

**Nota su proprietà immobiliare del Consorzio Venezia Nuova denominata “ex Silo Pagnan” sita a Venezia, località Malcontenta (Porto Marghera)**

**Area “ex Pagnan”.**

- area sita nella zona industriale di Marghera in località Malcontenta – Venezia, in via dell'Elettronica 11, censita al N.C.E.U. al fg. 6, part. 595 e part. 722, composta da una porzione dell'originale compendio industriale “ex Silo Pagnan” precedentemente frazionato in due zone, cedute da Silo Pagnan srl (che acquistava da Pagnan spa, a sua volta da Secedison spa, confluita in Montedison spa) alla società Colacem e al Consorzio Venezia Nuova (confinanti);
- l'area, che ricade nel sito di interesse nazionale del Min. Amb. 23.02.2000, è caratterizzata da una superficie di circa mq. 71.907 e confina a est ed a sud con proprietà comunali, a ovest con l'area Colacem e con via dell'Elettronica, a nord con l'area della società Colacem e la darsena terminale del canale industriale Sud;
- CVN è proprietario dell'area in forza del contratto di compravendita con la cedente Silo Pagnan srl del 10.04.2012, registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Venezia 2, il 17.04.2012, al n. 3808/1T, trascritto presso il Reg. Imm. di Venezia, il 17.04.2012 al reg. gen. n. 10866, al reg. part. n. 7774. Importo di compravendita pari a € 13.500,000;
- il compendio è stato oggetto di valutazione immobiliare da parte dello studio STP nel 2014 e nel 2017 che ne ha sostanzialmente confermato il valore immobiliare indicando € 12.860.000 (pari a € 179,00 al mq);
- in data 06.12.2017, con atto Rep.318, registrato a Padova il 15.12.2017, n. 17694 serie 1T veniva costituita dal CVN in favore del PIOPP garanzia reale (iscrizione di ipoteca volontaria) per l'importo di € 12.000.000, a maggior garanzia dell'adempimento degli obblighi e della realizzazione degli interventi di cui agli Atti Attuativi indicati nell'atto predetto;
- l'area è caratterizzata dalla presenza dei seguenti edifici e strutture:
  - 1) capannone composto da strutture ad arcate ogivali in acciaio delle dimensioni in pianta di circa m. 103 x 41 ed altezza di circa m. 20;
  - 2) capannone costituito da struttura, rivestimento e copertura in lamiera delle dimensioni in pianta di circa m. 85 x 8,40 e altezza di circa m. 6 ÷ 7;
  - 3) edificio dalla struttura tradizionale in c.a. con tamponature in laterizio, ad uso uffici delle dimensioni in pianta di circa m. 23 x 13 e altezza circa m. 4;
  - 4) “piarda” di sbarco di mq. 355 (m 22,30 x 15,90, corredata da 2 bitte di ormeggio) adiacente al marginamento ambientale prospiciente la sponda sud della darsena terminale del canale industriale Sud. Attualmente, per l'utilizzo di tale piarda e dei corrispondenti spazi acquei, il Consorzio è

titolare di una concessione rilasciata dall'Autorità Portuale di Sistema per l'importo di € 42.000,00 all'anno.

Si evidenzia in particolare quanto previsto a pag. 7 della "Licenza di Concessione di rep. N. 34760 dell'11 dicembre 2014" (in essere) rilasciata dall'Autorità Portuale di Venezia, al capitolo "condizioni speciali" ove viene previsto che *"prima dello scadere della Concessione..., oltre alla messa in pristino stato delle aree demaniali con rimozione della "piarda" di sbarco/imbarco delle paratoie, venga adeguato il marginamento di messa in sicurezza precedentemente eseguito dal Prov. OO.PP. con la trasformazione a banchina portuale del marginamento di sponda, mediante tiranti di ancoraggio, arredi di banchina e opere accessorie, quale adempimento alla prescrizione inserita nella licenza di concessione dell'Autorità Portuale di Venezia relativa alle aree e pontili dell'area ex Pagnan"*. In merito a tale onere, spettante a CVN all'atto della cessazione della concessione, è stata prevista un'ipotesi di spesa di circa € 1.300.000,00 per l'esecuzione dei soli lavori di trasformazione a banchina portuale, cui andrebbero aggiunti (approssimativamente stimati) € 400.000,00 per lavori e conferimenti a discarica derivanti dalla rimozione della piarda di sbarco (che interferisce con le previsioni del Piano Regolatore Portuale);

- a seguito del frazionamento dell'originale compendio non sono stati modificati né gli impianti relativi alla fornitura di acqua potabile, né gli scarichi reflui (fognature "nere"), né la rete di captazione e scarico delle acque meteoriche che, di fatto, continuano a funzionare per ambedue le società confinanti (Consorzio e Colacem). Pertanto l'area è caratterizzata dal couso con la società Colacem:

- 1) di un impianto per la fornitura di acqua potabile;
- 2) del servizio di fognatura per scarichi reflui dei servizi igienici e depurazione per scarichi industriali derivati dalle attività produttive dell'area e delle acque di prima pioggia;
- 3) dell'utilizzo e gestione dello scarico idrico delle acque di seconda pioggia (SP1) in canale industriale Sud a Porto Marghera;
- 4) dell'impianto di raccolta e stoccaggio delle acque meteoriche costituito da pozzetto di alloggiamento pompe elettriche, da vasca in c.a. di raccolta delle acque reflue di circa mc. 1.000, pozzetti e tubazioni varie;
- 5) della servitù funzionale a garantire l'accesso alla canaletta demaniale sita all'interno della proprietà;
- 6) di un raccordo ferroviario (con il contratto di compravendita il Consorzio è altresì subentrato alla cedente Silo Pagnan, nella gestione del contratto per l'utilizzo del raccordo stesso);

- La proprietà immobiliare (previa demolizione quasi completa degli edifici industriali esistenti), è deputata ad ospitare le attività relative all'esecuzione dei lavori sulle paratoie che hanno comportato l'esecuzione di quanto segue:

**1) con fondi CVN:**

- a) demolizione (quasi completa) degli edifici industriali esistenti sull'area e del pontile presente nel canale industriale Sud a ridosso dell'area, per € 500.000,00 oltre all'I.V.A. Attualmente quindi permangono gli edifici e le strutture nn. 1,2 e 3 di cui sopra;
- b) rimozione e bonifica di coperture in cemento e amianto e smontaggio completo di una campata e di parte della seconda presenti sugli edifici con strutture "ogivali" in acciaio per € 250.000,00 oltre all'I.V.A.;
- c) lavori di allacciamento del sistema interno di raccolta delle acque meteoriche, sia alle tubazioni del Progetto Integrato Fusina, sia alla rete Veritas per € 245.050,17 oltre all'I.V.A.;
- d) parte dei lavori per la copertura metallica dell'esistente struttura "ogivale" in acciaio, per circa € 224.000,00 oltre I.V.A.
  - Nell'ambito delle attività suindicate, preliminarmente alla presentazione della pratica in Comune di Venezia al fine di ottenere l'autorizzazione a installare la copertura della struttura esistente, è emersa la necessità di presentare la "S.C.I.A. tardiva" per le attività di demolizione di gran parte delle strutture esistenti - che nell'anno 2012 la Commissione di Salvaguardia aveva regolarmente autorizzato - poiché dal maggio 2013 la fascia di 300 m dalla sponda del canale risultava vincolata sotto il profilo paesaggistico. Tale pratica è stata protocollata presso gli uffici del Comune di Venezia a Mestre in data 23.12.2014.
  - Il Comune di Venezia, con nota in data 22.01.2015, diffidava il Consorzio a procedere con la predetta pratica comunicando in data 04.03.2015 l'avvio del procedimento sanzionatorio in merito alle demolizioni eseguite.
  - Pertanto al fine di poter ottenere l'autorizzazione ad eseguire la copertura della struttura "ogivale" in acciaio, dopo gli incontri intercorsi con i tecnici dell'Assessorato Urbanistica, considerate le demolizioni dei fabbricati già concluse, il CVN ha ritenuto di procedere presentando n.4 pratiche (accertamento compatibilità paesaggistica, permesso di costruire conseguente alla compatibilità paesaggistica, domanda di autorizzazione paesaggistica e denuncia di inizio attività) protocollate in Comune in data 23 aprile 2015.
  - Successivamente, sentita anche l'Avvocatura Civica, in data 21.06.2016 il Comune di Venezia comunicava che le opere da realizzare non rientravano

nelle proprie competenze ma in quelle della Regione del Veneto, archiviando quindi le istanze presentate nell'anno 2015.

**2) con fondi del Provv. OO.PP.**

- a) Lavori eseguiti nell'ambito delle attività per gli "Interventi alle bocche lagunari per la regolazione dei flussi di marea. Bocca di Lido Treporti - Attrezzatura di montaggio ed installazione elemento maschio (OP/497-5)": mediante la realizzazione di pavimentazioni di tipo differenziato tra la zona di stoccaggio delle paratoie ed i percorsi dedicati alla loro movimentazione, rete di captazione e smaltimento delle acque meteoriche, piarda compatibile con le dimensioni del mezzo di installazione delle paratoie per permettere le operazioni di imbarco delle paratoie, recinzione perimetrale, impianto illuminazione periferica e postazione per il controllo degli accessi (i lavori dell'OP/497-5 prevedevano ancora la fornitura dell'attrezzatura di montaggio dell'elemento maschio - unica per le 4 barriere e l'installazione degli elementi maschio del connettore sulle paratoie della bocca di Lido Treporti). Inoltre il PIOPP ha corrisposto al CVN l'importo pari a € 2.000.000 per l'affitto dell'area per 4 semestri per l'esecuzione dei lavori che hanno avuto avvio in data 16.04.2012 e termine in data 08.08.2014.
- b) Lavori eseguiti sulla sponda demaniale - riva sud della darsena terminale del canale industriale Sud nell'ambito delle attività per la messa in sicurezza delle rive dei canali del Sito di Interesse Nazionale di Porto Marghera, con marginamento impermeabile (palancole metalliche e cordolo in cemento armato sommitale), dotato di un sistema di drenaggio delle acque di falda, atto a mantenere simili le condizioni piezometriche rispetto a quelle esistenti prima del marginamento. I lavori sono stati ultimati in data 17.04.2009.

- Attualmente il Consorzio ha assegnato in utilizzo gratuito (comodato) alcune porzioni dell'area:

- 1) alla ditta Fagioli spa, per lo svolgimento delle attività di allestimento e trasformazione della c.d. "Cavallotta" (prelevamento e riposizionamento per manutenzione delle paratoie);
- 2) alla società Anese srl (consorziata) come da richiesta della predetta società nell'ambito dell'esecuzione di lavori in laguna (scaduto in data 31.12.2020). Attualmente la società non è presente sull'area, in quanto in attesa del rinnovo del comodato da parte del CVN;
- 3) all'ATI composta dalle consorziate Rossi Renzo Costruzioni srl e C.C.C. spa, per le attività di demolizione della piastra di prefabbricazione di Malamocco.

- A seguito dell'acquisto dell'area come previsto all'art. 7.2 del contratto di compravendita, il Consorzio si impegnava a subentrare nel complesso contenzioso in essere insorto tra la cedente Silo Pagnan srl ed il Min. dell'Ambiente, caratterizzato dai seguenti procedimenti:

1) in sede Amministrativa: l'allora proprietaria Silo Pagnan srl (da ottobre 2013 Pagnan Finanziaria spa) propose ricorso al TAR (R.G. 1029/2007) per l'impugnativa del provvedimento del Min. Ambiente con il quale ebbe ad imporre alla predetta società la messa in sicurezza e la bonifica dell'intera area, deciso con sentenza n. 65 del 23.01.2017 emessa dal T.A.R. Veneto, Sez. III, che respingeva il ricorso della proprietà e confermava tali oneri in capo alla stessa. Avverso la predetta sentenza hanno proposto appello dinanzi al Consiglio di Stato (R.G. n. 6532/2017) sia Pagnan Finanziaria spa, sia il Consorzio. I due giudizi sono stati riuniti e definiti dal Consiglio di Stato, che si è pronunciato con sentenza n. 567 del 24 gennaio 2020 con cui ha dichiarato inammissibili, sia l'appello proposto dal Consorzio (ritenendo assente in capo allo stesso la posizione giuridica autonoma richiesta dall'art. 102, comma 2, c.p.a.), sia l'impugnazione proposta da Pagnan Finanziaria spa.

La proprietà, pertanto, non è sollevata dagli obblighi di bonifica e di messa in sicurezza dell'area.

2) In sede civile: con sent. n. 304/2010 il Trib. Venezia rigettava la domanda proposta dalla P.A. (Min. Ambiente e Infrastrutture) volta ad ottenere dall'allora proprietaria dell'area Pagnan srl, il risarcimento del danno all'ambiente derivato dalla diffusione incontrollata degli inquinanti contenuti nei terreni, a causa della mancata adozione di adeguate misure di sicurezza. L'Appello promosso dai medesimi Ministeri veniva deciso con sent. 976/2015 del 04.02.2015, pubblicata il 14.04.2015, che rigettava sia l'appello principale, sia gli appelli incidentali e confermava la sentenza impugnata. Pertanto nessun risarcimento grava in capo alla proprietà per danno ambientale.

Venezia 25.01.2021

CVN/DAM/ULC

