



Verbale per seduta del 20-09-2011 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, Giovanni Giusto, Valerio Lastrucci, Lorenza Lavini, Bruno Lazzaro, Marta Locatelli, 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: Sebastiano Bonzio, Renato Boraso, Giampietro Capogrosso, Saverio Centenaro, Nicola Funari, Marco Gavagnin, Luigi Giordani, Giovanni Giusto, Valerio Lastrucci, Bruno Lazzaro, Marta Locatelli, Michele Mognato, Jacopo Molina, Carlo Pagan, Gabriele Scaramuzza, Renzo Scarpa, Giuseppe Toso, Gianluca Trabucco, Alessandro Vianello, Claudio Borghello (sostituisce Giorgio Reato), Cesare Campa (sostituisce Antonio Cavaliere), Sebastiano Costalonga (sostituisce Lorenza Lavini), Luca Rizzi (sostituisce Michele Zuin), Alessandro Scarpa (sostituisce Stefano Zecchi).

Altri presenti: Assessore Urbanistica Ezio Micelli, Direttore Urbanistica Oscar Giroto, Dirigente Urbanistica Vincenzo de Nitto, Dirigente Patrimonio Maria Borin, Municipalità di Venezia, Murano, Burano Erminio Vierito e Giorgio Tommasi.

Ordine del giorno seduta

1. Esame della proposta di deliberazione PD 512 del 28-07-2011: VARIANTE NORMATIVA AI SENSI DELL'ART. 50, COMMA 4, LETTERA L, DELLA L.R. 61/1985 – ADOZIONE. art. 25.3 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica; art. 28.3 delle N.T.A. della V.P.R.G. per l'Isola del Lido; art. 1.3.1 delle N.T.A. della V.P.R.G. per l'Isola di Murano; art. 33 delle N.T.A. della V.P.R.G. per l'Isola di Pellestrina; art. 10 delle N.T.A. della V.P.R.G. per le Isole di Burano, Mazzorbo e Torcello; Appendice 1 – Schede relative alle unità di spazio delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica – Scheda 28 – Tipo Nr.

Verbale seduta

Alle ore 14.40, il Presidente della V Commissione Consiliare, Giampietro Capogrosso, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

CAPOGROSSO comunica ai consiglieri comunali che la Municipalità di Lido Pellestrina con deliberazione nr. 20 del 29 Agosto u.s. ha espresso parere favorevole, mentre la Municipalità di Venezia con deliberazione nr. 26 del 14 Settembre u.s. ha espresso parere contrario con motivazioni.

Alle ore 14.45 entrano i consiglieri Marta Locatelli, Cesare Campa, Renato Boraso, Sebastiano Costalonga e Carlo Pagan.

DE NITTO chiarisce che la proposta di deliberazione che si articola in due varianti distinte alle norme tecniche di attuazione per la città storica. Illustra la parte A della proposta di deliberazione relativa all'adeguamento normativo delle N.T.A. al fine di permettere la possibilità di attribuzione delle unità edilizie a categorie anche non appartenenti alla stessa famiglia tipologica, nel caso in cui sia stato documentato l'appartenenza dell'unità edilizia ad altra categorie. Dettaglia le tipologie di famiglie tipologiche codificate dal Comune di Venezia e specifica che l'operato della Commissione Scientifica Comunale resta immutato.

GAVAGNIN con riferimento al termine "pesantemente modificato" riferito all'immobile Ex Pilsen, domanda chiarimenti su cosa è stato trasformato.

Alle ore 14.55 entrano i consiglieri Claudio Borghello e Valerio Lastrucci.

CAPOGROSSO segnala che nei vari articoli oggetto di proposta di modifica alle N.T.A., si potrebbe migliorare l'espressione terminologica usata per rendere uniforme i diversi articoli delle norme, citando a titolo di esempio quelli che riguardano il Lido, Murano e Pellestrina.

COSTALONGA domanda perché nelle previsioni della proposta di deliberazione non sono considerate le varianti

normative per Murano e Burano.

DE NITTO risponde al consigliere Gavagnin che s'intende una modifica all'assetto distributivo e strutturale dell'edificio rispetto alla sua costruzione originaria. Aggiunge che in merito alla segnalazione del consigliere Capogrosso, sarà effettuata una verifica sulla descrizione dei vari articoli.

Alle ore 15.00 entra il consigliere Bruno Lazzaro.

GIROTTO ricorda al consigliere Costalonga, che la normativa vigente nella città insulare è costituita da più strumenti urbanistici che sono stati approvati nel corso degli anni, e che l'Amministrazione Comunale ha valutato la necessità di un suo adeguamento normativo per rendere le varie norme uniformi sull'intero territorio. Ricorda che l'operato e le proposte esaminate dalla Commissione Scientifica Comunale, sono sottoposte per la loro approvazione definitiva al Consiglio Comunale.

CAMPA chiede se si è in presenza di un fatto contingente che ha generato la proposta di modifica delle norme.

MICELLI risponde che la norma urbanistica ha sempre un carattere generale e che tale modifica è scaturita dalla necessità di permettere la possibilità di passaggio tra famiglie tipologiche diverse; precisa che l'operato e la modalità di esame e di funzionamento della Commissione Scientifica Comunale restano immutate.

BORASO ritiene che nonostante la proposta di deliberazione sia di carattere generale, di fatto, è escluso dal suo ambito di applicazione l'Isola di Murano e di Burano.

DE NITTO risponde che come da documenti allegati alla proposta di deliberazione, entrambi gli ambiti lagunari sono compresi nella deliberazione.

Alle ore 15.05 entra il consigliere Giovanni Giusto.

BORASO chiede se è possibile introdurre degli ambiti di esclusione per la valenza della norma proposta, in considerazione dell'alta valenza archeologica e storica di alcuni territori come ad esempio l'area Marciana e quella Rialtina. Argomenta in merito al parere contrario della Municipalità di Venezia che sembra basarsi sulla valenza di carattere specifico della proposta di deliberazione.

LOCATELLI interviene in merito all'operato della Commissione Scientifica Comunale in merito alla valutazione degli scavi negli edifici.

CAPOGROSSO ricorda ai consiglieri comunali che la proposta di deliberazione riguarda due parti precise, e che attualmente si sta esaminando la parte A relativa all'adeguamento delle norme prevedendo la possibilità di attribuzione delle unità edilizie a categorie anche non appartenenti alla stessa famiglia tipologica. Precisa che la valutazione della Commissione Scientifica resta immutata e il suo operato viene sempre successivamente posto all'attenzione del Consiglio Comunale per la sua approvazione.

LOCATELLI argomenta in merito alle modifiche apportate nel tempo ad alcuni palazzi Veneziani che ne hanno modificato la struttura originaria, eliminando a volte negli interventi gli stessi muri portanti dell'edificio. Domanda se la Commissione Scientifica valuterà caso per caso il singolo intervento.

COSTALONGA interviene in merito alla normativa per le isole di Murano e Burano rispetto a quella del Centro Storico, domandando se è verificato per il singolo intervento anche il relativo e specifico sedime.

CAPOGROSSO rispiega il contenuto delle norme per la città insulare e le relative varianti approvate dal Consiglio Comunale per alcuni specifici ambiti lagunari. Ricorda che la parte A della proposta di deliberazione concerne esclusivamente la possibilità di cambiamento della famiglia tipologica.

Alle ore 15.15 escono i consiglieri Bruno Lazzaro, Jacopo Molina e Alessandro Scarpa.

GIROTTO precisa che la proposta di modifica non incide sulla modalità d'intervento degli edifici ma esclusivamente sull'operato della Commissione Scientifica comunale che è chiamata ad esprimersi per ogni singolo caso sottoposto alla sua attenzione, ricordando che il procedimento di riclassificazione dell'edificio poteva avvenire solo all'interno della stessa famiglia tipologica. La proposta di modifica delle norme tecniche nasce anche dall'esperienza maturata nel corso dei 15 anni di attività della Commissione Scientifica e dei vari casi analizzati dalla stessa.

Alle ore 15.20 esce il consigliere Luca Rizzi.

CAMPA chiede dettagli su cosa si modifica nella procedura della Commissione Scientifica.

CAPOGROSSO risponde che approvando la proposta di deliberazione è ammessa la possibilità di riclassificazione anche in altre famiglie tipologiche in considerazione dell'errore iniziale di attribuzione all'edificio. Precisa che tutto l'operato della Commissione Scientifica viene sempre successivamente valutato dal Consiglio Comunale per la sua approvazione definitiva.

DE NITTO fornisce alcuni esempi di classificazioni nelle famiglie tipologiche classificate dall'Amministrazione Comunale.

Alle ore 15.30 entra il consigliere Bruno Lazzaro.

BORASO interviene in merito all'ordine dei lavori chiedendo se la proposta di deliberazione può essere divisa e presentata con due provvedimenti distinti in merito alla parte A e alla parte B.

DE NITTO risponde che tali modifiche sono state predisposte in un'unica proposta di deliberazione per economica del procedimento;

LOCATELLI interviene in merito alle famiglie tipologiche e al grado di distinzione, ad esempio con il degrado dell'immobile.

DE NITTO spiega la distinzione tra gruppi di famiglia e classificazione tipologica.

LASTRUCCI condivide le intenzioni della proposta di deliberazione che mira a semplificare i procedimenti urbanistici fornendo una soluzione alle norme specifiche in materia, auspicando la massima chiarezza per evitare fraintendimenti.

Alle ore 15.35 escono i consiglieri Renato Boraso, Marco Gavagnin e Michele Mognato.

TOSO osserva che le varie norme tecniche per gli ambiti lagunari sono state approvate dal Consiglio Comunale nel periodo dal 1997 al 2000, e ora il Consiglio Comunale è chiamato ad una modifica delle norme per consentire determinati interventi. Domanda come saranno valutate le domande presentate dai cittadini che in precedenza non trovavano accoglimento. Chiede come s'inseriscono queste norme all'interno degli elaborati del PAT e del successivo PI.

GIROTTO risponde al consigliere Toso che l'efficacia delle norme inizia dalla loro approvazione e pertanto i cittadini che prima avevano ricevuto un diniego alla loro istanza, ora potranno ripresentare la domanda per la valutazione e il parere della Commissione Scientifica Comunale. Annuncia che su richiesta dell'Amministrazione Comunale gli uffici stanno iniziando un lavoro di revisione delle norme per tutto il territorio comunale al fine di una concreta omogeneità delle norme su tutto il territorio Comunale.

MICELLI aggiunge che questo lavoro di omogeneizzazione delle norme del territorio è un intervento di ragionevolezza; continua che nel futuro il Piano degli Interventi comprenderà dette norme secondo un principio di semplificazione delle procedure urbanistiche.

DE NITTO illustra la proposta di deliberazione relativamente alla parte B in merito alla possibilità di realizzare, solo negli edifici classificati Nr, degli interrati per inserirvi gli impianti tecnologici per le energie rinnovabili con l'obiettivo di eliminare gli impianti dalle coperture degli edifici. Precisa che tale proposta di deliberazione è nata dalla necessità di valorizzare uno specifico bene e che l'Amministrazione Comunale ha considerato la valenza generale della norma per tutte le tipologie di edifici.

Alle ore 15.45 entra il consigliere Sebastiano Bonzio.

GIROTTO specifica che la proposta di deliberazione nonostante la valenza generale della norma, tiene in considerazione il caso specifico di valorizzazione immobiliare e la relativa clausola contenuta nel contratto di compravendita. Ricorda che sul tema dell'approvvigionamento dell'energia elettrica con i pannelli solari si erano avute specifiche restrizioni da parte della Soprintendenza ai Beni Architettonici di Venezia, e la proposta di integrazione alla norma mira, in determinate situazioni, all'installazione di servizi tecnologici interrati per sfruttare ad esempio l'energia geotermica.

Alle ore 15.50 esce il consigliere Nicola Funari.

TOSO chiede chiarimenti in merito al termine previsto di "interrati" in riferimento al valore desunto del "medio mare", e al fine di specificare che la norma consente eventualmente solo l'installazione di locali tecnici.

CAPOGROSSO specifica che la previsione di norma contempla esclusivamente la possibilità di ospitare impianti per la produzione di energia rinnovabile per l'autosufficienza energetica nelle unità edilizie novecentesche integrate nel contesto (Nr).

Alle ore 16.00 entra il consigliere Alessandro Scarpa.

CAMPA suggerisce agli uffici Comunali di dividere la proposta di deliberazione in due parti, considerato il fatto che la

previsione di norma contenuta nella parte A è condivisa da diversi consiglieri comunali. Nel caso della parte B chiede chiarimenti in merito alle tipologie di energie rinnovabili e alla superficie necessaria per la loro installazione. Ritiene necessario che sia acquisito agli atti della Commissione consiliare il contratto di compravendita dell'ex Immobile Pilsen.

Alle ore 16.05 entra il consigliere Michele Mognato.

CENTENARO condivide la necessità di acquisire agli atti della Commissione la documentazione relativa alla compravendita dell'Ex Pilsen che viene citata nella deliberazione e nella relazione illustrativa. Ritiene che lo scavo del sottosuolo possa rappresentare una risorsa da valutare attentamente da parte dell'Amministrazione comunale, ricordando i lavori effettuati a Piazzale Roma e a San Marco sottoterra. Aggiunge che quando un utente presenterà richiesta per il lavoro sul sottosuolo, dovrà allegare uno specifico studio archeologico per la massima tranquillità realizzativa dell'intervento.

COSTALONGA interviene in merito al principio di sicurezza degli interventi ritenendo opportuno che sia allegato ad ogni singolo intervento uno specifico studio di sostenibilità idro-geologico. Domanda quali conseguenze ci saranno nel bilancio comunale qualora il Consiglio Comunale non votasse la proposta di deliberazione in relazione alla clausola contenuta nel contratto di compravendita dell'ex Pilsen. Suggerisce di dividere la proposta di deliberazione in due parti distinte.

CAPOGROSSO ricorda ai consiglieri comunali che il Consiglio Comunale, in merito alla questione della compravendita dell'immobile ex Pilsen, è intervenuto con la deliberazione di mandato di vendita dell'immobile e poi tutta la partita / gestione è stata seguita direttamente dagli uffici comunali. Si interroga se la clausola inserita nel contratto di compravendita possa inficiare l'intera operazione di cessione dell'immobile.

BORIN esplicita i contenuti del contratto sottoscritto dall'Amministrazione Comunale per la cessione dell'immobile ex Pilsen e le clausole accessorie allegate allo stesso. Specifica che il plusvalore legato all'approvazione della variante urbanistica da parte dell'Amministrazione comunale non inficia il contratto di compravendita.

CAPOGROSSO chiarisce ai consiglieri comunali che dalle informazioni ricevute la proposta di deliberazione è collegata alla vendita dell'ex Pilsen per l'eventuale plusvalore di cessione qualora sia approvata la variante urbanistica entro Novembre 2011. Invita gli uffici a fornire copia del contratto di compravendita dell'immobile Ex Pilsen e comunica che verrà inviata una richiesta di parere all'Avvocatura Civica.

Alle ore 16.20 escono i consiglieri Giuseppe Toso, Alessandro Scarpa e Claudio Borghello.

DE NITTO aggiunge che sarà integrata la dicitura della relazione illustrativa per una maggiore chiarezza della norma.

PAGAN interviene in merito alla scadenza temporale per l'approvazione della variante urbanistica collegata all'incasso del plusvalore di 480.000 Euro; nel merito della proposta di deliberazione sull'utilizzo dei locali interrati per i servizi tecnologici, suggerisce di prevedere una specifica destinazione d'uso degli stessi al fine di evitare possibili azioni di "riutilizzo".

LASTRUCCI ricorda ai consiglieri comunali precedenti che la relazione geologica è già obbligatoria per i professionisti che presentano istanze all'Amministrazione comunale per interventi sulla città antica. Nel merito del tema del recupero delle energie rinnovabili condivide il principio della norma ma suggerisce di non limitarne la destinazione dei locali interrati. Si interroga in merito al ruolo della Soprintendenza e delle eventuali autorizzazioni per l'esecuzione dei lavori.

Alle ore 16.30 esce il consigliere Luigi Giordani.

SCARPA R. dichiara di essere come consigliere comunali favorevole alle innovazioni e alla possibilità di scavo degli interrati, però non limitando l'intervento alla necessità di realizzare solo locali interrati per l'autosufficienza energetica. Nel merito della clausola del contratto di compravendita, chiede se il valore di Euro 480.000 è stato ritenuto congruo dall'Amministrazione Comunale e quanto sarà il volume che verrà ricavato sotto terra. Inoltre chiede perché la norma sarebbe prevista solo per gli edifici novecenteschi e non prevedere di estenderli a quelli ottocenteschi. Conclude chiedendo se l'Amministrazione Comunale ha valutato una compensazione per l'eventuale plus-valore che la società riceverebbe dall'approvazione della proposta di deliberazione.

LOCATELLI condivide la necessità di una perizia per il plus-valore che l'immobile riceverebbe dalla variante urbanistica.

CAPOGROSSO precisa che la proposta di deliberazione, di carattere generale, concerne esclusivamente la possibilità di scavo di locali interrati per l'inserimento di impianti tecnologici per la produzione di energia rinnovabile.

LOCATELLI ritiene opportuno stralciare dalla proposta di deliberazione la parte B e auspica che la condizione inserita nel contratto, non infici l'intera operazione ma comporti al più una sospensione dei pagamenti. Argomenta in merito al contratto di compravendita e ai possibili volumi che sarebbero generati dalla variante urbanistica. Sulla destinazione del vano interrato ritiene che non debba esserne prevista una specifica e ritiene fondamentale che ad ogni singolo intervento

sia allegata una valutazione sulla staticità dell'immobile.

BONZIO argomenta in merito all'obiettivo dell'Amministrazione Comunale contenuto nella proposta di deliberazione di realizzare locali interrati per la produzione di energia rinnovabile e il sub-obiettivo di concretizzare la clausola prevista nel contratto di compravendita dell'ex Pilsen con il relativo plus valore di Euro 480.000. Al fine di avere maggiori elementi di lettura per la sicurezza nella votazione dell'atto chiede di poter avere il supporto di tecnici esperti nell'energia geotermica.

GIUSTO esprime le sue preoccupazioni per l'eventuale possibilità di realizzare ulteriori piani, rispetto a quelli esistenti, scavando il sottosuolo Veneziano nonostante la storia di Venezia insegni che è molto delicato il sottosuolo. Ritiene preoccupante realizzare degli interventi azzardando degli interventi interrati in considerazione della fragilità del tessuto cittadino.

Alle ore 17.00 esce il consigliere Cesare Campa.

GIROTTO precisa in merito alla distinzione di competenza tra le norme Urbanistiche e quelle Edilizie, ricordando come nel passato è stata ammessa la realizzazione di fosse biologiche per i servizi igienico sanitari e/o sono state autorizzati interventi interrati in locali storici di Venezia. Suggerisce di individuare le tipologie tecnologiche di approvvigionamento energetico al fine di determinare quelle ammissibile e non condivide la proposta di estendere la norma anche per altri usi perché non si prefigurerebbe più l'ottimizzazione energetica degli edifici esistenti ma si aprirebero ben altri scenari.

LASTRUCCI ritiene che se la proposta di deliberazione nasce dalla necessità di inserire degli impianti tecnologici nel sottosuolo e questi "rompino" l'equilibrio dell'edificio, allora gli stessi non devono essere autorizzati. Invece se è possibile realizzare del volume interrato, questo deve essere lasciato al libero utilizzo e senza destinazione specifica.

MICELLI ricorda che le norme attuali del procedimento edilizio prevedono che qualsiasi intervento sul sottosuolo debba avere i pareri della Soprintendenza ai Beni Architettonici di Venezia e il parere dell'archeologo.

CAPOGROSSO esprime le sue preoccupazioni legate al fatto che Venezia Centro storico ha un tessuto urbano molto particolare e che l'introduzione della norma vale solo per gli edifici novecenteschi e per gli impianti rinnovabili, escludendo di fatto qualsiasi altro utilizzo. Si domanda cosa succede qualora l'edificio non raggiunga l'autosufficienza energetica così come previsto dalle norme ed è stato realizzato un locale interrato per tale finalità. Interviene in merito alla tempistica dal punto di vista urbanistico per l'approvazione definitiva della variante in relazione al termine temporale previsto dalla clausola del contratto di compravendita.

BONZIO in merito al tema dell'autosufficienza energetica degli edifici, suggerisce di invitare i rappresentanti di AGIRE per il tema specifico.

CAPOGROSSO in considerazione delle diverse richieste di chiarimento formulate dai consiglieri comunali, comunica che l'esame della proposta di deliberazione proseguirà in una successiva convocazione.

Alle ore 17.25, 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.