



Venezia, 11-04-2019

nr. ordine 1500

Prot. nr. ....

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

## MOZIONE

**Oggetto:** QUESTIONE PREGIUDIZIALE (Ex Art. 21 – Regolamento del Consiglio Comunale), in riferimento alla PD/2019/97, ad oggetto: “Recepimento della Proposta di Accordo di pianificazione tra Comune di Venezia e Ali S.p.A. per il recupero e la riqualificazione dell’area degradata sita in Via Sandro Gallo - località Ca’ Bianca – Isola del Lido di Venezia e adozione della variante al Piano degli Interventi n. 41, ai sensi dell’art.6 della L.R. 11/2004”

Secondo quanto disposto dall’art. 21 del vigente Regolamento del Consiglio Comunale, approvato con DCC n. 54 del 13/12/2018, si pone la questione pregiudiziale alla PD/2019/97 di cui all’oggetto e se ne chiede il ritiro, per le motivazioni illustrate di seguito.

Ali S.p.A. in data 9 ottobre 2018 ha depositato una proposta di accordo ex art. 6 L.R. n. 11/2004 per consentire l’esecuzione di un intervento di riqualificazione delle aree in oggetto, che, in particolare, prevede l’insediamento di una struttura commerciale e la realizzazione di un parco pubblico attrezzato dotato di un innovativo percorso pedonale-didattico incentrato sulla storia del sistema di difesa militare dell’Isola del Lido;

Con sentenze n. 139/2019, n. 140/2019 e n. 142/2019 del 1° febbraio 2019, il TAR del Veneto ha definitivamente annullato il permesso di costruire in deroga prot. n. 2016/5 94767 e la presupposta deliberazione consiliare n. 46/2016;

In particolare la Sentenza del TAR, n. 139/2019, di annullamento della Delibera del Consiglio Comunale n. 46/2016, ha tra le altre cose statuito che nella precedente delibera non erano “sufficientemente spiegate le ragioni per le quali un’iniziativa commerciale come quella dei controinteressati, che ha natura privata e speculativa ed è di modeste dimensioni, possa assumere una valenza pubblicistica, in relazione alla circostanza che viene previsto, come contropartita, un intervento volto a rendere fruibile, con opere di limitata entità, un’area che lo strumento urbanistico vigente già destina a verde pubblico”;

La delibera in oggetto non tiene conto dei rilievi sostanziali del Giudice amministrativo, lasciando sostanzialmente invariati i contenuti e quindi intatte tutte le criticità già rilevate dalla citata sentenza come anche dal Consiglio della Municipalità del Lido. In particolare:

Per quanto riguarda il contributo straordinario, ai sensi dell’art. 16, c. 4 lett. d ter del DPR 380/2001, la delibera in oggetto lo quantifica in euro 712.175,00 così composto:

- euro 53.720,00 valore area in cessione all’Amministrazione per parco-percorso didattico della memoria militare e tre manufatti ex militari;
- euro 93.000,00 per attrezzamento della suddetta area con alberature e attrezzature parco-percorso didattico;
- euro 72.000,00 per realizzazione di un parcheggio di mq 803 asservito a uso pubblico;
- euro 71.993,00 per realizzazione della fognatura acque meteoriche, del marciapiede e di parte di aiuola esterni all’ambito, lato via Pigafetta;
- euro 40.000,00 per parcheggio coperto per cicli e motocicli e punto di ricarica di veicoli elettrici;
- euro 50.000,00 stima costi per matrici in gomma per stampa quinta didattica;
- euro 331.462,20 in finanza ;

Tali valutazioni risultano del tutto inesatte in quanto:

- le opere di urbanizzazione primaria e secondaria derivanti da interventi edilizi privati, costituiscono un obbligo a realizzare e cedere che non può essere confuso con l’istituto del beneficio pubblico conseguente a forme di accordi pubblico-privati. Appare pertanto necessario, ai fini della legittimità degli atti emessi e convalidati dall’Amministrazione, che il computo del beneficio pubblico conseguente alla variante in esame, sia esclusivamente riferito al “versamento in finanza” escludendo quindi tutti i costi delle opere di urbanizzazione che, per legge, sono compensati con lo scomputo dei contributi di costruzione;

• la citata norma del DPR 380/2001 dispone che il contributo straordinario debba corrispondere a non meno del 50% del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica. Tale contributo è erogato dal privato al comune in versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi da realizzare nel contesto in cui ricade l'intervento, cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità, edilizia residenziale sociale od opere pubbliche. Ciò premesso, se si considerano i contenuti della "perizia di stima", di cui all'elaborato B7, allegato alla delibera, si evince che l'attuale valore degli immobili oggetto di variante è: Superficie di terreno ricadente in zona B1: porzione della particella 978 (pari a 478 mq), valore attribuito: 300,00 €/mq. Valore dell'area: 478 mq x 300 €/mq = 143.400,00 €; Porzione di terreno ricadente in zona F, Aree attrezzate a parco per il gioco e lo sport: parte della particella 978, particelle 1002, 693, per una superficie complessiva di 7192 mq. Valore attribuito: 30,00 €/mq. Valore dell'area: 7192 mq x 30,00 €/mq = 215.760,00 €. Valore complessivo stimato: 359.160,00.

Utilizzando gli stessi parametri (la variante in esame attribuisce infatti all'area di mq. 5.176 (mq. 7.192 – mq. 2.016), attualmente destinata a zona F, la destinazione di zona B1) si evince che il maggior valore generato ammonta a euro 1.397.520 (5.176 x (300 - 30 euro/mq.)). Tale valutazione porta a definire il contributo straordinario, di cui all'art. 16, c. 4 lett. d ter del DPR 380/2001, in euro 698.760. Appare pertanto necessario, ai fini della legittimità degli atti emessi dall'Amministrazione, che il computo del beneficio pubblico conseguente alla variante in esame, sia quantificato nella cifra anzi detta che deve sostituire il "versamento in finanza" che la delibera quantifica in euro 331.462,20.

Per quanto riguarda le motivazioni che stanno alla base della variante in esame, la delibera in oggetto le individua:

• nella "coerenza con il Piano di Assetto del Territorio, che individua l'ambito come "zona di urbanizzazione consolidata", demandando al Piano degli Interventi la definizione delle destinazioni d'uso, con l'obiettivo del miglioramento della dotazione di servizi, tra i quali va annoverata anche la destinazione commerciale, assicurando così un miglioramento complessivo dello stato dei luoghi a vantaggio della collettività". Tale impostazione appare contraria ad una corretta applicazione degli indirizzi del PAT in quanto la definizione delle zone di "urbanizzazione consolidata" che esso fa, non genera alcun obbligo, per il PI, di definire le destinazioni d'uso anche perché il PI, ai sensi dell'art. 48, c. 5bis, ha già confermato le destinazioni d'uso del PRG in quanto conformi al PAT. Pertanto la loro ulteriore modifica attiene esclusivamente alla discrezionalità dell'Amministrazione che se modifica le destinazioni d'uso, deve farlo nel pubblico interesse. A tal proposito si segnala che con la variante in esame, si intende considerare per intervento di miglioramento dei servizi pubblici la costruzione di un supermercato, ovvero un struttura commerciale di mero interesse privato. Il tutto collocando una struttura architettonicamente avulsa dal contesto, un elemento di cesura al centro in un'area di strategico interesse storico e sociale, tra mare e laguna, tra un esempio di archeologia militare ed un centro civico e sportivo di pregio architettonico in un contesto vincolato ai sensi del Dlgs 42/2004. La presenza di tali vincoli presuppone che i futuri permessi di costruire potranno essere rilasciati dal Comune solo previa autorizzazione paesaggistica rilasciata dalla Soprintendenza BAC. Il cui diniego vanificherebbe il procedimento dalla variante in esame, producendo sicuro contenzioso con richiesta di danni nei confronti del Comune. Appare pertanto necessario, ai fini della tutela degli atti emessi dall'Amministrazione, che la variante sia adottata solo in presenza di un consenso della Soprintendenza BAC;

• nell'attuazione delle linee programmatiche dell'Amministrazione, con riferimento all'area 3 "Sviluppo economico e lavoro", concorrendo a quanto previsto al punto 2.2.4 che auspica il "Sostegno al commercio, all'industria, all'artigianato locale, all'agricoltura e alla pesca anche con la creazione di una consulta permanente" dotando l'area di una moderna media struttura commerciale a servizio della residenza, che garantirà una migliore allocazione di servizi all'interno dell'Isola del Lido e determinerà ricadute positive a livello occupazionale.

Tale motivazione prefigura un principio che appare del tutto fuorviante in quanto non appare plausibile che il "sostegno al commercio", cioè ad un settore economico particolarmente in crisi per effetto della proliferazione delle strutture di vendita sul territorio, possa essere perseguito aumentando la dotazione commerciale con nuove strutture.

Considerato, infine, che sotto il profilo dell'interesse pubblico, la destinazione a verde attrezzato dell'area interessata era prevista come compensazione dell'uso del territorio all'interno di un più ampio intervento di lottizzazione per la realizzazione di fabbricati ad uso residenziale.

### **Tutto ciò premesso e considerato**

Si propone il ritiro della delibera dall'odierno Ordine del Giorno

**Monica Sambo**

Emanuele Rosteghin  
Bruno Lazzaro  
Giovanni Pelizzato  
Francesca Faccini  
Rocco Fiano