



Venezia, 01-09-2008

nr. ordine 1464

Prot. nr. ....

All'Assessore Gianfranco Vecchiato

**e per conoscenza**

Al Sindaco

Al Presidente del Consiglio comunale

Al Presidente della IV Commissione

Ai Capigruppo consiliari

Al Capo di Gabinetto del Sindaco

Al Vicesegretario Generale

## INTERPELLANZA

**Oggetto:** Spese operazione "Piruea Torre Civica – Cel-Ana"

**Tipo di risposta richiesto:** in Commissione

PREMESSO CHE,

il Comune di Venezia è dotato di un Piano Regolatore Generale approvato con DPR del 17.12.1962, successivamente modificato.

Il territorio della terraferma mestrina è disciplinato dai seguenti strumenti urbanistici:

- Variante per il centro storico di Mestre, del 15.07.1997;
- Variante della terraferma del 23.02.1998, riguardante in particolare il settore della Residenza;
- Adozione della Variante per la Terraferma del 25.01.1999;
- con deliberazione di Giunta comunale n. 125 in data 25.02.2005, il Comune ha adottato il Programma Integrato di Riqualficazione Urbansistica, Edilizia ed Ambientale denominato "Torre Civica del Centro Storico di Mestre" proposto dalla ditta Società "Guaraldo Spa", in variante al Piano Regolatore Generale ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 23/99;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 93 del 26.06.2006 il P.I.R.U.E.A. veniva approvato, decidendo sulle osservazioni proposte;
- la relazione finanziaria originaria allegata alla delibera di C.C. n.93 del 26.06.06, prevede un beneficio privato di 1.530.740 Euro;
- tale valore risulta dall'applicazione di un valore di vendita pari a Euro 3.400/mq. per i piani dal 1° al 6° ed Euro 3.900/mq. per i negozi;
- con delibera del Consiglio Comunale n. 19 del 26.02.2007 il finanziamento dell'opera veniva inserito in bilancio nel piano 2007-2009;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 121 in data 17 sett. 2007 veniva pprovata la variante alla convenzione precedentemente approvata;
- in data 14 novembre 2007 è stata firmata la convenzione con la parte attuatrice dell'intervento;
- con delibera di Consiglio comunale n. 173 del 19.12.2007 veniva approvato il progetto preliminare relativo al "recupero urbano per il completamento delle aree pedonali alla Torre civica di Mestre";
- con due diverse Ordinanze n. 454 e 531 di luglio u.s. si provvedeva alla regolamentazione della circolazione di Via Pio X in occasione dello svolgimento del mercato bisettimanale;
- con l'ordinanza n. 534 del 25.07.2008 si regolamentava altresì la circolazione su P.le Porta Altinate per i lavori propedeutici e realizzativi alla nuova area a verde;
- la Sovrintendenza ai monumenti, con nota prot. N. 13404 del 07.11.2005 invitava il Comune di Venezia a ridimensionare l'altezza del progettando nuovo edificio prospiciente la scuola De Amicis in quanto in evidente contrasto dimensionale con la stessa;

CONSIDERATO CHE

- l'approvazione della variante alla convenzione è avvenuta in data successiva alla proroga prevista per i P.I.R.U.E.A. trasmessi entro il 30.06.2006 (L.R. 1 giugno 1999 n.23, L.R. 23 aprile 2004 n.11, L.R. 21 ottobre 2004 n.20);
- la convenzione di fatto contiene varianti puntuali contenenti cambi di destinazioni d'uso dei piani sottostanti l'U.M.I. n.5, dove il proponente edificherà un nuovo palazzo, e la rinuncia da parte del proponente del diritto ad edificare i garage interrati sotto l'U.M.I. n.7: queste ultime varianti hanno determinato modifiche essenziali, per quantità e qualità, sul computo delle ipotesi di ricavo e di spesa relative all'U.M.I. n.5 e n. 7 e contenute nell'elaborato "B" "Relazione Economica Finanziaria";
- i valori di vendita degli appartamenti e dei negozi che si andranno a costruire nell'U.M.I. n.5, erano e sono tutt'ora

superiori a quelli considerati nel PIRUEA, pari a 3.400 Euro/mq ;

- il Direttore del Patrimonio, Luigi Bassetto, nell'articolo pubblicato nel Gazzettino il 08.08.2008, dichiara che i valori di mercato della zona attorno alla Torre di Mestre arrivano "tranquillamente" a 5000-6000 Euro/mq.;
- la superficie libera di pavimento del palazzo previsto nel Parco di Via Pio X è di 3.350 mq, e quindi un maggior valore di mercato di 2000 Euro/mq. porterebbe al proponente un beneficio di 6,7 Milioni di Euro oltre ai 1,5 milioni già previsti in delibera;
- il Comune di Venezia per le opere funzionali alla "liberazione della Torre" ha deliberato una spesa di 3 Milioni di Euro;
- l'A.C. di Venezia demolendo le superfetazioni della scuola De Amicis, oltre a perdere un valore immobiliare di ingente valore, deve recuperare uffici per i propri dipendenti che ivi lavorano;
- la spesa relativa al trasloco ed all'acquisto di nuovi uffici, oltre alle perdite patrimoniali derivanti dalla demolizione della superfetazione e dell'immobile destinato alle prove di musica, non risultano in nessuna relazione finanziaria o quadro economico di confronto costi benefici;
- l'A.C. di Venezia, in qualità di proprietaria del parco di via Pio X, era titolare di una volumetria di 2000 metri cubi del valore di mercato stimabile comodamente oltre euro 800 mila;
- la sopraccitata perdita patrimoniale non risulta in nessun quadro economico di confronto costi benefici allegato alle delibere succitate;
- per equilibrare la perdita del verde pubblico di via Pio X, l'A.C. ha previsto di trasformare a Parco una parte di p.le Altinate (ex Parco Ponci), e quindi trasferire il mercato del mercoledì e venerdì in via Pio X, spostando di conseguenza, in quei giorni, i mezzi pubblici di trasporto lungo altri percorsi;
- il mercoledì ed il venerdì i residenti di via Pio X, oltre ad essere disturbati fin dalle quattro di mattina dai rumori causati dai venditori ambulanti, sono pure stati privati dei posti auto di via Pio X;
- i residenti risultano pertanto, così doppiamente penalizzati, oltre ad essere privati di posti auto, già carenti in città, dovranno attendere a lungo il trasferimento dei due mercati settimanali in apposita area, che ancora non è stata individuata;
- i costi relativi al cambiamento della segnaletica stradale ed allo spostamento delle linee autobus sono anch'essi attribuibili alla esecuzione del P.I.R.U.E.A. e pure questi non sono evidenziati in alcun quadro economico;
- aver approvato il P.I.R.U.E.A. senza l'inserimento della proprietà Tessar ha costretto l'A.C. ad intraprendere un procedimento di esproprio la cui conclusione, oltre ad essere incerta per legittimità, sarebbe stata legata a tempi lunghissimi per l'esecuzione;
- queste incertezze costringeranno l'A.C. ad arrivare ad un accordo stragiudiziario che prevede per l'acquisizione del negozio di Tessar oltre agli 800 mila Euro (previsto in delibera al lordo delle spese) anche la cessione di un appartamento (sembra di 110 metri quadri) in via Caneve, il cui valore commerciale può essere considerato attorno i 300.000 Euro per un totale di 1,1 Milioni di Euro;

#### RITENUTO CHE

- per una esatta valutazione e per trasparenza nei confronti dell'opinione pubblica che dovrebbe avere chiaro il quadro di confronto costi benefici pubblici, e privati, sarebbe opportuno che Il Sindaco, l'assessore al bilancio, l'Assessore al Patrimonio, l'Assessore alla mobilità, e l'Assessore all'Urbanistica compongano ed illustrino il quadro economico complessivo dell'intervento con evidenziati i costi pubblici dell'operazione, nonché i costi e ricavi del proponente (naturalmente "aggiornati");
- essendoci state delle varianti essenziali nella progettazione del progetto, il proponente al posto della D.I.A., ha dovuto presentare richiesta di permesso di costruire che sembra sia stato approvato ma che non è stato illustrato nella commissione competente, la quale avrebbe dovuto verificare se sono state ottemperate le prescrizioni approvate con la delibera ed i suggerimenti della Sovrintendenza;

#### CONSIDERATO INOLTRE CHE:

- Lo strumento urbanistico del PIRUEA può essere uno strumento condivisibile, quando l'intervento di recupero urbano si inserisce in modo armonico e rispettoso nel contesto individuato e al contempo riesce, prevedendo la costruzione di opere di interesse pubblico e privato, a recuperare risorse finanziarie altrimenti gravanti nel bilancio comunale;
- nella fattispecie questo piano comprende fra i suoi allegati una relazione di valutazione finanziaria ed un quadro economico dei costi e dei benefici incompleti che non tengono di tutte le spese che dovrà affrontare il Comune di Venezia e tendono a sminuire notevolmente i vantaggi del soggetto privato;
- che ormai i lavori preliminari sono avviati, il trasferimento del mercato è stato attivato, il trasferimento degli uffici comunali è stato deciso, e l'accordo stragiudiziale con la famiglia Tessar è stato trovato;

#### SI INTERPELLANO:

Il Sindaco, l'Assessore al bilancio, l'Assessore al Patrimonio, l'Assessore alla mobilità, e l'Assessore all'Urbanistica, alla luce di quanto su esposto, per conoscere ed avere in maniera dettagliata:

1. I costi ed i benefici globali dell'A.C. del Comune di Venezia;
2. I costi ed i benefici del soggetto privato proponente;
3. il progetto approvato della costruzione nell'U.M.I. n.5;

4. I tempi ed i costi di sistemazione della parte arborea e completamento dell'arredo urbano in P.le Porta Altinate (ex Parco Ponci);
5. I tempi e le spese preventivate per il completamento dell'arredo urbano generale dell' area coinvolta dell'intervento;
6. I costi di acquisizione, compresi di spese accessorie, dell'immobile di proprietà Tessar, compresa la perizia dell'immobile di via Caneve;
7. I costi di trasloco degli uffici comunali;
8. I tempi previsti per il trasferimento del mercato in altra sede;

tutto ciò al fine di rendere trasparente ai cittadini, le decisioni, le strategie dell'amministrazione comunale, che coinvolgono il territorio nel quale si vive, rendendoli partecipi delle decisioni che interessano la loro città.

Considerando infine che:

- l'accordo attuale non mantenere un accettabile rapporto costi-benefici per l'A.C. solo considerando un vantaggio del proponente attestato ai valori medi di mercato (3.400 Euro/mq) e non a quelli propri del Centro Storico mestrino (5-6000 Euro/mq).
- gioverebbe significativamente all'immagine di codesta A.C. tenere nella giusta considerazione la ragionevole richiesta (fondata su di una serie di argomentate valutazioni) di 5200 cittadini, 52 associazioni, 10 docenti universitari e 10 ricercatori storici che chiedono di edificare il previsto immobile in un sito alternativo, evitando in tal modo la distruzione di un angolo di verde particolarmente caro ai Mestrini, già porzione dell'area del Fossato castellano e già pertinenza della Villa Giustinian, poi Scuola De Amicis.
- che è auspicabile prevenire possibili ricorsi da parte di soggetti privati e/o associazioni che potrebbero ritardare ulteriormente l'avvio o la conclusione dell'operazione di riqualificazione urbana;

Si invitano il Sindaco, l'Assessore al bilancio, l'Assessore al Patrimonio, l'Assessore alla mobilità, e l'Assessore all'Urbanistica, l'Assessore ai Lavori Pubblici a riconsiderare ancora una volta la possibilità di designare un'area alternativa per la realizzazione dell'immobile denominato U.M.I. 5.

**Valerio Lastrucci**