



COMUNE DI VENEZIA

Estratto dal registro delle deliberazioni del CONSIGLIO COMUNALE
Sessione Straordinaria – 1[^] Convocazione – Seduta Pubblica

63 SEDUTA DEL 26 LUG. 2012

Pres. Ass.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	BARATELLO Maurizio
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	BAZZARO Gabriele
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	BELCARO Pierantonio
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	BONZIO Sebastiano
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	BORASO Renato
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	BORGHELLO Claudio
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CACCIA Giuseppe
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	CAMPA Cesare
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CAPOGROSSO Giampietro
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CAVALIERE Antonio
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	CENTANINI Bruno
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	CENTENARO Saverio
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	CONTE Pasquale Ignazio detto Franco
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	COSTALONGA Sebastiano
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	FORTUNA Ennio
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	FUNARI Nicola

Pres. Ass.

<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	GAVAGNIN Marco
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	GIORDANI Luigi
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	GIUSTO Giovanni
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	GUZZO Giacomo
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	LASTRUCCI Valerio
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	LAVINI Lorenza
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	LAZZARO Bruno
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	LOCATELLI Marta
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	MOGNATO Michele
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	MOLINA Jacopo
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	ORSONI Giorgio
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	PAGAN Carlo
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	RENESTO Andrea
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	RIZZI Luca
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ROSTEGHIN Emanuele
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SCARAMUZZA Gabriele

Pres. Ass.

<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	SCARPA Alessandro
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	SCARPA Renzo
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	SEIBEZZI Camilla
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	SOTTANA Christian
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	SPERANZON Raffaele
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	TAGLIAPIETRA Davide
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	TICOZZI Domenico
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	TOSO Giuseppe
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	TRABUCCO Gianluca
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	TURETTA Roberto
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	VENTURINI Simone
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	VIANELLO Alessandro
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	ZECCHI Stefano
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ZUANICH Marco
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	ZUIN Michele

26 21

Presiede: Il Presidente Roberto Turetta

Partecipa: il Segretario Generale dott.ssa Rita Carcò

63 = Accordo con il Gruppo Furlan s.n.c. per la realizzazione di un complesso multisala cinematografico nell'ambito dell'immobile denominato Centro Culturale Candiani, sito in Mestre, opzione d'acquisto o locazione del Teatro Corso, beneficio pubblico delle unità immobiliari oggetto dell'accordo.

Il Presidente pone in discussione l'argomento relativo all'oggetto iscritto al punto n. 5 dell'o.d.g.

Il Sindaco Orsoni illustra la proposta di deliberazione.

(Omissis)

Riportato a verbale

- Nel corso della seduta, il Consiglio Comunale ha votato alcuni emendamenti alla proposta di deliberazione presentata dalla Giunta. Gli emendamenti e le relative schede di votazione risultano qui allegati quale parte integrante del presente atto (vedi allegato "Emendamenti votati" D.C.C. 63/2012). Il dibattito avvenuto è riportato a verbale.

Prima della votazione finale esce dall'aula il consigliere Cavaliere ed il numero dei presenti si riduce a 32.

Non avendo alcun altro consigliere chiesto la parola, il Presidente invita il Consiglio ad assumere i provvedimenti di propria competenza in ordine alla proposta di deliberazione così come emendata

E

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta del Sindaco;

Premesso che:

- il Comune di Venezia ha realizzato il complesso denominato Centro Culturale Candiani sito in Mestre, piazza Candiani, costituito, oltre che dal fabbricato destinato a ospitare il centro culturale direttamente gestito dall'Amministrazione Comunale, anche dalla c.d. Arena e da ulteriori edifici ed ambiti commerciali;
- l'Amministrazione Comunale è da tempo impegnata a rilanciare il Centro Culturale Candiani anche attraverso la riqualificazione dell'ambito circostante al fine di renderlo luogo urbano di aggregazione culturale;
- a tal fine con deliberazione di Giunta Comunale n. 13 del 18/01/2008 è stato approvato il progetto preliminare, inserito nella programmazione dell'Ente quale concessione di progettazione costruzione e gestione, dell'intervento per il completamento del Centro Culturale Candiani finalizzato alla formazione di una "cittadella della cultura e dello spettacolo" anche attraverso l'attivazione di un complesso multi visione cinematografico costituito da sale di medie dimensioni nell'area scoperta occupata dall'Arena del Centro e riqualificazione del piazzale antistante attraverso una nuova configurazione della pavimentazione e della sua definizione fisico-funzionale;
- con deliberazione della Giunta Comunale n. 436 del 18/07/2008 è stato approvato il piano economico finanziario dell'intervento in oggetto consentendo l'indizione della gara;
- con determinazione dirigenziale n. 394 del 23/02/2009 è stata aggiudicata la gara di concessione al raggruppamento Solengo srl – Cinecity Art Cinemas – Jedi srl – Fiel srl;
- con successiva deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 10/02/2010 è stata prevista la cessione in diritto di superficie al soggetto attuatore degli immobili di proprietà comunale interessati dalla progettualità per la durata di anni cinquanta al valore attualizzato di € 1.300.000,00 al fine di permettere la finanziabilità dell'intero progetto;
- la stessa deliberazione approvava il pagamento del sopraccitato valore mediante un piano di pagamenti dilazionati per l'intera durata del diritto concesso, come meglio esplicitato nel prospetto ivi allegato, costruito applicando un tasso finanziario corrispondente all'IRS di pari durata all'epoca vigente sul mercato.

Rilevato che:

- la soc. Solengo, capofila della compagine aggiudicataria della gara, ha ufficializzato a questa Amministrazione la rinuncia alla sottoscrizione della convenzione per la realizzazione della progettazione in argomento attraverso lo strumento della concessione di opera pubblica, in ragione delle difficoltà riscontrate per il finanziamento richiesto ed il Comune di Venezia ha escusso la relativa garanzia fideiussoria dell'importo di €200.000 ca.;

- con nota del 23/12/2010, P.G. n. 2010/559869, il Gruppo Furlan Cinecity di Gianantonio e Daniele Furlan & C. s.n.c. nella persona del sig. Gianantonio Furlan, in qualità di socio della società nonché amministratore dimissionario della soc. Solengo, ha manifestato a questa Amministrazione l'interesse a continuare il dialogo con il Comune di Venezia al fine di permettere la realizzazione del progettato multisala.

Atteso che

- il Gruppo Furlan di Gianantonio e Daniele Furlan s.n.c., unitamente ad altri soggetti dallo stesso rappresentati, sono attualmente titolari e proprietari sia delle licenze cinematografiche delle multisale denominate "Corso" e "Excelsior" che dei medesimi complessi immobiliari, ubicati nelle immediate vicinanze del Centro Culturale Candiani;
- l'attuazione del progetto sopraccitato avrebbe comportato il trasferimento delle licenze cinematografiche dalle attuali multisale denominate "Corso" e "Excelsior" alla nuova da realizzarsi in contiguità con il Centro Culturale Candiani;
- ciò avrebbe comportato l'inutilizzo dei due immobili ubicati in posizioni centrali nella città di Mestre (piazza Ferretto e Corso del Popolo) e oggi ospitanti le sopraccitate sale cinematografiche in quanto la loro riconversione è, di fatto, vincolata dalle previsioni dello strumento urbanistico vigente che destina l'immobile multisala Excelsior a "cinema-teatro", con possibilità di innesto, limitatamente al piano terra, di attività commerciali (come meglio precisato dalla Scheda Norma n. 29 allegata alla Variante al P.R.G. del Centro Storico di Mestre), e l'immobile Cinema Corso a "cinema-teatro".
- Il percorso procedurale a suo tempo attivato riguardo il project financing per la realizzazione del nuovo multisala presso il Centro Culturale Candiani, non prendeva in considerazione gli aspetti di carattere urbanistico derivanti dalla necessità di riconvertire gli immobili ospitanti gli attuali multisala una volta che gli stessi fossero stati spogliati dalle licenze cinematografiche;
- non si prevedevano, infatti, intese tra il soggetto attuatore e il Comune di Venezia circa le modalità e le condizioni per pervenire ad un futuro riesame dello strumento urbanistico vigente per la valorizzazione di tali immobili, del relativo "beneficio pubblico" e dei criteri e modalità di quantificazione e corresponsione.

Rilevato, inoltre, che l'attuazione del suddetto progetto, così come formulato, non garantiva alla Città il mantenimento dell'offerta culturale proposta dal Teatro Corso nell'ambito di rappresentazioni teatrali e artistiche, proposta ritenuta qualificante dall'Amministrazione Comunale nel quadro della valorizzazione dell'attività culturale a Mestre.

Visto che la Regione Veneto, con la L.R. 25/2009, nel normare il sistema del cinema e dell'audiovisivo "*quale mezzo fondamentale di espressione artistica, di formazione culturale, di comunicazione nonché rilevante strumento di crescita sociale ed economica*" ne promuove, altresì, "*lo sviluppo e le attività connesse*" e all'art. 10, lett. c), indica, quale indirizzo per la promozione dello sviluppo e della qualificazione degli esercizi cinematografici, anche il "*salvaguardare i centri storici, favorendo la presenza adeguata di esercizi*".

Tenuto conto che il Piano Regionale delle sale cinematografiche, approvato con deliberazione di Giunta Regionale n. 2920 del 14/12/2010 in attuazione dell'art. 11 della L.R. sopraccitata:

- all'art. 4, c. 1, richiede che sia rispettata una distanza tra la struttura cinematografica per cui si è richiesta una nuova autorizzazione e quelle esistenti “non inferiore a 10 Km in linea stradale tra le strutture con capienza superiore ad 800 posti” e “non inferiore a 5 Km in linea stradale qualora la struttura per la quale si richiede l'autorizzazione abbia capienza superiore ad 800 posti e le strutture cinematografiche esistenti inferiore ad 800 posti”;
- all'art. 4, c. 2, specifica che “il criterio della distanza non si applica alle strutture cinematografiche per le quali sia stato richiesto il trasferimento dei posti ai sensi dell'articolo 3, comma 4, lettera b)”;
- l'articolo 3, comma 4, lettera b), recita “quando venga chiesta dal titolare dell'esercizio di una o più sale chiuse nei dodici mesi precedenti la richiesta di autorizzazione, per lo stesso numero di posti complessivi, aumentabili fino ad un massimo del 20%, nell'ambito della stessa provincia e che abbiano svolto almeno 120 giorni di attività nello stesso periodo. Tali posti non potranno sommarsi ad altri collocati in sale o complessi multisala già esistenti o autorizzati. L'autorizzazione alla nuova apertura sarà in ogni caso condizionata all'effettiva cessazione dell'attività dalla quale si trasferiscono i posti; tale cessazione dovrà aver luogo entro la data di apertura della struttura per cui è stata concessa l'autorizzazione”.

Considerato che:

- il raggruppamento Solengo srl, Cinecity Art & Cinemas, Jedi srl, Fiel srl, originario aggiudicatario della gara di concessione per la realizzazione del multisala, ha visto la rinuncia della capofila Solengo s.r.l. e l'interesse, espresso con nota del 23/12/2010 P.G. 2010/559869 del Gruppo Furlan Cinecity, al fine di permettere la realizzazione del progettato multisala;
- Gruppo Furlan ha manifestato il proprio interesse a continuare il dialogo con il Comune di Venezia affinché quanto previsto dalla progettualità sopradescritta possa comunque essere realizzato;
- l'Amministrazione Comunale, attraverso le sopraccitate deliberazioni di Consiglio Comunale e di Giunta Comunale, ha già manifestato l'interesse a sviluppare un percorso che permetta di pervenire alla realizzazione di un nuovo multisala in contiguità del Centro Culturale Candiani;
- tale percorso, alla luce delle considerazioni sopraesposte, opportunamente deve investire il più vasto assetto urbano che coinvolge il nucleo centrale di piazza Ferretto e l'inizio di Corso del Popolo e includendo, inoltre, gli aspetti legati alla futura valorizzazione dei beni immobili ospitanti il Cinema Corso e Excelsior, al riconoscimento del c.d. “beneficio pubblico” e del mantenimento nel tempo delle attività culturali offerte dal Teatro Corso;
- la predetta normativa regionale oltre che l'interesse per il Comune di Venezia di mantenere nel tempo l'offerta culturale proposta dal Teatro Corso rendono, di fatto, il Gruppo Furlan, e i soggetti dallo stesso rappresentato, l'unico interlocutore con il

quale il Comune di Venezia può sviluppare la progettualità in argomento in quanto detentore delle autorizzazioni relative ai cinema Excelsior e Corso che, a lavori conclusi, verrebbero trasferite nel nuovo complesso multisala e proprietario dell'immobile ospitante il Teatro Corso.

Verificata, quindi, l'opportunità di rivedere con il Gruppo Furlan il contenuto dell'intervento in argomento partendo dall'esame degli atti già adottati da questo Consiglio Comunale assumendo, per quanto compatibili, i valori già approvati e assumendo quali nuovi elementi, collegati quali la futura riqualificazione degli immobili oggi ospitanti le sale cinematografiche Excelsior e Corso, il riconoscimento di un beneficio pubblico in capo al Comune di Venezia e la possibilità per la Città di continuare a fruire degli spazi del Teatro Corso.

Atteso che per la ridefinizione del nuovo intervento il Gruppo Furlan e l'Amministrazione Comunale hanno sottoscritto, in data 22/12/2011, un protocollo d'intesa con il quale le parti hanno condiviso gli elementi a definizione degli aspetti che la realizzazione del progetto del nuovo multisala viene a coinvolgere nel suo complesso. Tale multisala verrà realizzato secondo specifico progetto già definito.

A tal riguardo il progetto previsto dal protocollo d'intesa, il cui investimento complessivo a carico del privato è stimato in circa 13 milioni di Euro, e le successive intese sviluppate tra l'Amministrazione e il Gruppo Furlan prevedono:

- la realizzazione e la successiva gestione del nuovo multisala cinematografico costituito da n. 6 sale di medie dimensioni con capienza complessiva di ca. 1.100 posti da realizzarsi contigualmente al Centro Culturale Candiani da parte del Gruppo Furlan (o da soggetto eventualmente diverso dallo stesso direttamente o indirettamente partecipato – resta comunque inteso che gestione e titolarità del multisala e dei compendi immobiliari potranno fare capo a soggetti diversi, anche terzi rispetto al Gruppo Furlan s.n.c.) a propria cura e spese secondo il progetto preliminare allegato al sopraccitato protocollo d'intesa;
- la realizzazione contestuale da parte del Gruppo Furlan (o altro soggetto eventualmente diverso dallo stesso individuato):
 - a. una nuova Hall Galleria, condivisa con il Centro Culturale Candiani, della superficie complessiva di mq 550 ca. di cui mq 35 ca. costituenti la nuova biglietteria ed ufficio informazioni del Centro e mq 515 ca. di spazio di circolazione e di sosta da considerarsi quale pertinenza comune;
 - b. nuova pavimentazione della Piazza Candiani in tutta la sua estensione interna ed esterna alla nuova Hall per una superficie complessiva di mq 2.740 ca.;
 - c. passerella ciclo-pedonale quale elemento di continuità del percorso lungo il canale Marzenego.
- cessione al Gruppo Furlan (o ad una società di leasing o ad altro diverso soggetto eventualmente individuato dal Gruppo) da parte del Comune di Venezia del diritto di superficie sessantennale delle aree, di cui il Comune di Venezia è titolare, necessarie e funzionali alla realizzazione dei lavori così come progettati e per la successiva gestione del multisala;

- cessione al Gruppo Furlan (o ad una società di leasing o ad altro diverso soggetto eventualmente individuato dal Gruppo) da parte del Comune di Venezia del diritto di superficie della porzione del Centro Culturale Candiani interessata dalla realizzazione della nuova Hall Galleria (i cui costi di gestione dovranno, comunque, essere condivisi tra il Gruppo Furlan ed il Comune previa opportuna ripartizione) con riserva del diritto di servitù per l'accesso al Centro;
- pagamento di un corrispettivo attualizzato di €1.300.000,00 a favore del Comune di Venezia per la cessione del diritto di superficie delle aree necessarie e funzionali alla realizzazione dei lavori. Il pagamento del corrispettivo potrà aversi alternativamente a discrezione del Gruppo Furlan s.n.c. (a seconda che questi sia finanziato a mezzo mutuo con iscrizione di ipoteca di primo grado in favore dell'ente finanziatore oppure attraverso un leasing immobiliare con intestazione del diritto di superficie al soggetto finanziatore) in un'unica soluzione oppure durante l'intera durata sessantennale secondo un piano di pagamenti dilazionati redatto sulla base del criterio di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 10/02/2010 sopraccitata ossia applicando un tasso finanziario corrispondente all'IRS della massima durata (EUR50A IRS) vigente sul mercato al momento dell'esame del Consiglio Comunale della presente proposta di deliberazione;
- costituzione con oneri a carico del Gruppo Furlan, qualora il pagamento del corrispettivo di €1.300.000,00 avvenga sulla base del piano di pagamenti differiti, in favore del Comune di Venezia di ipoteca di secondo grado sul diritto di superficie ceduto al Gruppo Furlan e, pertanto, ai sensi dell'art. 2811 c.c. sulle costruzioni, miglioramenti e altre accessioni esistenti e realizzate sul diritto ceduto;
- consegna, qualora il pagamento del corrispettivo di €1.300.000,00 avvenga sulla base del piano di pagamenti differiti, al Comune di Venezia da parte del Gruppo Furlan (o altro diverso soggetto eventualmente dallo stesso individuato) di garanzia fideiussoria assicurativa, con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale oltre all'espressa rinuncia del fideiussore ad avvalersi di quanto previsto dagli artt. 1939 e 1945 c.c., per un valore pari al 20 per cento del valore complessivo delle opere da realizzarsi stimato in €12.840.000,00 a garanzia dell'impegno del Gruppo Furlan a eseguire o far eseguire i lavori per la realizzazione del nuovo multisala nelle modalità e nelle tempistiche previste dal progetto presentato non oltre tre anni dal rilascio del permesso a costruire (si prevede che tale garanzia tutelerà il Comune anche nell'eventualità di mancato pagamento del corrispettivo per il diritto di superficie qualora i lavori non siano eseguiti);
- la suddetta garanzia fideiussoria assicurativa, nel caso in cui il pagamento del corrispettivo di €1.300.000,00 avvenga in un'unica soluzione, sarà per un valore pari al 10 per cento del valore complessivo delle opere da realizzarsi stimato in €12.840.000,00 a garanzia dell'impegno del Gruppo Furlan a eseguire o far eseguire i lavori per la realizzazione del nuovo multisala nelle modalità e nelle tempistiche previste dal progetto presentato non oltre tre anni dal rilascio del permesso a costruire;

- messa a disposizione a titolo oneroso degli ulteriori edifici ed ambiti commerciali presenti nel complesso Candiani per anni sessanta mediante cessione della proprietà separata con patto di riservato dominio ai sensi dell'art. 1523 c.c.;
- prevedere che il Comune di Venezia possa agire in forza del patto di riservato dominio a seguito del mancato pagamento di n. 2 rate, anche non consecutive, previste dal piano di pagamenti dilazionati di cui *infra*;
- pagamento di un corrispettivo attualizzato per la cessione della proprietà separata dei sopraccitati ulteriori edifici ed ambiti commerciali presenti nel complesso Candiani, identificati nell'allegato elaborato planimetrico in campitura gialla, definito in € 1.050.000,00 da corrispondersi secondo un piano di pagamenti dilazionati redatto sulla base del criterio di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 10/02/2010 sopraccitata ossia applicando un tasso finanziario corrispondente all'IRS della massima durata (EUR50A IRS) vigente sul mercato al momento dell'esame del Consiglio Comunale della presente proposta di deliberazione;
- espresso divieto di edificazione di ulteriori volumi rispetto allo stato di fatto attuale per gli immobili ad uso commerciale ceduti in proprietà separata salvo concordati adeguamenti funzionali se e in quanto assentibili;
- accollo da parte del Gruppo Furlan degli oneri derivanti dalla separazione degli impianti presenti nei locali ad uso commerciale ceduti in proprietà superficaria da quelli comuni all'intero Centro Candiani e degli interventi necessari all'adeguamento della struttura del Centro alle normative di prevenzione incendi;
- alla scadenza del diritto di superficie e della proprietà separata o nel caso di rescissione o di risoluzione del contratto di compravendita, il Gruppo Furlan, ed i successivi eventuali aventi causa, procederanno alla immediata riconsegna a questa Amministrazione del nuovo multisala e degli immobili ad uso commerciale in buono stato manutentivo;
- previsione nei casi sopraesposti dell'espressa rinuncia da parte del Gruppo Furlan a qualunque indennizzo a titolo di riconoscimento delle migliorie fino a quel momento apportate e per le opere realizzate;
- a scadenza del diritto di superficie e della proprietà separata ceduti dal Comune di Venezia, i beni dovranno essere consegnati liberi da vincoli, pesi, oneri, gravami, privilegi fiscali, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche;
- il permesso a costruire avente ad oggetto l'intervento di realizzazione del compendio multisala, deve intendersi esonerato dal pagamento degli oneri di costruzione ed urbanizzazione giusto dettato dell'art. 20 della L. 153/94, e verrà rilasciato dal Comune di Venezia costituendo detto titolo edilizio presupposto necessario ed indefettibile al rogito notarile di cessione del diritto di superficie e della proprietà separata;
- rilascio, se del caso anche in deroga, senza alcun onere per il Gruppo Furlan di n. 5 licenze per l'attività di esercizi pubblici (somministrazione bevande ed alimenti) da ubicare negli spazi destinati all'interno del multisala da realizzarsi e negli ulteriori

edifici ed ambiti commerciali, ritenendosi presupposto necessario per la rivitalizzazione del nuovo complesso culturale;

- vincolo ai sensi dell'art. 2645-ter c.c. e per la durata di anni 60 sulle aree da cedersi in diritto di superficie e sugli immobili da realizzarsi sulle stesse, della destinazione a cinema-teatro;
- gli immobili ad uso commerciale ceduti in proprietà superficiaria sono da intendersi connessi e strumentali al nuovo multisala da realizzarsi e, pertanto, ne viene vincolata, ai sensi dell'art. 2645-ter c.c. e per la durata di anni 60, la destinazione e la titolarità della proprietà separata a quella del diritto di superficie del multisala fatta salva comunque la possibilità di alienazione a terzi di tali diritti ad un medesimo soggetto (eccetto nel caso in cui il Gruppo Furlan ottenga il finanziamento da parte di leasing immobiliare con intestazione del diritto di superficie al finanziatore – in tale ipotesi gli immobili ad uso commerciale faranno comunque capo al medesimo soggetto “utilizzatore” ai sensi del contratto di leasing);
- impegno da parte del Comune di Venezia a mutare su richiesta dei proprietari attuali o futuri degli immobili Excelsior e Corso (che hanno manifestato l'intendimento di presentarla entro tre mesi dalla data di stipula della cessione del diritto di superficie) la presente destinazione stabilita dallo strumento urbanistico vigente in destinazione commerciale, direzionale ovvero residenziale adottando gli strumenti all'uopo previsti dal Legislatore;
- il suddetto mutamento di destinazione urbanistica è subordinato al riconoscimento in capo al Comune di Venezia del c.d. beneficio pubblico pari al 50% del maggior valore discendente dalla modifica della destinazione d'uso. Tali valori saranno concordati tra Comune di Venezia e le proprietà di ciascun immobile oppure, in caso di mancato accordo entro il periodo di sei mesi dalla data in cui la proprietà ha chiesto il cambio di destinazione d'uso, saranno definiti dall'Agenzia del Territorio. Resta inteso che, con riguardo all'immobile denominato “Corso”, oltre alla determinazione del beneficio pubblico secondo la tempistica ed i criteri di cui sopra dovrà essere definito, limitatamente alla superficie destinata a teatro e relative pertinenze individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia, Sez. Mestre, Fg. 14, mappale 4307, sub 7 e 13 , anche il suo valore di mercato (quale teatro) nell'ipotesi di alienazione al Comune nonché, procedendosi invece alla locazione a favore del Comune, l'ammontare del canone annuo che quest'ultimo dovrà corrispondere. Pertanto viene riconosciuto al Comune di Venezia sull'immobile Corso, limitatamente alla superficie destinata a teatro e relative pertinenze, il diritto di opzione all'acquisto o la possibilità di locazione per l'esercizio dell'attività teatrale;
- entro 180 giorni dalla data in cui il gruppo Furlan (o altro soggetto eventualmente dallo stesso individuato) richiederà il trasferimento delle licenze cinematografiche dalle attuali multisale denominate Corso ed Excelsior al nuovo multisala cinematografico nel Centro Culturale Candiani, e fermo restando l'avvenuta presentazione dell'istanza di mutamento della destinazione urbanistica, il Comune di Venezia potrà esercitare il sopramenzionato diritto d'opzione, fatto salvo quanto appresso indicato. Dal prezzo attribuito al Teatro Corso ovvero dal canone di

locazione del medesimo immobile il Comune di Venezia potrà scontare in tutto o in parte, previo consenso della proprietà, la somma dovuta a titolo di beneficio pubblico. Il diritto di opzione è comunque tenuto fermo fintanto che il beneficio pubblico sia per il Comune di Venezia maturato, determinato ed esigibile o scontabile dal corrispettivo determinato per il teatro Corso a titolo di acquisto o di locazione. Fino a tale termine l'eventuale esercizio dell'opzione alla locazione non fa decadere il diritto d'opzione all'acquisto;

- nel caso in cui il Comune di Venezia non intenda avvalersi del diritto d'opzione, il relativo beneficio pubblico sarà corrisposto dagli attuali proprietari e loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo, fermo restando la possibilità di rateizzarlo attraverso il pagamento del 30% dell'importo al momento del ritiro del permesso di costruire ed il rimanente 70% pagabile in 5 rate annuali il cui pagamento dovrà essere debitamente garantito, per ciascun immobile a partire dal momento in cui i privati, ivi compresi i soggetti deputati ad eseguire gli interventi, otterranno dal Comune di Venezia il rilascio dei titoli edilizi funzionali all'esecuzione dei lavori di trasformazione rispettivamente dell'Excelsior o del Corso (o parte di essi ferma restando che in tale caso dovrà essere comunque corrisposto il beneficio pubblico determinato per l'intero immobile).
- la Direzione Progettazione ed Esecuzione Lavori trasmetterà, a seguito dell'approvazione della presente delibera, il progetto preliminare di concessione allegato alla deliberazione di Giunta Comunale n. 13 del 18/01/2008 e già validato dal RUP alla Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia per il rilascio del relativo permesso di costruire.

Atteso che con il succitato rogito notarile di cessione del diritto di superficie e della proprietà separata, necessariamente condizionato, altresì, all'ottenimento del finanziamento da parte Gruppo Furlan (sia esso a mezzo mutuo con iscrizione di ipoteca di primo grado in favore dell'ente finanziatore oppure attraverso un leasing immobiliare con intestazione del diritto di superficie al soggetto finanziatore) ed al rilascio nei tempi e con le modalità già sopra indicate del permesso di costruire, il Gruppo Furlan accetterà gli elementi e gli aspetti sopra descritti anche in nome e per conto degli altri comproprietari degli immobili Excelsior e Corso.

Atteso che:

- tale proposta, diversamente da quanto indicato dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 10/02/2010 sopraccitato, prevede un prolungamento ad anni sessanta della durata del diritto di superficie relativo alla porzione del Centro Culturale Candiani interessato dalla realizzazione del progetto presentato;
- tale prolungamento è reso necessario al fine di garantire al soggetto attuatore la realizzazione del progetto viste le note difficoltà attuali del mercato bancario e finanziario ed è comunque integrato dalla previsione, nel quadro del nuovo accordo, del riconoscimento di un beneficio pubblico per l'attività di valorizzazione e dal diritto d'opzione per acquisto o locazione a favore del Comune di Venezia.

Ritenuto altresì opportuno e coerente con gli obiettivi dell'intervento la cessione della proprietà superficaria per uguale periodo al prezzo di € 1.050.000,00 degli ulteriori immobili e ambiti commerciali insistenti sulla piazza Candiani, come meglio

individuati nell'allegato elaborato planimetrico, in quanto gli stessi sono da ritenersi connessi e strumentali alla gestione del nuovo multisala da realizzarsi e che, pertanto, se ne vincola, ai sensi dell'art. 2645-ter c.c. e per la durata di anni 60, la destinazione e la titolarità della proprietà separata a quella del diritto di superficie del multisala fatta salva comunque la possibilità di alienazione a terzi di tali diritti ad un medesimo soggetto (eccetto nel caso in cui il Gruppo Furlan ottenga il finanziamento da parte di leasing immobiliare con intestazione del diritto di superficie al finanziatore – in tale ipotesi gli immobili ad uso commerciale faranno comunque capo al medesimo soggetto “utilizzatore” ai sensi del contratto di leasing).

Ritenuto pertanto di aderire alla condizione richiesta dal Gruppo Furlan di prolungare ad anni sessanta la durata del diritto di superficie relativo alla porzione del Centro Culturale Candiani interessato dalla realizzazione del progetto presentato nonché della proprietà separata sugli ulteriori immobili e ambiti commerciali.

Verificato che dalla lettura della relazione redatta dal Direttore della Direzione Attività e Produzioni Culturali, Spettacolo e Comunicazione, allegata alla presente deliberazione, si evince che:

- sia in sede comunitaria che nella legislazione dei Paesi membri la materia cinematografica trova collocazione presso l'ambito culturale al pari della tutela artistica e paesaggistica, delle attività culturali e di spettacolo;
- nonostante il comparto cinematografico sia contraddistinto da un carattere industriale, sostenuto da una filiera a forte vocazione commerciale e largamente gestita da soggetti economici privati, ciò non impedisce al settore di essere inteso di per sé, al di là della qualità dei singoli prodotti, quale “intrapresa culturale”;
- tale assunto trova conferma anche nel D.Lgs. 42/2004 “Codice dei beni culturali e del paesaggio” il quale nel definire all'art. 2 i beni culturali come “ *cose immobili e mobili che [...] presentano interesse artistico, storico, archeologico, etnoantropologico, archivistico e bibliografico [...] quali testimonianze aventi valore di civiltà*” si annoverano al successivo art. 5 anche “ *fotografie, pellicole o altro materiale audiovisivo*” fra i beni suscettibili di tutela;
- a confermare il riconoscimento culturale della materia cinematografica vi sono le legislazioni nazionali specifiche e la piena potestà in proposito dei ministeri preposti in ciascun Paese (in Italia il Ministero per i beni e le attività culturali) l'adozione di programmi comunitari atti ad incentivare il settore in diversi segmenti della filiera quando spiccate siano le finalità culturali e il sostegno pubblico alla cinematografia;
- la sala cinematografica, nonostante il proliferare di tipologie di supporti e di modalità di visione che hanno moltiplicato le possibilità di fruizione, mantiene il primo posto nella filiera di circolazione del prodotto sia in termini cronologici – quale primo posto ove poter visionare l'opera filmica – sia per rilevanza sociale e mediatica.

Considerato, inoltre, che:

- la liberalizzazione delle licenze avviata negli anni Novanta ha prodotto il proliferare di nuovi multiplex soprattutto in siti dove il consumo cinematografico era già

sorretto da adeguata offerta creando abbondanza di concorrenza intorno ai grandi centri urbani con effetti di cannibalismo, desertificazione delle città e redistribuzione del pubblico a discapito delle sale cinematografiche storicamente insediate nel tessuto urbano;

- queste ultime, nonostante la riconversione delle grandi sale monoschermo in multisala, scontano rispetto ai complessi multiplex concorrenti una frammentazione del parco sale, costi gestionali superiori, minori economie di scala;
- in particolare nella Terraferma Mestrina il calo di spettatori registrato negli ultimi anni ha portato alla chiusura del Cinema San Marco e del Cinema Mignon, con una fortissima sofferenza per le restanti sale cinematografiche del Corso e Excelsior, gestiti dal Gruppo Furlan;
- il consultivo dei primi cinque mesi del 2011 vede un calo delle presenze quasi doppio nelle suddette sale rispetto al calo registrato dai multiplex siti a Marghera e a Marcon;
- in tal senso il rischio che il centro urbano di Mestre nel prossimo futuro possa trovarsi senza sale cinematografiche o con un numero esiguo e inadeguato di locali è concreto con un evidente impoverimento del tessuto culturale e sociale.

Tenuto conto che:

- il complesso del Centro Culturale Candiani, per la sua posizione centrale e per la conformazione degli spazi circostanti, si presta positivamente alla realizzazione in contiguità di un nuova struttura atta ad ospitare il nuovo multisala anche in ragione della compatibilità di tale ampliamento con le previsioni dello strumento urbanistico vigente;
- la progettualità presentata dal Gruppo Furlan porterà a compimento lo stesso Centro Culturale Candiani consentendo la creazione di un polo culturale di riferimento per la Città il quale potrebbe positivamente sfruttare sinergie nella promozione della cultura audiovisiva e dalla condivisione di spazi comuni;
- i benefici apportati al Centro Culturale Candiani e alla Città nel suo complesso sono costituiti anche dalla realizzazione della nuova Hall Galleria, della nuova pavimentazione di Piazza Candiani in tutta la sua estensione e della passerella ciclo-pedonale quale elemento di continuità del percorso lungo il canale Marzenego.

Tenuto conto, inoltre, che la proposta progettuale del Gruppo Furlan, inserita in tale contesto, finalizzata alla realizzazione di un multisala in contiguità con il Centro Culturale Candiani ove trasferirvi le programmazioni attualmente frazionate tra Corso ed Excelsior, permetterà di concentrare l'offerta in un'unica sede rafforzandone l'attrattiva e aumentando le possibili economie di scala di un'attività altrimenti soggetta a graduale impoverimento.

Verificata, pertanto, l'esistenza dell'interesse generale alla realizzazione della progettualità proposta in considerazione del suo rilevante carattere culturale, della sua capacità di garantire continuità all'offerta cinematografica cittadina e degli indubbi vantaggi offerti dalla rivitalizzazione del contiguo Centro Culturale Candiani.

Tenuto conto, infine, che la progettualità in argomento consentirà da una parte la riconversione e la riqualificazione degli immobili spogliati dalle autorizzazioni cinematografiche siti in zone centrali di Mestre attraverso apposita valorizzazione urbanistica per la quale il Comune di Venezia percepirà il c.d. beneficio pubblico, dall'altra questa Amministrazione potrà esercitare, se ritenuto opportuno, il diritto d'opzione per l'acquisto o la locazione del Teatro Corso permettendo di mantenere inalterata l'offerta culturale da quest'ultimo proposta.

Ritenuto, pertanto, opportuno, per le motivazioni sopraesposte, dare attuazione agli accordi intrapresi con il Gruppo Furlan per quanto di competenza di questo Consiglio Comunale autorizzando la cessione del diritto di superficie e della proprietà separata per la durata indicata in anni sessanta rispettivamente delle aree necessarie alla realizzazione del nuovo multisala come sopra identificate e degli ulteriori edifici ed ambiti commerciali presenti nel complesso Candiani alle condizioni contrattuali ed economiche sopra riportate.

Visto il parere di regolarità tecnica espresso, per quanto di competenza, dal Direttore della Direzione Affari Istituzionali ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267.

Visto che le Commissioni Consiliari: I- IV-VI –VII –IX

nella seduta del 23/7/2012 hanno chiesto la discussione in Consiglio Comunale.

ESEGUITASI LA VOTAZIONE CON SISTEMA ELETTRONICO

Scrutatori: Lastrucci, Rosteghin, Costalonga

Consiglieri presenti: 32 - votanti: 22

Astenuti: 2 (Giusto, Vianello)

Voti favorevoli: 20

Voti contrari: 2 (Funari, Gavagnin)

Pur presenti in aula, non partecipano alla votazione: 8 (Boraso, Capogrosso, Centenaro, Costalonga, Rizzi, Scarpa A., Turetta, Zuin)

DELIBERA

- 1) autorizzare, per le motivazioni espresse in premessa, l'alienazione al Gruppo Furlan di Gianantonio e Daniele Furlan s.n.c. con sede legale in Venezia, corso del Popolo 30, C.F. 820002700274 (o ad una società di leasing o ad altro diverso soggetto eventualmente individuato dal Gruppo:
 - del diritto di superficie sessantennale della porzione del complesso del Centro Culturale Candiani delle aree, di cui il Comune di Venezia è titolare, necessarie e funzionali alla realizzazione del nuovo multisala così come progettato e per la

successiva gestione del multisala e così come indicato nell'allegato elaborato grafico;

- della proprietà separata, con patto di riservato dominio, per la medesima durata degli ulteriori edifici ed ambiti commerciali, così come indicati nell'allegato elaborato grafico, al valore attualizzato complessivo di € 1.050.000,00 da corrisondersi sulla base del piano di pagamenti dilazionato per l'intera durata del diritto ceduto, come da allegato prospetto che costituisce parte integrante del presente atto deliberativo;
- 2) stabilire che l'alienazione del diritto di superficie e della proprietà separata di cui al punto 1) debbano avvenire alle seguenti condizioni:
- l'alienazione del diritto di superficie è finalizzata alla realizzazione e alla successiva gestione del nuovo multisala cinematografico costituito da n. 6 sale di medie dimensioni con capienza complessiva di ca. 1.100 posti da realizzarsi contigualmente al Centro Culturale Candiani da parte del Gruppo Furlan (o da soggetto eventualmente diverso dallo stesso individuato) a propria cura e spese secondo il progetto preliminare allegato al protocollo d'intesa sottoscritto dal Comune di Venezia e il Gruppo Furlan in data 22/12/2011;
 - pagamento di un corrispettivo attualizzato di € 1.300.000,00 a favore del Comune di Venezia per la cessione del diritto di superficie delle aree necessarie e funzionali alla realizzazione dei lavori. Il pagamento del corrispettivo potrà aversi alternativamente a discrezione del Gruppo Furlan s.n.c. (a seconda che questi sia finanziato a mezzo mutuo con iscrizione di ipoteca di primo grado in favore dell'ente finanziatore oppure attraverso un leasing immobiliare con intestazione del diritto di superficie al soggetto finanziatore) in un'unica soluzione oppure durante l'intera durata sessantennale secondo un piano di pagamenti dilazionati redatto sulla base del criterio di cui alla deliberazione di Consiglio Comunale n. 78 del 10/02/2010 sopraccitata, schema di pagamenti allegato alla presente deliberazione e che ne costituisce parte integrante;
 - costituzione con oneri a carico del Gruppo Furlan, qualora il pagamento del corrispettivo di € 1.300.000,00 avvenga sulla base del piano di pagamenti differiti, in favore del Comune di Venezia di ipoteca di secondo grado sul diritto di superficie ceduto al Gruppo Furlan e, pertanto, ai sensi dell'art. 2811 c.c. sulle costruzioni, miglioramenti e altre accessioni esistenti e realizzate sul diritto ceduto;
 - consegna, qualora il pagamento del corrispettivo di € 1.300.000,00 avvenga sulla base del piano di pagamenti differiti, al Comune di Venezia da parte del Gruppo Furlan (o altro diverso soggetto eventualmente dallo stesso individuato) di garanzia fideiussoria assicurativa, con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale oltre all'espressa rinuncia del fideiussore ad avvalersi di quanto previsto dagli artt. 1939 e 1945 c.c., per un valore pari al 20 per cento del valore complessivo delle opere da realizzarsi stimato in € 12.840.000,00 a garanzia dell'impegno del Gruppo Furlan a eseguire o far eseguire i lavori per la realizzazione del nuovo multisala nelle

modalità e nelle tempistiche previste dal progetto presentato non oltre tre anni dal rilascio del permesso a costruire (si prevede che tale garanzia tutelerà il Comune anche nell'eventualità di mancato pagamento del corrispettivo per il diritto di superficie qualora i lavori non siano eseguiti);

- la suddetta garanzia fideiussoria assicurativa, nel caso in cui il pagamento del corrispettivo di €1.300.000,00 avvenga in un'unica soluzione, sarà per un valore pari al 10 per cento del valore complessivo delle opere da realizzarsi stimato in € 12.840.000,00 a garanzia dell'impegno del Gruppo Furlan a eseguire o far eseguire i lavori per la realizzazione del nuovo multisala nelle modalità e nelle tempistiche previste dal progetto presentato non oltre tre anni dal rilascio del permesso a costruire;
- prevedere che il Comune di Venezia possa agire in forza del patto di riservato dominio a seguito del mancato pagamento di n. 2 rate, anche non consecutive, previste dal piano di pagamenti dilazionati relativo alla cessione della proprietà separata;
- contestualmente all'esecuzione del suddetto progetto il Gruppo Furlan (o altro soggetto eventualmente diverso dallo stesso individuato) dovrà realizzare:
 - a. una nuova Hall Galleria, condivisa con il Centro Culturale Candiani, della superficie complessiva di mq 550 ca. di cui mq 35 ca. costituenti la nuova biglietteria ed ufficio informazioni del Centro e mq 515 ca. di spazio di circolazione e di sosta da considerarsi in comune pertinenza;
 - b. nuova pavimentazione in mosaico di pietra naturale, graniti e smalti della Piazza Candiani in tutta la sua estensione interna ed esterna alla nuova Hall per una superficie complessiva di mq 2.740 ca.;
 - c. passerella ciclo-pedonale quale elemento di continuità del percorso lungo il canale Marzenego.
- cessione in diritto di superficie anche della porzione del Centro Culturale Candiani interessata dalla realizzazione della nuova Hall Galleria con riserva a favore del Comune di Venezia del diritto di servitù per l'accesso al Centro (i cui costi di gestione dovranno, comunque, essere condivisi tra il Gruppo Furlan ed il Comune previa opportuna ripartizione);
- espresso divieto di edificazione di ulteriori volumi rispetto allo stato di fatto attuale per gli immobili ad uso commerciale ceduti in proprietà separata salvo concordati adeguamenti funzionali se e in quanto assentibili;
- accollo da parte del Gruppo Furlan degli oneri derivanti dalla separazione degli impianti presenti nei locali ad uso commerciale ceduti in proprietà superficaria da quelli comuni all'intero Centro Candiani e degli interventi necessari all'adeguamento della struttura del Centro alle normative di prevenzione incendi;
- a scadenza del diritto di superficie e della proprietà separata ceduti dal Comune di Venezia o nel caso di rescissione o di risoluzione del contratto di

- compravendita, il Gruppo Furlan, ed i successivi eventuali aventi causa, procederanno alla immediata riconsegna a questa Amministrazione del nuovo multisala e degli immobili ad uso commerciale in buono stato manutentivo;
- previsione nei casi sopraesposti dell'espressa rinuncia da parte del Gruppo Furlan a qualunque indennizzo a titolo di riconoscimento delle migliorie fino a quel momento apportate e per le opere realizzate;
 - a scadenza del diritto di superficie e della proprietà separata ceduti dal Comune di Venezia, i beni dovranno essere consegnati liberi da vincoli, pesi, oneri, gravami, privilegi fiscali, trascrizioni pregiudizievoli ed ipoteche;
 - il permesso a costruire avente ad oggetto l'intervento di realizzazione del compendio multisala, deve intendersi esonerato dal pagamento degli oneri di costruzione ed urbanizzazione giusto dettato dell'art. 20 della L. 153/94, da rilasciarsi contestualmente al rogito notarile di cessione del diritto di superficie e della proprietà separata;
 - rilascio, se del caso anche in deroga, senza alcun onere per il Gruppo Furlan di n. 5 licenze per l'attività di esercizi pubblici (somministrazione bevande ed alimenti) da ubicare negli spazi destinati all'interno del multisala da realizzarsi e negli ulteriori edifici ed ambiti commerciali;
 - vincolo ai sensi dell'art. 2645-ter c.c. e per la durata di anni 60 sulle aree da cedere in diritto di superficie e sugli immobili da realizzarsi sulle stesse, della destinazione a cinema-teatro;
 - gli immobili ad uso commerciale ceduti in proprietà superficiaria sono da intendersi connessi e strumentali al nuovo multisala da realizzarsi e che, pertanto, se ne vincola, ai sensi dell'art. 2645-ter c.c. e per la durata di anni 60, la destinazione e la titolarità della proprietà superficiaria a quella del diritto di superficie del multisala fatta salva comunque la possibilità di alienazione a terzi di tali diritti ad un medesimo soggetto ad un medesimo soggetto (eccetto nel caso in cui il Gruppo Furlan ottenga il finanziamento da parte di leasing immobiliare con intestazione del diritto di superficie al finanziatore – in tale ipotesi gli immobili ad uso commerciale faranno comunque capo al medesimo soggetto "utilizzatore" ai sensi del contratto di leasing);
 - impegno da parte del Comune di Venezia a mutare su richiesta dei proprietari attuali o futuri degli immobili Excelsior e Corso la presente destinazione stabilita dallo strumento urbanistico vigente in destinazione commerciale, direzionale ovvero residenziale adottando gli strumenti all'uopo previsti dal Legislatore;
 - il suddetto mutamento di destinazione urbanistica è subordinato al riconoscimento in capo al Comune di Venezia del c.d. beneficio pubblico pari al 50% del maggior valore discendente dalla modifica della destinazione d'uso. Tali valori saranno concordati tra Comune di Venezia e le proprietà di ciascun immobile oppure, in caso di mancato accordo entro il periodo di sei mesi dalla data in cui la proprietà ha chiesto il cambio di destinazione d'uso, saranno definiti dall'Agenzia del Territorio. Resta inteso che, con riguardo all'immobile

denominato “Corso”, oltre alla determinazione del beneficio pubblico secondo la tempistica ed i criteri di cui sopra dovrà essere definito, limitatamente alla superficie destinata a teatro e relative pertinenze individuata al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia, Sez. Mestre, Fg. 14, mappale 4307, sub 7 e 13, anche il suo valore di mercato (quale teatro) nell’ipotesi di alienazione al Comune nonché, procedendosi invece alla locazione a favore del Comune, l’ammontare del canone annuo che quest’ultimo dovrà corrispondere. Pertanto viene riconosciuto al Comune di Venezia sull’immobile Corso, limitatamente alla superficie destinata a teatro e relative pertinenze il diritto di opzione all’acquisto o la possibilità di locazione per l’esercizio dell’attività teatrale;

- entro 180 giorni dalla data in cui il gruppo Furlan (o altro soggetto eventualmente dallo stesso individuato) richiederà il trasferimento delle licenze cinematografiche dalle attuali multisale denominate Corso ed Excelsior al nuovo multisala cinematografico nel Centro Culturale Candiani, e fermo restando l’avvenuta presentazione dell’istanza di mutamento della destinazione urbanistica, il Comune di Venezia potrà esercitare il sopramenzionato diritto d’opzione, fatto salvo quanto appresso indicato. Dal prezzo attribuito al Teatro Corso ovvero dal canone di locazione del medesimo immobile il Comune di Venezia potrà scontare in tutto o in parte, previo consenso della proprietà, la somma dovuta a titolo di beneficio pubblico. Il diritto di opzione è comunque tenuto fermo fintanto che il beneficio pubblico sia per il Comune di Venezia maturato, determinato ed esigibile o scontabile dal corrispettivo determinato per il teatro Corso a titolo di acquisto o di locazione. Fino a tale termine l’eventuale esercizio dell’opzione alla locazione non fa decadere il diritto d’opzione all’acquisto;
 - nel caso in cui il Comune di Venezia non intenda avvalersi del diritto d’opzione, il relativo beneficio pubblico sarà corrisposto dagli attuali proprietari e loro successori o aventi causa a qualsiasi titolo, fermo restando la possibilità di rateizzarlo attraverso il pagamento del 30% dell’importo al momento del ritiro del permesso di costruire ed il rimanente 70% pagabile in 5 rate annuali il cui pagamento dovrà essere debitamente garantito, per ciascun immobile a partire dal momento in cui i privati, ivi compresi i soggetti deputati ad eseguire gli interventi, otterranno dal Comune di Venezia il rilascio dei titoli edilizi funzionali all’esecuzione dei lavori di trasformazione rispettivamente dell’Excelsior o del Corso.
- 3) di demandare gli uffici comunali competenti a provvedere agli adempimenti conseguenti e alla stipula degli atti necessari a dare esecuzione a quanto previsto nei punti precedenti;
 - 4) il gruppo Furlan si impegna, se richiesto dalla normativa vigente, a presentare la valutazione d’incidenza ambientale del progetto Multisala (stante la delicatezza del contesto storico – ambientale).

P.D. 161 del 27/32012



OGGETTO: Accordo con il Gruppo Furlan s.n.c. per la realizzazione di un complesso multisala cinematografico nell'ambito dell'immobile denominato Centro Culturale Candiani, sito in Mestre, opzione d'acquisto o locazione del Teatro Corso, beneficio pubblico delle unità immobiliari oggetto dell'accordo. Parere di conformità urbanistica

Direzione Sviluppo del
Territorio ed Edilizia

Direttore:
Arch. Oscar Girotto

Settore dell'Urbanistica Terraferma

Dirigente
Arch. Luca Barison
luca.barison@comune.venezia.it
Tel. 041 2749158

Servizio
Gestione Urbanistica Terraferma

Responsabile
Dott. Urb. Roberta Albanese
roberta.albanese@comune.venezia.it
Tel. 041 2749162

Alla Direzione Affari Istituzionali
SEDE
c.a. Direttore
Dott. Luigi Bassetto

In riferimento alla Vostra richiesta trasmessa via e-mail in data 29 Marzo c.a., vista la documentazione allegata alla stessa, si certifica che l'ambito oggetto dell'intervento ricade nella V.P.R.G. per la Terraferma (approvata con Delibera di G.R.V. n. 3905 del 03/12/2004 e successiva Delibera di G.R.V. n. 2141 del 29/07/2008), in ambito destinato a "Zona Territoriale Omogenea A.0 riferita al centro storico di Mestre".

La V.P.R.G. per il Centro Storico di Mestre, (approvata con Deliberazione di G.R.V. n. 2572 del 15/07/1997), ricomprende tale ambito nel Progetto Unitario - Scheda n. 8 "Piazzale Candiani" disciplinando gli interventi secondo le modalità attuative contenute nelle N.T.A della stessa V.P.R.G. per il Centro storico di Mestre.

Rilevato che l'intervento proposto risulta compatibile con le sopra richiamate disposizioni normative, questo ufficio, per quanto di competenza, esprime parere favorevole di conformità urbanistica.

Eventuali futuri cambi di destinazione d'uso per gli immobili Excelsior e Corso, potranno essere previsti successivamente all'approvazione del Piano di Assetto del Territorio (adottato con D.C.C. n. 5/2012 ed attualmente in corso di pubblicazione), attraverso l'approvazione del Piano di Interventi redatto ai sensi dell'art. 17 della L.R. 11/04 e ss.mm.ii..

Distinti saluti.

Il Dirigente del
Settore dell'Urbanistica Terraferma
Arch. Luca Barison



Venezia, 29/03/2012

Prot. n.

Oggetto : nota relativa a proposta di provvedimento PD n. 161

**Direzione Contratti e
Atti Amministrativi
Opere Pubbliche**

Con riferimento alla proposta di provvedimento PD n. 161
trasmessa in data odierna, per quanto di competenza, non ho alcun
rilievo da svolgere riguardo al complesso accordo di carattere
urbanistico patrimoniale in cui si sostanzia l'intervento.

Ca' Farsetti 4136
30124 Venezia
041.2748499 tel.
041.2748712 fax

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Ruff'.

**Il Direttore
Dott. Raffaele Pace**

CITTA' DI
VENEZIA



Direzione Affari Istituzionali

OGGETTO: Parere di regolarità tecnica previsto dall'art. 49, comma 1, del Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267 sulla proposta di deliberazione di Consiglio Comunale ad oggetto:

Accordo con il Gruppo Furlan s.n.c. per la realizzazione di un complesso multisala cinematografico nell'ambito dell'immobile denominato Centro Culturale Candiani, sito in Mestre, opzione d'acquisto o locazione del Teatro Corso, beneficio pubblico delle unità immobiliari oggetto dell'accordo.

Considerata l'istruttoria della pratica, si ritiene regolare sotto il profilo tecnico-amministrativo la deliberazione in oggetto, ai sensi dell'art. 49, comma 1, del Testo Unico degli Enti Locali approvato con Decreto Legislativo 18 agosto 2000, n. 267, per quanto di competenza.

Il Direttore
Dott. Luigi Bassetto

Venezia, 27/03/2012

Presiede: **Il Presidente Roberto Turetta**

Partecipa: **il Segretario Generale dott.ssa Rita Carcò**

La presente deliberazione è stata affissa all'Albo Pretorio del Comune il 31 LUG. 2012

per la prescritta pubblicazione fino al 15° giorno.

f.to IL MESSO COMUNALE

per copia conforme all'originale
IL SEGRETARIO GENERALE

Divenuta ESECUTIVA PER DECORSO DEL TERMINE IL _____

Trasmessa per gli adempimenti di esecuzione alla Direzione _____

Venezia, _____

IL SEGRETARIO GENERALE