

**Spett.le Comune di Venezia  
Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile  
- Piano degli Interventi -**

*oggetto: proposta per il Piano degli Interventi*

## **AREA DEI GASOMETRI A S. FRANCESCO DELLA VIGNA**

Il Piano degli Interventi è sostanzialmente il nuovo piano regolatore che si informa alle linee strategiche definite nel PAT. Pertanto, esso è l'occasione di ridiscutere in modo trasparente le scelte puntuali già fatte, al fine di verificarne la loro validità, attuabilità e fattibilità e se necessario modificarle. In tal senso si propone di **rivedere radicalmente il progetto riguardante l'area dei gasometri di S. Francesco della Vigna.**

Presumiamo che non vi siano reali impedimenti per modificare previsioni assunte precedentemente, dal momento che, a quanto risulta, non esistono vincoli di tipo contrattuale con terzi, e non sono in essere convenzioni o permessi di costruire. Il Comune può assumere altre decisioni, si tratta di una sua autonoma scelta di pianificazione urbanistica quella di modificare o confermare i progetti approvati e mai attuati.

Quanto si chiede riguarda direttamente le strutture per un complesso importante di scuole superiori. Interessa dunque le nuove prossime leve di cittadini attivi di Venezia. Già questa considerazione è sufficiente per evidenziare le priorità che devono orientare l'agire dell'Amministrazione comunale. Nel documento allegato (*Elementi informativi, analisi e proposte in merito alla vicenda dell'area Gasometri di San Francesco della Vigna ed Istituti P. Sarpi e G.B. Benedetti*) si forniscono gli elementi necessari per un approfondimento tecnico, non senza sottolineare che, al di là dei meri aspetti tecnici ed amministrativi, vi è l'occasione per un coinvolgimento diretto, un ascolto indispensabile, dei soggetti coinvolti: in primis le istituzioni scolastiche, gli studenti ed il corpo docente. Un processo partecipativo non potrà che, anche in questo caso, facilitare e migliorare le scelte.

Venezia, 30 giugno 2017

Stefano Boato - Giorgio De Vettor - Carlo Giacomini - Giampietro Pizzo - Marco Zanetti

associazioni ECOISTITUTO DEL VENETO - VENEZIA CAMBIA

allegato: *Elementi informativi, analisi e proposte in merito alla vicenda dell'area Gasometri di San Francesco della Vigna ed Istituti P. Sarpi e G.B. Benedetti*

## 1 CENNI STORICI

- La **Chiesa di S. Giustina**, costruita nel 1640 (facciata del Longhena), viene chiusa nel 1810 (per decreto napoleonico del 1807); nel 1841 viene demolito il campanile e il convento per dare spazio alla nuova società del gas; nel 1844 la chiesa viene suddivisa in tre piani e adattata a Casa di Educazione Marittima, oggi è la sede del **Liceo scientifico G.B. Benedetti**.
- Nel 1841 viene costruita l'**Officina del Gas**, nel 1864 l'illuminazione pubblica viene estesa a tutte le strade di Venezia; nel 1893, ampliando l'area con l'inclusione di parte del campo S. Francesco della Vigna, si costruiscono cinque nuovi Gasometri. I due gasometri oggi rimasti (come archeologia industriale) sono del 1882 (verso S. Francesco della Vigna) e del 1926 (verso la laguna).
- Nel 1926-1931 lungo il rio di S. Giustina viene costruito l'**Istituto Tecnico e Nautico Paolo Sarpi** in stile classicheggiante.
- Nel 1960 l'INA Casa (poi ATER) costruisce **due edifici residenziali** nell'area a nord verso la laguna.

## 2 I PIANI URBANISTICI E I PROGETTI PRECEDENTI (1988-2008)

- **VARIANTE al PIANO REGOLATORE GENERALE (P.R.G.) PER LA CITTA' ANTICA 1988-1999** (assessori all'urbanistica S. Boato, V. Salvagno, R. D'Agostino): l'area dei gasometri è destinata tutta a standard urbanistici per servizi pubblici.
- **GIUBILEO 2000: VESTA** (poi Veritas), società partecipata del Comune e della Provincia, acquista da Italgas l'area degli ex gasometri. In occasione del Giubileo del 2000 riceve finanziamenti statali per realizzare nell'area un terminal acqueo di accesso alla città. L'area viene attrezzata come porta di accesso dei pellegrini alla città. Attracchi e servizi non sono mai stati utilizzati.
- **VARIANTE AL P.R.G. PER GLI STANDARD URBANISTICI** (D.G.R. n. 1848 del 23.6.2000 – D.G.R. n. 2547 del 13.9.2002, assessore all'urbanistica P. Sprocati); la variante è relativa a tutta la città storica. L'area degli ex gasometri è articolata in due parti
  - una parte per “aree ed attrezzature urbane e territoriali” (standard secondari) destinate ad attrezzature scolastiche per l'istruzione superiore, con una nuova area di progetto per una superficie di mq 1.650 mq da destinare all'ampliamento dell'Istituto Paolo Sarpi ( con superficie esistente a terra di 2.890 mq) per le attività sportive (palestra ecc.), con una superficie complessiva per attrezzature scolastiche fissata in mq 4.540.
  - una parte per “aree ed attrezzature di quartiere” (standard primari) destinate ad attrezzature collettive di interesse pubblico comune con una superficie di 5.150 mq.
- **VARIANTE AL P.R.G. PER L'AREA EX GASOMETRI** di S. Francesco della Vigna 2002–2008 (assessore all'urbanistica Paolo Sprocati): Il Comune di Venezia nell'adottare (nel 2002) la nuova variante specifica per l'area prevede di realizzare, in due distinti ambiti assoggettati a progetto unitario, quanto segue:
  - Ambito A: destinato ad attrezzature scolastiche e centro sportivo per il plesso scolastico P. Sarpi, il liceo G.B. Benedetti, l'Istituto Barbarigo: “Destinazione a impianti sportivi dei due capannoni ottocenteschi esistenti (totali: sup. 421 mq, vol. 2.443 mc) che saranno congiunti allo spazio dove sorgerà la nuova palestra (superficie mq 800. Gli impianti sportivi potranno essere collegati al plesso scolastico Paolo Sarpi”.
  - Ambito B: destinato ad attrezzature e servizi di interesse comune integrate alla città prevedendo il “riuso del gasometro prospiciente al fronte lagunare (fino ad un'altezza di m. 14 per un volume complessivo di 8.200 mc.), il riuso del capannone novecentesco esistente ed un edificio di nuova costruzione (volume massino di 3.250 mc.)”.
  - Allungamento delle Fondamenta Nuove (con un ponte) e della fondamenta di S. Giustina.
  - Ripristino del campo S. Francesco re-inglobandovi lo spazio sottratto alla fine del 1800.
  - A fronte di 17.765 mc di demolizioni di vecchi edifici obsoleti e degradati si prevedono 14.311 mc di nuova edificazione, riducendo la volumetria complessiva dell'area, l'indice di densità territoriale e l'indice di edificazione.

- La **PROVINCIA DI VENEZIA** (presidente D. Zoggia) approva (D.G.P n. 144 del 15.02.2001) un progetto preliminare per il nuovo centro sportivo “motivato dalla improrogabile necessità ed urgenza di adeguare le attrezzature scolastiche nella città storica” e inserisce il preventivo nel proprio programma di spesa triennale per le opere pubbliche 2002-2004. L’assessore provinciale all’ambiente (E. Da Villa) in preparazione della bonifica elabora il piano di caratterizzazione del suolo e circoscrive le zone critiche per il rischio di rilascio di catrami inquinanti verso la prima falda e verso la laguna; l’assessore segnala che “si tratta di interventi complessi”.
- La **GIUNTA REGIONALE** nell’approvare con grande ritardo la variante (D.G.R. n. 3658 del 25.11.2008) fa propri i pareri della Soprintendenza e della Commissione di Salvaguardia che prescrivono sia di conservare e riusare anche il secondo gasometro (il rappresentante del convento di S. Francesco della Vigna ha presentato un progetto preliminare per realizzarvi una biblioteca), sia di eliminare il nuovo volume fronte laguna (di 3.250 mc) previsto dalla variante.

### 3 DOPO 25 ANNI L’INVERSIONE DELLA POLITICA URBANISTICA

- Nel 2008 il **GOVERNO BERLUSCONI** con “Disposizioni urgenti per lo sviluppo economico, ...la stabilizzazione della finanza pubblica ...” L. n.133 del 6 agosto), ha promosso (e facilitato al massimo nelle procedure) la vendita dei beni pubblici regionali, provinciali e comunali. Alla vendita viene posta un’unica condizione: i beni pubblici che si vogliono vendere devono essere “*non strumentali all’esercizio delle proprie funzioni*”. Cioè non devono servire per fornire i servizi che gli enti sono tenuti a fornire ai cittadini, in termini urbanistici non devono essere “attrezzature a standard”. La semplice approvazione del “Piano delle alienazioni e valorizzazioni” qualora determini una nuova destinazione urbanistica dei beni ivi inseriti “costituisce variante dello strumento urbanistico”.
- Due anni dopo, la **REGIONE DEL VENETO**, con L.R. n.11 del 16.2.2010, articola e definisce i modi e le procedure attuative della legge nazionale.
- Nel 2012, dopo altri due anni, il **COMUNE DI VENEZIA** (su proposta dell’assessore all’urbanistica Ezio Micelli) con due Delibere di Giunta del maggio e giugno 2012 approva la ricognizione degli immobili “*di proprietà comunale non strumentali all’esercizio delle funzioni istituzionali del Comune*” da vendere, nell’elenco viene inserita anche l’Area ex Gasometri di S. Francesco della Vigna. Con tre Delibere di Consiglio Comunale, di luglio, ottobre e dicembre 2012, si approva il “*Piano delle alienazioni e valorizzazioni*” che costituisce anche Variante allo strumento urbanistico che prevede:
  - “*Eliminare gli standard vigenti* ;
  - “*Oltre alle destinazioni d’uso già previste è consentita la destinazione d’uso abitazioni*”;
  - “*La Convenzione Urbanistica e il Progetto Unitario dovranno prevedere ... l’individuazione di standard primari e secondari*”.
  - La superficie di pavimento prevista dalla variante al P.R.G. per la Città Antica (pari a 6.346 mq) non potrà essere superiore a 10.650 mq”, con un aumento del 68 % .
- La **PROVINCIA DI VENEZIA** (presidente Francesca Zaccariotto) esprime parere favorevole alla variante urbanistica (determina n. 3679 del 7.12.2012).
- Il 31.12.2013 la società **VERITAS** partecipata del Comune e della Provincia (ex Vesta) vende l’Area degli ex Gasometri S.Francesco della Vigna alla società “Immobiliare del Corso Srl”.
- La **SOCIETÀ IMMOBILIARE DEL CORSO** in data 18.6.2014 presenta un Progetto Unitario dell’ambito che prevede la riconversione dell’area con la costruzione di un nuovo insediamento privato per una superficie di pavimento totale di 10.650 mq; residenziale di 9.500 mq, usi ‘complementari’ di 1.150 mq di cui 740 mq commerciali.
- Il **COMMISSARIO STRAORDINARIO** del Comune di Venezia (V. Zappalorto, nominato il 22.7.2014), con i poteri della Giunta Comunale nel 2014 approva la Convenzione Urbanistica con la Società Immobiliare del Corso per la realizzazione del Progetto Unitario. La convenzione calcola gli standard dovuti per tale capacità edificatoria pari a 6.945 mq; prevede la cessione all’amministrazione comunale di mq 517 e l’asservimento di mq. 3.871 per complessivi 4.388 mq. Per compensare i 2.556 mq di “standard non reperiti” la convenzione prevede che la società Immobiliare realizzerà alcuni interventi di interesse pubblico fuori ambito tra i quali una “Struttura sportiva multifunzionale coperta da realizzarsi nell’area del cortile dell’Istituto P. Sarpi” (del valore di € 750.000).

- La **PROVINCIA DI VENEZIA** (presidente Francesca Zaccariotto) esprime parere favorevole a questa proposta.

#### **4 LEGITTIMITA' E CORRETTEZZA DEGLI ATTI**

- Vi è illegittimità già nelle due delibere del **Comune di Venezia** del maggio e giugno 2012 che approvano la ricognizione con l'elenco degli immobili da vendere dichiarati "di proprietà comunale". Innanzitutto va verificato se la proprietà dell'area ex Gasometri era effettivamente del Comune o della società partecipata Veritas. Forse Veritas l'aveva avuta solo in affitto in ragione dell'utilizzo che ne doveva fare per fini di servizio. E Veritas non deve certo fare operazioni speculative sui beni ad essa affidati per i suoi servizi affidati. Nell'elenco viene inserita anche l'area ex Gasometri di S. Francesco della Vigna dichiarandola "non strumentale all'esercizio delle funzioni istituzionali del Comune". I servizi per le scuole superiori vanno garantiti dalla Provincia e non dal Comune ma è il Comune che nelle varianti urbanistiche deve garantire le aree a standard, in particolare quelli secondari, urbano-territoriali, per i servizi scolastici mancanti alle scuole superiori nella città storica. L'area era oggetto di interesse da parte della Provincia per realizzare un centro sportivo con palestra per le scuole superiori tanto che nel 2001 aveva approvato un progetto preliminare e nel 2002 aveva inserito i costi per la sua realizzazione nei propri bilanci e programmi triennali delle opere pubbliche. Questo significa che quell'area era necessaria "all'esercizio strumentale delle sue funzioni". Va rilevato che gli standard pubblici della città storica sono deficitari per le esigenze della sua popolazione come risulta dalla relazione della Variante agli Standard. La quantità complessiva degli standard esistenti già insufficienti rispetto alla popolazione insediata non doveva assolutamente diminuire ma aumentare o perlomeno rimanere nella stessa quantità. Con l'alienazione di molte proprietà del Comune, della Provincia, della Regione e dello Stato la quantità di standard che erano stati calcolati si è enormemente ridotta. E' necessario fare una indagine e conoscerne le reali dimensioni dato che solo nel centro storico il Comune ha venduto circa 50 palazzi (e non ha nemmeno saputo sanare il bilanci). Quindi a norma di legge non si poteva cancellare l'area dei gasometri di S. Francesco della Vigna dagli standard per le attrezzature di servizio alle scuole medie superiori.
- La **Provincia di Venezia** nel 2002 aveva approvato un progetto preliminare per il nuovo centro sportivo "motivato dalla improrogabile necessità ed urgenza di adeguare le attrezzature scolastiche nella città storica" e aveva inserito il preventivo di spesa nel proprio programma triennale 2002-2004 delle opere pubbliche. Essa non poteva quindi dare un parere favorevole alla Variante che ha stralciato le aree a standard secondario per le scuole superiori contraddicendo tutti gli impegni precedenti già deliberati e le proprie responsabilità di legge per le scuole superiori. La procedura della variante (in contrasto con venti anni di elaborazioni dei piani molto partecipate) approvata con una semplice delibera di alienazione dell'area vincolata a standard inserita in un elenco d'insieme (pubblicato nell'albo comunale in agosto del 2012) non ha consentito all'opinione pubblica e ai cittadini, neppure alle scuole direttamente interessate, di sapere alcunché di quanto si stava deliberando. Dalle date dei documenti risulterebbe una cosa molto grave: l'Amministrazione provinciale ha cominciato a chiedere il parere alle scuole superiori interessate dopo aver già assentito sia alla Variante, prima, sia poi alla proposta di progetto inserito nel cortile dell'Istituto Paolo Sarpi.

#### **5 IL PROBLEMA DELLA BONIFICA**

- Occorre verificare come è stata messa in appalto la "caratterizzazione dei suoli" e come è stata eseguita. E' necessario sapere quali risultati ha prodotto, che obblighi di bonifica ne derivano, che soggetti sono obbligati alla bonifica. Ci possono senz'altro essere elementi di inquinamento dalle sostanze odoranti immesse nel gas e nei loro contenitori sotterrati in situ. Va tenuto conto che eventuali omissioni costituiscono violazioni di obblighi di legge.

#### **6 LA PROGETTAZIONE VA FERMATA E RIELABORATA**

- Nello schema di convenzione approvato con la delibera del Commissario Zappalorto la palestra viene realizzata all'interno del cortile dell'Istituto Sarpi (non occupa parte dell'area degli ex gasometri); più che una attrezzatura per le scuole superiori della città storica si tratterebbe solo di un'aula per l'educazione fisica, che oltre a tutto andrebbe a ridurre i pochi spazi aperti dell'Istituto P. Sarpi oggi

disponibili, creando anche problemi di compatibilità tecnica per la sicurezza. Il progetto è inaccettabile perché:

- l'inserimento nell'unico minimo spazio di pertinenza dell'Istituto P. Sarpi disponibile significherebbe ridurre gli standard di servizio anziché aumentarli come programmato da oltre venti anni;
- il progetto, in rapporto al contesto dell'Istituto P. Sarpi, è anche tecnicamente improponibile: interferisce con il Piano di Fuga (le scale antiincendio) creando problemi per la sicurezza.
- E' assolutamente inaccettabile anche il progetto degli edifici nell'area ex Gasometri di S. Francesco della Vigna :
  - per la grande densità edificatoria con volumetria enormemente aumentata rispetto alla variante precedente;
  - per la qualità edilizia e architettonica degli edifici rispetto al contesto;
  - per il modo di progettare il riuso dei due ex gasometri valutati (dalla Soprintendenza e dalla Commissione di Salvaguardia) beni di archeologia industriale da conservare: il progetto del riuso deve garantire il riconoscimento e la leggibilità della struttura dei gasometri e riportare le nuove funzioni alle forme e alla qualità del manufatto.
- Sarà fondamentale il parere dei due Istituti scolastici direttamente coinvolti e interessati.
- Occorre interpellare prima possibile la Soprintendenza perché (in coerenza con i precedenti pareri prot. 3299 del 16.3.2005 e prot. 2143 del 16.2.2006 e con quello votato all'unanimità dalla Commissione di Salvaguardia nella seduta n. 17/06 del 10.10.2006 sulla variante parziale al PRG "area ex Gasometri si S. Francesco della Vigna") non approvi il progetto edilizio e non rilasci l'Autorizzazione Paesaggistica (art. 146 del Dlgs 42/2004, Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

## **7 BISOGNA ALMENO REIMPOSTARE L'ATTUAZIONE DELLE DELIBERE**

- Occorre innanzitutto verificare:
  - quali sono le esigenze reali delle scuole medie superiori della città storica, le necessità di attrezzature a standard per le scuole superiori della città storica.
  - in particolare cosa si potrebbe fare per utilizzare convenientemente (compatibilmente con la loro struttura) i gasometri (dalla proposta originarie di una biblioteca, a un'aula magna-sala per iniziative/eventi culturali, ad attrezzatura sportiva, a ...
- Forse si potrebbe trovare un felice allineamento delle diverse esigenze. Per ottenere qualche risultato occorre comunque coinvolgere nelle discussioni e nelle decisioni gli utenti degli istituti superiori (presidi, insegnanti e studenti) e i cittadini: serve innanzitutto costruire una corretta informazione e la partecipazione delle scuole, dell'opinione pubblica, delle associazioni culturali, della città.
- Occorre che sia verificato dalla Amministrazione Comunale e dalla Città Metropolitana (ex provincia) se si possono revocare le delibere approvate nel 2012 (in autotutela, per verifiche di legittimità, di merito e di fattibilità). Bisogna almeno rivederne l'applicazione attuativa (decisa con delibere di Giunta Comunale dal Commissario V. Zappalorto nel 2014). In particolare, rapportandosi alla Soprintendenza (si vedano i pareri della Sovrintendenza e della Commissione di Salvaguardia), va verificata la possibilità di ridurre la volumetria e l'impatto paesaggistico degli edifici privati e di rivedere radicalmente i progetti.
- Va comunque chiesto che una parte degli standard "non reperiti" (2.556.42 mq) non venga compensata realizzando tutti gli "interventi di interesse pubblico" esterni all'ambito, realizzando invece almeno le attrezzature per le scuole superiori nell'ambito dell'area ex Gasometri (ricordando che per la sola palestra la Variante del 2008 prevedeva una superficie coperta di 800 mq.).