



Venezia, 09-02-2019

nr. ordine 1420
Prot. nr. 8

Al Sindaco
Alla Presidente del Consiglio comunale
Ai Capigruppo consiliari
Al Capo di Gabinetto del Sindaco
Al Vicesegretario Vicario

e per conoscenza
Ai Presidenti delle Municipalità

MOZIONE

Oggetto: Realizzare il "Central Park" di Mestre nell'area dell'ex Umberto I MOZIONE ai sensi dell'art. 17 del Regolamento C.C.

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.;

2. 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;

3. successivamente, con delibera CC n. 16 del 24.03.2014, è stato approvato il protocollo d'intesa tra Comune e privato per la modifica delle precedenti previsioni. In pratica, "tenendo conto delle mutate condizioni del mercato immobiliare e dell'attuale congiuntura dei mercati finanziari" il privato ha ottenuto delle modifiche "tali da riportare in equilibrio l'assetto economico-finanziario dell'investimento preventivato". Questi i nuovi termini:

- acquisizione da parte del Comune, come ammesso all'art. 3 della convenzione urbanistica, dei padiglioni da destinare ad "attrezzature d'interesse collettivo" nonché degli standard a verde pubblico, quale anticipazione dello standard secondario dovuto;
- aumento delle superfici commerciali (da 6 a 16.000 mq e possibile inserimento di medie superfici di vendita);
- introduzione del ricettivo-alberghiero per 8.700 mq;
- 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;

4. 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;

5. 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;

6. in data 21.12.2017 è stato dichiarato lo stato di fallimento della società DNG S.r.l. da parte del Tribunale di Venezia e la procedura sta ora avendo il suo corso per la dismissione del patrimonio societario al fine della possibile soddisfazione dei creditori;

7. l'area in esame, del valore di circa 70 milioni di euro (tra costo di acquisto ed abbattimento/smaltimento degli edifici

esistenti), è stata posta in vendita dal curatore fallimentare al prezzo di 15 milioni di euro;

considerato che

8. il territorio di Mestre è costellato di corpose previsioni urbanistiche rimaste inattuato finora o che, una volta avviate, si sono arenate per la perdurante crisi del mercato immobiliare, la scarsa o nulla crescita della popolazione, una sovrabbondante offerta di mercato di volumetrie già esistenti per i più svariati utilizzi (ad eccezione, forse, della sola funzione ricettiva che ha trovato ulteriore sviluppo nell'area della stazione).

Basti pensare che la Relazione di Progetto del PAT prevedeva, rispetto al 2010 preso a riferimento (270.884 residenti), che la popolazione nel 2020 sarebbe potuta crescere, a seconda degli scenari, fino a 286.966 unità. In realtà, il numero degli abitanti sta diminuendo costantemente e l'ultimo dato, del 31.12.2018, si attesta su 260.520 unità;

9. alle volumetrie, con le relative funzioni, programmate nell'area dell'ex Umberto I la popolazione preferirebbe di gran lunga la creazione di un grande parco urbano.

Si tratterebbe di un grande polmone verde nel cuore di Mestre, grande più di 5 ettari, in grado di compensare, almeno in parte, l'inquinamento atmosferico prodotto dal traffico come pure in grado di attutire l'impatto delle sempre più frequenti piogge torrenziali e relativi fenomeni di allagamento.

Al pari degli altri grandi parchi mestrini, esso potrebbe ospitare poi attività sportive, culturali e ricreative, in connessione diretta con il distretto sportivo di via Olimpia e quello culturale del Candiani-Toniolo-M9;

10. una scelta così in controtendenza, rispetto al passato, restituirebbe un po' di "dignità" urbanistica a un territorio che, per numerose scelte sbagliate, ha pagato moltissimo in termini di vivibilità;

considerato infine che

11. la situazione economica dell'amministrazione comunale è migliorata in questi ultimi anni per una molteplicità di fattori (finanziamenti "Piano Periferie", riduzione e razionalizzazione delle spese correnti, finanziamenti PON-METRO e PATTO PER VENEZIA, normativa speciale sul "contributo di accesso", maggiori entrate da imposta di soggiorno e pass ZTL, ecc.);

12. l'acquisto dell'area da parte del Comune, per la realizzazione, con le dovute proporzioni, del "Central Park" di Mestre, potrebbe essere sostenuta economicamente con un mix delle seguenti misure: utilizzo di fondi propri, attribuzione di crediti edilizi a favore del privato cessionario da realizzare altrove, alienazione di tutti i padiglioni (o di una parte di essi) dotati di superfici per 8.500 mq ed anche, visto lo scopo della spesa, la raccolta di contributi e sponsorizzazioni private;

tutto ciò premesso e considerato,

il Consiglio Comunale di Venezia
impegna il Signor Sindaco, la Giunta e gli Uffici

- a porre in essere tutte le iniziative possibili, di carattere economico, finanziario ed urbanistico, finalizzate all'acquisto dell'area dell'ex Umberto I per la creazione del terzo grande parco urbano di Mestre;
- a coinvolgere, in questa importante scelta, la cittadinanza a mezzo di assemblee pubbliche ed altri strumenti di partecipazione.

Davide Scano

Sara Visman