

Accordo di programma per la realizzazione del complesso polifunzionale dedicato allo sport professionistico e amatoriale, all'educazione, alla salute e all'intrattenimento, denominato "Bosco dello sport" a Tessera (CI 15145, 15146, 15147)

Elenco osservazioni pervenute e relativo esito delle controdeduzioni proposte

| n. Ditta | Proponente | Area interessata | PG osservazione | Descrizione sintetica dell'osservazione | PG controdeduzione proposta | Descrizione sintetica della controdeduzione proposta | ESITO |
|----------|--------------|---|---|---|------------------------------|--|-----------------------------|
| 1 | Proprietario | Comune di VENEZIA, Sez. FV, Fg. 157 mapp. 142, 364, 279, 277, 362, 272, 251, 46, 282, 227, al Catasto Terreni Superficie totale mq 77.423 Superficie in esproprio mq 16.917 | PG. n. 266546 del 17/06/2022 | . Determinare l'indennità di esproprio in base alle caratteristiche effettive delle aree interessate dall'intervento, in base al criterio del "valore venale" delle stesse e secondo il concetto del "massimo e migliore utilizzo del bene". . L'indennità di esproprio tenga conto degli elementi di potenzialità che caratterizzano l'area. | PG. n. 573117 del 12/12/2022 | . Per quanto attiene alle osservazioni di pertinenza del <i>Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili – Servizio Stime</i> , si prende atto di quanto comunicato e si precisa che il più probabile valore di mercato sarà calcolato solo a seguito dell'approvazione della dichiarazione di pubblica utilità e dell'esatta identificazione delle aree oggetto di esproprio, mediante giusto frazionamento. La stima sarà elaborata valutando le caratteristiche effettive del terreno e tenendo conto della destinazione urbanistica vigente prima dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. | ACCOLTA PARZIALMENTE |
| 2 | Proprietario | Comune di VENEZIA, Sez. FV, Fg. 157 mapp. 43, 333, 44, 331, 303, al Catasto Terreni Supeficie totale mq 240.960 Superficie in Esproprio mq 240.960 | | . Il calcolo dell'indennizzo tenga infine conto che la perdita del 70 % dei terreni interromperà la continuità del fondo agricolo compromettendo il buon andamento dell'attività agricola e i profitti dell'azienda agricola stessa. . I terreni e i fabbricati "residuali" possano essere oggetto di un'eventuale cessione bonaria. | PG. n. 573136 del 12/12/2022 | . Non si ritiene funzionale all'opera in oggetto l'acquisizione dei terreni e fabbricati "residuali" tramite cessione bonaria. | |
| 3 | Proprietario | Comune di VENEZIA, Sez. FV, Fg. 157, mapp. 334, 73 al Catasto Terreni Supeficie totale mq 112.970 Superficie in Esproprio mq 110.307 | Pg n. 269502, n. 271271, n. 271269 del 21.06.2022 | . Determinare l'indennità di esproprio in base alle caratteristiche effettive delle aree interessate dall'intervento, in base al criterio del "valore venale" delle stesse e secondo il concetto del "massimo e migliore utilizzo del bene". . L'indennità di esproprio tenga conto degli elementi di potenzialità che caratterizzano l'area. . Il calcolo dell'indennizzo tenga infine conto che la perdita del 70 % dei terreni interromperà la continuità del fondo agricolo compromettendo il buon andamento dell'attività agricola e i profitti dell'azienda agricola stessa. . I terreni e i fabbricati "residuali" possano essere oggetto di un'eventuale cessione bonaria. | PG. n. 573010 del 12/12/2022 | . Per quanto attiene alle osservazioni di pertinenza del <i>Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili – Servizio Stime</i> , si prende atto di quanto comunicato e si precisa che il più probabile valore di mercato sarà calcolato solo a seguito dell'approvazione della dichiarazione di pubblica utilità e dell'esatta identificazione delle aree oggetto di esproprio, mediante giusto frazionamento. La stima sarà elaborata valutando le caratteristiche effettive del terreno e tenendo conto della destinazione urbanistica vigente prima dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. . Non si ritiene funzionale all'opera in oggetto l'acquisizione dei terreni e fabbricati "residuali" tramite cessione bonaria. | ACCOLTA PARZIALMENTE |
| 6 | Proprietario | Comune di VENEZIA, Sez. FV, Fg. 157, mapp. 185 – 343 – 344 – 704 – 706 al Catasto Terreni, Mapp. 702 al Catasto Terreni e al catasto Fabbricati. Comune di VENEZIA, Sez. FV, Fg. 156, mapp. 50 e 51 al Catasto Terreni. Superficie totale mq 100.254 Superficie in Esproprio mq 15.803 | PG. n. 250458 del 07/06/2022 | . Relativamente al mapp. 344 del Fg. 157, il calcolo dell'indennità di esproprio tenga conto del fatto che l'area, di superficie pari a 2230 mq, ha già ricevuto in base agli strumenti urbanistici vigenti, una destinazione diversa da quella agricola. . Relativamente al mapp. 702 del Fg. 157, dove si prevede l'esproprio di mq 1437: - si tenga conto delle criticità docute al restringimento dell'area in seguito all'esproprio; - relativamente all'accesso a tale area si chiede che dal filo dei capannoni a nord si mantenga la lunghezza utile del cortile per non meno di 10-12 mt.. . Relativamente al mapp. 706 del Fg. 157, per il quale è previsto un esproprio pari a 199 mq, si chiede che venga espropriata anche tutta la fascia che corre lungo il confine della proprietà sino alla via Cà Zorzi, per un totale di mq 10x64 circa. . La recinzione posta lungo il confine est della proprietà non corrisponde al confine reale della proprietà, ma risulta arretrata di mt 2, con lo scopo di consentire il passaggio del trattore per le pulizie periodiche dell'area. | PG. n. 573363 del 12/12/2022 | . Si prende atto delle osservazioni pervenute di pertinenza del <i>Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili – Servizio Stime</i> . Si precisa che il più probabile valore di mercato sarà calcolato solo a seguito dell'approvazione della dichiarazione di pubblica utilità e dell'esatta identificazione delle aree oggetto di esproprio, mediante giusto frazionamento. La stima sarà elaborata valutando le caratteristiche effettive del terreno e tenendo conto della destinazione urbanistica vigente prima dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. . Si accoglie la richiesta per il mapp. 702 del Fg. 157, che l'esproprio non vada ad interessare la fascia di 12 m, lato nord dei capannoni. . Si accoglie la richiesta di espropriare un'area residuale, pari a 10 mt, che corre lungo tutto il confine della proprietà, sino alla via Cà Zorzi, per un totale di mq 10x64 circa. . Si precisa che le verifiche patrimoniali vengono eseguite con il catastale e in contraddittorio con la proprietà, pertanto, se la rete metallica è rientrante, non verrà interessata così come la fascia di 2 m. davanti alla recinzione. | ACCOLTA |

| n. Ditta | Proponente | Area interessata | PG osservazione | Descrizione sintetica dell'osservazione | PG controdeduzione proposta | Descrizione sintetica della controdeduzione proposta | ESITO |
|----------|--------------------------------------|--|--|---|------------------------------|---|----------------------|
| 8 | Proprietario (tramite studio legale) | Comune di VENEZIA, Sez. FV, Fg. 163, mapp. 573 – 578 – 629 al Catasto Terreni Superficie totale mq 59.765 Superficie in Esproprio mq 24.426 | PG. n. 275980 del 23/06/2022 | <p>. Il mapp. 630 del Fg. 163, su cui insiste un fabbricato residenziale, anche se non incluso nel procedimento espropriativo, deve essere considerato strettamente interconnesso con i mapp. 573 – 578 – 629, inclusi nell'intervento di che trattasi; la ditta cita inoltre un altro mappale, il 918 del Fg. 163, anch'esso non incluso nell'esproprio e che attualmente è di proprietà di altra ditta, ma promesso in vendita alla ditta 8 da PPE; il mappale in questione che risulta confinante con l'area oggetto di intervento, è compreso nel progetto del nuovo collegamento ferroviario con l'aeroporto "Marco Polo" di Venezia ad opera di RFI;</p> <p>. Si trasmette una "Scheda Urbanistica" con la quale si presenta un progetto urbanistico che interessa il mapp. 918 sopraccitato, di mq 37.039 e che la ditta propone come oggetto di compensazione urbanistica in cambio della cessione gratuita delle aree in esproprio;</p> <p>. Per l'attuazione del progetto urbanistico di cui sopra, risulta necessario apporre delle modifiche: - al PAT vigente e alla bozza di variante al PAT di cui alla CdS del 09/05/2022; - alla bozza di variante al PAT, relativamente alla carta delle trasformabilità, di cui alla CdS del 09/05/2022; Considerato quanto sopra, si chiede, in cambio alla rinuncia dell'indennizzo previsto per esproprio, l'esenzione totale del pagamento del contributo straordinario previsto dall'art. 16, c. 4 lett. D-ter del DPR 380/2001;</p> <p>. Si trasmette perizia di stima comprensiva di: a) Esproprio terreni non edificabili; b) Indennità di coltivazione; c) Svalutazione immobili residuali (terreni e fabbricati)</p> | PG. n. 573169 del 12/12/2022 | <p>. Con le successive fasi di progettazione si andranno a verificare i percorsi dei mezzi agricoli e verrà assicurata l'interconnessione delle aree rimanenti in proprietà</p> <p>. Per quanto riguarda le osservazioni di carattere urbanistico, si prende atto di quanto comunicato e del progetto proposto. Si precisa che la scelta di procedere con la compensazione urbanistica in alternativa all'indennità di esproprio potrà essere valutata solo a seguito dell'approvazione della dichiarazione di pubblica utilità dell'opera e della stima dell'indennità provvisoria da parte degli uffici competenti.</p> <p>. Per quanto riguarda le osservazioni di pertinenza del <i>Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili – Servizio Stime</i>, si prende atto di quanto comunicato e si precisa che il più probabile valore di mercato sarà calcolato solo a seguito dell'approvazione della dichiarazione di pubblica utilità e dell'esatta identificazione delle aree oggetto di esproprio, mediante giusto frazionamento. La stima sarà elaborata valutando le caratteristiche effettive del terreno e tenendo conto della destinazione urbanistica vigente prima dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. Si precisa che il più probabile valore di mercato sarà calcolato solo a seguito dell'approvazione della dichiarazione di pubblica utilità e dell'esatta identificazione delle aree oggetto di esproprio, mediante giusto frazionamento. La stima sarà elaborata valutando le caratteristiche effettive del terreno e tenendo conto della destinazione urbanistica vigente prima dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio.</p> | ACCOLTA PARZIALMENTE |
| 9 | Proprietario | Comune di VENEZIA, Sez. FV, Fg. 163, mapp. 586 al Catasto Terreni, e mapp. 603 al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati Superficie totale mq 40.300 Superficie in Esproprio mq 5.223 | PG. n. 278683 del 24/06/2022 | <p>. Considerato che a seguito della realizzazione dell'opera, la via Cà Zorzi verrà suddivisa in due rami di viabilità privi di uscita, si chiede di garantire un accesso carrabile adeguato; tale accesso dovrà diramarsi dalla nuova viabilità di progetto.</p> <p>. Dato atto che, secondo quanto previsto dal progetto, verrà interrotto il sovrappasso dell'esistente bretella autostradale, il quale però risulta di fondamentale importanza per il collegamento tra le aree agricole ad est e il centro dell'azienda ad ovest, si chiede di mantenere tale sovrappasso o, una soluzione alternativa tale da poter garantire la continuità tra le due aree sopra menzionate.</p> | PG. n. 572974 del 12/12/2022 | <p>. Si accoglie l'osservazione; con il progetto definitivo si andrà a definire un accesso carrabile adeguato posto al servizio della proprietà;</p> <p>. Si accoglie l'osservazione; verrà sempre garantito il collegamento tra le aree agricole ad est e il centro dell'azienda ad ovest della bretella autostradale.</p> | ACCOLTA |
| 10 | Proprietario (tramite studio legale) | Comune di VENEZIA, Sez. FV, Fg. 163, mapp. 91, 93, 497, 896 al Catasto Terreni Superficie totale mq 105.327 Superficie in Esproprio mq 61.230 | PG. n. 265550 del 16/06/2022 e successiva integrazione PG n. 421300 del 20/09/2022 | <p>. Il progetto prevede la realizzazione di un asse stradale che spezza la continuità del fondo con gravi ripercussioni per l'azienda agricola; si chiede pertanto che venga presa in considerazione la possibilità di spostare lievemente l'asse stradale in progetto;</p> <p>. Nell'impossibilità di realizzare lo spostamento di cui al punto precedente, è richiesto l'espropriazione totale dei mappali interessati dall'intervento;</p> <p>. In questo caso, si chiede che il calcolo dell'indennizzo venga commisurato sia al valore effettivo del terreno agricolo, tenendo conto delle strutture esistenti funzionali all'attività agricola e sia del danno conseguente alla riduzione dell'area agricola in seguito alla esecuzione dell'esproprio;</p> <p>. Si propone, come alternativa all'esproprio, la compensazione urbanistica mediante la cessione di parte del mapp. 896 del Fg. 163 per una superficie pari a mq 17.500;</p> <p>. Sempre in ambito di compensazione urbanistica, si chiede che l'immobile denominato "Cà Tessera", attualmente destinato ad agriturismo, possa essere destinato ad una diversa destinazione ricettiva, tipo "attività alberghiera".</p> | PG. n. 573184 del 12/12/2022 | <p>. Per quanto attiene la richiesta di spostare lievemente l'asse stradale come da schema allegato, non risulta possibile. Si procederà nelle successive fasi progettuali a inserire tutte le migliori progettuali necessarie a garantire l'accessibilità ai lotti di proprietà.</p> <p>. Terreni e fabbricati "residuali" non risultano funzionali al progetto, pertanto non si ritiene utile ulteriore esproprio.</p> <p>Per quanto attiene alle osservazioni di pertinenza del <i>Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili – Servizio Stime</i>, si comunica che quanto trasmesso sarà preso in considerazione al fine della predisposizione del calcolo dell'indennità di esproprio provvisoria. Si precisa che il più probabile valore di mercato sarà calcolato solo a seguito dell'approvazione della dichiarazione di pubblica utilità e dell'esatta identificazione delle aree oggetto di esproprio mediante giusto frazionamento. La stima sarà elaborata valutando le caratteristiche effettive del terreno e tenendo conto della destinazione urbanistica vigente prima dell'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio. In merito alla triplicazione dell'eventuale più probabile valore di mercato, si fa presente che costituisce principio consolidato che, a seguito della sentenza n. 181 del 2011 della Corte Costituzionale, che ha dichiarato l'incostituzionalità dell'art. 5-bis, comma 4, del D.L. n. 333 del 1992 (conv. con mod. nella L. n. 359 del 08/08/1992), e comportato, in via consequenziale, l'incostituzionalità dell'art. 40, commi 2 e 3, del D.P.R. n. 327/2001, il sistema premiale della triplicazione dell'indennità di esproprio previsto dall'art. 45, comma 2, lett. d), del D.P.R. n. 327/2001, deve ritenersi abrogato per incompatibilità con il nuovo assetto normativo.</p> <p>. Per quanto riguarda le osservazioni di carattere urbanistico, si prende atto di quanto proposto. Si precisa che la scelta di procedere con la compensazione urbanistica in alternativa all'indennità di esproprio potrà essere valutata solo a seguito dell'approvazione della dichiarazione di pubblica utilità dell'opera e della stima dell'indennità provvisoria da parte degli uffici competenti</p> | ACCOLTA PARZIALMENTE |

| n. Ditta | Proponente | Area interessata | PG osservazione | Descrizione sintetica dell'osservazione | PG controdeduzione proposta | Descrizione sintetica della controdeduzione proposta | ESITO |
|----------|--------------------------------------|--|--|---|------------------------------|---|-----------------------------|
| 11 | Proprietario | Comune di VENEZIA, Sez. FV, Fg. 163, mapp. 499 – 662 al Catasto Terreni, mapp. 734 al Catasto Terreni e al Catasto Fabbricati Superficie totale mq 49.796 Superficie in Esproprio mq 7.569 | PG. nn. 238259 e 238264 del 30/05/2022 | <p>. Il percorso della prevista pista ciclabile andrà a costeggiare il canale di irrigazione che corre lungo il perimetro del mappale 662 del Fg. 163, venendo così ad impedire l'accesso; inoltre verrebbe compromessa la possibilità di fornire il necessario apporto idrico alle coltivazioni.</p> <p>. La stessa problematica si verificherebbe per una porzione del mappale 734 del Fg. 163, impedendone di fatto l'irrigazione.</p> <p>. l'intera proprietà risulta priva di recinzione in quanto è presente un canale che funge da separazione dalla strada. Si chiede la realizzazione della recinzione a spese dell'ente espropriante.</p> <p>. Si ritiene che tutto quanto sopra possa essere ovviabile costruendo un ponticello sul canale, tale da consentire l'accesso su via Cà Zorzi.</p> | PG. n. 572945 del 12/12/2022 | <p>. Nella successiva fase progettuale si procederà ad escludere il mapp 734 dalla procedura di espropriazione. Con il progetto definitivo, si andranno a studiare delle soluzioni per permettere di prelevare l'acqua dal canale per irrigare le coltivazioni, senza interrompere il flusso ciclabile.</p> <p>. Si conferma che nell'ambito della progettazione definitiva si andrà a trovare una soluzione progettuale per delimitare l'area scoperta da quella pubblica garantendo la stessa privacy di oggi.</p> <p>. Non si accoglie la proposta di realizzare un ponticello sul canale, in quanto, con la risoluzione dei punti precedenti, è possibile realizzare la pista ciclabile come da PFTE salvaguardando le esigenze della proprietà privata e quelle dell'Amministrazione Comunale.</p> | ACCOLTA PARZIALMENTE |
| 13 | Proprietario (tramite studio legale) | Comune di VENEZIA, Sez. FV, Fg. 163, mapp. 964, 965 al Catasto Terreni Superficie totale mq 19.772 – Superficie in Esproprio mq 4.830 | PG. n. 265561 del 16/06/2022 | <p>. I mapp. 964 e 965 sono stati acquistati in data 12.03.2019 con atto rep. n. 20208; è intervenuta la variante n. 58 al P.I. approvata con DCC n. 6 del 04.02.2021, prevedendo la realizzazione di un parcheggio ad uso pubblico; a seguito dell'approvazione della suddetta variante la ditta ha sottoscritto una convenzione urbanistica con il Comune di Venezia, in data 04.05.2022; con la Convenzione la ditta si impegna a cedere una porzione di area al Comune.</p> <p>. L'area oggetto di esproprio per la realizzazione dell'intervento di che trattasi, risulta più estesa di quella prevista nella convenzione sopra citata, si chiede che l'estensione del vincolo espropriativo segua il tracciato previsto nella convenzione, in modo da rispettare gli accordi di natura economico/finanziaria e progettuale intervenuti tra le parti in sede di stipula della suddetta convenzione.</p> <p>. Nel caso in cui l'Amministrazione non intenda o non possa rispettare la minore l'estensione prevista nel progetto del "Bosco dello sport", si chiede il riposizionamento ad ovest della strada in progetto per le vasche di laminazione; su tale area inoltre, si chiede vengano previsti degli stalli per parcheggio al fine di consentire il recupero della superficie e del parcheggio concretamente utilizzato.</p> | PG. n. 573145 del 12/12/2022 | <p>. Durante gli approfondimenti progettuali della nuova viabilità si è reso necessario ampliare leggermente le dimensioni della nuova opera per allinearle a quanto previsto dalla normativa vigente e alle migliori soluzioni di ingegneria naturalistica richieste dal PNRR.</p> <p>Si ritiene pertanto necessario confermare il nuovo ingombro stradale comunicando la disponibilità da parte dell'Ente espropriante di concedere all'Espropriato la possibilità di riorganizzare gli spazi del costruendo parcheggio in modo tale che la nuova viabilità pubblica non vada a penalizzare la funzionalità del parcheggio e delle sue opere complementari (invarianza idraulica, manovre di ingresso e uscita, ecc)</p> | ACCOLTA PARZIALMENTE |

Visto
Il Dirigente
F.to Arch. Manuel Morschbach

Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D. Lgs 07/03/2005 n. 82 e s.m.i. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi deg