

**Nota su proprietà immobiliare del Consorzio Venezia Nuova sita a Venezia,
Pellestrina, località Santa Maria del Mare**

Area Santa Maria del Mare.

- Area sita in comune di Venezia, località Santa Maria del Mare, Strada Comunale, 3, Pellestrina, individuata dai mapp. 3 e 24 del Fg. 95 del Catasto Terreni del Comune di Venezia, Sez. Pellestrina, di proprietà del Consorzio in forza di:
 - 1 Iniziale contratto di locazione con opzione di acquisto del 30.01.2006;
 - 2 Atto preliminare di compravendita del 11.02.2010, reg. 02.03.2010, n.2668/1T;
 - 3 1°Atto di compravendita del 27.07.2010, reg. 11.08.2010, n. 10671/1T, € 995.000,00;
 - 4 2° Atto di compravendita del 14.12.2010, reg. 28.12.2010, n. 5347/1T, € 100.000,00;
 - 5 Atto di permuta del 21.06.2012, reg. 29.06.2012, n.6493/1T;
 - Dagli atti di cui sopra sono state interessate ed acquistate dal CVN le seguenti porzioni immobiliari:
 - A) Terreno censito al Comune di Venezia, Sez. Pellestrina, fg.95, map. 41;
 - B) Terreno censito al Comune di Venezia, Sez. Pellestrina, fg. 95, map. 3, sul quale insistono gli immobili censiti al N.C.E.U. individuati al fg. 95, map.3 sub. 5 (struttura di accesso all'area, sub. 6 (portico di collegamento), sub. 7, (struttura di "prima accoglienza"-cat. A/3, classe2, vani 5,5, sub. 8 (struttura di "prima accoglienza"- cat. A/3, classe2, vani 5,5, sub. 9 (chiesetta, cat.B/1, classe 2, 290 mq. Detti edifici sono collegati alle reti di distribuzione, la superficie complessiva è pari a circa 284 mq;
 - C) Terreno censito al Comune di Venezia, Sez. Pellestrina, fg. 95, map. 43;
 - D) Terreno censito al Comune di Venezia, Sez. Pellestrina, fg. 95, map. 30
- N.B. i dati catastali riportati negli atti di compravendita e di permuta sono differenti da quelli riportati nell'atto di ipoteca in quanto il catasto nel 2016 ha rinominato tutti i fogli del Comune di Venezia con il fine di eliminare la sezione catastale per gli immobili all'urbano, quindi l'originario foglio 1 del comune di Venezia sezione Pellestrina, è effettivamente diventato il 95 del comune di Venezia.
- La "prima" compravendita è stata anticipata da una valutazione immobiliare da parte dello studio commercialisti Tomasin del 04.02.2010, che ha ritenuto congruo il prezzo di vendita;
 - in data 15.10.2019, veniva costituita dal CVN in favore del PIOPP garanzia reale (iscrizione di ipoteca volontaria) per l'importo di € 1.100.220, a maggior garanzia dell'adempimento degli obblighi e della realizzazione degli interventi di cui agli Atti Attuativi indicati nell'atto predetto.



Infrastrutturazione dell'area

Sulle aree in questione sono stati realizzati due insediamenti (*così detti Villaggi Operai*) per assicurare il supporto logistico e operativo per le maestranze impegnate presso i cantieri ubicati nell'area della bocca di Malamocco e che, alla conclusione dei lavori del Sistema MOSE, dovranno essere rimossi.

- Il primo villaggio, con capacità di 56 posti letto, realizzato nell'area "Nord", è stato approvato dall'allora Magistrato alle Acque con D.P. n. 2218 del 09/03/2009 con un importo totale finale di € 1.783.636,91 e per lavori di € 1.498.629,47.

Il villaggio è stato affidato in comodato d'uso gratuito all'Impresa Ing. E. Mantovani S.p.A. a partire dal 10.12.2009.

Attualmente il villaggio "Nord", dopo la rescissione dell'incarico all'Impresa Mantovani, non è stato più utilizzato e versa in stato di abbandono.

- Il secondo villaggio, con capacità di 324 posti letto, realizzato nell'area "Sud", è stato approvato dall'allora Magistrato alle Acque con D.P. n. 2219 del 09/03/2009 con un importo totale finale di € 7.149.420,82 e per lavori di € 5.803.386,40.

Il villaggio è stato affidato in comodato d'uso gratuito all'Impresa Mazzi S.c. a r.l. (gruppo comprendente le Imprese GLF – Grandi Lavori Fincosit e Impresa Cidonio) a partire dal 15.12.2009.

Dopo l'ultimazione dei lavori alla bocca di porto incaricati alla Società Mazzi, il "Villaggio Operai Sud" è stato assegnato dal CVN alla Società Comar Scarl la quale ha affidato alla consorziata la Coop. Il Cerchio una serie di servizi (ristorazione, gestione dormitori, lavanderia, ecc.) funzionali a garantire la gestione del villaggio attualmente utilizzato per ospitare il personale delle imprese impiantistiche e di quelle impegnate nei sollevamenti delle paratoie.

N.B. Sul punto si evidenzia che dette strutture mobili sono di proprietà dell'Amministrazione (PIOPP).

Tutela Ambientale

- L'area in oggetto è situata in prossimità dei Siti di Importanza Comunitaria e Zone di Protezione Speciale, tutelati ai sensi della Direttiva "Habitat" 92/43/CEE denominati SIC IT IT3250030 Laguna medio-inferiore di Venezia, SIC/ZPS IT3250023 Lido di Venezia: biotopi litoranei, ZPS IT3250046 Laguna di Venezia.

In virtù di tale tutela l'intervento di infrastrutturazione del suddetto campo logistico è stato sottoposto alla procedura di Valutazione di Incidenza Ambientale (VINCA), che è stata approvata con DGR n. 2729 del 30/09/2008.

Al termine dell'utilizzo dell'area adibita a campo logistico, è previsto un intervento di riqualificazione ambientale nell'ambito del «Piano delle misure di compensazione,

conservazione e riqualificazione ambientale dei SIC IT3250003; IT3250023; IT3250031; IT3250030 e della ZPS IT3250046» (detto Piano Europa) che l'allora Magistrato alle Acque di Venezia ha predisposto a seguito della procedura di infrazione 2003/4762, con cui la Commissione Europea in data 13/12/2005 ha proceduto alla messa in mora del Governo Italiano in merito agli impatti del progetto Mose nei confronti della Direttiva 79/409 sulla conservazione degli uccelli selvatici e della Direttiva Habitat 92/43.

L'intervento di riqualificazione dell'area di cantiere rientra nell'ambito dei costi del Piano Europa con fondi del "Sistema Mose" e spetterebbe quindi al CVN in qualità di Concessionario, da effettuarsi però sull'area di sua proprietà! L'intervento consisterebbe dapprima nella rimozione dell'intero campo logistico (opere di urbanizzazione primaria, tubazioni e opere fognarie) e successivamente nel rimboschimento e miglioramento delle specie arboree ed arbustive di pregio presenti.

La progettazione e la realizzazione di tale intervento, il cui importo previsto nel Piano Europa è pari a € 1.500.000,00, rientra tra le attività affidate a CSM-ROSSI-CCC con i Protocolli di affidamento del 07/12/2018.

CVN/DAM/ULC

4 febbraio 2021

