

CITTA' DI
VENEZIA



AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO E CITTÀ SOSTENIBILE

**Accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004 tra Comune di Venezia e Alberoni s.r.l. per l'area "La Fontaine" al Lido di Venezia.
Variante n. 35 al Piano degli Interventi.
Controdeduzione alle osservazioni pervenute e approvazione.**

ALLEGATO 2

Relazione Istruttoria

Relazione istruttoria

Con delibera n. 58 del 24 ottobre 2019, il Consiglio comunale ha recepito la proposta di Accordo di pianificazione, ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004, tra Comune di Venezia e Alberoni s.r.l. per la riqualificazione dell'area "La Fontaine" al Lido di Venezia, adottando contestualmente la Variante n. 35 al Piano degli Interventi.

La proposta di Accordo, presentata da Alberoni s.r.l con PG/2019/0155431 del 25 marzo 2019 e successivamente integrata e modificata con PG/2019/0202180 del 16 aprile 2019 e allegata alla deliberazione 58/2019, è composta dai seguenti documenti:

- Proposta di Accordo;
- Progetto Unitario;
- Schema di convenzione per la gestione dell'impianto sportivo;
- Stima del valore delle aree e determinazione del beneficio pubblico;
- Opere di urbanizzazione;
- Cronoprogramma dei singoli interventi;
- Rapporto ambientale preliminare per la verifica di assoggettabilità a VAS;
- Relazione esplicativa di non necessità di Valutazione di Incidenza.

La proposta di Accordo prevede, in sintesi:

- la cessione da parte del Comune ad Alberoni s.r.l. dei terreni di sua proprietà (individuati come "porzione di terreno A" e "porzione di terreno B"), per un importo complessivo di € 1.161.808;
- la modifica della destinazione urbanistica di parte del compendio (foresteria esistente e aree comunali in cessione) da area attrezzata a parco per il gioco e lo sport ad attrezzature ricettive, che determina un contributo straordinario a favore del Comune di € 347.937, calcolato nei modi stabiliti dai regolamenti comunali vigenti;
- il completamento da parte di Alberoni s.r.l. del nuovo centro natatorio (già in parte realizzato al tempo dell'adozione della variante sulla base di specifici titoli edilizi), da convenzionare ad uso pubblico, costituito da una vasca di lunghezza 50 m, omologata per competizioni nazionali con i relativi servizi, da un'ulteriore vasca di circa 235 mq adatta anche a famiglie e bambini, dalle aree scoperte di pertinenza e dalla relativa viabilità di accesso;
- la demolizione a cura di Alberoni s.r.l. dei corpi di fabbrica attualmente presenti nei terreni del Comune oggetto di cessione (bocciofila e magazzini del Pronto Intervento Comunale per le manutenzioni), inclusa la bonifica da materiali inquinanti (importo stimato in € 150.000);
- la realizzazione a cura di Alberoni s.r.l. della una nuova sede del servizio di Pronto Intervento in un'area di proprietà comunale in via Malamocco, per un valore stimato di € 450.000;
- la realizzazione a propria cura e spese di un nuovo campo da bocce all'interno del centro sportivo Ca' del Moro, convenzionato ad uso pubblico.

La delibera di adozione e i relativi allegati sono stati depositati a disposizione del pubblico per sessanta giorni consecutivi, dal 15 novembre 2019 al 14 gennaio 2020, data di scadenza per la presentazione delle osservazioni. In tale periodo, e fino alla data di protocollo della delibera di approvazione, sono pervenute n. 3 osservazioni, tutte entro i termini stabiliti. Tali osservazioni sono state oggetto delle necessarie controdeduzioni (Allegato 1 alla delibera di approvazione).

Con parere motivato n. 104 del 3 settembre 2020 (Allegato 5 alla delibera di approvazione), la Commissione Regionale VAS ha stabilito di non assoggettare la variante a VAS, fornendo alcune condizioni e prescrizioni di natura attuativa.

Con la citata delibera n. 58 del 24 ottobre 2019, il Consiglio Comunale ha prescritto una serie di modifiche (sulla base delle osservazioni formulate dagli uffici competenti sui diversi aspetti del progetto), da recepire nell'Accordo in sede di approvazione definitiva, che di seguito si richiamano puntualmente.

Proposta di Accordo.

Gli interventi previsti dall'Accordo a carico di Alberoni s.r.l. di demolizione della bocciofila esistente e degli edifici del Pronto Intervento comunale, con la bonifica delle relative aree, per un importo dei lavori stabilito in modo forfettario in € 150.000, sono stati portati in detrazione al prezzo di vendita dei terreni (essendo un fattore di diminuzione del valore degli stessi), stralciando l'importo dalle voci che compongono il "beneficio pubblico", senza modifica del dato economico complessivo dell'operazione (art. 3.1. e Tabella art. 6.5.). Inoltre, è stato adeguato l'art. 3 eliminando la previsione del pagamento in due fasi dell'acquisto della porzione di terreno A, non essendo più previsto di anticiparne la cessione rispetto all'approvazione della variante.

È stato adeguato l'articolo 2, eliminando i commi superflui e inserendo alcune prescrizioni in materia di viabilità (2.2.).

Sono state recepite (articolo 8.8. dell'Accordo) le prescrizioni contenute al punto 8 della delibera di adozione riguardanti il completamento delle opere di urbanizzazione previste dal limitrofo Piruea "La Fontaine", non ancora attuate.

All'art. 10 sono stati aggiunti i commi 10.8. e 10.9. contenenti precisazioni in merito ai lavori di urbanizzazione e ai frazionamenti delle aree.

È stato aggiornato l'art. 12 con alcune precisazioni sulla consegna al Comune del nuovo edificio del Pronto Intervento (12.2.).

Infine, il proponente ha inserito nello schema di Accordo i riferimenti alla società VENEZIA FDC s.r.l., cui Alberoni s.r.l. ha ceduto la nuda proprietà dei beni, mantenendo l'usufrutto. Alberoni s.r.l. rimane comunque parte attuatrice dell'Accordo.

Progetto Unitario.

Negli elaborati di progetto, i parcheggi per i pullman di fronte all'ingresso della struttura sportiva sono stati sostituiti da parcheggi per automobili, per una maggiore coerenza con le caratteristiche della viabilità, ed è stato previsto un marciapiede opportunamente collegato verso via Bembo e verso il canale con i restanti marciapiedi presenti nell'area, in luogo della pista ciclabile.

Schema di convenzione per la gestione dell'impianto sportivo.

All'art. 3, il periodo di apertura al pubblico è stato esteso all'intero periodo di apertura stagionale dell'impianto (anziché dal 1 giugno al 31 agosto). All'art. 7 è stata soppressa la previsione che consentiva di adeguare le tariffe di ingresso a partire dal secondo anno di apertura dell'impianto in rapporto ai costi di gestione.

Stima del valore delle aree e determinazione del beneficio pubblico.

I calcoli sono stati aggiornati prevedendo la detrazione dal valore di vendita delle aree comunali del costo di demolizione degli edifici e della relativa bonifica, per un importo di euro 150.000, nell'invarianza del quadro economico complessivo dell'operazione. Tale importo era individuato come "beneficio pubblico" nel documento adottato.

Opere di urbanizzazione.

Nel documento è stato eliminato il passaggio dove si prevedeva che il Comune indicasse la gara per l'affidamento dei lavori, ponendo tale obbligo a carico della parte attuatrice. Inoltre, il computo metrico estimativo e il quadro economico sono stati corretti sulla base delle variazioni della "Proposta di Accordo" e del "Progetto Unitario".

Cronoprogramma.

Il documento è stato aggiornato, come prescritto dal Consiglio nella delibera di adozione.

Infine, nel documento "Variante urbanistica" è stata inserita l'esatta superficie dell'area a destinazione sportiva prevista dalla proposta di Accordo, pari a 5.270 mq, in luogo dei 5.400 mq riportati per mero errore materiale nel documento adottato (Progetto Unitario n°13: Scheda Urbanistica, pag. 21).

Alla delibera di approvazione definitiva della variante vengono allegate le versioni aggiornate dei documenti "Proposta di accordo di pianificazione" (Allegato 3) e "Variante Urbanistica" (Allegato 4).