

# VENEZIA HA VEGA NEL SUO FUTURO

*Il Parco Scientifico e Tecnologico  
sarà la leva di crescita*

*a cura di Guglielmo Pelliccioli*



Tommaso Santini ha legato le sue fortune manageriali allo sviluppo del Parco Scientifico e Tecnologico di Venezia, iniziativa mista pubblico-privata che dopo la partenza sprint di 10 anni fa si è progressivamente arenata a causa delle difficoltà finanziarie che tutte le operazioni di sviluppo richiedono. L'uscita dalla crisi è questione di soldi ma soprattutto di idee innovative e di ricerca di partner credibili investitori. Con l'ingegner Santini facciamo il punto della situazione presentando ai lettori de Il Settimanale il progetto e le diverse fasi di sviluppo.

**Ing. Santini il Parco Scientifico e Tecnologico di Venezia è l'asset principale della società VEGA di cui lei è amministratore delegato. Ci spiega in sintesi la genesi dell'iniziativa e come è pervenuta a lei?**

VEGA - Parco Scientifico Tecnologico di Venezia è una società consortile a responsabilità limitata senza fini di lucro, costituita nel 1993 per lo sviluppo dell'area industriale di Porto Marghera attraverso la creazione di centri, attività e servizi che promuovono l'innovazione tecnologica delle imprese. Nel corso dei primi 10 anni di vita la società ha promosso la trasformazione urbana di un ambito urbanistico di oltre 26 ettari di aree industriali dismesse all'interno della Macroisola Nord di Porto Marghera, un brownfield strategico alle porte di Venezia, cerniera tra città d'acqua e terraferma, sviluppando oltre 35.000 mq di edifici destinati alle attività di Parco Scientifico e attivando iniziative imprenditoriali nel campo della ricerca e innovazione in sinergia con le università, le principali istituzioni ed aziende locali.

Dopo questa prima fase di espansione, sostenuta grazie al conferimento delle aree da parte dei soci e all'accesso ai fondi strutturali europei, la Società cominciò a fronteggiare situazioni di tensione finanziaria che vennero sempre risolte nel corso degli anni ricorrendo a dismissioni immobiliari che consentirono di ottenere la necessaria liquidità per ripianare l'indebitamento e proseguire l'attività. Ecco come nel 2001 la successiva fase di sviluppo fu realizzata mediante un investimento privato di Nova Marghera S.p.A., co-developer per la promozione, la realizzazione e la gestione di ulteriori 40.000



PERSONA

**TOMMASO  
SANTINI**

SOCIETÀ

**VEGA**

mq di edifici. E ancora nel 2007 con l'acquisizione da parte del Gruppo Condotte delle aree VEGA 2 sulle quali è in corso di realizzazione un complesso immobiliare di 52.000 mq a destinazione terziaria, espositiva, commerciale e ricettiva.

Oggi VEGA rappresenta un business district che si sviluppa su 80.000 mq di edifici: luogo 'fisico e in rete' dell'innovazione per l'intera area metropolitana dotata di banda larga a 300 MB/secondo con oltre 200 imprese insediate e 2000 addetti che quotidianamente la frequentano.

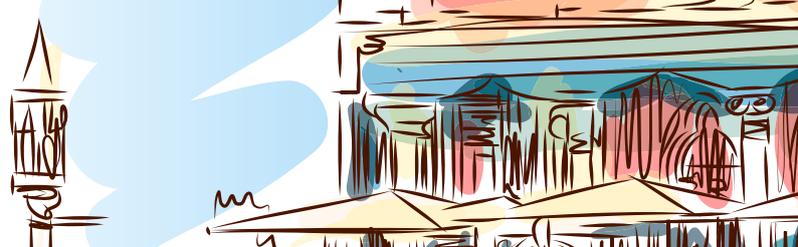
Nonostante le dismissioni, nel corso degli ultimi anni VEGA si trova comunque a dover far fronte ad una crisi strutturale, organizzativa e finanziaria che si è manifestata in tutta la sua gravità nel corso del 2013 e che non appare reversibile attraverso un'ordinaria gestione. Ed è a questo punto che mi viene proposto dal Comune di Venezia, principale azionista di VEGA, l'incarico di risanare la società e di rilanciarla partendo proprio dal processo di trasformazione urbana.

**Quali sono le dimensioni del progetto di trasformazione urbana che prende il nome di VEGA Waterfront e quali sono gli obiettivi che vi ponete per il rilancio dell'area e i tempi in cui intendete operare?**

VEGA Waterfront è il nome di un ambizioso progetto di trasformazione urbana che riguarda lo sviluppo di un quadrante strategico della città di Venezia per i prossimi 20 anni: il waterfront della terraferma lagunare che si estende a partire dal Parco Scientifico e Tecnologico di Venezia. Si tratta di un progetto di ampio respiro e di lungo periodo, che presenta un elevato grado di complessità in ragione delle quantità poste in gioco, della molteplicità di attori coinvolti e delle attuali condizioni di mercato ma che nasce dalla necessità di adattarsi ai ritmi veloci del cambiamento. Ecco che allora, a distanza di 20 anni dalla sua nascita, VEGA si propone ancora una volta come laboratorio di un nuovo modello di sviluppo urbano mi-

### VEGA WATERFRONT

*È il nome di un ambizioso progetto di trasformazione urbana che riguarda lo sviluppo di un quadrante strategico della città di Venezia per i prossimi 20 anni: il waterfront della terraferma lagunare che si estende a nord di Porto Marghera attorno al VEGA, il Parco Scientifico e Tecnologico di Venezia.*





rato a presentare sul mercato nazionale ed internazionale del real estate un progetto innovativo con un approccio 'finanziarizzato' e sostenibile in grado di far cogliere in modo chiaro e trasparente ai potenziali investitori i rischi e le opportunità che lo caratterizzano.

Un primo ambito urbanistico di oltre 20 ettari di terreni edificabili, con una capacità edificatoria di oltre 130 mila mq, a proprietà mista pubblico-privata parte di un più ampio quadrante strategico della città, la cui trasformazione dovrà essere guidata da un Masterplan in grado di adattarsi ai cambiamenti di un arco temporale dilatato e coerente con il piano industriale dell'iniziativa. Partendo dalla connessione con il Parco Scientifico e Tecnologico, infatti, già lo strumento urbanistico vigente prevede la 'messa a sistema' con le adiacenti sedi universitarie, l'area del mercato ortofrutticolo e il Forte di Marghera per creare un nucleo di polarità urbana improntato sullo sviluppo del sistema dei servizi e del tempo libero.

**L'iter della società VEGA è passato anche attraverso un provvedimento del Tribunale di Venezia. Esattamente di cosa si tratta?**

A luglio dello scorso, in concomitanza al mio ingresso, la società ha fatto richiesta di essere ammessa alla procedura di concordato in continuità aziendale avendo un patrimonio capiente per soddisfare integralmente i creditori e la prospettiva di poter proseguire nella missione per cui era nata. Nel corso del 2014 la società è stata ammessa dal tribunale in via definitiva alla procedura di concordato senza alcuna opposi-

### LA COMPAGINE AZIONARIA

*Comune di Venezia con una quota del 64% (di cui il 21% rilevato lo scorso aprile da ENI), Regione Veneto (17%), Provincia di Venezia (4,4%), Camera di Commercio di Venezia (3,5%) oltre alle più importanti istituzioni pubbliche e private locali, l'Università IUAV, due istituti bancari e piccole e medie imprese.*

### VENEZIA È COME UN ALBERO





miniera nasce un pensatoio, che poi diventa una start up e che si trasforma in una nuova impresa. E il ciclo continua.

Il progetto a cui stiamo lavorando mette assieme il campus dell'Innovazione, destinazioni terziarie e commerciali che si affiancano alle funzioni espositive (è in corso di costruzione il padiglione espositivo di 10.000 mq a firma dell'architetto Michele De Lucchi che verrà inaugurato con Expo 2015), ricettive e congressuali.

Le vicende del comune di Venezia con le recenti dimissioni del sindaco rischiano di interferire con lo sviluppo del Parco? Il Comune ha pienamente supportato VEGA fino ad ora nel risanamento e rilancio della società nonché nel progetto di rigenerazione urbana di questo 'pezzo' di città e non ho dubbi che lo farà anche in futuro. Chiaro che, venendo meno la regia politica, in regime commissariale non si potranno affrontare nei prossimi mesi che ci dividono dalle elezioni (marzo 2015?) decisioni straordinarie quali approvazioni di piani degli interventi. Nulla vieta però che si possa predisporre tutto ciò che serve affinché questo progetto diventi 'ready to start' in tempi rapidi.

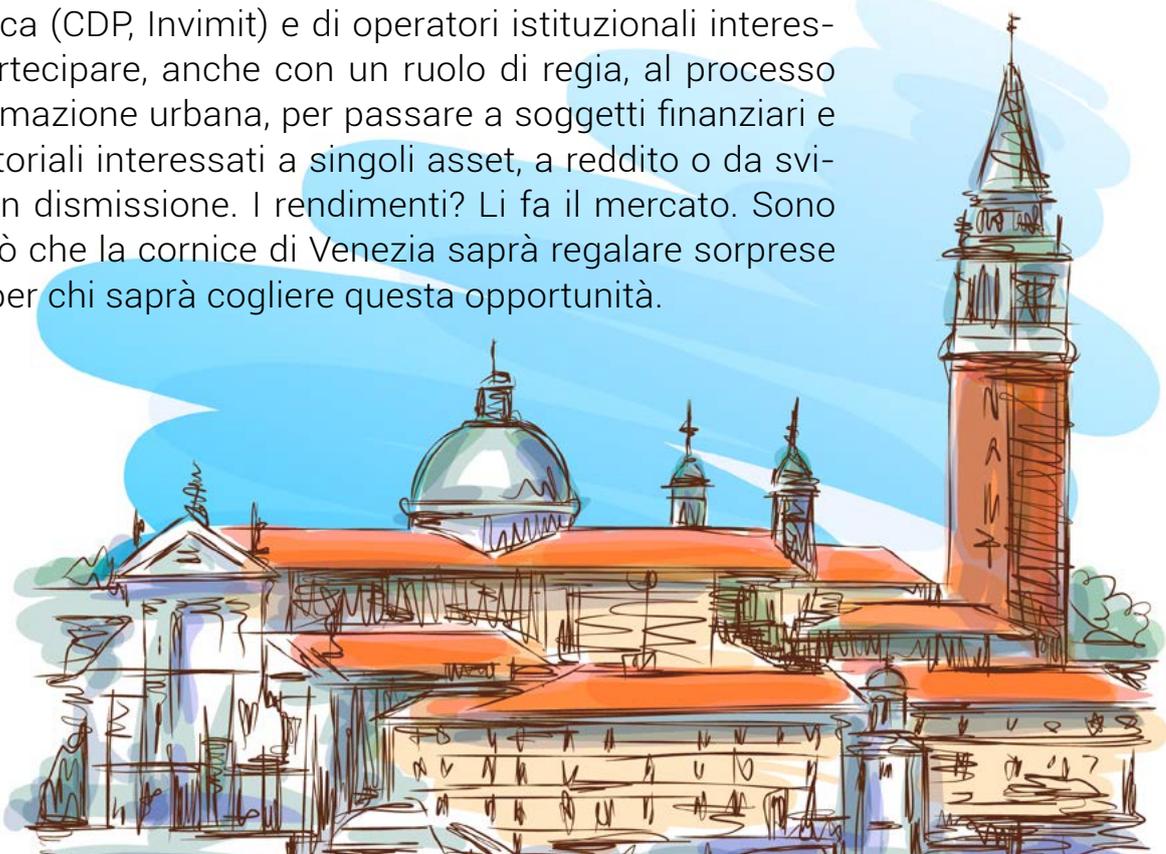
### Quali tipi di investitori state cercando, con quale disponibilità finanziaria e con quali prospettive di ritorno sui capitali apportati?

Ce n'è per tutti i gusti. Si parte dal coinvolgimento della finanza pubblica (CDP, Invimit) e di operatori istituzionali interessati a partecipare, anche con un ruolo di regia, al processo di trasformazione urbana, per passare a soggetti finanziari e imprenditoriali interessati a singoli asset, a reddito o da sviluppare, in dismissione. I rendimenti? Li fa il mercato. Sono certo però che la cornice di Venezia saprà regalare sorprese positive per chi saprà cogliere questa opportunità.

### COME ATTIVARE LA RIGENERAZIONE DI PORTO MARGHERA?

*"Attraverso un radicale cambio di paradigma secondo il quale la rigenerazione della città parte innanzitutto dal ripensamento dello spazio non costruito, del 'vuoto', dello spazio pubblico. Il paesaggio diventa allora il catalizzatore della trasformazione, attraverso l'attivazione di un processo culturale articolato e in continuo divenire, occasione per ripensare il rapporto tra Uomo, Natura e Città."*

**Andreas Kipar**  
Landscape architect  
LAND Milano.





## ASPESI SOSTIENE IL PROGETTO

Il progetto VEGA, portato avanti con estrema determinazione da Tommaso Santini, AD del Consorzio Vega, presenta due profili di massimo interesse che vanno oltre la pur grande rilevanza locale: il District Park come strumento moderno in espansione nel mondo per la job creation - ossia il recupero produttivo-occupazionale delle aree in declino - e Venezia come area metropolitana patrimonio dell'Umanità, ma in forte declino insediativo.

L'intera iniziativa nasce, infatti, dal VEGA che è un parco tecnologico con 85 imprese innovative con oltre 1.500 occupati, ma Santini ha opportunamente ritenuto di rilanciarlo uscendo dai confini aziendali per far diventare il parco un tassello del recupero generale di una vasta area come Marghera sottoutilizzata, ma strategica. Venezia, poi, ha assoluto bisogno di disporre di un'area di rispetto che possa offrire il retroterra funzionale alla realtà urbana più bella del mondo ma, proprio per questo, intoccabile e non dotabile di infrastrutture moderne. Poiché Mestre è più lontana e separata, mentre il Lido ha anch'esso un pregio ambientale - diverso ma importante - non esiste altro territorio al di fuori di Marghera da poter mettere a disposizione di Venezia. Il profilo immobiliare del progetto è evidente e anche per questo VEGA, Condotte e i soggetti istituzionali del megaprogetto hanno chiesto la partecipazione attiva all'iniziativa di Aspesi, associazione nazionale delle società immobiliari, come garante e consulente tecnico dello stesso.



PERSONA



**FEDERICO  
FILIPPO  
ORIANA**



SOCIETÀ

**ASPESI**

**ASPESI**