



*Presidenza del Consiglio dei Ministri*  
*Unità Tecnica di Missione*

UFFICIO DEL COMMISSARIO DELEGATO  
O.P.C.M. n. 3746 del 12/03/2009

CONFERENZA DI SERVIZI

9 marzo 2010

**VERBALE**

Il giorno 9 marzo 2010 alle ore 11.30, presso gli uffici del Comune di Venezia siti in Ca' Farsetti, si è tenuta la Conferenza di Servizi convocata, con nota n. 39/COMM/2011 del Commissario Delegato in nome e per conto del Presidente della Conferenza stessa, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2 dell'ordinanza della Presidenza del Consiglio dei ministri n. 3759/2009 e dell'articolo 11, comma 1 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3791/2009, con il seguente ordine del giorno:

- 1. Progetto preliminare relativo alla realizzazione del Parco Urbano dell'isola della Certosa;**
- 2. Progetto preliminare relativo alla realizzazione dell'intervento di riqualificazione urbanistica e residenziale dell'area denominata "Parco delle Rose";**
- 3. Studio di fattibilità relativo alla realizzazione di campeggio attrezzato nell'ambito del Centro "F. Morosini" degli Alberoni.**

Sono state invitate a partecipare le seguenti Amministrazioni ed Enti:

Presidente Regione Veneto  
Dorsoduro 3901 Palazzo Balbi  
30123 VENEZIA

Presidente della Provincia di Venezia  
San Marco 2662  
30124 VENEZIA

Sindaco del Comune di Venezia  
San Marco Ca' Farsetti 4136  
30124 VENEZIA

Magistrato alle Acque  
San Polo 19 Palazzo X Savi  
30125 Venezia

8

Ministero dei Beni e le Attività Culturali  
Direzione regionale per i Beni Culturali e  
Paesaggistici del Veneto  
Cannaregio 5031  
30121 VENEZIA

Soprintendenza Beni Architettonici e  
Paesaggistici di Venezia e Laguna  
San Marco 1 Palazzo Ducale  
30124 VENEZIA

Soprintendenza archeologica del Veneto  
Via Aquileia 7  
35139 PADOVA

Comando Provinciale Vigili del Fuoco  
Dorsoduro 3862  
30123 VENEZIA

ULSS 12 Direzione Generale  
Via Don Tosatto 147  
30174 VENEZIA

Agenzia del Demanio  
Borgo Pessana 1  
30174 MESTRE – VENEZIA

VERITAS S.p.A.  
Santa Croce 489  
30135 VENEZIA

CO.VE.DI. S.r.l.  
San Marco 4039  
30124 VENEZIA

VENIS S.p.A.  
Castello 2838  
30122 VENEZIA

ENEL S.p.A.  
Casella Postale 144  
30174 MESTRE VENEZIA

Alla Conferenza sono presenti le seguenti Amministrazioni ed Enti, rappresentate come di seguito indicato:

Regione Veneto  
Arch. Marco Zanetti  
Dipartimento Ambiente e Territorio

87

Sindaco di Venezia  
Prof. Massimo Cacciari

Soprintendenza BB.AA.  
Soprintendente Arch. Renata Codello  
(con delega per Ministero Beni e Attività Culturali - Direzione regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto e per Soprintendenza Archeologica del Veneto – nota n. 2635 dell'8 marzo 2010)

Magistrato alle acque  
Ispettorato generale della Laguna di Venezia  
Arch. Ing. Giampietro Mayerle

Ulss 12 Veneziana  
Dott. Girolamo Stramo

Agenzia del Demanio  
Geom. Luciana Colle

Enel Distribuzione S.p.A.  
Per. Ind. Paolo Casarin  
Macro Area Territorio Nordest

VENIS S.p.A.  
Sig. Maurizio Bacciolo

Prima di aprire la riunione il Commissario Delegato dott. Spaziantè comunica che l'ing. Casarin, Segretario generale all'ambiente e territorio della Regione Veneto ed in quanto tale Presidente della Conferenza, ha fatto ora pervenire una lettera con la quale, nell'impossibilità di essere presente alla riunione, chiede al Commissario stesso di voler presiedere la Conferenza.

Constatata quindi la regolarità della riunione, e rammentando che tutta la documentazione relativa agli argomenti in discussione è stata resa disponibile entro i termini stabiliti, il Presidente apre i lavori della Conferenza facendo innanzitutto presente che la Provincia di Venezia ha fatto pervenire una nota con la quale comunica che per tutte le iniziative in discussione non si ravvisano incongruenze rispetto al Piano territoriale di coordinamento provinciale adottato con DCPO n. 104 del 5 dicembre 2008.

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

### **1. Progetto preliminare relativo alla realizzazione del Parco Urbano dell'isola della Certosa**

Il Presidente comunica che la Giunta e successivamente il Consiglio comunale di Venezia hanno recentemente approvato gli esiti di una procedura di gara indetta dal medesimo Comune per l'individuazione di un partner ai fini dell'attivazione e della gestione di un Parco urbano sull'isola della Certosa. La gara è stata aggiudicata in favore della Società



V.d.V s.r.l. ma gli ulteriori seguiti dell'iniziativa, che comportano l'assunzione di varianti ai vigenti strumenti urbanistici sia pure di modesta rilevanza, rimangono allo stato interdetti, da un lato, dalla mancata approvazione del PAT e, dall'altro, dall'intervenuta scadenza del Piano di recupero ad iniziativa pubblica dell'isola della Certosa, adottato con deliberazione di Giunta Comunale n. 823 del 9 marzo 1995 e approvato con deliberazione del Consiglio Comunale di Venezia n. 6 del 19 gennaio 1996.

In tale stato di cose, la Giunta comunale, anche raccogliendo l'invito rivolto dal Consiglio comunale, con la delibera approvata nella seduta dell'8 febbraio scorso, per la ricerca delle procedure più rapide possibili finalizzate al necessario aggiornamento della strumentazione urbanistica, ha rappresentato l'opportunità di sottoporre a tal fine il progetto in questione alla Conferenza. Ciò anche tenuto conto dell'interesse pubblico in merito alla riqualificazione del patrimonio immobiliare demaniale in concessione del Comune ed al beneficio per la collettività dato dall'attivazione e gestione del Parco Urbano senza oneri per l'Amministrazione. L'iniziativa si configura inoltre come un primo tassello per l'attuazione di un sistema nautico unico, organizzato intorno alla bocca di porto di San Nicolò, indiscutibilmente correlato ai progetti di riqualificazione che investono il Lido di Venezia.

A ciò si aggiunge che una delle finalità dichiaratamente perseguite dall'iniziativa in esame, già ora peraltro in parte concretamente sviluppate all'interno dell'Isola della Certosa, è proprio quella di attrezzare l'Isola sia per ospitare iniziative, attività e manifestazioni collaterali della Mostra del Cinema, sia per concorrere al processo di necessaria, complessiva riqualificazione dell'offerta di strutture logistiche e di ospitalità, specie per alcuni particolari segmenti di domanda e categorie di utenti, in un territorio immediatamente vicino al Nuovo Palazzo del cinema e dei congressi e a servizio e supporto delle iniziative che vi avranno luogo.

Tutto ciò premesso, il Presidente chiede al dott. Alberto Sonino, amministratore unico di V.d.V. s.r.l., nel frattempo ammesso alla riunione, di voler procedere ad una illustrazione del progetto.

Terminata tale esposizione il Presidente, anche su suggerimento del prof. Cacciari, che sottolinea l'esigenza di non incrementare le volumetrie originarie, chiede all'arch. Giorgio Pilla, dirigente del Comune di Venezia, nel frattempo intervenuto alla riunione, di fornire un quadro illustrativo delle problematiche e delle implicazioni urbanistiche del progetto.

L'arch. Pilla fa preliminarmente presente che il Comune di Venezia, nel valutare favorevolmente il progetto presentato dal promotore, ha già rilevato che il progetto medesimo risponde agli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire. Tali obiettivi sono andati via via maturando e affinando nel corso di anni, dalla prima Variante al PRG per le isole di Vignole e Certosa del 1982, in cui la destinazione urbanistica dell'isola della Certosa viene definita come Parco Pubblico, al successivo Piano di Recupero del 1996, attuativo del PRG, in cui vengono definite nel dettaglio le modalità di intervento su edifici e spazi scoperti, anche al fine di adempiere al dettato della legge speciale per Venezia n.798/1985, art.15, per la concessione d'uso gratuita per 99 anni dal Demanio dello Stato, alla Variante di PRG per gli Standard Urbanistici della Città Antica del 2002 sino alla più recente (ma comunque datata 2004) Variante di PRG per la Laguna e le Isole Minori adottata ma non ancora approvata dalla Regione Veneto e pertanto priva ancora di efficacia giuridica. L'uso parziale dell'isola della Certosa dal 2004, a seguito dei primi interventi di ripristino di alcuni edifici e spazi verdi, ha contribuito a ricalibrare gli

obiettivi, in ragione dell'esperienza intervenuta, al processo di degrado che ha investito edifici e spazi aperti, tali per cui il complesso normativo elaborato dai provvedimenti urbanistici precedenti avrebbe reso non perseguibile l'obiettivo di recupero e ripristino di edifici e spazi verdi se non con una ulteriore e più dettagliata definizione delle modalità di intervento e di destinazioni d'uso ammissibili. Ciò anche in considerazione della scelta dell'Amministrazione Comunale di procedere al recupero dell'isola e alla formazione del Parco Pubblico in partenariato con soggetti privati che avrebbero potuto procedere ad interventi di ripristino di edifici e alla formazione del Parco e alla sua gestione senza oneri per il Comune, attraverso destinazioni d'uso, compatibili con la destinazione principale e prioritaria, che consentissero l'ammortamento degli ingenti investimenti economici sostenuti.

Pertanto i competenti uffici del Comune di Venezia, per l'adeguamento urbanistico in sede di Conferenza di Servizi interna, hanno già predisposto una bozza di Variante Urbanistica al PRG vigente costituita da una Scheda Norma che definisce modalità di intervento e destinazioni d'uso per edifici e spazi aperti, al fine di regolamentare gli interventi proposti ed eventuali successive variazioni che nel tempo possono essere necessarie. Tale bozza, che già è stata consegnata al Commissario Delegato, potrà essere proficuamente utilizzata dalla Conferenza di Servizi in sede di approvazione del progetto definitivo, qualora ritenga di pervenire alla sua approvazione. La documentazione predisposta comprende anche una definizione del perimetro di applicazione del piano, una relazione illustrativa e la documentazione dei piani sovraordinati con i quali risulta coerente.

Sul piano dei contenuti, l'iniziativa proposta e lo schema di Variante Urbanistica ribadiscono la destinazione prioritaria a Parco Pubblico, confermano l'impianto morfologico presente, stabiliscono, in relazione ai singoli edifici, interventi di restauro, ristrutturazione, ripristino e nuova costruzione su sedimi esistenti di edifici crollati, salvo lievi scostamenti, con parziali modifiche volumetriche, non superiori a quelle originarie, fatto salvo un aumento ammissibile del 20% per ragioni igienico-sanitarie, di sicurezza e per la ricomposizione di volumi incongrui, oltre al recupero volumetrico di edifici per i quali è consentito l'abbattimento, volume che sarà redistribuito negli edifici preesistenti senza edificazioni su nuovi sedimi. Per quanto riguarda le destinazioni d'uso, sono consentite oltre quelle già esistenti legate alla nautica (deposito, servizi, manutenzione, riparazione, costruzione), alla ricettività e alla formazione, destinazioni di tipo sportivo (all'aperto e al coperto), per l'educazione ambientale, per la ricettività alberghiera ed extralberghiera sul modello dell'albergo diffuso. Inoltre sono definiti per ambiti le vocazioni di tipo antropico, ambientali, naturalistiche con normative specifiche. Infine la bozza di Variante definisce gli interventi ammissibili, legati allo sport e alla nautica, degli spazi acquei circostanti l'isola all'interno del perimetro di piano. Sono previsti due collegamenti con le strutture tecnologiche che saranno valutati in sede di progetto esecutivo, con il Forte S. Andrea e le Vignole. La documentazione allegata al progetto del promotore si configura come Variante al PRG per l'isola della Certosa nell'ambito del perimetro definito nella documentazione di piano, e prevarrà, una volta approvata dalla Conferenza, su ogni altro provvedimento urbanistico vigente ed adottato.

Intervengono nella discussione che ne segue, tutti orientati in senso favorevole all'iniziativa, il prof. Cacciari, per rappresentare comunque l'esigenza che in sede di progettazione definitiva non vengano previsti incrementi rispetto al complesso delle volumetrie originarie, fatti salvi quelli consentiti dalla normativa; l'arch. Zanetti, per esprimere taluni dubbi sulla riconducibilità dei proposti interventi riguardanti un'isola diversa dal Lido alle fattispecie contemplate dalle ordinanze presidenziali e riferite viceversa ad interventi sulla sola isola del Lido; l'arch. Codello; l'ing. Arch. Mayerle, per segnalare comunque l'ipotesi di ristoro delle somme spese dal Magistrato alle acque per il

restauro conservativo di parte dei muri perimetrali di cui nel progetto si prevede ora l'abbassamento; il Per. Ind. Casarin, per segnalare l'esigenza di approfondire l'esame del tracciato delle esistenti condotte elettriche per evitare interferenze.

In ordine ai dubbi sollevati dall'arch. Zanetti, il Presidente assicura che si incaricherà di raccogliere in proposito il parere dell'Ufficio Legislativo del Dipartimento della protezione civile e, ove del caso, di promuovere apposita iniziativa normativa interpretativa.

In ordine a quanto rappresentato dall'ing. Arch. Mayerle, il Presidente è dell'avviso che i problemi sollevati non possano costituire sufficiente motivo di remora a dar corso all'iniziativa, e ritiene comunque che di ciò si potrà tornare a parlare in sede di esame del progetto definitivo.

A conclusione della discussione, e sulla base di quanto da essa emerso, la Conferenza approva il progetto preliminare in esame, nel presupposto vincolante che la riconducibilità dell'iniziativa agli ambiti propri dell'azione commissariale trovi piena ed esauriente conferma sul piano interpretativo da parte degli organi competenti ovvero attraverso apposita normativa ordinanziale, e fermo restando che in sede di progettazione definitiva non potranno in ogni caso essere previsti incrementi rispetto all'importo complessivo delle volumetrie edilizie originarie, fatti salvi quelli consentiti dalla vigente normativa e di cui alla bozza di nuova variante predisposta dagli uffici e presentata alla presente Conferenza, e andranno comunque evitate interferenze con le dislocazioni delle reti elettriche esistenti.

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

## **2. Progetto preliminare relativo alla realizzazione dell'intervento di riqualificazione urbanistica e residenziale dell'area denominata "Parco delle Rose"**

Il Presidente ricorda preliminarmente che nella precedente riunione del 28 dicembre 2009 la Conferenza aveva già avuto modo di occuparsi dell'argomento, esprimendo il proprio parere favorevole in ordine allo studio di fattibilità relativo all'iniziativa e consentendone lo sviluppo in termini di progetto preliminare.

Ciò premesso, il Presidente chiede al progettista dell'iniziativa Arch. Maurizio Paveggio, nel frattempo ammesso alla riunione, di illustrare il progetto.

A seguito delle considerazioni critiche mosse alla configurazione complessiva del progetto da taluni dei partecipanti alla riunione, ed in particolare dall'Arch. Codello, che evidenzia numerose e circostanziate perplessità in ordine sia ai contenuti del progetto (con riferimento tra l'altro alle caratteristiche e alle dimensioni della "piazza", alla problematicità delle sistemazioni a verde, alle altezze degli edifici e al loro lato retrostante, alle dimensioni delle rampe di accesso ai parcheggi) sia al mancato rispetto, sia pure in termini aggiornati, del vincolo gravante sul parco per effetto di un decreto ministeriale risalente all'anno 1936 e tuttora in vigore, la Conferenza giunge alla conclusione che il progetto debba essere oggetto di una approfondita riconsiderazione volta soprattutto ad accrescerne il livello di integrazione e di inserimento nel delicato contesto territoriale interessato, anche in modo tale da assicurare il rispetto del citato vincolo, sollecitando il soggetto promotore dell'iniziativa ad operare in tal senso.

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

### **3. Studio di fattibilità relativo alla realizzazione di campeggio attrezzato nell'ambito del Centro "F. Morosini" degli Alberoni**

Il Presidente introduce la discussione precisando che l'iniziativa promossa dal Centro "F. Morosini" perviene all'esame della Conferenza su specifica richiesta del Comune di Venezia e sottolineando come l'iniziativa si presenti strettamente complementare e correlata con il Nuovo Palazzo del Cinema e dei Congressi, essendo finalizzata a soddisfare in termini sia quantitativi che qualitativi la domanda di ospitalità, specialmente di quella espressa dalle fasce giovanili, che ancora oggi, in particolar modo nel periodo di svolgimento della mostra cinematografica, non trova piena ed adeguata risposta nel debole sistema di accoglienza offerto dal territorio del Lido.

Fa inoltre presente che la stessa Fondazione La Biennale di Venezia ha di recente evidenziato come la Mostra del Cinema abbia fin qui patito enormemente l'assenza di un campeggio attrezzato, capace di dare ospitalità al pubblico giovanile, che quindi non ha avuto la possibilità di essere coinvolto nella manifestazione o si è trovato costretto a spiacevoli situazioni di campeggio abusivo.

Sulla base di tali considerazioni, dopo la presentazione dell'iniziativa fatta dal progettista, nel frattempo ammesso alla riunione, la Conferenza ritiene che l'iniziativa in questione sia suscettibile di ulteriori seguiti positivi 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.

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

Del che il presente verbale.

Venezia, 9 marzo 2010

Il Presidente  
Vincenzo Spaziante

