



Venezia, 27-06-2013

Prot. nr. 2013/287699

Al Consigliere comunale Saverio Centenaro

e per conoscenza

Al Presidente del Consiglio comunale

Ai Capigruppo

Al Capo di Gabinetto del Sindaco

Al Vicesegretario Vicario

Oggetto: risposta all'interrogazione nr. d'ordine 1845 (Nr. di protocollo 93) inviata il 20-05-2013 con oggetto: Umberto I – la trattativa attende l'avvallo della maggioranza, ma deve passare per il Consiglio Comunale.

In risposta all'interrogazione in oggetto si comunica che:

D.N.G. S.p.A. è proprietaria dei seguenti beni immobili siti nel comune di Venezia - Mestre, facenti parte del complesso immobiliare denominato "Ex Umberto Primo".

La disciplina urbanistica delle Aree sopra indicate è contenuta nell'art. 6 della Variante Parziale al P.R.G. per il Centro Storico di Mestre (approvata con D.G.R.V. n. 2572 del 15luglio 1997) e nelle Schede Norma della Variante Parziale al P.R.G.(approvata con D.G.R.V. n. 54 del 16 gennaio 2007), che hanno sottoposto lo sviluppo del Compendio alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica.

Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 1° febbraio 2010, è stato approvato il P. di R. di iniziativa pubblica per i suddetti immobili.

La superficie lorda di pavimento massima ammessa dal vigente P. di R. (quantificata in mq. 63.700) è suddivisa in 9 Unità Minime di Intervento.

Con atto a rogito del Notaio Alberto Gasparotti del 16 luglio 2010, rep. n. 25290, registrato a Mestre il 26 luglio 2010 al n. 9589/17, è stata sottoscritta tra le Parti la Convenzione urbanistica per l'attuazione di tutti gli interventi ricadenti all'interno del perimetro del P. di R.

In attuazione di tale Convenzione, la Società, con nota prot. gen. n. ME 2009 1214 del 15 gennaio 2009 (rif.p.g. 2008 238433), ha presentato la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), per la demolizione degli edifici. La medesima Società con nota prot. n. 9800 del 21 luglio 2010 ha inoltre ottenuto l'Autorizzazione da parte della Soprintendenza B.A.P. di Venezia e Laguna, per la demolizione della porzione vincolata (ex cucine) affiancata all'ex "Casa Suore" e con nota prot. gen. n. 2010 415402 del 17 febbraio 2012, il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

In base all'art. 3, comma 2, della richiamata Convenzione, D.N.G. S.p.A. si è impegnata a cedere e trasferire al Comune o asservire ad uso pubblico le aree ed opere destinate a Standard secondario per un totale di 32.816 mq., di cui 15.997 mq. a verde in cessione e 16.819 mq. A spazi pedonalizzati (piazza), in asservimento all'uso pubblico.

L'art. 3, comma 4, della medesima Convenzione, ha previsto, inoltre, che"Gli edifici esistenti destinati ad attrezzature di Interesse Collettivo, con superficie lorda di pavimento (Slp) paria 8.500 mq. (ottomilacinquecento metri quadrati), rappresentati graficamente nell'allegato sub B/2 – (Tav. n. 7.1.), ai sensi dell'art. 8 delle N.T.G.A. delle vigente Variante al P.R.G. per la Terraferma (approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 3.12.2004 e n. 2141 del 29.7.2008) potranno essere utilizzati dalla Società o aventi causa come centri civici, sedi di organi ed uffici amministrativi decentrati, attrezzature collettive (servizi sociali, sanitari, scolastici, istituzioni culturali, religiose, ricreative, di spettacolo, sportive, politiche) e residenze protette. Qualora entro il termine di validità della presente Convenzione il Comune si dichiari interessato all'utilizzo, anche parziale, degli edifici destinati ad Attrezzature di Interesse Collettivo di cui al punto precedente, la Società concorderà con la Direzione Interdipartimentale Patrimonio le modalità per la loro cessione al Comune, senza necessità di modifica della presente convenzione".

Con nota prot. gen. n. 378280 dell'11 settembre 2012, l'Assessore all'Urbanistica ha manifestato l'interesse dell'Amministrazione Comunale ad avviare l'iter di acquisizione dell'area a standard da destinare a verde pubblico, per un totale di 15.997 mq. E per i seguenti immobili: gli ex padiglioni ospedalieri "Pozzan", "De Zottis" e "Cecchini"; il complesso della "Casa Suore" e della "Chiesetta Neogotica" e la "ex Direzione Sanitaria", destinati dal vigente P.R.G. e dal citato P. di R. ad"Attrezzature di Interesse Collettivo".

La richiesta del Comune è stata motivata:

- per quanto attiene alla cessione dell'Area a Verde pubblico, come un'anticipazione della quotadella dotazione dello standard secondario dovuto dalla Società per l'attuazione degli sviluppi edificatori del P. di R., nel rispetto delle previsioni della Convenzione;

- per quanto concerne gli Immobili, come esercizio dell'opzione prevista a favore del Comune, dall'art. 3, comma 4, della richiamata Convenzione.

A completamento della propria istanza, il Comune ha evidenziato la disponibilità:

- a valutare una proposta di Variante del P. di R. in ordine all'assetto plani-volumetrico e al mix funzionale previsto del P. di R. medesimo;

- a consentire alla Società l'utilizzo integrale e/o parziale delle aree ricomprese nel P. di R. con una destinazione a parcheggio, anche a rotazione, creando un servizio di attestamento automobilistico temporaneo al centro della città di Mestre.

Con nota del 1 Ottobre 2012, D.N.G. S.p.A. ha formalmente manifestato la propria disponibilità a condividere con l'Amministrazione comunale un procedimento che individui:

- l'esatta consistenza degli immobili di interesse dell'Amministrazione;
- i termini e le modalità della loro cessione, totale o parziale, al Comune;
- la compatibilità di queste cessioni con l'esecuzione del cronoprogramma dei lavori;
- le modalità di sostituzione della fidejussione scaduta e resa destinataria di specifici rilievi da parte del Comune;
- i termini temporali di scadenza del P. di R. e della relativa Convenzione, anche con l'eventuale ridefinizione dei termini di validità del permesso di costruire già assentito per la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'intera area.

D.N.G. S.p.A., a fronte di quanto sopra, pur manifestando la propria disponibilità ad accogliere le richieste del Comune e a ottemperare agli impegni assunti in Convenzione, ha altresì rappresentato le difficoltà insorte nel dare puntuale attuazione al progetto approvato con il P. di R., tenuto conto delle mutate condizioni del settore immobiliare e dell'attuale congiuntura dei mercati finanziari, con la conseguente necessità di apportare al P. di R. stesso, alcune modifiche idonee a riportare in equilibrio l'assetto economico-finanziario dell'investimento preventivato (inserimento di nuove e diverse funzioni nonché una revisione quali-quantitativa dell'intervento originario).

Conseguentemente D.N.G. S.p.A., con nota prot. 216030 del 13.05.2013, ha avanzato una serie di proposte al Comune di Venezia al fine di modificare la disciplina dell'ambito già oggetto di P. di R. e richiesto l'avvio di procedimenti di Variante alla strumentazione urbanistica generale, nel rispetto di quanto previsto dalle LL.RR. n. 61/1985 e n. 11/2004.

L'Amministrazione, dopo necessarie sue valutazioni sulla proposta formalizzata da D.N.G. S.p.A., avvierà immediatamente la fase di concertazione con il Consiglio preordinata all'eventuale discussione dei provvedimenti di Variante parziale al PRG oggetto della proposta stessa;

si assicura inoltre all'interrogante che:

- in questi mesi non è stata avviata alcuna sorta di "monopoli", alcuna quantificazione di quante "case" e quanti "alberghi" nè alcuna partita vissuta "sul tavolo da gioco" da pochi giocatori, ma esclusivamente una preventiva lettura delle proposte che DNG S.p.A. ha avanzato a fronte della richiesta del comune di dare attuazione all'art.,3, comma 4 della citata Convenzione del 16 luglio 2010, al fine di indirizzarne una formulazione coerente con la legislazione regionale in materia urbanistica e commerciale;

- nel caso in questione non sussistono le condizioni di urgenza che, nel caso della convenzione relativa al "Fontego dei Tedeschi", hanno spinto l'Amministrazione a formalizzare un accordo che ha prodotto, nei tempi imposti, la concretizzazione di una voce di entrata di bilancio consistente e determinante ai fini del rispetto del patto di stabilità da parte del Comune di Venezia. Si sottolinea, a tal proposito, che questa Amministrazione ha invece consolidato prassi che valorizzano la partecipazione del Consiglio e la concertazione con la città su temi importanti per i destini del nostro territorio, come nel caso delle osservazioni al PAT, per cui forzando la LR 11/2004 il Consiglio ha deciso direttamente sui criteri di valutazione, e come nel caso del Piano di Recupero per la zona del Palazzo del Cinema del Lido, la cui redazione è stata avviata attraverso una procedura partecipata con la comunità dei residenti.

Assessore Andrea Ferrazzi