

CONFERENZA DI SERVIZI
30 dicembre 2010

VERBALE

Il giorno 30 dicembre 2010 alle ore 10.00, presso gli uffici del Comune di Venezia, siti in Ca' Farsetti - San Marco 4136, si è tenuta la Conferenza di Servizi convocata con note 20 dicembre 2010 n. 659440 e 23 dicembre 2010 n. 6666451 dall'Ing. Mariano Carraro, Segretario regionale per l'ambiente della Regione Veneto, 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. Approvazione Progetti Preliminari concernenti gli interventi di riqualificazione e sviluppo del compendio immobiliare dell' "Ex Ospedale al Mare" del Lido di Venezia ed aree di prossimità.**
- 2. Conferma delle determinazioni assunte dalla Conferenza di Servizi nella riunione del 30 luglio 2010 in ordine al Progetto definitivo relativo alla realizzazione del Parco Urbano dell'Isola della Certosa.**
- 3. Progetto definitivo "Hotel Des Bains, Staff House, Hotel Excelsior, Malamocco, spiagge, Lungomare Marconi" (Conferenza di Servizi del 10 dicembre 2009): approvazione variante migliorativa del progetto di ristrutturazione dell'Hotel Des Bains.**
- 4. Approvazione progetto definitivo relativo alla realizzazione dell'intervento di riqualificazione urbanistica e residenziale dell'area denominata Parco delle Rose.**

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;
ULSS 12 Direzione Generale;
ARPAV – Dipartimento Provinciale di Venezia
ENAC;
Agenzia del Demanio;
Autorità Portuale di Venezia;
Municipalità di Lido-Pellestrina.

Alla Conferenza sono presenti le seguenti Amministrazioni, rappresentate come per ciascuna rispettivamente indicato:

Regione del Veneto

Arch. Andrea Cisco

(delega del Presidente della Regione Veneto con nota n. 673996 del 28 dicembre 2010)



Comune di Venezia
Il Sindaco Prof. Giorgio Orsoni

Magistrato alle acque
Presidente Vicario Ing. Arch. Giampietro Mayerle

Soprintendenza BB.AA.
Il Sovrintendente Arch. Renata Codello
(anche per delega del Direttore regionale per i Beni Culturali e Paesaggistici del Veneto
con nota n. 19105 del 5 novembre 2010)

ULSS 12 Veneziana
Ing. Girolamo Strano
(delega del Direttore Generale con nota n. 2010-76002 del 23 dicembre 2010)

ENAC
Arch. Laura Riccobono
(delega del Direttore con nota n. 0157218/AOV del 28 dicembre 2010)

Agenzia del Demanio
Sig.ra Luciana Colle

Autorità Portuale di Venezia
Arch. Federico Zubiolo
(delega del Presidente con nota n.98560-CONC-DEM-DIST /18459 del 29 dicembre 2010)

Municipalità di Lido – Pellestrina
Presidente Sig. Giorgio Vianello

Preso atto di ciò, si passa all'esame del primo punto iscritto all'ordine del giorno.

1. Approvazione Progetti Preliminari concernenti gli interventi di riqualificazione e sviluppo del compendio immobiliare dell' "Ex Ospedale al Mare" del Lido di Venezia ed aree di prossimità.

Il Presidente da' la parola al Commissario Delegato il quale, nel rinviare per gli elementi costitutivi dei progetti in esame alla documentazione resa già disponibile a tutte le Amministrazioni ed Enti coinvolti, rammenta che la procedura di gara indetta per l'affidamento dell'interventi in questione è andata deserta e che, avendo avviato per le medesime finalità una procedura di carattere negoziale con EstCapital sgr, quest'ultima, nell'accogliere la richiesta di partecipazione, ha prodotto i progetti preliminari che vengono oggi sottoposti all'approvazione della Conferenza.

Il Commissario Delegato fa altresì presente che la predetta procedura, destinata a concludersi successivamente alla presente Conferenza e sulla base delle determinazioni che dalla stessa verranno assunte, ha portato a uno schema di atto preliminare per la disciplina dei rapporti contrattuali con l'offerente.

Tale disciplina si fonda sui seguenti elementi sostanziali:



1. Viene promesso in vendita l' "Ex Ospedale al mare" con annesse aree, con esclusione della c.d. area della Favorita e, ovviamente, del cosiddetto monoblocco Rossi per l'importo di euro 61 milioni.
2. Viene previsto che ai fini della vendita di cui al punto 1 un primo acconto pari al 55% del predetto importo, al netto della caparra confirmatoria di circa euro 16 milioni già a suo tempo rilasciata, sia versato entro il 31 dicembre 2010 su un conto vincolato del Comune di Venezia.
Il predetto acconto sarà reso indisponibile fino al momento in cui, su richiesta dell'acquirente, il Comune Venezia costituirà apposita garanzia ipotecaria su tutti i beni oggetto di compravendita, con costi a carico dell'acquirente.
3. I progetti definitivi degli interventi concernenti l' "Ex Ospedale al mare" dovranno essere sottoposti all'approvazione della Conferenza di Servizi entro il 31/05/2011, per formare poi oggetto di permesso di costruzione da rilasciare entro il 15/06/2011 e quindi di atto finale di vendita entro il 31/12/2011.
4. I progetti definitivi relativi allo stabilimento balneare da realizzare nell'area demaniale antistante l' "Ex Ospedale al mare" e al porto turistico nell'area demaniale di S. Nicolò a Lido saranno sottoposti alla Conferenza di Servizi entro il termine del 31 maggio 2011.
5. I progetti di cui al punto 4 verranno assunti quale oggetto delle concessioni rispettivamente cinquantennale e ventennale che dovranno essere rilasciate entro il 31/05/2011, per formare oggetto di permesso di costruire da rilasciare entro l'11 giugno 2011, e che decorreranno dalla data di stipula dell'atto finale di vendita di cui al punto 3. Il pagamento dei primi canoni di concessione sarà effettuato decorso un anno dalla decorrenza della concessione. Tutti i pareri, le autorizzazioni, il nullaosta, ed ogni altro atto necessario, anche in relazione alla realizzazione e uso della viabilità e per la costruzione e gestione dei relativi sotto servizi dovranno essere rilasciati entro il 31/05/2011. I canoni concessori saranno determinati sulla base della normativa vigente al momento del rilascio delle concessioni.
6. L'acquirente finanzia per un importo di euro 9 milioni il piano di potenziamento delle infrastrutture sanitarie nell'isola del Lido, che dovrà essere approvato dagli Enti ed organismi competenti entro il 31/03/2011 e formare oggetto di progetti preliminari e definitivi da sottoporre all'approvazione della Conferenza di Servizi entro il termine, rispettivamente, del 30/06/2011 e del 30/09/2011. Entro il 15/10/2011 dovrà essere rilasciato il relativo permesso di costruire. L'aggiudicazione delle attività preordinate al potenziamento delle infrastrutture sanitarie dovrà intervenire entro il 30/11/2011.
7. La realizzazione del piano di cui al punto 6 dovrà essere completata entro il 31/05/2013. Nell'ambito del piano sarà prevista, tra l'altro, la demolizione del monoblocco, cui si perverrà solo all'esito del completamento del piano stesso entro due anni dall'inizio dei lavori realizzativi degli altri interventi di cui a punti precedenti. L'area risultante dalla demolizione sarà destinata a verde pubblico con costi di manutenzione a carico dell'acquirente. Da un punto di vista demaniale la demolizione del monoblocco sarà compensata con l'apposizione di vincolo demaniale di portata equivalente sulle nuove realizzazioni.
8. L'acquirente predisporrà il progetto di bonifica delle aree, che dovrà essere sottoposto all'approvazione della Conferenza di Servizi entro il 31/05/2011; il relativo collaudo dovrà intervenire in tempo utile ai fini di consentire la stipula del contratto definitivo di compravendita entro il 31/12/2011. I relativi oneri verranno scomputati sul prezzo di vendita.



Il Commissario Delegato soggiunge che il mancato avverarsi o il mancato rispetto di ognuno dei termini e le condizioni sopra descritte, ivi compreso la previsione di prescrizione che comportino modificazioni sostanziali ai progetti, porterà alla risoluzione del contratto con la restituzione all'acquirente delle somme versate. Fa altresì presente che l'insieme degli elementi e condizioni sopra descritti costituisce l'elemento sostanziale del contratto che egli stesso si avvierà a sottoscrivere nella stessa giornata di oggi. In vista di tale sottoscrizione è necessario che la Conferenza di Servizi, e quindi con essa tutte le Amministrazioni ed Enti partecipanti, si esprima in ordine agli elementi appena enunciati al fine di far propri gli impegni che al presente e in prospettiva verranno a interessare la responsabilità e la competenza delle diverse Amministrazioni partecipanti, senza il cui assenso nella presente sede l'atto stesso non potrà essere sottoscritto. Chiede pertanto che tutti i partecipanti si esprimano sull'argomento, oltretutto sui progetti definitivi presentati. Va da sé che eventuali pareri successivi alla Conferenza non mancherebbero di determinare analoghi esiti risolutivi del preliminare che verrà sottoscritto in data odierna. Segnala infine che la verbalizzazione della presente parte della conferenza darà luogo ad un estratto, da approvare in seguito, che costituirà elemento essenziale ai fini della stipula in questione.

La Conferenza approva all'unanimità i progetti in esame e quanto esposto nella relazione del Commissario Delegato con le seguenti prescrizioni e indicazioni:

relativamente al porto turistico:

- saranno affidate ai successivi livelli di progettazione definitive ed esecutive tutte le scelte tecniche proprie di tali sviluppi progettuali;
- dovranno essere definiti in sede di approvazione del progetto definitivo i necessari adeguamenti della struttura foranea per i maggiori futuri utilizzi anche viari servizio della darsena;
- i nuovi cantieri relativi dovranno essere organizzati in modo tale da non interferire con quelli esistenti del sistema Mose, anche attraverso opportuni coordinamenti riconfermando che ogni onere conseguente sarà a carico del futuro concessionario;
- il progetto definitivo dovrà essere corredato di idoneo piano economico finanziario asseverato;
- il progetto definitivo dovrà essere sottoposto a valutazione di impatto ambientale da parte della Regione, sulla base di termini abbreviati per la presentazione e completamento dell'istruttoria che verranno stabiliti dal Commissario Delegato temperando le diverse esigenze;
- il progetto definitivo dovrà essere corredato da documentazione adeguata comportante il rispetto del principio di invarianza idraulica;
- il progetto definitivo dovrà essere corredato di verifiche tecniche mediante modelli matematici e/o fisici idonei a simulare gli effetti delle opere e dei dragaggi sulle dinamiche del litorale interrato;
- il progetto definitivo dovrà essere corredato di apposita perizia forestale che individui eventuali aree a bosco, individuando quelle soggette a rimozione e prevedere idonei interventi di miglioramento e valorizzazione;
- il progetto definitivo dovrà essere sottoposto a valutazione di incidenza ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/97 e DGR 3173/06;



Relativamente al piano sanitario:

- il Monoblocco Rossi dovrà essere mantenuto funzionale fino alla realizzazione del piano della nuova sanità del Lido;
- dovrà essere garantita la piena accessibilità al "Monoblocco" fino alla sua dismissione.

Relativamente all'"Ex Ospedale al Mare":

- Nel progetto definitivo si dovrà ottemperare alle vigenti normative in relazione alle attività progettate.

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

2. Conferma delle determinazioni assunte dalla Conferenza di Servizi nella riunione del 30 luglio 2010 in ordine al Progetto definitivo relativo alla realizzazione del Parco Urbano dell'Isola della Certosa.

Il Commissario Delegato rammenta che nella riunione del 30 luglio 2010 la Conferenza di Servizi ha approvato il Progetto definitivo relativo alla realizzazione del Parco urbano dell'isola della Certosa, essendo stato riscontrato il presupposto della riconducibilità dell'iniziativa agli ambiti propri dell'azione del Commissario Delegato in relazione a quanto previsto dall'articolo 9 dell'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3856/2010.

Il Progetto ha dato luogo a varianti urbanistiche, secondo una specifica Scheda Norma, che ha assunto il valore di Variante Urbanistica allo scopo di rendere agevole in futuro l'adozione da parte dell'Amministrazione di eventuali "varianti alle varianti" che dovessero rendersi utili o necessarie al progetto.

A seguito delle risultanze della Conferenza di Servizi, il Commissario Delegato con ordinanza n.18 del 10 agosto 2010 ha quindi rilasciato il conseguente permesso di costruzione per l'esecuzione di tutti gli interventi.

Nel corso della medesima Conferenza di Servizi l'Assessore all'Urbanistica del Comune di Venezia Prof. Ezio Micelli, nel rammentare che la Commissione di Salvaguardia aveva recentemente approvato la Variante della Laguna e delle Isole Minori all'interno della quale sono previste anche delle norme tecniche relative all'isola della Certosa, ha fatto presente che, con l'approvazione della Conferenza del progetto in esame, si sarebbe reso necessario richiedere alla Regione di stralciare dalla approvanda delibera di Giunta Regionale la parte relativa all'isola della Certosa, all'evidente fine di evitare il rischio di dar vita a due discipline tecniche tra loro divergenti.

Di fatto, la Regione Veneto ha successivamente approvato con delibera della Giunta Regionale n. 2555 del 2.11.2010 (adottata nel 2004) e pubblicata sul B.U.R. n. 86 la Variante al Piano Regolatore per la Laguna e le Isole minori senza prevedere lo stralcio delle parti relative all'Isola della Certosa la cui Variante Urbanistica era stata approvata in uno con il Progetto definitivo relativo alla realizzazione del Parco urbano dell'isola della Certosa.

All'evidente fine di evitare ogni possibile rischio interpretativo, e considerando che nel frattempo è già stato rilasciato il permesso di costruzione sulla base del Progetto approvato in coerenza con la scheda norma urbanistica, si rende opportuno che la Conferenza di Servizi ribadisca la prevalenza della determinazione già assunta con l'approvazione del Progetto definitivo relativo alla realizzazione del Parco urbano dell'isola della Certosa.



della Certosa, ai soli fini urbanistici, come chiarimento sugli effetti derivanti dall'approvazione del Progetto nella Conferenza di Servizi del 30.07.2010 e per consentire una corretta lettura del procedimento sulla base della successione degli atti in relazione alla V.PRG per la Laguna e le Isole Minori.

La Conferenza di Servizi fa propria ed approva la proposta del Commissario Delegato come sopra esposta.

3. Progetto definitivo "Hotel Des Bains, Staff House, Hotel Excelsior, Malamocco, spiagge, Lungomare Marconi" (Conferenza di Servizi del 10 dicembre 2009): approvazione variante migliorativa del progetto di ristrutturazione dell'Hotel Des Bains.

Il Commissario Delegato illustra le ragioni che inducono a ritornare sul presente argomento, già oggetto di determinazioni conclusive da parte della Conferenza di Servizi, limitatamente agli interventi relativi all'Hotel Des Bains.

Tali ragioni riguardano in particolare due aspetti. Il primo nasce dal fatto che durante lo svolgimento delle prime attività lavorative sono emerse da un lato alcune decorazioni di interesse storico artistico e dall'altro l'esigenza di un ripensamento della distribuzione interna degli spazi da dedicare alle diverse destinazioni, senza modifiche per ciò che attiene le superfici e i volumi relativi a ciascuna destinazione d'uso precedentemente approvata (fatta eccezione per un minuscolo spazio rinvenuto nel sottotetto).

Il secondo aspetto riguarda la definizione minuta degli interventi di sistemazione dell'area a giardino retrostante l'albergo.

Interviene la soprintendente arch. Renata Codello per confermare come durante i lavori al di sotto di alcuni cartongessi e di alcune tamponature sia effettivamente emerso un apparato in senso lato decorativo in precedenza non noto.

Tale scoperta pone oggi l'esigenza di procedere al recupero di tali preesistenze.

A tal fine, nell'intento di assicurare la più proficua esecuzione di tali lavori di recupero, propone di prescrivere l'obbligo di avvalersi di una Direzione Lavori che abbia le caratteristiche necessarie e che sia in grado di coordinare l'attività dei restauratori cui verrà affidata la materiale esecuzione degli interventi, in linea con quanto prevede la vigente normativa in materia di restauri.

Per ciò che riguarda poi l'area del parco - giardino ritiene opportuno raccomandare il mantenimento dei caratteri, delle consistenze e delle tipologie vegetative preesistenti.

L'ing. Girolamo Strano ritiene necessario ribadire le prescrizioni in materia sanitaria già dettate dalla Conferenza di Servizi in occasione delle precedenti riunioni.

A conclusione della discussione la Conferenza di Servizi approva la variante migliorativa in esame con le prescrizioni più sopra enunciate.

4. Approvazione progetto definitivo relativo alla realizzazione dell'intervento di riqualificazione urbanistica e residenziale dell'area denominata Parco delle Rose.

Il Commissario Delegato introduce la discussione ricordando che questa iniziativa è già stata oggetto di esame da parte della Conferenza di Servizi, che nella riunione del 30 luglio 2010 ritenne però necessario un ulteriore sviluppo anche qualitativo del progetto.



Prende la parola il Sindaco di Venezia Prof. Giorgio Orsoni, segnalando l'opportunità di rinviare l'esame del progetto ad una prossima riunione della Conferenza di Servizi, tenuto conto dell'esigenza di completare taluni approfondimenti tecnici.

La Conferenza di Servizi fa propria ed approva tale proposta.

Alle ore 12.30 essendo esaurita la trattazione degli argomenti all'ordine del giorno, il Presidente dichiara chiusa la Conferenza.

Del che è il presente verbale.

Venezia, 30 dicembre 2010

Il Presidente della Conferenza di Servizi
Segretario regionale per l'Ambiente
Ing. Mariano Carraro

