


**Deliberazione n.57 del 12/10/2023 del CONSIGLIO COMUNALE**

**Oggetto:** Ex P.E.E.P di Campalto Nucleo "M" - ditta LUCA S.p.A. immobile ad uso attrezzature ricettive e turistiche – compensazioni di aree concesse e da concedere in diritto di superficie.

L'anno 2023 il giorno 12 del mese di ottobre nella sala delle adunanze in Venezia – Ca' Loredan, in seguito a convocazione, previa osservanza di tutte le formalità previste si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria. Presiede la Presidente dott.ssa ERMELINDA DAMIANO.

Partecipa ed è incaricato della redazione del presente verbale il Vice Segretario Generale dott. RAFFAELE PACE.

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	

\* Consigliere collegato da remoto

Il Consiglio approva con il seguente esito:
Favorevoli n. 28 : Baglioni Alessandro, Bazzaro Alex, Brunello Riccardo, Canton Maika, Casarin Barbara, D'Anna Paolino, Damiano Ermelinda, De Rossi Alessio, Fantuzzo Alberto, Gervasutti Nicola, Martini Giovanni Andrea, Muresu Emmanuele, Onisto Deborah, Pea Giorgia, Peruzzo Meggetto Silvia, Reato Aldo, Rogliani Francesca, Romor Paolo, Rosteghin Emanuele, Saccà Giuseppe, Sambo Monica, Scarpa Alessandro, Senno Matteo, Tagliapietra Paolo, Tonon Cecilia, Visentin Chiara, Zecchi Stefano, Zingarlini Francesco
Contrari n. 0
Astenuti n. 1 : Gasparinetti Marco
Non Votanti n. 0

**Oggetto: Ex P.E.E.P di Campalto Nucleo "M" - ditta LUCA S.p.A. immobile ad uso attrezzature ricettive e turistiche – compensazioni di aree concesse e da concedere in diritto di superficie.**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Edilizia Privata

### **Premesso che:**

- con Decreto del Ministero LL.PP. n. 4911 del 10/02/1965, pubblicato in Gazzetta Ufficiale n. 45 del 20/02/1965, venivano approvati i primi Nuclei P.E.E.P. all'interno del territorio del Comune di Venezia, ricomprendendo anche quello denominato Nucleo "M" Campalto;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 686 del 14/06/1982, ai sensi dell'art. 34 della legge 22/10/1971 n. 865 e ss.mm.ii, veniva approvata una variante interna al P.E.E.P. relativa al Nucleo "M" Campalto e contestualmente si deliberava di assegnare in diritto di superficie alla richiedente "LUCA – Società in Accomandita Semplice di Carraro Luciano & C." (ora Luca S.p.A.), un'area destinata ad "attrezzature ricettive e turistiche", compresa nel 3° programma biennale 1976/1977 di attuazione del P.E.E.P., della superficie catastale di mq 5.500, allora identificata catastalmente alla Sezione Favaro, Fg. 26, ai mappali 374 porz. (ex 41/c porz.) e 364;
- su tale ambito veniva prevista la realizzazione di un fabbricato a destinazione alberghiera, da svilupparsi su sei piani oltre al piano terra (adibito ad hall, ristorante e servizi) e ad un piano interrato (adibito a garages, taverna e sala TV), per una volumetria massima edificabile pari a 17.000 metri cubi;
- in attuazione alla richiamata deliberazione di C.C. n. 686/1982, con convenzione repertorio n. 36092 del 14/10/1982, il Comune di Venezia concedeva alla società Luca S.p.A. il diritto di superficie per anni 99, dell'area identificata alla Sezione Favaro, Fg. 26, mappale 374 porz. (ex 41/c porz.) e mappale 364, per una superficie complessiva di mq 5.500, destinata ad "attrezzature ricettive e turistiche": pensioni, alberghi, trattorie e ristoranti;
- con concessione edilizia prot. int. 1702/1985 rilasciata il 17/05/1988 e successiva variante, veniva autorizzata l'edificazione dell'immobile ricettivo comprensivo delle relative pertinenze.

### **Premesso inoltre che:**

- sull'area confinante ad Ovest con detta attività ricettiva, con atto del Segretario Generale del Comune di Venezia del 18/11/1972, veniva sottoscritta, con altro soggetto privato, una "*convenzione bilaterale per la regolarizzazione dei rapporti e dei reciproci impegni relativi e conseguenti all'attuazione del piano plani volumetrico di dettaglio inerente al terreno, vincolato alla costruzione di fabbricati residenziali a carattere economico - popolare ai sensi della L. 18/04/1962 n. 167.....*". Su tale area risultano

essere stati edificati quattro edifici a destinazione residenziale, di cui uno legittimato con concessione edilizia n. 822/1971 del 14/09/1973 e l'altro con concessione edilizia n. 823/1972 del 14/09/1973 e successiva variante n. 203/1974 del 23/12/1974;

- con nota prot. n. 80992/88 del 27/02/1989 la società LUCA S.r.l. manifestava la volontà di rinunciare ad una porzione di terreno concessa in diritto di superficie, in quanto interessata da pertinenze degli edifici residenziali di cui al punto precedente, in cambio dell'assegnazione, da parte del Comune di Venezia, di un'altra porzione di area a compensazione, avente la medesima destinazione d'uso, al fine di "*sanare i dissidi sorti tra confinanti*". A seguito di tale proposta l'allora Assessorato Edilizia Convenzionata esprimeva parere favorevole demandando l'approvazione degli atti conseguenti all'Assessorato al Patrimonio, atti che non si sono però concretizzati nel tempo.

#### **Rilevato che:**

- con frazionamento approvato dall'allora U.T.E. prot. n. 44 del 20 settembre 1982 veniva originata la particella 374 (ex 374/a) della superficie di mq 5.500 corrispondente a quella concessa in diritto di superficie;
- con frazionamento n. 92956 del 21 dicembre 1989 venivano ridefiniti i confini della particella 374 di mq 5.500, attraverso la fusione con una porzione della particella identificata alla Sezione Favaro, Fg. 26 mappale 546 di mq 627 (ora soppresso), attribuendo così al medesimo mappale 374 una superficie complessiva di mq. 5.617. Con lo stesso atto veniva inoltre costituita la particella identificata alla Sezione Favaro, Fg. 26, mappale 799 di mq 510.

#### **Dato atto che:**

- a seguito dell'approvazione di tali atti catastali, la consistenza dell'unità immobiliare oggetto della convenzione rep. n. 36092 del 14/10/1982, corrispondeva ad una superficie complessiva di mq 6.127 (costituita dalle particelle identificate ai mappali 374 e 799, di rispettivi mq 5.617 e mq 510), per una superficie superiore a quella assegnata di mq 627;
- con frazionamento prot. n. 2017/61352 del 30/06/2017 la società LUCA S.p.A. provvedeva a ripristinare l'originaria consistenza del mappale 374 di mq 4.990 catastali, generando il nuovo mappale 1010 di mq 627;
- l'edificio alberghiero realizzato dalla ditta LUCA S.p.A. è stato localizzato sui mappali ex 374 di mq 4.990 ed ex 546 di mq 627, per una superficie totale complessiva, dichiarata nella concessione edilizia 1702/1985, di "circa mq. 5.600";
- a seguito degli atti sopra richiamati, la società LUCA S.p.A. risulta attualmente ancora titolare del diritto di superficie di un'area di proprietà comunale, identificata in Comune di Venezia, ex Sez. Favaro Veneto, Foglio 26 ora Sezione "UNIFICATA", Fg. 171, Mappale 799 di Mq 510, ambito mai utilizzato, in quanto facente parte di spazi pertinenziali degli edifici residenziali confinanti.

**Valutata** favorevolmente la possibilità di dare riscontro alle volontà espresse in precedenza dal Comune di Venezia e alle richieste pervenute dalla società Luca S.p.A., dando corso al riordino delle aree assegnate in diritto di superficie, attraverso la retrocessione a favore del Comune di Venezia del diritto di superficie del mappale 799 di mq 510 catastali, evidenziato con perimetro azzurro nell'allegato "A" alla presente deliberazione e contestuale compensazione con la

cessione in diritto di superficie a favore della società Luca S.p.A. del mappale 1010 di mq 627 catastali, evidenziato con perimetro verde nel medesimo allegato "A" (la cui scadenza corrisponderà a quella novantennale determinata con la richiamata convenzione rep. n. 36092 del 14/10/1982), al fine di poter attribuire alla medesima società l'originale consistenza catastale di cui alla convenzione originaria.

**Ritenuto:**

- che tale compensazione comporta l'assegnazione in diritto di superficie di un'area di maggiori dimensioni a favore della società LUCA S.p.A. per una superficie di mq 117;
- che il corrispettivo applicato per il calcolo del valore di tale superficie di mq 117 sia quello previsto dalla convenzione rep. n. 36092 del 14 ottobre 1982, attualizzato con adeguamento ISTAT, per un corrispettivo di 35,93 €/mq;
- di prendere atto che il corrispettivo complessivo dovuto al Comune di Venezia corrisponde ad € 4.203,81, da introitate al capitolo 440103-305 Diritti di superficie, Bilancio 2023;
- di stabilire che le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti all'attuazione della presente deliberazione, nonché tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, siano poste a carico della società LUCA S.p.A..

**Ritenuto inoltre** di procedere, di conseguenza, alla regolarizzazione del titolo patrimoniale per l'utilizzo del mappale 799 a favore dei soggetti terzi referenti dei fabbricati residenziali, ricomprendendo anche i mappali 801 e 382 (porzione), identificati in colore rosso nell'allegato "A", essendo anch'essi interessati dai relativi scoperti pertinenziali.

**Visti** i pareri di regolarità tecnica espressi dal direttore dell'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile e dal dirigente del Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili della Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali dell'Area Economia e Finanza, per quanto di rispettiva competenza, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii..

**Visto** il parere di regolarità contabile, espresso dal Direttore dell'Area Economia e Finanza, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. n. 267 del 18/08/2000,

Sentite le commissioni consiliari competenti

**DELIBERA**

- 1) di procedere alla retrocessione a favore del Comune di Venezia del diritto di superficie concesso alla società LUCA S.p.A. con convenzione rep. n. 36092 del 14/10/1982, sull'area contraddistinta dall'Agenzia delle Entrate alla Sezione "UNIFICATA" Fg. 171 mappale 799 di mq 510 catastali, rappresentata in colore azzurro nell'allegato "A", che costituisce parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;
- 2) di concedere in diritto di superficie alla società LUCA S.p.A., a compensazione con l'area retrocessa al Comune, l'area contraddistinta dall'Agenzia delle Entrate alla Sezione "UNIFICATA" Fg. 171 mappale 1010 di mq 627 catastali, rappresentata in colore verde nel medesimo allegato "A" (la cui scadenza corrisponderà a quella

novantennale determinata con la richiamata convenzione rep. n. 36092 del 14/10/1982);

- 3) di stabilire che il corrispettivo applicato per il calcolo del valore dell'area in esubero rispetto a quella retrocessa al Comune di Venezia, pari a mq 117, sia quello previsto dalla convenzione rep. n. 36092 del 14 ottobre 1982, attualizzato con adeguamento ISTAT, per un valore pari a 35,93 €/mq, per un importo complessivo dovuto al Comune di Venezia di € 4.203,81, da introitate al capitolo 440103-305 Diritti di superficie, Bilancio 2023;
- 4) di stabilire che le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti all'attuazione della presente deliberazione, nonché tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, siano poste a carico della società LUCA S.p.A.;
- 5) di dare mandato:
  - all'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile di esperire tutti gli adempimenti necessari per la prosecuzione dell'iter amministrativo della presente deliberazione mediante stipula di atto notarile;
  - al Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili, della Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali, dell'Area Economia e Finanza di esperire tutti gli adempimenti necessari al fine di regolarizzare le occupazioni da parte di soggetti terzi dei mappali 799, 801 e 382 (porzione), richiamati in premessa ed identificati nell'allegato "A" al presente provvedimento.

**ALLEGATI**

- **Allegato A** (impronta:  
9BAF300EDF492C458405E92CAD6AB8FA12B84AF1DA430EE6F75AC45C43623A71)
- **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA** (impronta:  
59755A12DADEDFC08FA5122851635502596974EFDA81E0A2F3EAE585DAE9EE59)
- **PARERE TECNICO** (impronta:  
91F42E43EF80CF598791BB380CA7B631F89B831A7C844177B851BC63416396BF)
- **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE FIRMATO DIGITALMENTE** (impronta:  
381BE6D8E48C76787C22E6F3A09F5A7676A10909F0F657D60FFC2EE1D8B5ACB5)

(Proposta di deliberazione n. 2023/1048 del 25/08/2023)

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  
RAFFAELE PACE

La Presidente  
ERMELINDA DAMIANO