



Venezia, 24-07-2020

nr. ordine 1987

Prot. nr. 162

Al Sindaco Luigi Brugnaro

**e per conoscenza**

Alla Presidente del Consiglio comunale

Al Capo di Gabinetto del Sindaco

Ai Capigruppo Consiliari

Al Presidente della Municipalità Mestre - Carpenedo

Al Vicesegretario Vicario

## INTERROGAZIONE

**Oggetto:** Ex Umberto I°: siamo alla resa del Comune?

**Tipo di risposta richiesto:** scritta

**Premesso che:**

- la disciplina urbanistica del complesso immobiliare "ex Umberto Primo" 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 15 luglio 1997) nonché nella Scheda Norma della Variante Parziale al P.R.G. (approvata con D.G.R.V. n. 54 del 16 gennaio 2007), che ha sottoposto lo sviluppo del complesso immobiliare in questione, alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica (Piano di Recupero);
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 1° febbraio 2010, è stato approvato il previsto Piano di Recupero di iniziativa pubblica e con atto del 16 luglio 2010, è stata sottoscritta tra il Comune di Venezia e la Società DNG S.p.A., la Convenzione urbanistica per l'attuazione degli interventi pubblici e privati, ricadenti all'interno del perimetro del P. di R.;
- in attuazione della citata convenzione, la medesima Società si è impegnata a cedere e asservire all'uso pubblico al Comune di Venezia, 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 per spazi pedonalizzati in asservimento all'uso pubblico;
- inoltre l'art. 3 comma 4 della convenzione, per gli edifici esistenti classificati come Attrezzature di Interesse Collettivo, prevede l'utilizzo diretto da parte della Società stessa, o suoi aventi causa, fatta salva la possibilità per l'Amministrazione Comunale di richiederne la loro acquisizione;
- con nota prot. gen. n. 388280 del 11 settembre 2012, il Comune, in attuazione a tale facoltà, ha manifestato l'interesse ad avviare l'iter di acquisizione dell'area a standard, per un totale di 17.717 mq. e per i seguenti immobili (ex padiglioni ospedalieri): "Pozzan", "De Zottis" e "Cecchini"; complesso della "Casa Suore" e "Chiesetta Neogotica" ed "ex Direzione Sanitaria" su via A. da Mestre, (quest'ultima comprensiva degli spazi scoperti pertinenziali), destinati dal vigente P.R.G. e dal citato P. di R. ad "Attrezzature di Interesse Collettivo";
- la proprietà ha invece rappresentato la necessità di apportare alcune modifiche al P. di R., con l'inserimento di alcune diverse funzioni e destinazioni d'uso, che necessitavano l'attivazione di più procedimenti di Variante agli strumenti urbanistici generali, secondo le disposizioni dettate dalla L.R. 61/85 e successiva L.R. 11/2004;
- a seguito di successive intese tra le parti, volte a definire l'assetto definitivo dell'ex complesso ospedaliero, in data 12 novembre 2013 è stato sottoscritto il Protocollo d'Intesa (successivamente approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 16 del 24 marzo 2014), costituente proposta di accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, relativo al compendio in argomento, contenente, tra l'altro, anche le tempistiche di adozione e di approvazione delle conseguenti Varianti agli strumenti urbanistici generali e al P. di R.;
- il suddetto Protocollo d'Intesa, all'art. 5 "Modalità attuative e causa delle cessioni", prevede, da parte della Società, il trasferimento a titolo di comodato d'uso a favore del Comune degli anzidetti immobili:
  - l'area a standard a verde, affinché il Comune ne possa fruire ai fini di una sua riqualificazione e successiva apertura al pubblico (contratto di comodato Rep. Mun. n. 130943 del 5.04.2014);
  - gli immobili ex padiglione "Pozzan", ex padiglione "De Zottis", ex padiglione "Cecchini", complesso della ex "Casa Suore" e "Chiesetta Neogotica", "ex Direzione Sanitaria" su via A. da Mestre (contratto di comodato Rep. Mun. n. 130943 del 5.04.2014);
  - le aree libere, localizzate tra gli immobili oggetto della prevista cessione e via Circonvallazione, nonché quella

individuata dal vigente P. di R. come UMI n. 7, per l'insediamento di un parcheggio pubblico temporaneo, con affidamento delle attività di realizzazione e gestione alla società AVM S.p.A. (contratto di comodato Rep. Mun. n. 130942 del 5.04.2014);

- il medesimo Protocollo, sempre all'art. 5, prevede che le cessioni immobiliari avvengano senza il pagamento di alcun corrispettivo e secondo tempistiche legate alle fasi di conclusione dei procedimenti di Variante agli strumenti urbanistici come segue:

- all'approvazione della Variante parziale alla Scheda Norma del P.R.G. (fase 1 rif. Art. 3.2 del Protocollo d'Intesa), cessione dell'area a Verde Pubblico, degli immobili ex padiglioni Pozzan e De Zottis e del complesso ex Casa delle Suore e Chiesetta Neogotica;

- all'approvazione della Variante al P.di R., cessione dell'immobile ex padiglione Cecchini;

- all'approvazione della seconda Variante al P.R.G., attraverso un Accordo pubblico-privato, ex art. 6 L.R. 11/2011, (rif. Art. 3.2 del Protocollo riguardante la fase 2), cessione dell'immobile ex Direzione Sanitaria su via A. Da Mestre e relativi spazi scoperti;

- per dar corso a dette cessioni, il richiamato Protocollo ha previsto che le stesse "potranno avvenire a condizione che le delibere di approvazione delle rispettive varianti sopra delineate siano valide ed efficaci e, comunque, non oltre 70 (settanta) giorni dalla data della loro efficacia, pena l'invalidità dei contenuti degli atti urbanistici condizionati alle cessioni immobiliari";

- Il protocollo di intesa, discendente dalle disposizioni dell'art. 3, c. 4, della convenzione urbanistica del 2010, costituisce contratto di vendita al Comune degli anzi descritti immobili che determina impegni assunti da DNG Srl per conto proprio e per i suoi aventi causa;

- il Comune di Venezia ha dato avvio all'attuazione dei propri impegni contrattuali con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 24 marzo 2014 e successiva deliberazione del Commissario Straordinario nella competenza del Consiglio Comunale n. 87 del 29 ottobre 2014, è stata rispettivamente adottata e approvata la prima Variante Parziale alla Scheda Norma del P.R.G. prevista dalla fase 1 del Protocollo d'Intesa;

- successivamente, con deliberazione n. 85 del 14 maggio 2015 del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale, è stata adottata la Variante n. 13 al Piano degli Interventi prevista dalla fase 2 del Protocollo d'Intesa, con la previsione della destinazione ricettiva-alberghiera per 8.700 mq. di superficie lorda di pavimento, da svilupparsi attraverso un unico insediamento alberghiero, senza aumento dell'edificabilità massima prevista nel compendio immobiliare in argomento;

- infine, con deliberazione C.C. n. 37 del 14 luglio 2016, detta Variante n. 13 al Piano degli Interventi, a seguito della presa d'atto di non pervenute osservazioni, è stata approvata;

- la Società, con nota indirizzata agli organi commissariali in data 5 maggio 2015, ha proposto che il trasferimento degli immobili potesse avvenire anziché per fasi (come previsto nel Protocollo d'Intesa originario), in unica soluzione, condizionando l'efficacia traslativa dell'atto, alla cancellazione del gravame entro il 30 giugno 2016 e chiedendo la prosecuzione dell'iter approvativo delle richiamate Varianti;

- con deliberazione n. 188 del 15 maggio 2015 del Commissario Straordinario nella competenza della Giunta Comunale, in accoglimento della richiesta di cui al punto precedente, si è previsto che la stipula dell'atto di trasferimento della proprietà di tutti i beni immobiliari a favore del Comune di Venezia, avvenisse entro il 30 giugno 2015 risolutivamente condizionato alla cancellazione delle ipoteche entro il 30 giugno 2016, stabilendo altresì che in ipotesi di risoluzione del contratto, il Comune di Venezia avrebbe proceduto alla revoca dei provvedimenti nel frattempo adottati relativi alle procedure urbanistiche di Variante al PRG;

#### **Atteso che:**

- con nota trasmessa in data 23 maggio 2016 (prot. gen. 2016/0245193), la Società, non avendo ottenuto l'autorizzazione e l'impegno da parte delle Banche mutuarie a stipulare gli atti di trasferimento secondo le condizioni proposte, ha chiesto al Comune di stabilire un nuovo termine per la cessione degli immobili sopra descritti al 31 dicembre 2016, al fine di poter ottenere la cancellazione delle ipoteche gravanti sui beni oggetto di cessione. L'Amministrazione Comunale ha accolto la suddetta richiesta avanzata dalla proprietà, modificando il Protocollo di Intesa con Delibera del C.C. n. 179 del 23 giugno 2016, stabilendo che, decorso infruttuosamente il termine del 31 dicembre 2016 senza l'avvenuto perfezionamento del contratto di cessione degli immobili anzi descritti, l'Amministrazione si sarebbe riservata di revocare le Varianti urbanistiche previste dal Protocollo d'Intesa;

- a seguito dell'avvenuta scadenza di detto termine, il Comune di Venezia, pur a fronte di un contratto rispettato dalla parte pubblica e che aveva pertanto consolidato il diritto alla cessione degli immobili anzi descritti (il cui valore il cui valore era stato stimato, con parere della Direzione Patrimonio del 24 Febbraio 2014 PG 83929, in complessivi euro 7.232.800) non ha esercitato tale credito né ha proceduto alla revoca delle Varianti urbanistiche previste dal Protocollo d'Intesa, come previsto dal contratto stesso;

• all'inizio del 2019 è stata avanzata un'offerta di 15 mln di euro, per l'acquisto del compendio ex Umberto I°, da parte di una cordata di imprenditori privati;

• nell'ipotesi che tale offerta potesse essere accettata dalle banche creditrici del fallimento della DNG S.r.l., ex proprietaria, alcune associazioni e comitati cittadini hanno richiesto al Comune:

- di esercitare il credito maturato nei confronti della proprietà, con la formale acquisizione al patrimonio Comunale degli anzi detti immobili, già liberati dalle ipoteche gravanti sui beni oggetto di cessione;

- di avviare un importante processo di rigenerazione urbana formalizzando un'offerta di acquisto delle rimanenti aree del compendio "ex Umberto Primo";

- utilizzare a tale scopo le risorse fornite dal "patto per Venezia" che ha portato al Comune, nel Novembre 2016, 257 milioni di euro, di cui 110 milioni da utilizzare per interventi nel periodo 2014-2020, 21 milioni dei quali destinati alla "Riqualificazione di edifici e luoghi pubblici, di rilevanza socio-economica e contrasto all'illegalità nella Terraferma di Venezia".;

• l'Amministrazione Comunale, senza alcun confronto con i cittadini, con la Municipalità di Mestre-Carpenedo o con il Consiglio Comunale, ha inteso non prendere in considerazione le anzi descritte richieste delle associazioni e dei comitati cittadini sulla base delle seguenti motivazioni, espresse al Gazzettino del 22 Marzo 2019 dall'Assessore all'Urbanistica: "L'area è privata, la società che ne è proprietaria è fallita e in questo momento c'è l'interessamento di un soggetto privato al suo acquisto. Un'operazione che però è legata alla decisione del giudice nell'udienza fissata per il 28 Marzo se l'offerta può accogliere il gradimento delle banche creditrici. Aspettiamo quindi la decisione del giudice, solo dopo questo passaggio potremo sederci al tavolo con il nuovo proprietario e dialogare sulla futura destinazione dell'area e dei padiglioni.";

#### **Ritenuto che:**

• con l'approvazione delle Deliberazioni n. 87/2014 e n. 37/2016 il Comune di Venezia ha completamente adempiuto agli impegni contrattuali assunti con il Protocollo di Intesa stipulato il 12 novembre 2013, acquisendo il diritto di cessione, da parte della proprietà del compendio "ex Umberto Primo", dell'area a standard, per un totale di 17.717 mq. e dei seguenti immobili (ex padiglioni ospedalieri): "Pozzan", "De Zottis" e "Cecchini"; complesso della "Casa Suore" e "Chiesetta Neogotica" ed "ex Direzione Sanitaria" su via A. da Mestre, (quest'ultima comprensiva degli spazi scoperti pertinenziali), destinati dal vigente P.R.G. e dal citato P. di R. ad "Attrezzature di Interesse Collettivo", già offerti al Comune in comodato gratuito, per poterli utilizzare senza versare alcun corrispettivo, dal 2014;

• l'Amministrazione Comunale, senza alcun confronto con i cittadini, con la Municipalità di Mestre-Carpenedo o con il Consiglio Comunale, non avendo inteso prendere in considerazione tale comodato d'uso gratuito di detti immobili, che pertanto non è mai stato esercitato, ha così precluso la possibilità di utilizzo di tali spazi da parte di associazioni cittadine e, per contro, si è attivato per sgomberare alcuni di tali spazi (ex Direzione Sanitaria) occupati da un'associazione giovanile;

• la stampa locale dell'11 gennaio 2020 ha riportato l'attuale orientamento dell'Amministrazione, in merito al destino del compendio ex Umberto I° ed in particolare della convenzione stipulata con la proprietà che prevede la cessione al Comune di un'area a standard, di 17.717 mq. e degli ex padiglioni ospedalieri: "Pozzan", "De Zottis" e "Cecchini"; complesso della "Casa Suore" e "Chiesetta Neogotica" ed "ex Direzione Sanitaria" su via A. da Mestre, che mette in discussione i pregressi accordi e si sintetizza con la seguente frase riportata dall'organo di stampa: "Col cambio di proprietà le intese sottoscritte in passato sono venute meno e anche il park oggi usato dai cittadini a raso è in discussione";

• tale affermazione, relativamente agli edifici anzi detti e l'area di mq. 17.717, appare non corrispondente alla realtà degli atti contrattuali intercorsi tra il Comune di Venezia e la proprietà del compendio ex Umberto I° di Mestre in quanto gli impegni sostenuti da DNG srl (vendita al Comune pagata con la valorizzazione del compendio derivante dall'approvazione delle citate varianti al PI) sono stati trasmessi alla proprietà attuale con la vendita del compendio. Infatti, come consolidato in giurisprudenza, le convenzioni urbanistiche, qual è l'atto contrattuale in questione:

- vincolano non solo i proprietari degli immobili al momento della sottoscrizione della convenzione, ma anche i successivi aventi causa dagli stipulanti (TAR Lombardia, Milano, sez. II, 13/02/2019, n. 312);

- le obbligazioni da queste derivanti hanno natura reale e pertanto al loro adempimento sono tenuti non solo i soggetti che stipulano la convenzione, ma anche quelli che richiedono i titoli edilizi nell'ambito della lottizzazione, quelli che realizzano l'edificazione ed i loro aventi causa (Consiglio di stato sez. II, 23/09/2019).

• così facendo l'Amministrazione ha evidenziato la volontà di:

- non pretendere dalla proprietà del compendio il rispetto degli impegni contrattuali assunti con l'acquisto degli immobili e quindi di non esercitare il diritto alla riscossione del consistente credito maturato nei confronti della proprietà;

- consentire all'attuale proprietà di ritrattare i termini contrattuali ed eventualmente cancellare la cessione degli immobili anzi detti e con essa il credito maturato dal Comune di Venezia nei confronti di DNG Srl e del suo avente causa costituito dall'attuale proprietà;

#### **Viste:**

- la Mozione nr. d'ordine 362 del 16-06-2016;
- le Interpellanze nr. d'ordine 368-370 del 22-06-2016;
- le Interpellanze nr. d'ordine 919-920 del 24-11-2017;
- le Interpellanze nr. d'ordine 966-967 del 23-01-2018;
- le Interrogazioni nr. d'ordine 1558-1559 del 04-06-2019.

**Si interrogano il Sindaco e gli assessori competenti per sapere:**

- quali sono i motivi di pubblico interesse per cui questa Amministrazione non ha esercitato il credito maturato nei confronti della proprietà del compendio ex Umberto I°, pur avendo totalmente adempiuto agli obblighi contrattuali stabiliti tra il Comune e la proprietà dal contratto del 2013, acquisendo gratuitamente al suo patrimonio gli immobili, anzi descritti, dal 31 Dicembre 2016 come stabilito con Delibera del C.C. n. 179 del 23 giugno 2016;

- quali sono i motivi per cui questa Amministrazione non ha esercitato la facoltà di revocare le varianti, approvate con deliberazione del Commissario Straordinario nella competenza del Consiglio Comunale n. 87 del 29 ottobre 2014 e con deliberazione C.C. n. 37 del 14 Luglio 2016, ed ha pertanto inadempito a quanto stabilito con deliberazione n. 188 del 15 maggio 2015 del Commissario Straordinario nella competenza della Giunta Comunale e con deliberazione del C.C. n. 179 del 23 giugno 2016, le quali stabilivano che, decorso infruttuosamente il termine fissato senza l'avvenuto perfezionamento del contratto di cessione degli immobili anzi descritti, l'Amministrazione si sarebbe riservata di revocare le Varianti urbanistiche previste dal Protocollo d'Intesa;

- quali sono i motivi per cui questa Amministrazione ha dichiarato, e fino ad oggi non ha smentito, che la ditta ALI' S.p.A., subentrata nella proprietà del compendio ex Umberto I°, pur essendo avente causa della DNG s.r.l. venditrice del compendio e sottoscrittrice del contratto del 2013, non debba ottemperare agli obblighi, assunti da quest'ultima con l'acquisto della proprietà, in merito alla cessione gratuita al Comune degli immobili anzi descritti;

- se non ritengano che il permanere di tale atteggiamento possa determinare, a sfavore del Comune di Venezia, un danno emergente, ossia una perdita per un'entrata non acquisita, determinata dal valore venale degli immobili ceduti per contratto al Comune;

- se non ritengano che il permanere di tale atteggiamento possa aver determinato, a sfavore del Comune di Venezia, un lucro cessante, ossia un mancato guadagno, determinato dall'ammontare della rendita ricavabile, fin dal 2017, (in denaro ma anche in lavori finalizzati al ripristino della loro funzionalità) dalla concessione a terzi dell'uso di tali immobili.

**Monica Sambo**

Giovanni Pelizzato  
Francesca Faccini  
Rocco Fiano  
Bruno Lazzaro