



## Verbale per seduta del 12-04-2011 ore 14:30

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, Saverio Centenaro, Nicola Funari, Marco Gavagnin, Luigi Giordani, Lorenza Lavini, Bruno Lazzaro, Michele Mognato, Jacopo Molina, Carlo Pagan, Gabriele Scaramuzza, Renzo Scarpa, Giuseppe Toso, Gianluca Trabucco, Simone Venturini, Alessandro Vianello, Claudio Borghello (sostituisce Giorgio Reato), Cesare Campa (sostituisce Antonio Cavaliere), Sebastiano Costalonga (sostituisce Michele Zuin), Giovanni Giusto (sostituisce Christian Sottana), Alessandro Scarpa (sostituisce Stefano Zecchi).

**Altri presenti:** Assessore Urbanistica Ezio Micelli, Funzionario Urbanistica Claudio Pegorer, Operatori Economici,.

### Ordine del giorno seduta

1. Prosecuzione dell'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
2. Discussione [dell'interpellanza nr. d'ordine 442 \(nr. prot. 11\)](#) con oggetto "Area dismessa ex-ospedale di Pellestrina", inviata da Alessandro Scarpa
3. Discussione [dell'interpellanza nr. d'ordine 501 \(nr. prot. 24\)](#) con oggetto "legittimità ed opportunità della scelta fatta dall'amministrazione comunale in ordine alle nomine effettuate per la costituzione della nuova "Commissione per il Paesaggio" deputata al rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche ai sensi degli articoli 146 e seguenti del D.Lgs. n. 42/2004 (Codice Urbani)", inviata da Marco Gavagnin
4. Discussione [dell'interpellanza nr. d'ordine 504 \(nr. prot. 26\)](#) con oggetto "Cittadini ed il PAT", inviata da Marco Gavagnin

### Verbale seduta

Alle ore 14.45, il Presidente della V Commissione Consiliare, Giampietro Capogrosso, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

CAPOGROSSO ricorda che la proposta di deliberazione è stata esaminata nella seduta del 22 Marzo u.s., precisando che il Consiglio Comunale ha già approvato la deliberazione concernente la trasformazione del diritto di superficie in piena proprietà per le aree residenziali. Ricorda che nella precedente riunione erano state richieste delle tabelle per chiarire i valori esplicitati nel provvedimento, e tramite la segreteria della V Commissione queste sono state inviate a tutti i consiglieri.

MICELLI ritiene che il valore proposto di trasformazione in diritto di proprietà delle aree concesse in diritto di superficie si scontri con alcune posizioni emerse dai consiglieri comunali e ritenute non coerenti dagli stessi operatori economici. Ritiene fondamentale ascoltare le posizioni dei consiglieri comunali che sono radicati nel territorio e a contatto con i diretti interessati al fine, eventualmente, di predisporre delle correzioni alla proposta di deliberazione. Condivide il fatto che la proposta di deliberazione potrebbe essere considerata un mero adempimento amministrativo, e tuttavia rappresentare, se non un vincolo, un ostacolo alle attività economiche.

SCARAMUZZA ritiene che la proposta di deliberazione debba essere "ponderata" tenendo in considerazione il particolare momento di crisi economica con le relative difficoltà degli operatori e che i nuclei nati inizialmente hanno perso la vocazione di centro per l'insediamento dei poli di distribuzione nel tessuto Comunale. Ringraziando per la documentazione pervenuta, ritiene fondamentale bilanciare la giusta aspettativa dell'Amministrazione Comunale con gli incassi del valore di cessione con la relativa sostenibilità economica dell'operazione per i privati.

Alle ore 14.55 entrano i consiglieri Claudio Borghello e Renato Boraso.

CAMPA interviene in merito alla valutazione effettiva della proposta di deliberazione, ricordando che è una scelta dell'Amministrazione Comunale, che potrebbe anche decidere di non cedere il diritto di proprietà, e che gli stessi operatori potrebbe non valutare positivamente la proposta non accettandola. Interviene in merito alla possibile valutazione di scontistica sul prezzo da pagare e sulla classificazione tra le zone centrali e periferiche al fine della determinazione del prezzo di cessione. Suggerisce che l'Assessore ritiri la proposta di deliberazione e la ripresenti modificando i suoi contenuti sostanziali in base alle discussioni avute in Commissione sul provvedimento.

Alle ore 15.00 entrano i consiglieri Sebastiano Costalonga e Marta Locatelli.

CENTENARO condividendo gli interventi precedenti, ritiene che la proposta di deliberazione sia da modificare sostanzialmente perché ritiene non persegua né l'obiettivo dell'Amministrazione Comunale né tanto meno quello degli operatori economici. Ricorda che attualmente esistono convenzioni in atto con relativi obblighi e doveri per entrambe le parti e cita a titolo di esempio il PIP di Cà Emiliani con i relativi incentivi per gli operatori che volevano aderire all'opzione di trasformazione. Afferma che mancano i criteri per arrivare ad una soluzione ottimale e considerata la presenza di alcuni operatori economici in Commissione suggerisce di ascoltare la loro intenzione/opinione sulla proposta di deliberazione.

Alle ore 15.05 entrano i consiglieri Carlo Pagan e Michele Mognato.

CAPOGROSSO ricorda l'intervento dell'Assessore Micelli in merito alla necessità di approfondimento sulla tematica specifica e sulle tabelle esemplificative prodotte dagli uffici Comunali. Ritiene che chi è titolare di un diritto di superficie potrebbe non volere acquisire la piena proprietà, ma se l'Amministrazione Comunale ha proposto una deliberazione presuppone che ci sia un'opportunità per ambo le parti con i proprietari che potrebbero godere del bene senza limitazioni e per l'Amministrazione Comunale di riuscire ad incamerare delle entrate ulteriori. Condivide due aspetti evidenziati dai precedenti interventi dei consiglieri in merito alla modulazione delle cessioni, ovvero che inizialmente questi ambiti erano di periferia mentre attualmente non lo sono più e la loro classificazione esatta può incidere sul prezzo di cessione. Inoltre ricorda l'esperienza del PIP Cà Emiliani, dove era previsto un ulteriore sconto a condizione che gli operatori aderissero entro una prestabilita data decisa dall'Amministrazione Comunale di concerto con gli stessi.

BORASO interviene sull'Ordine dei Lavori stigmatizzando il fatto che la riunione è stata convocata a Venezia creando difficoltà ai cittadini e agli operatori che avessero voluto partecipare. Interviene in merito alla necessità di avere maggiori informazioni in merito alle interviste svolte nel settore immobiliare e alle analisi delle situazioni degli operatori, ritenendo necessario svolgere delle pre-verifiche da parte degli uffici comunali prima di istruire le proposte di deliberazione. Condivide l'opportunità di ritirare la proposta di deliberazione, e ricorda che l'Amministrazione Comunale deve giustamente bilanciare gli interessi della collettività con quelli dell'Amministrazione Comunale senza esclusivamente "dover far cassa". Conclude che la Legge Regionale in materia prevede delle scontistiche fino al 50%, mentre la proposta di deliberazione prevede delle percentuali minori senza tener conto della particolare situazione economica congiunturale.

Alle ore 15.15 entrano i consiglieri Jacopo Molina e Renzo Scarpa; esce il consigliere Alessandro Vianello.

VENTURINI ritiene opportuno andare incontro alle esigenze degli operatori economici, dando loro la possibilità di avere certezze giuridiche sulle proprietà, bilanciando anche le esigenze dell'Amministrazione Comunale con le carenze economiche del Bilancio.

FERRARESE (Operatore) argomenta in merito alla situazione degli operatori del Centro La Piazza a Favaro, ricordando che in base alla convenzione vigente hanno un diritto di superficie di 80 anni con un prezzo massimo di cessione già determinato all'epoca, e alle possibili ripercussioni con la trasformazione in piena proprietà anche in riferimento alle norme del codice civile. Interviene in merito al costo di mercato e alla conseguente valutazione tra il costo del diritto di superficie e quello di proprietà, rapportandolo anche agli importi già pagati dagli operatori economici. Afferma che, valutata la proposta di deliberazione all'esame della Commissione, difficilmente qualche operatore l'accetterà.

MILANESI (Operatore) ricorda l'intervento realizzativo del PEEP di Chirignago, argomentando in merito al finanziamento per l'Amministrazione Comunale per l'intervento al "CIRCUS". Segnala che il problema principale dello stabile è dovuto al fatto che al piano terra si sono sviluppate attività commerciali mentre ai piani superiori c'è residenza, con un uso promiscuo dei garage che sono stati riscattati solo per il 50%.

MICELLI ritiene che la funzione dell'ascolto e del dialogo con tutti i soggetti interessati sia un valore costitutivo dell'Assessorato per una crescita migliorativa della proposta di deliberazione. Si dichiara disponibile a rimodulare i contenuti della deliberazione, ricordando che in Italia il riscatto del diritto di superficie non funziona bene come in altri stati dove la proprietà è considerata un bene funzionale. Ricorda che per quanto riguarda la residenzialità quasi tutti i vecchi PEEP sono stati riscattati e afferma che l'Amministrazione Comunale trae beneficio economico in sub-ordine all'interesse dei privati che è sempre bilanciato e valutato. Ritiene doveroso valutare la deliberazione in riferimento alle modalità attuate con altri operatori di PIP e sulle cifre da riscattare considerando la convenzione in vigore. Darà mandato agli uffici di analizzare le classificazioni territoriali e valutare gli importi di cessione con obiettivi di equità e di valenza economica in base alla congiuntura. Conclude che sentirà direttamente i vari operatori economici e successivamente fornirà le dovute

informazioni alla Commissione Consiliare per la futura riunione sul tema.

CAMPA precisa che nessuno ha dubitato della valutazione fatta dagli uffici comunali, ma ritiene che la delibera sia da ponderare considerando la particolare congiuntura economica e lo sviluppo urbanistico che ha trasformato aree iniziali di periferia in centro cittadino.

TRABUCCO domanda perché nella deliberazione si fa riferimento al mc e non al mq.

PEGORER risponde che basta procedere alla conversione per determinare il valore del mq rispetto al mc.

Ore 15.40 – Punto 2 dell'O.d.G.

MICELLI da lettura dell'interpellanza nr. 442 presentata dal consigliere Alessandro Scarpa.

SCARPA A. argomenta in merito alla questione dell'ex Ospedale di Pellestrina che è un tema particolarmente sentito dalla cittadinanza dell'Isola, e ritiene, considerando la fase di discussione del PAT, di trovare una soluzione adeguata per l'area. Aggiunge che il timore della cittadinanza è che si possa verificare una situazione come per Cà Roman dove l'area è acquistata ed edificata da privati.

GIUSTO ritiene che per il litorale, l'Amministrazione Comunale dovrebbe avere una particolare attenzione per evitare che i cittadini si sentano abbandonati e svolgere la funzione di rivitalizzazione, oltre che di tutela, del tessuto cittadino. Ritiene che un'azione coordinata potrebbe essere uno stimolo per contrastare l'esodo isolano.

Alle ore 15.50 entrano i consiglieri Alessandro Vianello e Nicola Funari.

BORASO propone un incontro specifico durante la discussione del PAT per trattare l'analisi delle principali Isole della Laguna.

COSTALONGA considera un obiettivo da raggiungere dell'Amministrazione Comunale porre l'attenzione sulle aree distanti ed isolate del territorio Comunale.

GAVAGNIN domanda che destinazione assumerà l'area dell'ex Ospedale di Pellestrina con il PAT in fase di esame da parte dei commissari.

MICELLI ricorda che è stata attivata la procedura di esposizione del PAT con le diverse riunioni nelle Municipalità, precisando che nella proposta del PAT, che essendo uno strumento programmatico non definisce la destinazione degli immobili, il compendio dell'ex Ospedale di Pellestrina avrà l'indicazione di "aree di riqualificazione e/o riconversione", ricordando l'art. 29 delle NTA e l'Ambito Territoriale Omogeneo n. 12 – Pellestrina al fine di un processo di riqualificazione fisico – funzionale per la valorizzazione degli edifici o complessi dismessi. Aggiunge che, di fatto, il PAT rinvia al successivo PI la ridefinizione della destinazione d'uso del complesso dell'ex Ospedale di Pellestrina.

SCARPA A. si dichiara parzialmente soddisfatto della risposta ricevuta, ricordando che la situazione dell'ex Ospedale è la stessa da oltre 20 anni e auspica che si possa trovare una soluzione celere con il nuovo Piano degli Interventi.

MICELLI aggiunge che il Piano degli Interventi sarà predisposto quando il Consiglio Comunale approverà in maniera definitiva il Piano di Assetto del Territorio.

Ore 16.00 – Punto 3 dell'O.d.G.

Escono i consiglieri Cesare Campa, Renato Boraso, Marta Locatelli, Bruno Lazzaro e Jacopo Molina.

GAVAGNIN considera per letta l'interpellanza ricordando che l'oggetto della stessa è la scelta dell'Amministrazione Comunale della nomina, di due geometri ed 1 perito industriale, per la costituzione della nuova Commissione per il Paesaggio in base agli articoli 146 e seguenti del D. Lgs. 42/2004. Chiede chiarimenti in merito ai criteri di scelta, ai nomi dei vari candidati e alle motivazioni per aver assegnato un incarico così importante a persone non pienamente qualificate in materia ambientale.

MICELLI al fine di evitare fraintendimenti chiarisce che il Comune di Venezia è stato inserito dalla Regione Veneto nell'elenco degli enti idonei all'esercizio delle funzioni autorizzative ambientali ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs. 142/2004. Precisa che il requisito delle "adeguate competenze tecnico scientifiche" è garantito dalla presenza nella Commissione Edilizia Integrata di esperti ambientali nominati dal Consiglio Comunale nel 2009. I funzionari dell'Amministrazione Comunale svolgono la funzione di responsabile del procedimento curando esclusivamente il procedimento amministrativo, così come ha fatto il sindaco di Venezia affidando la gestione amministrativa ai 3 dipendenti della Direzione Sviluppo del Territorio ed Urbanistica. Aggiunge che a seguito del fatto che la Commissione per la Salvaguardia di Venezia non ha più competenze nel territorio Comunale, il responsabile del procedimento reperirà il parere della Commissione Edilizia

Integrata e formulerà la proposta di provvedimento finale alla Soprintendenza che dovrà definitivamente esprimersi nel merito.

GAVAGNIN apprezza per la spiegazione dell'Assessore data all'interpellanza e ritiene che l'operato della Commissione per la Salvaguardia di Venezia sia importante proprio per il ruolo di tutela che riveste. Domanda, anche se svolgono una funzione marginale i tecnici dell'Amministrazione comunale, i criteri che hanno portato alla loro scelta.

MICELLI risponde che si sono verificate le capacità di gestione di complessi procedimenti amministrativi sulla base dei curriculum dei dipendenti della Direzione Sviluppo del Territorio ed Urbanistica.

Ore 16.10 – Punto 4 dell'O.d.G.

Escono i consiglieri Alessandro Vianello e Giovanni Giusto.

MICELLI da lettura dell'interpellanza nr. 504 presentata dal consigliere Marco Gavagnin.

GAVAGNIN dichiara che era consapevole della risposta negativa in base alla legge, anche perché la proposta di deliberazione è in fase di approvazione da parte del Consiglio Comunale e pertanto non accessibile ai cittadini se non dopo l'approvazione, ma segnala che alcune Associazioni sono in possesso della intera documentazione relativa al PAT del Comune di Venezia.

CENTENARO ricorda che come consiglieri comunali si è tenuti al principio della riservatezza finché il provvedimento non è approvato dal Consiglio Comunale, e ritiene non corretto l'operato dell'Amministrazione Comunale qualora avesse dato la documentazione ad Associazioni del territorio che ne avessero fatto richiesta. Ritiene che, forse, la documentazione in possesso delle Associazioni sia quella relativa al documento preliminare al PAT che è stato ampiamente discusso ed illustrato prima della predisposizione della delibera di adozione.

CAPOGROSSO concorda con l'intervento del consigliere Centenaro ricordando che anche a lui erano pervenute richieste di fornire documentazione relative al PAT che sono state negate. Ricorda il lavoro propedeutico svolto nel corso degli ultimi 2 anni con il coinvolgimento e l'interlocuzione del mondo associativo al fine della stesura del PAT.

MICELLI precisa che il PAT potrà essere "reso noto" alla cittadinanza dopo la sua adozione proprio per il suo potere confermativo delle scelte contenute nei suoi elaborati, e che la stessa normativa non permette una sua diffusione se non dopo l'approvazione del Consiglio Comunale con la fase di pubblicazione ed eventualmente di presentazione di osservazioni dai cittadini. Aggiunge che l'Amministrazione Comunale sta predisponendo uno specifico "spazio web" al fine di permettere ai cittadini di prendere atto dei suoi contenuti, eventualmente correlata con il materiale illustrativo e comunicativo utilizzato durante le diverse riunioni di Commissione Consiliare e di Municipalità per evitare possibili fraintendimenti e/o errate comprensioni.

GAVAGNIN si dichiara parzialmente soddisfatto della risposta, riservandosi di verificare la documentazione e i cd in possesso delle associazioni che avevano il fascicolo relativo al PAT.

Alle ore 16.25, il Presidente della V Commissione consiliare, Giampietro Capogrosso, in assenza di altre richieste d'intervento ed esaurito l'ordine del giorno, dichiara chiusa la seduta.