

L'Agenzia del Demanio e l'Arsenale

di ETTORE CAMMARATA

Dirigente della Direzione operativa dell'Agenzia del Demanio di Venezia

Il mio intervento verte principalmente sulle finalità e sulle strategie che la nuova Agenzia del Demanio ha da perseguire sugli immobili demaniali dismessi. Nell'ambito della riforma del Ministero delle Finanze, prevista dal decreto legislativo n. 300 del 30 luglio 1999, è stata istituita insieme ad altre tre Agenzie Fiscali (entrate, dogane, territorio) l'Agenzia del Demanio che ha personalità giuridica di diritto pubblico ed è dotata di autonomia regolamentare, amministrativa, patrimoniale, organizzativa e finanziaria. Le funzioni operative dell'Agenzia del Demanio, la cui sede centrale è a Roma, sono svolte da 34 uffici periferici (filiali) che hanno responsabilità della gestione produttiva dei: beni patrimoniali e demaniali, delle attività estimative connesse a essi, della vigilanza sulla adeguata, corretta e razionale utilizzazione dei beni, anche mediante la programmazione e selezione degli interventi. La Direzione Centrale ha posto in essere una strategia di interventi già per l'anno 2001, facendo individuare, dalle proprie filiali più significative sul territorio nazionale, 8 complessi immobiliari demaniali che versano in condizioni di degrado e che possono essere oggetto di intervento di valorizzazione, da concretizzarsi tramite accordi di programma con gli enti civici.

Dovendo quindi programmare valorizzazioni in piani annuali, la filiale di Venezia della quale ho assunto dal gennaio dello scorso anno la dirigenza della Direzione operativa, si è posta sin dall'inizio la finalità di perseguire l'obiettivo, individuando quale assolutamente prioritario l'intervento sulle porzioni del complesso dell'Arsenale che erano da pochi anni tornati nella propria competenza e gestione, dopo la predisposizione del verbale di dismissione da parte della Marina Militare. Ci si riferisce quindi solo alle porzioni dell'intero complesso arsenalizio esclusivamente di competenza gestionale dell'Agenzia del Demanio:

- l'area nord (stecca della *Novissima* con la parte esterna destinata alla cantieristica);
- l'area sud (*Corderie*)

- l'area a est (*Artiglierie, Isolotto, Tese cinquecentesche, Gagiandre, isola delle Vergini*)

La filiale ha proceduto finora:

- alla regolarizzazione della concessione nei confronti de La Biennale di Venezia (riguardante gli spazi a sud della darsena e a est della stessa, per finalità d'uso espositive e comprendenti anche porzione dell'*isola delle Vergini* che è stata oggetto, durante quest'ultimo anno, di un interessante recupero da parte dello stesso ente);
- alla regolarizzazione del rapporto concessorio nei confronti della società Arsenale spa, che attualmente è in fase di perfezionamento (riguardante parte degli spazi delle *Tese della Novissima* e della porzione esterna destinata alla cantieristica);
- alla regolarizzazione dei rapporti concessori nei confronti della società Thetis e del CNR, attualmente in fase di perfezionamento (riguardanti anch'essi parte degli spazi della stecca della *Novissima*);
- alla consegna al Magistrato alle Acque delle *Tese delle Fonderie, delle Galeazze, di San Cristoforo*, al fine di consentire la loro messa in sicurezza;
- alla partecipazione al Comitato di intesa promosso dalla Marina per lo studio di un progetto particolareggiato (nell'ambito territoriale ancora detenuto da quest'ultima).

Innanzitutto sono stati presi in esame i progetti predisposti da Marina Militare e Comune di Venezia (master plan e piano direttore, in attesa del piano particolareggiato di Castello) e le indicazioni e prescrizioni dettate dalle Soprintendenze. Sulla base di questi piani – che essenzialmente prevedono attività di ricerca, di servizi e sviluppo tecnologico, culturali-espositive, di spettacolo, artigianali, cantieristica e quindi il recupero degli spazi attualmente inutilizzati (vedi *Fonderie, San Cristoforo, Galeazze*) che possono essere resi disponibili per insediamenti produttivi, qualora debitamente infrastrutturati, e l'adeguamento dei servizi di rete e degli impianti – è emersa una difficoltà di intervento che consiste essenzialmente nella

necessità di individuare un soggetto unico capace di formulare ipotesi progettuali di insieme riguardo:

- la questione degli accessi (accesso area *Galeazze*, accessi indipendenti stecca *Novissima*, nuovo percorso sopraelevato pubblico lungo muro esterno, realizzazione di nuovo ponte *Torre di Porta Nuova*, sublagunare prevista dal PRUSST, accessi pedonali *isola delle Vergini*, utilizzo della *Darsena Grande*);
- la questione dei servizi comuni-infrastrutturali (allacciamenti, rete acqua potabile, rete antincendio, fognaria, di depurazione, elettrica, di telecomunicazioni, gas metano);
- l'analisi strategica di piani di concessione in uso a terzi.

Per creare questo indispensabile soggetto unico / società per azioni a capitale misto) occorre a nostro parere un accordo sull'area nord. L'Agenzia del Demanio ha promosso e incentivato questo accordo con il Comune di Venezia perché si è ritenuto che solo questo interlocutore territoriale possa essere in grado attualmente di garantire una sinergia e una adeguata programmazione sia progettuale che in termini economici (vedi finanziamenti Legge Speciale e fondi europei Progetto Venezia 2, qualora venga predisposto un adeguato progetto totale di fattibilità). Mi risulta che nei giorni scorsi la Giunta comunale, così come già evidenziato dal Sindaco nell'intervento precedente, abbia deliberato la partecipazione a una società per azioni (51% Agenzia del Demanio; 49% Comune), con oggetto statutario che prevede:

- la valorizzazione e cioè la riqualificazione del complesso;

- la gestione degli spazi e cioè la gestione delle attività finalizzate alla stessa riqualificazione, curando quindi l'organizzazione integrata dei beni.

L'oggetto statutario prevede che:

- gli interlocutori della società presumibilmente saranno gruppi imprenditoriali, istituzioni finanziarie e strutture di consulenza progettuale e immobiliare anche di rilevanza internazionale;
- la società stessa provvederà, direttamente o incaricando terzi soggetti, a erogare tutti i servizi dedicati e strumentali quali: rilevazione delle consistenze esistenti con conseguente valutazione; individuazione dei costi di ristrutturazione edilizia, urbanistica e artistica, di restauro e risanamento conservativo; individuazione dei costi di prevenzione, protezione e di sicurezza; attività di progettazione e analisi strategica di piani di concessione in uso a terzi e dei corrispettivi per la occupazione di spazi; pianificazione e gestione di interventi di finanziamento o cofinanziamento pubblico-privato da parte di istituti, enti nazionali e internazionali; cura e gestione dei rapporti con autorità pubbliche, enti, organismi pubblici e privati che gestiscono aree ricomprese nel compendio intero.

Per l'Agenzia del Demanio, cui sta molto a cuore questa riqualificazione, i tempi quindi sono maturi finalmente per: iniziare a ragionare sul cosa fare e con chi fare; iniziare a progettare insieme (Amministrazione finanziaria, Marina, Comune, Soprintendenze, Magistrato alle Acque); coinvolgere più soggetti terzi in questa operazione di grande valorizzazione, nel quale ben si colloca anche il Polo Marina. La città troverà in noi un partner disponibile e molto interessato.



Le Tese delle Galeazze e della Novissimetta (ex Fonderie)