



Verbale per seduta del 07-01-2009 ore 16:00

congiunta alla V Commissione.

CONSIGLIO COMUNALE
IX COMMISSIONE

Consiglieri componenti le Commissioni: Maurizio Baratello, Patrizio Berengo, Ivano Berto, Sebastiano Bonzio, Claudio Borghello, Tobia Bressanello, Giuseppe Caccia, Giampietro Capogrosso, Felice Casson, Antonio Cavaliere, Saverio Centenaro, Giorgio Chinellato, Danilo Corrà, Paolino D'Anna, Franco Ferrari, Bruno Filippini, Anna Gandini, Giacomo Guzzo, Valerio Lastrucci, Alessandro Maggioni, Alberto Mazzonetto, Maria Paola Miatello Petrovich, Jacopo Molina, Ezio Oliboni, Carlo Pagan, Giorgio Reato, Giovanni Salviato, Raffaele Speranzon, Silvia Spignesi, Fabio Toffanin, Giuseppe Toso, Diego Turchetto, Roberto Turetta, Michele Zuin.

Consiglieri presenti: Maurizio Baratello, Patrizio Berengo, Ivano Berto, Sebastiano Bonzio, Claudio Borghello, Tobia Bressanello, Giuseppe Caccia, Giampietro Capogrosso, Antonio Cavaliere, Saverio Centenaro, Giorgio Chinellato, Danilo Corrà, Bruno Filippini, Anna Gandini, Giacomo Guzzo, Alberto Mazzonetto, Maria Paola Miatello Petrovich, Jacopo Molina, Ezio Oliboni, Carlo Pagan, Giorgio Reato, Giovanni Salviato, Silvia Spignesi, Fabio Toffanin, Giuseppe Toso, Roberto Turetta, Michele Zuin, Cesare Campa (sostituisce Paolino D'Anna), Daniele Comerci (sostituisce Franco Ferrari), Franco Conte (sostituisce Alessandro Maggioni), Bruno Lazzaro (sostituisce Felice Casson), Alfonso Saetta (sostituisce Diego Turchetto).

Altri presenti: Dirigente Sportello Unico Mario Berti.

Ordine del giorno seduta

1. Esame della proposta di deliberazione PD 3372/2008: PROVVEDIMENTO UNICO DI ASSENSO ALLA REALIZZAZIONE DI OPERE EDILIZIE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI AI SENSI DELL' ART. 14 DEL D.P.R. 06/06/2001 n. 380, IN VARIANTE SOSTANZIALE AL PERMESSO DI COSTRUIRE PROT. 2007/422735 DEL 12/10/2007, PER IL COMPLETAMENTO DI EDIFICIO, AMPLIAMENTO DELLO STESSO, MUTAMENTO DELLA DESTINAZIONE D'UDO DA COMMERCIALE A DIREZIONALE, RICHIESTO DALLA DITTA SVILUPPI IMMOBILIARI S.R.L., PER L'INSEDIAMENTO DEGLI UFFICI VERITAS SPA, IN MESTRE, VIA ORLANDA 16, AREA CATASTALMENTE INDIVIDUATA ALLA SEZ. FAVARO, FG. 21, MAPP. 220,221,261,262,451,453,455; FG. 25 MAPP. 4,518,519,724

Verbale seduta

Alle ore 16.10, il Presidente della IX Commissione Consiliare, Giorgio Chinellato, di concerto con il Presidente della V Commissione Consiliare, Saverio Centenaro, assume la presidenza delle commissioni congiunte e constatata la presenza del numero, dichiara aperta la seduta.

CHINELLATO comunica ai componenti della commissione che l'Assessore Bortolussi ha avvertito dell'impossibilità ad essere presente per un impegno imprevisto.

BERTI illustra la proposta di deliberazione, ricordando i passaggi avvenuti dal permesso di costruire del 1999, la successiva variante alla concessione edilizia del 2005 e la relativa sentenza del TAR del Veneto. Continua l'illustrazione con l'ultima richiesta di variazione del permesso di costruire e i rapporti in essere tra Veritas e Sviluppi Immobiliari, così come previsti dal contratto preliminare registrato. Argomenta in merito ai pareri pervenuti dai diversi enti coinvolti e dettaglia gli interventi oggetto di deroga, che il Consiglio Comunale dovrebbe autorizzare con la proposta di deliberazione.

Alle ore 16.20 escono il consigliere Franco Conte e Alfonso Saetta, ed entra il consigliere Carlo Pagan.

CAMPA chiede perché non è stato predisposto un piano attuativo per l'intera area.

BERTI risponde che per la predisposizione di un piano attuativo deve essere attivato un consorzio tra i proprietari delle aree, e quindi successivamente essere di iniziativa privata o pubblica; nel caso concreto della proposta di deliberazione mancavano i presupposti normativi e le aree sono dotate di opere di urbanizzazione primaria; pertanto la società Sviluppi Immobiliari ha chiesto il rilascio di un provvedimento unico di assenso per opere in deroga alla strumentazione urbanistica vigente.

CAMPA argomenta in merito al complicato iter della proposta di deliberazione, e chiede chiarimenti in merito alla

possibilità per Veritas di raddoppiare, in futuro, la propria superficie con un'eventuale predisposizione di un piano attuativo.

Alle ore 16.30 entrano i consiglieri Alberto Mazzonetto e Giorgio Reato.

CENTENARO interviene sulla proposta di deliberazione e su quali autorizzazioni il Consiglio Comunale dovrebbe derogare rispetto alla strumentazione urbanistica vigente, mettendo a confronto il caso specifico con altre realtà vicine, come ad esempio il Salumificio Bonazza, per le quali non viene riconosciuta nessuna possibilità di deroga in quanto situati su terreni agricoli. Argomenta in merito al problema viabilistico in Via Orlanda, che aumenterebbe con il nuovo insediamento; ricorda che la stessa Amministrazione Comunale ha dei progetti in itinere per la zona come quello relativo allo spostamento del mercato ortofrutticolo da Via Torino. Chiede chiarimenti in merito al parere delle Municipalità, poiché l'insediamento si realizzerà al confine tra quella di Favaro Veneto e Mestre Centro, e suggerisce di prevedere un accesso, al futuro insediamento, direttamente da Via Martiri della Libertà.

CAPOGROSSO argomenta in merito alla proposta di deliberazione e alle previsioni urbanistiche passate e vigenti nell'area; chiede se era stato predisposto un Piano di Coordinamento Preventivo in modo da poter individuare tutti i possibili soggetti coinvolti, altrimenti il Consiglio Comunale si troverebbe ad approvare una deroga senza nessuna chiara strumentazione urbanistica. Domanda chiarimenti in merito alla lettera dell'Avvocatura Civica sui permessi di costruire in deroga e sull'invarianza idraulica che cambia con il mutamento di destinazione d'uso dell'immobile. Ritiene che l'esame della proposta di deliberazione debba essere rinviato per permettere ai consiglieri comunali un adeguato approfondimento delle diverse problematiche emerse, e segnala, a titolo di esempio, le scadenze temporali previste nel contratto preliminare e i contributi di costruzione.

BERENGO ritiene che sia giusto dare la possibilità di deroga ad una società di servizi del Comune di Venezia, ma afferma che era preferibile che Veritas acquistasse direttamente l'immobile e poi chiedesse la deroga all'Amministrazione Comunale.

CACCIA domanda se, qualora il Consiglio Comunale di Venezia approvasse la proposta di deliberazione relativa alla deroga agli strumenti urbanistici vigenti per la realizzazione di determinate opere e per il mutamento della destinazione d'uso, e il contratto preliminare tra Veritas e Sviluppi Immobiliari si sciogliesse, il soggetto privato potrebbe godere dei benefici rilasciati dall'Amministrazione comunale per pubblica utilità.

MOLINA argomenta sulla proposta di deliberazione in raffronto all'art. 14 comma 1 del Testo Unico dell'Edilizia, ritenendo che per poter intervenire in deroga, la consistenza immobiliare deve essere già in proprietà pubblica o rivestire un interesse pubblico, e quindi è preferibile che Veritas acquisti l'immobile e poi chieda la deroga alla strumentazione urbanistica, ritenendo non sufficiente la presenza del solo contratto preliminare d'acquisto. Domanda se, visto che le opere di urbanizzazione sono già state realizzate, è possibile monetizzare i relativi oneri; segnala che il contratto preliminare d'acquisto allegato è incompleto in alcune parti (valore d'acquisto – allegati tecnici al preliminare), e domanda se una volta approvata la proposta di deliberazione, il valore previsto non possa essere ritrattato in aumento dalla parte promittente – venditrice. Ritiene che la presenza degli Assessori di riferimento, oltre a quella dei tecnici, sia fondamentale per un esame completo e approfondito della proposta di deliberazione.

CHINELLATO visti i chiarimenti richiesti dai consiglieri comunali, ritiene che l'esame della proposta di deliberazione debba proseguire in una successiva riunione con la presenza degli Assessori di riferimento.

BERTI risponde alle domande dei consiglieri ricordando che gli uffici tecnici valutano la legittimità tecnica del contenuto della proposta di deliberazione, ricordando i riferimenti normativi relativi alla L.R. 11/87 e la successiva entrata in vigore del VPRG per la Terraferma, e il fatto che nell'arco temporale l'immobile in questione era già in fase di realizzazione. Da lettura del punto 2 del dispositivo della delibera relativamente alla parte relativa alla titolarità d'intervento, per chiarire i dubbi esposti dai consiglieri.

CAPOGROSSO interviene in merito alla determinazione della parte di pertinenza in assenza di una strumentazione urbanistica, citando la proposta di deliberazione dove è scritto che la società Sviluppi Immobiliari ha chiesto un aumento di cubatura teorica da mc. 5052 a mc. 9270, mentre nella proposta di deliberazione si accenna ad una possibilità di ampliamento pari a circa mc. 49.170, che non si evince da nessuna tabella allegata. Afferma che come consigliere comunale, non avendo possibilità di visionare il piano nella sua totalità, gli mancano gli adeguati elementi per una valutazione complessiva, e chiede se Veritas in futuro potrebbe aumentare le dimensioni dell'immobile con una successiva richiesta all'Amministrazione Comunale.

Alle ore 16.40 entrano i consiglieri Danilo Corrà e Giovanni Salviato.

BERTI risponde alle richieste di chiarimento precedenti, come per la lettera dell'Avvocatura Civica, allegata a riprova della non rigidità delle fattispecie di applicazione della deroga rispetto alle previsioni del Testo Unico Edilizio; in merito al concetto di pubblica utilità, ricorda che la distinzione è rappresentata dall'attività prevalente, e gli uffici che Veritas insedierà risultano funzionali all'attività prevalente di erogazione del servizio pubblico.

CACCIA interviene sulla dizione "al sussistere della titolarità".

BERTI precisa che la dizione fa riferimento al caso dell'acquisto da parte di Veritas dell'immobile, derogato in base al concetto di pubblica utilità; gli uffici dell'Amministrazione Comunale, essendo necessaria la titolarità, non rilascerebbero il permesso di costruire al privato per l'ampliamento senza la certezza dell'avvenuta acquisizione da parte di Veritas.

CHINELLATO ricorda ai commissari che manca ancora il parere della Municipalità, nonostante siano scaduti i termini per la sua espressione. Aggiunge che verrà inviata una comunicazione di sollecito per l'espressione del parere alle Municipalità di Favaro Veneto e di Mestre Centro.

TOSO interviene in riferimento alla Relazione sulla Legge 13/89, e nello specifico nelle previsioni dei posti macchina riservati alle persone disabili solo all'esterno dell'edificio come previsto dalla proposta di deliberazione, quando la normativa di riferimento ne prevede anche all'interno.

Alle ore 17.00, il Presidente della IX Commissione Consiliare, Giorgio Chinellato, in assenza di altre richieste d'intervento ed esaurito l'ordine del giorno, dichiara chiusa la seduta.