



Venezia, 19-10-2018

nr. ordine 1288
Prot. nr. 54

Al Sindaco
Alla Presidente del Consiglio comunale
Ai Capigruppo consiliari
Al Capo di Gabinetto del Sindaco
Al Vicesegretario Vicario

MOZIONE

Oggetto: Realizzazione nuovo stadio in relazione con il "Quadrante di Tessera". Mozione collegata alla PD 421/2018: "Nuovo stadio del Venezia F.C. - Venezia FC Stadium in area Tessera/Mestre – Studio di fattibilità. Dichiarazione di pubblico interesse della proposta, ai sensi della Legge n. 147/2013, art. 1 comma 304, lett. a)."

Il Consiglio Comunale di Venezia

Premesso che

- La realizzazione del nuovo stadio costituisce obiettivo prioritario del Comune di Venezia non solo per il miglioramento dell'offerta di strutture di uso pubblico, ma anche quale strumento di qualificazione economico-sociale del territorio veneziano;
- Il Comune di Venezia ne ha da tempo individuato la localizzazione ottimale, creando tutte le condizioni urbanistiche e patrimoniali atte a favorire le iniziative di investitori privati interessati a tale realizzazione;
- Con delibera di Consiglio Comunale n. 133 dell'11.10.2004, veniva adottata la Variante parziale al P.R.G. per la Terraferma, denominata "Quadrante Tessera", che prevedeva:
 - la localizzazione del nuovo stadio
 - la nuova sede di terraferma del Casinò Municipale di Venezia e del centro polifunzionale ad essa connesso
 - la nuova viabilità a servizio dello stadio e del collegamento funzionale tra la tangenziale, l'aeroporto e la S.S. 14 e by pass di Tessera
 - l'integrazione delle previsioni regionali per il servizio SFMR con fermata Stadio;
- In data 25.07.2008, a seguito di un accordo, le Società Marco Polo S.r.l. e S.A.V.E. S.p.A. presentavano alla Regione e al Comune una osservazione a detta variante contenente il progetto di revisione della variante, progetto integrato successivamente con la verifica di assoggettabilità alla procedura di VAS e il parere favorevole del Consorzio Dese Sile sulla valutazione di compatibilità idraulica;
- Rispetto alla Variante adottata, l'osservazione, tra l'altro, prevedeva:
 - la traslazione verso Nord-Ovest dell'area da destinare ad Attrezzature Economiche Varie (D4b.11), comprensiva della previsione della nuova sede di terraferma del Casinò Municipale di Venezia, su terreni di proprietà della società controllata Società Marco Polo S.r.l. (ora CMV SpA)
 - il conseguente spostamento ad Est dell'area da destinare a Sport e Spettacolo
- Con delibera di G.R.V. n. 2893 del 29/09/2009, la Regione approvava la Variante con proposte di modifica, ai sensi dell'art. 46 della L.R. 61/85. Con tale delibera la Regione si è espressa favorevolmente alla descritta osservazione subordinando le proprie determinazioni finali al parere del Consiglio Comunale;
- Con delibera di C.C. n.131 del 03/11/2009, il Comune esprimeva parere favorevole alle proposte di modifica regionali, con particolare riferimento all'accoglimento dell'osservazione anzi descritta;
- La Regione Veneto non si è mai espressa definitivamente su tale variante;
- Il Comune di Venezia invece inseriva tale previsione urbanistica, denominata "Quadrante Tessera" nel PAT adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 30- 31/01/2012;

Premesso ancora che

- A seguito dell'introduzione, nel 2011, dei nuovi vincoli aeroportuali che ponevano pesanti limitazioni al carico antropico derivante dallo sviluppo urbanistico dei terreni di proprietà della società controllata CMV interessati dai vincoli stessi, ENAC, in data 20 Gennaio 2014, produceva, a seguito di interlocuzioni con il Comune, un parere favorevole al PAT del Comune di Venezia ed in particolare all'edificabilità di tali aree ammettendo la realizzazione di 115.000 mq di superficie con destinazione commerciale, direzionale e ricettiva, di cui 12.000 mq di superficie destinabili a Casinò;

- Il Comune di Venezia nel 2014, a seguito della formale richiesta della società controllata CMV di avviare le procedure finalizzate alla valorizzazione dei terreni di sua proprietà interni al c.d. "Quadrante Tessera" e conseguentemente all'approvazione del PAT, ratificata dalla Provincia di Venezia con delibera di Giunta Provinciale n. 128 del 10/10/2014, approvava una Variante al PI, ai sensi dell'art. 58 del D.L. 112/2008, convertito con modificazioni nella L. n. 133/2008, che introduceva per detti terreni un'edificabilità complessiva di 153.780 mq. di Superficie, con destinazione commerciale, direzionale e ricettiva, così distribuita:

- nella parte interessata dai citati nuovi vincoli aeroportuali, l'edificabilità ammessa dal parere ENAC, anzi descritta (115.000 mq/Sp)
- nella parte non interessata dai citati nuovi vincoli aeroportuali, 38.780 mq/Sp;

Premesso infine che

- La Società Venezia F.C. srl ha presentato in data 24/07/2018 al Comune di Venezia lo Studio di Fattibilità, a valere quale progetto preliminare (PG n. 0360518 del 24/07/2018), per la realizzazione del Nuovo Stadio del Venezia Calcio, in un'area di 40 ettari del Quadrante di Tessera, a 12 km da Venezia, vicino all'aeroporto Marco Polo, in prossimità dell'autostrada Venezia/Trieste e della linea ferroviaria prevista, richiedendo la convocazione della Conferenza di Servizi Preliminare, ai sensi dell'art. 1 comma 304, lettera a) della L. 147/2013;

- Tale progetto si sviluppa, secondo quanto indicato nello Studio di Fattibilità, su un'area con una superficie catastale complessiva pari a circa 448.181 mq, di cui circa 398.342 mq di proprietà CMV S.p.A. e la restante di altri proprietari;

- La delibera in oggetto basa la dichiarazione di pubblico interesse della proposta, ai sensi della Legge n. 147/2013, art. 1 comma 304, lett. a), su alcune motivazioni tra cui la considerazione che "il progetto in esame è coerente con le previsioni strategiche del piano di assetto del territorio e propone una forte riduzione di volumetria edificabile rispetto a quanto era già previsto dalla variante al PAT". Il progetto di fattibilità, allegato alla Delibera, propone infatti un'edificabilità commerciale di 36.400 mq./Sp e un'edificabilità ricettivo-alberghiera per 150 stanze, pari a circa 10.000 mq/Sp, per un totale di circa 46.400 mq/Sp. e una riduzione, rispetto all'edificabilità complessiva prevista dallo strumento urbanistico vigente (153.780 mq/Sp) pari a circa 107.380 mq/Sp;

- Il piano economico finanziario allegato alla delibera in oggetto dichiara la proprietà privata dello stadio con la previsione di concessione in diritto di superficie novantennale dell'area pubblica su cui realizzarlo (diritto reale di godimento minore disciplinato a partire dall'articolo 952 all'articolo 956 del Codice Civile);

Considerato che

- I terreni di proprietà della CMV SpA e interessati dal c.d. "Quadrante Tessera" sono stati acquisiti da detta società controllata, su mandato dell'Amministrazione comunale, con il preciso scopo di attuarne una valorizzazione che consenta di realizzare al loro interno la nuova sede di terraferma del Casinò Municipale di Venezia;

- Tale scelta appare necessaria per il concreto rilancio dell'operatività funzionale ed economica del Casinò e per una credibile prospettiva di incremento delle risorse da questo fornite al bilancio del Comune di Venezia, così come sottolineato anche dalla proposta avanzata unitariamente il 14.10.2018, dalle Sigle Sindacali che rappresentano i lavoratori della Casa da Gioco;

Considerato ancora che

- La delibera in oggetto non chiarisce se l'assenso alla costruzione del nuovo stadio su area data in diritto di superficie comporta anche l'impegno, da parte del Comune, alla cessione futura della piena proprietà delle aree allo stesso privato o ai suoi aventi causa futuri. Tale aspetto risulta importante in quanto il diritto di superficie prevale rispetto ai diritti di proprietà di quanto costruitovi sopra.

Appare pertanto priva di motivazioni l'accettazione della proposta di cessione del diritto di superficie delle aree per la costruzione del nuovo stadio in luogo della previsione dell'immediata vendita delle stesse con la procedura della c.d. "legge stadi" (bando e diritto di prelazione del promotore);

- La Delibera in oggetto non contiene alcuna motivazione che possa dimostrare come il pubblico interesse della proposta che la Società Venezia F.C. srl ha presentato in data 24/07/2018, sia prevalente rispetto ai contenuti come:

- la vendita delle aree pubbliche ad un costo proporzionato all'edificabilità proposta e quindi sensibilmente minore a

quello che otterrebbe alienando le aree per un valore corrispondente all'edificabilità prevista dal PI vigente (-107.380 mq/Sp)

- la rinuncia definitiva alle prospettive e ai programmi di concreto sviluppo della Casa da Gioco attraverso la realizzazione della nuova sede del Casinò nell'ambito del "Quadrante Tessera"

- Il piano economico finanziario allegato alla delibera in oggetto, pur comprendendo costi e redditività delle strutture commerciali e ricettive, indispensabili alla sostenibilità economica della realizzazione dello stadio, non prevede il costo delle aree su cui realizzarle, proponendo che tali aree, conclusa la procedura di evidenza pubblica ai sensi della Legge n. 147/2013, art. 1 comma 304, vengano alienate da CMV SpA con una procedura diversa che pertanto esulerebbe dalla procedura della "legge stadi", non consentendo quindi al promotore di esercitare il diritto di prelazione sulla migliore offerta diversa dalla sua. Tale eventualità, non irrealistica viste le destinazioni d'uso delle aree in questione e gli investimenti pubblici previsti per garantire la massima accessibilità alla zona, comprometterebbe l'impianto stesso dello studio di fattibilità e del piano economico finanziario proposti, in quanto basati sul reddito derivante dal fitto delle strutture commerciali e ricettive. Inoltre comprometterebbe lo studio di fattibilità dello stadio che si basa sull'utilizzo delle aree per il retail park anche per la realizzazione dei parcheggi necessari all'impianto sportivo;

Ritenuto che

- Una nuova sede di terraferma per la casa da gioco di Venezia sia un elemento determinante per rilanciarne la capacità di produrre risorse a favore del bilancio comunale, che rende necessario considerare l'opportunità di ottimizzare l'interesse di investitori internazionali alla realizzazione dello stadio e delle attività commerciali e ricettive a questo connesse, su aree già di proprietà pubblica, inserendo tra queste la nuova sede della Casa da Gioco veneziana;

- Sia pertanto indispensabile inserire nel procedimento ai sensi della Legge n. 147/2013, art. 1 comma 304, lett. d), l'alienazione di tutte le aree pubbliche del «Quadrante Tessera», prevedendo che il meccanismo di pagamento delle stesse debba comprendere la cessione, al puro costo di costruzione di un edificio da adibire a nuova casa da gioco, consentendo non solo la soluzione per un concreto sviluppo futuro di tale attività (che sarà così inserita in un ottimale contesto ricettivo/commerciale che entrerà in funzione contemporaneamente al nuovo casinò), ma anche un indubbio valore aggiunto delle aree che in tal modo risulteranno le uniche, tra quelle già esistenti con destinazione terziaria/ricettiva, poste sul mercato con la previsione realizzativa dell'attrattore costituito dal nuovo casinò;

- Tale iniziativa consentirebbe la successiva valorizzazione e alienazione dell'area e delle strutture in località Cà Noghera, in cui è localizzata l'attuale sede della casa da gioco di terraferma, al fine di incrementare il bilancio CMV SpA, considerando l'appetibilità di tale area dovuta alla sua localizzazione e al valore aggiunto derivante dal fatto essa è già dotata delle principali opere di urbanizzazione primaria (viabilità, sottoservizi, illuminazione, fognatura, parcheggi);

Tutto ciò premesso e considerato,

IMPEGNA IL SINDACO E LA GIUNTA

- Ad inserire nel procedimento ai sensi della Legge n. 147/2013, art. 1 comma 304, lett. d), l'alienazione di tutte le aree pubbliche del «Quadrante Tessera» e quindi di tutti i diritti edificatori corrispondenti all'edificabilità totale prevista, per le destinazioni commerciale, ricettivo-alberghiera e direzionale, dal PI vigente (153.780 mq./Sp.), prevedendo che il meccanismo di pagamento delle stesse debba comprendere la cessione, al puro costo di costruzione (comprendente esclusivamente forniture e noleggi, oneri concessori, spese tecniche, utile d'impresa);

- Ad avviare, in occasione della conclusione del procedimento ai sensi della Legge n. 147/2013, art. 1 comma 304, gli atti necessari alla valorizzazione e alienazione dell'area e delle strutture in località Cà Noghera, in cui è localizzata l'attuale sede della casa da gioco di terraferma.

Rocco Fiano

Francesca Faccini
Giovanni Pelizzato
Emanuele Rosteghin
Monica Sambo
Nicola Pellicani