



Deliberazione n.3 del 02/02/2023 del CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Recepimento della proposta di Accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 tra Comune di Venezia e Venmar s.r.l per la riqualificazione e lo sviluppo a scopi residenziali e produttivi dell'area "ex Sky-Venmar", lungo via Malamocco al Lido di Venezia, località Terre Perse. Adozione della variante n. 92 al Piano degli Interventi.

L'anno 2023 il giorno 02 del mese di febbraio 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 la Presidente dott.ssa ERMELINDA DAMIANO.

Partecipa ed è incaricato della redazione del presente verbale il Segretario Generale dott.ssa SILVIA ASTERIA.

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

Risultano presenti/assenti al momento di adozione della presente deliberazione i seguenti componenti del Consiglio Comunale:

Pres.	Ass.		Pres.	Ass.		Pres.	Ass.	
X		Baglioni Alessandro	X		Gervasutti Nicola	X		Scarpa Alessandro
	X	Bazzaro Alex	X		Giusto Giovanni	X		Senno Matteo
X		Bettin Gianfranco	X		Martini Giovanni Andrea	X		Tagliapietra Paolo
	X	Brugnaro Luigi	X		Muresu Emmanuele	X		Ticozzi Paolo
X		Brunello Riccardo		X	Onisto Deborah	X		Tonon Cecilia
	X	Canton Maika		X	Pea Giorgia	X		Trabucco Gianluca
X		Casarin Barbara		X	Peruzzo Meggetto Silvia	X		Visentin Chiara
X		D'Anna Paolino	X		Reato Aldo		X	Visman Sara
X		Damiano Ermelinda	X		Rogliani Francesca	X		Zanatta Emanuela
X		De Rossi Alessio	X		Romor Paolo		X	Zecchi Stefano
X		Fantuzzo Alberto	X		Rosteghin Emanuele	X		Zingarlini Francesco
X		Gasparinetti Marco	X		Saccà Giuseppe	Pres.	Ass.	
X		Gavagnin Enrico	X		Sambo Monica	29	8	

Il Consiglio approva con il seguente esito:

Favorevoli n. 18: Brunello Riccardo, Casarin Barbara, D'Anna Paolino, Damiano Ermelinda, De Rossi Alessio, Gasparinetti Marco, Gavagnin Enrico, Gervasutti Nicola, Giusto Giovanni, Muresu Emmanuele, Reato Aldo, Rogliani Francesca, Romor Paolo, Scarpa Alessandro, Senno Matteo, Tagliapietra Paolo, Visentin Chiara, Zingarlini Francesco

Contrari n. 10: Baglioni Alessandro, Bettin Gianfranco, Fantuzzo Alberto, Martini Giovanni Andrea, Rosteghin Emanuele, Saccà Giuseppe, Sambo Monica, Ticozzi Paolo, Trabucco Gianluca, Zanatta Emanuela

Astenuti n. 1: Tonon Cecilia

Non Votanti n. 0

Oggetto: Recepimento della proposta di Accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 tra Comune di Venezia e Venmar s.r.l per la riqualificazione e lo sviluppo a scopi residenziali e produttivi dell'area "ex Sky-Venmar", lungo via Malamocco al Lido di Venezia, località Terre Perse. Adozione della variante n. 92 al Piano degli Interventi.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Edilizia privata e Ambiente

Premesso che

- Venmar s.r.l. è proprietaria di un compendio immobiliare (area Venmar) ad uso cantieristico produttivo di 11.840 mq catastali sito nell'isola del Lido di Venezia, in località Terre Perse, catastalmente censito al foglio 39, mappali 718, 721, 724, 809, che ospita l'omonimo cantiere;
- il cantiere Venmar si affaccia su di una darsena lagunare di circa 4.800 mq, di proprietà demaniale, utilizzata su concessione del Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche per il Veneto, Trentino Alto Adige e Friuli Venezia Giulia (reg. Conc. n. 8331 del 9 gennaio 2019);
- inoltre, in seguito ad apposita procedura, il 19/07/2022 Venmar s.r.l. ha sottoscritto contratto preliminare (Rep.n. 23855 Notaio Paolo Chiaruttini in Venezia, registrato a Venezia il 20/07/2022 al n. 19710/1T) per l'acquisto dell'area denominata ex Sky (foglio 39, mappale 844, di 6.953 mq), localizzata a sud ovest del cantiere e con esso confinante, da La Immobiliare Veneziana s.r.l. (IVe), Società controllata direttamente e indirettamente al 100% dal Comune di Venezia;
- l'area ex Sky è stata destinata ad uso residenziale con delibere di Consiglio comunale n. 84 del 18 marzo 2010 e n. 127 del 25 ottobre 2010 di approvazione del Piano delle Alienazioni e Valorizzazioni, in luogo della precedente destinazione urbanistica a "impianti sportivi"; provvedimenti al tempo impugnati dalla società Venmar s.r.l. presso il Tribunale Amministrativo Regionale del Veneto (T.A.R. VE - r.g. 395/2011. Venmar s.r.l. c/ Comune di Venezia), che ad oggi non si è ancora espresso nel merito, ritenendo che la nuova destinazione residenziale dell'area confinante potesse compromettere e limitare l'attività produttiva esercitata;
- l'area ex Sky è stata trasferita dal Comune di Venezia al Fondo Immobiliare Città di Venezia, in esecuzione della Deliberazione di Consiglio Comunale n. 95 del 30 luglio

2009, e successivamente ceduta dal predetto Fondo ad IVE s.r.l., con atto di compravendita (e contestuale accollo del debito residuo) del 15 marzo 2016 (notaio Chiaruttini n. repertorio 40517/19856);

- attualmente, l'area ex Sky è inutilizzata e versa da numerosi anni in stato di abbandono. Al suo interno sono stati rinvenuti stoccaggi di materiali provenienti da lavori eseguiti nell'isola del Lido;
- in seguito a numerosi incontri tenutisi fra il Comune, IVE e Venmar s.r.l., le parti hanno condiviso la necessità di procedere ad una riqualificazione complessiva dell'ambito in esame, comprendente sia l'area Venmar, sia l'area ex Sky, attraverso una progettazione unitaria capace di garantire la coerenza e qualità dell'intervento, un'adeguata e razionale distribuzione delle funzioni produttive e residenziali e la sistemazione del fronte lungo via Malamocco, con la realizzazione di un percorso pedonale e di parcheggi pubblici, anche a servizio degli impianti sportivi prossimi all'ambito d'intervento;
- con il contratto preliminare di compravendita con IVE, Venmar s.r.l. si è impegnata ad assumere a proprio carico le operazioni e i costi di smaltimento degli stoccaggi sopra citati (costi stimati da tecnico abilitato incaricato dalla stessa Venmar s.r.l. in € 743.401,00), con la condizione, risolutiva del preliminare, che sia approvata dal Consiglio comunale una variante urbanistica che consenta la riqualificazione complessiva dell'intero ambito ex Sky-Venmar sulla base di un progetto unitario, con l'adeguamento delle previsioni edificatorie e una nuova distribuzione delle funzioni residenziali e produttive;
- con lo stesso contratto preliminare, Venmar s.r.l. si è impegnata a rinunciare, prima della stipula del contratto definitivo di compravendita, a tutti i contenziosi in essere avviati nei confronti del Comune di Venezia;
- inoltre, con lo stesso contratto preliminare, IVE ha autorizzato Venmar s.r.l. a presentare al Comune le istanze finalizzate a realizzare il progetto di riqualificazione dell'area;

Vista la proposta di Accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004, presentata da Venmar s.r.l. con PG/2022/0307494 del 08/07/2022, come integrata e modificata con PG/2022/0369752 del 18/08/2022 e PG 2022/0451672 del 03/10/2022, costituita dai seguenti elaborati allegati alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato 1**):

- Schema di Accordo

- Progetto Unitario, costituito da:

Relazione descrittiva del progetto

T.1. Estratto VPRG: ZTO

T.2. Estratto VPRG: destinazioni d'uso

T.3. Estratto tavola 4 PAT

T.4. Documentazione fotografica

- T.5. Individuazione catastale
- T.6. Individuazione catastale proprietari attuali
- T.7. Planivolumetrico stato di fatto
- T.8. Aree oggetto della permuta
- T.9. Situazione dopo permuta, ad immobili demoliti
- T.10. Planivolumetrico di progetto
- T.11. Ipotesi progettuale generale
- T.12. Ipotesi progettuale percorso pedonale alberato e parcheggi lungo via Malamocco
- T.13. Immagine virtuale/1
- T.14. Immagine virtuale/2

Relazione illustrativa percorso pedonale alberato e parcheggi lungo via Malamocco e computo metrico estimativo

- Rapporto Ambientale Preliminare
- Dichiarazione non necessità di Valutazione di Incidenza

Dato atto che la proposta prevede, in sintesi:

- la progettazione unitaria dell'intervento di sviluppo e riqualificazione complessiva dell'ambito, a destinazione residenziale e produttiva, con un'articolata e razionale distribuzione delle funzioni sul suolo;
- la demolizione degli attuali edifici produttivi di Venmar s.r.l., di 2.230 mq, e la realizzazione di un nuovo edificio produttivo di 2.620 mq, a fronte di una capacità edificatoria produttiva prevista dallo strumento urbanistico vigente per l'area Venmar di 9.472 mq;
- la realizzazione di residenza per 4.867 mq (capacità edificatoria già prevista dallo strumento urbanistico vigente per l'area ex Sky) e di nuovi spazi per commercio al minuto e pubblici esercizi per 1.888 mq, con esclusione delle medie strutture commerciali (con superficie di vendita superiore a 250 mq);
- l'adeguamento del fronte lungo via Malamocco, attraverso la realizzazione di una fascia alberata ad uso pubblico (1.770 mq circa) con percorsi pedonali, pista ciclabile e parcheggi, anche a servizio della attività sportive presenti a confine con l'ambito di progetto, e la cessione al Comune delle aree di proprietà Venmar s.r.l. interessate dalla realizzazione delle opere (1.410 mq circa);
- la cessione a Venmar s.r.l., a parziale compensazione, di una porzione di circa 590 mq (parte non interessata dai lavori di realizzazione della fascia ad uso pubblico) dell'area "ex Porticciolo" di proprietà comunale (facente parte del mappale 1008), abbandonata da anni, in modo consentire il corretto allineamento fra aree private e spazi pubblici. L'Accordo prevede la demolizione del manufatto fatiscente di circa 200 mq insistente sull'area, a cura e spese della Parte Attuatrice;

- l'adeguamento della configurazione e dimensione della darsena alle nuove funzioni da insediare, previa autorizzazione degli enti competenti;

Atteso che

- il Piano di Assetto del Territorio individua l'area oggetto di intervento come zona di urbanizzazione consolidata;
- il Piano degli Interventi (Variante al PRG per l'Isola del Lido) classifica il compendio come segue:
 - mappali 718, 721, 724 e 809 (area Venmar), così come i mappali 719, 722 e 725 che compongono la darsena, "Zona B1 - novecentesca non di pregio" (tavola B1) con destinazione d'uso "L - Attività ed attrezzature secondarie: industria e artigianato" (tavola B3);
 - mappale 844 (area ex-Sky), "Zona B1 - novecentesca non di pregio" con destinazione "G - Residenza: nuove aree residenziali";
 - mappale 1008 (porzione ex Porticciolo), "Zona B1 - novecentesca non di pregio" con destinazione "C - Aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport: impianti sportivi di base", standard urbanistico di quartiere numero 54 (tavola B6 - Campo Calcio Terre Perse). Sull'area insiste un edificio abbandonato (NCEU, foglio 39, mappale 1008, subalterno 2) di circa 200 mq, classificato "M - Attività ed attrezzature terziarie edifici e pertinenze: esercizi pubblici" (di cui l'Accordo prevede la demolizione);
- inoltre, il Piano di Classificazione Acustica, approvato con delibera del Consiglio comunale n. 39 del 10 febbraio 2005, individua le aree ex-Sky ed ex Porticciolo in classe "III - Aree di tipo misto" e l'area Venmar in classe "V - Aree prevalentemente industriali".

Dato atto che l'Accordo di pianificazione proposto comporta la modifica delle previsioni urbanistiche sopra richiamate, consistente nell'assoggettamento dell'ambito ex-Sky-Venmar ad una progettazione unitaria, con una nuova distribuzione delle funzioni sul suolo, la riduzione della capacità edificatoria produttiva a favore di funzioni di servizio alla residenza (esercizi di vicinato e pubblici esercizi) e l'individuazione di una fascia alberata ad uso pubblico lungo via Malamocco, di collegamento fra gli impianti sportivi localizzati ai due capi opposti del compendio, da destinare a parcheggi e viabilità ciclabile e pedonale;

Ritenuto che l'Accordo di pianificazione proposto sia di rilevante interesse pubblico, poiché:

- consente un migliore sviluppo delle previsioni edificatorie residenziali e il risanamento ambientale dell'area ex Sky, oggetto di preliminare di compravendita fra Ive e Venmar s.r.l., all'interno di un progetto di più ampio respiro che mira alla riqualificazione

complessiva dell'intero ambito interessato dall'Accordo, sostenendo l'offerta residenziale e di servizi alla residenza nell'isola del Lido;

- prevede la permanenza e l'ammodernamento delle strutture del cantiere nautico, salvaguardando un'attività produttiva tipica della laguna di Venezia, la cui tutela rappresenta un obiettivo di particolare rilievo nelle politiche di governo del territorio dell'Amministrazione;
- prevede la realizzazione di un'ampia fascia alberata ad uso pubblico di collegamento e a servizio degli impianti sportivi adiacenti alle aree oggetto dell'Accordo, riqualificando, al contempo, l'intero fronte del compendio lungo via Malamocco;
- infine, conferisce all'area un assetto urbanistico definitivo di alta qualità, dando attuazione alla previsione del PAT che classifica l'ambito come zona di urbanizzazione consolidata, demandando al Piano degli interventi la definizione puntuale degli assetti e delle destinazioni d'uso;

Ritenuto, per i motivi sopra espressi, di accogliere la proposta di Accordo presentata e di procedere, di conseguenza, all'adeguamento degli strumenti urbanistici, in modo da consentire la riqualificazione e lo sviluppo a scopi residenziali e produttivi dell'area ex Sky-Venmar;

Visto il "Documento di variante urbanistica" allegato alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato 2**);

Visto il documento della Società Smart Land srl "Stima del beneficio pubblico ovvero del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4 lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001 generato dall'Accordo Pubblico Privato relativo ad un insediamento residenziale-produttivo sito in Lido di Venezia, Terre Perse, via Malamocco n.75", trasmesso dal Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili con nota PG/2022/0294068 del 01/07/2022 e depositato nel fascicolo informatico, con cui si stima in € 14.380,02 l'importo del contributo straordinario determinato dall'Accordo;

Visto il documento PG/2022/0306694 del 08/07/2022 della Società Smart Land srl di "Stima del valore delle aree oggetto di reciproca cessione tra Comune di Venezia e Venmar srl", depositato nel fascicolo informatico, con cui si attesta la congruità del valore di 50 €/mq stabilito convenzionalmente dall'Accordo (art. 5);

Visto il parere favorevole (PG/2022/0398549 del 07/09/2022) espresso dal dirigente del Settore Viabilità Venezia Centro Storico e Isole, Energia e Impianti, sul progetto di massima delle opere di urbanizzazione contenuto nella proposta di Accordo, depositato nel fascicolo informatico;

Vista la Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";

Visto

- il parere di regolarità tecnico-amministrativa espresso dal Dirigente del Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione, per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;
- il parere di regolarità contabile espresso dal Direttore dell'Area Economia e Finanza, per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Visto il parere delle Municipalità competenti espresso ai sensi dell'art. 23 dello Statuto comunale e dell'art. 6 del Regolamento delle Municipalità (vedi allegato);

Sentite le Commissioni Consiliari competenti;

DELIBERA

1. recepire la proposta di Accordo ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 per la riqualificazione e lo sviluppo a scopi residenziali e produttivi dell'area ex Sky-Venmar lungo via Malamocco, al Lido di Venezia, presentata da Venmar s.r.l. con PG/2022/0307494 del 08/07/2022, come integrata e modificata con PG/2022/0369752 del 18/08/2022 e PG 2022/0451672 del 03/10/2022, e allegata alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato 1**), sussistendo le ragioni di rilevante interesse pubblico richiamate in premessa;
2. adottare contestualmente la variante al Piano degli Interventi n. 92 e la Variante al Piano di Classificazione Acustica, come da "Documento di variante urbanistica" allegato alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato 2**);
3. disporre che, fermo restando l'obbligo del rispetto di ogni disposizione di legge in materia di inquinamento acustico ed atmosferico e di compatibilità fra attività produttive e residenziali/commerciali, Venmar s.r.l., o in suoi aventi causa, diano evidenza della presenza dell'attività produttiva in tutti gli atti di compravendita, locazione o comunque riguardanti altri diritti reali relativi alle abitazioni e ai locali ad uso commerciale, e tengano indenne l'amministrazione comunale da qualsiasi eventuale richiesta risarcitoria derivante dalla compresenza di tali attività;
4. dare atto che, dopo l'adozione della variante, dovranno essere raggiunte le intese previste dall'art. 28 della L.R. 11/2004, relativamente agli ambiti di proprietà demaniale;

5. dare atto che, dopo l'adozione, la Variante sarà sottoposta al procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica;
6. dare mandato all'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile di pubblicare la variante (art. 18, commi da 3 a 6, della L.R. 11/2004) e di svolgere ogni altra attività necessaria all'approvazione e al perfezionamento della stessa;
7. dare atto che l'Accordo sarà sottoscritto dal Direttore dell'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile, o suo delegato, successivamente all'approvazione definitiva della variante.

LA PRESENTE DELIBERAZIONE NON COMPORTA IMPEGNO DI SPESA E/O DIMINUZIONE DI ENTRATE.

ALLEGATI

- **Allegato 2 - Documento di Variante Urbanistica** (impronta: DDD0AC93536B446E3D1BB3820D7963B8E8147B6CC2EE3DB665C0D44A98F32098)
- **Allegato 1 - Proposta di Accordo** (impronta: B6F394896B972DD488252F3EEA2BB7BB6D3A5A9BCF684952047324576CE42E2D)
- **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA** (impronta: E5C92E55C37AB96DBD1F8E2AACF857B96968158866AFC86CC59CB2E29077217D)
- **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE FIRMATO DIGITALMENTE** (impronta: 57AEEC1612F48A0BCB504FEF7183BC398B4505357458454F5D069634F9651181)
- **Parere Municipalità** (impronta: 8F78DA2C2D3FBD84B1B45D7810EFAEB1188968CBB09FEC348EEF5A30F0D32A36)

(Proposta di deliberazione n. 2022/1054 del 30/09/2022)

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 Segretario Generale
SILVIA ASTERIA

La Presidente
ERMELINDA DAMIANO