


**Deliberazione n.43 del 11/07/2024 del CONSIGLIO COMUNALE**

**Oggetto:** Variante n. 109 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, per la compensazione urbanistica in alternativa all'indennità di esproprio di n. 3 aree ubicate a Tessera per la realizzazione del complesso polifunzionale denominato Bosco dello Sport. Adozione

L'anno 2024 il giorno 11 del mese di luglio 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 Aggiunto dott. BOSCHETTO ENRICO.

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		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	28	9	

\* Consigliere collegato da remoto

Il Consiglio approva con il seguente esito:
Favorevoli n. 18: Bazzaro Alex, Canton Maika, Casarin Barbara, D'Anna Paolino, Damiano Ermelinda, De Rossi Alessio, Gavagnin Enrico, Giusto Giovanni, Muresu Emmanuele, Peruzzo Meggetto Silvia, Reato Aldo, Rogliani Francesca, Romor Paolo, Scarpa Alessandro, Senno Matteo, Tagliapietra Paolo, Visentin Chiara, Zingarlini Francesco
Contrari n. 10: Baglioni Alessandro, Bettin Gianfranco, Martini Giovanni Andrea, Rosteghin Emanuele, Saccà Giuseppe, Sambo Monica, Tonon Cecilia, Trabucco Gianluca, Visman Sara, Zanatta Emanuela
Astenuti n. 0
Non Votanti n. 0

**Oggetto: Variante n. 109 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, per la compensazione urbanistica in alternativa all'indennità di esproprio di n. 3 aree ubicate a Tessera per la realizzazione del complesso polifunzionale denominato Bosco dello Sport. Adozione**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

### **Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Edilizia privata, Ambiente**

#### **Premesso che**

il Comune di Venezia e la Città Metropolitana di Venezia hanno condiviso l'obiettivo di realizzare un ampio compendio multifunzionale di livello metropolitano e di interesse anche internazionale dedicato allo sport professionistico ed amatoriale, all'educazione, alla salute e all'intrattenimento socio-culturale, nell'ambito territoriale conosciuto come "Quadrante di Tessera" nella terraferma veneziana, strategico per la sua localizzazione in prossimità delle più importanti infrastrutture di trasporto (aeroporto, rete autostradale e rete ferroviaria);

l'impegno delle Amministrazioni è quello di realizzare un compendio con diretto utilizzo per la pratica e le manifestazioni sportive e con funzione sociale, culturale, per la salute e l'istruzione, di respiro metropolitano, denominato "Bosco dello sport", quale spazio urbano offerto alla comunità capace di rappresentare un luogo modello ove, attraverso lo sport, formare e coltivare alla cultura del benessere psico-fisico, della condivisione e della coesione sociale, il tutto in un ambito territoriale contraddistinto da una profonda consapevolezza ecologica ed ambientale;

#### **Richiamate**

le deliberazioni n. 23 del 21/04/2022 del Consiglio Comunale e n. 3 del 9/01/2023 del Consiglio Metropolitano che hanno fornito gli indirizzi di mandato per il Sindaco e per il Sindaco Metropolitano ai fini della partecipazione alla conferenza di servizi e per l'approvazione dell'accordo di programma, sottoscritto dalle parti in data 03/02/2023;

la deliberazione n. 9 del 23/02/2023, il Consiglio Comunale che ha ratificato il citato accordo di programma, richiamando la Conferenza di Servizi del 13/12/2022 nella quale la Città Metropolitana (Sindaco Metropolitano dott. Luigi Brugnaro) e il Comune di Venezia (Vice Sindaco dott. Andrea Tomaello) hanno espresso il loro assenso unanime alla realizzazione del progetto.

#### **Dato atto che**

il progetto in questione, ricadendo in buona parte su aree private, ne ha previsto l'acquisizione mediante procedura espropriativa, regolata dal D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità", ai sensi del quale, per poter emanare il relativo decreto d'esproprio, è stata necessaria innanzitutto l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio;

i combinati disposti degli artt. 10 e 19 del precitato D.P.R. hanno previsto tale apposizione tramite

variante alle previsioni urbanistiche tramite accordo di programma di cui all'art. 7 della L.R. n. 11/2004 e come disciplinato all'art. 34 del D.Lgs. n. 267/2000;

### **Considerato che**

nell'ambito della procedura espropriativa necessaria alla realizzazione del progetto, data la consistente dimensione delle aree interessate e la presenza di importanti aziende agricole interessate dall'esproprio, le stesse aziende, una volta notiziate dell'avvio del procedimento, hanno deciso di avvalersi della facoltà di cedere i propri beni al soggetto beneficiario, ovvero l'Amministrazione Comunale, parte in cambio di una somma di denaro e, in piccola parte, attraverso un'adeguata compensazione urbanistica, sottoscrivendo degli accordi preliminari di cessione bonaria con l'Amministrazione Comunale;

gli accordi hanno permesso di velocizzare le procedure espropriative e di non generare contenziosi che avrebbero certamente rallentato le operazioni di acquisizione delle aree, dato atto che entrambe le parti, Amministrazione Comunale e soggetti espropriati, sono addivenuti ad accordi sia sulla quantificazione dell'indennità espropriativa che sulle compensazioni urbanistiche necessarie principalmente ad assecondare delle richieste che hanno limitato il potenziale danno a seguito della frammentazione di alcuni lotti di proprietà dei soggetti espropriati.

### **Dato atto ancora che**

ai sensi dell'art. 45 del DPR n. 327/01 comma 1: "fin da quando è dichiarata la pubblica utilità dell'opera e fino alla data in cui è eseguito il decreto di esproprio, il proprietario ha il diritto di stipulare col soggetto beneficiario dell'espropriazione l'atto di cessione del bene o della sua quota di proprietà". E sempre secondo il comma 3 del medesimo art. 45: "L'accordo di cessione produce gli effetti del decreto di esproprio e non li perde se l'acquirente non corrisponde la somma entro il termine concordato";

in tema di compensazione urbanistica anche l'art. 37 della LR n. 11/2004 comma 1 prevede che "con le procedure di cui agli articoli 7, 20 e 21 sono consentite compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo".

tali accordi, formulati ai sensi degli artt. 22 e 45 del TU Espropri, vengono definiti "Accordi preliminari di cessione bonaria" e producono sostanzialmente l'effetto di addivenire alla cessione volontaria a favore del Comune di Venezia delle aree interessate dai lavori di cui all'oggetto;

al termine della fase partecipativa concernente l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio, giuste comunicazioni PPGG 224310, 224342 e 224364 del 20/05/2022, tre ditte proprietarie di aree oggetto di espropriazione per pubblica utilità hanno deciso di avvalersi della facoltà di cedere i propri beni al soggetto beneficiario, ovvero l'Amministrazione Comunale, parte in cambio di una somma di denaro e, in piccola parte, attraverso un'adeguata compensazione urbanistica, sottoscrivendo degli accordi preliminari di cessione bonaria con l'Amministrazione stessa;

l'Amministrazione Comunale, dopo averle valutate e reputando primario l'interesse a concludere in

via preliminare gli accordi, ha accolto favorevolmente le sopraccitate proposte, stante l'art. 4 dell'accordo di programma sottoscritto in data 03/02/2023, secondo il quale "Il Comune di Venezia si impegna ad acquisire le aree di proprietà dei privati soggette ad esproprio identificate nei documenti allegati e necessarie per la realizzazione del "Bosco dello sport", anche tramite compensazione urbanistica ai sensi dell'articolo 37 della L.R. 11/04, nel caso di specifica proposta dei proprietari".

dal punto di vista procedimentale, la modifica della disciplina urbanistica applicabile ai terreni specificati nei testi degli accordi sottoscritti da cedersi volontariamente da parte delle n. 3 Ditte proponenti, riconosciuta dall'Amministrazione comunale quale compensazione, ex art. 37 della LR n. 11/2004, della cessione gratuita delle aree oggetto di espropriazione, si attua attraverso apposita Variante al PI, ai sensi dell'art. 18 della LR n. 11/2004.

### **Considerato ancora che**

la variante in oggetto si rende quindi necessaria per ottemperare a quanto concordato negli "Accordi preliminari di cessione bonaria" sottoscritti con le tre ditte proponenti prevedendo:

Ditta 1 - l'accordo interessa un'area di 21.660 mq oggi classificata come ZTO agricola 2.3 "unità di paesaggio in zona agricola estensiva" ai sensi dell'art. 40 delle NTSA della VPRG per la Terraferma, che la ditta si impegna a cedere bonariamente permettendone la modifica in ZTO F-Sp "Bosco di Mestre" normata dall'art. 42 delle succitate norme, nella prospettiva di creare connessione tra l'area boscata che funge da trama insediativa degli elementi funzionali del progetto del complesso polifunzionale e il patrimonio del Bosco di Mestre, funzionale al potenziamento della continuità della rete ecologica comunale. A fronte della cessione la compensazione urbanistica comporta una ricalibrazione dei confini nord dell'area di proprietà dei soggetti proponenti, prevista in esproprio dal progetto a bosco F-Bs "Bosco dello Sport", allo scopo di concedere maggiore respiro alla suddetta azienda, modificando nel P.I. la destinazione urbanistica di un ambito di pari dimensione (21.660 mq) da Area a bosco F-Bs a ZTO agricola;

Ditta 2 - l'accordo modifica il P.I. con l'attribuzione ad un terreno della destinazione urbanistica "Progetto Unitario in ZTO D", affinché risulti realizzabile, mediante intervento edilizio diretto, il progetto di massima allegato all'accordo preliminare di cessione bonaria della ditta stessa. Il compendio immobiliare è stato interessato da un vincolo preordinato all'esproprio per una porzione pari circa al 40% del totale delle superfici in disponibilità, impedendone così lo sviluppo previsto da piano. La variante puntuale prevede, in sostanza, la modifica della destinazione urbanistica di un ambito di 10.100 mq attualmente destinato a Vua "Verde urbano attrezzato" (art. 47 NTSA VPRG per la Terraferma), in zona soggetta a progetto unitario (art. 14 NTSA VPRG per la Terraferma) in cambio della cessione bonaria di alcune aree afferenti al compendio del Bosco dello Sport che, a seguito di esproprio, sarebbero rimaste completamente scollegate dal resto dell'azienda e quindi inutilizzabili;

Ditta 3 - l'accordo modifica il PI individuando il perimetro di una Struttura Ricettiva Alberghiera, oggi un agriturismo già esistente e che svolge già la funzione ricettiva facente parte dell'azienda agricola di proprietà della ditta stessa, normandola ai sensi dell'art. 31 delle NTSA della VPRG per la Terraferma. Non è prevista la variazione della ZTO a cui l'ambito di proprietà è assoggettato dal vigente PI, che rimane ZTO E2.1 "Zona agricola estensiva", disciplinata dagli artt. 39 e 40 delle

NTSA della VPRG per la Terraferma, non consentendo aumenti di volume degli edifici esistenti.

### **Vista**

la documentazione predisposta dall'Area Sviluppo del Territorio, costituita dai seguenti allegati alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale:

- Allegato 1 Relazione illustrativa
- Allegato 2A Tavola di Variante Ditta n.1
- Allegato 2B Tavola di Variante Ditta n.2
- Allegato 2C Tavola di Variante Ditta n.3
- Allegato 3 Accordi preliminari di cessione bonaria

### **Visti**

la Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e, in particolare, l'art 18 "Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi";

il Decreto del Presidente della Repubblica del 8 Giugno 2001 "Testo unico sulle espropriazioni per pubblica utilità";

### **Visti**

il parere di regolarità tecnico-amministrativa espresso dal Dirigente del Settore Ufficio di Piano dell'Area Sviluppo del territorio e città sostenibile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

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

**Visto** il parere della Municipalità competente espresso ai sensi dell'art. 23 dello Statuto comunale e dell'art. 6 del Regolamento delle Municipalità (vedi allegato);

**Sentite** le commissioni competenti;

## **DELIBERA**

1. adottare la "Variante n. 109 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, per la compensazione urbanistica in alternativa all'indennità di esproprio di n. 3 aree ubicate a Tesserà per la realizzazione del complesso polifunzionale denominato Bosco dello Sport", costituita dagli elaborati facenti parte integrante e sostanziale del presente provvedimento di seguito elencati:
  - Allegato 1 Relazione illustrativa
  - Allegato 2A Tavola di Variante Ditta n.1
  - Allegato 2B Tavola di Variante Ditta n.2
  - Allegato 2C Tavola di Variante Ditta n.3
  - Allegato 3 Accordi preliminari di cessione bonaria
2. dare atto che gli interventi previsti dalla Variante non sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, in quanto trattasi

di compensazione urbanistica, definita in base alle disposizioni dell'art. 37 della LR n. 11/2004, a seguito di cessione gratuita delle aree oggetto di espropriazione;

3. dare atto che la Variante in oggetto, ai sensi della Legge Regionale 6 giugno 2017, n.14 sul contenimento del consumo di suolo, prevede l'utilizzo di 1 ha di suolo consumabile per l'area di Tessera (Ditta 2) e nessun utilizzo per le altre due aree in quanto non modificano la destinazione d'uso in modo tale da farla rientrare negli "ambiti di urbanizzazione consolidata";
4. disporre che, dopo l'adozione, la Variante sarà inviata alla competente Commissione regionale per la Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica;
5. dare mandato all'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile di pubblicare la variante ai sensi dell'art. 18, commi da 3 a 6, della L.R. 11/2004 e di svolgere tutte le attività necessarie all'approvazione e al perfezionamento della stessa.

Il presente provvedimento deliberativo non comporta impegno di spesa e/o diminuzione di entrate.

- ALLEGATI**
- **ALLEGATO 1 Relazione illustrativa** (impronta: 67FE356841CDF69ADF7A51718070840E139D103BB959ADAE83E97599A2AFF8A0)
  - **ALLEGATO 2A Tavola di Variante Ditta n. 1** (impronta: 1E17298D0D84220468D5F02FB375774B23FC542DF29FB80F8671649B07492972)
  - **ALLEGATO 2B Tavola di Variante Ditta n. 2** (impronta: DA10F544861D8336D0F877F8B5655FC93F1978F14A7E7F9FD8D5EB74A13769EE)
  - **ALLEGATO 3 Accordi preliminari di cess bonaria.pdf** (impronta: ED9C3D1DED1DD1725AE39483269B6076F7C9D8BED6DF9E64310BEDC12A57A6A2)
  - **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA** (impronta: 70786E63EB08228F6A08209B40C23312DCA791A8C5E04AB3E36D8058F24DC0A8)
  - **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE FIRMATO DIGITALMENTE** (impronta: 75714E57D21201CAA4DDDCA6367E404D6EC3B3AB249617B1218F849635E8CBB2)
  - **parere Municipalità** (impronta: ECDFA676B641BFDCF3D3C1785B5DB31868301EA4476533B8AB292BC26D7BA6D7)
  - **ALLEGATO 2C Tavola di Variante Ditta n. 3** (impronta: A3F518658CC2F925C58EB3B39568B211C076A17F132D661E1E0A8CBC6329141C)
  - **Emendamenti presentati** (impronta: E85426CF4FB3432FD1EF48046387171DD71D0A40FFE3DFA6AB2CAD351FAC89DB)
  - **Pareri di regolarità tecnica emendamenti** (impronta: E5F8A3F2DF0A645F3EFE682B1D726540FED5865D99AD352815FCCC1A74C3223E)
  - **Pareri di regolarità contabile emendamenti** (impronta: 4D6531D32E4CEF1131C59B8C2B76CE2439478CE9A7908024E72A116250BBBE19)

(Proposta di deliberazione n. 2024/1047 del 05/06/2024)

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 Aggiunto  
ENRICO BOSCHETTO

La Presidente  
ERMELINDA DAMIANO