



GIUNTA COMUNALE
ASSESSORE EZIO MICELLI

*Urbanistica
Edilizia privata e convenzionata
Sportello Unico*

Venezia, 15-06-2011

Prot. nr. PG/2011/252383

Al Consigliere comunale Emanuele Rosteghin

e per conoscenza

Al Presidente del Consiglio comunale

Al Presidente della V Commissione

Ai Capigruppo

Al Capo di Gabinetto del Sindaco

Al Vicesegretario Vicario

Al Presidente della Municipalità di Chirignago - Zelarino

Oggetto: risposta all'interrogazione nr. d'ordine 590 (Nr. di protocollo 87) inviata il 15-04-2011 con oggetto: AREA VERDE VIA ORIAGO

In riferimento all'Interrogazione specificata in oggetto, a firma dei Consiglieri Comunali Emanuele Rosteghin e Claudio Borghello, la quale, riferendosi al P. di L. in oggetto, chiede di conoscere i seguenti aspetti:

- il motivo per cui, dopo quasi dieci anni, non si è ancora dato corso al passaggio di utilizzo dal concessionario all'Amministrazione Comunale dell'area a verde;
- se verrà predisposto e realizzato, in accordo con la Municipalità e i cittadini, un progetto per adibire l'area a parco – giardino valutando l'ipotesi, qualora fosse possibile, d'imputare tale onere ai concessionari;
- se ci sono progetti, proposti anche da privati, relativi alle aree verdi in questione.

si premette quanto segue:

- con delibera di C.C. n. 89 del 07/08/2001 (esecutiva l'01/09/2001) è stato approvato il Piano di Lottizzazione C2RS n. 35;

- con atto del 26/10/ 2001 è stata stipulata la convenzione, che prevede la cessione e l'asservimento delle aree prima del rilascio del Permesso di costruire degli edifici. Tali aree rimangono in custodia alla Parte Attuatrice fino alla consegna delle stesse ad avvenuto rilascio del certificato di collaudo;

- con Atto Notarile del 22/11/2001 la Ditta lottizzante ha ceduto le aree a standard e asservito all'uso pubblico quelle relative agli standard primari a verde e a parcheggio;

- in data 21.12.2001 con prot. n. 2001/12563 è stata rilasciata concessione edilizia relativa alle opere di urbanizzazione, mentre in data 27.03.2002, con prot. n. 137300, è stata rilasciata la prima concessione edilizia relativa ad alcuni fabbricati residenziali;

- essendo le opere di urbanizzazione già in parte eseguite nel 2005, la Ditta ha proposto all'amministrazione Comunale un collaudo parziale, non avvenuto in quanto non previsto dalla convenzione e pertanto veniva demandato alla conclusione dei lavori;

- con delibera di C.C. n. 57 del 07.05.2007, è stata approvata una Variante al Piano di Lottizzazione in questione e con atto del 12.7.007 è stata stipulata la convenzione integrativa per la quale, in luogo al completamento dell'intervento edificatorio, la Ditta Attuatrice si è obbligata, con successivo atto, ad integrare le aree assoggettate a servitù perpetua di uso pubblico e ad attrezzare a verde una modesta porzione di standard primario a verde;

Le vicende che hanno comportato la lungaggine delle tempistiche per la consegna delle aree al Comune è stata in parte motivata dalla variazione della quota dello standard secondario a verde, che ha comportato inizialmente un rialzo dell'intera area di circa 50 cm di media con il successivo ripristino della stessa alla quota originaria.

A seguito dell'approvazione della citata Variante al P. di L., è stato chiesto ai lottizzanti di realizzare un'isola ecologica funzionale all'intera lottizzazione, in quanto la stessa non era stata prevista e che aveva comportato la necessità, da parte di VERITAS, a collocare i contenitori della raccolta differenziata sui marciapiedi, comportando conseguentemente evidenti problemi alla viabilità pedonale.

L'isola ecologica ad oggi è stata realizzata e l'ing. Lucio Antonio Pagan, nominato collaudatore dall'Amministrazione Comunale con nota del 1° marzo 2004, sta predisponendo il collaudo finale.

Terminate le operazioni di collaudo, le aree già cedute, verranno consegnate dai lottizzanti al Comune, coinvolgendo gli uffici competenti della Direzione Ambiente (Verde Pubblico) e del Patrimonio.

Per quanto riguarda il secondo ed il terzo punto dell'interrogazione, con la presente si comunica che a questa Direzione non è pervenuta alcuna proposta di attrezzamento della stessa, per la quale, la ditta lottizzante non ha alcun obbligo di attrezzamento, in quanto il valore dell'area ceduta supera il contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione.

Si fa presente che una parte dei lottizzanti, con nota Prot. Gen. n. 2011/0139942 del 04.04.2011, ha avanzato a questa Direzione la seguente richiesta:

- di poter monetizzare lo standard primario a parcheggio esistente di mq 810, oggi asservito all'uso pubblico, attraverso la cancellazione della stessa servitù di uso pubblico, garantendo quindi al privato l'utilizzo esclusivo del parcheggio che permarrà per il suo utilizzo;

- la monetizzazione della sola cessione di una porzione di standard secondario di mq. 2.010 (già ceduta al Comune, ma non consegnata), mantenendo in proprietà al Comune la rimanente porzione di mq. 35.690.

In riferimento a tale proposta, questo ufficio, con nota Prot. gen. n. 2011/150096, ha comunicato alla Direzione Patrimonio l'accogliibilità della proposta nel sottoporre all'attenzione del Consiglio Comunale la monetizzazione degli standard già reperiti dal lottizzante (secondo la quantificazione sotto riportata), in quanto il Piano di Lottizzazione garantisce comunque un'ampia quantità di standard a parcheggio al proprio interno (parcheggio A.S.M.) e per quanto concerne il verde, una sensibile riduzione dello stesso non compromette, per la sua conformazione, la fruizione delle rimanenti aree, essendo quella oggetto di monetizzazione collocata lungo il fronte di via Miranese e delimitata dal nuovo fabbricato recentemente realizzato dallo stesso lottizzante.

Quantificazione monetizzazione del parcheggio:

L'importo calcolato da questo ufficio, secondo il criterio dell'applicazione della delibera ICI, stabilisce un valore all'area di € 26.253,03, e di € 126.983,70 per attrezzamento, per un totale quindi di € 153.236,73;

Quantificazione monetizzazione dell'area a verde:

L'importo stabilisce un valore all'area di € 65.146,42. Per tale ambito non è stato calcolato l'attrezzamento del verde, in quanto non richiesto dalle norme di attuazione della vigente V.P.R.G..

Il parere di questo ufficio, relativamente alla proposta di monetizzazione per un importo complessivo di € 218.383,15 (arrotondato ad € 218.385,00), è condizionato all'obbligo da parte del lottizzante o aventi causa, a mantenere privatamente l'utilizzazione a parcheggio e a verde/spazi pedonalizzati, al fine di non compromettere l'assetto urbanistico previsto dal Piano di Lottizzazione approvato dal Consiglio Comunale.

Qualora l'Amministrazione si esprima favorevolmente alla proposta di monetizzazione (oggi all'attenzione della Direzione Patrimonio), le risorse economiche potranno essere impiegate per attrezzare l'area in questione, a seguito della predisposizione di un progetto di opera pubblica.

Assessore Ezio Micelli