

## ACCORDO DI PROGRAMMA RELATIVO AL TRASFERIMENTO DI VOLUMI EDIFICATORI PRESENTI IN AREA “MORANZANI A”

Premesso che

Con Decreto del 3 Dicembre 2004, il Presidente del Consiglio dei Ministri ha dichiarato lo stato di emergenza in relazione alla crisi socio economico ambientale determinatasi nella laguna di Venezia in ordine alla rimozione dei sedimenti inquinati nei canali portuali di grande navigazione.

Tale stato di emergenza è stato prorogato, da ultimo, con DPCM del 11 Novembre 2011, al 31 Dicembre 2012.

Con Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3383 del 3 Dicembre 2004, e successive integrazioni, è stato nominato il Commissario Delegato, con l’incarico di provvedere urgentemente all’individuazione e alla realizzazione di tutte le iniziative finalizzate alla sollecita attuazione degli interventi necessari a rimuovere i sedimenti inquinati nei canali di grande navigazione, eliminando le situazioni di pericolo e pregiudizio per il normale svolgimento della attività di navigazione che interessano il Porto di Venezia.

In data 31 Marzo 2008, il Commissario Delegato, il Ministero dell’Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare, la Regione del Veneto, il Magistrato alle Acque di Venezia, la Provincia di Venezia, il Comune di Venezia, il Commissario Delegato per l’emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici del 26.9.2007 che hanno colpito parte della Regione Veneto, l’Autorità Portuale di Venezia, il Consorzio di Bonifica Sinistra Medio Brenta (ora Consorzio di Bonifica Acque Risorgive), San Marco Petroli S.p.A., Terna S.p.A. ed Enel Distribuzione S.p.A. hanno sottoscritto l’Accordo di Programma per la gestione dei sedimenti di dragaggio dei canali di grande navigazione e la riqualificazione ambientale, paesaggistica, idraulica e viabilistica dell’area di Venezia – Malcontenta – Marghera, reso esecutivo, ai sensi dell’art. 32 della l.r. n. 35 del 29.11.2001, con Decreto del Presidente della Regione Veneto n. 82/2009, pubblicato sul Bollettino regionale del 2 Giugno 2009.

Tale Accordo di Programma prevede, fra l’altro, la realizzazione di impianti per la gestione dei sedimenti di dragaggio, e di terra da scavo, compreso il loro smaltimento definitivo in aree appositamente attrezzate, in zone contermini ai siti di dragaggio, allo scopo di contenere i costi di

gestione e considerata, altresì, la non disponibilità sul mercato degli ingenti volumi di discarica necessari a costi sopportabili.

Lo smaltimento definitivo dei rifiuti sopra citati sarà effettuato in una discarica, la cui realizzazione è prevista utilizzando anche il sedime di discariche industriali dismesse già presenti nelle aree denominate “Moranzani A e B” di proprietà di Syndial S.p.A., previa la messa in sicurezza permanente di tali aree.

Con l’Accordo di Programma citato, veniva previsto, altresì, la cessione a SIFA S.c.p.a, concessionaria della Regione del Veneto, delle aree di proprietà Syndial S.p.a. denominate “Moranzani A e B” e il trasferimento delle volumetrie dei corpi di fabbricato di proprietà di Syndial S.p.A. esistenti nell’area “Moranzani A” in un’area adiacente ad ovest dell’attuale. A tale riguardo il Comune di Venezia aveva assunto l’impegno ad adottare i provvedimenti necessari a garantire lo spostamento dei diritti edificatori.

Con nota n. AMDE/230 del 25 Marzo 2008, Syndial S.p.a. ha comunicato al Sindaco di Venezia e, per conoscenza, al Commissario Delegato, la impossibilità di sottoscrivere l’Accordo di Programma, a causa della “complessità dell’Accordo, l’indeterminatezza di alcune sue parti, la rilevanza delle modifiche proposte da Syndial stessa, nonché il limitato tempo disponibile, che non permette di giungere all’approvazione del testo da parte del Consiglio di Amministrazione della Società”.

In considerazione di quanto sopra esposto, sono state espunte dal citato Accordo di Programma le parti relative alla definizione delle procedure di vendita delle aree di proprietà Syndial S.p.a..

Con nota prot. AMDE/38 del 28.1.2009, allegata al presente Accordo di Programma sub "A" per formarne parte integrante e sostanziale, Syndial S.p.A., confermando la propria disponibilità a contribuire alla riqualificazione del Sito di Porto Marghera, ha espressamente manifestato, tra l’altro, il proprio interesse a vendere a SIFA S.c.p.a. le aree “Moranzani A e B”, ponendo come condizione sospensiva della definizione del contratto preliminare volto alla cessione dell’area “Moranzani A” a SIFA S.c.p.a. la positiva conclusione dell’*iter* relativo al trasferimento di capacità edificatoria nell’ambito della medesima area.

Syndial S.p.A., ha avviato l’*iter* volto al trasferimento della propria capacità edificatoria presentando in data 13.1.2010, con nota ASSI prot.n. 06/2010, al Presidente della Giunta

Regionale e per conoscenza al Comune di Venezia, al Commissario Delegato per l'emergenza socio-economico ambientale relativa ai canali portuali di grande navigazione della Laguna di Venezia e a SIFA S.c.p.a. l'istanza con cui viene richiesta la convocazione di una Conferenza di Servizi istruttoria volta all'approvazione di un Accordo di Programma ai sensi dell'art. 32 della L.R. 35/2001, finalizzato all'adozione e approvazione della variante urbanistica per lo spostamento dei volumi edificatori dalla zona in cui sono attualmente ubicati, alla nuova area, identificata ad ovest dell'Area "Moranzani A" e indicata in allegato sub "B", nonché alla conseguente approvazione, del piano di lottizzazione presentato da Syndial S.p.a..

Il Presidente della Giunta Regionale, con nota prot. n. 23677/5700 del 18.1.2010 ha comunicato a Syndial S.p.A. e, per conoscenza, al Comune di Venezia, al Commissario Delegato per l'emergenza socio-economico ambientale relativa ai canali portuali di grande navigazione della Laguna di Venezia e a SIFA S.c.p.a., l'accettazione della richiesta sopra detta, incaricando della predisposizione degli atti conseguenti la Direzione Regionale Progetto Venezia.

Con nota mail del 23 Giugno 2011, Syndial S.p.a. ha comunicato, alla Direzione Regionale sopra citata, l'interesse ad acquisire l'approvazione della sola variante urbanistica per l'area di nuova lottizzazione, allo scopo di consentirne l'utilizzo per il trasferimento delle volumetrie esistenti in area "Moranzani".

Il contratto definitivo per la cessione delle aree "Moranzani A e B", di proprietà Syndial, a SIFA S.c.p.a. è stato stipulato in data 21 Luglio 2011.

In data 29 Luglio 2011 si è svolta la Conferenza di Servizi decisoria, nel corso della quale è stata approvata la richiesta di variante urbanistica presentata da Syndial S.p.a. e la proposta di Accordo di Programma.

In conformità a quanto previsto dall'Art. 7, comma 3 della L.R. 11/2004, l' Accordo di Programma è stato pubblicato all'albo pretorio del Comune di Venezia dal 3.10.2011 al 2.11.2011 e, entro tali termini, è pervenuta una sola osservazione, della ditta SIFA S.c.p.a..

Con tale osservazione viene comunicato "che la proprietà delle aree in oggetto è stata trasferita dalla Società Syndial S.p.A. alla Società SIFA S.c.p.a.. Resta inteso che le volumetrie relative al trasferimento dei volumi edificatori di cui all'Accordo di Programma rimangono in capo a Syndial S.p.a.."

In data 1 Dicembre 2011, la Regione del Veneto ha convocato una Conferenza di Servizi decisoria, nel corso della quale si è contro dedotto alla osservazione presentata da SIFA S.c.p.a., accettandola.

Ai sensi dell'Art. 7, comma 4 della L.R. 11/2004, tale Conferenza di Servizi ha espresso parere favorevole al testo del presente Accordo di Programma.

#### Considerato che

- l'istanza di approvazione della variante urbanistica presentata da Syndial S.p.A. allo scopo di trasferire i volumi edificatori presenti in area "Moranzani A" è strettamente correlata all'esecuzione dell'Accordo di Programma del 31 Marzo 2008, il quale persegue fini di interesse pubblico concernendo, fra l'altro, la realizzazione di una discarica per rifiuti speciali non pericolosi, utilizzando allo scopo anche l'area citata;

- l'istanza di approvazione di variante urbanistica presentata da Syndial S.p.A. comporta una variante agli strumenti urbanistici vigenti;

- l'art. 48, comma 1, della L.R. Veneto n. 11/2004 e ss.mm.ii. (Legge Urbanistica) stabilisce in via transitoria che "(...). *Fino all'approvazione del primo piano di assetto del territorio (PAT), il comune non può adottare varianti allo strumento urbanistico generale vigente*";

- ad oggi il Piano Assetto del Territorio del Comune di Venezia non è stato ancora approvato (di seguito 'PAT') tuttavia sempre l'art. 48, comma 1, della L.R. Veneto n. 11/2004 stabilisce un primo ordine di deroghe al divieto facendo salve quelle varianti urbanistiche '(...) *finalizzate, o comunque strettamente funzionali, alla realizzazione di opere pubbliche e di impianti di interesse pubblico (...)*';

- la variante agli strumenti urbanistici vigenti, che permetta il trasferimento di diritti edificatori al fine di garantire la realizzazione del progetto di SIFA S.c.p.a. sopra richiamato, è l'atto prodromico per consentire l'esecuzione di attività che permetteranno a loro volta di portare a compimento quelle oggetto dell'Accordo di Programma del 31 Marzo 2008, rientrando a tutti gli effetti nella eccezione prevista dall'art. 48, comma 1 della L.R. Veneto n. 11/2004 nella parte in cui si stabilisce che '*il comune non può adottare varianti allo strumento urbanistico generale vigente salvo quelle finalizzate, o comunque strettamente funzionali, alla realizzazione di opere pubbliche e di impianti di interesse pubblico*';

- il presente Accordo di Programma è quindi funzionale alla realizzazione di opere e attività sia di interesse pubblico che di pubblica utilità;

- la disciplina urbanistica vigente non prevede una destinazione ad edilizia residenziale per l'area in oggetto, indicata nella planimetria allegata sub B, che pur avendo in parte una destinazione d'uso residenziale (ZTO C1.3) non permette interventi di nuova edificazione a tale fine;

- in particolare, gli artt. 32-35 delle NTA del PRG relativo alla zona di Marghera dettano la disciplina per la zona C1.3 stabilendo che *“I proprietari dei terreni, ricadenti negli ambiti qualificati - dall'art. 23 delle N.T.A. del PALAV - come di riqualificazione ambientale e - dalla presente variante del PRG - come Sp, possono realizzare, sugli immobili e sugli impianti esistenti, esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria. Ferma restando la destinazione di zona prevista dallo strumento urbanistico, sono comunque consentiti quegli interventi volti ad adeguare gli immobili e gli impianti esistenti alla normativa vigente in ordine alla prevenzione e alla sicurezza, alla riorganizzazione funzionale dell'insediamento, con esclusione dell'incremento della capacità produttiva e delle cubature esistenti, e a promuovere la riqualificazione dell'ambiente. (...)”*;

- l'art. 23 delle NTA del PALAV (Piano di Area per la Laguna e l'Area Veneziana), sopra richiamato, disciplina le aree ricadenti in ambito di 'riqualificazione ambientale', quale quella di proprietà di Syndial S.p.A. Tale norma prevede, tra l'altro, quale prescrizione generale, che nelle aree soggette a riqualificazione ambientale *“[...] E' vietata la nuova edificazione. Sono consentiti interventi di adeguamento manutenzione e ampliamento delle infrastrutture tecnologiche e di servizio presenti nonché attrezzature pubbliche di servizio a raso adeguatamente alberate. Finché il comune non si adegua secondo quanto disposto dalle direttive del presente articolo, per gli immobili esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria”*;

- la vigenza di tali disposizioni urbanistiche sovraordinate al PRG del Comune di Venezia (che tra l'altro le ha richiamate nelle proprie NTA con rinvio espresso), pone un preciso divieto e vincolo che impedisce – allo stato, senza l'intervento di un'apposita variante urbanistica - di procedere ad una lottizzazione a fini residenziali dell'area in questione;

- è necessario pertanto procedere ad avviare i procedimenti urbanistici volti all'adozione ed approvazione di apposite varianti agli strumenti urbanistici vigenti, al fine di poter approvare, successivamente, con procedura ordinaria, il progetto presentato da Syndial S.p.A e, conseguentemente di permettere l'esecuzione dell'Accordo di Programma del 31 Marzo 2008 ;

Tutto ciò premesso e considerato

Visto il Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri del 3 Dicembre 2004;

Vista l'ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri del 3 Dicembre 2004, n. 3383 e ss.mm. e ii;

Visto l'art. 32 della Legge Regionale 29 Novembre 2001, n. 35;

Vista la delibera della Giunta Regionale del Veneto del 29 dicembre 2004, n. 4531;

Vista la delibera della Giunta Regionale del Veneto del 22 maggio 2007, n. 1448;

Visto l'Accordo di Programma del 31 Marzo 2008, reso esecutivo con Decreto del Presidente della Regione del Veneto n. 82/2009, pubblicato sul Bollettino regionale del 2 Giugno 2009;

Visti gli artt. 7 e 48, comma 1, della Legge Regionale n. 11/2004 e ss.mm.ii.;

Visto il P.R.G. vigente in Comune di Venezia;

Visto il PALAV

Tra

- Commissario Delegato per l'emergenza socio economico ambientale dei canali portuali di grande navigazione della laguna di Venezia
- Regione del Veneto
- Provincia di Venezia
- Comune di Venezia
- SIFA S.c.p.a.
- Syndial S.p.A.

Si conviene quanto segue

#### Art. 1 – Premesse e allegati

Le premesse e gli allegati formano parte integrante e sostanziale del presente atto ed hanno valore di patto.

## Art. 2 – Oggetto dell’Accordo di Programma

Oggetto del presente Accordo di Programma è l’adozione ed approvazione della variante agli strumenti urbanistici vigenti in Comune di Venezia, in modo tale da garantire il trasferimento di capacità edificatoria relativa ad immobili di proprietà di SIFA S.c.p.a., presenti nell’area “Moranzani A”, nella nuova area, di proprietà Syndial, indicata in allegato sub “B”.

I volumi edificatori trasferiti sono di proprietà Syndial.

## Art. 3 - Volumetrie in area “Moranzani A”

Nell’area “Moranzani A” sono presenti tre corpi di fabbricati di proprietà SIFA S.c.p.a. che interferiscono con la discarica per rifiuti speciali, non pericolosi, la cui realizzazione è prevista nell’ Accordo di Programma del 31 Marzo 2008.

Syndial S.p.a. ha avviato l’*iter* volto al trasferimento di tale capacità edificatoria e a tale fine:

- (i) è stato presentato in data 13.1.2010, con nota ASSI prot. n. 06/2010, - al Presidente della Giunta Regionale del Veneto e per conoscenza al Comune di Venezia, al Commissario Delegato per l’emergenza socio-economico ambientale relativa ai canali portuali di grande navigazione della Laguna di Venezia e a SIFA S.c.p.a. l’istanza con cui viene richiesta la convocazione di una Conferenza di Servizi istruttoria volta all’approvazione di un Accordo di Programma, ai sensi dell’art. 32 della L.R. 35/2001 finalizzato all’adozione e approvazione della variante urbanistica per lo spostamento dei volumi edificatori dalla zona in cui sono attualmente ubicati, alla nuova area identificata ad ovest dell’”Area Moranzani A” nonchè alla conseguente approvazione, sempre in Conferenza di Servizi, del piano di lottizzazione;
- (ii) il Presidente della Giunta Regionale del Veneto, con nota prot. n. 23677/5700 del 18.1.2010 ha comunicato a Syndial S.p.A. e, per conoscenza, al Comune di Venezia, al Commissario Delegato per l’emergenza socio-economico ambientale relativa ai canali portuali di grande navigazione della Laguna di Venezia e a SIFA s.c.p.a., l’accettazione della richiesta sopra detta, incaricando della predisposizione degli atti conseguenti la Direzione Regionale Progetto Venezia;
- (iii) la Regione del Veneto - Direzione Progetto Venezia, con nota prot. n. 37948/57.08 del 22.1.2010, ha convocato una Conferenza di Servizi istruttoria, invitando a partecipare Syndial S.p.a., Comune di Venezia, Commissario Delegato, Sovrintendenza ai Beni Culturali ed Ambientali, Sovrintendenza ai Beni Archeologici, Provincia di Venezia, Genio Civile di Venezia, SIFA S.c.p.a.;

- (iv) la Conferenza di Servizi sopra citata ha esaminato la documentazione presentata da Syndial S.p.a., chiedendo integrazioni, le quali sono state presentate con nota GEPAT n. 40/11 del 5 Aprile 2011;
- (v) Con nota mail del 23 Giugno 2011, Syndial S.p.a. ha comunicato, alla Direzione Regionale Progetto Venezia, l'interesse ad acquisire l'approvazione della sola variante urbanistica per l'area oggetto di futura lottizzazione;
- (vi) In data 21 Luglio 2011 è stato stipulato l'atto di compravendita con il quale le aree "Moranzani A" e "Moranzani B", di proprietà Syndial, sono state acquisite da SIFA S.c.p.a.
- (vii) Con tale atto di compravendita, Syndial ha ceduto a SIFA S.c.p.a. anche i volumi edificatori presenti nell'area "Moranzani A";
- (viii) la Conferenza di Servizi decisoria del 29 Luglio 2011 ha esaminato la sola richiesta di variante urbanistica presentata da Syndial S.p.a., costituita dal presente documento e da elaborati grafici, esprimendo parere favorevole alla adozione e approvazione, ai sensi delle procedure previste in materia dalla legge regionale n. 11/2004 e ss.mm.ii., della variante agli strumenti urbanistici, necessaria al fine di consentire a Syndial S.p.a., o aventi causa, la presentazione, al Comune di Venezia, del Piano di Lottizzazione dell'area più volte citata ed esprimendo, altresì, consenso unanime dei soggetti interessati in ordine alla natura e contenuti del presente Accordo di Programma;
- (ix) La stessa Conferenza di Servizi decisoria, peraltro, ha ritenuto necessario che Syndial adegui gli elaborati grafici di progetto alle indicazioni fornite dal Comune di Venezia nel corso della riunione;
- (x) Gli elaborati adeguati da Syndial sono stati trasmessi al Comune di Venezia, il quale, con nota n. PG 366407 del 07.09.2011, li ha inviati alla Regione del Veneto – Direzione Progetto Venezia e sono allegati al presente atto a formarne parte integrante;
- (xi) In conformità a quanto previsto dall'Art. 7, comma 3 della L.R. 11/2004, l'Accordo di Programma è stato pubblicato all'albo pretorio del Comune di Venezia dal 3.10.2011 al 2.11.2011 e, entro tali termini, è pervenuta una sola osservazione, della ditta SIFA S.c.p.a..
- (xii) Con tale osservazione viene comunicato "che la proprietà delle aree in oggetto è stata trasferita dalla Società Syndial S.p.A. alla Società SIFA S.c.p.a.. Resta inteso che le volumetrie relative al trasferimento dei volumi edificatori di cui all'Accordo di Programma rimangono in capo a Syndial S.p.a.."
- (xiii) In data 1 Dicembre 2011, la Regione del Veneto ha convocato una Conferenza di Servizi decisoria, nel corso della quale si è contro dedotto alla osservazione presentata da SIFA S.c.p.a., accettandola.



(xiv) Ai sensi dell'Art. 7, comma 4 della L.R. 11/2004, tale Conferenza di Servizi ha espresso parere favorevole al testo del presente Accordo di Programma.

#### Art. 4 – Procedure amministrative

Il presente Accordo di Programma viene promosso dal Presidente della Giunta Regionale del Veneto, su istanza di Syndial S.p.a., ai sensi dell'articolo 32 della legge regionale del 29 Novembre 2001, n. 35, acquisisce il consenso unanime dei soggetti interessati e sarà reso esecutivo con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Veneto.

Sostituisce ad ogni effetto le intese, i pareri, le autorizzazioni, le approvazioni, i nulla osta previsti da leggi regionali, comporta la variazione agli strumenti urbanistici del Comune di Venezia, senza necessità di ulteriori adempimenti, secondo quanto riportato e descritto negli elaborati di variante allegati sub C.

Ai fini della approvazione successiva del Piano di Lottizzazione, Syndial S.p.a., o aventi causa, presenterà istanza al Comune di Venezia.

#### Art. 5 - Demolizione edifici esistenti

Gli edifici esistenti in area "Moranzani A" saranno demoliti a cura e spese di Syndial S.p.a..

L'area di cui trattasi sarà consegnata libera da ogni residuo della demolizione, entro un anno dalla richiesta formale di SIFA S.c.p.a. a Syndial S.p.a.

#### Art. 6 – Ratifiche dell'Accordo di Programma

Il presente Accordo di Programma sarà ratificato, secondo le rispettive procedure stabilite, dagli organi deliberanti dei vari soggetti sottoscrittori.

Gli atti di ratifica saranno prontamente notificati alla Direzione Regionale Progetto Venezia.

Allegati: A Nota Syndial prot. AMDE/38 del 28.01.2009

B Planimetria ubicazione nuova area di trasferimento volumi edificatori

C - RT: *Relazione Tecnica e calcolo delle consistenze urbanistiche;*

- Tav. 01: *Estratto dal P.R.G. con l'indicazione dei fabbricati oggetto di intervento*

*Estratto dalla C.T.R. con l'indicazione dei fabbricati oggetto di intervento;*

- Tav. 02: *Estratto di mappa catastale;*

- Tav. 03: *Estratto dalla cartografia dell'Accordo di Programma*

*Legenda dell'Accordo di Programma;*

- *Tav. 04: Planimetria dello stato di fatto;*
- *Tav. 05: Planimetria delle consistenze massime ammissibili;*
- *Tav. 06: Sezioni dello Stato di Fatto;*
- *Tav. 07: Planimetria con i coni ottici del rilievo fotografico vista aerea dell'area di intervento;*
- *TAV. 08: Visure catastali dei terreni e dei fabbricati oggetto d'intervento e copia planimetrie catastali dei fabbricati oggetto di demolizione e ristrutturazione;*
- *Tav. 09: Documentazione fotografica;*
- *Tav. 10: Estratto dalla tavola 7 'Ricomposizione ambientale' allegata all'Accordo di Programma;*
- *Tav. 11: Inserimento dell'intervento nella cartografia del piano di area della laguna e dell'area veneziana;*
- *Tav. 12: Foto panoramiche dello stato di fatto;*
- *Tav. 13 : Viste aeree dello stato di fatto;*
- *Tavola UNICA: Individuazione ambito da assoggettare a strumento attuativo C2-135;*
- *Estratto Tabelle*

Mestre – Venezia 1 Dicembre 2011

Commissario Delegato per l'emergenza socio economico ambientale dei canali portuali di grande navigazione della laguna di Venezia – Ing. Roberto Casarin

Regione del Veneto – Dott. Giovanni Artico

Provincia di Venezia – Ass. Paolo Dalla Vecchia

Comune di Venezia – Ass. Ezio Micelli

SIFA S.c.p.a. – P.I. Guerrino Cravin

Syndial S.p.A. – Geom. Maurizio Ridolfi