



Venezia, 05-02-2017

nr. ordine 615

Prot. nr. 13

All'Assessore Massimiliano De Martin

e per conoscenza

Alla Presidente della V Commissione

Alla Presidente del Consiglio comunale

Al Sindaco

Al Capo di Gabinetto del Sindaco

Ai Capigruppo consiliari

Al Vicesegretario Vicario

INTERPELLANZA

Oggetto: Futuro urbanistico del compendio dell'ex Umberto I a Mestre - INTERPELLANZA ai sensi dell'art. 8 del Reg. C.C.

Tipo di risposta richiesto: in Commissione

Premesso che

1. con delibere, rispettivamente, di GC n. 396 del 27.06.2008 e CC n. 29 del 01.02.2010 è stato prima adottato e poi approvato il Piano di Recupero d'iniziativa pubblica per il compendio dell'ex ospedale Umberto I, su proposta delle società proprietarie dell'area, Il Rovere S.r.l. e DNG S.r.l.

Tale Piano prevedeva la demolizione di quasi tutti i fabbricati esistenti per un volume di circa 178.000 metri cubi, nuove costruzioni per 55.200 mq (di cui 40.200 mq di residenziale, compreso un 10% da destinare a social housing, 6.000 mq di commerciale e 9.000 mq di direzionale), il restauro degli immobili da impiegare per attività d'interesse collettivo (i padiglioni Cecchini, Pozzan e De Zottis, l'ex "Casa delle suore", la "Chiesetta neogotica" e l'ex Direzione sanitaria) pari a 8.500 mq, la realizzazione di spazi pedonali e a verde per 32.816 mq di cui circa metà in cessione e la restante parte asservita ad uso pubblico, la creazione di parcheggi pubblici interrati per 10.340 mq (con possibile monetizzazione di tali standard nonostante il parere contrario espresso allora dalla Commissione di Salvaguardia) e il restauro del ponte di Castelvechio sul Marzenego;

2. successivamente, con delibera CC n. 16 del 24.03.2014, è approvato il protocollo d'intesa tra Comune e privato per la modifica delle precedenti previsioni nei seguenti termini:

- acquisizione da parte del Comune, come ammesso all'art. 3 della convenzione urbanistica, degli immobili da destinare ad "attrezzature d'interesse collettivo" nonché degli standard a verde pubblico, quale anticipazione dello standard secondario dovuto;

- *"tenendo conto delle mutate condizioni del mercato immobiliare e dell'attuale congiuntura dei mercati finanziari"* il privato ha ottenuto delle modifiche al piano *"tali da riportare in equilibrio l'assetto economico-finanziario dell'investimento preventivato"*. Innanzitutto, si è stabilito l'aumento delle superfici commerciali (da 6 a 16.000 mq e possibile inserimento di medie superfici di vendita), l'introduzione del ricettivo-alberghiero per 8.700 mq, un aumento fino al 15% delle superfici a uso residenziale/direzionale/attrezzature collettive (ex art. 11, comma 4, L.R. n. 61/1985) e possibile trasferimento di una parte in ambito diverso da quello del P.d.R., il differimento delle fidejussioni al momento di effettivo inizio dei lavori, la monetizzazione di una parte degli standard urbanistici dovuti;

- spese notarili e imposte a carico del Comune di Venezia;

3. con le delibere CC n. 17 del 24.03.2014 e 87 del 29.10.2014 è stata adottata e poi approvata la prima variante parziale al PRG finalizzata a dare attuazione al succitato protocollo d'intesa;

4. con le delibere CC n. 85 del 14.05.2015 e 37 del 14.07.2016 è stata adottata e poi approvata anche la seconda variante al PRG (variante n. 13 al P.I.), introducendo in particolare nella scheda norma la funzione ricettiva, nelle quantità sopra indicate;

considerato che

5. l'1 febbraio, sulla stampa locale, è stato annunciato il rifiuto del Sindaco a firmare l'acquisizione dei padiglioni storici dell'ex ospedale Umberto I, come da protocollo d'intesa siglato con il proprietario dell'area e come recepito nelle varie delibere sopra ricordate, ponendo così le premesse per un vero e proprio inadempimento contrattuale;

6. i tempi del recupero quindi si dilaterebbero, ancora una volta: nell'articolo di cronaca si racconta che *"si sarebbe fatto vivo un sedicente plenipotenziario del Sindaco Brugnaro il quale vuole acquisire l'area dell'ex Umberto I garantendo che l'Amministrazione comunale è d'accordo nell'abbattere i padiglioni"*;

7. i padiglioni costituiscono un'importante dotazione di standard pubblico situata nel cuore di Mestre che può essere adibita, secondo le norme tecniche, a: *"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". Ciò, anche in combinazione con i circa tre ettari di standard a verde pubblico e parco attrezzato;

8. in città, ad esempio, si è discusso ampiamente, in passato, di poter localizzare in uno dei padiglioni la scuola materna e primaria Vecellio di Parco Ponci, in vista di un suo possibile trasferimento ed abbattimento viste le condizioni precarie in cui versa;

considerato inoltre che

9. il consiglio comunale è l'unico organo del Comune che è competente ad approvare una variante al PRG, ora primo Piano degli Interventi;

10. tale organo non si è affatto espresso in ordine a modifiche delle previsioni relative all'area dell'ex Umberto I, ne consegue che risulterebbe piuttosto grave la condotta del "sedicente plenipotenziario";

11. l'amministrazione comunale, checché ne possa pensare questo personaggio, non è tenuta a garantire, urbanisticamente parlando, la redditività dell'operazione di mutuo/finanziamento fatta originariamente dai sei istituti bancari nei confronti del proprietario dell'area. Sono molti infatti gli operatori privati e pubblici che hanno subito contraccolpi dall'andamento del mercato immobiliare senza, di per sé, scaricare su altri le conseguenti perdite patrimoniali;

**tutto quanto premesso e considerato,
si chiede:**

a) di spiegare se corrisponde al vero quanto riportato dalla stampa locale circa l'esistenza di questo "sedicente plenipotenziario" del Sindaco che andrebbe in giro a "mercanteggiare" possibili previsioni urbanistiche, difformi dal PRG vigente, con operatori privati e, ovviamente, con finalità imprenditoriali che potrebbero anche non coincidere con l'interesse pubblico. Inoltre si confermi se, e con quale mandato, questa figura avrebbe speso, con la controparte privata, il beneplacito dell'amministrazione comunale a modificare le previsioni del PRG vigente *à la carte*, cioè come pretenderebbe lo stesso immobiliare;

b) di indicare se questo "plenipotenziario" sia per caso un certo ingegnere nominato, di recente, dal Sindaco (e Presidente della C.M.) quale amministratore di una società pubblica che nulla ha a che fare con l'attività sopra descritta;

c) di illustrare viepiù se corrisponde al vero l'insano, culturalmente ed urbanisticamente, tentativo di cancellare gli 8.500 metri quadri di standard pubblico in centro a Mestre per realizzare, al suo posto, l'ennesimo ipermercato con relativi parcheggi a raso. A tal proposito, si spieghi quali analisi siano state condotte sul commercio a Mestre e Marghera per giustificare una tale previsione;

d) di spiegare se, analogamente allo "stop and go" visto con l'accordo di programma della stazione FS di Mestre, il Sindaco bloccherà l'operazione per poi farla ripartire peggio di prima, in termini di "carico urbanistico" e di minori "standard pubblici";

e) di valutare l'opportunità di rivedere completamente le previsioni dell'intero compendio, nel senso di una riduzione complessiva delle volumetrie previste, di una maggior qualità urbana dell'intera zona e, al tempo stesso, maggiori *chance* di collocamento dei nuovi edifici sul mercato.

Davide Scano