



## Verbale per seduta del 03-11-2005 ore 15:30

CONSIGLIO COMUNALE  
V COMMISSIONE

**Consiglieri componenti la Commissione:** Paolino D'Anna, Giuseppe Toso, Giampietro Capogrosso, Carlo Pagan, Valerio Lastrucci, Tobia Bressanello, Patrizio Berengo, Giovanni Salviato, Franco Ferrari, Fabio Muscardin, Michele Mognato, Roberto Turetta, Giorgio Reato, Danilo Corrà, Fabio Toffanin, Franco Conte, Giacomo Guzzo, Felice Casson, Diego Turchetto, Ezio Oliboni, Michele Zuin, Saverio Centenaro, Antonio Cavaliere, Raffaele Speranzon, Alberto Mazzonetto, Sebastiano Bonzio, Gianfranco Bettin.

**Consiglieri presenti:** Paolino D'Anna, Giuseppe Toso, Giampietro Capogrosso, Carlo Pagan, Patrizio Berengo, Giovanni Salviato, Roberto Turetta, Giorgio Reato, Fabio Toffanin, Giacomo Guzzo, Saverio Centenaro, Raffaele Speranzon, Alberto Mazzonetto, Sebastiano Bonzio.

**Altri presenti:** Direttore Avvocatura Civica Giulio Gidoni, Vice Direttore Patrimonio Alessandra Vettori, Vice Direttore Urbanistica G.B. Rudatis, Presidente Municipalità Venezia Enzo Castelli, Funzionario Urbanistica Giorgio De Vettor.

### Ordine del giorno seduta

1. Esame della proposta di delibazione P.D. 2744 del 18.7.05 – Piano Particolareggiato n. 3 Stazione FS S. Lucia. Controdeduzioni e approvazione ai sensi e per gli effetti dell'art. 52 della L.R. 61/85 e s.m. e i.
2. Esame della proposta di delibazione P:D. 3346 del 23.9.05 – Applicazione art. 21.7 delle N.T.A. della V.PR.G per la Città Antica per modificare le utilizzazioni in atto. Ditta: Albergo Terminus s.s.”
3. Esame della proposta di delibazione P:D. 3347 del 23.9.05 – Applicazione art. 21.7 delle N.T.A. della V.PR.G per la Città Antica per modificare le utilizzazioni in atto. Ditta: Al Teatro Pisani Ciro s.a.s.”
4. Esame della proposta di delibazione P:D. 3348 del 23.9.05 – Applicazione art. 21.7 delle N.T.A. della V.PR.G per la Città Antica per modificare le utilizzazioni in atto. Ditta: Ugo e Olga Levi”

### Verbale seduta

Alle ore 15.45 il Presidente CENTENARO, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

CENTENARO: punto 1): la riunione di oggi prevede l'audizione con i rappresentanti dell'Avvocatura Civica e del Patrimonio.

GIDONI: fa sapere che su questa area ci sono state infinite cause al Tar e al Consiglio di Stato e che non esiste la volontà da parte della proprietà di liberare il piazzale antistante la Stazione assoggettandolo a servitù pubblica, in un'area che sarà strategica per la viabilità del piano, soprattutto dopo la realizzazione del quarto ponte sul Canal Grande. Ci si chiede cosa ci sia sotto questa indisponibilità della proprietà, della quale non si comprende il motivo e si profila la necessità di ricorrere all'esproprio se non si riuscirà nel breve tempo a regolare la questione con la firma della convenzione. In questo caso si sta pensando di integrare le aree da espropriare aggiungendovi anche le aree verdi.

VETTORI: spiega quali sono state le vicende patrimoniali e i rapporti problematici con la proprietà per cercare di ottenere le servitù di uso pubblico. Fa presente che c'è ancora poca chiarezza sulla reale proprietà dei mappali e che sarebbe necessaria una ricerca storica, la quale comunque non è detto che riuscirebbe a stabilire definitivamente l'antica destinazione a viabilità pubblica delle aree oggetto di interesse. Ritene che, comunque, non sia il caso di intentare una causa su questa vicenda.

MAZZONETTO: chiede se, in caso di esproprio per pubblica utilità, una eventuale opposizione della proprietà provocherebbe un allungamento dei tempi di realizzazione del piano. Chiede poi un chiarimento sulla presunta destinazione alberghiera dell'edificio fronte Canal Grande. Sostiene che la progettazione del ponte di Calatrava sia stata superficiale anche per quanto riguarda la viabilità, sia stata fatta cioè senza avere preventive garanzie sulla disponibilità delle aree.

GIDONI: risponde: dopo il decreto di esproprio sarà da subito possibile l'occupazione delle aree da parte del Comune e non vede comunque in quale modo la proprietà possa opporsi all'esproprio.

VETTORI: riguardo alla viabilità del ponte di Calatrava ricorda che esisteva una convenzione del 2002 che consentiva di procedere con il percorso fino alla Stazione.

RUDATIS: fa sapere che in origine non è mai stato chiesto dalla proprietà il cambio di destinazione dell'edificio fronte Canal Grande e che si è trattato solo di una osservazione successiva.

SALVIATO: chiede chiarimenti sullo stato della trattativa e sui percorsi e passaggi di accesso da e per la Stazione.

GIDONI: fa presente che l'interesse della proprietà si focalizza sostanzialmente sull'area frontale, mentre sul retro era previsto solo un accesso laterale.

CAPOGROSSO: fa notare che manca il parere del Patrimonio nella deliberazione, che ritiene essenziale. Chiede chi sia il portavoce delle Ferrovie e con chi interloquisce. Ritiene necessario arrivare ad una conclusione di questa vicenda e si riserva di chiedere che in futuro la proprietà venga sentita in Commissione per chiarire i rapporti in atto che, a quanto risulta, sono tenuti direttamente dal Sindaco.

GIDONI: fa sapere che è stato fatto un lavoro collegiale tra Urbanistica, Avvocatura Civica e Patrimonio.

TOFFANIN: si chiede quale sarà la contromossa della proprietà e cosa chiederà la stessa quando verrà approvato il Piano Particolareggiato e il decreto di esproprio.

GIDONI: fa sapere che l'interlocutore ha posto alcune questioni anche sulla Stazione di Mestre, nel tentativo di avere in mano entrambe le stazioni, ma l'approvazione del P.P. metterà il Comune in una posizione di privilegio nelle trattative.

CAPOGROSSO: fa alcuni rilievi sulla nuova proposta di emendamento e sulla convenzione. Chiede copia del "verbale delle opere da eseguire".

DE VETTOR: prende nota delle segnalazioni e fa sapere che il verbale sarà redatto al momento delle realizzazione delle opere con progetto esecutivo, quindi dopo la stipula della convenzione.

CAPOGROSSO: prosegue con le segnalazioni: art. 7.2 e 9 della convenzione — chiede con quale modalità sia stato stabilito l'importo della cauzione; chiede se possa essere opportuno definire a chi verranno consegnate le opere; art. 3 NTA — chiarimenti sulla demolizione degli edifici; art. 7 — chiede se le convenzioni sono approvate anch'esse dal C.C.; art. 11 — chiede se sia possibile limitare in convenzione i tempi di attuazione previsti in dieci anni.

DE VETTOR: risponde: importo cauzione in base al preventivo di spesa al 100%; la consegna delle opere al Patrimonio è una procedura standardizzata; se le convenzioni sono di tipo "attuativo" vengono approvate dalla Giunta, se hanno contenuti più sostanziali invece dal Consiglio; tempi di attuazione: è possibile solamente stabilire all'interno del periodo delle priorità, ma la durata è stabilita dalla legge.

TOSO: auspica che non vi siano contrasti sulle previsioni progettuali relativamente alla rampa che dovrà essere realizzata per garantire l'accesso dal ponte di Calatrava.

CENTENARO: tenuto conto della trattativa in atto tra il Sindaco e la proprietà, propone di attendere ancora qualche tempo per vedere se si riesce ad arrivare ad una soluzione bonaria, dando comunque certezza all'Assessore che entro fine anno il Consiglio Comunale approverà il piano. Il punto 1) viene pertanto rinviato.

CASTELLI: fa notare che il testo del provvedimento di approvazione del piano lascia spazio aperto ad un eventuale accordo, anzi lo potrebbe aiutare.

Ore 16.55

RUDATIS: illustra i punti 2), 3) e 4): il Consiglio Comunale ha la possibilità di concedere il cambio d'uso ad attività ricettive per casi particolari e motivandone la decisione. Fa notare che le deliberazioni erano state presentate alla precedente consigliatura, ma poi non erano giunte ad approvazione.

CASTELLI: comunica che la Municipalità si esprimerà sulle tre deliberazioni martedì prossimo, ma l'orientamento che proviene dalla Commissione è per un parere contrario in quanto, applicando metodicamente l'art.21.7, tutto diventa derogabile all'infinito. Sostiene che gli alberghi a Venezia siano numerosi e spesso innervati in altri edifici, quindi l'applicazione della norma provoca un aumento smisurato delle deroghe. Propone di sospendere l'articolo 21.7, per poi ridiscuterne. Ritiene utile conoscere il numero dei cambi d'uso ad albergo avviati dall'entrata in vigore del PRG.

SPERANZON: ritiene che si dovrebbe fare un ragionamento sulla strategia del Comune riguardo alla questione

ricettività della città, in quanto spesso l'Amministrazione si contraddice sulle scelte che consentono ad esempio la realizzazione di grandi alberghi. Sostiene che, nel momento in cui la norma esiste, non si possa impedirne l'applicazione, tenuto conto che in passato, per casi analoghi, è sempre stata concesso il cambio d'uso. O si trovano delle ragioni di merito sulle singole scelte, altrimenti nel non approvarle, si corre il rischio di compiere un atto illegittimo. Ritiene quindi più opportuno approvare i tre provvedimenti in questione e poi procedere subito a modificare la normativa.

GIDONI: precisa che la eventuale motivazione di diniego non deve essere di natura politica, ma deve entrare nel merito del singolo caso.

MAZZONETTO: ritiene che debbano essere valutati i singoli casi nello specifico e poi fare un ragionamento più ampio sulle destinazioni d'uso della città.

BONZIO: fa presente che l'Assessore all'Urbanistica non ha ancora risposto alla sua interrogazione sui cambi d'uso per attività extralberghiere. Ritiene che, se si decide di soprassedere per questi singoli tre casi, sia però il caso di affrontare subito la revisione della norma con una specifica proposta all'Assessore.

GIDONI: ricorda che la Giunta precedente aveva nominato una Commissione ad hoc per la revisione della normativa regionale sulle attività extralberghiere, la cui documentazione è ora in mano all'Assessore alle Attività Produttive. La proposta era di far diventare gli affittacamere attività alberghiere e non extralberghiere, in modo da contenere il fenomeno.

BERENGO: ritiene che, se esiste una legge, per la certezza del diritto, la questione non si pone e va senz'altro concesso il cambio d'uso. Preferisce limitare, ma regolarizzare, piuttosto che il fenomeno cresca "in nero".

TURETTA R.: fa notare che non stiamo trattando di un diritto assoluto, ma di una deroga concessa dal Comune di Venezia e, al di là dei singoli casi, c'è un problema politico di decadenza della città che va posto subito, anche con una mozione della Commissione.

TOSO: è d'accordo sulla revisione della normativa. Chiede se viene garantito il diritto all'accessibilità per questi nuovi alberghi, visto che c'è un caso in cui l'attività ricettiva è al quinto piano.

RUDATIS: precisa che il 21.7 è una vera e propria deroga, mentre l'art. 25 non va toccato, perché definisce le unità edilizie non classificate. Fa presente poi che sarà molto difficile sospendere la norma senza variare il PRG, che a tutt'oggi non è modificabile in attesa del PAT.

CENTENARO. I punti 2), 3) e 4) vengono pertanto rinviati, in attesa del parere della Municipalità. La discussione in Commissione sarà poi solo sul parere della Municipalità. Ritiene che una eventuale mozione della Commissione potrà essere proposta se tutta la Commissione è d'accordo, viceversa è preferibile che venga presentata dai singoli consiglieri.

Alle ore 17.35 la riunione ha termine.