


Deliberazione n.10 del 06/02/2020 del CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Approvazione schema convenzione per la concessione in diritto di superficie delle aree di proprietà comunale insistenti sul Nucleo Centro Nord del PIP Lido Terre Perse, già previste a standard urbanistico ad uso pubblico e non più gravate da tale destinazione in conseguenza dell'approvazione della delibera di Giunta Comunale n 250 del 14/06/2013 per la monetizzazione di tali standard. Determinazione criteri e modalità per l'assegnazione delle aree e contestuale assegnazione di alcune di esse.

L'anno 2020 il giorno 06 del mese di febbraio nella sala delle adunanze in Venezia – Cà 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 alla seduta i seguenti componenti del Consiglio comunale:

Pres.	Ass.		Pres.	Ass.		Pres.	Ass.	
X		Battistella Luca		X	Formenti Gianpaolo	X		Rosato Valter
	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		Pellicani Nicola	Pres.	Ass.	
X		Fiano Rocco	X		Rogliani Francesca	25	12	

Il Consiglio approva con il seguente esito:

Favorevoli n. 23 : Battistella Luca, Canton Maika, Casarin Barbara, Centenaro Saverio, Damiano Ermelinda, D'Anna Paolino, De Rossi Alessio, Faccini Francesca, Fiano Rocco, Gavagnin Enrico, Giacomin Giancarlo, Lavini Lorenza, Lazzaro Bruno, Onisto Deborah, Pellicani Nicola, Rogliani Francesca, Rosato Valter, Rosteghin Emanuele, Sambo Monica, Scarpa Alessandro, Senno Matteo, Tosi Silvana, Visentin Chiara

Contrari n. 0 :

Astenuti n. 2 : La Rocca Elena, Visman Sara

Non Votanti n. 0 :

Oggetto: Approvazione schema convenzione per la concessione in diritto di superficie delle aree di proprietà comunale insistenti sul Nucleo Centro Nord del PIP Lido Terre Perse, già previste a standard urbanistico ad uso pubblico e non più gravate da tale destinazione in conseguenza dell'approvazione della delibera di Giunta Comunale n 250 del 14/06/2013 per la monetizzazione di tali standard. Determinazione criteri e modalità per l'assegnazione delle aree e contestuale assegnazione di alcune di esse.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Edilizia Privata e Convenzionata, Ambiente e Città Sostenibile

Premesso che:

- il Piano degli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) del Lido Terre Perse è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 17 del 19 gennaio 1996. Tale Piano prevedeva un riordino urbanistico-edilizio e patrimoniale di un'area in cui erano già presenti attività a carattere produttivo artigianale, relative all'edilizia, alla cantieristica ed alle officine meccaniche, legate alle necessità locali del Lido;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 151 del 25 e 26 ottobre 1999 è stato approvato il bando di concorso per la individuazione degli assegnatari in diritto di superficie delle aree incluse nel predetto P.I.P.;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 154 del 17 ottobre 2005 è stata prorogata la validità quinquennale del P.I.P., ai sensi dell'art. 20 comma 11 della Legge Regionale n. 11 del 23 aprile 2004;
- la Giunta Comunale ha approvato con deliberazione n. 52 del 20 febbraio 2009 la graduatoria definitiva per l'assegnazione in diritto di superficie delle aree incluse nel P.I.P., recependo i contenuti dell'accordo stragiudiziale sottoscritto in data 16/12/2008 tra l'Amministrazione Comunale ed alcuni privati proprietari di aree insistenti nel suddetto P.I.P. finalizzato all'attuazione delle U.M.I. 1, 2 e 3;
- con delibera di Giunta Comunale n. 92 del 16 marzo 2012 è stata approvata una variante al P.I.P. per introdurre le modifiche previste dall'accordo stragiudiziale, recepito con la citata delibera di G.C. n. 52 del 2009, e per consentirne una più efficace attuazione;
- secondo quanto definito dall'accordo stragiudiziale e dalla successiva variante, per quanto riguarda le modalità di attuazione degli interventi, si configurano all'interno del Piano due Nuclei:

- Nucleo centro Nord, che rappresenta circa 2/3 del Piano e corrisponde alle UMI nn. 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 e 12, alcune delle quali con attività produttive già insediate (UMI nn. 4, 5, 6, 7, 8 e 9), altre in corso di assegnazione/convenzionamento.

Il 1° stralcio delle opere di urbanizzazione di tale nucleo, che costituisce la maggior parte delle stesse, risulta già realizzato dall'Amministrazione Comunale nonché effettuato il collaudo tecnico amministrativo, giusta determinazione dirigenziale n. 1326 del 22/07/2011;

La realizzazione del 2° stralcio, invece, costituito da:

- mq 890 complessivi aree a parcheggio (distinte in 3 aree di mq. 100, mq. 600, mq. 190);
- mq. 1318 complessivi aree a verde (distinte in 3 aree di mq. 150, mq. 625, mq. 543);

è prevista a cura e spese del Consorzio C.I.P.A.L.

- Nucleo Sud, corrispondente alle UMI n. 1, 2 e 3, i cui volumi esistenti sono previsti in demolizione per permettere la nuova costruzione e/o in adeguamento. L'attuazione di tali U.M.I. era stata sospesa a causa di alcuni ricorso al T.A.R. avanzati da parte di 5 ditte private avverso il decreto di esproprio e l'approvazione della graduatoria provvisoria per l'assegnazione in diritto di superficie. Con l'accordo stragiudiziale l'Amministrazione Comunale ha rinunciato all'esproprio permettendo l'attuazione del P.I.P. direttamente ai proprietari delle aree. Quest'ultimi, riuniti in Consorzio, si sono assunti l'impegno di realizzare, per loro conto

e a proprie spese, le opere di urbanizzazione secondo l'assetto definito dall'accordo stragiudiziale. In data 28/01/2015 è stata sottoscritta la convenzione attuativa rep. 12093 notaio Avv. Pierpaolo Doria. Le opere sono in corso di attuazione, a seguito del rilascio del permesso di costruire 2015/600651 del 30/12/2015.

- che il P.I.P. è scaduto definitivamente il 28/04/2012;
- che dal combinato disposto dell'art. 20 comma 9 con l'art. 18 bis, della L. R. 11/2004, con la dotazione delle principali opere di urbanizzazione sono ammesse sia le opere di recupero del patrimonio esistente, sia le nuove edificazioni, nel rispetto della norme pre-vigenti e della convenzione sottoscritta;
- Con delibera n. 250 del 14/06/2013, a seguito di formale richiesta del Consorzio C.I.P.A.L. PG 2013/139782 del 25/03/2013, la Giunta Comunale ha disposto:
 - la monetizzazione, in luogo della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria relative al 2° stralcio funzionale Nucleo Centro Nord ritenute, stante la loro collocazione, l'esigua dimensione e la presenza in aree limitrofe di adeguati ambiti a parcheggio e verde, non rispondenti a requisiti di funzionalità e convenienza per l'Amministrazione Comunale oltre che onerose, a causa della loro manutenzione i cui costi si sarebbero riversati sulla collettività non commisurati al reale godimento del bene da parte dei cittadini;
 - di prevedere, altresì, che tali aree non più gravate da destinazione pubblica a standard in conseguenza del procedimento di monetizzazione, potessero essere oggetto di una futura assegnazione in diritto di superficie, senza alcuna capacità edificatoria, qualora richiesto dagli assegnatari del P.I.P., con conseguente attuazione degli atti necessari.
- Risultano perciò prive di destinazione in conseguenza del procedimento di monetizzazione le seguenti aree all'interno del P.I.P.:
 - mapp. 913 di consistenza catastale pari a mq. 250;
 - mapp. 912 di consistenza catastale pari a mq. 790 (351+439);
 - mapp. 914 di consistenza catastale pari a mq. 190;
 - mapp. 954 per una porzione di mq. 1168 (625+543);

Rilevato che:

- sono state presentate le seguenti richieste per la concessione, in diritto di superficie, delle aree del Nucleo Centro Nord, originariamente destinate a standard urbanistico e successivamente oggetto di monetizzazione:
 - PG 2014/296375 del 14/07/2014 - Cantiere Nautico Seressima di Gardi M e C - assegnatario dell'UMI n. 4 – richiesta area a ex standard parcheggio/verde di mq. 250 insistente sul mapp. 913;
 - PG 2014/289263 del 09/07/2014 - Ettore Bertoldini Srl – concessionario delle UMI 5-6 – richiesta porzione di area a ex standard a parcheggio di mq. 351 circa, insistente sul mapp. 912;
 - PG 2014/172379 del 23/04/2014 - Tiso Alfredo & Figli Srl – concessionario dell'UMI n. 7 – richiesta area a ex standard a parcheggio di mq. 190 insistente sul mapp. 914;
- a seguito della nota da parte del Settore Edilizia Convenzionata PG 2014/537666 del 29/12/2014, con la quale è stato invitato il Consorzio Insediamenti Produttivi Lido (C.I.P.A.L.) a verificare l'eventuale sussistenza di controinteressati e a formalizzarne l'interesse, è stata presentata un'ulteriore richiesta:
 - PG 2015/40090 del 28/01/2015 – Elettroimpianti Savio di Savio geom. Daniele – assegnatario dell'UMI n. 10 – richiesta area a standard parcheggio/verde di mq 250 insistente sul mapp. 913 o, in alternativa, l'area a standard a parcheggio di mq 190 insistente sul mapp. 914;

Dato atto che a seguito della manifestazione di interesse da parte di più operatori alla concessione della stessa area, con nota PG 2016/310213 del 29/06/2016 è stato proposto al Consorzio C.I.P.A.L. di operare, mediante propria assemblea, eventuale selezione tra i soci interessati al fine di assegnare le varie aree e che, come comunicato con nota PG 2016/363970 del 01/08/2016, stante conflitti di interesse tra i soci, il Consorzio non ha provveduto in tal senso;

Ritenuto

quindi, opportuno individuare parametri e criteri, ispirati a principi di oggettività e trasparenza, nonché eventuali titoli di precedenza e preferenza, ai quali attenersi per garantire una corretta e coerente assegnazione delle aree;

che, per la fattispecie, risulti congruo attribuire titolo di priorità ai richiedenti già concessionari delle aree direttamente confinanti con gli standard residuali monetizzati, al fine di ottenere una logica ricomposizione fondiaria in un unico

lotto;

Valutato:

quindi, che sia possibile soddisfare le seguenti richieste, in quanto trattasi di ambiti limitrofi alle aree concesse:

- PG 2014/296375 del 14/07/2014 - Cantiere Nautico Seressima di Gardi M e C - concessionario dell'UMI n. 4 – mappale 913 di mq. 250 circa;
- PG 2014/289263 del 09/07/2014 - Ettore Bertoldini Srl – concessionario delle UMI 5-6 – mappale 912 porzione di mq. 351 circa;
- PG 2014/172379 del 23/04/2014 - Tiso Alfredo & Figli Srl – concessionario dell'UMI n. 7 – mappale 914 di mq. 190;

diversamente non può essere accolta la richiesta PG 2015/40090 del 28/01/2015 - Elettroimpianti Savio di Savio geom. Daniele – assegnatario dell'UMI n. 10, in considerazione che le aree richieste non sono limitrofe all'area assegnata e sono contestualmente richieste da ditte aventi titolo di preferenza.

Ritenuto inoltre che:

- a tali ambiti non dovrà essere attribuita alcuna capacità edificatoria, affinché non sia variata la capacità edificatoria del P.I.P.;
- il valore dell'area è individuato pari all'attuale corrispettivo dovuto per la concessione in diritto di superficie e precisamente a € 38,24 al mq;
- potrà avere titolo all'assegnazione esclusivamente il concessionario che abbia già corrisposto la quota parte del corrispettivo della monetizzazione;
- i termini della durata, scadenza e le modalità di rinnovo della concessione delle aree saranno gli stessi della convenzione già sottoscritta;
- la concessione di tali ambiti dovrà avvenire con la sottoscrizione della relativa convenzione integrativa, entro 6 mesi dall'assegnazione dell'area, previa accettazione dell'avente titolo;

di mantenere nella piena proprietà e disponibilità alla A. C. la porzione del mapp. 912 di mq 439 circa, prospiciente l'UMI 5, anch'essa in piena proprietà della medesima A. C., al fine di ottenere una logica ricomposizione fondiaria in un unico lotto;

Visto lo schema di convenzione per la regolamentazione dei rapporti tra le parti, derivanti dalla concessione delle suddette aree (allegato A - schema di convenzione);

Visto l'art. 6 e 18 del vigente Regolamento per la Gestione dei Beni Immobili del Comune di Venezia;

Visto il Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000 “Testo Unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali” (T.U.E.L.) e ss.mm.ii.;

Visto il parere di regolarità tecnica espresso dal Direttore della Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile, e della Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali, per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 49 del D. Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii. nonché il parere di regolarità contabile della Direzione Finanza;

Sentite le commissioni consiliari competenti,

DELIBERA

- di consentire la concessione, in diritto di superficie, delle aree di proprietà comunale insistenti sul Nucleo Centro Nord del P.I.P. del Lido Terre Perse, già previste a standard urbanistico ad uso pubblico dalla variante di cui alla delibera di Giunta Comunale n. 92 del 16/03/2012, non più gravate da tale destinazione in conseguenza del procedimento di monetizzazione, alle seguenti condizioni;
 - a tali ambiti non dovrà essere attribuita alcuna capacità edificatoria;
 - il valore dell'area è individuato pari all'attuale corrispettivo dovuto per la concessione in diritto di superficie e precisamente a € 38,24 al mq.
 - potrà avere titolo all'assegnazione esclusivamente il concessionario che abbia già corrisposto la quota parte del corrispettivo della monetizzazione, determinato dai competenti uffici;

- i termini della durata, scadenza e le modalità di rinnovo della concessione delle aree saranno gli stessi della convenzione già sottoscritta;
 - la concessione di tali ambiti dovrà avvenire con la sottoscrizione della relativa convenzione, entro 6 mesi dall'assegnazione dell'area, previa accettazione dell'avente titolo, pena la decadenza fatte salve cause di forza maggiore accertabili dagli uffici competenti;
 - tutte le spese e ogni altro onere annesso e connesso, sono a carico esclusivo dei concessionari,
- di approvare i criteri per la concessione indicati nelle premesse;
 - di approvare lo schema di convenzione (allegato A - schema di convenzione) per la concessione delle suddette aree;
 - di dare mandato alla Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile di esperire tutti gli adempimenti necessari per dare esecuzione alla presente deliberazione e per la sottoscrizione dell'atto di costituzione del diritto di superficie mediante stipula di nuovo atto notarile, con spese, oneri e tasse a carico del soggetto avente titolo alla sottoscrizione, demandando la sottoscrizione dell'atto al Direttore o suo delegato;
 - di mantenere nella piena proprietà e disponibilità alla A. C. la porzione del mapp. 912 di mq 439 circa, prospiciente l'UMI 5, anch'essa in piena proprietà della medesima A. C., al fine di ottenere una logica ricomposizione fondiaria in un unico lotto;
 - le eventuali successive assegnazioni delle aree rimaste libere, o a seguito di rinuncia o decadenza, nel rispetto dei criteri stabiliti, potranno essere concesse con determina dirigenziale, fatta salva la richiesta contestuale di più ditte aventi tutte i medesimi requisiti. In tal caso la competenza spetterà alla Giunta Municipale.
 - Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa né diminuzione di entrata a carico del bilancio comunale, l'entrata starà a carico del capitolo 440103-305 - concessione in diritto di superficie.

ALLEGATI

- **Allegato A** (impronta:

1343777A423DD8051EEAD04E8CE715768ABD55C610B90E6E03C259D8E23FE19C)

- **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA** (impronta:

3B4D22C0D4FC54AFFA38F90BC8A9D0C5067332A2CC127CFB46354B92EA03462B)

- **PARERE TECNICO** (impronta:

315F2C2ED74D6E6203800D9EF261DA3AAEBC810AD912168E482047B64E9AA8D9)

- **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE FIRMATO DIGITALMENTE** (impronta:

94A54F64D3FC6D8770B9F5036565CDDD803D99A21AFE6E29DD1B047D605A52CA)

(Proposta di deliberazione n. 2019/1051 del 29/11/2019)

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto con firma digitale ai sensi degli artt. 20 e 21 e seg. D.Lgs. 82/2005.

Il Vice Segretario Generale
FRANCESCO VERGINE

Il Presidente
ERMELINDA DAMIANO