del Lido.

Il Presidente, una volta ammessi alla riunione i progettisti delle tre iniziative (ing. Sandro Favero, arch. Plinio Danieli e arch. Alberto Cecchetto), chiede agli stessi di illustrare gli interventi proposti.

A seguito di tale illustrazione e dopo un approfondito dibattito la Conferenza, pur ritenendo in via generale le iniziative proposte meritevoli di considerazione, perviene alle seguenti articolate conclusioni:

- relativamente agli interventi di cui alla precedente lettera a), non sussistono obiezioni pregiudiziali a che il Soggetto Promotore, qualora lo ritenga ed in tal caso assumendone per intero a proprio carico la responsabilità e le spese, dia corso ad una progettazione preliminare degli interventi proposti, in ordine ai quali andrà in ogni caso predisposto uno studio di inquadramento ordinamentale e normativo riferito al ruolo delle diverse amministrazioni pubbliche competenti che si rende necessario coinvolgere nel conseguente percorso decisionale ed attuativo;

- relativamente agli interventi di cui alle precedenti lettere b) e c), il Commissario Delegato, ove ne condivide l'opportunità ed utilità, vorrà condurre una approfondita attività di preliminare verifica anche di carattere tecnico volta ad accertare l'effettiva fattibilità delle iniziative.

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

## **2. Studio di Fattibilità: intervento di riqualificazione urbanistica e residenziale dell'area denominata "Parco delle Rose".**

Il Presidente, una volta ammesso alla riunione il progettista dell'iniziativa arch. Alvisè Draghi, chiede allo stesso di illustrare l'intervento proposto.

Conclusa tale illustrazione il Commissario Delegato rammenta preliminarmente come le condizioni di tragico abbandono e di indecoroso degrado in cui versa da tempo l'area in questione, tra l'altro situata lungo l'asse principale di attraversamento del Lido e di convogliamento del traffico veicolare verso il Palazzo del Cinema, costituiscano un elemento di indubitabile rilievo in quella prospettiva di riqualificazione del Lido nella quale si inserisce e sulla quale si fonda la realizzazione del Nuovo Palazzo del Cinema e dei Congressi. A ciò si aggiunge che il Soggetto Promotore intende offrire come "beneficio pubblico" a fronte della propria iniziativa la ristrutturazione conservativa del "Blue Moon",



che costituisce altro elemento di connessione con l'azione commissariale, già orientata verso una complessiva riqualificazione del Lungomare lidense. In tal senso ritiene ampiamente comprovata la sussistenza delle condizioni e dei presupposti di cui all'articolo 11 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3791/2009.

La Conferenza, nel concordare con le valutazioni espresse dal Commissario Delegato, ritiene che l'iniziativa in questione sia suscettibile di ulteriori positivi seguiti e che non sussistano obiezioni pregiudiziali a che il Soggetto Promotore, qualora lo ritenga ed in tal caso assumendone per intero a proprio carico la responsabilità e le spese, dia corso ad una progettazione preliminare degli interventi proposti, da sottoporre alle successive determinazioni della Conferenza.

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

### **3. Studio di Fattibilità: opere concernenti lo sviluppo dell'Aeroporto Nicelli.**

Il Presidente, una volta ammessi alla riunione il presidente della Nicelli s.p.a sign. Carlo Trevisan ed il progettista dell'iniziativa geom. Raffaele De Martin, chiede agli stessi di illustrare gli interventi proposti.

Conclusa tale illustrazione il Commissario Delegato ritiene che le finalità perseguite dall'iniziativa in esame siano non solo riconducibili ma ben si integrino con gli interventi programmati nell'ambito dell'azione commissariale.

La Conferenza, nel concordare con le valutazioni espresse dal Commissario Delegato, ritiene che l'iniziativa in questione sia suscettibile di ulteriori positivi seguiti e che non sussistano obiezioni pregiudiziali a che il Soggetto Promotore, qualora lo ritenga ed in tal caso assumendone per intero a proprio carico la responsabilità e le spese, dia corso ad una progettazione preliminare degli interventi proposti, da sottoporre alle successive determinazioni della Conferenza. Nel contesto di tale progettazione andrà in ogni caso predisposto uno studio di inquadramento ordinamentale e normativo riferito al ruolo delle diverse amministrazioni pubbliche competenti che si rende necessario coinvolgere nel conseguente percorso decisionale ed attuativo

Alle ore 13.30, essendo esaurita la trattazione degli argomenti all'ordine del giorno, il Presidente dichiara chiusa la Conferenza.

Del che è il presente verbale.

Venezia, 28 dicembre 2009

Il Presidente  
Ing. Roberto Casarin

