



Deliberazione n.15 del 11/04/2024 del CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Costituzione del diritto di superficie a tempo determinato, ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971, a favore di Telecom Italia S.p.A., su un'area di mq. 1.284 insistente nell'ambito dell'ex P.E.E.P. Nucleo "D" Favaro Veneto, per il mantenimento di un fabbricato adibito a centrale telefonica, relativo scoperto e recinzione di pertinenza.

L'anno 2024 il giorno 11 del mese di aprile nella sala delle adunanze in Mestre - Ca' Collalto, 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.

Ai sensi dell'art. 5, comma 4 del vigente Regolamento del Consiglio comunale, 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	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	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	33	4	

* Consigliere collegato da remoto

Il Consiglio approva con il seguente esito:
Favorevoli n. 33 : Baglioni Alessandro, Bazzaro Alex, Bettin Gianfranco, Brunello Riccardo, Canton Maika, Casarin Barbara, D'Anna Paolino, Damiano Ermelinda, De Rossi Alessio, Fantuzzo Alberto, Gavagnin Enrico, Giusto Giovanni, 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, Ticozzi Paolo, Tonon Cecilia, Trabucco Gianluca, Visentin Chiara, Visman Sara, Zanatta Emanuela, Zingarlini Francesco
Contrari n. 0
Astenuti n. 0
Non Votanti n. 0

Oggetto: Costituzione del diritto di superficie a tempo determinato, ai sensi dell'art. 35 della L. 865/1971, a favore di Telecom Italia S.p.A., su un'area di mq. 1.284 insistente nell'ambito dell'ex P.E.E.P. Nucleo "D" Favaro Veneto, per il mantenimento di un fabbricato adibito a centrale telefonica, relativo scoperto e recinzione di pertinenza.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta dell'assessore all'Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente

Premesso che:

- con delibera n. 104 del 20/02/1978, il Consiglio Comunale ha approvato l'assegnazione in diritto di proprietà, ai sensi della L. 865/1971, alla "S.I.P." (Società italiana per l'esercizio telefonico), di un'area di mq. 1.350 circa, insistente nel nucleo "D" P.E.E.P. Favaro Veneto, di cui al Piano di Zona approvato con D.M. 10/02/1965 n. 4911 e pubblicato nella G.U. n. 45 del 20/02/1965, contraddistinta alla Agenzia delle Entrate Sez. "UNIFICATA" Fg. 159 (ex Sez. Favaro Fg. 14) mapp. 1016, da destinarsi alla realizzazione di una centrale telefonica necessaria a soddisfare l'esigenza della telefonia di Favaro Veneto, disponendo di provvedere con successivo atto all'approvazione dello schema di convenzione per la cessione dell'area;
- con decreto n. 752 del 16/06/1978 la Regione Veneto ha definito l'indennità provvisoria di espropriazione di porzione del mapp. 1016, pari a mq. 1.354, in lire 16.897.920, maggiorata eventualmente dell'indennità aggiuntiva di esproprio di cui all'art. 17 della L. 865/1971 all'atto della cessione volontaria, se convenuta;
- con delibera n. 436 del 04/05/1979 il Consiglio Comunale ha accettato la determinazione dell'indennità provvisoria stabilita dal succitato decreto regionale n. 752 del 16/06/1978 e ha stabilito l'indennità definitiva da corrispondere agli espropriandi, pari a lire 25.346.880 (€ 13.090,57), importo costituito dall'indennità provvisoria di lire 16.897.920 + 50% art. 14 L. 10/1977, pari a lire 8.448.960, per cessione volontaria;
- con decreto del presidente della Giunta Regionale del Veneto n. 833 prot. 5044 del 31/03/1980, è stata pronunciata l'espropriazione definitiva degli immobili;
- in data 01/02/1979 è stato sottoscritto il verbale di trasferimento in possesso dell'area, senza che sia seguita, tramite apposita convenzione, la formale cessione dell'area;
- sul presupposto dell'assegnazione dell'area sono stati comunque rilasciati alla S.I.P. i seguenti titoli abilitativi edilizi:
 - concessione edilizia n. 72/1977 – approvazione del piani volumetrico di dettaglio;
 - concessione edilizia n. 840/1977 – costruzione della centrale telefonica;
 - concessione edilizia n. 691/1979 – recinzione;
 - autorizzazione edilizia in sanatoria n. 1134/1985 – per opere interne;
 - autorizzazione edilizia n. 13712/1993 per installazione traliccio per ponte radio;

- successivamente, il fabbricato ad uso centrale telefonica, nelle more della regolarizzazione patrimoniale dell'area, è stato oggetto di successiva autorizzazione per sopraelevazione prot. 93/159324/13735. La recinzione è stata legittimata con concessione edilizia in sanatoria, ai sensi dell'art. 31 della L. 47/85, prot. 22305/15572/02 del 13/06/1991;
- a seguito di frazionamento n. 236726 del 10/01/2006 redatto dall'Amministrazione Comunale, l'originaria porzione del mappale 1016, Sez. "UNIFICATA" Fg. 159 (ex Sez. Favaro Fg. 14), di mq. 1.350 circa, è stata distinta nei seguenti mappali:
 - mapp. 2157 di mq. 755,00, mapp. 2160 di mq. 341,00 e mapp. 2164 di mq. 17,00, per un totale di mq. 1.113,00, tutti compresi entro la recinzione in rete metallica, con destinazione urbanistica a "D.6.a – attrezzature di gestione degli impianti tecnologici";
 - mapp. 2156 di mq. 124,00 e mapp. 2161 di mq. 47,00, per un totale di mq 171,00, ad ovest del fabbricato, esterni alla recinzione, con destinazione urbanistica a zona residenziale di completamento ed espansione, sottozona "B3";
 - mapp. 2162 di mq. 12,00, mapp. 2158 di mq. 51,00 e mapp. 2165 di mq. 3,00, per un totale di mq. 66, ad ovest del fabbricato, destinati a viabilità e costituenti il marciapiede di Via Monte Mesola;
- con nota P.G. 145666 del 06/04/2006, il Settore Espropri comunicava, altresì, che oggetto di regolarizzazione patrimoniale dovevano essere esclusivamente i mapp. 2156, 2157, 2160, 2161 e 2164, Sez. Unificata Fg. 159 (ex Sez. Favaro Fg. 14), per complessivi mq. 1.284,00, rimanendo nella disponibilità dell'Amministrazione comunale i marciapiedi individuati dai mapp. 2165, 2158 e 2162. Per quanto riguardava i mappali 2156 e 2161 (mq. tot 171), Sez. Unificata Fg. 159 (ex Sez. Favaro Fg. 14) espropriati alla ditta Saccoman Ruggero, che non sembravano utilizzati da Telecom Italia Spa, era prescritto il diritto di retrocessione dell'area alla ditta espropriata;
- con tipo mappale del 18/12/2014, con oneri sostenuti dalla A. C., si è provveduto alla fusione degli originali mapp. 2157 e 2160, con la generazione del nuovo mapp. 2766 di mq 1.096;
- in data 10/02/2015, con oneri sostenuti dalla A. C., è stata approvata l'istanza di accertamento della proprietà immobiliare urbana da parte dell'Agenzia delle Entrate, con attribuzione del sub. 2 mapp. 2766 al fabbricato esistente, realizzato dal concessionario;

Verificato che:

- nella delibera di assegnazione n. 104/1978, si precisava che la cessione in proprietà era motivata dall'esigenza della società S.I.P. di ottenere l'erogazione di un mutuo per la realizzazione della centrale telefonica e non di iniziativa dell'Amministrazione Comunale;
- nella fase successiva all'assegnazione, non è mai stato adottato l'atto di approvazione dello schema di convenzione con la determinazione del corrispettivo dovuto, né è mai intervenuta la stipula dell'atto di cessione, nonostante numerosi incontri e missive intercorse tra le parti a partire dal 1977;

Tenuto conto che:

- le previsioni dell'art. 35, commi dal 15 al 19, della Legge 865/1971, antecedenti all'entrata in vigore della legge 179/1992, per le cessioni in proprietà degli alloggi P.E.E.P., prescrivevano l'inalienabilità dell'unità immobiliare per dieci anni dal rilascio del certificato di abitabilità, pena la nullità dell'atto. Decorso tale periodo, la vendita era ammessa solo a favore di soggetti

aventi requisiti per l'assegnazione di alloggi economici e popolari e ad un prezzo fissato dall'Ufficio Tecnico Erariale. Decorsi venti anni, era riconosciuta al soggetto proprietario la facoltà di vendere il bene a chiunque, previo versamento al Comune della differenza tra il valore di mercato dell'area al momento dell'alienazione ed il prezzo di acquisizione indicato nella convenzione (rivalutato sulla base delle variazioni ISTAT), valutata dall'Ufficio Tecnico Erariale. Gli atti compiuti in violazione di tali prescrizioni erano nulli.

- con l'entrata in vigore della legge n. 179 del 17/02/1992 (cd. Ferrarini-Botta), all'art. 23 è stata disposta, ex nunc, l'abrogazione dei commi da 15 a 19 del citato art. 35 della Legge 865/1971, che prevedevano i limiti di godimento decennali e ventennali sopra richiamati;
- con le manovre finanziarie degli anni successivi, leggi finanziarie n. 549/1995, 662/1996 e 448/1998, sono state introdotte nuove disposizioni in ordine all'alienazione degli immobili ricadenti in area P.E.E.P.; in particolare la Legge 448/1998 ha stabilito che, su decisione dei Comuni, tali limiti di godimento possono essere soppressi, previo versamento di un corrispettivo, mediante la sostituzione delle vecchie convenzioni stipulate prima del 1992 con nuove convenzioni ex Legge 10/1977;

Valutato che:

- in analogia alle suddette previsioni riguardanti gli alloggi in area P.E.E.P., lo schema di convenzione per la cessione dell'area in esame, all'epoca non approvato, avrebbe dovuto ragionevolmente conformarsi alle citate previsioni normative, stabilendo il vincolo di destinazione dell'area ad "impianti e servizi pubblici" e limitando la libera commerciabilità dell'immobile, con la successiva possibilità di sostituire la convenzione originaria con la convenzione di cui all'art. 8 della legge 28 gennaio 1977 n. 10, come previsto dall'art. 46 della L. 448/1998, mediante il versamento di un corrispettivo;
- attualmente tali limitazioni non possono prevedersi, stante l'abrogazione dei commi da 15 a 19 del citato art. 35, intervenuta con l'entrata in vigore della legge n. 179 del 17/02/1992;

Considerato che:

- non è possibile approvare, ora per allora, uno schema di convenzione per la cessione in proprietà dell'area ispirato a disposizioni abrogate, né è opportuno, a tutela dell'interesse pubblico, prevederne la cessione in proprietà al solo costo di esproprio, seppur aggiornato su base ISTAT, con la possibilità della libera commerciabilità dell'immobile;
- non trova presupposto di legittimità applicare i valori attuali commerciali dell'area, di cui alla stima prot. 593499 del 28/12/2015 del Settore Espropri (valore presunto complessivo dell'area di € 608.011,93), considerato che l'area risulta assegnata e utilizzata dalla società SIP, ora Telecom, già dal 1979 e che tale valore si discosta in modo rilevante da quello attualizzato, su base ISTAT, del costo di esproprio;
- l'art. 3, comma 63, della L. 662 del 1996 ha modificato l'art. 35 della L. 865 del 1971, stabilendo che la concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici sia a tempo indeterminato; tuttavia, tale previsione normativa non è applicabile al caso specifico perché, sebbene all'epoca dell'assegnazione dell'area, la S.I.P. Società Italiana per l'esercizio telefonico, fosse un'impresa incaricata della gestione di servizi di interesse economico generale, a partire dal 1997 è stata coinvolta in un processo di privatizzazione, che ha dato origine a Telecom Italia Spa;
- è necessario e opportuno regolarizzare la situazione, irrisolta da 30 anni, tramite la

sottoscrizione di apposito atto di riallineamento patrimoniale;

Ritenuto quindi di procedere, in luogo della cessione dell'area in proprietà, alla costituzione del diritto di superficie per un periodo di 90 anni, come previsto dal vigente art. 35 della L. 865/1971, dell'area di mq. 1.284 identificata catastalmente alla Sez. "UNIFICATA" Fg. 159 (ex 14) mapp. 2766, 2164, 2156 e 2161, a fronte di un corrispettivo pari al solo costo di acquisizione delle aree a suo tempo sostenuto dal Comune, aggiornato su base ISTAT, e al recupero delle spese sostenute per l'approvazione della Dichiarazione di Fabbricato Urbano del 10/02/2015 con protocollo VE0013924 e, conseguentemente, di autorizzare il trasferimento dell'intestazione all'Agenzia delle Entrate anche del fabbricato, fermo restando l'obbligo di mantenere la destinazione dell'immobile a "centrale telefonica" per il periodo di concessione;

Stabilito che:

- qualsiasi modifica all'attuale destinazione d'uso (centrale telefonica) sarà subordinata alla rinegoziazione del contratto di cui all'allegato schema di convenzione (Allegato A) o alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà, previo versamento del corrispettivo, determinato secondo le direttive e criteri vigenti alla data di presentazione della richiesta;
- l'eventuale vendita o locazione a qualunque titolo, anche parziale, del fabbricato e/o relative pertinenze è subordinata al preventivo nulla osta della A. C.;

Verificato che:

- ai fini della determinazione del corrispettivo per la costituzione del diritto di superficie, il costo di esproprio è stato pari a lire 25.346.880,00 (€ 13.090,57) con un costo al metro quadrato pari ad € 9,70.
- tale importo attualizzato su base ISTAT (FOI) dalla data del 01/02/1979 (data del verbale di trasferimento in possesso dell'area) alla data di dicembre 2023, è pari ad € 70,38/mq e determina, per una superficie di mq. 1.284, un corrispettivo ammontante ad € 90.367,92;
- trattandosi dell'attualizzazione di un corrispettivo dell'anno 1979 non è dato applicare, retroattivamente, le previsioni della delibera n. 143/2015, che prevede una maggiorazione di tale importo del 10% per spese tecniche e generali di gestione;
- le concessioni edilizie prot. n. 840/1977, rilasciata in data 23/09/1978, per la costruzione della centrale telefonica, e prot. n. 93/159324/13735, rilasciata in data 27/09/1994, per la sopraelevazione risultano esenti dal pagamento degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria, trattandosi di cabina ad uso centrale telefonica (impianti tecnologici);
- in seguito al provvedimento prot. n. 133892 del 12/06/2014 emesso dall'Agenzia delle Entrate "Avviso di sopralluogo ai fabbricati che non risultano dichiarati al Catasto (Articolo 2, comma 36, del decreto legge 3 ottobre 2006, n. 262, convertito con modificazioni, dalla legge 24 novembre 2006, n. 286, e s.m.i.)", relativo al mapp. 2766 (ex mapp. 2160 e 2157), in data 10/02/2015, con prot. VE 0013924, l'Amministrazione Comunale ha regolarizzato, mediante presentazione della dichiarazione di fabbricato urbano, l'immobile insistente sui suddetti mappali, sostenendo una spesa di € 3.045,12, di cui alla determina prot. 1619/2014;

Ritenuto che tale importo di € 3.045,12 debba essere rimborsato all'Amministrazione Comunale, in considerazione che tale spesa è connessa alla situazione irregolare in essere;

Valutato pertanto che il presente provvedimento debba essere necessariamente essere sottoposto al vaglio del Consiglio Comunale, trattandosi di fattispecie non prevista da atti assunti precedentemente in quanto si prevede la costituzione di diritto di superficie;

Visto lo schema di “Convenzione per la concessione in diritto di superficie a Telecom Italia S.p.A. di aree edificabili ricadenti nel P.E.E.P. Nucleo “D” Favaro Veneto, ai sensi dell’art. 35 della legge 865/1971”, allegato alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato A**);

Visti gli artt. 6 e 18 del vigente Regolamento per la Gestione dei Beni Immobili del Comune di Venezia;

Visto il Decreto Legislativo n. 267 del 18/08/2000 “Testo Unico delle leggi sull’ordinamento degli Enti Locali” (T.U.E.L.) e ss.mm.ii.;

Visto

- il parere di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione dell’Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile, e del Dirigente del Settore Programmazione Patrimoniale e Logistica dell’Area Economia e Finanza, per quanto di competenza, ai sensi dell’art. 49 del D. Lgs. 267/2000 e ss.mm.ii.;
- 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

- di concedere in diritto di superficie a Telecom Italia S.p.A., per un periodo di 90 anni, a decorrere dal 01/02/1979 (data del verbale di trasferimento), dell’area identificata catastalmente all’Agenzia delle Entrate, Comune di Venezia, Sez. “UNIFICATA” Fg. 159 (ex Sez. Favaro Fg. 14) costituita dai seguenti mappali:
 - mapp. 2766 di mq. 1.096,00, mapp. 2164 di mq. 17,00 per un totale di mq. 1.113,00 con destinazione urbanistica a “D.6.a – attrezzature di gestione degli impianti tecnologici”;
 - mapp. 2156 di mq. 124,00 e mapp. 2161 di mq. 47,00 per un totale di mq. 171,00, ad ovest del fabbricato, con destinazione urbanistica a zona residenziale di completamento ed espansione, sottozona “B3”;imponendo il vincolo di destinazione dell’immobile ad “impianti e servizi pubblici” e con le limitazioni alla libera commerciabilità dello stesso di cui all’allegato schema di convenzione, fatta salva la successiva possibilità di rinegoziare il contratto o di trasformare il diritto di superficie in piena proprietà, ai sensi dell’art. 46 della L. 448/1998, mediante il versamento di un corrispettivo determinato sulla base dei criteri e parametri vigenti al momento della presentazione della richiesta da parte della società concessionaria;
- di stabilire che:
 - il corrispettivo dovuto per la concessione dei suddetti diritti reali di godimento è pari ad € 90.367,92, maggiorato dell’importo di € 3.045,12 sostenuto dal Comune per la regolarizzazione catastale dell’immobile, per un totale di € 93.413,04;
 - ogni onere e spesa inerente e conseguente alla sottoscrizione della convenzione siano posti a carico del concessionario;
 - la convenzione regolante gli accordi tra le parti sia sottoscritta entro 90 giorni dalla data di approvazione della presente delibera;
- di approvare lo schema di “Convenzione per la concessione in diritto di superficie a Telecom Italia S.p.A. di aree edificabili ricadenti nel P.E.E.P. Nucleo “D” Favaro Veneto, ai sensi dell’art.

35 della legge 865/1971”, allegato alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale **(Allegato A)**;

- 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 e per la sottoscrizione dell’atto citato, mediante stipula di atto notarile, con spese, oneri e tasse a carico del concessionario, demandando la sottoscrizione dell’atto al Direttore o suo Dirigente delegato. Si autorizza lo stesso ufficiale rogante (notaio) ed il responsabile firmatario ad apportare quelle modifiche ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione, in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche meramente formali o ricognitive di dati di fatto, comunque dirette al perfezionamento dell’atto.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa né diminuzione di entrata a carico del bilancio comunale. L’entrata starà a carico del capitolo 440103-305 - concessione in diritto di superficie.

ALLEGATI

- **allegato A** (impronta:

171064093E254DEC0E04F590C4D622A38D486F22C330078BB10A8D373E549903)

- **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA** (impronta:

1EC15DF44D1139270ABC664A35B67B82E7833DAD2826972BEAF3F63343AD8F6C)

- **PARERE TECNICO** (impronta:

B8995E493670E66714B1036945CEF84C539CC6983CDCA6243CB062F25E5570BE)

- **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE FIRMATO DIGITALMENTE** (impronta:

B508E14D9AAD76B416B63D3B0FCD158D2D8A56012A99930129712CF7E4FF51DB)

(Proposta di deliberazione n. 2024/1021 del 28/02/2024)

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