


Deliberazione n.51 del 17/07/2024 del CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 3, comma 64. Disposizioni in merito alla cessione in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie destinate ad insediamenti produttivi nell'ex P.I.P. Lido Terre Perse, delimitate ai sensi dell'art. 27 della L. 22 ottobre 1971, n. 865.

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 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	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, Gervasutti Nicola, Giusto Giovanni, Muresu Emmanuele, Onisto Deborah, 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
Con separata votazione la deliberazione viene dichiarata immediatamente eseguibile con il seguente esito:
Favorevoli n. 20: Canton Maika, Casarin Barbara, D'Anna Paolino, Damiano Ermelinda, De Rossi Alessio, Gavagnin Enrico, Gervasutti Nicola, Giusto Giovanni, Muresu Emmanuele, Onisto Deborah, 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. :

Oggetto: Legge 23 dicembre 1996, n. 662, art. 3, comma 64. Disposizioni in merito alla cessione in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie destinate ad insediamenti produttivi nell'ex P.I.P. Lido Terre Perse, delimitate ai sensi dell'art. 27 della L. 22 ottobre 1971, n. 865.

IL CONSIGLIO COMUNALE

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

Premesso che:

- 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., ed hanno valore di piano particolareggiato di esecuzione ai sensi dell'art. 17 della legge 1150 del 1942, con efficacia decennale;
- il Comune esercita il proprio potere espropriativo entro il periodo di validità del P.I.P., mentre la destinazione d'uso delle aree già impressa dallo strumento urbanistico attuativo permane fino a nuova disciplina;
- la finalità dei P.I.P. è quella di incentivare la nascita di attività imprenditoriali, trasferendo ad un prezzo calmierato le aree occorrenti per il loro impianto ed espansione a soggetti aventi i requisiti, in regime di diritto superficario oppure in piena proprietà con vincoli;
- il P.I.P. Lido – Terre Perse è stato approvato con Delibera di C. C. n. 17 del 19/01/1996, esecutiva per decorso del termine il 16/04/1996, ai sensi dell'art. 27 L. 865/1971, art. 14 L. R. 61/1985 e artt. 3 e 4 L. R. 47/1993;
- con Delibera di C. C. n. 140 del 27/06/1997 è stato approvato il Programma quinquennale di attuazione;
- con Delibera Giunta Regione Veneto n. 2674 del 14/07/1998 è stata approvata Variante all'art. 11 delle Norme Tecniche di Attuazione – art. 44 L.R. 61/85;
- con Delibera di C. C. n. 181 del 02/12/1999 è stata approvata la Variante normativa al P.I.P. del Lido- Terre Perse art. 9 e 10, ai sensi della L.R. 61/1985 e successive modifiche ed integrazioni, adottata con delibera di G.C. n. 1034 del 08/07/1999;
- con Delibera di C. C. n. 132 del 29/07/2002 è stata prorogata la validità del P.I.P. per un periodo di 3 anni;
- con Delibera di C. C. n. 154 del 17/10/2005 è stata ulteriormente prorogata la validità del P.I.P. per un periodo di 5 anni;
- con Delibera di G. C. n. 92 del 16/03/2012 è stata approvata Variante al P.I.P. Lido Terre Perse in recepimento degli accordi stragiudiziali sottoscritti;
- il periodo di validità del P.I.P. è scaduto per decorrenza dei termini il 28/04/2012;

Premesso ancora che:

- con Delibera di C. C. n. 151 del 25-26/10/1999 è stato approvato il Bando di concorso per l'individuazione degli assegnatari in diritto di superficie delle aree incluse nel P.I.P.;
- con Delibera di G. C. n. 52 del 20/02/2009 (Legge 865/1971 art. 27) è stata approvata la graduatoria definitiva per l'assegnazione in diritto di superficie delle aree incluse nel P.I.P. Lido Terre Perse, con recepimento degli accordi stragiudiziali precedentemente sottoscritti;

- con disposizione dirigenziale P.G. 2010/69941 del 17/02/2010, è stato approvato lo schema di convenzione tipo per la concessione del diritto di superficie e, con successiva disposizione dirigenziale P.G. 2014/130587 del 26/03/2014, sono stati recepiti ulteriori indirizzi da parte dell'Amministrazione comunale, fatte salve le modifiche apportate a seguito di nuove previsioni legislative;
- a partire dal 2010 sono state effettuate le prime cessioni delle aree in diritto di superficie;
- con Delibera G. C. n. 678 del 13/12/2013, sono state approvate le modalità per la rateizzazione degli importi relativi ai corrispettivi per la concessione in diritto di superficie in favore degli operatori economici assegnatari di aree negli ambiti P.I.P. di Murano - Sacca Serenella e Lido Terre Perse - Nucleo Centro Nord, nonché del corrispettivo per la cessione al Consorzio del Nucleo Sud del P.I.P. Lido Terre Perse di un'area di proprietà comunale in seguito ad accordo stragiudiziale;
- per il Nucleo Centro-Nord, che interessa una superficie di circa 2/3 dell'ambito del Piano, gli interventi a carico del Consorzio sono regolamentati dalla convenzione tipo per l'assegnazione del diritto di superficie, mentre per il Nucleo Sud, i proprietari uniti in Consorzio, realizzeranno a loro carico le opere di urbanizzazione secondo l'assetto definito dall'accordo stragiudiziale, di cui alle convenzioni rep. 12093 del 28/01/2015 e rep. 17251 del 27/05/2021 entrambe del Notaio Doria;
- in data 06/02/2020 è stata approvata la Delibera di C. C. n. 10 avente ad oggetto "Approvazione schema convenzione per la concessione in diritto di superficie delle aree di proprietà comunale insistenti sul Nucleo Centro Nord del P.I.P. Lido Terre Perse, già previste a standard urbanistico ad uso pubblico e non più gravate da tale destinazione in conseguenza dell'approvazione della delibera di Giunta Comunale n. 250 del 14/06/2013 per la monetizzazione di tali standard e sono stati determinati criteri e modalità per l'assegnazione delle aree e contestuale assegnazione di alcune di esse";

Dato atto che:

- il Comune di Venezia ha realizzato le opere di urbanizzazione primaria del Nucleo Centro-Nord - 1° stralcio con fondi della Legge Speciale per Venezia e che il collaudo delle stesse è stato approvato con Determina Dirigenziale n. 1326 del 22/07/2011;
- per il Nucleo Centro Nord è prevista la monetizzazione degli attrezzamenti degli standard urbanistici residuali, a carico di ogni assegnatario in quota parte, in applicazione alla delibera di G. C. n. 250 del 14/06/2013 "Monetizzazione degli standards urbanistici relativi al P.I.P. Lido Terre Perse – Nucleo centro Nord";
- le opere di urbanizzazione del Nucleo Sud, a carico del Consorzio costituito dai proprietari delle aree, sono state realizzate e sono attualmente prossime al collaudo;
- si è concluso il servizio di rimozione, trattamento e smaltimento di rifiuti interrati in Località Lido di Venezia - Area Pip "Terre Perse", Cig. 7797808AB8, UMI 12;

Visto l'art. 3, comma 64, della Legge 23/12/1996 n. 662, come modificata dalla Legge 12 dicembre 2002, n. 273, che stabilisce: *“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”*;

Considerato che:

- l'Amministrazione Comunale intende sostenere e incentivare il passaggio in piena proprietà delle aree destinate ad insediamenti produttivi già concesse in diritto di superficie, così come la cancellazione dei

vincoli convenzionali ancora esistenti, in modo da consolidare la posizione delle attività produttive presenti nel territorio comunale e favorire gli investimenti;

- attualmente risultano potenzialmente interessati dalla trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà n. 13 Lotti/Aree;
- il corrispettivo da corrispondere al Comune di Venezia per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie sarà pari alla differenza tra il valore venale attuale delle aree, così come stimato dagli uffici comunali competenti (cui si aggiunge il costo sostenuto dall'Amministrazione per il servizio di rimozione, trattamento e smaltimento di rifiuti), e il costo precedentemente sostenuto per l'acquisto del diritto di superficie e per la monetizzazione delle opere di urbanizzazione, rivalutati alla data di presentazione dell'istanza sulla base della variazione ISTAT dell'indice dei prezzi al consumo per le famiglie di operai e impiegati;

Visto il documento “Definizione del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie”, allegato alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato A**)

Dato atto che, come risulta dall'allegato A, il valore venale attuale (VVA) delle aree è stimato dagli uffici comunali competenti in 89,23 €/mq di superficie fondiaria, quale valore centrale fra i valori minimi e massimi desunti dalle principali fonti indirette;

Visto lo schema di “Contratto per la cessione in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie destinate ad insediamenti produttivi e la contestuale cancellazione dei vincoli convenzionali - ex P.I.P. Lido Terre Perse, allegato alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato B**);

Ritenuto che il presente provvedimento sia pienamente coerente con gli obiettivi prioritari dell'Amministrazione comunale in materia di sviluppo del territorio e dell'economia locale, sostegno alla libera iniziativa delle imprese e creazione di nuovi posti di lavoro;

Ritenuto, inoltre, di escludere la UMI 11, attualmente in uso all'Associazione Voga Veneta Lido, dalla possibilità di assegnazione in diritto di superficie o in proprietà per l'insediamento di attività produttive, dando mandato all'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile di avviare i procedimenti urbanistici necessari per confermarne l'uso attuale ad attrezzature sportive, previo assenso del consorzio C.I.P.A.L.;

Visto l'art. 3, comma 64, della Legge 23/12/1996 n. 662;

Visto l'art. 42 del T.U. delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali, approvato con D.Lgs n. 267 del 18/08/2000, che individua le competenze del Consiglio Comunale;

Visti:

- i pareri di regolarità tecnica espressi, per quanto di rispettiva competenza, dal Dirigente del Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione dell'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile e dal Dirigente del Settore Programmazione Patrimoniale e Logistica dell'Area Economia e Finanza, 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. 18/08/2000, n. 267;

Sentite le commissioni consiliari competenti,

DELIBERA

- di ammettere l'acquisizione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie ricadenti nell'ex P.I.P. Lido Terre Perse, individuate ai sensi dell'art. 27 della L. 22 ottobre 1971, n. 865, con la contestuale cancellazione dei vincoli convenzionali;
- il corrispettivo da corrispondere al Comune di Venezia sarà calcolato come segue:
$$C = VVa - VCdds$$

Dove:

C = corrispettivo da versare al Comune

VVa = valore venale attuale dell'area artigianale in proprietà, come stimato dagli uffici comunali competenti, sommato all'importo di €/mq 12,94 corrispondente alle spese sostenute dall'Amministrazione comunale per il servizio di rimozione, trattamento e smaltimento di rifiuti

VCdds = valore corrisposto per l'acquisto del diritto di superficie dell'area artigianale, cui vengono sommati i costi sostenuti per la monetizzazione delle opere di urbanizzazione

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;
- di stabilire in 89,23 €/mq il valore venale delle aree per l'anno 2024 riferito al metro quadrato di superficie fondiaria reale, da corrispondere al Comune per l'acquisizione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie e contestuale cancellazione dei vincoli convenzionali, come individuato nel documento "Definizione del corrispettivo per la cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie", allegato alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato A**);
- di stabilire che tale valore sia rivalutato a partire dal 01/01/2025 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;
- di stabilire, inoltre, che:
 - o per quanto riguarda le aree già concesse in diritto di superficie e non ancora edificate, l'acquisizione in proprietà è subordinata all'avvenuto assolvimento degli obblighi di edificazione previsti dalle convenzioni stipulate;
 - o il corrispettivo per le aree su cui insistono capannoni aggregati, e relative pertinenze, sarà determinato pro - quota millesimale, salvo diversa indicazione derivante dagli atti notarili di trasferimento del diritto di superficie;
 - o il Comune comunicherà agli interessati che abbiano presentato richiesta il corrispettivo dovuto e le modalità di perfezionamento dell'istanza entro 90 giorni dalla data di ricezione della stessa; l'accettazione da parte dell'interessato dovrà pervenire entro 45 giorni dal ricevimento della comunicazione. In caso contrario, la richiesta sarà archiviata;
 - o al momento della presentazione della richiesta, il soggetto interessato dovrà essere in possesso dei requisiti previsti dalla convenzione sottoscritta per la cessione del diritto di superficie ed avere ottemperato a eventuali contestazioni da parte del Comune o provvedimenti di applicazione di sanzioni convenzionali notificate in precedenza. È fatta salva l'applicazione delle sanzioni pecuniarie per violazione dei vincoli convenzionali relative alle convenzioni già sottoscritte precedentemente;
 - o con la stipula dell'atto di cessione in proprietà delle aree già concesse in diritto di superficie, decadranno tutte le condizioni, obblighi e prescrizioni previste dalle originarie convenzioni;

- su richiesta dei soggetti interessati, sarà consentito il pagamento dilazionato del corrispettivo, maggiorato degli interessi legali, in massimo quattro rate semestrali da saldarsi preventivamente alla stipula dell'atto pubblico;
- ai sensi dell'art. 3, comma 64, della Legge 23/12/1996 n. 662, l'atto di cessione della proprietà delle aree precedentemente concesse in diritto di superficie dovrà prevedere il divieto di cessione a terzi della proprietà nei cinque anni successivi all'acquisto. Qualora il divieto di cessione venga meno per sopravvenute modifiche normative, è attribuito al Comune il diritto di prelazione, su ogni vendita, per un periodo di cinque anni dalla data di stipula dell'atto di cessione;
- tutte le spese tecniche, fiscali e notarili inerenti agli atti di cessione della proprietà, nonché tutte le eventuali spese ad esse conseguenti, saranno poste interamente a carico dei soggetti richiedenti;
- le condizioni stabilite dalla presente delibera saranno applicate a tutte le domande protocollate in data successiva alla pubblicazione della stessa e a quelle eventualmente già presentate e non ancora evase;
- gli atti di cessione della proprietà, previa accettazione della proposta da parte del richiedente, dovranno essere stipulati entro sei mesi dalla data di versamento del saldo. Decorso il termine di accettazione o il termine del saldo, l'istanza sarà archiviata ed eventualmente attivata la procedura di rimborso del corrispettivo;
- il corrispettivo potrà essere rideterminato previa presentazione di nuova istanza;
- di escludere la UMI 11, attualmente in uso all'Associazione Voga Veneta Lido, dalla possibilità di assegnazione in diritto di superficie o in proprietà per l'insediamento di attività produttive, dando mandato all'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile di avviare i procedimenti urbanistici necessari per confermarne l'uso attuale ad attrezzature sportive, previo assenso del consorzio C.I.P.A.L.;
- di disporre il trasferimento dal patrimonio indisponibile al patrimonio disponibile del Comune dei beni interessati dalla cessione della proprietà in attuazione della presente delibera;
- sono esclusi dalla cessione e, di conseguenza, dal trasferimento al patrimonio disponibile del Comune, tutti i beni che costituiscono standard pubblico di natura vincolante, quali, a mero titolo esemplificativo e non esaustivo, la viabilità, le aree a parcheggio pubblico, le aree a verde pubblico e quelle su cui insistono opere di invarianza idraulica che non siano a servizio di singoli lotti;
- di approvare lo schema di "Contratto per la cessione in proprietà di aree già concesse in diritto di superficie destinate ad insediamenti produttivi e la contestuale cancellazione dei vincoli convenzionali - ex PIP Lido Terre Perse", allegato alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato B**);
- di dare atto che potranno essere apportate modifiche non sostanziali allo schema di contratto, che risultino necessarie per addivenire alla stipula degli atti notarili;
- tutti gli immobili esistenti nelle aree dell'ex P.I.P. Lido Terre Perse in diritto di superficie, che non siano interessati dalla trasformazione prevista dal presente provvedimento, restano assoggettati ai limiti di godimento contenuti negli atti di vendita originali;
- di incaricare l'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile di garantire la tempestiva pubblicità dei contenuti del presente provvedimento attraverso il sito istituzionale;
- di dare mandato al Direttore dell'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile, o suo delegato, di sottoscrivere gli atti da stipularsi mediante rogito notarile, autorizzando l'ufficiale rogante (notaio) ed il responsabile firmatario ad apportare le modifiche ritenute necessarie in adeguamento alle norme di legge, nonché le modifiche meramente formali o ricognitive di dati di fatto, comunque dirette al perfezionamento del contenuto degli atti;
- le somme derivanti dall'attuazione della presente delibera saranno introitate al cap. 440203/305 Vendita di Terreni già concessi in diritto di superficie nei PIP, Bilancio 2024 e successivi.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa né diminuzione di entrata a carico del bilancio comunale.

- ALLEGATI**
- **Allegato A - Relazione** (impronta:
D35B796BE5788DFB50B50177E6D5A47F9572455AE03665198BA3571EB2F2E9AB)
 - **Allegato B - Schema contratto cessione** (impronta:
2A76B1EC8A91493E51C854239AC6E476CE367A27E7BF59D6CC7C9F9E6C9F10CB)
 - **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA** (impronta:
F142DB6B5A47B33B266C316E8C10ACD85DA45BE4BBE24EFAC573F5AC3FE54DE4)
 - **PARERE TECNICO** (impronta:
FC99D99C0A485EEEC1F924041533744F5E5A63BBEAB8AF7DBCFFB305A0BA247D)
 - **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE FIRMATO DIGITALMENTE** (impronta:
0CEB49148AF34C69AD652E3F1B4A353A39A677B41A7AF66F17073C8996F9F16D)
 - **Parere regolarità tecnica-contabile emendamenti** (impronta:
C75A976072ECA12036608C6B04372C3BDDF892F0674C6C4B5E4B1835D06A2EC7)
 - **Emendamenti presentati** (impronta:
6295EAA94C10E5A321216AF2BC1F0CDD813FBDDF8D6B9272A2AEF7C0FB9BB7A7)

(Proposta di deliberazione n. 2024/1013 del 06/02/2024)

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