



Allegato A

Responsabile del procedimento: Vincenzo de Nitto

Responsabile dell'istruttoria: Responsabile del Servizio

OGGETTO: Legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 3, comma 64. Cessione in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie destinate ad insediamenti produttivi, ex P.I.P. di Ca' Emiliani - Autoparco, delimitate ai sensi dell'art. 27 della L. 22 ottobre 1971, n. 865.

Definizione del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e per la cancellazione del vincolo di destinazione d'uso ad "Attività Produttiva – Artigianale".

Premessa.

Il P.I.P. (Piano Insediamenti Produttivi) di Cà Emiliani è stato approvato con D.G.R.V. 6392 del 09/12/1980.

Con D.G.R.V. n. 1078 del 05/03/1985 è stata approvata variante al suddetto P.I.P., e con D.G.R.V. n. 6392 del 09/12/1990 è stata approvata la proroga quinquennale della sua validità.

Successivamente, con ordinanze sindacali e dirigenziali sono stati approvati i Piani di Utilizzo e relative varianti.

La scadenza della validità del P.I.P. è avvenuta per decorso dei termini il 23/03/1996.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 168, del 16/12/2004, è stata adottata una variante ai sensi dell'art. 50, comma 3, della L.R. 61/1985, relativa alla riclassificazione delle aree del P.I.P; di Ca' Emiliani in "Zone Produttive di Completamento e di Espansione, Sottozona D.4 - Attrezzature economiche varie", normate dall'art. 32 delle N.T.S.A e relative N.T.G.A della V.P.R.G vigente.

Con delibera di Consiglio Comunale n. 22, del. 27/02/2006 si è preso atto che non erano pervenute osservazioni alla variante succitata.

La variante è stata approvata con D.G.R.V. n 139 del 26/01/2010.

Analisi delle norme vigenti in materia.

I Piani per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) sono strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica, disciplinati dall'art. 27 della L. 865/1971 e ss.mm.ii.. Essi hanno valore di piano particolareggiato di esecuzione ai sensi dell'art. 17 della legge 1150 del 1942, con efficacia decennale.

L'art. 3, comma 64, della legge 23/12/1996 n. 662 ha introdotto la possibilità di cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie destinate ad insediamenti produttivi ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71. Più precisamente, esso prevede: *"I comuni possono cedere in proprietà le aree già concesse in diritto di superficie nell'ambito dei piani delle aree destinate a insediamenti produttivi di cui all'articolo 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865. Il corrispettivo delle aree cedute in proprietà è determinato con delibera del consiglio comunale, in misura non inferiore alla differenza tra il valore delle aree da cedere direttamente in diritto di proprietà e quello delle aree da cedere in diritto di superficie, valutati al momento della trasformazione di cui al presente comma. La proprietà delle suddette aree non può essere ceduta a terzi nei cinque anni successivi all'acquisto"*.

Con D.P.R. 08/06/2001, n. 327 è stato emanato il "Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazioni per pubblica utilità".

Con sentenza della Corte Costituzionale del 24/10/2007, n. 348, è stata dichiarata l'illegittimità costituzionale dell'art. 5-bis, commi 1 e 2, del D.L. 11/07/1992, n. 333 - Misure urgenti per il risanamento della finanza pubblica



- convertito, con modificazioni, dalla Legge 08/08/1992, n. 359 e, in via consequenziale, dell'art. 37, commi 1 e 2, del citato D.P.R. 08/06/2001, n. 327.

La legge 24/12/2007, n. 244 “*Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello stato*”, con l'art. 2, comma 89, ha apportato modifiche e sostituzioni al citato D.P.R. 327/2001 in particolare ha sostituito il comma 1, dell'art. 37(L), con il seguente:

"1. L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene.

Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del 25 per cento. (L)

2. . . Omissis ...”

La riduzione dell'indennità del 25 per cento, in caso di P.E.E.P. o P.I.P., non è applicabile trattandosi di interventi diversi da quelli di riforma economico-sociale, (sentenza Cassazione Civile Sez. I del 07/09/2020 n. 18587).

Individuazione del più probabile valore venale delle aree con destinazione Z.T.O. D4.a.

Ai fini della determinazione del valore venale delle aree, con il supporto del Settore Programmazione Patrimoniale e Logistica, si è proceduto attraverso:

- a) l'elaborazione dei dati ottenuti da “Nomisma - Osservatorio immobiliare”, luglio 2023 periferia;
- b) l'elaborazione dei dati ottenuti dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per il Comune di Venezia, zone territoriali omogenee di Marghera e Malcontenta;
- c) l'elaborazione dei dati ottenuti da “Borsino immobiliare”, novembre 2023 Malcontenta.

Considerando i valori riscontrati per la destinazione Z.T.O. D4.a (con riferimento alle destinazioni di maggior valore ammissibili in tale zona: direzionale e strutture ricettive, quali alberghi, pensioni e motel), si ritiene congruo un valore venale dell'area, che coincide con l'indennità di esproprio, di **162,34 €/mq** di superficie fondiaria, quale valore intermedio fra i minimi e i massimi stimati.

Si ritiene opportuno fare riferimento ad un valore venale unico, indipendentemente dalla specifica localizzazione delle aree nell'ambito del P.I.P.

Determinazione del corrispettivo da applicare alla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà.

Sulla base delle precedenti considerazioni e dello stato di fatto delle aree del P.I.P. di Cà Emiliani, si propone di calcolare il corrispettivo da corrispondere al Comune per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, nel modo seguente:

$$C = VVa - VCdds$$

Dove:

C = corrispettivo da versare al Comune

VVa = valore venale attuale dell'area “D4.a” in proprietà, pari a €/mq. 162,34 per l'anno 2024

VCdds = valore di cessione dell'area artigianale in diritto di superficie (comprendente costo area, costo urbanizzazione primaria e costo infrastrutture).

Gli importi saranno rivalutati sulla base della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), alla data di presentazione dell'istanza. Si propone di mantenere fermo l'importo del valore venale di €/mq. 162,34 per tutto l'anno 2024, applicando la rivalutazione a partire al 01/01/2025.



*Il “costo urbanizzazione primaria” riferito al singolo concessionario è riportato nei singoli contratti di cessione del diritto di superficie. Il “costo infrastrutture” si riferisce all’importo di 3,43 €/mq, da attualizzare, già versato complessivamente dalla Cooperativa al Comune, quale contributo per i lavori di infrastrutturazione generale eseguiti (interramento e bonifica elettrodotta, ecc.).

Determinazione del corrispettivo per la cancellazione del vincolo di destinazione d’uso ad “Attività Produttiva – Artigianale”.

In attuazione delle precedenti delibere di Consiglio Comunale n. 139 del 26/11/2008 e n. 170 del 21/12/2009, sono già stati stipulati in passato trenta atti di cessione in proprietà di aree precedentemente concesse in diritto di superficie.

Su richiesta dei diretti interessati, in dieci casi è stato mantenuto un vincolo di destinazione d’uso ad “Attività Produttiva – Artigianale”, limitativo rispetto alle destinazioni consentite nella ZTO di riferimento “D4.a”, in modo da ridurre l’importo del corrispettivo di cessione da versare.

La delibera attuale consente la rimozione di tale vincolo, su richiesta degli interessati.

Analogamente a quanto previsto al paragrafo precedente, si propone di calcolare come segue il corrispettivo da corrispondere al Comune di Venezia per la rimozione del vincolo di destinazione d’uso ad “Attività Produttiva - Artigianale” dalle aree già cedute in proprietà in attuazione delle precedenti delibere di Consiglio Comunale n. 139/2008 e n. 70/2009:

$$C = VVa - VCp$$

Dove:

C = corrispettivo da versare al Comune

VVa = valore venale attuale dell’area “D4.a” in proprietà, pari a €/mq. 162,34 per l’anno 2024

VCp = VCdds + valore di cessione in proprietà dell’area con il vincolo ad “Attività Produttiva - Artigianale”.

Gli importi saranno rivalutati sulla base della variazione ISTAT dell’indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati (FOI), alla data di presentazione dell’istanza. Si propone di mantenere fermo l’importo del valore venale di €/mq. 162,34 per tutto l’anno 2024, applicando la rivalutazione a partire al 01/01/2025.

Il Dirigente
Vincenzo de Nitto

Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. d.lgs. 82/2005 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 degli art. 22, 23 e 23 ter D.Lgs 7/3/2005 n.82.

Nel caso di riproduzione cartacea il presente è da considerarsi copia analogica di documento informatico.