P.D. n. del 2018

Deliberazione n. del.....

Oggetto: Accordo pubblico-privato, ai sensi dell'art. 6 della legge regionale n. 11/2004, relativo alla valorizzazione degli immobili denominati *Cinema Excelsior* e *Cinema Teatro Corso* mediante la modifica della destinazione d'uso, in attuazione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del 26.07.2012.
Variante n. 22 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n. 11/2004. **ADOZIONE.**

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica di concerto con l'Assessore alla Gestione del Patrimonio,

Premesso che:

- il Comune di Venezia è dotato di P.R.G. approvato con D.P.R. del 17.12.1962 (G.U. del 22.02.1063 n. 51);
- il Comune di Venezia è dotato di Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) approvato in data 30.09.2014 con la sottoscrizione, da parte del Comune e della Provincia di Venezia, del verbale della Conferenza dei Servizi Decisoria, convocata ai sensi dell'art. 15, comma 6, della Legge Regionale 23 aprile 2004, n. 11;
- l'approvazione del P.A.T., ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. n. 11/2004, è stata ratificata dalla Provincia di Venezia (ora città Metropolitana), con delibera di Giunta Provinciale del 10.10.2014, n. 128, pubblicata sul B.U.R.V. n. 105 del 31.10.2014, a cura della Provincia di Venezia;
- il P.A.T., ai sensi dell'art. 15, comma 7 della L.R. n. 11/2004, è divenuto efficace dal 15.11.2014 e il vigente P.R.G., ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis, della medesima L.R. n. 11/2004, ha assunto efficacia di Piano degli Interventi (P.I.) per le parti in esso compatibili;
- con Delibera del 05.12.2014 n. 98, il Commissario Straordinario per la gestione provvisoria dell'Ente, con attribuzione dei poteri spettanti al Consiglio Comunale ha approvato la *"formalizzazione della compatibilità, della compatibilità condizionata e del contrasto tra i contenuti del PRG vigente e quelli del PAT approvato ai sensi del comma 5 bis dell'art. 48 della L.R. n. 11/2004. Definizione delle priorità relative all'attività di pianificazione urbanistica dell'Amministrazione Comunale, a seguito dell'approvazione del P.A.T."*;
- nella tavola 1 *"Compatibilità P.R.G./P.A.T."*, allegata alla succitata deliberazione, gli ambiti sul quale insistono gli immobili denominati *Cinema Excelsior* e *Cinema Corso*, posti all'interno del perimetro del Centro Storico di Mestre, risultano compatibili e conseguentemente vigono le prescrizioni della Variante al P.R.G. per il Centro Storico di Mestre (approvata con D.G.R.V. n. 2572 del 15.07.1997).

Visto:

- l'art. 6 della legge regionale n. 11/2004, il quale regola gli accordi tra l'Amministrazione e i soggetti privati, al fine di inserire nella pianificazione vigente progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- che gli accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono e sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, sono

recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e sono condizionati alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;

- l'art. 18 della legge regionale n. 11/2004, volto a disciplinare il procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli Interventi.

Richiamato:

- l'art. 46 delle Norme Tecniche del P.A.T., che prevede la possibilità per l'Amministrazione Comunale di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella formazione e nella fase di attuazione del P.I. proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico. Le proposte devono essere caratterizzate da contenuti minimi precisati nelle procedure di evidenza pubblica o nel P.I., anche allo scopo di descrivere e quantificare il rapporto tra il beneficio pubblico e quello privato risultante dall'accordo stesso;
- lo strumento di pianificazione cui accedono gli accordi conclusi tra il Comune di Venezia e i soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, è individuato nel P.I., attualmente costituito dal Piano Regolatore Generale vigente, così come formalizzate con la sopra richiamata deliberazione del Commissario Straordinario, con la competenza del Consiglio Comunale, n. 98 del 5.12.2014.

Considerato che:

- il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 63 del 26.07.2012, ha approvato l' *"Accordo con il Gruppo Furlan S.n.c. e i sigg. Furlan per la realizzazione di un complesso multisala cinematografico nell'ambito dell'immobile denominato Centro Culturale Candiani, sito in Mestre, opzione d'acquisto o locazione del Teatro Corso, beneficio pubblico delle unità immobiliari oggetto dell'accordo"*;
- tale accordo prevedeva anche il trasferimento delle licenze cinematografiche degli ex- *Cinema Corso* ed *Excelsior* nel nuovo multisala contiguo al Centro Culturale Candiani, con impegno futuro dell'Amministrazione Comunale a valorizzare gli immobili destinati ad ex-cinema *Corso* ed *Excelsior*;
- nell'ambito della valorizzazione dei due ex cinema, l'accordo prevede l' *"...omissis... impegno da parte del Comune di Venezia di mutare su richiesta dei proprietari attuali o futuri degli immobili Excelsior e Corso la destinazione statuita dallo strumento urbanistico vigente in destinazione commerciale, direzionale ovvero residenziale, adottando gli strumenti all'uopo previsti dal legislatore, ...omissis... subordinando il mutamento della destinazione d'uso al ...omissis... riconoscimento in capo al Comune di Venezia del c.d. beneficio pubblico pari al 50% del maggior valore discendente dalla modifica della destinazione d'uso"*. Inoltre l'accordo precisa che sull'immobile denominato *Corso* viene riconosciuto al Comune di Venezia il diritto di opzione all'acquisto o la possibilità di locazione per l'esercizio dell'attività teatrale, limitatamente alla superficie destinata a teatro e relative pertinenze.

Visto che:

- con nota acquisita agli atti al Protocollo Generale n. 287151 del 15.06.2017, gli Eredi Furlan, hanno fatto pervenire un'istanza con la quale viene proposto all'Amministrazione Comunale di definire conclusivamente l'attuazione dell'art. 23 dell'atto di *compravendita e preliminare di compravendita* del notaio Rubino di Mestre, registrato all'Agenzia delle Entrate di Venezia 2 con Rep. n. 93061 del 03.12.2012;
- precedentemente, i sigg. Furlan Alfredo, Giuseppe, Gianantonio, Daniele, Annalisa, Cristina, Davide, Dino e Susanna, con nota prot. n. 56182 del 01.02.2013, hanno presentato in qualità di comproprietari richiesta di modifica della destinazione urbanistica dell'ex-*Cinema Corso*, in attuazione all'accordo recepito con deliberazione di

Consiglio Comunale n. 63 del 26.07.2012, cui ha fatto seguito in data 03.12.2012 la sottoscrizione del contratto di acquisto della proprietà separata di parte del Centro Culturale Candiani per la durata di 60 anni;

- Analogamente, i sigg. Furlan Gianantonio, Daniele, Annalisa, Cristina, Davide, Dino e Susanna, con nota prot. n. 56279 del 01.02.2013, hanno presentato in qualità di comproprietari richiesta di modifica della destinazione urbanistica dell'ex-*Cinema Excelsior*, in attuazione all'accordo recepito con deliberazione di Consiglio Comunale n. 63 del 26.07.2012, cui ha fatto seguito in data 03.12.2012 la sottoscrizione del contratto di acquisto della proprietà separata di parte del Centro Culturale Candiani per la durata di 60 anni.

Preso atto che:

- in data 03.12.2012, con atto del notaio Rubino di Mestre, registrato all'Agenzia delle Entrate di Venezia 2 con Rep. n. 93061, è stato stipulato fra il *Comune di Venezia* ed il *Gruppo Furlan S.n.c.* - sigg. Furlan Gianantonio, Alfredo, Giuseppe, Daniele, Annalisa, Cristina, Davide, Dino e Susanna, il *Contratto di compravendita e preliminare di compravendita* per la realizzazione del nuovo multisala cinematografico nel Centro Culturale Candiani, che contiene clausole e obblighi anche riguardo agli ex-*Cinema Corso* ed *Excelsior*;
- l'art. 23 dell'atto di compravendita, per il quale il Comune di Venezia "...omissis... si impegna a mutare su richiesta dei proprietari o loro successori ed aventi causa a qualsiasi titolo degli immobili "Excelsior" e "Corso" l'attuale destinazione urbanistica in destinazione commerciale, direzionale ovvero residenziale, adottando gli strumenti all'uopo previsti dal legislatore, a condizione che venga riconosciuto in capo al Comune di Venezia il c.d. "beneficio pubblico" pari al 50% del maggior valore discendente dalla modifica della destinazione d'uso. Il Comune di Venezia, in persona come sopra, è disposto, limitatamente alla superficie destinata a teatro e relative pertinenze ad acquistare o locare per l'esercizio dell'attività teatrale l'immobile "Corso" chiedendo ai signori Furlan Alfredo, Annalisa, Cristina, Gianantonio, Giuseppe, Daniele, Davide, Dino e Susanna un diritto di opzione da esercitare a partire dal trasferimento delle licenze cinematografiche dalle attuali multisale denominate "Corso" ed "Excelsior" al nuovo multisala cinematografico nel "Centro Culturale Candiani" ed entro 180 giorni da quella data e ferma restando l'avvenuta presentazione della domanda di cambio di destinazione d'uso e che i signori Furlan Alfredo, Annalisa, Cristina, Gianantonio, Giuseppe, Daniele, Davide, Dino e Susanna sono disposti ad accordare tale diritto. Nel caso in cui detto termine di 180 giorni decorra infruttuosamente, il diritto di opzione è comunque esercitabile da parte del Comune di Venezia entro 120 giorni dall'efficacia della variante urbanistica relativa all'"Excelsior", momento in cui matura in capo al Comune di Venezia il beneficio pubblico. Fino a tale termine l'eventuale esercizio dell'opzione alla locazione non fa decadere l'opzione all'acquisto. Il valore del "beneficio pubblico" sarà concordato tra il Comune di Venezia e la proprietà degli immobili entro sei mesi dalla data in cui i proprietari avranno chiesto il cambio di destinazione d'uso "...omissis...". Il contenuto dell'articolato prosegue precisando che "...omissis... per quanto riguarda l'immobile denominato "Corso", oltre alla determinazione del beneficio pubblico secondo la tempistica ed i criteri di cui sopra, dovrà essere definito, limitatamente alla superficie destinata a teatro e relative pertinenze, individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia, Sez. Mestre, Fg. 14, mappale 4307, sub. 7 e 13, anche il suo valore di mercato (quale teatro) nell'ipotesi di alienazione al Comune nonché, procedendosi invece alla locazione a favore del Comune, l'ammontare del canone annuo che quest'ultimo dovrà corrispondere".
- ai sensi dell'art. 24 dell'atto di compravendita il Comune di Venezia ed i proprietari sigg.ri Furlan "...omissis... convengono inoltre, per essi, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo che qualora il Comune di Venezia non intendesse avvalersi del diritto di opzione, il relativo beneficio sarà corrisposto, fermo restando la possibilità di rateizzarlo attraverso il pagamento del 30% dell'importo al momento del ritiro del permesso di costruire ed il rimanente 70% pagabile in cinque rate annuali, il cui pagamento dovrà essere debitamente garantito, per ciascun immobile a partire dal momento in cui i

privati, ivi compresi i soggetti deputati ad eseguire gli interventi, otterranno dal Comune di Venezia il rilascio dei titoli edilizi funzionali all'esecuzione dei lavori di trasformazione rispettivamente dell'Excelsior o del Corso ...omissis...".

Precisato che:

- costituisce oggetto della presente deliberazione:
 - l'immobile sito in Corso del Popolo n. 30, denominato *ex-Cinema Teatro Corso*, all'interno del quale sono attualmente ricomprese le seguenti unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia al Foglio 135 (ex Fg. 14), mapp. 4307:
 - sub. 7 = ex-Cinema Teatro Corso e Corsino;
 - sub. 11 e sub. 12 = abitazioni;
 - sub. 13 = portico e scoperto comune;
 - sub. 14 = vano scala comune.
 - l'immobile sito in Piazza Ferretto n. 14-16, denominato *ex-Cinema Excelsior*, all'interno del quale sono attualmente ricomprese le seguenti unità immobiliari identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia al Foglio 134 (ex Fg. 13), mapp. 83:
 - sub. 10 = portico a piano terreno;
 - sub. 11 = ex-Cinema Excelsior;
 - sub. 13, 16, 17, 20 e 21 = abitazioni;
 - sub. 15 e 19 = uffici;
 - sub. 18 = vano scala comune;
- l'immobile denominato *Cinema Teatro Excelsior*, contraddistinto dai civ. 14-16 (Fg. 13 mapp. 83), risulta assoggettato al vincolo di interesse culturale, ai sensi della Parte II del D.Lgs. 22.01.2004 n. 42, giusto Decreto del 09.08.1994 trascritto il 12.12.1994 al n. 25145/17395;
- in fase di alienazione dell'*ex-Cinema Excelsior* è fatto obbligo alla parte privata di rispettare tutte le procedure previste per legge, con particolare riferimento alle norme in materia di beni monumentali e del Codice dei Beni Culturali, di cui al D.Lgs. n. 42/2004 e ss.mm.i.

Considerato che:

- sotto il profilo urbanistico gli immobili insistono all'interno del perimetro del Centro Storico di Mestre, così come indicato nella Variante al P.R.G. per il Centro Storico di Mestre, approvata con D.G.R.V. n. 2572 del 15.07.1997;
- dalla lettura della *Tavola n. 4.2* di tale Variante al P.R.G. si evince che entrambi gli edifici risultano individuati come "*attrezzature esistenti*", identificate con il n. 21 e destinate a "*Cinema*" (**Allegato B1**);
- l'immobile denominato *ex-Cinema Excelsior* è normato urbanisticamente dagli artt. 12, 14, 17, 23, 30, 37 ed è disciplinato nel dettaglio dalla *Scheda normativa n. 29* delle relative Norme Tecniche di Attuazione della V.P.R.G. per il Centro Storico di Mestre approvata con D.G.R.V. n. 2572 del 15.07.1997, all'interno della quale vengono puntualizzate le indicazioni di progetto e le destinazioni d'uso ammesse (**Allegato A1**). Per quanto attiene in particolare alle destinazioni d'uso, la *scheda normativa n. 29* precisa che sono consentiti utilizzi di "*interesse comune (cinema e/o teatro), con mantenimento delle attuali attività terziarie e con possibilità di innesto, limitatamente al piano terra, di attività commerciali*";
- l'immobile denominato *ex-Cinema Corso* risulta normato urbanisticamente dagli artt. 18, 23 e 30 delle Norme Tecniche di Attuazione della V.P.R.G. per il Centro Storico di Mestre approvata con D.G.R.V. n. 2572 del 15.07.1997;

- ad oggi, per entrambi gli immobili non è pertanto consentita, dalla vigente Variante al P.R.G. per il Centro Storico di Mestre approvata con D.G.R.V. n. 2572 del 15.07.1997, l'attivazione a tutti i piani di una o più destinazioni d'uso *commerciale, direzionale e residenziale*.

Vista inoltre:

- la deliberazione del Commissario Straordinario nella competenza del Consiglio Comunale n. 34 del 20.03.2015, relativa alla "*Definizione dei criteri e determinazione del beneficio pubblico per accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 delle L.R. 11/2004 e per interventi di interesse pubblico da realizzare attra-verso il permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 e 16, comma 4 lettera D Ter, del DPR 380/2001*";
- la nota prot. n. 588449 del 04.12.2017 della Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali – Settore Valorizzazione Beni Demaniali, Patrimoniali e Stime, con la quale viene determinato il beneficio pubblico derivante dalla valorizzazione dei complessi immobiliari denominati *ex-Cinema Excelsior* ed *ex-Cinema Corso (Allegato C)*, pari complessivamente ad **Euro 790.000,00** (settecentonovantamila/00), derivante dalla modifica della destinazione d'uso dell'*ex-Cinema Excelsior*, pari ad un beneficio pubblico di Euro 340.000,00 (trecentoquarantamila/00) e dell'*ex-Cinema Corso*, pari ad un beneficio pubblico di Euro 450.000,00 (quattrocentocinquantamila/00);
- l'accettazione della valutazione, pervenuta all'A.C. a mezzo PEC in data 18/12/2017 prot. Gen. 2017/0611606, da parte dello Studio Legale Zambelli per nome e per conto delle ditte richiedente

Tutto ciò considerato:

- al fine di ottemperare agli impegni che l'A.C. ha sottoscritto con l'*atto di compravendita e preliminare di compravendita* del 03.12.2012, per rendere efficaci e conformi alla strumentazione urbanistica le destinazioni d'uso *commerciale, direzionale e residenziale* degli immobili denominati *ex-Cinema Teatro Corso* ed *ex Cinema Excelsior*, si rende necessario procedere con una Variante al P.R.G. per il Centro Storico di Mestre approvata con D.G.R.V. n. 2572 del 15.07.1997, la quale costituisce Variante al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004. Tali destinazioni d'uso (*commerciale, direzionale e residenziale*), sono riconducibili alle categorie delle destinazioni d'uso contenute nell'art. 8.2 delle N.T.G.A. della Variante al P.R.G. per la Terraferma;
- il recupero e la rifunzionalizzazione dei due ex-cinema, oggi inutilizzati o sotto-utilizzati, consentirebbe inoltre di favorire il processo di riqualificazione del Centro di Mestre e la rivitalizzazione del suo tessuto sociale-economico, pesantemente segnato in questi anni dalla congiuntura economica, costituendo nel contempo anche un possibile volano per lo sviluppo delle attività economiche e culturali dell'ambito urbano interessato, con ricadute positive anche sul piano occupazionale;
- il riuso funzionale degli immobili indurrebbe inoltre sicuri effetti positivi sul profilo della sicurezza urbana, che verrebbe migliorata dalla riduzione del numero degli immobili funzionalmente abbandonati oltreché da una maggior frequentazione degli spazi prossimi agli immobili riconvertiti;
- l'Amministrazione Comunale non è interessata alla locazione dell'*ex-Cinema Corso* né all'acquisizione della proprietà, stante che il bilancio di previsione 2018-2020 approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 57 del 21.12.2017 non prevede risorse destinate a tali finalità;
- l'Amministrazione Comunale ritiene opportuno procedere alla valorizzazione dell'*ex-Cinema Corso* e dell'*ex-Cinema Excelsior* attraverso una rifunzionalizzazione degli immobili, che consenta una maggiore versatilità delle destinazioni d'uso, ammettendo a tutti i piani indifferentemente destinazioni commerciali, direzionali e residenziali,

compatibilmente con il rispetto delle norme urbanistiche, commerciali, edilizie, igienico-sanitarie, di tutela dei beni monumentali e norme di settore;

Ritenuto pertanto necessario procedere, per quanto riguarda il *Cinema Excelsior*, all'adozione di una specifica Variante urbanistica che modifica la parte relativa alle destinazioni d'uso della *Scheda normativa n. 29* delle N.T.A. della V.P.R.G per il Centro Storico di Mestre approvata con D.G.R.V. n. 2572 del 15.07.1997 (**Allegato A2**) e la modifica della *Tavola n. 4.2* della medesima Variante (**Allegato B2**), consistente nella cancellazione dalla stessa dei *n. 21*, associati alla destinazione a cinema dell'*Excelsior* e del *Corso*. Nella medesima *Tavola n. 4.2* viene inserita in *Legenda* un nuovo ambito denominato "*immobile oggetto di specifico accordo pubblico-privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004*" .

Gli **Allegati A1-A2** e **Allegati B1-B2**, di modifica degli elaborati della V.P.R.G per il Centro Storico di Mestre approvata con D.G.R.V. n. 2572 del 15.07.1997, formano parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, finalizzato a rendere compatibile le previsioni della Variante al P.R.G. per il Centro Storico di Mestre con le sopra descritte finalità di valorizzazione degli immobili oggetto della presente deliberazione.

Visto lo *Schema di Accordo pubblico-privato* allegato alla presente deliberazione (**Allegato D**);

Visti i pareri di regolarità tecnico-amministrativa espressi, per quanto di competenza, dal Dirigente del Settore Urbanistica, Sviluppo del Territorio Terraferma e dal Dirigente del Settore Valorizzazione Beni Demaniali e Patrimoniali e Stime, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Visto il parere di regolarità contabile espresso dal Dirigente del Settore Bilancio e Contabilità della Direzione Finanziaria, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267.

Visto che è stato ottemperato a quanto previsto dal comma 2, dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004, in merito all'avviso pubblico inerente alla consultazione, partecipazione e concertazione con altri enti pubblici e associazioni economiche e sociali eventualmente interessati;

Visto il parere espresso dalla Municipalità di Mestre Centro

Visto che le Commissioni Consiliari V, VII e IX nella seduta del hanno espresso parere

Visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267,

DELIBERA

- 1) di rinunciare all'opzione contrattuale contenuta nell'atto di *compravendita e preliminare di compravendita* del notaio Rubino di Mestre, Repertorio n. 93061 e Raccolta n. 26115 del 03.12.2012, relativa all'acquisto o alla locazione dell'immobile denominato *Cinema Teatro Corso*;
- 2) di adottare, ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale del 23 aprile 2004, n. 11 "*Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*", la Variante al Piano degli Interventi n. 22, consistente nella modifica della *Scheda normativa n. 29* delle Norme Tecniche di Attuazione della V.P.R.G. per il Centro Storico di Mestre approvata con D.G.R.V. n. 2572 del 15.07.1997, secondo le indicazioni dell'**Allegato A2**, nonché nella modifica della *Tavola n. 4.2* della medesima Variante, consistente nella cancellazione dalla stessa dei *n. 21*, associati alla destinazione a cinema dell'*Excelsior* e del *Corso*, così come indicato nell'**Allegato B2**, con inserimento in *legenda* del nuovo ambito denominato "*immobile oggetto di specifico accordo pubblico-privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004*".
- 3) di adottare, ai sensi del comma 3, articolo 6 della legge regionale n. 11/2004, l'accordo pubblico-privato (**Allegato D**), relativo alla valorizzazione degli immobili denominati *Cinema Excelsior* e *Cinema Teatro Corso*, allegato alla presente deliberazione;

- 4) di dare mandato al Settore Urbanistica, Sviluppo del Territorio Terraferma, di esperire tutte le procedure per la prosecuzione dell'iter amministrativo della Variante al Piano degli Interventi n.22, ai sensi dell'art. 18 della legge n. 11/2004;
- 5) di dare mandato al Direttore della Direzione Sviluppo del Territorio e città sostenibile, o suo delegato, di sottoscrivere, in forma di atto pubblico, a nome e per conto dell'Amministrazione Comunale di Venezia, l'Accordo pubblico-privato di cui al punto 2, con facoltà di apportare le eventuali modifiche o integrazioni non sostanziali che si rendessero necessarie nell'interesse dell'Amministrazione Comunale.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.