



Deliberazione n. 44 del 18 ottobre 2018 del CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Isola del Tronchetto. Recepimento dell'Accordo pubblico/privato tra Comune di Venezia e VTRE S.r.l. e adozione di variante al Piano degli Interventi n.32, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04.

L'anno 2018 il giorno 18 del mese di ottobre 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 Segretario Generale dott.ssa Silvia Asteria.

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		Formenti Gianpaolo	X		Rogliani Francesca
X		Brugnaro Luigi	X		Gavagnin Enrico	X		Rosteghin Emanuele
X		Canton Maika	X		Giacomin Giancarlo	X		Sambo Monica
X		Casarin Barbara	X		Giusto Giovanni	X		Scano Davide
	X	Casson Felice		X	La Rocca Elena	X		Scarpa Alessandro
X		Centenaro Saverio	X		Lavini Lorenza		X	Scarpa Renzo
X		Cotena Ciro		X	Lazzaro Bruno	X		Senno Matteo
X		Crovato Maurizio		X	Locatelli Marta		X	Serena Ottavio
X		Damiano Ermelinda	X		Onisto Deborah	X		Tosi Silvana
	X	D'Anna Paolino		X	Pea Giorgia	X		Visentin Chiara
X		De Rossi Alessio	X		Pelizzato Giovanni	X		Visman Sara
X		Faccini Francesca	X		Pellegrini Paolo			
	X	Fiano Rocco	X		Pellicani Nicola			
						Pres.	Ass.	
						28	9	

N. 44 = Isola del Tronchetto. Recepimento dell'Accordo pubblico/privato tra Comune di Venezia e VTRE s.r.l. e adozione di variante al Piano degli Interventi n.32, ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04.

"omissis"

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Edilizia Privata e Città Sostenibile, dell'Assessore ai Lavori Pubblici, dell'Assessore alla Gestione del Patrimonio.

Premesso che

- il Comune di Venezia è dotato di un primo Piano Regolatore Generale adottato dal Commissario Prefettizio il 20/03/1959 e approvato con D.P.R. 17/12/1962;
- data la complessità del territorio e le caratteristiche geo-morfologiche, socio-economiche e insediative di ambiti territoriali disomogenei tra loro, il Comune di Venezia ne ha definito l'assetto pianificatorio attraverso la redazione di diverse e successive varianti, il cui insieme rappresenta il Piano Regolatore Generale vigente;
- in tal modo, il Comune di Venezia ha adeguato la propria strumentazione urbanistica a quella di livello regionale e, in particolare, al vigente Piano d'Area della Laguna e dell'Area Veneziana (PALAV), approvato con Provvedimento del Consiglio Regionale n. 70 del 09/11/1995, che dispone che tale adeguamento possa avvenire "oltre che con un'unica Variante generale anche con più Varianti parziali le quali devono comunque riguardare singole tematiche o ambiti territoriali omogenei" (art. 55 delle norme tecniche); di tale adeguamento ha dato espressamente atto la Regione del Veneto, Direzione Urbanistica e Paesaggio, con nota del 05/06/2012, prot. 261714;
- per l'area della Città Antica, la specifica variante al PRG, denominata "Piano regolatore generale per la Città Antica", è stata approvata con DGRV. n.3987 del 09/11/1999, pubblicata sul BURV n.106 del 7/12/1999;
- inoltre, gli standard urbanistici per la Città Antica sono disciplinati da una specifica variante (che integra e completa la sopracitata VPRG per la Città Antica), denominata "Variante al

Piano Regolatore generale per la Città Antica – Standard urbanistici ai sensi degli articoli 22 e 25 della L.R.61/1985”, approvata con DGRV. n. 3527 del 17/12/2001 e successivamente con DGRV n. 2547 del 13/09/2002;

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 30-31/01/2012, il Comune di Venezia ha adottato il Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed il Rapporto Ambientale, corredato dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e dalla Valutazione d’Incidenza Ambientale (VInCA);
- il PAT è stato approvato con la sottoscrizione, da parte del Comune di Venezia e della Provincia di Venezia, del verbale della Conferenza di Servizi decisoria del 30/09/2014, convocata ai sensi dell’art. 15, comma 6, della L.R. 11/2004;
- l’approvazione del PAT è stata ratificata dalla Provincia di Venezia, ai sensi dell’art. 15, comma 6, della L.R. 11/2004, con Delibera di Giunta Provinciale n. 128 del 10/10/2014, pubblicata sul BURV n. 105 del 31/10/2014 a cura della Provincia;
- il PAT è divenuto efficace a partire dal 15/11/2014, ai sensi dell’art. 15, comma 7, della L.R. 11/2004;
- ai sensi dell’art. 48, comma 5 bis, della L.R. 11/2004, il PRG vigente assume efficacia di Piano degli Interventi (PI) per le parti compatibili con il PAT;

Dato atto che

- il Consiglio Comunale con deliberazione n. 46 del 7 aprile 2003 ha approvato il Piano Particolareggiato n. 1 – Isola nuova del Tronchetto;
- in data 1 ottobre 2003 (rep. 27361 a rogito Notaio “omissis” di Venezia) è stata sottoscritta la convenzione fra Comune di Venezia e Venezia Tronchetto Real Estate S.p.A. (VTRE), ora s.r.l., per il completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria nell’Isola;
- il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 93 del 27-28 novembre 2012 ha, tra l’altro, ridefinito il nuovo assetto urbanistico-patrimoniale complessivo dell’Isola Nuova del Tronchetto e approvato l’adeguamento della citata Convenzione;
- la Giunta Comunale con deliberazione n. 485 del 13 settembre 2013, ha prorogato la validità del Piano Particolareggiato di ulteriori 5 anni dalla data di scadenza dell’efficacia dello stesso;

- il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 20 del 18/03/2013, ha approvato una variante allo strumento urbanistico vigente con riferimento ai Lotti 1 (CC) e 2 (E2), adottata con deliberazione di Consiglio Comunale 93/2012;
- il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 92 del 29/05/2015, ha approvato un'ulteriore variante allo strumento urbanistico vigente con riferimento al Lotto 3 (EF1), adottata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 80/2014;
- con convenzione stipulata tra la società VTRE e l'Amministrazione Comunale del 20 aprile 2016 rep. 40613 atti notaio "omissis" sono state disciplinate e integrate le modalità di attuazione del Piano Particolareggiato dell'Isola del Tronchetto definite nella convenzione dell'1/10/2003;
- gli atti convenzionali richiamati hanno disciplinato le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nell'isola e la compensazione dei relativi oneri posti a carico della società attuatrice, mediante cessioni immobiliari di aree comprese nel perimetro dell'isola;
- in particolare, in forza della suddetta convenzione, l'Amministrazione ha promesso di cedere a VTRE e VTRE ha promesso di acquistare le aree seguenti:
 - area identificata come lotto 1 - (CC) in catasto al fg.8 mapp. 310, 313, di circa mq. 7044 (descritta come sub C nella convenzione citata);
 - area identificata come lotto 2 - (E2) (in catasto fg. 8 mapp. 115, 118, 314) di circa mq 6533 (descritta sub A nella convenzione citata);
 - area identificata come lotto 3 - (EF 1) (in catasto fg. 8 mapp. 117, 300, 303) di circa mq 6.185 (descritta sub B nella convenzione citata);
- il Comune ha venduto alla società VTRE il lotto 1 - (CC) con contratto di compravendita del 6 agosto 2018 rep. 42460 notaio "omissis";
- con comunicazione del 17 aprile 2018 PG/2018/0195765 della Direzione Progetti Strategici e Politiche Internazionali e di Sviluppo l'Amministrazione ha specificato le opere da eseguire a completamento dell'urbanizzazione dell'isola del Tronchetto, indicando le seguenti:
 - sistemazione dell'area adiacente la stazione di arrivo/partenza del *people mover* comprendente:
 - A 1) realizzazione di un parcheggio per autobus;
 - A2) realizzazione di un'area dedicata al commercio ambulante;
 - A3) realizzazione dei servizi igienici ad uso pubblico;
 - adeguamento degli spazi del Centro Logistico Interscambio merci al fine di consentire l'insediamento del mercato COT;

- adeguamento degli spazi del Centro Logistico Interscambio merci per il mercato Ittico-primo stralcio funzionale;
- realizzazione della caserma dei carabinieri;
- spostamento dei necessari sottoservizi;
- le opere relative al secondo stralcio del progetto di allocazione del Mercato Ittico nell'edificio del Centro Logistico Interscambio Merci, di valore complessivo stimato pari a €4.345.407,95, rappresentano invece un ulteriore costo non previsto dai precedenti accordi;
- VTRE ha manifestato la disponibilità ad eseguire a propria cura ed onere anche gli interventi del secondo stralcio del progetto di allocazione del Mercato Ittico nell'edificio del Centro Logistico Interscambio Merci, a condizione che i nuovi costi trovino compensazione nella limitata riorganizzazione delle destinazioni urbanistiche e delle volumetrie dei tre lotti promessi in vendita, nei termini di seguito riportati:
 - aumento della volumetria totale realizzabile sui tre lotti di 13.000 mc, pari a circa il 20% del volume già previsto di 63.480 mc, per un totale di 76.480 mc;
 - eliminazione del limite imposto all'edificazione con destinazione ricettiva;
 - aumento del limite massimo di copertura;
 - aumento delle altezze massime dei lotti 2 e 3;
- il Consiglio Comunale con separato provvedimento ha approvato, tra l'altro, il progetto di adeguamento degli spazi del Centro Logistico Interscambio merci per il mercato Ittico, demandando ad un Accordo fra Comune e VTRE, ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04, la definizione delle modalità di realizzazione dei lavori del secondo stralcio funzionale;

Vista la proposta di "Accordo pubblico privato in variante al Piano degli Interventi, per la riqualificazione dell'isola del Tronchetto (art.6 della legge regionale Veneto n.11 del 2004)" presentata da VTRE con PG/2018/0321376 del 3 luglio 2018 come integrata e modificata con PG/2018/0451230 del 21 settembre 2018, allegata alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (Allegato A), costituita dai seguenti documenti:

- Proposta di Accordo;
- Allegato 1 - Progetto preliminare di "Adeguamento degli spazi del Centro Logistico Interscambio merci per il mercato Ittico - secondo stralcio funzionale";
- Allegato 2 - Scheda di Variante Urbanistica;

- Allegato 3 - Progetti di massima degli interventi previsti sulle aree oggetto di valorizzazione (lotti n. 1, 2 e 3);
- Allegato 4 - Perizia di stima del valore delle aree e determinazione del beneficio pubblico;

Considerato che

- la proposta prevede, in sintesi, la modifica dei parametri urbanistici dei lotti 1,2 e 3, a fronte dell'impegno di VTRE a realizzare le opere di adeguamento degli spazi del Centro Logistico Interscambio merci per il mercato Ittico – secondo stralcio funzionale;
- la proposta, vincolante per la Proprietà fino al 31 dicembre 2018, assumerà piena e definitiva efficacia per ambedue le parti solo in caso di recepimento dell'Accordo stesso e approvazione della connessa variante al Piano degli Interventi da parte del Consiglio Comunale;
- il completamento delle opere di urbanizzazione del Tronchetto con la realizzazione delle funzioni d'interesse pubblico previste dall'Amministrazione costituisce obiettivo prioritario per l'Amministrazione stessa;
- lo stesso documento del Sindaco per il Piano degli Interventi, presentato al Consiglio Comunale il 15 giugno 2016 stabilisce che *"Specifiche attenzioni andranno dedicate all'Isola del Tronchetto, dove è necessario provvedere ad un riordino del sistema distributivo e della logistica, in relazione con le attività direzionali e commerciali"* (3.2 Venezia città antica – residenza e servizi, pag. 29);
- la proposta, valutata sotto gli aspetti tecnici ed economici dagli uffici competenti, appare conveniente per l'Amministrazione, sia in rapporto ai propri obiettivi di riqualificazione urbana e potenziamento dei servizi pubblici, sia sotto il profilo economico;
- da un lato, infatti, essa garantisce il completamento delle opere di urbanizzazione dell'isola del Tronchetto, secondo la nuova configurazione definita dall'Amministrazione, con lo spostamento del mercato ittico e del COT (mercato ortofrutticolo) all'interno del Centro Logistico;
- dall'altro, la proposta prevede che VTRE realizzi opere per un importo stimato di €4.345.407,95 a fronte di un importo dovuto di €4.076.937,48, costituito dalla somma del beneficio pubblico per la variante, pari a €3.480.437,48, e degli oneri di urbanizzazione, pari a €596.500,00, come da seguente prospetto riassuntivo:

• LOTTI 1, 2 e 3	Valore da corrispondere al Comune	Costo opere da realizzare	Differenza
• Beneficio pubblico per la variante	€3.480.437,48		
• Oneri di urbanizzazione	€596.500,00		
• Adeguamento degli spazi del Centro Logistico Interscambio merci per il Mercato Ittico- secondo stralcio funzionale		€4.345.407,95	
Totale	€4.076.937,48	€4.345.407,95	€268.470,47

- Il Settore Valorizzazioni Beni Demaniali e Stime della Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali con nota PG/2018/459488 del 25 settembre 2018, depositata agli atti, ha attestato la congruità dell'importo corrispondente al beneficio pubblico sopra richiamato

Dato atto che

- l'Accordo comporta variante agli strumenti urbanistici vigenti e, specificatamente, al Piano degli Interventi/VPRG per la Città Antica e al Piano Particolareggiato per l'Isola del Tronchetto, con i contenuti di cui all'art. 3 dell'Accordo stesso e alla scheda urbanistica ad esso allegata;
- l'art. 6, comma 3, della L.R. 11/2004 stabilisce: "*L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato*";

Atteso che l'adozione del presente provvedimento è stata preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione avviate contestualmente alla presentazione alla Municipalità, ai sensi del comma 2 dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e del combinato disposto degli articoli 23 dello Statuto Comunale e 6 del Regolamento Comunale delle Municipalità;

Vista

- la Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e, in particolare, l'articolo 6 "Accordi tra soggetti pubblici e privati";

- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e, in particolare, l'articolo 11 "Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento";

Visto

- il parere di regolarità tecnico-amministrativa espresso dal Direttore della Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile, per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;
- il parere di regolarità tecnico-amministrativa espresso dal Direttore della Direzione Servizi amministrativi e Affari generali, per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;
- il parere di regolarità tecnico-amministrativa espresso dal Direttore della Direzione Progetti strategici e Politiche Internazionali e di sviluppo, per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;
- il parere di regolarità tecnico-amministrativa espresso dal Direttore della Direzione Lavori Pubblici, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;
- il parere di regolarità contabile espresso dal Direttore della Direzione Finanziaria, per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Vista la nota prot. 2018/463552 del 27 settembre 2018, con cui è stato richiesto il parere di competenza alla Municipalità di Venezia, Murano e Burano, che si è espressa con parere contrario con delibera n. 19 del 10 ottobre 2018;

Sentita la V[^], IV[^] e VII[^] Commissione Consiliare, nella seduta congiunta del 15 ottobre 2018;

Tutto ciò premesso,

ESEGUITASI LA VOTAZIONE CON SISTEMA ELETTRONICO

Scrutatori: Giusto, Visentin, Rosteghin
Consiglieri presenti: 28 - votanti: 28

Favorevoli: 21 (Battistella, Brugnaro, Canton, Casarin, Centenaro, Cotena, Crovato, Damiano, De Rossi, Formenti, Gavagnin, Giacomini, Giusto, Lavini, Onisto, Pellegrini, Rogliani, Scarpa A., Senno, Tosi, Visentin)

Contrari: 7 (Faccini, Pelizzato, Pellicani, Rosteghin, Sambo, Scano, Visman)

DELIBERA

1. recepire la proposta di "Accordo pubblico privato in variante al Piano degli Interventi, per la riqualificazione dell'isola del Tronchetto (art.6 della legge regionale Veneto n.11 del 2004)" per la realizzazione dei lavori di adeguamento degli spazi del Centro Logistico Interscambio merci per il mercato ittico - secondo stralcio funzionale; proposta allegata alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato A**);
2. adottare contestualmente la variante al Piano degli Interventi n. 32, ai sensi dell'art.6 della LR 11/04, con i contenuti riportati nell'art. 3 dell'Accordo stesso e nella scheda di variante urbanistica (Allegato 2 dell'Accordo);
3. dare atto che l'Accordo costituisce parte integrante della variante urbanistica, ai sensi dell'art. 6, comma 3, della L.R. 11/2004;
4. dare mandato alla Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile di pubblicare la variante e di svolgere tutte le attività necessarie all'approvazione e al perfezionamento della stessa, ai sensi dell'art. 18, commi da 3 a 6, della L.R. 11/2004;
5. dare atto che con successivo atto si provvederà ad iscrivere a bilancio il valore monetario dell'operazione pari ad euro 4.345.407,95 in entrata a finanziamento dell'intervento in spesa di pari importo.

Escono dall'aula i Consiglieri comunali Giusto, Pellicani, Rosteghin, Sambo e Visman ed il numero dei Consiglieri presenti si riduce a 23.

Successivamente su proposta del Presidente

IL CONSIGLIO COMUNALE

ESEGUITASI LA VOTAZIONE CON SISTEMA ELETTRONICO

Consiglieri presenti: 23 - votanti: 21

Favorevoli: 21 (Battistella, Brugnaro, Canton, Casarin, Centenaro, Cotena, Crovato, Damiano, De Rossi, Formenti, Gavagnin, Giacomini, Lavini, Onisto, Pelizzato, Pellegrini, Rogliani, Scarpa A., Senno, Tosi, Visentin)

Astenuti: 2 (Faccini, Scano)

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. 411 del 24 settembre 2018)

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto.

Il Segretario Generale
f.to SILVIA ASTERIA

Il Presidente
f.to ERMELINDA DAMIANO