



Verbale per seduta del 16-03-2011 ore 10:00

CONSIGLIO COMUNALE
VII COMMISSIONE

Consiglieri componenti la Commissione: Maurizio Baratello, Gabriele Bazzaro, Sebastiano Bonzio, Renato Boraso, Claudio Borghello, Cesare Campa, Giampietro Capogrosso, Antonio Cavaliere, Saverio Centenaro, Marco Gavagnin, Luigi Giordani, Giovanni Giusto, Giacomo Guzzo, Valerio Lastrucci, Bruno Lazzaro, Marta Locatelli, Jacopo Molina, Giorgio Reato, Emanuele Rosteghin, Alessandro Scarpa, Camilla Seibezzi, Davide Tagliapietra, Domenico Ticozzi, Giuseppe Toso, Simone Venturini, Alessandro Vianello, Michele Zuin.

Consiglieri presenti: Gabriele Bazzaro, Renato Boraso, Claudio Borghello, Giampietro Capogrosso, Antonio Cavaliere, Saverio Centenaro, Marco Gavagnin, Luigi Giordani, Giacomo Guzzo, Bruno Lazzaro, Marta Locatelli, Jacopo Molina, Camilla Seibezzi, Davide Tagliapietra, Domenico Ticozzi, Giuseppe Toso, Simone Venturini, Lorenza Lavini (sostituisce Alessandro Scarpa), Carlo Pagan (sostituisce Giorgio Reato).

Altri presenti: Assessore Bruno Filippini, Vice Direttore generale Luigi Bassetto, architetto Sandro Mattiuzzi, architetto Mauro Sarti.

Ordine del giorno seduta

1. Incontro con l'assessore alla casa e problemi della residenza, Bruno Filippini, sullo stato di attuazione degli interventi in località "Vaschette" a Marghera;
2. Discussione [dell'interpellanza nr. d'ordine 369 \(nr. prot. 84\)](#) con oggetto "Acquisto e vendita dell'ex CA.RI.VE. da parte del Comune di Venezia", inviata da Marco Gavagnin

Verbale seduta

Alle ore 10.11 il presidente Cavaliere, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta e dà la parola all'architetto Mattiuzzi per l'esposizione sullo stato di attuazione degli interventi alle Vaschette.

MATTIUZZI premette che il Consiglio comunale ha votato nel dicembre scorso gli indirizzi di programma e il mandato al Sindaco per un accordo di programma che riguarda appunto la località delle Vaschette a Marghera. In attesa dell'adozione del PAT, gli enti interessati, Comune, Ater e Regione, si avvalgono della legge regionale n. 35 che prevede accordi di programma in variante urbanistica per la realizzazione di interventi di interesse regionale. Gli obiettivi sono quelli di realizzare nuovi alloggi per un'utenza diversificata in una zona dove sono presenti molti alloggi di proprietà pubblica, e si propongono la riqualificazione dell'edilizia pubblica che prevede, oltre alla manutenzione programmata da parte del Comune degli edifici a canone sociale, la manutenzione straordinaria e l'abbattimento e ricostruzione di alcuni edifici da parte dell'Ater. Questo intervento interessa complessivamente circa 300 alloggi pubblici, la riqualificazione urbana si completerà con interventi di nuova edilizia di social housing e privati. L'area interessata da questi ultimi si sviluppa dalle Vaschette fino alla chiesa di Cristo Lavoratore. E' difficile quantificare i tempi di realizzazione poiché la copertura finanziaria della Regione non è ancora definita nel bilancio 2011. Con la firma dell'accordo di programma e l'adozione della variante urbanistica, si può tuttavia partire con la valorizzazione delle aree comunali; tutti gli enti sono pronti e non appena la Regione darà il via firmerà l'accordo, per l'estate-autunno sarà possibile avere il quadro definito e dopo 6/9 mesi si potranno vedere i primi interventi.

SARTI annuncia che i lavori sono avviati per il riattamento di 17 alloggi da dare in permuta ai proprietari di Vaschette, è iniziato il lavoro di bonifica (che fruisce di un apposito finanziamento regionale del POR) e, se si conclude l'accordo entro giugno con l'annessa variante urbanistica, possono già partire alcuni degli interventi programmati, recuperando le prime risorse finanziarie è dalla messa in vendita di un'area, già individuata e è di proprietà della Regione, previa sua destinazione edificabile. Il programma, con un investimento complessivo intorno ai 150 milioni di euro e fruendo di un contributo regionale di circa 10 milioni di euro, porterà quindi alla sistemazione dell'ERP esistente, alla costruzione di circa 350 nuovi alloggi, a un parcheggio scambiatore con dotazioni di servizio per la fermata del tram, a una struttura ricettiva e a nuove attrezzature commerciali al servizio della residenza, oltre che alle connesse infrastrutture di urbanizzazione incentrate sulla pedonalizzazione e l'arredo del quartiere.

Alle ore 10.30 escono i consiglieri Molina e Boraso ed entrano i consiglieri Venturini e Seibezzi.

CENTENARO ricorda che circa un anno fa si cominciò con l'abbattimento di una palazzina, chiede quando saranno demoliti tutti gli edifici; a che punto è la trattativa con i proprietari giuliano dalmati. Se ci sono da indire, o fatte, le

conferenze di servizio o specifici accordi, invita l'assessore a verificare le situazioni perché il problema della casa non ha etichette di partito.

FILIPPINI dichiara che i rapporti con la Regione sono molto positivi, il Comune e la regione stanno lavorando insieme e l'augurio è che presto si attivi anche l'Ater con lo stesso spirito di collaborazione. Ricorda che l'assessore regionale alla casa ha preso degli impegni importanti riguardo all'intervento alle Vaschette.

Alle ore 10.40 entra la consigliera Locatelli.

CAPOGROSSO chiede quanti alloggi sono stati liberati, a che punto è la trattativa con i proprietari degli alloggi occupati. Prende atto che i ritardi non sono dovuti a contrasti tra gli enti e precisa che il Consiglio comunale ha votato la delega per la partecipazione alla conferenza di servizio, però non si sa se questa si è tenuta, quali sono gli esiti e comunque si rimane in attesa di discutere della necessaria ratifica degli accordi.

Alle ore 10.44 esce il consigliere Vianello ed entra il consigliere Bazzaro.

CAMPA chiede di conoscere il crono programma dell'intervento, propone di effettuare un sopralluogo nell'area interessata. Ritiene che gli obiettivi siano principalmente quelli di acquisire gli appartamenti riservati ai cittadini ex giuliano dalmati, stabilire le assegnazioni definitive a queste famiglie perché solo per 7 c'è la soluzione. Tale operazione permetterebbe al Comune di acquisire al patrimonio pubblico un ricco patrimonio residenziale. Bisogna tener presente che i proprietari degli appartamenti sono anche proprietari, per quota parte, degli spazi comuni e ciò impedisce qualsiasi movimento al Comune compreso l'inizio dell'intervento di nuova realizzazione. Infine chiede che venga messa a disposizione dei commissari una relazione su quanto accaduto dall'inizio delle procedure di abbattimento, una relazione programmatica con evidenziate le criticità da superare.

VENTURINI domanda cosa potrà succedere in via Correnti nell'area scoperta, se è necessario che intervenga il Comune a stabilire un ordine che adesso manca completamente.

GIORDANI chiede se in concomitanza con gli abbattimenti, è prevista la realizzazione di case parcheggio.

BASSETTO rende noto ai commissari di essere il coordinatore del gruppo di lavoro per il progetto complessivo; ricorda che per firmare un accordo bisogna essere in due e quindi, dato che la Regione ha stabilito una grande disponibilità a partecipare attivamente, si rimane in attesa della definizione della situazione finanziaria che ad oggi ancora non c'è. L'accordo è che comunque i progettisti continuino i loro lavori e comunque attesta che la Regione è già intervenuta spendendo dei soldi; i lavori di bonifica possono già partire, le case per i proprietari ci sono già, per 16 famiglie ci sono gli accordi ed anche le assegnazioni anche per chi ha scelto Venezia; la realizzazione del Piruea del Lido garantirà la casa come concordato con i proprietari.

Alle ore 11.00 entrano i consiglieri Borghello e Pagan.

CAMPA invita l'Amministrazione a trovare quei 7 appartamenti che impediscono la partenza del progetto tanto necessario alla città.

SARTI precisa che l'edificio attiguo all'area di via Correnti non è compreso nell'intervento perché è di proprietà privata, riguardo al problema sollevato conferma che viene prestata l'attenzione necessaria per una positiva soluzione tanto che anche altri proprietari si sono dimostrati disponibili a concorrere per quanto di loro competenza con le necessarie ristrutturazioni, a far parte del disegno di riordino complessivo dell'area che così mostra un coordinamento molto importante tra iniziativa pubblica e privata. L'abbattimento riguarda 4 edifici perché erano occupati da inquilini, se la volontà è di raggiungere un accordo, bisogna tener conto anche della sua equità per non penalizzare quelli che si sono accordati con il Comune; comunque alla fine la soluzione deve essere trovata per 4 proprietari che non abitano quegli appartamenti. Il prossimo intervento sarà quello di abbattere altri 3 edifici; tra marzo e giugno avverrà il trasloco dei proprietari consenzienti e non sarà necessario realizzare case parcheggio perché nelle nuove realizzazione saranno trasferiti parte degli inquilini. Si impegna a far pervenire ai commissari il cronoprogramma degli interventi.

FILIPPINI rende noto che è stato chiesto un incontro con la Regione per discutere del proseguo del progetto; dal punto di vista progettuale non ci sono problemi, non appena sarà approvato il bilancio regionale questo incontro si farà. E' importante l'intervento alle Vaschette perché si riqualifica un pezzo di città, come anche ad Altobello, che vede impegnati anche i privati. Nel territorio veneziano non grandi interventi di nuova edilizia residenziale, quello che si potrà fare riguarderà principalmente il recupero del patrimonio esistente. Questi impegni costituiranno un patrimonio di esperienza per altri interventi sul territorio.

CAVALIERE dichiara chiuso il dibattito sul primo punto all'ordine del giorno ed invita il consigliere Gavagnin ad illustrare il contenuto dell'interpellanza all'ordine del giorno.

GAVAGNIN per maggiore chiarezza passa a leggere il testo del documento e chiede di avere i dati sul valore dell'immobile in possesso del Comune per poter procedere ad un raffronto con quelli in suo possesso.

Alle ore 11.25 escono i consiglieri Venturini e Pagan.

BASSETTO risponde partendo dall'analisi presentata dall'interpellante che l'immobile non sia stato utilizzato invece fino a poco tempo fa era stato usato come archivio comunale fino a gennaio del 2010, lì era stato trasferito anche tutto il materiale elettorale; oggi l'immobile è effettivamente libero. Il calcolo del 4% di oneri per il capitale investito non è valido perché viene acceso un mutuo, se invece si acquista per cassa l'interesse è del 1,5 %. L'immobile è stato acquistato da un'operazione di cartolarizzazione di banca Intesa S. Paolo allo stesso valore di trasferimento al fondo immobiliare; da ciò si può convenire che l'acquisto è stato fatto fuori mercato. L'immobile doveva essere adibito a sede dell'Edilizia privata di Mestre. L'obiettivo era quello di creare una cittadella dei servizi in centro città utilizzando alcuni edifici intorno alla sede del Municipio. La nuova giunta comunale invece aveva proceduto all'acquisto di un edificio alla Carbonifera e riguardo all'ex Carive si era anche pensato di abbattere l'edificio per valorizzare un pezzo esistente delle vecchie mura della città. Oggi invece si è stabilito di vendere con un gravame sulla ristrutturazione che deve inserirsi nel contesto architettonico circostante. Era stata formalizzata una proposta di acquisto per 6 milioni di euro con un progetto di sistemazione ma l'operazione è sfumata perché non era stato ancora approvato il PAT. Il fondo immobiliare ha avuto il bene per un valore di 4 milioni di euro perché la legge impone una valutazione inferiore del 15% del valore e perché questo fatto può favorire la vendita. Il giudizio finale comunque i consiglieri potranno trarlo solo dopo la vendita; l'attenzione prestata dai consiglieri comunali su questi argomenti rappresentano uno stimolo per la dirigenza a far bene. Rende noto che tutta la documentazione concernente l'edificio può essere consultata dai consiglieri nella sede degli uffici del Patrimonio. Alle ore 11.40 esce il consigliere Campa, alle ore 11.50 escono i consiglieri Tagliapietra, Borghello e Ticozzi, alle ore 12.00 esce il consigliere Capogrosso.

LOCATELLI prende atto che l'edificio è stato trasferito al fondo immobiliare pur essendo utilizzato dal Comune, questo non è possibile per legge. Corretto è affermare che l'edificio non si è potuto vendere per la diversa tempistica occorrente all'approvazione di una variante urbanistica rispetto alle esigenze del potenziale acquirente. Il conferimento del bene comporta comunque una passività per il Comune, ritiene l'operazione molto svantaggiosa irregolare e questo comportamento ha snaturato lo spirito della legge.

BASSETTO conferma il divieto previsto dalla legge di trasferire il bene se utilizzato ma si è stabilito nel contratto che la funzione veniva dismessa non appena il fondo ne avesse chiesto la disponibilità libera da gravami. Sul prezzo di trasferimento al fondo che è soggetto diverso dal Comune graveranno solo i costi di gestione del fondo stesso e ricorda ai commissari che tutto l'utile prodotto dal fondo immobiliare sarà incassato dal Comune.

Alle ore 12.15 escono i consiglieri Bazzaro, Seibezzi e Toso.

Il presidente Cavaliere comunica l'impegno a convocare il comitato del fondo immobiliare non appena si sarà chiuso il bilancio della sgr per una valutazione sia dell'attività svolta, sia per il programma di dismissioni da attuare possibilmente nel corso del 2011 ed alle ore 12.20 dichiara chiusa la riunione.