

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 1

Controdeduzioni alle Osservazioni

1. INTRODUZIONE

Con delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 24 ottobre 2019, è stata recepita la Proposta di Accordo di pianificazione tra Comune di Venezia e Alberoni s.r.l., ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/2004, e adottata la variante al Piano degli Interventi n. 35.

La delibera di Consiglio Comunale n. 58 del 24 ottobre 2019 e i relativi allegati sono stati depositati a disposizione del pubblico dal 15 novembre 2019 al 14 gennaio 2020, data di scadenza per la presentazione delle osservazioni.

Entro i termini stabiliti dall'avviso di pubblicazione e fino alla data di stesura del presente documento, sono pervenute le seguenti 3 osservazioni:

- 1 PG/2019/643547 del 23/12/2019;
- 2 PG/2020/019895 del 13/01/2020;
- 3 PG/2020/019890 del 13/01/2020.

Le osservazioni sono depositate presso l'Ufficio Procedure Urbanistiche della Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile.

Di seguito è riportato il testo integrale delle osservazioni pervenute con le relative controdeduzioni.

2. CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

OSSERVAZIONE

Formulo la presente, in nome e per conto di Alberoni s.r.l., in persona del legale rappresentante protempore dott. Fabrizio Decol, che sottoscrive per ratifica, quali osservazioni alla proposta di Variante così come risultante a seguito dell'approvazione dell'emendamento, con particolare riferimento al punto 15.

Con il punto 15, la Delibera subordina il rilascio dell'agibilità anche degli edifici già autorizzati ed ormai in fase di ultimazione ("l'agibilità degli edifici privati è subordinata al preventivo collaudo di tutte le opere di cui all'art. 2.1, e all'omologazione dell'impianto natatorio") al collaudo di tutte le opere diversamente dalla proposta di accordo che limitava all'avveramento di questa condizione solo l'agibilità degli edifici realizzati in ragione dell'acquisto dei nuovi terreni.

Tale modifica, che rappresenta sostanziale alterazione degli equilibri fatti propri nella proposta di accordo, non può essere recepita dalla mia assistita.

Diversamente, pur avendo già fornito ampia garanzia fideiussoria circa l'assolvimento degli oneri assunti per la conclusione dell'iter della Variante, Alberoni s.r.l. è disponibile ad integrare la proposta con l'assunzione di un ulteriore impegno che assicuri anche la tempestività nella realizzazione delle opere, pur essendo evidente che sia interesse primario della stessa Alberoni s.r.l. condurre a termine l'intervento nel più breve lasso di tempo possibile.

Specificamente, Alberoni s.r.l. è disponibile ad integrare l'accordo con la seguente previsione:

"13.8 A garanzia della tempestiva ultimazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art.2.1, Alberoni garantisce che:

- 1. i progetti definitivi delle opere verranno depositati in Comune entro 3 mesi dalla data di sottoscrizione dell'accordo;*
- 2. il bando per l'assegnazione delle opere verrà pubblicato entro 4 mesi dall'approvazione dei progetti definitivi da parte del Comune con il rilascio del permesso a costruire o comunque del titolo abilitativo necessario;*
- 3. i lavori di realizzazione delle opere avranno inizio entro 4 mesi dalla chiusura della procedura di loro assegnazione, termine sospeso in caso di eventuale impugnazione del suo esito;*
- 4. l'ultimazione dei lavori e l'invito al collaudo al Comune dovrà avvenire entro il termine di 18 mesi dall'inizio dei lavori.*

Il mancato rispetto dei termini di cui ai punti che precedono comporterà il maturare di una penale di € 400,00 al giorno il cui pagamento viene garantito da polizza fideiussoria di € 300.000".

Preciso sin d'ora che in caso di conferma del punto 15 dell'emendamento, la proposta di Alberoni s.r.l. deve intendersi revocata senza ulteriore avviso, in quanto l'impossibilità di utilizzo della struttura già realizzata ed assentita ne comporterebbe un deperimento finanziariamente non sostenibile. Pertanto, le opere verranno concluse secondo i permessi in vigore e l'attività avviata nei termini già approvati.

CONTRODEDUZIONE

Con apposito emendamento in sede di adozione della delibera in esame, il Consiglio comunale ha ritenuto di subordinare l'agibilità degli edifici privati alla realizzazione e collaudo delle opere di urbanizzazione entro e fuori ambito e all'omologazione dell'impianto natatorio, in modo da garantire nella massima misura la puntuale realizzazione degli interventi d'interesse pubblico previsti dall'accordo.

Si ritiene che tale volontà del Consiglio non possa essere disattesa.

In attesa del collaudo delle opere d'interesse pubblico, il proponente ha comunque la possibilità di ottenere l'agibilità per gli usi consentiti dai titoli edilizi già rilasciati (foresteria sportiva).

PARERE

Contrario

OSSERVAZIONE

L'osservazione è articolata in 16 punti, che si riportano a seguire, con le relative controdeduzioni.

Punto n. 1 insussistenza di rilevante interesse pubblico

L'intervento proposto in accordo pubblico/privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 non appare di "rilevante interesse pubblico", dal momento che parte della superficie dell'area destinata a parco ed attrezzature sportive viene trasformata in strutture ricettive, senza che vi sia una reale e uguale compensazione di spazi pubblici o di uso pubblico. Di fatto vengono, ancora una volta, sottratti spazi pubblici alla collettività con interventi frammentari e non integrati in un progetto di pianificazione organica e complessiva del territorio. Per avere maggiore credito e validità, l'interesse pubblico perseguito dalla presente proposta d'intervento dovrebbe avere un maggiore e più rilevante interesse pubblico delle prescrizioni e funzioni assunte dal P.I. vigente per le stesse aree.

CONTRODEDUZIONE

La delibera n. 58/2019 di recepimento dell'accordo e adozione della variante dà ampiamente conto della sussistenza di diversi profili di interesse pubblico, il cui riconoscimento è prerogativa del Consiglio comunale.

PARERE

Contrario

Punto n. 2 variante parziale al P.I. senza valutazione delle altre proposte pervenute

La procedura adottata, della presente, puntuale, variante parziale al P.I. appare non conforme alle disposizioni dell'art. 4 delle Norme Tecniche del PAT (*"Il P.I. attua il P.A.T. e può essere redatto in unica soluzione estesa all'intero territorio comunale o per singoli Ambiti Territoriali Omogenei o con provvedimenti parziali."*) e contraddittorio con gli intendimenti espressi nel Documento del Sindaco per il Piano degli interventi (illustrato in Consiglio Comunale il 15 giugno 2016), che prevede di procedere con la redazione del P.I. esteso all'intero territorio comunale o per ATO o per ambiti tematici. Tanto più che, mentre il progetto di impianti sportivi poteva attuarsi con intervento diretto, la proposta di modifica della destinazione d'uso di una parte consistente dell'area da foresteria a strutture ricettive, richiede una variante di P.I. da attuarsi in accordo pubblico/privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, attraverso una preliminare e complessiva valutazione in ambito territoriale delle infrastrutture e servizi presenti e necessarie per il nuovo intervento. La proposta di accordo pubblico/privato è, invece, stata presentata all'Amministrazione Comunale il 25 marzo 2019, cioè dopo la delibera di Giunta comunale n. 273 del 26 luglio 2018, di valutazione dei progetti e delle proposte progettuali pervenute in seguito all'avviso pubblico, approvato con delibera di Giunta n. 299 del 18/10/2016, per la definizione degli indirizzi e delle priorità per l'inserimento nel P.I. La valutazione del progetto in questione non è stata portata all'approvazione del Consiglio Comunale al quale dunque, con il presente provvedimento si propone una singola variante al P.I. senza tuttavia che il Consiglio Comunale possa svolgere alcuna previa valutazione complessiva delle molte proposte pervenute per il Piano degli Interventi.

Ciò è aggravato dal fatto che le proposte raccolte non sono state pubblicate e dunque non sono oggettivamente a conoscenza dei consiglieri pur essendone stata disposta la pubblicazione dalla stessa citata deliberazione 273/2018. Si osserva dunque che tale omissione deve essere immediatamente sanata e che previamente all'approvazione della presente variante il Consiglio Comunale deve provvedere alla valutazione complessiva delle proposte pervenute dalla cittadinanza in seguito all'avviso pubblico, approvato con delibera di G.C. n. 299 del 18/10/2016.

CONTRODEDUZIONE

Relativamente al primo rilievo, non si ravvisa alcuna contraddizione con il disposto del Piano di Assetto del territorio, giacché la delibera in esame rappresenta proprio uno di quei provvedimenti parziali, ex articolo 6 della legge regionale 11/2004, cui si fa ampio riferimento al citato articolo 4 delle Norme Tecniche del PAT, e ancor più dettagliatamente all'articolo 46.

Il Documento del Sindaco per il Piano degli Interventi 2015 - 2020 (in fase di aggiornamento) prevede (capitolo 3 - Gli ambiti tematici di intervento) che *"Il Piano degli Interventi, come disposto dalla L.R. 11/2004 può essere redatto in un'unica soluzione estesa all'intero territorio comunale, per Ambiti Territoriali Omogenei o con provvedimenti parziali"* e individua quale oggetto di tali provvedimenti parziali *"parti limitate di territorio"* e/o *"ambiti tematici d'intervento"*. Inoltre, al paragrafo 4.3 (Trasformare), individua - tra le azioni specifiche per trasformare - lo strumento dell'accordo pubblico/privato, che definisce come segue: *"rappresenta un modo per dare spazio a soggetti attuatori privati che, nel proporre un'idea progettuale, trovano sponda nell'Amministrazione interessata a negoziare le possibili trasformazioni in*

cambio di un beneficio pubblico concretizzabile in monetizzazioni economiche o in opere di pubblica utilità, sempre a discrezione dell'Amministrazione."

Il provvedimento in esame appare dunque perfettamente in linea con il Documento del Sindaco.

Infine, le considerazioni in merito alla delibera di GC n. 273 del 26/07/2018 non hanno alcuna attinenza con il procedimento in esame. La delibera contiene la valutazione preliminare delle proposte pervenute nell'ambito di un processo di consultazione pubblica avviato con l'avviso approvato con Delibera di GC 299/2016, che rappresenta solo una parte dell'attività di pianificazione urbanistica svolta dall'amministrazione e non impedisce in alcun modo l'adozione di atti di pianificazione non legati a quel processo.

PARERE

Contrario

Punto n. 3 insussistenza delle debite forme di consultazione e partecipazione

Nella delibera non viene esplicitato quando e come sono state eseguite le forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione previste dal comma 2 dell'art. 18 della L.R. 11/2004, e, dal combinato disposto dell'art. 23 dello Statuto Comunale e dell'art. 6 del Regolamento Comunale delle Municipalità. Si chiede di riportare le date e precisare le modalità di consultazione. Ove queste non avessero avuto luogo si dovrà riavviare l'iter.

CONTRODEDUZIONE

L'art. 18, comma 2, della LR 11/2004 stabilisce: *"Il piano degli interventi è adottato e approvato dal consiglio comunale. L'adozione del piano è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati."*

Si tratta di una disposizione di carattere generale che riguarda l'adozione del Piano degli Interventi e non fornisce alcuna specifica indicazione in rapporto alle forme di consultazione preventiva da adottare, demandando evidentemente la scelta alle Amministrazioni interessate.

Sebbene il procedimento di adozione e approvazione del Piano degli Interventi sia esteso anche alle sue varianti (comma 8 dello stesso articolo 18), l'Amministrazione può utilizzare forme di consultazione proporzionate al tipo di provvedimento da adottare, a seconda che si tratti di un nuovo piano urbanistico generale o di una variante puntuale al piano vigente.

A tale proposito è utile richiamare, un passo della Sentenza del TAR Veneto, Seconda Sezione, n. 922 del 6/4/2011, sul tema in esame:

"3.6.1. Si può ora passare al sesto motivo, nella cui prima parte si lamenta la violazione dell'art. 18, II comma, l.r. 11/2004, il quale prevede espressamente che l'adozione del P.I. è preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati, che l'Amministrazione comunale di (...) avrebbe qui omesso.

3.6.2. La censura è infondata, anzitutto perché la genericità della disposizione, sia quanto alle procedure, che per i soggetti da coinvolgere, esclude che l'omissione di tale adempimento possa essere sanzionata con l'invalidità dell'intero strumento urbanistico, essendo comunque adeguatamente garantita la partecipazione della popolazione residente attraverso il deposito dello strumento dopo la sua adozione ex art. 18, III comma, cit.

3.6.3. È dunque da ritenere che la previsione indichi l'opportunità di seguire un modello partecipativo, senza peraltro imporlo all'Ente, il quale valuterà discrezionalmente quale seguito darvi.

Per tutte le varianti puntuali fino ad ora adottate, il Comune ha ritenuto adeguata, quale forma di consultazione preventiva, la discussione in seduta pubblica presso le Commissioni e i Consigli delle Municipalità territorialmente competenti, che devono esprimere il proprio parere su tutti gli atti di pianificazione urbanistica, come previsto dalla Statuto comunale. Tale modalità di consultazione è esplicitamente prevista nella scheda n. 495 che disciplina il procedimento di approvazione del Piano degli Interventi e delle sue varianti, allegata (sub 9) alla delibera di Giunta comunale n. 276 del 01/01/2018.

PARERE

Contrario

Punto n. 4 errate considerazioni degli standard urbanistici

Poiché la Variante va ad incidere sulla dotazione di standard pubblico e di uso pubblico, riducendo quanto previsto nell'area dal P.I. vigente, la delibera potrebbe contenere elementi di illegittimità per la mancanza di una preventiva verifica della dotazione complessiva per l'ATO del Lido e per ciascuna categoria degli standard urbanistici prescritti dall'art. 31 della L.R. Veneto 11/2004, in modo da tener conto delle dotazioni esistenti e di progetto previste dal P.I. Non vengono considerati e, pertanto individuati e computati, gli standard pubblici generati dalla nuova struttura turistico ricettiva (mq. 15 ogni 100 mc edificati), ai sensi dell'art. 31, c. 3 della L.R. 11/2004. Inoltre, si osserva che, a differenza di quanto affermato nell'Allegato D - Variante Urbanistica, gli spazi destinati a standard pubblico o di uso pubblico vengono più che dimezzati. Infatti, la V.P.R.G. per l'isola del Lido prevede l'intero ambito a standard pubblico o di uso pubblico per complessivi mq. 10.941 (mq. 7.480 di attrezzature sportive di progetto e mq. 3.461 di attrezzature sportive esistenti), mentre il progetto in esame prevede una superficie a standard urbanistico di circa mq. 5.800, e non considera i mq. 656 generati dal cambio di destinazione d'uso.

La realizzazione del nuovo campo di bocce e delle nuove strutture per il servizio di primo intervento non costituiscono nuova superficie a standard urbanistico poiché tali opere sarebbero ubicate in aree già destinate a standard (dalla V.P.R.G.). Nel caso specifico del campo di bocce si osserva che l'intervento può essere realizzato senza rientrare all'interno dell'accordo pubblico/privato della variante urbanistica adottata; ma applicando semplicemente l'art. 3 delle NTA del vigente P.I., il quale prevede che le opere e i servizi pubblici o di uso pubblico, che costituiscono standard urbanistico, possono essere realizzate e gestite dal privato proprietario delle aree in cui tali destinazioni sono previste dal piano, purché siano convenzionate con il Comune.

CONTRODEDUZIONE

La delibera in esame interviene per dare completezza ad un progetto già autorizzato con permesso di costruire prot. 2008/239155 del 06/06/2008, oggi in fase avanzata di attuazione, che prevede la realizzazione di una piscina con annessa foresteria sportiva, struttura ricettiva extralberghiera ai sensi della legge regionale 33/2002 in materia di turismo (poi parzialmente sostituita dalla LR 11/2013). Considerato che, in relazione al carico urbanistico, non esiste differenza fra strutture ricettive extralberghiere (definite "complementari" dalla LR 11/2013) e strutture ricettive alberghiere (si veda, al tal proposito, l'art. 31 della LR 11/04), il carico urbanistico derivante dall'accordo è sostanzialmente analogo a quello del progetto già approvato, considerato che a fronte del modesto incremento della superficie ricettiva (495 mq - 12 camere) si prevede lo spostamento in altra sede dei campi da bocce e dei magazzini comunali.

L'accordo prevede comunque un incremento di 22 posti auto rispetto al progetto già autorizzato, che copre ampiamente la dotazione di parcheggi prevista dalla legge regionale per le 12 nuove camere (un posto auto a camera - art. 31, comma 10, LR 11/04).

PARERE

Contrario

Punto n. 5 criticità indotte nella viabilità

Il progetto per la realizzazione della nuova struttura ricettiva e degli impianti sportivi nell'area "La Fontaine" non tiene conto del contesto urbano in cui vengono insediati, la cui struttura è costituita prevalentemente da isolati residenziali, separati da strade di limitate dimensioni e utilizzate, per lo più, per garantire l'accessibilità ai residenti e per la sosta e il parcheggio delle loro autovetture. Infatti, le strade di accesso e di attraversamento esistenti non sono in grado di sopportare ulteriori flussi di traffico rispetto a quelli attuali e non appaiono conformi alle disposizioni legislative in materia di circolazione stradale (D.M. 05/11/2001), per essere percorse da mezzi pesanti e ingombranti come i pullman turistici, per rispettare le norme di sicurezza, anche in materia di limitazione delle barriere architettoniche e per garantire adeguate condizioni ai mezzi di soccorso, soprattutto in occasione di manifestazioni agonistiche. La stessa relazione di VAS ed il parere della Municipalità del Lido e Pellestrina evidenziano le criticità della viabilità e le probabili congestioni del traffico, soprattutto nel periodo estivo. Inoltre, tali criticità si aggravano per la mancanza del Piano Urbano del Traffico e del Piano per la Mobilità per tutta l'isola del Lido.

CONTRODEDUZIONE

Come rilevato nella precedente controdeduzione al punto 4, l'accordo in esame non comporta modifiche significative al carico urbanistico rispetto al progetto già autorizzato con permesso di costruire prot. 2008/239155 del 06/06/2008, oggi in fase avanzata di attuazione.

Tale evidenza è stata riconosciuta anche dalla Commissione VAS che, nel proprio parere n. 104 del 03/09/2020, afferma: "il passaggio di destinazione urbanistica dell'edificio foresteria da sportiva a ricettiva non comporterà alcuna significativa modifica dell'attuale situazione" con "un incremento che può ritenersi trascurabile anche in termini di viabilità."

Inoltre, si sottolinea che la delibera di CC 58/2019 ha recepito la proposta di accordo "con le prescrizioni formulate dagli uffici comunali competenti contenute nel documento allegato alla presente delibera (Allegato B)".

Le prescrizioni degli uffici comunali competenti in materia di viabilità, contenute nell'allegato B, sono le seguenti:

"1. L'ingresso di pullman all'interno dell'area appare incompatibile con le caratteristiche della sede viaria di accesso al compendio e, in genere, con la viabilità del quartiere. Pertanto, si ritiene opportuno sostituire la previsione dei parcheggi per i pullman di fronte all'ingresso della struttura con parcheggi per automobili.

2. Al posto della pista ciclabile lungo la strada di accesso al compendio, si preveda la realizzazione di un marciapiede opportunamente collegato verso via Bembo e verso il canale con i restanti marciapiedi presenti nell'area.

3. In sede di progettazione definitiva sia adeguatamente studiata l'intersezione fra la strada di progetto di accesso al compendio e via Pietro Bembo, dove confluisce anche la rampa di accesso/uscita del parcheggio interrato.

4. In sede di progettazione definitiva sia garantita la massima accessibilità alla struttura sportiva attraverso l'abbattimento delle barriere architettoniche.

5. In sede di progettazione definitiva siano previsti accessi adeguati a tutti gli stalli di parcheggio per moto e biciclette previsti dal progetto."

Tali prescrizioni saranno recepite nella delibera di approvazione definitiva della variante e nei relativi allegati.

Ne consegue che l'accesso dei pullman all'area non sarà consentito e, in occasione di eventuali manifestazioni agonistiche, le modalità di accesso saranno regolate in modo compatibile con il contesto residenziale.

PARERE
Contrario

Punto n. 6 criticità per i parcheggi

Il progetto non distingue i parcheggi previsti tra quelli privati di pertinenza della struttura ricettiva (1 mq. per ogni 10 mc. di nuova costruzione) e quelli riservati all'uso pubblico, che costituiscono l'effettivo nuovo standard, comprendente lo standard generato dal cambio d'uso della foresteria a struttura ricettiva e lo standard previsto dall'art. 54 delle NTA del P.I. dell'isola del Lido, definito in 0,024 mq/mq a parcheggio per le aree attrezzate destinate a parco e per il gioco e lo sport. La tavola n. 9 "Planimetria Generale di Progetto" individua solo gli spazi a parcheggio per le attività ricettive e non individua i parcheggi destinati ad uso pubblico. Il progetto non tiene conto nemmeno dell'art. 6.3 delle norme CONI riguardanti gli spazi di sosta per l'impiantistica sportiva (all.1 della deliberazione n. 149 del 06/05/2008).

Inoltre, si rileva che i parcheggi pubblici previsti dal PIRUEA non devono rientrare nel computo degli standard pubblici determinati dal presente progetto e dalla variante urbanistica in discussione.

Si evidenzia infine che gli impegni e gli obblighi convenzionali assunti con l'attuazione del PIRUEA (realizzazione del parcheggio pubblico e verde pubblico) non appaiono ancora essere stati rispettati determinando con questo evidente danno per i residenti.

CONTRODEDUZIONE

Come evidenziato nelle precedenti controdeduzioni ai punti 4 e 5, l'accordo in esame non comporta modifiche significative al carico urbanistico rispetto al progetto già autorizzato con permesso di costruire prot. 2008/239155 del 06/06/2008, oggi in fase avanzata di attuazione.

Si precisa, comunque, che il progetto prevede che la viabilità di attraversamento e tutti i parcheggi e stalli per bici siano asserviti ad uso pubblico (1.048 mq) e che tutti i parcheggi posti nel piano interrato siano a disposizione sia dell'impianto sportivo, sia della struttura ricettiva (1.405 mq).

La questione della dotazione di parcheggi deve comunque considerare, da un lato, che l'accessibilità veicolare al Lido di Venezia è integrata da quella acquea, dall'altro, che l'amministrazione intende incentivare la mobilità nell'isola con mezzi alternativi all'automobile (mezzi pubblici, piste ciclabili, ecc.). Si vedano, a tal proposito, il progetto di introduzione dei mezzi pubblici elettrici nell'intero ambito delle isole del Lido e Pellestrina e gli stanziamenti di bilancio per il potenziamento della rete ciclabile. Si segnala, inoltre, che il CONI si è già espresso favorevolmente al progetto, in forma preliminare, con parere n. 108 del 2 dicembre 2009.

Per quanto riguarda l'ultimazione dei lavori previsti dal PIRUEA, essa è funzionalmente vincolata alla conclusione dei lavori all'interno dell'ambito oggetto dell'accordo in esame. Per questo motivo, l'accordo dispone una proroga dei termini per tale adempimento.

PARERE

Contrario

Punto n. 7 errato calcolo del beneficio pubblico

Nel calcolo del beneficio pubblico non viene tenuta in considerazione - e non viene ricompensata con altrettanti spazi pubblici - la riduzione delle aree destinate a standard pubblico, previste dalla strumentazione urbanistica vigente.

Si rileva che manca la relazione di stima per la determinazione del valore di mercato delle aree e dei manufatti edilizi che insistono sulle aree che il Comune dovrebbe cedere alla Alberoni s.r.l.; si chiede, pertanto, di:

- a) integrare gli elaborati dell'accordo con tale documento;
- b) rivedere, eventualmente, la valutazione economica di queste aree;
- c) rivedere la determinazione del beneficio pubblico, senza portare in deduzione i costi di demolizione delle strutture comunali esistenti;
- d) considerare solo il valore di costo previsto per la ricostruzione delle strutture pubbliche di primo intervento, come parte del valore del beneficio pubblico detraibile dal complessivo valore.

Si osserva inoltre che:

- a) al primo capoverso dell'elaborato "06 ALLEGATO A_STIMA DEL VALORE" si citano i conteggi relativi al valore dell'area ricettiva senza darne conto dettagliato e dunque necessita opportuna integrazione dimostrativa;
- b) al secondo capoverso dell'elaborato "06 ALLEGATO A_STIMA DEL VALORE" desta perplessità il riferimento non documentato al costo di costruzione che dunque necessita di adeguata dimostrazione;
- c) relativamente all'interesse pubblico non si giustifica la riduzione dei posti a sedere per il pubblico, ricavati su tribune, a 252 + 5 posti per diversamente abili: dall'esame storico dello stato del cantiere risulta infatti presente una tribuna per ulteriori 126 posti in stato di avanzata costruzione.

CONTRODEDUZIONE

Le stime del contributo straordinario e del valore delle aree di proprietà dell'Amministrazione da alienare, sono state formulate secondo le precise indicazioni del competente Servizio Stime del Comune di Venezia, che ne ha attestato la congruità con nota pg. 2019/299474 del 12 giugno 2019 (allegato C alla delibera di Consiglio comunale 58/2019).

Il valore delle aree comunali oggetto di cessione è stato stimato sulla base dei prezzi di aree simili libere da immobili e impedimenti; pertanto, la detrazione del costo di demolizione dei manufatti esistenti, altrimenti a carico dell'amministrazione, è corretta.

L'accordo conferma la configurazione della tribuna prevista dai titoli abilitativi già rilasciati. Infatti, provvedimenti successivi al progetto originario hanno eliminato la tribuna fissa lungo il lato sud della vasca, liberando lo spazio per una seconda vasca di minori dimensioni e relative pertinenze, in considerazione del fatto che l'impianto sarà utilizzato prevalentemente a scopi ricreativi.

In caso di manifestazioni pubbliche e competizioni, potranno essere installate tribune mobili a cura e spese della parte attuatrice, come previsto dalla convenzione per l'uso dell'impianto sportivo allegata all'accordo.

PARERE

Contrario

Punto n. 8 mancanza del parere preventivo CONI-FIN

Negli elaborati e nei documenti a supporto della deliberazione non si riscontra alcun parere preventivo di CONI e FIN che attesti la fattibilità della realizzazione della "piscina di 50 m omologata per sostenere competizioni agonistiche di livello nazionale" che viene prevista quale elemento focalizzante l'interesse pubblico per le competizioni sportive che essa potrebbe ospitare. Poiché a tal fine contano oltre alle dimensioni della vasca anche la correlata impiantistica, gli spazi e le attrezzature per gli atleti e per il pubblico nonché le condizioni di accessibilità interne ed esterne all'area, si ritiene che tale preventivo parere, nonché una garanzia della parte privata ad ottemperare alle corrispondenti prescrizioni, sia indispensabile onde evitare che nel seguito si riveli irrealizzabile quanto il Consiglio Comunale andrebbe a deliberare, tanto più che l'orientamento della piscina non appare conforme a quello prescritto per tale impiantistica.

Si osserva infine, a latere, che la soluzione architettonica individuata per la foresteria ben si presterebbe in caso di fallimento del progetto di piscina per competizioni agonistiche ad un uso meramente abitativo (in sostanza è costituita da 12 villette) e per certo tale uso sarebbe certamente possibile nei periodi dell'anno nei quali certamente la piscina all'aperto sarebbe inutilizzabile per motivi climatici.

CONTRODEDUZIONE

Non si ritiene necessario, per l'approvazione della variante, disporre di un nuovo parere preventivo del CONI - FIN. Il Coni si è già espresso favorevolmente in forma preliminare con parere n.108 del 2 dicembre 2009 rispetto ad una configurazione progettuale simile a quella oggetto dell'accordo. Il Consiglio comunale, a garanzia della corretta esecuzione degli interventi pubblici entro e fuori ambito e dell'impianto natatorio, ha condizionato l'agibilità di tutti gli edifici privati al collaudo delle opere pubbliche e all'omologazione della piscina.

PARERE

Contrario

Punto n. 9 obbligazioni perpetue previste nell'accordo pubblico-privato

Con riferimento allo schema di accordo di cui all'Allegato A – Proposta di Accordo, si osserva che all'art. 5 viene previsto l'accesso continuativo a piscine e zone ricreative di pertinenza a prezzi agevolati per i residenti nel comune di Venezia con rinvio ad apposita convenzione, menzionata come allegato 2. Nella documentazione allegata alla deliberazione in parola si ritrova in effetti un Allegato 18-A "Convenzione Impianto Sportivo" nel quale si specifica che tale accesso sarà possibile dal 1° giugno al 31 agosto di ogni anno, dalle ore 10.00 alle 18.00, nel limite massimo di 50 unità giornaliere ed al prezzo di € 15,00 – i.v.a. compresa o no? - (con riduzione del 20% per under 12 anni e over 65 anni di età), rivedibile dal secondo anno di gestione sulla base degli effettivi costi di gestione della struttura. Si tratta dunque di un beneficio di assai poco conto quanto alla possibile utenza e quanto al concreto valore della misura di agevolazione nei confronti dei residenti.

Si evidenzia inoltre come l'ordinamento tenda ad escludere l'ammissibilità di obbligazioni perpetue (cfr.: Matteo Mattioni, In tema di obbligazioni perpetue, in *La Nuova Giurisprudenza Civile Commentata*, n. 12, dic. 2014). Nel concreto ci si chiede: come sarebbe garantito questo beneficio pubblico quando, per un qualsiasi motivo (deperimento della struttura, fallimento della sua gestione, ecc.) nel tempo, più o meno prossimo, venisse a mancare nel concreto la disponibilità dell'impianto natatorio? Analoghe considerazioni vanno poste per la previsione di compensare la demolizione del campo da bocce comunale con la realizzazione di analogo campo all'interno di un centro sportivo privato, anche in questo caso si darebbe infatti come "immortale" l'esistenza di detto centro sportivo privato.

CONTRODEDUZIONE

Il costo del biglietto richiamato dallo schema di convenzione è evidentemente quello complessivo a carico dell'utente (quindi comprensivo dell'Iva).

L'area comprendente la piscina e gli spazi accessori viene urbanisticamente classificata come "Aree per spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport" ed inserita nella tavola degli standard (Tav. B6) della Variante al PRG dell'isola del Lido. Ciò garantisce la permanenza della destinazione d'uso sportiva a tempo indeterminato, o almeno fino a quando il Consiglio comunale non ritenga di variare la previsione urbanistica.

L'uso dell'area a destinazione sportiva senza limite temporale deriva dunque dalla variante urbanistica e non dalla convenzione, che definisce unicamente le modalità attuative fino a eventuali nuovi accordi fra le parti o modifiche della destinazione urbanistica.

Per quanto riguarda il campo da bocce da realizzare presso gli impianti sportivi di Ca' del Moro, si segnala che esso sarà oggetto di specifici accordi e che le tariffe non dovranno essere superiori a quelle applicate dal Comune per le proprie strutture, come da indicazioni contenute nella delibera di adozione e relativi allegati.

PARERE

Contrario

Punto n. 10 indeterminazione dei corrispettivi economici dell'accordo

Nelle cifre relative agli importi previsti, esposte nella documentazione allegata alla deliberazione in esame, non si specifica se esse siano o meno comprensive di i.v.a.; nell'ipotesi che essa sia da ritenersi compresa negli importi indicati si concretizzerebbe uno sbilanciamento dei benefici tra Comune (per il quale l'i.v.a. rappresenta comunque un onere) e privato imprenditore che può compensare l'imposta (tra somme ricevute e pagate).

CONTRODEDUZIONE

Si evidenzia che il fatto che l'Iva sia detraibile per l'imprenditore e indetraibile per il Comune non rileva ai fini del bilanciamento dei reciproci rapporti.

Infatti, l'onere della parte attuatrice è quello di riconoscere al Comune euro 347.937,00 a titolo di contributo straordinario ed euro 1.161.808,00 per l'acquisto delle due porzioni di terreni, per un totale di euro 1.509.745,00. Tale onere viene assolto in parte attraverso un versamento monetario ed in parte attraverso la realizzazione di opere. L'importo di euro 1.509.745,00 da corrispondere al Comune in moneta e opere è netto e non comprende oneri fiscali.

Il Comune dovrà eventualmente corrispondere l'IVA solo sui lavori di realizzazione della sede del Pronto Intervento, qualora dovuta, poiché è onere che grava sullo stesso Comune in virtù della propria posizione fiscale e che sarebbe parimenti sostenuto qualora l'opera fosse realizzata attraverso il procedimento di realizzazione di un'opera pubblica. In linea generale, infatti, la normativa fiscale prevede che siano esenti dall'IVA solo le opere di urbanizzazione cedute a scomputo degli oneri. Nel caso in esame, l'intervento non rientra nell'elenco delle opere di urbanizzazione secondaria (da ritenersi tassativo nella normativa fiscale) e non prevede una cessione di opere in senso stretto, essendo realizzato su area di proprietà comunale. Pertanto, esso è assimilabile ad un'opera pubblica e, come tale, è soggetto al pagamento dell'IVA da parte del Comune, fatti salvi eventuali ulteriori approfondimenti da parte degli uffici competenti.

PARERE

Contrario

Punto n. 11 non pertinenza dei costi di demolizione dei fabbricati comunali

Nel riepilogo degli importi per il calcolo dell'importo da corrispondere al Comune (tabellina riportata al paragrafo 6.5 dello schema di accordo di cui al già citato Allegato A) compare l'importo di € 150.000 per il costo di demolizione edifici su aree di proprietà comunale. Tuttavia, una volta che l'area di pertinenza sia alienata dal Comune al privato, nulla rileva all'Amministrazione degli usi che il privato vorrà farne, previa demolizione o meno. Si osserva dunque che tale importo va stralciato dalla tabellina di calcolo dell'importo finale dovuto al Comune.

CONTRODEDUZIONE

Gli interventi che il privato potrà eseguire sulle aree ad esso cedute dall'Amministrazione sono puntualmente definiti dall'accordo.

Si veda quanto già chiarito al *Punto n. 7*.

PARERE

Contrario

Punto n. 12 elusione dalle normative sugli appalti pubblici

Si rileva che l'attribuire al privato la realizzazione di opere di interesse comunale estranee all'area di urbanizzazione di cui all'intervento urbanistico/edilizio, oggetto di convenzionamento, rappresenta una sostanziale elusione della normativa sui contratti pubblici di cui al D.lvo 50/2016 e s. m. e i.

In particolare, per quanto riguarda la realizzazione del campo da bocce su area privata di proprietà della controparte contraente, quanto previsto potrebbe essere in effetti appropriato, ma nell'osservazione che segue si motiverà come tale ubicazione non sia ragionevole. Per quanto attiene la realizzazione della nuova sede per il servizio comunale di pronto intervento in area comunale di via Malamocco è invece del tutto evidente che ad essa debba provvedere direttamente l'Amministrazione comunale avvalendosi delle somme ricavabili dall'accordo in parola, salvo illegittimamente derogare dalla normativa di legge citata su contratti e lavori pubblici.

CONTRODEDUZIONE

L'articolo 8.1 dell'accordo stabilisce: *"La Parte Attuatrice si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione secondaria (nuova sede Pronto Intervento comunale) nel rispetto delle previsioni di legge in materia di affidamento di lavori pubblici"*.

Non sussiste dunque alcuna elusione della normativa sugli appalti pubblici.

PARERE

Contrario

Punto n. 13 mancata valutazione di alternative per ubicare le strutture di interesse comunale

Si rileva che nessuna sostanziale valutazione viene svolta circa la più opportuna ricollocazione dell'impianto bocce e del deposito ad uso pronto intervento, anche tenendo conto del consistente patrimonio immobiliare comunale e delle opportune possibili valorizzazioni.

Quanto al campo bocce va certamente considerata la possibilità di utilizzare innanzitutto il compendio de La Favorita avviandone il recupero come auspicato nel 2016 dalla Municipalità anche attraverso una approfondita elaborazione partecipata di proposte d'uso.

Quanto al deposito per il pronto intervento va valutato se la collocazione ora prevista, certamente baricentrica rispetto alla conformazione dell'isola, è la migliore possibile, se pregiudica utilizzi più produttivi per il compendio interessato, se infine anche in questo caso non sia possibile trovare una localizzazione migliore utilizzando semplicemente i già esistenti e disponibili edifici ex rimessa autoambulanza Ulss nell'area La Favorita.

CONTRODEDUZIONE

La realizzazione del nuovo campo da bocce a Ca' del Moro fornisce un'alternativa immediata alla localizzazione attuale, senza impegnare risorse ed aree del Comune.

La scelta dell'area per la nuova sede Pronto Intervento è il frutto di un'accurata valutazione degli uffici comunali competenti in merito agli immobili disponibili nell'isola e alle esigenze del servizio.

Si ritiene che la riqualificazione dell'area della Favorita richieda un progetto complessivo, anche alla luce dei programmi di riqualificazione dell'ex Ospedale al Mare ad essa limitrofo. In assenza di tale progetto, non sembra opportuno inserire funzioni nell'area della Favorita in modo casuale.

PARERE

Contrario

Punto n. 14 mancata valutazione della possibilità di permuta aree tra Comune e Parte privata interessata

Si rileva come la ditta Alberoni sia forzatamente interessata all'acquisizione delle aree contermini comunali per poter convenientemente completare gli investimenti di proprio interesse. D'altro canto anche il Comune non ha certamente significativi interessi a mantenere quelle aree in proprietà, ma avrebbe piuttosto interesse ad acquisirne altre a suo tempo individuate dalla strumentazione urbanistica per rilevanti interventi di interesse locale. In particolare è il caso della proprietà dell'area prospiciente via Ca' Rossa in località Alberoni, già individuata quale piazza attrezzata della località. Una semplice permuta, per pari metratura, di aree consentirebbe alle parti di perfezionare ciascuna le proprie aspettative, fatte salvi i valori degli edifici comunali esistenti in area La Fontaine e l'incremento di valore assicurato dalla prevista variante urbanistica per essa. Si osserva dunque che spetta al Consiglio Comunale operare tali valutazioni di carattere patrimoniale ed urbanistico.

CONTRODEDUZIONE

L'obiettivo dell'accordo è quello di garantire il completamento dell'intervento di riqualificazione dell'area in esame.

L'acquisizione dell'area di via Ca' Rossa non rientra attualmente nei programmi dell'Amministrazione, che potrà comunque effettuare più specifiche valutazioni in separata sede.

PARERE

Contrario

Punto n. 15 mancata considerazione di liti in essere o giudizi pendenti al TAR

Nella narrazione dei presupposti e dei fatti concernenti la deliberazione in oggetto non viene fatta menzione di alcun giudizio pendente al TAR per l'area in questione, né di altra sorta di rivendicazioni da terzi. Si chiede pertanto di fornire le necessarie specificazioni. Diversamente si incorrerebbe nella possibilità di dar luogo a contenziosi significativi esponendo i consiglieri comunali a responsabilità (anche contabili) senza che essi neppure ne abbiano cognizione, atteso in particolare che l'art. 6, comma 2, della LR 11/2004 prevede che gli accordi tra soggetti pubblici e privati, come quello in questione, siano "senza pregiudizio di terzi".

CONTRODEDUZIONE

L'osservazione si riferisce al ricorso al TAR RG n. 1855/2008 Sez. II, presentato da alcuni residenti. Esso non riguarda atti urbanistici, ma il permesso di costruire prot. 2008/239155 del 06/06/2008 per la realizzazione della foresteria sportiva e della piscina. Successivamente al permesso di costruire 2008/239155, sono stati rilasciati ulteriori titoli edilizi in variante che non sono stati oggetto di impugnazione.

La richiesta di sospensione cautelare del provvedimento comunale è stata respinta dal TAR con ordinanza n. 554 del 2009.

Il ricorso è stato infine dichiarato improcedibile con sentenza del 23/09/2021.

PARERE

Contrario

Punto n. 16 mancata considerazione del disposto della legge 10/2013

Non si riscontra nella variante urbanistica in esame alcuna considerazione e verifica circa quanto dovuto per l'incremento degli spazi verdi nell'ambito della nuova edificazione secondo quanto stabilito dalla normativa per lo sviluppo degli spazi verdi urbani (legge 10/2013, art. 6, comma 1). Si chiede pertanto il dovuto approfondimento al riguardo.

CONTRODEDUZIONE

Il carattere generale e d'indirizzo delle disposizioni richiamate appare poco pertinente in relazione all'accordo in esame, che interviene a dare completamento ad un progetto puntuale, già in parte realizzato.

PARERE

Contrario

OSSERVAZIONE

Più di una decina di anni addietro i sottoscritti venivano a sapere che vi era l'intenzione di realizzare in un'area scoperta posta nelle immediate vicinanze del predetto immobile un intervento rappresentato dalla costruzione di una piscina con annessi alloggi, e in seguito a richiesta di accesso agli atti potevano accertare che effettivamente il Comune di Venezia aveva rilasciato il permesso di costruire prot. 2008/239155 del 6.6.08 relativo alla realizzazione della predetta piscina olimpionica e di un fabbricato di mc 3.159,72 destinato a foresteria sportiva in un'area di mq 8.124,75 destinata dal PRG - Piano Regolatore Generale a spazi pubblici attrezzati per il gioco e lo sport e disciplinata dall'art. 54 delle NTA - Norme Tecniche di Attuazione, subordinatamente alla sottoscrizione di una convenzione disciplinante l'uso pubblico della struttura.

L'intervento si inseriva in maniera oltremodo impattante nella zona, prevedendo una nuova edificazione in un'area prospiciente la laguna di Venezia contemplante la realizzazione di una piscina olimpionica di mt. 50 per mt. 21, con la possibilità di ospitare circa 1.000 spettatori, nonché la realizzazione di alloggi per 80 atleti, in una zona che, oltre ad essere di estrema valenza ambientale anche in quanto prospiciente la laguna di Venezia, non era dotata di sufficiente viabilità e servizi.

In particolare, e sotto tale ultimo profilo, il progetto prevedeva l'accesso alla struttura solo attraverso la strada lungo la quale sorge l'abitazione dei sottoscritti e di molti altri abitanti della zona, peraltro già gravata da notevole traffico e certamente inadatta a sopportare quello derivante da una struttura così importante.

Poiché il predetto intervento era destinato a provocare un danno alle proprietà finitime, compromessa sia dalla nuova edificazione sia dagli effetti indotti dalla stessa con particolare riferimento all'aggravio di traffico veicolare e di presenza di autoveicoli, i sottoscritti proponevano avanti il TAR Veneto ricorso (tuttora pendente) avverso il predetto permesso di costruire rilevando che la convenzione che secondo le NTA del PRG doveva regolare l'uso pubblico degli impianti in realtà nulla disponeva in ordine alla piscina e che l'intervento contraveniva con la normativa regolante le attività sportive.

Evidentemente dubitando della legittimità del titolo edilizio l'intervento veniva realizzato limitatamente alla foresteria, e non più completato.

La variante di cui in epigrafe recepisce la proposta di accordo pubblico privato ai sensi dell'art. 6 LR 23.4.04 n. 11 e modifica la destinazione urbanistica di parte del compendio da area attrezzata a parco per il gioco e lo sport ad attrezzature ricettive, confermando il completamento del centro natatorio e coinvolgendo nell'intervento stesso anche due aree di proprietà comunale.

*

In disparte ogni considerazione in ordine alla legittimità delle opere ad oggi realizzate, deve essere rilevata la insussistenza dei presupposti per addivenire alla variante al PI nei termini prospettati.

In generale, è da osservare che l'area era destinata a servizi pubblici (standard) e in attuazione di tale previsione era stata programmata la realizzazione di una piscina dotata di foresteria; ora si ipotizza invece una destinazione ricettiva della predetta foresteria confermando la costruzione dell'impianto natatorio: ma in tal modo si opera

un puro e semplice mutamento della destinazione d'uso dell'edificio diminuendo la dotazione di standard del territorio, consentendo per contro l'apertura di una nuova attività alberghiera (in contraddizione oltretutto con la determinazione già assunta dall'Amministrazione in ordine alla incompatibilità di tale attività con il tessuto edilizio urbanistico e sociale della città).

A ciò si aggiunga che mentre da un lato si afferma che l'impianto natatorio rimane assoggettato ad uso pubblico, da altro lato si limita l'accesso allo stesso: la convenzione per l'uso del predetto impianto, infatti, prevede l'accesso da parte della collettività solo in via eccezionale, previo pagamento di un biglietto di ingresso (il cui prezzo è oltretutto soggetto a variazione in dipendenza dei costi di gestione) e con il limite di 50 persone al giorno, numero evidentemente insignificante in relazione alla dimensione della struttura.

In sostanza, la variante prevede la possibilità di realizzare una nuova struttura alberghiera dotata di piscine, il cui uso pubblico non è garantito ed è soggetto a notevolissime restrizioni.

È da dubitare quindi della sussistenza di un interesse pubblico che legittimi la variante urbanistica.

*

Nel particolare, permangono le problematiche già rilevate in ordine al progetto originario relative alla viabilità ed all'impatto sul territorio.

Le strade per accedere all'attività ricettiva ed alla piscina sono strette e già insufficienti; il nuovo insediamento comporterà, come è evidente, un aggravio del traffico in seguito all'afflusso dei fruitori di entrambi gli impianti, in particolare in occasione delle manifestazioni sportive che, date le dimensioni dell'impianto natatorio, sono destinate ad attrarre gran numero di persone.

Via Bembo, in particolare e come rilevato dagli stessi Uffici comunali, è molto stretta ed è al servizio di numerose abitazioni singole e condominiali, assolutamente impraticabile con autobus o camion anche tenendo conto che è sempre utilizzata per il parcheggio delle automobili degli abitanti della zona; è impensabile quindi che essa possa essere coinvolta dal traffico generato da una attività ricettiva e da un impianto sportivo.

Anche gli inconvenienti derivanti dall'inquinamento acustico e luminoso sono rilevanti tenuto conto della destinazione e caratteristiche residenziali della zona.

In definitiva, appare quantomeno inopportuno collocare delle nuove strutture con destinazione pubblica e comunque collettiva in un'area squisitamente residenziale.

Anche sotto il profilo della incompatibilità dell'intervento con il tessuto urbanistico ed edilizio esistente la variante non è certo volta a migliorare il territorio.

*

Chiedono i sottoscritti che la variante depositata non venga approvata.

CONTRODEDUZIONE

Come già sottolineato nelle controdeduzioni precedenti, la foresteria è già una struttura ricettiva, ancorché complementare (o extralberghera, secondo la precedente definizione di legge). La modifica del tipo di struttura ricettiva consente un uso più razionale e continuo del bene ma non incide in modo significativo sul carico urbanistico.

Si precisa che la delibera di CC 11/2018 sulle attività ricettive, cui l'osservazione sembra riferirsi, non riguarda l'isola del Lido ma solo la città antica di Venezia.

Ne consegue che la contraddizione rilevata non sussiste.

Per quanto riguarda le modalità di fruizione pubblica della piscina, come emerge con chiarezza dagli atti, l'accordo riguarda un intervento da realizzare su proprietà privata e con risorse private e non un impianto pubblico a tutti gli effetti, per la cui realizzazione sarebbe stato necessario acquisire le aree ed eseguire le opere con risorse pubbliche.

Per gli aspetti relativi all'accessibilità, si rinvia a quanto già chiarito nelle controdeduzioni precedenti, in particolare ai punti 5 e 6 dell'osservazione n.2.

Per quanto riguarda il ricorso al TAR presentato contro il Permesso di Costruire 2008/239155 del 06/06/2008, si veda la controdeduzione all'osservazione n. 2, punto 15.

PARERE
Contrario