



Venezia, 21-06-2013

Prot. nr. 279151

Al Consigliere comunale Nicola Funari

e per conoscenza

Al Presidente del Consiglio comunale

Ai Capigruppo

Al Capo di Gabinetto del Sindaco

Al Vicesegretario Vicario

Oggetto: risposta all'interrogazione nr. d'ordine 1761 (Nr. di protocollo 57) inviata il 05-04-2013 con oggetto:
Social Housing di locazione al Lido di Venezia

Punti 1) e 2)

Nel rassicurare che l'esecuzione dei vari interventi dei P.I.R.U.E.A. del Lido di Venezia è stata monitorata dagli uffici, in particolare rispetto ai titoli abilitativi richiesti per le edificazioni ed ai conseguenti adempimenti per l'avvio dei cantieri, si rileva che le ragioni ostative al raggiungimento dell'attuazione degli interventi nei tempi previsti dalle convenzioni, sono invero attribuibili in gran parte a cause di forza maggiore, spesso estranee alla stessa volontà del soggetto attuatore.

In particolare si rappresenta quanto segue:

Piruea Lido I - Nucleo 1 – Strada vecchia dei Bagni

- con atto di compravendita in data 16 marzo 2007 rep. 95128 notaio Carlo Candiani, la società Delta Immobiliare Srl ha acquistato l'appezzamento di terreno oggetto dell'intervento relativo al PIRUEA Nucleo n. 1 – Strada Vecchia dei Bagni, subentrando in tutte le obbligazioni di cui alla convenzione rep. 95074 del 01/03/2007 sottoscritta dalla soc. Italo Regazzo Srl, compreso l'obbligo di prestare fidejussione per l'ammontare di euro 2.200.000,00 a favore del Comune di Venezia; la durata della convenzione è stata fissata in 5 anni dalla data di approvazione del piano avvenuta il 20/12/2005, con scadenza quindi in data 19/12/2010;

- con atto del 16 aprile 2009 rep. 51443 notaio Minazzi Aurelio, in adempimento all'obbligo contenuto nell'art. 3 della convenzione, la società Delta Immobiliare Srl ha ceduto a titolo gratuito al Comune le aree destinate ad urbanizzazione primaria e secondaria per una superficie complessiva di mq 3.031 (consistenza rettificata a seguito dei frazionamenti e concordata con la Direzione Patrimonio, comunque rispettosa dell'individuazione nel P.I.R.U.E.A.), identificata catastalmente alla sez. Venezia, fg. 44 mapp. 476, 481, 490, restando comunque le aree in disponibilità temporanea della parte attuatrice per provvedere alla realizzazione delle opere previste dall'art. 4 della convenzione citata;

- in data 20 ottobre 2009 con atto rep. 109805 notaio Giovanni Rizzi di Vicenza, la proprietà dell'area è stata trasferita alla società Aquarius Srl che si è dichiarata a conoscenza di tutte le clausole contenute nella suddetta convenzione, subentrandone nel lato attivo e passivo, ed obbligandosi pertanto alla loro osservanza;

- per l'attuazione dell'intervento sono stati rilasciati in data 21 maggio 2009 i seguenti permessi di costruire:

o nuova edificazione ad uso residenziale di due fabbricati: permesso di costruire PG 2009/228198;

o nuova edificazione ad uso residenziale di due fabbricati: permesso di costruire PG 2009/228198;

o edificazione fabbricato ad uso residenziale in cessione gratuita al Comune di Venezia: permesso di costruire PG 2009/228156;

con inizio dei lavori in data 4 settembre 2009;

- in data 3 settembre 2010 la parte attuatrice ha presentato un progetto di variante resosi necessario a seguito del rinvenimento, durante le operazioni di escavazione per l'attuazione dell'intervento, di due dighe cinquecentesche d'interesse archeologico, corrispondenti alle arginature in pietra e pali lignei poste a protezione del litorale e della bocca di porto di Malamocco, la cui salvaguardia è stata ritenuta necessaria dalla competente Soprintendenza BB.AA.AA. di Venezia;

- inoltre, avvalendosi delle previsioni di cui alla Legge Regionale del Veneto n. 14/2009 Piano Casa, la Parte attuatrice ha richiesto contestualmente un incremento di volumetria dei fabbricati ad uso residenziale privati, non potendo però ampliare in analoga proporzione l'edificio destinato a social housing in quanto verrebbe a porsi in contrasto con le norme urbanistiche dell'area per superamento del limite di altezza;

- in data 1 ottobre 2012 la parte attuatrice è stata invitata a presentare una nuova polizza fideiussoria dell'importo pari ad €. 2.150.000, a garanzia delle obbligazioni assunte, in quanto è emerso che le polizze originarie non sono più efficaci, essendo emesse da operatori iscritti ai sensi dell'art. 155, comma 4°, del T.U.B. ai quali è precluso l'esercizio di prestazioni di garanzia nei confronti del pubblico;

- la richiesta di variante ed ampliamento non è stata ancora definita stante la necessità di rimodulare i benefici economici anche del soggetto pubblico che, in conseguenza dell'ampliamento derivante dal Piano Casa, risulterebbero ridotti percentualmente rispetto a quelli del privato, alterando l'equilibrio di cui al programma-contratto originario;
- la soc. Aquarius ha richiesto, in alternativa alla corresponsione del valore monetario determinato dall'ufficio Stime (Direzione Patrimonio), di poter eseguire una serie di interventi edili ed impiantistici volti al miglioramento della classificazione energetica dell'edificio previsto in cessione al Comune, con il conseguente incremento di valore dell'immobile;
- ritenendo condivisibili dall'Amministrazione le motivazioni rappresentate dal soggetto attuatore in relazione alle ragioni del mancato rispetto della tempistica, la Giunta Comunale ha approvato con delibera n. 177 del 03/05/2013 la proroga dei termini di attuazione della convenzione urbanistica stipulata in data 1 marzo 2007, per il tempo necessario all'ultimazione degli interventi edilizi previsti e comunque entro il termine massimo di anni 5 dalla data di scadenza già contemplata all'art. 14 della convenzione stessa, pertanto fino al 20 dicembre 2015.

Piruea Lido I - Nucleo n. 2 – ex collegio Immacolata delle Salesiane

- in data 26 gennaio 2006 è stata stipulata la convenzione rep. 48368 notaio Minazzi Aurelio con la quale la soc. Immobiliare San Trovaso Srl si impegna all'attuazione del Programma Integrato di Riquilificazione Urbanistica, Edilizia ed Ambientale (PIRUEA) per il Lido di Venezia – Nucleo n. 2 – ex collegio Immacolata delle Salesiane di Don Bosco, Via della Droma, Alberoni; l'art. 14 della suddetta convenzione riporta la validità della stessa pari ad anni 5 dalla data di approvazione del piano urbanistico e pertanto la stessa è scaduta in data 19/10/2010;
- ai fini dell'attuazione di tale intervento sono stati rilasciati i seguenti permessi di costruire:
 - o opere di urbanizzazione: permesso di costruire (PG 2005/398006) per la realizzazione delle opere di urbanizzazione rilasciato il 23/05/2006;
 - o Lotto 1 – Intervento privato: permesso di costruire (PG 2005/205496) per la ristrutturazione del fabbricato esistente rilasciato il 25/05/2006 e successiva variante (PG 2007/279537) rilasciata il 07/12/2007;
 - o Lotto 2 – intervento per la cessione al Comune: permesso di costruire (domanda PG 2005/205532) per la nuova costruzione di un fabbricato residenziale di 14 unità da cedere al Comune rilasciato il 25/05/2006 e successiva variante (domanda PG 2008/261921) rilasciata il 02/07/2008;

- in data 10/11/2008 è stato redatto l'atto di collaudo esclusivamente per il fabbricato previsto in cessione al Comune;
 - gli alloggi sono stati già acquistati dal Comune con atto notaio Minazzi Aurelio rep 51239 del 26/01/2009;
 - a seguito della scadenza dei suddetti permessi di costruire, in data 04/07/2012 lo scrivente ufficio ha provveduto ad effettuare un sopralluogo riscontrando che le opere di urbanizzazione risultavano parzialmente realizzate e, in particolar modo, l'area a verde pubblico non risultava sistemata, attrezzata e delimitata come previsto nel permesso di costruire PG 2005/398006 (opere di urbanizzazione); tali opere non risultavano collaudate dalla Direzione P.E.L del Comune di Venezia;
 - pertanto, poiché non risultava ottemperato a quanto previsto agli artt. 6 e 7 della suddetta convenzione, in data 01/10/2012 PG 2012 407559 è stata emessa diffida nei confronti della parte attrice a presentare apposita richiesta di completamento delle opere di urbanizzazione allo Sportello per la Residenza e di darne contestuale comunicazione alla Direzione P.E.L. al fine delle visite, verifiche e tutte le operazioni necessarie alla definizione del collaudo, specificando che in caso di mancato riscontro, si sarebbe proceduto all'escussione della polizza fideiussoria n. 282873344 del 18/12/2008 emessa da ASSICURAZIONI GENERALI SPA pari ad € 300.000, così come previsto dall'art. 12 della suddetta convenzione;
 - a seguito della notifica di tale atto e di successivo sollecito informale dell'ufficio, il soggetto attuatore ha manifestato personalmente di non aver ben compreso i termini indicati nella predetta nota e si è dichiarato pronto ad eseguire le opere mancanti in tempi brevissimi, previo accordo con la direzione Progettazione ed Esecuzione Lavori, al fine del collaudo delle stesse; l'ufficio ha quindi temporaneamente sospeso la prevista procedura di escussione polizza nelle more di riscontrare pronta rispondenza a quanto sopra;
- Piruea Lido I - Nucleo n. 3 – ex complesso "La Fontaine"

- in data 27 marzo 2006 rep. 48583 Notaio Aurelio Minazzi è stata stipulata, tra l'Amministrazione Comunale, la soc. Alberoni di Decol Fabrizio e C sas, i sigg. De Col Giovanni e Dellai Maria la convenzione urbanistica propedeutica all'attuazione del suddetto Nucleo n. 3; la durata di tale convenzione è di 5 anni con scadenza in data 19/12/2010;
- in data 1 febbraio 2008, giusto atto rep. 50505 notaio Minazzi, in adempimento all'obbligo contenuto nell'art. 3 della suddetta convenzione, le parti attrici hanno ceduto a titolo gratuito al Comune l'area destinata ad urbanizzazione primaria, identificata catastalmente in sez. Venezia fg. 28 mapp. 670 e 672, restando la stessa in disponibilità temporanea della parte attrice per provvedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria previste all'art. 4 della convenzione citata;
- in data 1 aprile 2010, con atto di compravendita rep. 110729 notaio Rizzi Giovanni, la soc. Alberoni (divenuta srl il 27/11/2006 e a cui hanno aderito tra gli altri i sigg. De Col Giovanni e Dellai Maria) ha venduto alla soc. Aquarius due srl la piena ed esclusiva proprietà del complesso immobiliare in corso di ristrutturazione, mantenendo però gli impegni di cui alla suddetta convenzione consistenti nell'esecuzione e completamento delle opere di urbanizzazione primaria e della loro cessione al Comune di Venezia, nonché nella realizzazione dell'edificio per social housing destinato in cessione onerosa al Comune, salva la possibilità per la parte acquirente di realizzarle direttamente decorso il termine del 31

dicembre 2010 (possibilità comunque non esercitata dall'acquirente);

- per l'attuazione dell'intervento sono stati rilasciati i seguenti permessi di costruire:

o opere di urbanizzazione: permesso di costruire PG 2006/57563 rilasciato il 30 aprile 2008, con inizio lavori in data 10 luglio 2008, e richiesta di proroga in itinere;

o edificazione fabbricato in cessione onerosa al Comune di Venezia: permesso di costruire PG 2006/145422 rilasciato il 24 giugno 2008, con inizio lavori in data 10 luglio 2008 e fine lavori comunicata in data 2 febbraio 2012 ritenuta però non valida dalla Direzione Patrimonio in mancanza dell'esecuzione delle opere di urbanizzazione;

o ristrutturazione ad uso residenziale di fabbricato privato: permesso di costruire PG 2006/361213 rilasciato il 24 giugno 2008, con inizio lavori in data 10 luglio 2008, con proroga fine lavori concessa al 31 dicembre 2011;

- in data 01/10/2012 PG 2012/407666 è stato comunicato al soggetto attuatore che la polizza fideiussoria n. 30/04/06/0044 EP del 20/04/2006 emessa dalla società di fidejussioni & cauzioni "GIOIA FIN", di importo pari ad € 2.600.000,00, presentata in fase di sottoscrizione della convenzione, non è più efficace, in quanto la suddetta società risulta essere stata cancellata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze dall'elenco generale degli intermediari finanziari, disposti nel corso dell'anno 2009, con provvedimento pubblicato nel bollettino di vigilanza della Banca d'Italia del 12/12/2009 (informazione pervenuta allo scrivente ufficio dalla Direzione Finanza e Bilancio in data 06/10/2011 a mezzo email);

- la parte attrice in data 11 ottobre 2012 con nota PG 2012/432490, ribadendo l'ultimazione dei lavori relativi al fabbricato da cedere al Comune, ha chiesto una proroga dei termini di realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria in ragione dell'impossibilità di completare il giardino pubblico di mq. 420, il parcheggio esterno di mq. 244 e la sistemazione della viabilità, in quanto tali interventi intercluderebbero il passaggio utilizzato per raggiungere l'adiacente cantiere relativo alla piscina e foresteria olimpionica di cui al permesso di costruire PG 2008/293155 intestato alla medesima ditta;

- la parte attrice ha altresì richiesto la possibilità di produrre una nuova polizza fideiussoria dell'importo pari a €. 400.000 a garanzia delle opere di urbanizzazione primaria non ancora eseguite, il cui valore è stato presuntivamente calcolato in sede convenzionale in €. 109.000 e chiedendo contestualmente il collaudo del fabbricato da consegnare all'Amministrazione, che avrebbe permesso la mancata presentazione di polizza fideiussoria di € 2.200.000 (pari al valore dell'immobile);

- ritenuto che le motivazioni rappresentate dal soggetto attuatore fossero accoglibili sia per l'oggettiva ubicazione delle stesse e per loro interferenza con l'accesso al cantiere adiacente sia per l'esigua entità delle opere ancora mancanti, la Giunta Municipale, in data 08/03/2013, ha approvato la delibera n. 82 di proroga dei termini di attuazione del Piruea, limitatamente a tali opere; tuttavia, poiché il fabbricato del lotto 2, previsto in cessione a titolo oneroso al Comune, pur già ultimato, non risulta effettivamente acquisito al patrimonio pubblico e mancando una polizza fideiussoria che garantisca l'Amministrazione in caso di mancata cessione, è stata subordinato il rilascio dell'agibilità del fabbricato privato alla preventiva cessione del fabbricato pubblico.

Piruea Lido II - Nucleo n. 4 – Via Pividor

- in data 28 settembre 2007 rep. 33136 Notaio Chiaruttini Paolo è stata stipulata, tra l'Amministrazione Comunale e la soc. "Murazzi Ecostruttura – Mecos Srl" la convenzione urbanistica propedeutica all'attuazione del suddetto Nucleo n. 4; la durata di tale convenzione è di anni 5, con scadenza 30/07/2012 ma nel testo della convenzione è prevista la possibilità di prorogare motivatamente la durata della stessa di ulteriori anni cinque;

- con atto Rep. 33424 del 21 dicembre 2007 del notaio Chiaruttini Paolo è avvenuta la cessione delle aree e la costituzione di servitù pubblica, e precisamente:

o la soc. attrice ha trasferito al Comune le aree destinate ad urbanizzazione secondaria relative alle porzioni di sottozona B (zona umida) e della sottozona C (area a bosco) identificate catastalmente alla sez. Venezia fg. 30 mapp. 924 (ex 63/qq), 925 (ex 63/rr), 947 (ex 62/hh) e 955 (ex 64/tt);

o il Comune di Venezia ha trasferito alla soc. Murazzi Ecostruttura-Mecos Srl le aree ricadenti all'interno del perimetro di edificazione con destinazione privata (parte del lotto 3), all'interno del perimetro di edificazione degli alloggi destinati al Comune (parte del lotto 2) e precisamente i mapp. 919 (ex127/b), 920 (ex127/c), 921 (ex 127/d), 932 (ex 612/o) e 933 (ex 61/p);

o è stata inoltre costituita servitù perpetua di uso pubblico a favore del Comune delle aree destinate all'urbanizzazione primaria (viabilità carrabile e relativi marciapiedi, parcheggi pubblici...) e all'urbanizzazione secondaria relative alla sottozona A (parco a verde attrezzato);

- sono stati presentati i seguenti permessi di costruire:

o opere di urbanizzazione:

primaria: permesso di costruire (domanda PG 2007/442438) rilasciato il 01/12/2008 PG 2009/510044. Presentata comunicazione di inizio lavori in data 22/06/2010 (PG 2010/275255);

secondaria: permesso di costruire (domanda PG 2008/127416) rilasciato il 03/12/2009 PG 2009/511034. Presentata comunicazione di inizio lavori in data 22/06/2010 (PG 2010/275273);

o edificazione privata lotto 1:

permesso di costruire (domanda PG 2007/442380) per "nuova edificazione residenziale 22 appartamenti lotto 1 stralcio B1" rilasciato il 03/12/2009 (PG 2009/511123). Presentata comunicazione di inizio lavori in data 22/06/2010 (PG 2010/275288);

permesso di costruire (domanda PG 2007/442400) per "nuova edificazione residenziale per 28 appartamenti – lotto 1 stralci B2-B3-B4" rilasciato il 03/12/2009 (PG 2009/511406). Presentata comunicazione di inizio lavori in data 22/06/2010 (PG 2010/275302);

permesso di costruire in sanatoria (domanda PG 2012/73399) per le opere eseguite in difformità ai permessi di costruire rilasciato il 01/06/2012 (PG 2012/236757) ritirato in data 20/06/2012;

permesso di costruire (domanda PG 2012/73431) per "opere di completamento lotto 1, di cui alla domanda di permesso di costruire in sanatoria prot. n. 2012/73399 opere al grezzo" rilasciato in data 01/06/2012 (PG 2012/236744) ritirato in data 20/06/2012;

o edificio riservato alla cessione al Comune lotto 2:

permesso di costruire (domanda PG 2007/442410) per "nuova edificazione residenziale per 18 appartamenti – Lotto 2" da cedere all'Amministrazione Comunale rilasciato il 03/12/2009 (PG 2009/510021). Presentata comunicazione di inizio lavori in data 22/06/2010 (PG 2010/275312);

o edificazione privata lotto 3:

permesso di costruire (domanda PG 2007/442418) per "nuova edificazione di edificio commerciale – lotto 3" rilasciato in data 12/01/2011 (PG 2011/9578). Presentata comunicazione di inizio lavori in data 19/12/2011 (PG. 2011/527118).

- così come indicato nella delibera C.C. n. 47 del 08/02/2010 di variante urbanistica, il soggetto attuatore ha presentato istanza di variante relativa al lotto 1 per adeguare quest'ultimo alle raccomandazioni contenute nel parere favorevole della Commissione per la Salvaguarda di Venezia e ai criteri assunti dal nuovo Regolamento Edilizio adottato dal Comune di Venezia in materia di eco sostenibilità e di contenimento dei consumi energetici, nonché delle aspettative dell'utenza;

- in data 22 giugno 2010 (PG 2010/275255) è stata presentata la dichiarazione di inizio lavori relativa alle opere di urbanizzazione primaria di cui al permesso di costruire PG. 2009/510044 rilasciato in data 1 dicembre 2008 e di secondaria di cui al permesso di costruire PG 2009/511034 rilasciato il 3 dicembre 2009;

- nel corso dei lavori, sono stati eseguiti da parte degli uffici 2 sopralluoghi (04/07/2012 e 04/03/2013) al fine di verificare lo stato di attuazione, oltre ai vari sopralluoghi effettuati dall'ufficio ispettivo per la redazione del suddetto verbale di accertamento;

- in data 25 luglio 2012 (PG 2012/315904) il soggetto attuatore ha presentato richiesta di proroga, motivata dal fatto che non è stato possibile ottemperare alle tempistiche previste dall'art. 6 della suddetta convenzione in considerazione che i permessi di costruire sono stati rilasciati solo a seguito della definizione del contenzioso in merito alla servitù di accesso al comparto e sono stati oggetto di variante a seguito di prescrizioni impartite dall'Amministrazione Comunale;

- confermata dall'Avvocatura Civica la sussistenza della causa civile in merito all'accertamento della proprietà di Via Pividor e tenuto conto dei tempi trascorsi per l'approvazione della variante urbanistica, ritenendo condivisibili le motivazioni rappresentate dal soggetto attuatore, la Giunta Municipale ha approvato la deliberazione n. 83 del 08/03/2013 di proroga.

Punto 3)

Com'è noto, l'escussione di una polizza fideiussoria avviene in caso di grave inadempienza da parte del soggetto attuatore.

Per quanto sopra esposto, relativamente ai Nuclei nn. 1, 3, e 4, l'Amministrazione ha disposto la proroga dei termini prescritti, ritenendo accoglibili le motivazioni addotte dal soggetto attuatore, specificatamente:

- per il Nucleo n. 1 la causa del ritardo è derivata dal rinvenimento, durante le operazioni di escavazione, di due dighe cinquecentesche d'interesse archeologico, corrispondenti alle arginature in pietra e pali lignei poste a protezione del litorale e della bocca di porto di Malamocco, la cui salvaguardia è stata ritenuta necessaria dalla competente Soprintendenza BB.AA.AA. di Venezia;

- per il Nucleo n. 3 il fabbricato in cessione al Comune è già stato completato e sono state prorogate esclusivamente le opere di urbanizzazione di minima entità (giardino pubblico di mq. 420, parcheggio esterno di mq. 244), in quanto tali interventi intercluderebbero il passaggio utilizzato per raggiungere l'adiacente cantiere relativo alla piscina e foresteria olimpionica di cui al permesso di costruire PG 2008/293155 intestato alla medesima ditta;

- per il Nucleo n. 4 la causa del ritardo deriva dal rilascio dei permessi di costruire solo a seguito dell'approvazione della variante urbanistica, necessaria per adeguare l'edificazione del lotto 1 alle raccomandazioni contenute nel parere favorevole della Commissione per la Salvaguarda di Venezia e dei criteri assunti dal nuovo Regolamento Edilizio adottato dal Comune di Venezia in materia di eco sostenibilità e di contenimento dei consumi energetici, nonché delle aspettative dell'utenza; inoltre, lo stesso inizio lavori ha subito un rallentamento a seguito del contenzioso in merito alla proprietà di Via Pividor;

mentre

- per il Nucleo n. 2, a fronte dell'accertata mancata esecuzione di alcune opere relative al permesso di costruire PG 2005/398006 e della conseguente diffida a procedere all'escussione della polizza fideiussoria in caso di mancata ottemperanza agli impegni assunti, il soggetto attuatore ha espresso la volontà di rimediare in termini brevissimi a tale mancanza; pertanto lo scrivente ufficio ha ritenuto di sospendere momentaneamente la procedura di escussione ma in caso di mancata realizzazione delle opere entro il mese di giugno del corrente anno si procederà senza indugio alla ripresa del procedimento.

Punto 4)

Il provvedimento di proroga è un provvedimento, che incide solo sull'efficacia di un precedente provvedimento senza produrre una nuova ponderazione degli interessi in gioco; tiene in vita il regolamento già adottato per gli stessi, procrastinando la durata del conseguente rapporto amministrativo.

Diversamente il rinnovo comporta una "rinegoziazione" con il medesimo soggetto, ossia un rinnovato esercizio dell'autonomia negoziale, suscettibile di sfociare anche in un nuovo e diverso regolamento di interessi.

Per tale motivo è stato ritenuto opportuno valersi della proroga, determinando il solo effetto del differimento del termine di scadenza del rapporto negoziale.

Inoltre quasi tutti i soggetti attuatori avevano espressamente informato gli uffici, entro i termini di scadenza, delle cause ostative alla attuazione dell'intervento entro i termini previsti dalla convenzione.

Punto 5)

Con la delibera di proroga del Nucleo n. 3 (DG 82 del 08/03/2013) l'Amministrazione ha accolto la richiesta del soggetto attuatore di produrre una nuova polizza fideiussoria dell'importo pari a €. 400.000 a garanzia delle opere di urbanizzazione primaria non ancora eseguite, il cui valore è stato presuntivamente calcolato in sede convenzionale in €. 109.000, tenuto conto che la polizza fideiussoria n. 30/04/06/0044 EP del 20.4.2006 emessa dalla società di fidejussioni & cauzioni "GIOIA FIN", di importo pari ad € 2.600.000,00, presentata in fase di sottoscrizione della convenzione, non è più efficace, in quanto la suddetta società risulta essere stata cancellata dal Ministero dell'Economia e delle Finanze dall'elenco generale degli intermediari finanziari.

Contestualmente la parte attuatrice ha chiesto di consegnare all'Amministrazione comunale il fabbricato insistente sul lotto 2, previsto in cessione a titolo oneroso. Tale consegna è necessaria per non dover presentare ulteriore polizza fideiussoria pari al valore dell'immobile (circa € 2.000.000).

Nell'accogliere tale richiesta, tuttavia, si è dovuto tener conto che tale fabbricato pur già ultimato, non risulta effettivamente acquisito al patrimonio pubblico e mancando una polizza fideiussoria che garantisca l'Amministrazione in caso di mancata cessione, è stata subordinata l'agibilità del fabbricato privato alla preventiva cessione del fabbricato pubblico.

Diversamente per il Nucleo n. 4, a garanzia delle obbligazioni assunte, l'Amministrazione è in possesso di polizza fideiussoria efficace, per un ammontare di € 5.562.310,00.

Punto 6)

L'ufficio in fase di predisposizione della deliberazione di proroga relativa al Nucleo n. 4 ha interpellato l'Avvocatura Civica in relazione all'eventuale pendenza di una causa civile relativa alla destinazione d'uso pubblico di Via Pividor.

E' emerso che avverso la sentenza del Tar Veneto n. 2471/94 del 18/12/2008 che stabiliva la proprietà privata del tratto finale che porta al mare (particella catastale n. 104) di Via Pividor, l'Amministrazione ha proposto ricorso in appello avanti il Consiglio di Stato in data 26/02/2010, R.G. 2283/2010, ricorso concentrato sulla demanialità ovvero all'assoggettamento ad uso pubblico del tratto in questione, in quanto da vari lustri (sicuramente più di vent'anni) la stessa è liberamente usufruita dalla cittadinanza che intende accedere al mare.

Contemporaneamente, in data 10/02/2010 è stato presentato atto di citazione al Tribunale Civile di Venezia per la formalizzazione del riconoscimento dell'intervenuta usucapione del pubblico diritto al libero transito.

Sia nel ricorso in appello che nell'atto di citazione per usucapione si fa riferimento alla realizzazione del complesso immobiliare da destinarsi a "social housing".

Punto n. 7)

I Piruea, istituiti dalla Regione del Veneto con L.R. n. 23/99, sono anzitutto strumenti di collaborazione tra soggetti privati

e soggetti pubblici, i quali possono, insieme, rendersi promotori e attuatori di importati interventi di trasformazione di parti del territorio già antropizzate che hanno necessità di essere riqualificate.

Tali piani hanno la caratteristica di essere perequativi, in quanto devono recare un evidente beneficio pubblico, da determinare e concretizzare in rapporto alle differenti situazioni territoriali ed ambientali, tenendo conto anche del beneficio privato che ne deriva, consentendo perciò di fare condividere alla comunità il valore aggiunto che essi stessi creano.

Specificatamente, nei PIRUEA del Lido, tale beneficio si concretizza principalmente con la cessione di alloggi con destinazione "Social Housing".

La congruità del beneficio pubblico rispetto all'intervento privato, è stata oggetto di valutazione in sede di approvazione dello strumento urbanistico. Si ritiene che eventuali osservazioni avrebbero dovuto essere presentate all'epoca.

Punto n. 8

In considerazione del divieto tassativo per gli Enti Locali di procedere ad acquisti immobiliari nel corso dell'anno 2013 (dell'articolo 12, comma 1 quater della legge n. 111/2011 - comma inserito dall'articolo 1, comma 138, della legge n. 228/2012) l'Amministrazione sta valutando, nel rispetto delle vigenti convenzioni, che l'opzione per l'acquisto sia esercitata dalla società Immobiliare Veneziana S.p.A., dando atto che la società provvederà alla gestione della complessiva operazione nel rispetto di alcuni indirizzi fondamentali.

Punto n. 9

L'ufficio non è a conoscenza di atti di vendita di quote della società Murazzi Ecostruttura-Mecos. Tuttavia l'art. 15 della convenzione rep 33136 del 28L.9.202007 notaio Chiaruttini Paolo, prevede all'art. 15 – Trasferimento a terzi degli oneri e obblighi che "le obbligazioni, gli oneri e i vincoli tutti, di cui alla presente convenzione, impegnano la Parte attrice, per sé e propri aventi causa, i quali, anche se a titolo particolare, saranno solidamente tenuti all'adempimento delle obbligazioni e all'assunzione degli oneri e dei vincoli di cui trattasi.

La parte attrice si impegna in particolare, per sé e propri aventi causa, a richiamare espressamente la presente convenzione nei rogiti di compravendita, citando gli estremi di registrazione e trascrizione della stessa. In caso di successione o subentro in proprietà, le obbligazioni, gli oneri e i vincoli derivanti dalla presente convenzione verranno quindi trasferiti ai successori o aventi causa".

L'ufficio ha preso atto della risposta alla stessa interpellanza da parte della soc. Mecos Srl, a mezzo del proprio patrocinatore Avv. Piepaolo Favaron, PG. 2013/175355 del 16/04/2013.

Punto n. 10

L'attuazione del Nucleo n. 1, che prevede la cessione gratuita di n. 10 alloggi, è stata prorogata per il tempo necessario all'ultimazione degli interventi edilizi previsti e comunque entro il termine massimo di anni 5 dalla data di scadenza già contemplata all'art. 14 della convenzione stessa, pertanto fino al 20 dicembre 2015.

Gli alloggi del Nucleo n. 2 saranno acquisiti al patrimonio comunale.

I termini di proroga dei Nuclei 3 e 4, con la cessione onerosa di 28 alloggi complessivi, sono quelli indicati negli atti pubblici citati nell'interpellanza.

Assessore Bruno Filippini