


Deliberazione n.29 del 25/05/2023 del CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Parco Tecnologico per lo sviluppo della digitalizzazione e della ricerca in ambito medico e nuovo Presidio Socio Sanitario. Variante n. 100 al Piano degli Interventi per le aree dell'Ospedale al Mare e della Favorita al Lido di Venezia. Adozione.

L'anno 2023 il giorno 25 del mese di maggio nella sala delle adunanze in Venezia – Ca' Loredan, in seguito a convocazione, previa osservanza di tutte le formalità previste si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria. Presiede la Presidente dott.ssa ERMELINDA DAMIANO.

Partecipa ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale dott.ssa SILVIA ASTERIA.

La Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dopo breve discussione, invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Risultano presenti/assenti al momento di adozione della presente deliberazione i seguenti componenti del Consiglio Comunale:

Pres.	Ass.		Pres.	Ass.		Pres.	Ass.	
X		Baglioni Alessandro	X		Gervasutti Nicola	X		Scarpa Alessandro
X		Bazzaro Alex	X		Giusto Giovanni	X		Senno Matteo
	X	Bettin Gianfranco	X		Martini Giovanni Andrea	X		Tagliapietra Paolo
	X	Brugnaro Luigi	X		Muresu Emmanuele	X		Ticozzi Paolo
	X	Brunello Riccardo	X		Onisto Deborah	X		Tonon Cecilia
	X	Canton Maika	X		Pea Giorgia	X		Trabucco Gianluca
X		Casarin Barbara		X	Peruzzo Meggetto Silvia	X		Visentin Chiara
X		D'Anna Paolino	X		Reato Aldo	X		Visman Sara
X		Damiano Ermelinda	X		Rogliani Francesca	X		Zanatta Emanuela*
X		De Rossi Alessio	X		Romor Paolo		X	Zecchi Stefano
X		Fantuzzo Alberto	X		Rosteghin Emanuele	X		Zingarlini Francesco
	X	Gasparinetti Marco	X		Saccà Giuseppe	Pres.	Ass.	
X		Gavagnin Enrico	X		Sambo Monica	30	7	

* Consigliere collegato da remoto

Il Consiglio approva con il seguente esito:
Favorevoli n. 29: Baglioni Alessandro, Bazzaro Alex, Casarin Barbara, D'Anna Paolino, Damiano Ermelinda, De Rossi Alessio, Fantuzzo Alberto, Gavagnin Enrico, Gervasutti Nicola, Giusto Giovanni, Muresu Emmanuele, Onisto Deborah, Pea Giorgia, Reato Aldo, Rogliani Francesca, Romor Paolo, Rosteghin Emanuele, Saccà Giuseppe, Sambo Monica, Scarpa Alessandro, Senno Matteo, Tagliapietra Paolo, Ticozzi Paolo, Tonon Cecilia, Trabucco Gianluca, Visentin Chiara, Visman Sara, Zanatta Emanuela, Zingarlini Francesco
Contrari n. 0
Astenuti n. 0
Non Votanti n. 1: Martini Giovanni Andrea

Oggetto: Parco Tecnologico per lo sviluppo della digitalizzazione e della ricerca in ambito medico e nuovo Presidio Socio Sanitario. Variante n. 100 al Piano degli Interventi per le aree dell'Ospedale al Mare e della Favorita al Lido di Venezia. Adozione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica,

Premesso che

- con nota PG/2022/0430579 del 23 settembre 2022, CDPI SGR ha comunicato di avere positivamente concluso la trattativa avviata con CompuGroup Medical, azienda tedesca leader a livello mondiale nel settore della sanità digitale, per il recupero e la riqualificazione del complesso dell'ex Ospedale al Mare al Lido di Venezia mediante la realizzazione di un innovativo parco tecnologico;
- nella stessa nota CDPI SGR riferiva che tale trattativa si era conclusa con la sottoscrizione con la società sviluppatrice GT3 Lido Immobiliare Srl, di cui il presidente della CompuGroup Medical è Amministratore Unico, di un accordo preliminare che prevede *"l'elaborazione e presentazione alle autorità competenti di una proposta [...] finalizzata al recupero del tessuto edilizio esistente e alla sua destinazione a servizi innovativi nel settore della medicina digitale"*;
- conseguentemente, con nota pervenuta con PG 2023/87414 del 21 febbraio 2023, successivamente integrata con PG 2023/190345 del 18 aprile 2023, CDP Real Asset SGR SpA (già CDPI SGR, in seguito CDP RA) ha inoltrato all'Amministrazione comunale la nuova proposta (**Allegato 1**) per il recupero e la riqualificazione del complesso dell'ex Ospedale al Mare, di proprietà del Fondo Investimenti per la Valorizzazione, gestito da CDP RA, alternativa a quella depositata nel 2019 e recepita nella *"Variante n. 53 al Piano degli Interventi per le aree dell'Ospedale al Mare, della Favorita, per le fasce di rispetto cimiteriali e per l'arenile del Lido"*, adottata dal Consiglio comunale, con delibera n. 42 del 25 giugno 2020;
- la nuova proposta prevede la realizzazione di un Parco Tecnologico per la ricerca nel campo della salute digitale, nonché di alloggi e servizi necessari per garantire un'elevata qualità di vita al personale;
- esso consiste in un *Centro di Eccellenza in Medicina Digitale (CEMED)*, che si presenterà come generatore di innovazione, prefigurandosi come polo attrattivo con la creazione di posti di lavoro qualificato;
- dal punto di vista delle trasformazioni fisiche, il progetto di riqualificazione prevede, oltre al mantenimento e recupero degli edifici esistenti, la realizzazione di nuova edificazione da sviluppare in orizzontale come elemento di connessione del tessuto esistente, secondo criteri di sostenibilità ambientale e contenimento del consumo energetico;

- la nuova proposta, inoltre, prevede l'utilizzo pubblico del teatro Marinoni e della Chiesa di S. Maria Nascente, da disciplinare, nei tempi e nei modi, mediante specifici atti convenzionali da stipulare con l'Amministrazione comunale;
- infine, la proposta è corredata da uno studio progettuale preliminare per la realizzazione del nuovo presidio sanitario da realizzare nell'area ad ovest di via dell'Ospizio Marino, sempre di proprietà di CDP RA, destinato ad accogliere nuovi e più efficienti servizi sanitari, in sostituzione di quelli oggi presenti nel Padiglione Rossi (non interessato dalla proposta di riqualificazione), ove le amministrazioni competenti ne decidano, in futuro, la dismissione;

Dato atto che

- l'Ospedale al Mare è stato definitivamente chiuso nel 2003 e le funzioni sanitarie ivi svolte sono state trasferite all'Ospedale SS. Giovanni e Paolo di Venezia e all'Ospedale all'Angelo di Mestre;
- nell'area dell'Ospedale al Mare del Lido è stato mantenuto solo un presidio sanitario, attualmente ubicato nell'edificio denominato "Padiglione Rossi", di proprietà del Demanio, in concessione all'Azienda ULSS 3 Serenissima;
- nel 2008 l'ULSS e l'Agenzia del Demanio hanno ceduto la proprietà del complesso dell'ex Ospedale al Mare al Comune di Venezia per consentire l'avvio di un programma di riqualificazione, con esclusione dell'area sulla quale insiste il "Padiglione Rossi", che è rimasta di proprietà demaniale;
- nel 2013 Cassa Depositi e Prestiti Investimenti Società Gestione Risparmio S.p.A (CDPI SGR) ha acquistato il complesso dal Comune di Venezia con l'obiettivo di avviarne il recupero e la valorizzazione;
- il 14 giugno 2019 è stato sottoscritto un Protocollo d'Intesa tra Regione Veneto, Comune di Venezia, CDP SpA, CDPI SGR, con validità di 36 mesi (art. 5), per la riqualificazione dell'Ospedale al Mare a prevalente destinazione turistico-ricettiva, successivamente ratificato con delibera di Giunta comunale n. 215 del 15 luglio 2019;
- in coerenza con gli indirizzi del Protocollo d'Intesa, con delibera n. 42 del 25 giugno 2020, il Consiglio comunale ha adottato la Variante n. 53 al Piano degli Interventi, che prevedeva, in sintesi:
 - la riqualificazione dell'Ospedale al Mare e della spiaggia antistante, con prevalente destinazione turistico ricettiva, in attuazione degli indirizzi del Protocollo di Intesa;
 - la riqualificazione dell'area della Favorita, da destinare a spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport, parchi pubblici e attrezzature di interesse comune, in coerenza con quanto emerso dai processi di consultazione pubblica avviati dall'Amministrazione comunale a partire dall'anno 2016 e finalizzati alla redazione del nuovo Piano degli Interventi;
 - alcune modifiche puntuali alla normativa urbanistica dell'isola del Lido, funzionali al progetto di riqualificazione complessivo;

Considerato che

- il progetto di destinare l'Ospedale al Mare a scopi turistico-ricettivi deve

intendersi oggi superato, sia per il venir meno degli accordi fra CDP RA e i soggetti interessati alla gestione della struttura, sia per il profilarsi di nuove opportunità di grande interesse per la città, quale quella di destinare il complesso a sede di un centro di ricerca di livello internazionale nell'ambito della medicina digitale, sostenuto da una consistente funzione residenziale e dalla compresenza di attrezzature da destinare all'uso pubblico;

- la nuova proposta presentata da CDP SGR, già oggetto di valutazioni condotte con l'Amministrazione comunale nei mesi passati, è pienamente coerente con gli obiettivi dell'Amministrazione stessa, enunciati nei documenti programmatici, in materia di rilancio dell'Isola del Lido attraverso la riqualificazione delle aree dell'Ospedale al Mare e della Favorita, con l'insediamento di attività innovative e di ricerca, di aree verdi e attrezzature da destinare ad uso pubblico;
- in particolare, il Piano Integrato di Attività e Organizzazione 2023-2025, approvato con DGC n.1 del 23 gennaio 2023, nell'ambito della misura strategica "M8_6.1.2 - Pianificazione e realizzazione degli interventi e dei grandi progetti da realizzare sul territorio cittadino", ribadisce l'obiettivo di riqualificazione dell'Ospedale al Mare, indicando quale azione programmatica per il raggiungimento dello stesso "il superamento della proposta progettuale per la realizzazione di strutture turistico-ricettive" e l'approvazione di una nuova variante basata su di un diverso progetto di riqualificazione che preveda "l'insediamento di un parco tecnologico dedicato all'innovazione e alla ricerca nella sanità digitale";
- pur individuando una diversa destinazione d'uso, la proposta appare coerente anche con il Protocollo d'Intesa sottoscritto nel 2019, oggi decaduto per decorrenza dei termini di validità, con particolare riferimento agli obiettivi generali di "valorizzazione delle aree dell'ex Ospedale al Mare e al miglioramento dei Servizi Sanitari" dell'isola;
- la nuova proposta prevede la sostanziale conservazione di tutti gli edifici preesistenti realizzati nelle diverse fasi di sviluppo dell'Ospedale, conservando l'assetto originario del complesso pur all'interno di una nuova interpretazione degli spazi interni ed esterni, funzionale alle nuove destinazioni d'uso;

Ritenuto, per tutti i motivi sopra espressi, di adottare una nuova variante al Piano degli Interventi (VPRG per l'isola del Lido, approvata con DGRV 1848 del 23/06/2000 e DGRV 1347 del 25/05/2001) per le aree dell'Ospedale al Mare e della Favorita, revocando contestualmente la precedente variante n. 53, adottata con delibera di Consiglio comunale n. 42 del 25 giugno 2020;

Visto il "Documento di Variante Urbanistica" predisposto dall'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile, allegato alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato 2**);

Dato atto che la variante prevede, in sintesi:

- l'assoggettamento a Piano Urbanistico Attuativo - P.A.7 - dell'intero ambito dell'Ospedale al Mare di proprietà di CDP RA e dell'area di proprietà ULSS

situata lungo via dell'Ospizio Marino e Via Marco Polo, secondo le prescrizioni contenute nella relativa scheda urbanistica;

- la realizzazione nell'Unità d'Intervento U1 del "Parco Tecnologico", con modalità d'intervento "ristrutturazione urbanistica" e destinazione d'uso ad attività direzionali, residenza, attrezzature collettive e funzioni complementari;
- la realizzazione nell'Unità d'Intervento U2, anch'essa soggetta a ristrutturazione urbanistica, del nuovo Presidio Socio Sanitario, da cedere al Comune, destinato ad ospitare i servizi e le piscine terapeutiche oggi presenti nel Padiglione Rossi (non interessato dalla variante), ove le amministrazioni competenti ne decidano, in futuro, la dismissione;
- la destinazione ad usi pubblici dell'ex Teatro Marinoni, ubicato al piano terra e al piano ammezzato del Padiglione n. 8 (Marinoni), e dell'ex Chiesa di S. Maria Nascente;
- l'adeguamento della viabilità e la realizzazione di parcheggi pubblici e privati, questi ultimi da realizzare nell'area libera a nord dell'**U1a** e negli interrati;
- l'individuazione di sistemi di mobilità alternativi e sostenibili;
- la destinazione dell'area della Favorita ad aree per spazi pubblici attrezzate per il gioco e lo sport, parchi pubblici, attrezzature di interesse comune, con contestuale soppressione della capacità edificatoria di 12.000 mq di superficie lorda a destinazione prevalentemente residenziale, approvata con delibera di Consiglio comunale n.106 del 21 dicembre 2012;

Atteso che la proposta presentata da CDP RA allegata alla presente delibera (**Allegato 1**) ha carattere illustrativo e che il Piano Urbanistico Attuativo sarà disciplinato unicamente dalla scheda P.A.7 contenuta nel Documento di Variante Urbanistica (**Allegato 2**);

Dato atto che il Padiglione Rossi e l'area di pertinenza, entrati a far parte del patrimonio disponibile dello Stato in seguito a decreto di sdemanializzazione del 4 dicembre 2020 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con l'Agenzia del Demanio, non sono interessati dalla presente variante e saranno oggetto di successive valutazioni congiunte da parte degli enti competenti;

Dato atto ancora che

- dopo la sua adozione, la variante, così come il successivo Piano Urbanistico Attuativo, saranno sottoposti al procedimento di verifica di Assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica e che la relativa documentazione dovrà contenere anche la Valutazione d'Impatto sul Patrimonio (HIA - Heritage Impact Assessment), ricadendo l'intervento all'interno del Sito Unesco "Venezia e la sua laguna", iscritto nella Lista del Patrimonio Mondiale dell'Umanità;
- dopo l'adozione della variante saranno definite le intese o acquisito l'assenso della Amministrazioni interessate dall'intervento, nonché il parere Enac, in pendenza dell'approvazione del Piano di Rischio per l'aeroporto Nicelli;

Vista la Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in

materia di paesaggio" e, in particolare, l'art 18 "Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi";

Visto

- il parere di regolarità tecnico-amministrativa espresso dal Dirigente del Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;
- il parere di regolarità contabile espresso dal Direttore dell'Area Economia e Finanza, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Visto il parere della Municipalità competente espresso ai sensi dell'art. 23 dello Statuto comunale e dell'art. 6 del Regolamento delle Municipalità (vedi allegato);

Sentite le commissioni consiliari competenti;

DELIBERA

1) di revocare la "*Variante n. 53 al Piano degli Interventi per le aree dell'Ospedale al Mare, della Favorita, per le fasce di rispetto cimiteriali e per l'arenile del Lido*" adottata dal Consiglio comunale con delibera n. 42 del 25 giugno 2020;

2) di adottare, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, la Variante n. 100 al Piano degli Interventi, come da "Documento di Variante Urbanistica" allegato alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato 2**);

3) di dare atto che

- dopo la sua adozione, la variante, così come il successivo Piano Urbanistico Attuativo, saranno sottoposti al procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica e che la relativa documentazione dovrà contenere anche la Valutazione d'Impatto sul Patrimonio (HIA - Heritage Impact Assessment), ricadendo l'intervento all'interno del Sito Unesco "Venezia e la sua laguna", iscritto nella Lista del Patrimonio Mondiale dell'Umanità;
- dopo l'adozione della variante saranno definite le intese o acquisito l'assenso delle Amministrazioni interessate dall'intervento, nonché il parere Enac, in pendenza dell'approvazione del Piano di Rischio per l'aeroporto Nicelli;
- il Padiglione Rossi e l'area di pertinenza, entrati a far parte del patrimonio disponibile dello Stato in seguito a decreto di sdemanializzazione del 4 dicembre 2020 del Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti di concerto con l'Agenzia del Demanio, non sono interessati dalla presente variante e saranno oggetto di successive valutazioni congiunte da parte degli enti competenti;

4) di dare atto, inoltre, che il contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter, del DPR 380/2001 sarà calcolato in sede di pianificazione attuativa sulla base delle disposizioni comunali in materia, con riferimento al maggior valore acquisito dai beni per effetto della presente variante;

5) di stabilire che il contributo straordinario e le risorse derivanti dall'eventuale monetizzazione degli standard non reperibili all'interno dell'ambito siano preferibilmente destinati alla realizzazione del nuovo Presidio Socio Sanitario - Unità d'Intervento U2 (a-b), da cedere al Comune;

6) dare mandato all'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile di pubblicare la variante ai sensi dell'art. 18, commi da 3 a 6, della L.R. 11/2004 e di svolgere tutte le attività conseguenti, necessarie alla prosecuzione dell'iter amministrativo.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa né diminuzione di entrata.

- ALLEGATI**
- **Allegato 2 Documento di Variante Urbanistica** (impronta: F30D86A0EEC4CC5D895A94749FB34476D830C5D065792C47A211AF1C54515452)
 - **Allegato 1 Proposta CDP** (impronta: 605B4E4090AE16EAC767A9EDAABA3CA97EFB485FD32992EA54A2751DD254812E)
 - **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA** (impronta: 9779A895BFE770947E1A19490BAD41DDB0E549B3240877856471F7B0A8399435)
 - **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE FIRMATO DIGITALMENTE** (impronta: 7F1CBCD81E76B27890D714FE59D3AD474038EBA6117C9F524205F89B30CE51DB)
 - **Parere Municipalità** (impronta: 68B65B60382B7EEB4D911C574A2FCF00042F65EE6B5CD7AFF04D2BA56EA8F6BF)
 - **Allegato emendamenti presentati** (impronta: 405915280C774B51B5DB6FF0121F253DB11CFD63621EE8C4491576F0B89A8F6A)
 - **Pareri di regolarità emendamenti** (impronta: 015D05C35374603512DCDCB12D4F1719E839B4984ED0042069EDC5AB211E76CC)

(Proposta di deliberazione n. 2023/1029 del 13/04/2023)

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto con firma digitale ai sensi degli artt. 20 e 21 e seg. D.Lgs. 82/2005.

Il Segretario Generale
SILVIA ASTERIA

La Presidente
ERMELINDA DAMIANO