



Deliberazione n. 18 del 31 maggio 2018 del CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Riqualficazione urbana di un' area pubblica in via Piave – via Degan attraverso la sistemazione dell'area pedonale a "verde urbano attrezzato" e la realizzazione di una struttura a servizio con destinazione commerciale con Permesso di Costruire in deroga ai sensi art. 14 DPR 380/01.

L'anno 2018 il giorno 31 del mese di maggio nella sala delle adunanze in Venezia – Ca' Loredan in seguito a convocazione, previa osservanza di tutte le formalità previste si è riunito il Consiglio comunale in sessione straordinaria.

Presiede il Presidente dott.ssa Ermelinda Damiano.

Partecipa ed è incaricato della redazione del presente verbale il Vice Segretario Generale dott. Francesco Vergine.

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dopo breve discussione, invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Risultano presenti /assenti al momento dell'adozione della presente deliberazione:

Pres.	Ass.		Pres.	Ass.		Pres.	Ass.	
X		Battistella Luca	X		Fiano Rocco	X		Pellicani Nicola
	X	Brugnaro Luigi	X		Formenti Gianpaolo	X		Rogliani Francesca
X		Canton Maika	X		Gavagnin Enrico	X		Sambo Monica
X		Casarin Barbara	X		Giacomin Giancarlo		X	Scano Davide
X		Casson Felice	X		Giusto Giovanni	X		Scarpa Alessandro
X		Centenaro Saverio	X		La Rocca Elena		X	Scarpa Renzo
X		Cotena Ciro	X		Lavini Lorenza	X		Senno Matteo
X		Crovato Maurizio		X	Lazzaro Bruno		X	Serena Ottavio
X		Damiano Ermelinda	X		Locatelli Marta	X		Tosi Silvana
X		D'Anna Paolino	X		Onisto Deborah	X		Visentin Chiara
X		De Rossi Alessio		X	Pea Giorgia	X		Visman Sara
X		Faccini Francesca	X		Pelizzato Giovanni	Pres.	Ass.	
	X	Ferrazzi Andrea	X		Pellegrini Paolo	30	7	

N. 18 = Riqualficazione urbana di un'area pubblica in via Piave – via Degan attraverso la sistemazione dell'area pedonale a "verde urbano attrezzato" e la realizzazione di una struttura a servizio con destinazione commerciale con Permesso di Costruire in deroga ai sensi art. 14 DPR 380/01.

"omissis"

Il Consiglio Comunale

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica – Edilizia Privata – Ambiente:

Premesso che:

- il Comune di Venezia è proprietario di un'area denominata Piazzale Monsignor Olivotti, identificata al Catasto Terreni al Fg. 13, Mapp. 1178/porzione, area compresa tra Via Piave e Via Costante Degan, attrezzata parte a verde e parte a percorso pedonale con annessa fontana/scultura dell'artista Aricò;
- la congiuntura economica nell'ultimo decennio non ha favorito il mantenimento del tessuto commerciale storicamente presente nell'area di via Piave, contribuendo così alla chiusura di diverse attività commerciali, le quali garantivano una presenza sul territorio che rafforzava la vivibilità ed il presidio dell'area;
- diversi avvenimenti di cronaca hanno sottolineato la necessità di sviluppare nuovi progetti sociali ed urbanistici, tali da incentivare l'apertura di nuove attività commerciali, stimolando nel contempo la riqualficazione e rigenerazione di tale area;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 113 del 01.06.2017 sono stati approvati gli indirizzi per l'espletamento di una gara ad evidenza pubblica mediante la pubblicazione all'Albo Pretorio, di un avviso, al fine di favorire la presentazione da parte di soggetti privati di proposte progettuali finalizzate alla riqualficazione sociale e urbana dell'area pubblica;
- con Avviso Pubblico n. 3/2017 in data 12.07.2017 è stato pubblicato il bando per "L'acquisizione di manifestazioni di interesse alla presentazione di proposte progettuali per la realizzazione di una struttura costituita da un manufatto edilizio ad uso somministrazione cibi e bevande, per la sistemazione delle aree scoperte a verde, degli spazi pedonalizzati, per la predisposizione di un sistema di videosorveglianza memorizzata, per la pulizia e il mantenimento del decoro urbano - estetico della fontana/scultura tra via Piave e via C. Degan";
- con determinazione Dirigenziale n. 1494 in data 17.10.2017 il Settore Valorizzazione Beni Demaniali e Patrimoniali ha provveduto con l'aggiudicazione in via definitiva alla ditta Grand Central srl l'area di proprietà comunale denominata Piazzale Monsignor Olivotti, identificata al Catasto Terreni al Fg. 13, Mapp. 1178/porzione, area compresa tra Via Piave e Via Costante Degan, al fine della realizzazione di "una struttura costituita da un manufatto edilizio ad uso somministrazione cibi e bevande, per la sistemazione delle aree scoperte a verde, degli spazi

pedonalizzati, per la predisposizione di un sistema di videosorveglianza memorizzata, per la pulizia e il mantenimento del decoro urbano – estetico della fontana/scultura ";

- con la medesima determinazione Dirigenziale n. 1494/2017 sono stati stabiliti i contenuti essenziali della concessione nei termini e alle condizioni poste dalla DGC n. 113/2017, e precisamente:

- *"durata ventennale della concessione;*
- *riconoscimento al concessionario del valore dei lavori strutturali eseguiti per un importo non inferiore ad euro =350.000,00, costituito dalla realizzazione di un manufatto edilizio ad uso somministrazione cibi e bevande per una superficie lorda di pavimento massima di 150 mq e relativa area scoperta attrezzata a plateatico per una superficie massima di 230 mq, dalla sistemazione delle aree scoperte a verde, degli spazi pedonalizzati, da un sistema di videosorveglianza memorizzata e dalla pulizia e mantenimento del decoro urbano estetico della fontana/scultura, con esclusione del pagamento delle utenze derivante da consumi energetici, interventi tutti ricompresi all'interno del perimetro dell'ambito di intervento;*
- *gestione e manutenzione della superficie di mq 1.350, comprensiva del sedime del fabbricato da realizzarsi, dell'area scoperta destinata a plateatico, dell'area a verde, dell'area pedonalizzata e di quella interessata dalla fontana/scultura;*
- *corresponsione del contributo del costo di costruzione;*
- *svolgimento di attività di somministrazione cibi e bevande, da autorizzarsi ai sensi dell'articolo 9, comma 2 del Regolamento per l'attività di somministrazione di alimenti e bevande, con divieto di utilizzo di "slot machine" e di altri giochi d'azzardo;*
- *mantenimento dell'uso pubblico dell'ambito, con possibilità di eventuale parziale delimitazione con recinzione dell'ambito ricomprensente il manufatto e il relativo plateatico, con orari di apertura/chiusura da definire con l'Amministrazione Comunale;*
- *manutenzione ordinaria e straordinaria del manufatto edilizio e relativo plateatico a cura del concessionario, programmata sulla base di un piano di manutenzione da condividere con l'Amministrazione Comunale, nella quale saranno evidenziate le opere annuali da eseguirsi nonché i tempi e i costi delle medesime;*
- *manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree verdi a prato e alberate esistenti e di nuova piantumazione, nonché lo spazzamento delle aree pavimentate residuali, ricomprese all'interno dell'area oggetto della concessione, con la previsione che la tassa asporto rifiuti sarà limitata al manufatto da realizzare;*
- *pulizia della fontana/scultura e mantenimento del decoro urbano estetico della stessa, con esclusione del pagamento dei consumi energetici e della manutenzione straordinaria della fontana, che resteranno a carico dell'Amministrazione Comunale;*
- *previsione di una penale di € =35.000,00, quale garanzia al completamento degli interventi interessati dalla concessione, garantita da polizza fidejussoria. Tale polizza verrà svincolata alla presentazione del certificato di agibilità del manufatto;*
- *previsione dell'esenzione dal versamento della Cosap, per l'area oggetto di concessione;*
- *previsione dell'incameramento del manufatto edilizio nonché degli interventi realizzati nell'area oggetto della presente concessione, al patrimonio pubblico comunale al termine della concessione;*
- *previsione della decadenza del concessionario in caso di mancata realizzazione dell'intervento, qualora entro 12 mesi dal rilascio del titolo edilizio, il concessionario non abbia dato corso all'avvio dei lavori;*
- *tasse di registrazione dell'atto di concessione a carico del concessionario;*
- *l'esecuzione dei lavori previsti all'interno dell'ambito oggetto di futura concessione, dovranno essere demandati ad un successivo provvedimento di competenza del Consiglio Comunale, finalizzato all'approvazione di un Permesso di Costruire in deroga dello strumento urbanistico attualmente vigente (ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001,*

intervento di cui all'art. 5 comma 9° e 13° della Legge 106 del 12/07/2011 conversione del Decreto Legge n. 70/2011)”.

- la Convenzione per la concessione dell'area di proprietà comunale alla ditta Grand Central srl per la realizzazione della struttura costituita da un manufatto edilizio ad uso somministrazione cibi e bevande e per la sistemazione delle aree scoperte a verde, la pulizia e il mantenimento del decoro urbano-estetico della fontana/scultura tra via Piave e via C. Degan, è stata stipulata in data 04.12.2017;

Rilevato che:

- il concessionario con PG 2017/595726 in data 07.12.2017 ha presentato domanda di Permesso di Costruire in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/01, per la realizzazione di una struttura commerciale con ricavo di locale per somministrazione di cibi e bevande e la conseguente sistemazione delle attuali aree scoperte pedonali e a verde;

- il progetto edilizio depositato agli atti e conforme alle indicazioni contenute nella concessione sottoscritta in data 04.12.2017, è composto dai seguenti elaborati PG 2017/595726:

- a) Relazione tecnica e allegati
- b) Documentazione fotografica
- c) Tav. 1 Stato di fatto – planimetria area
- d) Tav. 2 Progetto – Piano attacco a terra
- e) Tav. 3 Progetto - Planimetria
- f) Tav. 4 Progetto – Prospetti e sezioni
- g) Tav. 5 Schema comparativo – Piano attacco a terra
- h) Tav. 6 Progetto – Schemi accessibilità

Atteso che:

- il progetto prevede la realizzazione di una struttura edilizia commerciale di mq. 150 di Sp con ricavo di locale per somministrazione di cibi e bevande e la conseguente sistemazione delle attuali aree scoperte pedonali e a verde, con predisposizione di sistema di video-sorveglianza memorizzata, nonché la pulizia ed il mantenimento del decoro urbano-estetico dell'esistente fontana/scultura;

- l'intervento edilizio proposto ricade in area, classificata dal PRG Vigente e confermata dal PAT in "V – Aree per Verde Attrezzato", per la quale lo strumento urbanistico (art. 56 delle NTA del VPRG Terraferma) prevede interventi finalizzati alla *"sistemazione esclusivamente a verde alberato, prati e specchi d'acqua, con percorsi interni esclusivamente pedonali, con la sola eccezione di parcheggi a raso e manufatti di servizio attinenti alla funzionalità del parco"*, con indice territoriale pari a 0,004 mq/mq e altezza massima pari a 4 ml;

- l'intervento edilizio pari a mq. 150 di Sp necessita della deroga in ordine al limite della densità edilizia;

- l'intervento non ricade in area soggetta a vincolo paesaggistico ai sensi della parte III° del Dlgs 42/2004;

Visto che l'art. 14 del D.P.R. 380/01 consente di rilasciare Permessi di Costruire in deroga alle norme e alle previsioni di piano a condizione che riguardino edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione di Consiglio Comunale nel rispetto comunque delle

prescrizioni contenute nel D.Lgs. 42/2004 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia;

Accertato che il progetto proposto:

- per la realizzazione della struttura edilizia commerciale rispetta le disposizioni di cui agli artt. 7, 8 e 9 del D.M. 1444/68;
- prevede la sistemazione delle attuali aree scoperte pedonali e a verde, con predisposizione di sistema di video-sorveglianza memorizzata, nonché la pulizia ed il mantenimento del decoro urbano-estetico dell'esistente fontana/scultura;
- prevede il reperimento del parcheggio privato, ai sensi della L. 122/89, pari a tre posti auto, attraverso convenzionamento di tre stalli esistenti nella limitrofa area di proprietà comunale;

Rilevato che sono stati acquisiti i seguenti pareri:

- parere di "Veritas - Servizio idrico integrato" PG 2018/1948 del 9/01/2018;
- parere "Ufficio Verde pubblico" PG 2018/12425 del 9/01/2018;
- parere preliminare di "Veritas - isole ecologiche";
- parere di massima del "Servizio impianti tecnologici e calore" (illuminazione pubblica) del 13 marzo 2018;
- parere Patrimonio prot. 2018/119078 del 6/03/2018 per il reperimento dello standard a parcheggio privato;
- Determinazione dei Punti Fissi PG 2018/82648 del 13/02/2018;
- parere della "Direzione servizi amministrativi e affari generali" PG 2018/119078 del 6/03/2018, con il quale viene data la possibilità di scomputare l'importo dei lavori per l'installazione dei nuovi lampioni ricadenti nell'area destinata a plateatico, a condizione che venga previsto nella delibera finalizzata all'approvazione del Permesso di Costruire in deroga;
- parere della "Direzione Lavori Pubblici – Settore arredo urbano, interventi sulla viabilità e sottoservizi terraferma" PG 2018/158504 del 29/03/2018 relativamente al contenuto del C.M.E., così come previsto dalla DGC n. 113/17;

Considerato che l'area sulla quale è prevista la realizzazione del manufatto ad uso commerciale è di proprietà comunale e che il progetto proposto persegue gli obiettivi di interesse pubblico, come definiti nella DGC n. 113/2017, in quanto la sua realizzazione porta alla riqualificazione sociale e urbana dell'area a favore della sicurezza dei residenti e dei fruitori di tali luoghi, garantisce la progettazione di qualità che valorizza e riqualifica l'area e che verrà acquisito di diritto al patrimonio comunale al termine della concessione;

Atteso che per la determinazione del beneficio pubblico a seguito di interventi di interesse pubblico da realizzarsi attraverso il PdC in deroga ai sensi art. 14 DPR 380/01, come previsto nella delibera del Commissario Straordinario nella competenza del Consiglio Comunale n. 34 del 20/03/2015, l'Amministrazione Comunale si è già espressa con deliberazione di Giunta Comunale n. 113 in data 01.06.2017 nell'approvare gli indirizzi per l'espletamento di una gara ad evidenza pubblica al fine di acquisire da parte di soggetti privati proposte progettuali finalizzate alla riqualificazione sociale e urbana dell'area pubblica attraverso:

- la realizzazione di una struttura costituita da un manufatto edilizio ad uso somministrazione cibi e bevande;
- la sistemazione delle aree scoperte a verde, degli spazi pedonalizzati;

- la predisposizione di un sistema di videosorveglianza memorizzata;
- la pulizia e il mantenimento del decoro urbano - estetico della fontana/scultura;

Ritenuto di approvare:

- ai sensi dell'articolo 14 del DPR 380/01, il rilascio del Permesso di Costruire in deroga richiesto in data 07.12.2017 PG 2017/595726 dalla Società Grand Central Srl per la realizzazione di un opera di interesse pubblico;

- lo scomputo dell'importo dei lavori relativi all'installazione dei nuovi lampioni ricadenti nell'area destinata a plateatico, così come riconosciuto dalla "Direzione servizi amministrativi e affari generali" con nota prot. 2018/119078 del 6/03/2018, in quanto i costi relativi all'impianto d'illuminazione pubblica non sono stati citati nell'atto concessorio stipulato in data 04/12/2017;

Visti:

- Il D.P.R. 06.06.2001 n. 380;

- Il D.M. 02.04.1968 n. 1444;

- La Legge 1150/1942;

- Il testo Unico delle Leggi sull'ordinamento degli Enti Locali - D.Lgs 18.08.2000, n. 267;

- Il vigente Statuto;

Considerato che la Municipalità di Mestre, con delibera n. 6 del 23/05/2018 ha espresso parere favorevole;

Sentita la V, VII e X Commissione Consiliare nella seduta del 29 maggio 2018;

Richiamata:

la relazione accompagnatoria al Consiglio Comunale, firmata dal Dirigente Settore Sportello Unico Edilizia in data 05/04/2018;

Visti:

i pareri di regolarità ai sensi dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs 267/2000, espressi dal Dirigente Sportello Unico Edilizia per quanto di competenza e il parere di regolarità contabile;

Visto che:

La presente deliberazione non comporta impegno di spesa;

Tutto ciò premesso,

ESEGUITASI LA VOTAZIONE CON SISTEMA ELETTRONICO

Scrutatori: Casarin, D'Anna, Pellicani
Consiglieri presenti: 30 - votanti: 30

a voti favorevoli unanimi (30) espressi col sistema di votazione elettronico

DELIBERA

1. di dichiarare che l'intervento edilizio che prevede la realizzazione di una struttura a servizio dell'area a verde attrezzato con destinazione commerciale in via Piave – via Degan su area pubblica censita al Catasto, Sez ME, Foglio 13 mappale 1178 porzione, risponde all'interesse pubblico ai sensi dell'art. 14, comma 1 del DPR n. 380/2001 considerato che il progetto nel suo complesso favorisce la riqualificazione sociale e urbana dell'area a favore della sicurezza dei residenti e dei fruitori di tali luoghi;
2. di dichiarare sussistenti i presupposti di legge, come previsto dall'articolo 14 del D.P.R. 380/2001;
3. di autorizzare il Settore Sportello Unico Edilizia al rilascio del permesso di costruire in deroga, in riferimento all'istanza PG n. 2017/595726 del 07.12.2017 (come da elaborati allegati al presente provvedimento), a nome della Società Grand Central Srl che costituisce titolo per la realizzazione di opere edilizie in deroga allo strumento urbanistico vigente, ai sensi dell'art. 14 del DPR 6 giugno 2001, n. 380, concernenti esclusivamente l'incremento della superficie dei manufatti di servizio attinenti la funzionalità del parco;
4. di autorizzare lo scomputo dell'importo dei lavori relativi all'installazione dei nuovi lampioni ricadenti nell'area destinata a plateatico, così come riconosciuto dalla "Direzione servizi amministrativi e affari generali" con nota PG 2018/119078 in data 6/03/2018;
5. di dare mandato al Settore Sportello Unico Edilizia, di esperire tutte le procedure previste dalla legislazione vigente per la prosecuzione dell'iter amministrativo del presente provvedimento.

6) di prevedere anche la realizzazione di parcheggio per biciclette attraverso la posa di rastrelliera delle dimensioni e nella posizione che saranno concordate con l'Amministrazione Comunale prima della conclusione dei lavori, alle seguenti condizioni:

- non sia realizzata la pensilina a copertura del medesimo parcheggio,
- lo stesso sia dotato di colonnina elettrica per la ricarica dei cicli e di illuminazione integrativa solo qualora non sia sufficiente l'illuminazione già prevista di progetto".

Escono dall'aula la Consigliera Faccini e i Consiglieri Fiano, Gavagnin, Giusto, Pellicani ed il numero si riduce a 25.

Successivamente su proposta del Presidente

IL CONSIGLIO COMUNALE

ESEGUITASI LA VOTAZIONE CON SISTEMA ELETTRONICO

Consiglieri presenti: 25 - votanti: 25

a voti favorevoli unanimi (25) espressi col sistema di votazione elettronico

DELIBERA

dichiarare la presente deliberazione immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 (T.U.E.L.).

(Proposta di deliberazione n. 149 del 6 aprile 2018)

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

Il Vice Segretario Generale
f.to FRANCESCO VERGINE

Il Presidente
f.to ERMELINDA DAMIANO