



Presidenza del Consiglio dei Ministri

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

**CONFERENZA DI SERVIZI
9 novembre 2010**

VERBALE

Il giorno 9 novembre 2010 alle ore 16.00, presso gli uffici del Comune di Venezia, si è tenuta la Conferenza di Servizi convocata con nota 29 ottobre 2010 n. 568432 dall' Ing. Mariano Carraro, Segretario regionale all'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. Ridefinizione del piano di interventi di riqualificazione e sviluppo del compendio immobiliare dell'Ex Ospedale al Mare del Lido di Venezia e aree di prossimità.

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

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

Regione del Veneto
Dott. Gianluigi Carrucci
Delega del Presidente della Regione Veneto (nota n. 585814 del 9 novembre 2010)

Comune di Venezia
Il Sindaco Prof. Giorgio Orsoni

Magistrato alle acque
Il Presidente Ing. Patrizio Cuccioletta

Soprintendenza BB.AA.
Il Sovrintendente Arch. Renata Codello
Delega per Ministero Beni e Attività Culturali Regione Veneto (nota n. 19105 del 5 novembre 2010)

ULSS 12 Veneziana
Dott. Girolamo Strano
Delega del Dirigente del Direttore Generale (nota n. 2010/64486 del 8 novembre 2010)

ENAC
Arch. Laura Riccobono
Delega del Direttore (nota n. 1333721/ENAC/CIA del 8 novembre 2010)

Agenzia del Demanio
Il Direttore Dott. Pier Giorgio Allegroni

Capitaneria di Porto di Venezia
Capitano di Fregata Alberto Pietracola
Tenente di Vascello Cesare Spedicato
Delega del Comandante (nota n. 10.1.8/36259/G001 del 9 novembre 2010)

Autorità portuale di Venezia
Arch. Federico Zubiolo
Delega del Presidente (nota n. 98560–CONC–DEM–DIST/15270 DEL 9 novembre 2010)

Municipalità di Lido-Pellestrina
Il Presidente Sig. Giorgio Vianello

Partecipano alla riunione il Commissario Delegato, l'Assessore all'Urbanistica del Comune di Venezia Prof. Ezio Micelli, il Dott. Luigi Bassetto e la Dott.ssa Alessandra Vettori del Comune di Venezia e il Vice Presidente della Municipalità di Lido-Pellestrina Dott. Andrea Bodi.

Il Commissario Delegato Dott. Vincenzo Spaziante dà lettura della nota n. 581916 pervenuta con la quale l' Ing. Mariano Carraro, trovandosi impossibilitato a presenziare alla riunione, chiede al Commissario stesso di volerlo sostituire nella Presidenza della Conferenza.

Ciò posto, il Dott. Spaziante assume la Presidenza della Conferenza.

Si passa quindi all'esame dell'unico punto iscritto all'ordine del giorno, che reca:

1. Ridefinizione del piano di interventi di riqualificazione e sviluppo del compendio immobiliare dell'Ex Ospedale al Mare del Lido di Venezia e aree di prossimità.

Il Presidente, nella sua veste di Commissario Delegato, rammenta preliminarmente in sintesi i contenuti della Nota illustrativa trasmessa in vista della odierna riunione della Conferenza. In particolare ricorda che, a seguito delle determinazioni adottate dalla Conferenza di Servizi nella riunione del 30 settembre 2010, il Commissario ha assunto l'iniziativa di svolgere le necessarie interlocuzioni con EstCapital sgr, già aggiudicataria della procedura di gara avente ad oggetto l'alienazione del compendio immobiliare dell'Ex Ospedale al Mare del Lido di Venezia, nonché Parte Promittente Acquirente nell'ambito del conseguente contratto preliminare di vendita successivamente stipulato.

Ciò al fine di definire, in uno scenario di piena condivisione con EstCapital:

- da un lato, le linee e i contenuti di un possibile piano di interventi per la riqualificazione e lo sviluppo del predetto compendio immobiliare e di talune aree ad esso prossime, parzialmente modificativo del pacchetto di iniziative a suo tempo approvato e ritenuto di problematica attuazione;
- dall'altro, il percorso procedurale da intraprendere allo scopo.

L'ipotesi di piano scaturita da tali interlocuzioni è caratterizzata sul piano oggettuale nei termini di seguito indicati.

1. Conferma dell'originario progetto definitivo relativo al compendio immobiliare dell'Ex Ospedale al Mare”.

La Conferenza di servizi ha già approvato nella riunione del 9 giugno 2010 il progetto definitivo relativo a tale intervento, che verrebbe per intero confermato nella sua impostazione di fondo, nella struttura complessiva e nella sua concreta e puntuale articolazione, fatto salvo quanto esposto al successivo punto 2.

2. Considerevole riduzione degli interventi edificatori previsti nell'area 2 “Ex Favorita”, con destinazione a verde pubblico della parte restante dell'area stessa.

Nell'ambito dell'intervento di cui al punto 1 l'unica modifica riguarderebbe un considerevole ridimensionamento dell'edificazione ad uso residenziale originariamente prevista in sede di progetto definitivo in tale area, la cui superficie complessiva è pari a mq 19.010.

Il nuovo quadro progettuale verrebbe infatti a ridefinirsi nei seguenti termini:

- superficie area d'intervento interessata
dall'attività edificatoria: mq 9.676 (in precedenza mq. 19.010)
- superficie lorda di pavimento: mq 6.000 (in precedenza mq 14.698)
- superficie parco pubblico: mq 9.334 (in precedenza non prevista)
- altezza massima edifici: mt 16 (in precedenza mt 20).

I relativi elementi di progettazione, tanto preliminare quanto definitiva, verrebbero a svilupparsi in momenti successivi per essere di volta in volta sottoposti all'esame della Conferenza di Servizi.

Il ridimensionamento prospettato risulta in linea con le prescrizioni dettate dalla Conferenza di Servizi in occasione dell'approvazione del progetto definitivo di cui al precedente punto 1 e troverebbe compensazione attraverso gli interventi di cui ai successivi punti 3, 4 e 5.

3. Realizzazione di una Darsena sul fronte mare a ridosso del molo di S. Nicolò.

Nel bando della gara esperita per l'alienazione del compendio immobiliare dell'Ex Ospedale al Mare era stata prevista la facoltà per gli offerenti di presentare eventuali ulteriori iniziative complementari a quelle oggetto dell'offerta, ma del tutto estranee alla procedura di gara e non aventi alcuna incidenza sull'esito della stessa, da inserire in un plico separato (c.d. "Busta A").

Nella "Busta A" presentata da EstCapital era contenuta anche l'iniziativa in questione, che la stessa EstCapital ha successivamente ripreso elaborando due ipotesi di lavoro, in sostanza diverse tra loro unicamente per ciò che attiene il dimensionamento della Darsena.

La Conferenza di Servizi si è occupata dell'iniziativa in due occasioni:

- una prima volta in via specifica nella riunione del 28 dicembre 2009, in tale sede rinviando ad ulteriori approfondimenti e verifiche;
- una seconda volta nella riunione del 30 settembre 2010, in tale circostanza esprimendo una preliminare condivisione di principio sul complessivo pacchetto di proposte descritte nella presente nota.

EstCapital ha elaborato l'iniziativa a livello di progetto preliminare, definendone ora il dimensionamento in una misura non superiore ad una entità teorica di riferimento di 1.700 posti barca.

4. Realizzazione di una spiaggia nella zona antistante l'Ex Ospedale al Mare".

L'origine di tale iniziativa è identica a quella dell'iniziativa di cui al punto 3.

La Conferenza di Servizi si è occupata dell'iniziativa in tre occasioni:

- una prima volta in via specifica nella riunione del 28 dicembre 2009, in tale sede dando il via libera alle ulteriori fasi di progettazione;
- una seconda volta nella riunione del 9 giugno 2010, rinviando ogni decisione sul progetto preliminare al momento della ridefinizione del progetto definitivo relativo all'intera area dell'Ex Ospedale al Mare;
- una terza volta nella riunione del 30 settembre 2010, in tale circostanza esprimendo una preliminare condivisione di principio sul complessivo pacchetto di proposte descritte nella presente nota.

EstCapital ha elaborato l'iniziativa a livello di progetto definitivo.

5. Demolizione del cosiddetto Monoblocco.

Anche tale iniziativa faceva parte delle proposte contenute nella "Busta A" presentata da EstCapital.

L'iniziativa viene peraltro oggi a riconfigurarsi in termini diversi da quelli originariamente proposti in quanto verrebbe ora a rinunciarsi al recupero delle superfici e delle volumetrie del Monoblocco per attività edificatorie e a prevedersi che dopo la demolizione dell'edificio i terreni siano ripristinati e destinati a verde pubblico.

La Conferenza di Servizi, dopo aver affrontato in via specifica la materia in più occasioni, se ne è occupata da ultimo nella riunione del 30 settembre 2010, esprimendo una preliminare condivisione di principio sul complessivo pacchetto di proposte descritte nella presente nota, ma ponendo peraltro talune prescrizioni concernenti in particolare, da un lato, la necessità di inserire la proposta all'interno di un complessivo disegno di riorganizzazione dell'assistenza sanitaria nell'isola del Lido, da svilupparsi sotto la regia del Comune e della Regione e diretta ad incrementare sia in termini quantitativi che qualitativi l'offerta di servizi sanitari, senza che da ciò derivi alcun onere per i bilanci comunale e regionale, e, dall'altro lato, la necessità che l'attuale operatività

delle strutture esistenti all'interno del "monoblocco" sia integralmente salvaguardata fintanto che non sia reso operativo il nuovo assetto della sanità lidense.

Nel corso delle medesime, intense interlocuzioni con EstCapital – prosegue il Commissario Delegato - è altresì emersa la condivisa opinione che sia opportuno, in considerazione dei sostanziali elementi innovativi prefigurati, indire ed esperire una procedura di evidenza pubblica per individuare su basi concorrenziali il soggetto titolare dell'intero piano.

La procedura di gara da attivare dovrebbe essere finalizzata:

- a) all'acquisto in proprietà dell'intera area dell'"Ex Ospedale al Mare" nei medesimi termini oggetto della gara già aggiudicata in favore di EstCapital, sulla base di elementi tratti dal progetto definitivo già approvato dalla Conferenza di Servizi e con la sola modifica derivante dal ridimensionamento degli interventi di cui al precedente punto 2. La progettazione preliminare relativa a tali ultimi interventi sarà prodotta in sede di gara;
- b) all'affidamento in concessione della costruzione e gestione della Darsena di cui al precedente punto 3, sulla base di elementi tratti dal progetto preliminare già predisposto da EstCapital;
- c) all'affidamento in concessione della gestione della Spiaggia di cui al precedente punto 4, sulla base di elementi tratti dal progetto definitivo già predisposto da EstCapital;
- d) all'autorizzazione alla demolizione del Monoblocco di cui al precedente punto 5, con obbligo di ripristino dell'area e di destinazione della stessa a verde pubblico, nonché di coinvolgimento finanziario nel progetto di rilocalizzazione e miglioramento delle funzioni sanitarie lidensi.

In tale prospettiva, la Conferenza di Servizi è ora chiamata ad autorizzare il Commissario Delegato a procedere nel senso indicato bandendo una procedura di gara nei termini e con le condizioni di seguito precisate.

A. Il contratto di acquisto dei beni di cui alla lettera a) potrà formalizzarsi direttamente a seguito dell'espletamento della gara, una volta che la Conferenza di servizi abbia approvato il progetto preliminare relativo agli interventi di cui al precedente punto 2.

B. Gli atti di concessione di cui alle lettere b) e c) potranno perfezionarsi anche in un momento successivo a quello del contratto di acquisto di cui alla lettera A), entro un termine massimo di tre mesi dall'aggiudicazione, ferma restando fin d'ora l'assunzione di un impegno giuridicamente rilevante a procedere in tal senso sulla base dei canoni di concessione offerti dall'aggiudicatario in sede di gara.

C. L'autorizzazione alla materiale demolizione del monoblocco rimarrà condizionata al rispetto delle condizioni stabilite dalla Conferenza di Servizi.

Per ciò che attiene agli aspetti finanziari della procedura di gara, verrebbe tenuto fermo l'importo dell'originaria offerta, decurtato per tenere conto del ridimensionamento degli interventi di cui al precedente punto 2 e contestualmente incrementato dell'importo dei canoni di concessione di cui ai precedenti punti 3 e 4, eventualmente aggiornati per ragioni di omogeneità valutativa, nonché dell'importo occorrente per la realizzazione del progetto di riqualificazione del sistema sanitario lidense di cui al precedente punto 5.

I valori dei predetti canoni di concessione, destinati ad essere acquisiti dalle Amministrazioni competenti, verrebbero a determinarsi sulla base di una apposita attività di stima definita assieme all'Agenzia del Territorio.

Al termine dell'esposizione il Presidente fa presente che l'ENAC ha fatto pervenire una nota con la quale, nel ribadire il parere già espresso in precedenza sulla materia e nel dare atto di avere ricevuto il piano di rischio per l'Aeroporto Micelli sito nelle vicinanze dell'area dell'Ex Ospedale al Mare, fa presente di avere chiesto approfondimenti e precisazioni in ordine a tale piano e di subordinare all'acquisizione degli stessi il proprio parere definitivo e compiuto sulla materia.

Interviene quindi la Soprintendente Arch. Codello, che nel far presente come in linea teorica l'ipotesi della realizzazione di una darsena a S. Nicolò possa essere condivisa, rappresenta come importanti problemi si pongano dal punto di vista dell'inserimento paesaggistico dell'opera, considerata la vicinanza dell'area SIC e l'eccezionale qualità del luogo. Rileva inoltre il forte schematismo dell'ipotesi progettuale proposta e segnala l'opportunità di tenere conto dei servizi minimi necessari alla darsena e al suo funzionamento e di puntare a un progetto di eccellente qualità consono al rilevante valore paesaggistico del sito. Esprime quindi parere favorevole di massima sulla proposta di sistemazione della spiaggia antistante l'area dell'Ex Ospedale al Mare, rammenta come il Monoblocco costituisca uno scempio dal punto di vista paesaggistico ed esprime pertanto parere favorevole alla sua demolizione. Segnala infine l'esigenza che nelle aree a rischio archeologico siano tenute in considerazione le relative attività di studio archeologico dei siti interessati.

I rappresentanti della Capitaneria di Porto, Capitano di Fregata Pietracola e Tenente di Vascello Spedicato, anticipano di non avere obiezioni in ordine all'ulteriore corso delle iniziative concernenti la realizzazione, rispettivamente, della spiaggia e della darsena proposte e la demolizione del "Monoblocco", fatte salve diverse valutazioni da parte delle Amministrazioni coinvolte in relazione agli aspetti di natura demaniale.

Analoghe valutazioni vengono espresse dal Direttore dell'Agenzia del Demanio che conferma l'esigenza di salvaguardare il valore patrimoniale del "Monoblocco" nel caso di una sua demolizione.

Il Dott. Strano esprime parere favorevole, richiamando le prescrizioni già dettate dalla Conferenza di Servizi in altre precedenti occasioni, con particolare riguardo all'obiettivo del potenziamento qualitativo e quantitativo del livello di servizi sanitari al Lido e alla previa realizzazione del nuovo conseguente assetto quale condizione essenziale per la demolizione del "Monoblocco".

Il Dott. Carrucciu fa presente che la Regione Veneto si riserva di far conoscere il proprio parere entro i successivi 7 giorni, così come consentito dalle ordinanze del Presidente del Consiglio dei Ministri.

L'Ing. Cuccioletta fa presente di non avere obiezioni in ordine all'ulteriore corso del piano in esame.

Analoghe valutazioni vengono espresse dal Sig Vianello. e dall' Arch. Zubiolo, il quale rammenta che il progetto preliminare relativo alla darsena interessa per una modesta porzione anche un' area demaniale dell'autorità portuale.

Il Sindaco di Venezia esprime parere favorevole, non senza rimarcare l'opportunità che sia compiuto ogni sforzo per contenere quanto più possibile la dimensione dei nuovi volumi edificatori.

Il Presidente registra conclusivamente il parere favorevole della Conferenza in ordine all'autorizzazione a procedere nella prospettiva indicata e ad assumere ogni conseguente impegno nel medesimo senso, con effetti giuridicamente rilevanti in ordine alla realizzazione delle iniziative illustrate. Esprime quindi l'avviso che, sulla base degli elementi sui quali sono già intervenute precedenti determinazioni della Conferenza di Servizi e di quelli che nell'odierna riunione sono stati aggiuntivamente forniti come possibili

ulteriori sviluppi delle iniziative riguardanti l'area dell'Ex Ospedale al Mare ed altre aree a questa limitrofe, nonché dei pareri che potranno pervenire nei successivi 7 giorni, si renderà possibile pervenire alla definizione di un bando di gara capace di suscitare l'interesse da parte degli operatori.

Alle 17.30, essendo esaurita la trattazione degli argomenti all'ordine del giorno, il Presidente dichiara chiusa la Conferenza.

Del che è il presente verbale.

Il Presidente della Conferenza di Servizi
Dott. Vincenzo Spaziante

