

## Il ruolo de “La Immobiliare Veneziana” nella trasformazione urbana di Mestre e Porto Marghera

**Arcangelo Boldrin\***

### *Abstract*

Si illustrano gli obiettivi statuari e il ruolo della Società nei delicati interventi di trasformazione della città di Mestre e del polo industriale di Porto Marghera. Vengono, quindi, citati alcuni casi di intervento già conclusi e in corso di definizione e le principali fonti di sostegno economico per le iniziative.

### *Parole chiave*

Deindustrializzazione, recupero di aree dismesse, infrastrutturazione, strategie di sviluppo, servizi immobiliari.

---

\* Presidente di “La Immobiliare Veneziana srl”.

## **La Immobiliare Veneziana srl**

La Società è stata costituita poco prima dell'ultimo conflitto mondiale e, fino al 1995, ha sostanzialmente svolto una funzione di temporaneo contenitore di immobili acquisiti dal Comune di Venezia.

Con lo statuto approvato nel 1996, la Società ha assunto la attuale denominazione “La Immobiliare Veneziana S.r.l.” ed una più definita operatività derivante dalle indicazioni date dal Comune di Venezia per lo sviluppo del territorio veneziano, intervenendo a vario titolo in tematiche quali il recupero di aree industriali dismesse, la bonifica e la urbanizzazione dei relativi siti, l'apprestamento di aree residenziali da cedere a particolari categorie di utenti, la realizzazione dei *terminals* ai margini della laguna, la gestione di servizi immobiliari, ecc.

Nello svolgere tali funzioni la Società segue essenzialmente due modalità operative:

- a) gestione in concessione di immobili di proprietà del Comune di Venezia, acquistati, ad esempio, con finanziamenti della “legge speciale” 798/1984;
- b) acquisizione con mezzi propri di aree e immobili che urbanizza, restaura, fraziona, affitta o rivende a soggetti di varia natura.

La Immobiliare Veneziana S.r.l. è una società partecipata al 97% dal Comune di Venezia e al 3% da ASM (Azienda Speciale per la Mobilità).

## **L'operatività della Società**

La Società è impegnata in molteplici iniziative, parte conseguenti ad operazioni già precedentemente impostate e parte del tutto nuove. Tale attività è relativa alla formulazione ed alla amministrazione di iniziative su aree dislocate nel territorio veneziano a cui sono connesse problematiche diverse.

Attualmente, l'impegno de “La Immobiliare Veneziana S.r.l.” è concentrato, soprattutto, sulle aree denominate “ex-

Azotati”, “ex-Ausidet”, nella zona di Marghera, sulle aree residenziali di Favaro, Bissuola e Asseggiano, comprese nell’area urbana di Mestre, sulle aree destinate alla realizzazione dei *terminals* di accesso alla città di Venezia. Sempre nella zona di Marghera, nell’area denominata “ex-Complessi”, la Società sta attuando degli interventi finalizzati al ripristino di attività produttive relative alla cantieristica navale da diporto. Sulla medesima area, seguendo le indicazioni del Piano Regolatore, si intende stabilire anche attività di ricerca scientifica e innovative mediante la realizzazione di incubatoi ottenuti dal recupero di edifici di notevole pregio archeologico-industriale.

La Società, infine, in collaborazione con la Fondazione di un istituto di credito, è attualmente impegnata nella realizzazione del nuovo stadio di Venezia.

“La Immobiliare Veneziana S.r.l.”, quindi, opera essenzialmente nella formazione di piani strategici di sviluppo economico ed urbano attraverso strategie di sviluppo locale e politiche urbane (programmi complessi di intervento sul territorio, recupero di aree industriali e periferiche, attivazione di processi relativi alla realizzazione di infrastrutture di interesse pubblico, ecc.).

L’attività della Società contribuisce significativamente alla soluzione di problemi connessi alla tensione abitativa, della deindustrializzazione, della carenza di infrastrutture urbane e di servizio. Lo sviluppo dell’attività della Società prevede una maggiore definizione del ruolo di soggetto realizzatore privilegiato di iniziative di interesse del Comune di Venezia e l’organizzazione di iniziative anche con il contributo di altri soggetti qualificati, quali *partners* privati, istituti di credito ed altri Enti. Inoltre, è obiettivo della Società avviare opportuni contatti in Italia ed all’estero sia con Fondi di Investimento Immobiliare, sia con grosse società di leasing immobiliare.

“La Immobiliare Veneziana S.r.l.” ha attuato nel corso degli ultimi anni una serie di iniziative volte al recupero immobiliare e infrastrutturale di aree di diverso tipo (industriali, abitative, etc.) al fine di consentirne un reinserimento nel mercato immobiliare nel rispetto degli obiettivi dell’Amministrazione Comunale.

A mero titolo d'esempio, tra le iniziative finora attuate, pare opportuno citare il caso dell'area ex-Azotati, sita in Porto Marghera. L'intero compendio, di circa 28,5 ettari, è stato acquistato da Agricoltura S.p.A. nel 1997 e, successivamente, è stato firmato l'accordo di parziale cessione al Consorzio Multimodale Darsena (consorzio di autotrasportatori) di una porzione di circa 22,2 ettari. E' stata costituita, quindi, una società consortile denominata *Urban*, cui partecipano "La Immobiliare Veneziana S.r.l." e gli autotrasportatori interessati. A questa società consortile è affidato il compito di sovrintendere alle opere di urbanizzazione e ai finanziamenti connessi.

Nella porzione di area rimasta in proprietà de "La Immobiliare Veneziana", in un ampio edificio prospiciente la Via Banchina dell'Azoto (precedentemente adibito ad uffici direzionali dello stabilimento ex-Azotati), sono realizzati i nuovi uffici per la Dogana di Venezia.

Sulla base di un accordo di programma tra il Ministero delle Finanze, l'Autorità Portuale di Venezia ed il Comune di Venezia è stato previsto, infatti, il trasferimento a Porto Marghera degli Uffici Doganali ora allocati nel complesso monumentale di Punta della Salute. L'operazione consentirà una gestione amministrativa più organica del grande flusso di merci che interessa il Porto di Venezia, attraverso un avvicinamento degli uffici amministrativi alle aree più specificatamente operative del Porto stesso.

### **Le risorse finanziarie per l'attuazione dei programmi**

"La Immobiliare Veneziana S.r.l." si avvale di fondi derivanti dal capitale sociale, da contributi pubblici, dalla collaborazione finanziaria con istituti di credito e dalle risorse generate dalla propria attività.