



## Verbale per seduta del 22-03-2011 ore 15:15

CONSIGLIO COMUNALE  
V COMMISSIONE

**Consiglieri componenti la Commissione:** Sebastiano Bonzio, Renato Boraso, Giuseppe Caccia, Giampietro Capogrosso, Antonio Cavaliere, Saverio Centenaro, Nicola Funari, Marco Gavagnin, Luigi Giordani, Valerio Lastrucci, Lorenza Lavini, Bruno Lazzaro, Marta Locatelli, Alberto Mazzonetto, Michele Mognato, Jacopo Molina, Carlo Pagan, Giorgio Reato, Gabriele Scaramuzza, Renzo Scarpa, Christian Sottana, Giuseppe Toso, Gianluca Trabucco, Simone Venturini, Alessandro Vianello, Stefano Zecchi, Michele Zuin.

**Consiglieri presenti:** Renato Boraso, Giampietro Capogrosso, Antonio Cavaliere, Saverio Centenaro, Marco Gavagnin, Luigi Giordani, Valerio Lastrucci, Lorenza Lavini, Bruno Lazzaro, Michele Mognato, Jacopo Molina, Carlo Pagan, Gabriele Scaramuzza, Renzo Scarpa, Gianluca Trabucco, Simone Venturini, Alessandro Vianello, Gabriele Bazzaro (sostituisce Alberto Mazzonetto), Claudio Borghello (sostituisce Giorgio Reato), Cesare Campa (sostituisce Michele Zuin), Sebastiano Costalonga (sostituisce Marta Locatelli), Giacomo Guzzo (sostituisce Nicola Funari), Emanuele Rosteghin (sostituisce Giuseppe Toso), Alessandro Scarpa (sostituisce Stefano Zecchi).

**Altri presenti:** Direttore Oscar Giroto, Funzionario Claudio Pegorer, Funzionaria Valentina Bassato, Funzionario Marino Zegna, Funzionario Massimo Da Lio, .

### Ordine del giorno seduta

1. Esame della proposta di deliberazione PD 761 del 05-10-2010: Presa d'atto di non pervenute osservazioni e contestuale approvazione della Variante parziale alla VPRG vigente per l'approvazione del progetto preliminare relativo all'itinerario ciclabile biciplan n. 8 Zelarino a Parco Ponci e Candiani, con contestuale adozione variante al PRG per apposizione del vincolo preordinato all'esproprio (art. 19 DPR 327/2001). Partecipazione al procedimento e decisione sulle osservazioni, art. 11 DPR 327/2001 (C.I. 10739)
2. Esame della proposta di deliberazione PD 68 del 01-02-2011: Trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà di aree già concesse in diritto di superficie - Attività non residenziali e attività alberghiero, ricettive. Legge 22 Ottobre 1971, n. 865
3. Esame della proposta di deliberazione PD 145-2011: Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "PdR n. 12 in ZTO D.R.U. 7" a Mestre - Via Martiri della Libertà, Via Orlanda, Via Flaminia. Presa d'atto di non pervenute osservazioni ed approvazione

### Verbale seduta

Alle ore 15.20, il Presidente della Quinta Commissione Consiliare, Giampietro Capogrosso, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta. Introduce gli argomenti iscritti all'O.d.G. e dà la parola alla Responsabile Arch. Bassato per l'illustrazione della proposta di deliberazione iscritta al primo punto dell'O.d.G. con oggetto: "Presa d'atto di non pervenute osservazioni e contestuale approvazione della Variante parziale alla VPRG vigente per l'approvazione del progetto preliminare relativo all'itinerario ciclabile biciplan n. 8 Zelarino a Parco Ponci e Candiani, con contestuale adozione variante al PRG per apposizione del vincolo preordinato all'esproprio (art. 19 DPR 327/2001). Partecipazione al procedimento e decisione sulle osservazioni, art. 11 DPR 327/2001 (C.I. 10739)", anche se, trattandosi di "presa d'atto di non pervenute osservazioni", non ci sono grossi elementi di discussione.

BASSATO illustra la proposta di deliberazione

PRES. CAPOGROSSO conclusa l'illustrazione, apre la discussione e dà la parola al Consigliere Campa.

CAMPA fa notare che le controdeduzioni firmate dal Direttore Giroto dicono testualmente: "Le condizioni poste nel parere si ritengono non pertinenti...ecc" e chiede se non sia più opportuno scrivere "non sono pertinenti"

DIR. GIROTTO risponde al Consigliere Campa sul merito dicendo che quando si fanno delle controdeduzioni, di fatto, si fanno delle controproposte che possono essere favorevoli o meno. Non si può dire in maniera assoluta che il Consiglio si deve esprimere in un certo modo, si può solo segnalare la pertinenza o meno all'oggetto della proposta di deliberazione.

CAMPA chiede se intenda dire che: "nonostante gli Uffici non le ritengono pertinenti, i Consiglieri possono esprimersi diversamente.

BASSATO fa presente di aver interpellato il Responsabile Dalla Venezia perché, in tal senso, c'erano aspetti meritevoli di approfondimento.

CENTENARO afferma che fa specie (anche se di fatto si tratta di un "allegato A") che, non solo la Municipalità non esprime un parere nel merito ma, lo esprime chiedendo cose che non c'entrano nulla con l'oggetto della proposta di deliberazione.

CAMPA insiste affinché il Direttore Giroto modifichi la dicitura in "non sono pertinenti"

PRES. CAPOGROSSO chiede formalmente al Direttore Giroto di scrivere "non sono pertinenti" per la parte propositiva della proposta di deliberazione. Chiede alla Commissione se intenda licenziare la suddetta proposta di deliberazione col parere favorevole unanime in "Allegato A". La Commissione acconsente e si procede col secondo punto iscritto all'O.d.G. con oggetto: "Esame della proposta di deliberazione PD 68 del 01-02-2011: Trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà di aree già concesse in diritto di superficie - Attività non residenziali e attività alberghiero, ricettive. Legge 22 Ottobre 1971, n. 865". Dà quindi la parola al Geom. Pegorer per l'illustrazione.

PEGORER illustra la PD 68/2011

GAVAGNIN chiede se questa operazione nasca da un'esigenza, da parte del Comune, di far cassa e quanto costi la convenzione.

PRES. CAPOGROSSO afferma che la domanda del Consigliere Gavagnin gli fa pensare che il Geom Pegorer debba approfondire l'argomento spiegando anche di quali aree si sta parlando

PEGORER precisa che i PEEP e le aree assimilabili sono rispettivamente convenzionate tra il 1982 ed il 1999 per una durata di 99 anni. Gli importi sono stati calcolati al m<sup>3</sup> perché asserviti alla modalità di misura all'atto nelle convenzioni. Porta l'esempio di quanto si possa realizzare dalla trasformazione del diritto di superficie di un albergo che ha circa 15.000 m<sup>3</sup> che, moltiplicati per 100€/ m<sup>3</sup> frutterebbero alle casse del Comune circa 1,5 milioni di euro. Tutto ciò a livello teorico perché può essere che gli operatori non accettino. Chi non accetta rimane in diritto di superficie.

Alle ore 15.45 entrano i Consiglieri R.Scarpa, Cavaliere e Scaramuzza.

CENTENARO questa operazione è stata fatta per far "cassa" ma gli importi fissati sono fuori mercato e gli operatori rimarranno in diritto di superficie. Propone, in base a quante saranno le adesioni, di promuovere un ulteriore sconto, come già fatto per il PIP di Cà Emiliani.

BORASO chiede venga fatta un'altra Commissione per capire la questione dei valori perché dal 2008 ad oggi ritiene ci sia stato un decremento del 30% dei valori degli immobili e anch'egli considera eccessivo l'importo di 100€/ m<sup>3</sup>.

PEGORER in risposta a quanto sollevato dai Consiglieri, risponde che un modulo di 60mq costa all'incirca 16.000€.

BORASO ritiene si debba pervenire ad una adesione capillare e, piuttosto che ricorrere allo sconto, stabilire già un importo più equo.

PRES. CAPOGROSSO i valori sono stabiliti sulla traccia della Legge regionale.

CAMPA chiede se la volontà di alienare sia dell'Amministrazione o, piuttosto, ci sia stata una esplicita richiesta di acquisizione dei commercianti. Gli pare di ricordare che l'immobile fu costruito a spese degli operatori. Se così fosse, oggi dovrebbero riscattare il solo valore del terreno. Non disdegna l'idea dello sconto ma a patto che si riesca ad alienare tutto, altrimenti non avrebbe senso.

R. SCARPA è propenso all'operazione perché il patrimonio soggetto a convenzioni lunghe non è remunerativo per l'Amministrazione. Il valore del bene va valutato sui parametri esistenti e, comunque, conviene perché consente una capitalizzazione per l'impresa.

PRES. CAPOGROSSO interviene in qualità di Consigliere affermando che questa proposta di deliberazione si inquadra in un ragionamento che l'Amministrazione sta facendo da anni con i PEEP ed i PIP. Aver trattato un mese fa la proposta di deliberazione sul "residenziale" era una premessa alla proposta odierna. Concorda coi Consiglieri Boraso e Campa e chiede una più attenta analisi su come si è arrivati alla determinazione dei valori da applicare.

Alle ore 16.00 entra il Consigliere Lastrucci.

DIR. GIROTTO precisa che tutto è nato da specifiche richieste che si sono presentate a circa trent'anni dalla stipula della convenzione. Fra i motivi, c'è quello che un operatore vuole cessare e cedere l'attività e, in questo caso, il diritto di superficie ostacola questo passaggio. Oltre ciò, si consideri che una volta il Comune doveva riservare la quantità maggiore in "diritto di superficie". Gli ultimi interventi PEEP non vengono fatti più ricorrendo all'esproprio perché sarebbe impensabile espropriare ad un privato per dare ad un altro privato. Quando è stato applicato lo sconto è stata riscontrata una ripresa dei rogiti relativi alle alienazioni. L'Amministrazione ha sempre agevolato le richieste di alienazione all'interno delle aree PEEP.

PEGORER per stabilire i valori si è partiti dai valori dell'ICI riferiti al 1999 (relativi alle attività commerciali) e aggiornati ai valori attuali. Inoltre, in collaborazione con lo IUAV, sono stati presi i valori periferici e semi centrali costruendo due ipotesi mediando il valore ICI in zona semi centrale o periferica con il valore dell'Agenzia del Territorio e Osservatorio Casa e, con l'abbattimento pari a 0,60 si è pervenuti ai seguenti valori: Aree commerciali periferiche €/mc. circa 67- Aree semi centrali €/mc.circa 93. Aree Alberghiero/ricettive periferiche €/mc. 84 ed Aree alberghiero/ricettive €/mc. 102.

BORASO la questione dei parametri è delicata e non può essere liquidata oggi. Chiede di essere messo nella condizione di capire, (nell'ipotesi di presentare un emendamento per portare, scontandolo, il valore a 60 €) se l'Amministrazione ci rimette o se, in qualche modo, ne approfitta.

PRES. CAPOGROSSO annuncia che, sull'argomento, farà un'altra Commissione ma che non intende perder tempo.

Alle ore 16.14 esce il Consigliere Pagan.

LASTRUCCI chiede un approfondimento per capire quali possano essere i vantaggi per l'Amministrazione e per gli operatori.

LAVINI chiede venga fatto un esempio concreto per capire quale possa essere in termini pratici il corrispettivo da pagare per l'alienazione di una attività di medie dimensioni.

PAGAN chiede lumi sullo sconto pari al 20%.

PRES. CAPOGROSSO chiede, in qualità di Consigliere, quali elementi sono stati valutati per operare un abbattimento pari al 60%

CAMPA vuol sapere se c'è la competenza della Commissione Bilancio e se non sia il caso di convocare una Commissione congiunta.

PRES. CAPOGROSSO risponde che, nella proposta di deliberazione, la competenza è riferita alla Commissione Quinta ma si informerà in merito presso la Segreteria Generale.

BORGHELLO ritiene che questo nasca dall'esigenza delle imprese di accedere ai mutui. Chiede se sono pervenute all'Amministrazione richieste in tal senso.

Alle ore 16.19 entrano i Consiglieri Mognato e Costalonga.

PEGORER spiega che l'edilizia convenzionata compete alla Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia Privata. Oggi si valutano i metri cubi costruiti detratto ciò che è stato pagato (aggiornato al valore attuale). Risponde al Presidente Capogrosso affermando che il 60% è stato applicato in merito alla Legge 448. Per quanto riguarda lo sconto, considerando che per il residenziale si è applicato uno sconto pari al 30%, per le attività commerciali/alberghiere si è pensato di applicarne uno un po' più basso, cioè il 20%. Non è più possibile accedere ad un mutuo se è già stato fatto una volta. Questo è un vincolo essenziale che ha l'operatore. Chiudendo la convenzione, questi vincoli decadono.

BORASO gli argomenti posti oggi sono talmente importanti che ritiene indispensabile un coinvolgimento dell'Assessore competente. In questi anni, gli oneri di urbanizzazione sono aumentati del 40 % e ciò è insostenibile.

PRES. CAPOGROSSO ribadisce la volontà di accogliere la richiesta di approfondimento del Consigliere Boraso.

CAMPA chiede se ciò che non viene alienato rimane in concessione.

LASTRUCCI afferma che per la prossima seduta di Commissione sarebbe opportuno avere degli esempi su quanto è già stato versato dagli operatori ed il valore restante per capire a quanto ammonti l'eventuale differenza.

Alle ore 16.30 esce il Consigliere Costalonga.

ROSTEGHIN chiede se lo sconto è limitato nel tempo.

PEGORER spiega che nella trasformazione del diritto di superficie c'era l'obbligo di acquisire il diritto di proprietà (nel 1996) e se anche uno soltanto acquistava, anche gli altri erano obbligati all'acquisto. La L. 448 ha cambiato questo aspetto e chi non vuole comprare rimane in diritto di superficie (concessionario). La detrazione del 20% scade il 31 dicembre 2011 perché previsto dalla legge ma nulla toglie che si possa chiedere una proroga.

Alle ore 16.40 esce il Consigliere Bazzaro.

PRES. CAPOGROSSO chiede al Geom. Pegorer di predisporre un documento per la determinazione dei prezzi e, per

ognuna delle quattro tipologie, dire quanto è già stato versato. Nel contempo, si chiede alla Segreteria Generale se c'è anche la competenza della Commissione Bilancio. Propone quindi di proseguire con l'esame della proposta di deliberazione in una prossima Commissione. Si passa quindi all'esame della proposta di deliberazione, PD 145/2011, iscritta al terzo punto dell'ordine del giorno con oggetto: "Piano di Recupero di iniziativa privata denominato "PdR n. 12 in ZTO D.R.U. 7" a Mestre - Via Martiri della Libertà, Via Orlanda, Via Flaminia. Presa d'atto di non pervenute osservazioni ed approvazione" e dà la parola all'Architetto Zegna per l'illustrazione.

Alle ore 16.52 esce il Consigliere Campa.

ZEGNA illustra la proposta di deliberazione presentando l'intero progetto.

PRES. CAPOGROSSO chiede se esiste il progetto su supporto informatico in modo da poterlo proiettare in una prossima seduta di Commissione.

BORASO chiede se ci si esprime sul progetto o sulle non pervenute osservazioni.

PRES. CAPOGROSSO spiega che la Giunta ha adottato il piano, non sono pervenute osservazioni e i Commissari hanno la possibilità di esprimersi sull'intero piano.

GAVAGNIN dice che, di solito, è il Comune che adegua la viabilità e chiede come mai, nel caso specifico, la rotatoria è a spese della committenza.

DIR. GIROTTI spiega che un Piano Urbanistico Attuativo, dopo l'adozione da parte della Giunta, se con "non pervenute osservazioni" viene dibattuto ed approvato dal Consiglio comunale.

Alle ore 17.05 esce il Consigliere Guzzo.

ZEGNA risponde al Consigliere Gavagnin dicendo che la Via Flaminia interseca comunque la Via Martiri della Libertà e c'è stata molta onestà da parte della committenza che si è accollata l'onere della realizzazione della rotatoria.

BORGHELLO chiede se, visto che di questo intervento se ne parla da mesi, il passo successivo è l'approvazione in Consiglio comunale.

PRES. CAPOGROSSO risponde di sì, annuncia che l'esame della proposta di deliberazione proseguirà, con l'ausilio di slides, in una prossima Commissione e, alle ore 17.10, esaurito l'ordine del giorno dichiara chiusa la seduta.