



Data **26 FEB. 2021** Protocollo N° **91241 /** Class: Prati. Fasc. Allegati N° 1

Oggetto: Area ex Ospedale al Mare – Lido di Venezia – Integrazione al Piano di Caratterizzazione.
Trasmissione del verbale della Conferenza di Servizi istruttoria del 10/12/2020.

Alla ditta **CDP Investimenti SGR**
Via Alessandria, 220
00198 – Roma
cdpimmobiliare@pec.cdpimmobiliare.it

Al **Comune di Venezia**
Direzione Sviluppo del Territorio e Città sostenibile
Servizio Bonifiche
Campo Manin – San Marco 4023
30124 – Venezia
c.a. Avv. M. Mastroianni
ambiente@pec.comune.venezia.it

Alla **Città metropolitana di Venezia**
Difesa del suolo e Tutela del Territorio
Ufficio bonifiche
via Forte Marghera, 191
30173 – Mestre (VE)
c.a. Dott. M. Gattolin
protocollo.cittametropolitana.ve@pecveneto.it

All' **A.R.P.A.V.**
Dipartimento Provinciale di Venezia
via Lissa, 6
30171 – Mestre – Venezia
c.a. Dott. M. Zambon
dapve@pec.arpav.it

All'Azienda **ULSS 3 Serenissima**
Dipartimento di Prevenzione
Distretto del Veneziano
P.le S.L. Giustiniani 11/D
30174 Zelarino (VE)
c.a. dott.ssa M. Gregio
protocollo.aulss3@pecveneto.it

Area Tutela e Sicurezza del Territorio
Direzione Progetti speciali per Venezia
Calle Priuli – Cannaregio, 99 – 30121 Venezia Tel. 0412795941
<http://www.regione.veneto.it>
PEC: progettispecialivenezia@pec.regione.veneto.it
Codice Univoco Ufficio TEE4ZI



In allegato alla presente, si trasmette copia del verbale della Conferenza di Servizi istruttoria del 10/12/2020.

Distinti saluti.

Il Direttore ad Interim
Ing. Alessandro De Sabbata

Il Direttore
della UO Bonifiche ambientali e Legge speciale per Venezia
Dott. Giovanni Ulliana

Prat. 61/2011_ExOspedalealMare_CDP
Referente Dott. S. Fassina tel. 0412795713



REGIONE DEL VENETO
Area Tutela e Sviluppo del Territorio
Direzione Progetti speciali per Venezia

Legge Regionale n. 19/2013. Approvazione dei progetti di bonifica di siti inquinati ubicati nell'ambito territoriale del Bacino Scolante nella Laguna di Venezia.

CONFERENZA DI SERVIZI ISTRUTTORIA

Verbale della seduta del

10 Dicembre 2020

La Conferenza di Servizi istruttoria è stata convocata con nota n. 509435 del 30 Novembre 2020, per il giorno 10 Dicembre 2020, presso gli uffici della Direzione Progetti speciali per Venezia a Palazzo Linetti, Calle Priuli, Cannaregio 99, Venezia.

Presiede la Conferenza di Servizi l'ing. Loris Tomiato, Direttore ad Interim della Direzione Progetti speciali per Venezia, giusta delega del Direttore dell'Area Tutela e Sviluppo del Territorio per effetto della deliberazione della Giunta Regionale n. 1427 del 26/09/2020. Dopo aver acquisito agli atti le deleghe dei rappresentanti tecnici degli Enti convocati e verificato la presenza dei rappresentanti degli Enti stessi in videocollegamento, viene dato l'inizio dei lavori.

Proponente: CDP Investimenti SGR

Area: Comune di Venezia

Titolo: Area ex Ospedale al Mare – Lido di Venezia – Integrazione al Piano di Caratterizzazione.

Trasmesso con nota della società Real Estate Asset & Assurance Service S.p.A. del 07.08.2020 ed acquisito dalla Direzione Progetti speciali per Venezia con prot. n. 316081 del 10/08/2020.

Il dott. Simone Fassina, tecnico istruttore che svolge la propria attività nella Direzione Progetti speciali per Venezia, introduce l'ordine del giorno e descrive sinteticamente il documento in esame.

Con Decreto Direttoriale della Regione del Veneto n. 11 del 30.03.2018 è stata approvata la variante al Progetto di Bonifica dell'ex Ospedale al Mare dove rispetto al precedente progetto approvato in data 08/05/2015 dalla Regione Veneto con Decreto n. 27, sono stati rivalutati i superamenti delle CSR riscontrati durante la fase di collaudo del 2013 con i nuovi obiettivi di bonifica. Ne è conseguito che alcune aree che presentavano dei superamenti e quindi sottoposte a bonifica ora ne sono escluse e diventano aree di non intervento.

Nella variante in esame vengono illustrate le aree che si prevede di escludere dall'intervento di bonifica, precisamente:

1. aree che non risultano più contaminate;
2. aree potenzialmente contaminate, ma non raggiungibili con i mezzi operativi;
3. terreni al di sotto dei sedimenti degli edifici per i quali il POB approvato prevedeva la demolizione, mai realizzata.

Il documento all'ordine del giorno consiste inoltre in un'integrazione del Piano di Caratterizzazione a seguito della definizione del piano di recupero che ha finalmente individuato gli edifici da mantenere e demolire, dalla necessità di valutare la qualità dei suoli insaturi al di sotto degli edifici e dall'adempimento di prescrizioni in merito alla verifica della

qualità della falda in zona lavanderia.

Il proponente evidenzia che i risultati delle indagini, congiuntamente agli esiti dei collaudi delle operazioni di bonifica sino ad ora condotte, saranno eventualmente utilizzati per integrare il set di dati input dell'Analisi di Rischio sito specifica (AdR) che recepisce il nuovo Master Plan e le nuove linee guida ISPRA. In particolare, la nuova AdR prevedrà obiettivi di bonifica pari alle CSC nel caso in cui i valori calcolati di CSR risultassero inferiori alle CSC (come peraltro ammesso per il piano di bonifica in fase di attuazione: decreto Reg. Veneto n. 11 del 2018 e verbale CdS 17 dicembre 2017).

Si vuole passare la parola inizialmente al Comune di Venezia per capire lo stato dell'intervento di bonifica approvato a suo tempo e cosa prevede il Master Plan tra la ditta proponente e il Comune di Venezia.

La dott.ssa Silvia Fant del Comune di Venezia premette che con Decreto del Direttore della Regione del Veneto n. 11 del 2018 è stato approvato la variante al progetto di bonifica delle aree scoperte non occupate da edifici. In merito a tale intervento di bonifica è già stata fatta la gara per l'appalto e a breve partiranno i lavori. L'attuale proprietario del sito che è Cassa Depositi e Prestiti deve farsi carico della parte dell'area edificata. Con il documento in esame il proprietario va a caratterizzare le impronte degli edifici che ritiene indispensabile per il progetto di riqualificazione dell'area in variante a quanto già approvato con il primo progetto di bonifica nel 2015.

Per tale motivo ci sono due proponenti che agiscono sul medesimo sito: il Comune di Venezia per le aree scoperte e Cassa dei Depositi e Prestiti per le aree dei sedimi degli edifici.

Rimanda ad ARPAV il parere in merito al numero e alla tipologia di indagini integrative proposti e chiede le seguenti integrazioni:

1. Si chiede una planimetria complessiva dove devono essere riportati anche i sondaggi eseguiti in precedenza, e una tabella nella quale vengono riassunti i dati analitici rilevati.
2. I parametri ricercati dovranno essere coerenti con i superamenti delle CSC registrati nel terreno nel corso delle indagini eseguite nel 2010.
3. Per quanto riguarda il piezometro da realizzare nell'area dell'ex lavanderia, si ripropone quanto già richiesto con nota P.G. 441190 del 08/10/2020:
4. Il piezometro dovrà avere una profondità sufficiente a raggiungere la base dell'acquifero intestandosi nello strato impermeabile alla base dell'acquifero;
5. Devono essere ricercati anche tutti i parametri ricercati in precedenza nell'area adiacente, quindi Alifatici clorurati cancerogeni, Alifatici clorurati non cancerogeni, Alifatici alogenati cancerogeni;
6. Per quanto riguarda le caratteristiche del piezometro e le modalità di spurgo è necessario fare riferimento al protocollo ex D.G.R.V. n°2292 del 3 ottobre 2003;
7. Le tempistiche di installazione e la posizione del piezometro dovranno essere concordate con l'impresa che eseguirà la bonifica, sarà necessario inoltre prevedere un sistema di protezione al fine di evitarne il danneggiamento.

Il dott. Francesco Penzo rappresentante del Comune di Venezia a maggior chiarimento evidenzia che il progetto di bonifica si può suddividere in un primo stralcio costituito dalle aree esterne in capo a Comune di Venezia e un secondo stralcio dalle aree del sedime degli edifici in capo a Cassa Depositi e Prestiti con un progetto di recupero dell'area che lo stesso Comune non conosce. Il documento all'ordine del giorno riguarda un'integrazione del Piano di Caratterizzazione proprio nelle aree dei sedimi degli edifici.

La dott.ssa Annalisa Ghezzo responsabile dell'istruttoria per conto di ARPAV evidenzia quanto di seguito riportato.

Si ritiene comunque che la Conferenza di Servizi e l'Ente procedente pervengano ad un inquadramento del documento proposto all'interno del procedimento amministrativo in atto per il sito, procedimento che vede al momento il Comune di Venezia come esecutore della Variante del POB, approvata nel 2018 e non ancora realizzata.

Tale inquadramento appare indispensabile ad ARPAV, preposta, ex art. 248 del D.Lgs 152/06,

alla redazione della relazione per la certificazione del sito, dal momento che il POB iniziale prevedeva, nel caso in cui si fosse intrapresa la via della bonifica in due fasi, due diverse certificazioni, seguite da quella sulla centrale elettrica a servizio del Padiglione Rossi.

La Variante prevede invece un'unica certificazione, con prescrizioni da riportare sul Certificato di destinazione Urbanistica, relativamente alle aree di non intervento.

Risulta da chiarire se la definizione del nuovo Master Plan, che rende imminente la demolizione degli edifici, consentendo quindi l'eventuale bonifica delle aree ritenute di non intervento, suggerisca la rivalutazione e/o la sospensione di quanto approvato in Variante nel 2018.

Considerato quanto premesso, al fine di poter esprimere un parere tecnico sull'indagine integrativa proposta, considerato che gli esiti della stessa saranno utilizzati, unitamente ai dati di collaudo degli interventi di bonifica già realizzati, per implementare una nuova Analisi di Rischio, si ritiene debbano essere presentate dalla ditta le seguenti integrazioni documentali:

1. Mappa del sito dalla quale si possano evincere le aree già sottoposte a bonifica, quelle ancora da bonificare e quelle definite come aree di non intervento, con ubicazione dei sondaggi pregressi e dei sondaggi proposti, nonché dei campionamenti di collaudo già eseguiti;
2. Criteri seguiti per il posizionamento dei sondaggi all'interno degli edifici;
3. Planimetria di progetto del nuovo Master Plan;
4. Mappe che consentano il confronto tra le aree outdoor post demolizioni previste nel primo progetto (Est Capital) e quelle del nuovo Master Plan;
5. Tabella con sistematizzazione di tutti i dati analitici disponibili, con evidenziazione dei superamenti delle CSC.

Si ritiene comunque di poter già definire le seguenti prescrizioni esecutive:

6. Considerate le caratteristiche fisiche dei contaminanti da ricercare nella falda (più pesanti dell'acqua), si ritiene che il piezometro P1 debba essere intestato nello strato impermeabile e fessurato fino a fondo foro, eventualmente rivalutando l'estensione del tratto cieco;
7. Considerate le possibili variazioni negli scenari di esposizione da utilizzare per l'AdR, si ritiene che nei campioni di terreno debbano essere ricercati non solo i parametri che hanno mostrato superamenti delle CSR ma tutti quelli ricercati in fase di caratterizzazione o, al minimo, quelli che hanno dato superamenti delle CSC (Col. A).

Il geom. Paolo Ciuffi rappresentante della Città metropolitana di Venezia concorda con quanto detto dagli Enti e ritiene che la ditta debba presentare una nuova Analisi di Rischio si chiede che i parametri da analizzare siano quelli per cui nelle indagini pregresse sono stati rilevati superamenti delle CSC.

Si chiede la presentazione di una planimetria generale del sito con evidenziate le aree oggetto di bonifica dei suoli (già realizzate) e la nuova configurazione futura con l'abbattimento degli edifici.

La Città metropolitana di Venezia esprime parere favorevole alla proposta di Piano della caratterizzazione integrativo con le citate prescrizioni.

Si chiede inoltre che il Comune di Venezia e Cassa dei Depositi e Prestiti che presentino un documento che illustri le competenze in merito al sito di bonifica di cui trattasi per poter chiarire fin da subito quali saranno gli obblighi in capo a ciascuno, anche al fine della certificazione di avvenuta bonifica.

La dott.ssa Maria Gregio rappresentante dell'AULSS 3 Serenissima concorda con le indicazioni degli Enti.

Vengono collegati in videoconferenza i referenti della ditta proponente e riassunto l'esito della Conferenza di Servizi.

Il consulente Armando Cammarata evidenzia l'intervento in capo a due soggetti diversi nel medesimo sito e pertanto invierà una descrizione dei rapporti che insistono nello stesso asset. Anticipa comunque che l'attività portata avanti da CDP Investimenti SGR è complementare a

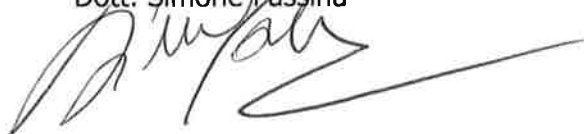
quella seguita dal Comune di Venezia. Chiede inoltre di poter interessare Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna nell'occasione della prossima Conferenza di Servizi per l'acquisizione del parere di competenza in merito all'intervento di cui trattasi.

Dopo ampia e approfondita discussione, preso atto di quanto sopra esposto, la Conferenza di Servizi ritiene di sospendere la valutazione del documento in esame, richiedendo altresì le seguenti prescrizioni:

1. Si chiede al proponente di inviare una planimetria complessiva che riporti le seguenti informazioni:
 - a) l'ubicazione dei nuovi sondaggi, di quelli eseguiti in precedenza nonché dei campionamenti di collaudo già eseguiti;
 - b) aree la cui bonifica è di competenza del Comune di Venezia e quelle di competenza del Fondo Depositi e Prestiti;
 - c) aree già sottoposte a bonifica, quelle ancora da bonificare e quelle definite come aree di non intervento.
2. Il proponente deve inviare una planimetria di progetto del nuovo Master Plan, che consenta il confronto tra le aree outdoor post demolizioni previste nel primo progetto (Est Capital) e quelle del nuovo Master Plan.
3. Si chiede di inviare una tabella nella quale vengano riassunti i dati analitici rilevati (rilevando i superamenti delle CSC) compresi i campionamenti di collaudo se eseguiti.
4. Devono essere descritti i criteri seguiti per il posizionamento dei sondaggi all'interno degli edifici.
5. I parametri ricercati dovranno essere coerenti con i superamenti delle CSC registrati nel terreno nel corso delle indagini eseguite nel 2010.
6. Per quanto riguarda il piezometro da realizzare nell'area dell'ex lavanderia:
 - Il piezometro dovrà avere una profondità sufficiente a raggiungere la base dell'acquifero intestandosi nello strato impermeabile alla base dell'acquifero;
 - Devono essere ricercati anche tutti i parametri ricercati in precedenza nell'area adiacente, quindi Alifatici clorurati cancerogeni, Alifatici clorurati non cancerogeni, Alifatici alogenati cancerogeni;
 - Per quanto riguarda le caratteristiche del piezometro e le modalità di spurgo è necessario fare riferimento al protocollo ex D.G.R.V. n°2292 del 3 ottobre 2003;
 - Le tempistiche di installazione e la posizione del piezometro dovranno essere concordate con l'impresa che eseguirà la bonifica, sarà necessario inoltre prevedere un sistema di protezione al fine di evitarne il danneggiamento.
7. Considerate le possibili variazioni negli scenari di esposizione da utilizzare per l'AdR, nei campioni di terreno devono essere ricercati non solo i parametri che hanno mostrato superamenti delle CSR ma tutti quelli ricercati in fase di caratterizzazione o, al minimo, quelli che hanno dato superamenti delle CSC (Col. A).
8. Il Proponente deve inviare la documentazione del Piano di Caratterizzazione con le integrazioni richieste anche alla Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna in modo da acquisire il parere nell'occasione della prossima Conferenza di Servizi

Il termine entro cui approvare con Decreto il documento in esame già comunicato con Ns. nota prot. 508892 del 30/11/2020, viene sospeso in attesa dell'invio della documentazione integrativa richiesta entro 30 giorni dal ricevimento del presente verbale.

Il Verbalizzante
Dott. Simone Fassina



Il Presidente
Ing. Loris Tomiato



**I partecipanti alla Conferenza di Servizi (Enti Pubblici) presenti per tutta la seduta o in parte:*

Ing. L.Tomiato – Regione Veneto
Dott. G. Ulliana – Regione Veneto
Dott. S. Fassina – Regione Veneto
Ing. C. Brancati – Regione Veneto
Geom. P. Ciuffi – Città metropolitana di Venezia
Dott. M. Perini – Città metropolitana di Venezia
Dott. L. Mason – ARPAV Dipartimento di Venezia
Dott. F. Penzo – Comune di Venezia
Dott.ssa S. Fant – Comune di Venezia
Dott.ssa M. Gregio – AULSS 3 Serenissima

I partecipanti alla Conferenza di Servizi (ditta proponente) presenti per tutta la seduta o in parte:

Armando Cammarata	per conto di CDP Investimenti SGR
Lorenzo Sacchetti	per conto di CDP Investimenti SGR
Alessandra Balduzzi	per conto di CDP Investimenti SGR

