


Deliberazione n.47 del 17/07/2024 del CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Costituzione del diritto di superficie a tempo determinato a favore di E-Distribuzione, ai sensi dell'art. 27, comma 7, della L. 865/1971, su tre aree di complessivi mq 7.163 catastali, insistenti nell'ambito dell'ex P.I.P. di Sacca Serenella - Murano, ad uso "impianti e servizi tecnologici elettrici".

L'anno 2024 il giorno 17 del mese di luglio 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 Segretario Generale dott.ssa SILVIA ASTERIA.

La Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Il presente verbale, attesa la presenza in aula di una folla tumultuosa, viene redatto avvalendosi della registrazione audio video della seduta e degli esiti della votazione visualizzati sui monitor in sala.

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	20	17	

* Consigliere collegato da remoto

Il Consiglio approva con il seguente esito:
Favorevoli n. 20 : Canton Maika, Casarin Barbara, D'Anna Paolino, Damiano Ermelinda, De Rossi Alessio, Gavagnin Enrico, Giusto Giovanni, Muresu Emmanuele, Onisto Deborah, Pea Giorgia, Peruzzo Meggetto Silvia, Reato Aldo, Rogliani Francesca, Romor Paolo, Scarpa Alessandro, Senno Matteo, Tagliapietra Paolo, Visentin Chiara, Zecchi Stefano, Zingarlini Francesco
Contrari n. 0
Astenuti n. 0
Non Votanti n. 0

Oggetto: Costituzione del diritto di superficie a tempo determinato a favore di E-Distribuzione, ai sensi dell'art. 27, comma 7, della L. 865/1971, su tre aree di complessivi mq 7.163 catastali, insistenti nell'ambito dell'ex P.I.P. di Sacca Serenella - Murano, ad uso "impianti e servizi tecnologici elettrici".

IL CONSIGLIO COMUNALE

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

Premesso che:

- in data 27/12/1994, il Comune è divenuto proprietario dell'isola di Sacca Serenella in virtù del trasferimento dallo Stato, avvenuto a seguito delle previsioni della Legge n. 360/1991 e della successiva trascrizione del titolo, ad eccezione di un lotto di circa mq. 960, di proprietà della Città Metropolitana di Venezia (ex Provincia di Venezia);
- a partire dal 1949 le aree identificate catastalmente con gli attuali mapp. 156, 597, 157, 159, 594, 596, 18, 196, 194 e 59, del Fg. 50 sono state date in concessione/locazione dal Demanio dello Stato alla Società Adriatica di Elettricità, poi acquisita da Enel e, a seguito del trasferimento al Comune dell'isola, lo stesso Gestore ha continuato ad occuparle, senza però mai formalizzare l'atto di concessione, pur effettuando il pagamento dell'indennità per occupazione di suolo pubblico;
- a comprova del consolidato utilizzo dell'area da parte di Enel, ora E-Distribuzione e Enel Italia, risultano agli atti la concessione del 16/11/1964 da parte del Demanio dello Stato per attraversamento di beni demaniali con linea elettrica a completamento di n. 5 elettrodotti, per la durata di 5 anni a partire dal 01/01/1963, e l'atto rep. 5712 del 29/11/1984 con il quale l'Intendenza di Finanza concedeva in affitto la stessa area per l'attraversamento con linee elettriche per un periodo di 6 anni a decorrere dal 01/01/1981. Inoltre, con atto del 21/06/2005 rep. 10963 not. Semi è stata istituita servitù di elettrodotto in cavo sotterraneo;
- sulle aree in oggetto, sono stati eseguiti i seguenti interventi edilizi:
 - costruzione di una sottostazione elettrica, con relativa gru a braccio (licenza edilizia 31617/2388 del 01/07/1948), oltre che di un fabbricato ad uso abitazione per il personale di turno e relativi servizi, oggetto di separato provvedimento di concessione del diritto di superficie, in quanto utilizzato da Enel Italia Spa. La sottostazione elettrica è stata oggetto, successivamente, di richiesta di sanatoria prot. 8689/01/V, ai sensi della L. 47/85 (condono edilizio), per ampliamento volumetrico sul lato ovest e lievi modifiche alla forometria esterna, rilasciata in data 15/12/2011, e richiesta di sanatoria prot. 8689/00/V, in corso di definizione;
 - lavori di manutenzione di una cabina di trasformazione (licenza edilizia n. 849 del 23/08/1972);
 - rifacimento di altra cabina di trasformazione (licenza edilizia n. 553 del 25/08/1976);
 - costruzione di una nuova cabina primaria AT/MT (concessione edilizia n. 2544/86 del 29/04/1989);

Preso atto che:

- con delibera di C. C. n. 18 del 19/01/1996, esecutiva per decorso dei termini il 16/04/1996, è stato approvato il P.I.P. di Sacca Serenella, ai sensi dell'art. 27 L. 865/1971, art. 14 L. R. 61/1985 e successive modifiche ed integrazioni apportate dalla L. R. 47/1993, finalizzato a favorire la permanenza e il nuovo insediamento delle piccole imprese operanti nell'area lagunare, nonché il risanamento e la ristrutturazione del patrimonio edilizio degradato. Tale strumento urbanistico ha delimitato l'area su cui insiste la sottostazione elettrica (U.M.I. n. 18), confermando la destinazione d'uso ad "impianti ENEL" (TAV. B1);
- con delibera di C. C. n. 224 del 22/09/1997 è stata approvata variante al P.I.P. ai sensi dell'art. 34 della L. 865/1971;
- con delibera di C.C. n. 308 del 26/09/1997 è stato approvato il "Programma quinquennale di attuazione del P.I.P. di Sacca Serenella";
- con delibera di C. C. n. 25 del 08/02/1999, è stata approvata variante al P.I.P. ai sensi dell'art. 34 L. 865/1971

(relativamente alle UMI 17 e 29);

- con delibera di Giunta Comunale n. 238 del 18/02/1999 è stato approvato il testo del bando di concorso per l'individuazione degli assegnatari in diritto di superficie delle aree incluse nel P.I.P., successivamente prorogato e modificato con delibera n. 1035 del 08/07/1999;
- la successiva delibera di Giunta Comunale n. 867 del 28/09/2000 precisava che: *“per definire le aree in cui può essere localizzata l'attività per insediamenti produttivi e di conseguenza sulle quali presentare richiesta di assegnazione, vanno combinate la tavola B2 che definisce le U.M.I. e la tavola B1 che definisce le destinazioni d'uso. Il combinato disposto delle due tavole esclude come U.M.I. da utilizzare per insediamenti produttivi, individuate nella tav. B2, oltre a quella indicata con il n. 17 come espressa previsione del bando anche quelle contrassegnate con i nn. 9-stazione VV.FF., 18-impianti ENEL [l'area in esame, ndr], 28-parte a depuratore e servizi generali e parte a verde pubblico, 29 e 30-piazza con elementi di arredo e alberature”*, trattandosi comunque di aree ed opere di urbanizzazione primaria;
- con delibera di C. C. n. 3 del 14/01/2002, è stata approvata variante parziale al P.I.P. Murano-Sacca Serenella, riguardante il ridisegno dei percorsi pedonali e la previsione di installazione di un impianto di ossicombustione in luogo della stazione dei VVFF;
- in data 17/10/2005, è stata approvata dal Consiglio Comunale la delibera n. 155 di proroga quinquennale della validità del P.I.P. di Sacca Serenella;
- il P.I.P. ha cessato di essere efficace in data 15/04/2011 per decorrenza dei termini;
- cessata l'efficacia del PIP, si applica quanto previsto dall'art. 20, comma 9, della L. R. 11/2004;

Considerato che:

- l'art. 27, comma 7, della L. 865 del 1971 stabilisce che *“la concessione del diritto di superficie ad enti pubblici per la realizzazione di impianti e servizi pubblici, occorrenti nella zona delimitata dal piano, è a tempo indeterminato; in tutti gli altri casi ha una durata non inferiore a sessanta anni e non superiore a novantanove anni”*;
- gli ambiti in esame sono utilizzati e attrezzati nel rispetto di quanto previsto dal P.I.P. di Sacca Serenella, anche se decaduto, e costituiscono impianto tecnologico primario d'interesse sovra comunale;
- è necessario e opportuno regolarizzare la situazione in essere con la sottoscrizione di apposito atto negoziale che formalizzi l'assegnazione in diritto di superficie a E-Distribuzione dell'area interessata dai mappali 156, 596 e 59;
- Le attuali infrastrutture sono attualmente oggetto di potenziamento impiantistico, ricadente nell'ambito del progetto P.N.R.R.;

Ritenuto che:

- trattandosi di impianti di proprietà di società privata che eroga un servizio pubblico d'interesse sovra comunale, di distribuzione e trasformazione di energia elettrica all'intero territorio veneziano, il diritto di superficie possa essere concesso a tempo determinato, per 99 (novantanove) anni rinnovabili, come previsto dal vigente art. 27 della L. 865/1971;
- sebbene le aree non rientrino fra quelle destinate dal bando del P.I.P. all'assegnazione in diritto di superficie per usi produttivi, sia opportuno stabilire un corrispettivo per la concessione del diritto di superficie pari a quello stabilito per gli ambiti produttivi, corrispondente a € 38,24 al mq di superficie fondiaria, subordinando il rilascio della concessione alla regolarizzazione di eventuali pendenze finanziarie per i canoni concessori pregressi, dovuti per l'occupazione dei suoli;
- non essendo ENEL (ora E-Distribuzione) inserita nella graduatoria del P.I.P., di cui alle delibere di Giunta Comunale n. 490 del 22/06/2001 e n. 752 del 09/12/2010, per le ragioni in premessa indicate, non sussista l'obbligo di aderire al Consorzio Serenella Futura, né di provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, come previsto dal bando P.I.P.;
- in applicazione di quanto previsto al comma 9 dell'art. 20 della Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11, gli ambiti in esame siano comunque disciplinati dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.I.P. di Sacca Serenella;
- lo schema di convenzione per la costituzione del diritto di superficie debba tenere conto che la medesima porzione dell'U.M.I. n. 18 è già interessata da condotta di elettrodotto in cavo sotterraneo, in estensione della servitù di altra porzione di condotta rep. 10963 del 03/06/2004 not. Semi, e da nuova servitù di elettrodotto con conduttori interrati (rep. speciale 21671 del 11/01/2021 not. Todeschini Premuda), a favore di Terna S.p.A., autorizzato con Decreto del Ministero dello Sviluppo Economico e del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare n. 239/EL-106/97/2009-PR2 del 28 luglio 2016, e successive proroghe;

Preso atto

- che in data 08/10/2018, con Protocollo 2018/86506, è stato approvato il frazionamento delle aree contraddistinte al Fg. 50 con i mapp. 141, 156, 157, generando i nuovi mapp. 594, 595, 596, 597, 598 e 599, predisposto su rilievo strumentale attestante la superficie reale di dette aree;
- che in data 23/01/2019, con Protocollo n.: VE0008947 e VE0008948, E-Distribuzione S.p.A. ha depositato dichiarazione di Fabbricato Urbano presso l’Agenzia delle Entrate;
- che in data 22/02/2019, con P.G. 21304, è pervenuta nota di “apposizione di riserva negli atti catastali – avviso di accertamento n. VE0022888/2019” con cui, su richiesta formale del Comune del 14/02/2019, P.G. 80243 e 80444, è stata variata la titolarità dei fabbricati insistenti sui mapp. 59 e 156, non realizzati dall’Amministrazione Comunale;
- che permane l’interesse dell’Amministrazione al mantenimento degli impianti esistenti di proprietà di E-Distribuzione S.p.A., funzionali all’erogazione del servizio di distribuzione e trasformazione di energia elettrica all’intero territorio comunale;

Ritenuto pertanto di dover procedere, in ottemperanza all’art. 35 della L. 865/1971, a formalizzare e regolamentare l’utilizzo delle aree di proprietà del Comune sulle quali insistono tali impianti tecnologici, mediante cessione del diritto di superficie a tempo determinato, per un periodo di 99 (novantanove) anni rinnovabile, ai sensi del vigente art. 27 della stessa L. 865/1971;

Visto lo schema di “Convenzione per la costituzione di diritto di superficie a favore di E-Distribuzione sulle aree censite al Fg. 50, mappali 156, 596 e 59, nell’ex P.I.P. di Sacca Serenella – Murano”, allegato alla presente deliberazione 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 E-Distribuzione, ai sensi dell’art. 27 della L. 865/1971, per 99 (novantanove) anni rinnovabili, le seguenti aree identificate catastalmente nel Comune di Venezia, Sez. Unica - Fg. 50:
 - mapp. 156, di consistenza catastale e reale pari a mq. 7.150, individuato dall’ex P.I.P. di Sacca Serenella - Murano come U.M.I. 18 (porzione), su cui insistono la sottostazione elettrica, due fabbricati a servizio degli impianti, cabina elettrica denominata “Ortigie”;
 - mapp. 59, di consistenza catastale e reale pari a mq. 12, su cui insiste la cabina elettrica denominata “Mercury”, individuato dall’ex P.I.P. di Sacca Serenella - Murano come U.M.I. 7 (porzione);
 - mapp. 596, di consistenza catastale e reale pari a mq. 1, su cui insiste un impianto di sollevamento, individuato dall’ex P.I.P. di Sacca Serenella - Murano come “viabilità pedonale”;
- di stabilire che il corrispettivo dovuto per i suddetti diritti reali di godimento è pari ad € 38,24 al mq di superficie fondiaria, per un importo complessivo di € 273.913,12;
- di approvare lo schema di “Convenzione per la costituzione di diritto di superficie a favore di E-Distribuzione sulle aree censite al Fg. 50, mappali 156, 596 e 59, nell’ex P.I.P. di Sacca Serenella – Murano”, allegato alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato A**);
- di dare mandato al Direttore dell’Area Sviluppo del Territorio, o suo delegato, di sottoscrivere la convenzione,

mediante stipula di atto notarile, entro 120 giorni dalla data di approvazione della presente delibera;

- di stabilire che tutte le spese, oneri e tasse connessi alla stipula della convenzione siano posti a carico del concessionario.

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

- ALLEGATI**
- **allegato A** (impronta:
9E8C033D9C5A1668FD332DD3A8BA2E23F049C5F3CBF5DA462D589D4927F4E065)
 - **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA** (impronta:
80BB8EF8CB2859D5E6299A31F9F12F528357EECD24CEA87DB6FCD120157F16D3)
 - **PARERE TECNICO** (impronta:
0A207DAAB100AFE064486BD514094FE855112B74669128C6D9E02B8CE10ACC7D)
 - **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE FIRMATO DIGITALMENTE** (impronta:
926AA5B4C5721AF79B9EEC3B684CA4FE33BF999F34441F7FA494517C75FA9B5D)

(Proposta di deliberazione n. 2024/1042 del 22/05/2024)

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 Segretario Generale
SILVIA ASTERIA

La Presidente
ERMELINDA DAMIANO