

**OGGETTO: Recepimento dell'Accordo Pubblico – Privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 “Quinto Addendum modificativo all'Accordo Procedimentale relativo all'ambito dell'ex Mercato Ortofrutticolo in Via Torino a Mestre”.**  
**Variante n. 9 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004.**  
**Adozione**

## **IL COMMISSARIO STRAORDINARIO**

con i poteri del Consiglio Comunale

**Richiamato** il Decreto del Presidente della Repubblica del 22 luglio 2014 con il quale il Dott. Vittorio Zappalorto è stato nominato Commissario Straordinario per la gestione provvisoria dell'Ente, con attribuzione dei poteri spettanti al Sindaco, al Consiglio e alla Giunta;

### **Premesso che:**

- il Comune di Venezia è dotato di P.R.G. approvato con D.P.R. del 17.12.1962 (G.U. del 22.02.1963, n. 51);
- il Comune di Venezia è dotato di 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 di 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. 11/2004, è stata ratificata dalla Provincia di Venezia 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. 11/2004, è divenuto efficace dal 15.11.2014 e il vigente P.R.G. ai sensi dell'art. 48, c. 5 bis della medesima L.R. 11/2004, ha assunto efficacia di Piano degli Interventi (P.I.) per le parti in esso compatibili;
- con delibera del 5 Dicembre 2014, n. 98, il Commissario Straordinario per la gestione provvisoria dell'Ente, con attribuzione dei poteri spettanti al Consiglio, ha, tra l'altro, definito le fasi relative all'attività di pianificazione urbanistica a livello operativo dell'Amministrazione Comunale, a seguito dell'approvazione del P.A.T., individuando, ai sensi del c. 1° dell'art 18 della L.R. 11/2004, una prima fase, rivolta all'operatività della presente Amministrazione Comunale, volta alla risoluzione di problemi di carattere settorialmente e/o territorialmente parziale, quali:
  - provvedimenti di adeguamento ad alcune specifiche direttive del P.A.T. indispensabili alla più efficace gestione attuale del P.I. ai sensi dell'art. 48, c. 5 bis, della L.R. 11/2004, relative ad aspetti non risolvibili attraverso i contenuti della citata delibera del Consiglio Comunale relativa alla compatibilità, alla compatibilità condizionata ed al contrasto tra i contenuti del P.R.G. vigente e quelli del P.A.T. approvato, ai sensi del c. 5 bis, dell'art. 48 L.R. 11/2004;
  - provvedimenti di razionalizzazione, semplificazione e aggiornamento tecnico dell'apparato grafico, della zonizzazione e regolamentare della strumentazione urbanistica generale comunale;

- provvedimenti volti alla soluzione di contenziosi ovvero all'immediata acquisizione di benefici patrimoniali a favore dell'Amministrazione a seguito d'iniziative già da questa avviate prima dell'approvazione del P.A.T., anche attraverso l'attivazione di procedure ai sensi dell'art. 6 "accordi tra soggetti pubblici e privati" della L.R. 11/2004 e dell'art. 11 "Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento" della Legge 7 agosto 1990, n. 241;

**Premesso inoltre che:**

- l'art. 6 della L.R. 11/2004 regola gli accordi tra l'Amministrazione e soggetti privati, al fine di inserire nella pianificazione vigente, progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, in coerenza con gli obiettivi di sviluppo definiti dal Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.);
- 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;

**Atteso che:**

- l'articolo 46 delle Norme Tecniche del P.A.T. prevede la possibilità per l'Amministrazione Comunale di concludere accordi con soggetti privati e del terzo settore, per assumere nella formazione e nella fase di attuazione del P.I., proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico. Le proposte dovranno caratterizzarsi da contenuti minimi precisati nelle procedure di evidenza pubblica o nel P.I., anche allo scopo di evidenziare, 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, per le parti compatibili con il P.A.T., così come formalizzate con la sopra richiamata deliberazione del Commissario Straordinario con la competenza del Consiglio Comunale, del 5 Dicembre 2014, n. 98;

**Atteso inoltre che:**

- in data 18.12.2009 il Comune di Venezia e la Società Venice Campus hanno concluso un Accordo Procedimentale ex art. 6 L.R. 11/04, avente ad oggetto la vendita dell'area di Via Torino di proprietà del Comune di Venezia a favore della società stessa. Tale Accordo Procedimentale, depositato agli atti del Comune, prevedeva, a carico della Società Venice Campus, l'obbligo di trasferire al Comune di Venezia un'area in località via Porto di Cavergnago e di realizzare il nuovo Mercato Ortofrutticolo a propria cura e spese, il tutto a titolo di parziale permuta del valore dell'immobile di proprietà comunale;
- detto Accordo Procedimentale è stato modificato, da parte dei medesimi soggetti, a seguito della sottoscrizione di successivi quattro addendum, anch'essi depositati agli atti del Comune e sintetizzati nelle premesse del Quinto Addendum oggetto della presente deliberazione e allegato alla stessa;
- in particolare con il Quarto Addendum le Parti convenivano il differimento del termine per la consegna alla Società Venice a Campus delle aree interessate dal MOF di Via Torino da parte del Comune di Venezia al 02.01.2015, ovvero, nell'eventualità in cui l'Ente fosse addivenuto alla determinazione di trasferire il mercato presso l'area Terminal Fusina, fino al 31.03.2015. In tale quadro veniva, tra l'altro, previsto che nell'eventualità in cui tali aree non fossero risultate sgombrare da persone e/o cose, anche interposte, entro i termini anzidetti, la Società Venice

Campus avrebbe avuto diritto a percepire dal Comune di Venezia, a titolo di penale, per ogni giorno di ritardo nella loro consegna, l'importo di € 5.000,00;

**Atteso inoltre che:**

- in data 17.03.2015 con nota trasmessa a mezzo PEC PG n. 011689 e successiva integrazione trasmessa in data 18.03.2015 con PG n. 0119090, la Società Venice Campus ha presentato al Comune istanza di approvazione del Quinto Addendum modificativo all'Accordo Procedimentale per l'ambito dell'ex Mercato Ortofrutticolo in Via Torino a Mestre, attraverso una puntuale Variante al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 6 della L.R. del 23 aprile 2004, n. 11;
- detta istanza prevede, in particolare:
  - il trasferimento di una superficie lorda di pavimento (Sp) pari a 10.000 mq dall'ambito classificato dalla strumentazione urbanistica generale vigente come D/PU n. 69 a quello identificato come B/PU n. 68, con la contestuale riclassificazione della stessa dalla destinazione Commerciale/Direzionale/Servizi privati alla persona, alla destinazione Residenziale;
  - una variazione al perimetro delle sottozone sopra richiamate, al fine di una migliore distribuzione delle quantità edificatorie, degli standard nonché della viabilità;
  - l'integrale reperimento degli standard primari a verde e a parcheggio nonché della dotazione a parcheggi privati relativi all'ambito B/PU n. 68, all'interno dello stesso;
  - il parziale reperimento dello standard secondario relativo all'ambito B/PU n. 68 all'interno degli ambiti B/PU n. 68 e F/PU - Residenza Studentesca e la monetizzazione della rimanente quota per 5.430 mq, ai sensi dell'art. 32 comma 2 della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e quantificata in € 1.823.285,00, in attuazione del "*Regolamento per la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati e della monetizzazione degli standard urbanistici*", approvato dal Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale con deliberazione n. 88 del 29 ottobre 2014. Detta monetizzazione risulta prevalentemente motivata dalla verifica dell'effettiva consistenza della superficie dell'area di Via Torino oggetto dell'Accordo Procedimentale, che risulta inferiore di circa 4500 mq rispetto a quanto indicato nella Scheda Norma "Compendio dell'ex Mercato Ortofrutticolo Via Torino", allegata alla vigente V.P.R.G. per la Terraferma;
  - la localizzazione nell'ambito D PU 69, di medie e/o grandi strutture commerciali con superficie di vendita complessiva non superiore ad 8.000 mq;

**Considerato che:**

- il Comune di Venezia, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 53 del 23.06.2014, ha provveduto a individuare, quale sede di destinazione del Mercato Ortofrutticolo, un'area diversa da quella del Terminal Fusina, stabilendo quale nuova sede, un'area sita a Marghera, via delle Macchine e con deliberazione di Giunta Comunale n. 665 del 30.12.2014, dando atto del positivo avverarsi delle condizioni poste dal Consiglio Comunale con la sopra richiamata deliberazione e in attuazione della stessa, ha autorizzato la sottoscrizione della convenzione relativa all'acquisizione di detto Compendio immobiliare;
- i tempi conseguenti alla sottoscrizione dei contratti, alla redazione e approvazione dei progetti nonché alla realizzazione delle opere non hanno pertanto, ad oggi, consentito lo sgombero da persone e/o cose dell'attuale sede mercatale di via Torino e la conseguente consegna dell'immobile alla Società Venice Campus;

**Ritenuto che:**

- il versamento da parte del Comune di Venezia delle penali dovute per la mancata consegna dell'area entro i termini stabiliti, debba avvenire solo al momento dell'effettiva consegna delle stesse e che il relativo ammontare debba essere compensato con l'importo dovuto a titolo di monetizzazione delle aree a standard non reperibili;
- gli standard previsti in attuazione all'interno dell'area debbano garantire un elevato grado di riqualificazione dell'ambito stesso, attraverso la loro concentrazione, un elevato livello di accessibilità ed un facile collegamento sia con il limitrofo compendio universitario, che con un esteso fronte pubblico lungo il Canal Salso;
- debba essere perseguito il mantenimento della previsione di strutture a forte connotazione di interesse pubblico, anche nell'eventualità in cui non si concretizzi, in tutto o in parte, un accordo con un soggetto istituzionale interessato allo sviluppo della residenza studentesca attualmente prevista dalla Scheda Norma del P.R.G. vigente, mediante la previsione di un intervento edilizio di "social housing", nel rispetto della normativa vigente;
- le modifiche derivanti dall'approvazione della presente Variante al Piano degli Interventi risultano conformi con gli indirizzi e le direttive del P.A.T. vigente, e che per l'ambito in questione prevede interventi di riqualificazione e riconversione;

**Visti** i contenuti del Quinto Addendum modificativo all'Accordo Procedimentale relativo dell'ambito dell'ex Mercato Ortofrutticolo in Via Torino a Mestre e dei relativi allegati così contraddistinti:

- Allegato "A" - Scheda Norma "Compendio dell'ex Mercato Ortofrutticolo Via Torino" Vigente;
- Allegato "B" - Scheda Norma "Compendio dell'ex Mercato Ortofrutticolo Via Torino", in Variante alla V.P.R.G. per la Terraferma;

**Atteso che:**

- in data .... con Prot. n. .... è stata trasmessa al Dipartimento Difesa del Suolo e Foreste - Sezione Bacino Idrografico Litorale Veneto, presso la Regione del Veneto e al Consorzio di Bonifica Acque Risorgive, a mezzo Posta Elettronica Certificata, l'asseverazione della non necessità della redazione della Valutazione di Compatibilità Idraulica, i cui pareri dovranno essere acquisiti prima dell'approvazione della presente Variante al PI;
- la presente deliberazione è stata proposta dalla Direzione Sviluppo del Territorio;
- è stata effettuata la pubblicità preventiva degli atti di governo del territorio ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. 14 marzo 2013, n. 33 "*Riordino della disciplina riguardante gli obblighi di pubblicità, trasparenza e diffusione di informazioni da parte delle pubbliche amministrazioni*";
- l'adozione del presente provvedimento verrà preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione da avviare contestualmente alla loro presentazione alla Municipalità, ai sensi del comma 2 dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e del combinato disposto degli articoli 23 dello Statuto Comunale e 6 del Regolamento Comunale delle Municipalità;

**Ritenuto infine** di condividere la proposta di deliberazione per le motivazioni nella stessa riportate e pertanto di poter deliberare sull'argomento;

**Visti inoltre:**

- il parere di regolarità tecnico-amministrativa, attestante la regolarità e la correttezza dell'azione amministrativa, espresso dal Dirigente del Settore dell'Urbanistica Terraferma della Direzione Sviluppo del Territorio, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;
- il parere di regolarità contabile, espresso dal Direttore della Direzione Finanza Bilancio e Tributi ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;
- la nota Prot. Gen. n. .... del ..... con la quale è stato richiesto il parere di competenza alla Municipalità di Mestre - Carpenedo e che la stessa con propria deliberazione n. .... ha espresso quanto segue: .....

**DELIBERA**

- 1) recepire, ai sensi del comma 3, articolo 6 della Legge Regionale del 23 aprile 2004, n. 11, l'Accordo Pubblico – Privato “Quinto Addendum modificativo all'Accordo Procedimentale relativo dell'ambito dell'ex Mercato Ortofrutticolo in Via Torino a Mestre”, allegato alla presente deliberazione, completo degli allegati contraddistinti come:
  - Allegato “A” - Scheda Norma “Compendio dell'ex Mercato Ortofrutticolo Via Torino” Vigente;
  - Allegato “B” - Scheda Norma “Compendio dell'ex Mercato Ortofrutticolo Via Torino”, in Variante alla V.P.R.G. per la Terraferma;
- 2) adottare la Variante n. 9 al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, costituita dagli Allegati “A” e “B” di cui al punto precedente;
- 3) dare mandato alla Direzione Sviluppo del Territorio di esperire tutte le procedure per la prosecuzione dell'iter amministrativo del presente provvedimento.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.