



## Verbale per seduta del 17-04-2012 ore 14:30

CONSIGLIO COMUNALE  
V COMMISSIONE

**Consiglieri componenti la Commissione:** Sebastiano Bonzio, Renato Boraso, Giuseppe Caccia, Cesare Campa, Giampietro Capogrosso, Antonio Cavaliere, Saverio Centenaro, Nicola Funari, Marco Gavagnin, Luigi Giordani, Giovanni Giusto, Giacomo Guzzo, Valerio Lastrucci, Lorenza Lavini, Bruno Lazzaro, Marta Locatelli, Michele Mognato, Jacopo Molina, Carlo Pagan, Gabriele Scaramuzza, Domenico Ticozzi, Giuseppe Toso, Gianluca Trabucco, Simone Venturini, Alessandro Vianello, Stefano Zecchi, Marco Zuanich, Michele Zuin.

**Consiglieri presenti:** Sebastiano Bonzio, Renato Boraso, Cesare Campa, Giampietro Capogrosso, Antonio Cavaliere, Saverio Centenaro, Nicola Funari, Marco Gavagnin, Luigi Giordani, Giovanni Giusto, Giacomo Guzzo, Lorenza Lavini, Bruno Lazzaro, Michele Mognato, Jacopo Molina, Carlo Pagan, Gabriele Scaramuzza, Domenico Ticozzi, Giuseppe Toso, Gianluca Trabucco, Marco Zuanich, Sebastiano Costalonga (sostituisce Marta Locatelli), Ennio Fortuna (sostituisce Simone Venturini), Luca Rizzi (sostituisce Michele Zuin), Alessandro Scarpa (sostituisce Stefano Zecchi), Camilla Seibezzi (sostituisce Giuseppe Caccia).

**Altri presenti:** Assessore Urbanistica Ezio Micelli, Dirigente Urbanistica Luca Barison, Dirigente Edilizia Privata Maurizio Dorigo, Presidente della Municipalità di Mestre Centro Massimo Venturini.

### Ordine del giorno seduta

1. Illustrazione della situazione degli interventi sull'area dell'ex Ospedale Umberto I a Mestre
2. Trattazione [dell'interrogazione nr. d'ordine 1071 \(nr. prot. 59\)](#) con oggetto "Beneficio pubblico e suo utilizzo da parte della collettività.", inviata da Giacomo Guzzo

### Verbale seduta

Alle ore 14.35, il Presidente della V Commissione Consiliare, Giampietro Capogrosso, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta.

CAPOGROSSO ricorda ai consiglieri comunali che l'argomento relativo al punto nr. 1 dell'O.d.G. è stato richiesto da alcuni consiglieri comunali per un aggiornamento della situazione sull'intervento nel centro di Mestre.

SCARAMUZZA interviene sull'ordine dei lavori chiedendo di poter programmare, nel futuro prossimo, una riunione di aggiornamento sulla questione Aeroporto di Venezia ed ENAC con il Sindaco Orsoni e l'Assessore Micelli, in considerazione delle ultime notizie comparse sulla stampa locale.

BORASO interviene sull'ordine dei lavori segnalando che viene svolta a Venezia riunione di Commissione, come anche quella in mattinata sul TRAM, entrambe su argomenti di Terraferma e che tale scelta limita la partecipazione dei cittadini all'attività amministrativa / politica del Comune di Venezia.

Alle ore 14.40 entrano i consiglieri Giovanni Giusto, Giacomo Guzzo, Marco Zuanich, Gianluca Trabucco, Luca Rizzi, Domenico Ticozzi, Giuseppe Toso, Camilla Seibezzi e Luigi Giordani.

CAPOGROSSO condivide l'opportunità di convocare argomenti che riguardano la terraferma a Mestre e viceversa, ma esprime la difficoltà organizzativa legata alla sede di Mestre e al fatto che nella giornata di martedì vengono regolarmente convocate 4 commissioni nella stessa giornata.

LAVINI interviene sull'ordine dei lavori in merito all'argomento del punto nr. 1 dell'O.d.G. dichiarando che, viste le segnalazioni che pervengono ai consiglieri comunali da parte dei cittadini residenti sul particolare stato dell'area, sarebbe stato opportuno convocare anche l'Assessore all'Ambiente.

Alle ore 14.45 entrano i consiglieri Sebastiano Costalonga, Nicola Funari, Bruno Lazzaro ed esce il consigliere Antonio Cavaliere. Alle ore 14.50 entrano i consiglieri Cesare Campa, Alessandro Scarpa e Marco Gavagnin.

MICELLI premette che l'Assessore accorda la massima disponibilità a convocazioni di riunione in terraferma quando si trattano argomenti del territorio Mestrino. In merito all'intervento nell'area ex Umberto I a Mestre afferma che è uno degli

interventi più importanti per dar corso al progetto di riqualificazione del centro, e che l'Amministrazione Comunale ha curato e sollecitato il rilascio dei titoli abilitativi per l'intervento. Però si sono verificati dei problemi con la fidejussione consegnata dai proponenti per le opere di urbanizzazione e negli ultimi 2 anni c'è stata la crisi del settore edilizio con la conseguenza che ha reso il progetto "3 Torri" poco credibile per gli investitori, come ad esempio per la previsione di 400 alloggi da immettere a prezzo di mercato dove l'intervento concluso del Piruea Cel-Ana ha ancora molti lotti invenduti. Afferma che è un obiettivo dell'Amministrazione Comunale sollecitare la proprietà per una rivisitazione progettuale dell'intero ambito coerentemente con il trend attuale del mercato immobiliare, ad esempio con una riduzione delle volumetrie, con un riposizionamento delle destinazioni d'uso, e con le modifiche delle Unità Minime d'Intervento. Aggiunge che da parte dei proprietari proponenti, che attualmente stanno vivendo un periodo di modifica della composizione societaria, sono pervenute risposte attendiste alle richieste dell'Amministrazione Comunale fintanto che non verrà definito il nuovo soggetto partner dell'operazione immobiliare. Afferma che il Sindaco Orsoni segue personalmente la questione e si potrebbe verificare delle novità sia a breve termine, ad esempio con la restituzione della parte dei giardini vicino al Candiani per migliorare l'ambito generale della zona, sia a lungo periodo con una rivisitazione generale dell'intero intervento.

Alle ore 14.55 esce il consigliere Sebastiano Costalonga.

CAPOGROSSO ritiene opportuno che i Dirigenti tecnici illustrino l'iter dal punto di vista edilizio / autorizzativo.

DORIGO premette che in questo periodo all'esame dell'Edilizia Privata non è mai arrivato il progetto realizzativo degli edifici denominati "3 Torri" ma che è stato vagliato solo l'intervento concernente le opere di urbanizzazione. Riepiloga le date temporali dell'iter Comunale per l'intervento ricordando che a seguito dell'istanza incompleta presentata dai proponenti in data 28 Settembre 2010, il 3 Novembre 2010 si è svolta la prima Conferenza di Servizi istruttoria che ha evidenziato la carenza progettuale e ha formulato la richiesta di atti integrativi. Gli stessi proponenti hanno prodotto i documenti non celermente e ad Ottobre 2011 è stato acquisito il parere dell'ARPAV. Dopo di che in data 18 Ottobre 2011 è stata rilasciata la prima versione del titolo edilizio per le opere di urbanizzazione con la successiva verifica dei presupposti finanziari della fidejussione consegnata dai proponenti. Verificato che la fidejussione concessa non aveva più i requisiti, si è aperto un confronto con la Direzione Bilancio e l'Avvocatura Civica del Comune di Venezia, oltre che un contenzioso tra i proponenti e il soggetto garante. Gli uffici hanno riformulato il permesso di costruire con la condizione che l'inizio dei lavori fosse iniziato previa verifica della garanzia concessa e in data 10 Febbraio 2012 è stato rilasciato il titolo abilitativo. In data 17 Febbraio 2012 i proponenti hanno ritirato il titolo edilizio per le opere di urbanizzazione che contiene una serie di prescrizioni da verificare prima dell'inizio dei lavori per quanto concerne il verde, la futura Piazza e i parcheggi interrati.

CAPOGROSSO chiede di meglio esplicitare i contenuti delle opere di urbanizzazione previste nell'intervento a carico dei proponenti.

DORIGO esplicita i contenuti delle opere di urbanizzazione previste.

Alle ore 15.00 esce il consigliere Jacopo Molina.

GUZZO argomenta in merito alle garanzie fideiussorie per le opere che i privati devono realizzare in base agli obblighi assunti con l'Amministrazione Comunale in sede di approvazione degli Strumenti Urbanistici Attuativi. Ritiene che a volte l'Amministrazione Comunale si trovi in una situazione di "soccumbenza" rispetto ai privati specie in riferimento al beneficio pubblico che gli interventi autorizzati dovrebbero ritornare alla collettività, come nel caso specifico i parcheggi interrati e la realizzazione in un asilo.

BORASO argomenta in merito all'intervento ed interviene in riferimento:

- alla tipologia della nuova fidejussione concessa a garanzia dell'Amministrazione Comunale per le opere di urbanizzazione;
- cosa è stato modificato nella fidejussione rispetto alla precedente che era stata dichiarata non più valida;
- alla parte dell'area demolita e se tale intervento è da ritenersi completato;
- alla possibilità di avere una relazione specifica sull'intera questione;
- se è stata fatta una valutazione per la messa in sicurezza dell'intera area;
- al fatto che essendo già stato ritirato dai proponenti il titolo abilitativo per le opere di urbanizzazione, sia ancora attuabile una modifica sostanziale del progetto come annunciato dall'Assessore Micelli, e questo per capire l'intenzione dell'Amministrazione Comunale;

Conclude, in considerazione che i proponenti stanno ricercando nuovi soci privati per dar corso all'intervento, se è percorribile la strada dell'acquisizione pubblica tramite esproprio da parte dell'Amministrazione Comunale visti gli annunci del sindaco Orsoni in merito all'acquisizione di Palazzo Labia.

Alle ore 15.10 esce il consigliere Alessandro Scarpa.

PAGAN interviene in merito alla questione della fidejussione consegnata dai proponenti e dichiarata non più valida in seguito dall'Amministrazione Comunale. Nel merito dell'iter dell'intervento,, in considerazione che il primo permesso risale

a fine 2011, chiede se lo stesso decade ad Ottobre 2012.

DORIGO risponde che il termine decorre dalla data di ritiro del secondo titolo abilitativo rilasciato dall'Amministrazione Comunale.

Alle ore 15.15 entra il consigliere Michele Mognato.

PAGAN afferma che se la proprietà non esprime chiaramente la volontà di intervenire per il decoro dell'area, l'Amministrazione Comunale dovrebbe applicare la norma in maniera più restrittiva. Argomenta in merito alla necessità di interdire l'accesso all'area poiché parte del corpo edilizio dell'ex Ospedale di Mestre è attualmente occupato abusivamente e che alcuni edifici, non avendo l'ingresso murato, ne permettono l'accesso. Ritiene che la proprietà dovrebbe intervenire anche per sistemare l'area dove si verificano la presenza di "laghetti" nelle aree verdi e che la recinzione dell'intero cantiere in più parti risulta manomessa.

MICELLI afferma che l'Amministrazione Comunale deve "incalzare" la proprietà per la realizzazione di interventi di minima, come ad esempio quelli elencati dal consigliere Pagan. Ritiene che la questione si riferisca ad un problema strutturale legato alla particolare congiuntura economica dove in Mestre si riscontrano molti cantieri fermi a causa della crisi generale. Aggiunge che per la centralità dell'area e l'oggettiva aspettativa della città, l'intervento all'ex Umberto I riveste un carattere generale. Al consigliere Boraso ricorda che i proponenti hanno acquistato dall'USLL 12 per circa 52 milioni di Euro l'area e che attualmente vale molto di meno. Ritiene che i proponenti potrebbero decidere di realizzare meno volumetria in base ad una valutazione dei costi per una maggiore sostenibilità del progetto, auspicando tale richiesta da parte per evitare che ostinandosi con il progetto iniziale l'intervento non trovi mai realizzazione visto il notevole carico insediativo previsto. Aggiunge che qualora non si trovino delle soluzioni concrete, l'Amministrazione Comunale valuterà nel breve / medio periodo interventi per l'accessibilità dell'area come ad esempio quelli in prossimità del Centro Culturale Candiani. Aggiunge che qualora i proponenti non rinnoveranno a scadenza la fidejussione concessa correttamente, l'Amministrazione procederà con il blocco degli interventi e afferma che, non appena riceverà nuove informazioni sul tema, relazionerà gli sviluppi in V Commissione Consiliare.

DORIGO risponde al consigliere Guzzo in merito alle fidejussioni che sono successivamente "tarate" in base al computo metrico, e nel caso specifico si era reso necessario il rinnovo della garanzia e che a seguito delle verifiche della Direzione Finanze e Bilancio si è appurato che la Banca d'Italia aveva radiato la società che l'aveva concessa. Precisa che il decreto della Banca d'Italia è avvenuto in data 28 Novembre 2011 e quindi successivamente alla prima fidejussione consegnata dai proponenti.

Alle ore 15.25 entra il consigliere Sebastiano Costalonga.

BARISON aggiunge che in alcuni casi passati, non si sono mai verificati problemi in merito all'escussione della fidejussione bancaria concessa.

DORIGO argomenta in merito all'area che non ha ancora visto completare tutte le opere di demolizione e ricorda il parere della Direzione Ambiente in merito al mantenimento dei livelli di salubrità minima dell'area. Al consigliere Pagan risponde che la validità decorre dal rilascio del secondo titolo abilitativo che prevede un inizio dei lavori per le opere di urbanizzazione entro il 17 Febbraio 2013. Aggiunge che prima dell'inizio dei lavori saranno accertate nuovamente le garanzie fideiussorie.

BARISON spiega la questione relativa alle convenzioni urbanistiche per gli Strumenti Urbanistici Attuativi e la relativa fidejussione bancaria e/o assicurativa che i proponenti devono produrre.

GUZZO interviene con riferimento alle fidejussioni che sono collegate alle convenzioni urbanistiche ritenendo opportuno, come obiettivo dell'Amministrazione Comunale, aumentare il numero di verifiche sulla validità delle stesse per una maggiore sicurezza e garanzia del Comune di Venezia. Nel merito dell'intervento edilizio ritiene che già due anni fa, quando il Consiglio Comunale approvò il progetto urbanistico, lo stesso risultava già "non conveniente" e si interroga su quali azioni possa concretamente fare il Comune di Venezia per sistemare il "buco di Mestre".

BARISON specifica che proprio il caso della fidejussione dell'Umberto I, ha generato un nuovo iter con la firma delle convenzioni dal notaio con la presenza del dirigente della Direzione Finanza e Bilancio. Inoltre prima della stipula, la fidejussione viene verificata dalla Direzione Finanza e Bilancio che esprime un parere preventivo nel merito.

CENTENARO ricorda che quando aveva richiesto come consigliere comunale di trattare l'argomento dell'intervento dell'Umberto I, come per altri interventi fermi in città, il motivo era dovuto al fatto che le notizie pervenivano solo dalla stampa e non dall'Amministrazione Comunale. Ritiene che dall'illustrazione odierna non emergano elementi di novità che possano rassicurare sul fatto che il "buco" non durerà ancora per molto tempo e sperava di avere oggi notizie più positive in merito. Ricorda che con l'approvazione dell'intervento è previsto un beneficio pubblico per la collettività e qualsiasi modifica che dovrebbe verificarsi deve considerare e mantenere tale utilità. Si domanda, a seguito delle informazioni ricevute, se:

- esiste ancora la possibilità che l'intervento sia realizzato così come il Consiglio Comunale l'ha approvato;
- la Giunta Comunale è in grado di far partire l'intervento, optando ad esempio con un "Piano B" per dar corso a quanto deliberato.

Ricorda che a Mestre molti interventi sono fermi e rischiano di creare ulteriori luoghi di degrado.

Alle ore 15.50 esce il consigliere Luca Rizzi.

CAMPA argomenta in merito alla questione della fidejussione e al fatto se l'Amministrazione Comunale abbia svolto tutte le azioni in suo possesso per dar corso alla realizzazione dell'intervento. Sulle risposte ricevute dall'Assessore ritiene che le stesse non siano soddisfacenti e rassicurino i consiglieri, e anche i cittadini, sull'eliminazione della situazione di degrado persistente. Suggestisce di prendere il caso dell'Umberto I ad esempio per effettuare una verifica dei vari interventi a Mestre che risultano fermi, al fine, eventualmente, di modificare le norme del Comune di Venezia per snellire l'iter procedurale.

Alle ore 15.55 esce il consigliere Giovanni Giusto.

FUNARI interviene in merito alla fidejussione concessa e alla sua escussione da parte dell'Amministrazione Comunale; chiede di avere copia della convenzione per l'intervento dell'ex Umberto I e ricorda che per altri interventi a Venezia, come ad esempio i progetti al Lido per l'ex Ospedale al Mare e/o le villette di Cà Roman, l'Amministrazione Comunale ha attuato un iter autorizzativo molto più celere.

LAVINI interviene in merito alle opere di urbanizzazione autorizzate per le quali i proponenti hanno ritirato il titolo abilitativo, ricordando che i parcheggi interrati, dei quali circa il 50% ad uso pubblico, erano stati commisurati e tarati rispetto al progetto originario delle "3 Torri" e qualora si modificasse l'intervento realizzativo si dovrebbero di conseguenza "ritarare" anche le relative opere interrate. Domanda se è già stata svolta la caratterizzazione dell'area visto che in precedenza c'era un Ospedale e ritiene che gli interventi abbiano una tempistica medio/lunga che porterebbero come conseguenza un aumento del degrado nella zona. Ricorda che si parlava, al momento dell'approvazione del piano urbanistico, della possibilità di trasferimento della scuola Vecellio come beneficio pubblico e chiede a che punto è il "Piano B" per la scuola negli obiettivi dell'Amministrazione Comunale.

Alle ore 16.00 escono i consiglieri Carlo Pagan, Michele Mognato, Gianluca Trabucco, Giacomo Guzzo e Luigi Giordani.

BORASO si interroga su quale potrebbe essere lo strumento urbanistico per tornare indietro/modificare il progetto approvato dal Consiglio Comunale dato che non è ancora concluso l'iter approvativo del PAT di Venezia. Argomenta in merito al fatto che, in questo particolare periodo economico congiunturale, difficilmente sono rilasciate fidejussioni per importi superiori ai 10 milioni di Euro e considerando anche i mancati introiti per le casse comunali di circa 9 milioni di Euro relativamente ai costi di costruzione, afferma che l'Amministrazione Comunale si troverà con un buco di 20 milioni di Euro. Afferma che qualora i proponenti, alla scadenza del termine della nuova fidejussione non presentassero le relative garanzie, l'Amministrazione Comunale debba diventare proprietaria dell'area dell'ex Umberto I.

Alle ore 16.05 escono i consiglieri Sebastiano Bonzio, Camilla Seibezzi e Marco Zuanich; entra il consigliere Carlo Pagan.

CAPOGROSSO da cittadino valuta preoccupante la situazione che si è venuta a creare visto che all'epoca dell'approvazione del S.U.A. si pensava ad una "Mestre Bella", ma è ben consapevole dei tempi relativi alle autorizzazioni e alla realizzazione degli interventi. Ricorda che l'Assessore ha affermato che l'opera difficilmente troverà una realizzazione salvo una rivisitazione progettuale, precisando che, come affermato dal consigliere Centenaro, il beneficio pubblico di circa 6000 mq di edifici a destinazione pubblica dovrà rimanere in ogni caso. Argomenta in merito al fatto che ad ogni approvazione di un S.U.A. è allegata una convenzione urbanistica per regolare i rapporti tra Amministrazione Comunale e soggetti privati, e ricorda che dal rilascio dell'autorizzazione possono decorrere anche fino a 10 anni prima del reale inizio dei lavori; nel caso specifico i proponenti hanno dato corso a parte delle demolizioni, ma potevano benissimo lasciare la struttura del vecchio Ospedale di Mestre senza intervenire finché non avrebbero ottenuto il titolo abilitativo per l'intervento edilizio. Domanda se la fidejussione è l'unico atto che l'Amministrazione può chiedere al privato, ed eventualmente escuterla, o è possibile in futuro prevedere forme di penali qualora non siano rispettati, nei modi e nei tempi, gli accordi sottoscritti. A titolo di esempio si domanda quale importo potrebbe rivestire la fidejussione per un grosso intervento come ad esempio il Palazzo della Luce di Pierre Cardin. Conclude ricordando che esistono i diritti dei proprietari privati dell'area, che è stata acquistata dall'USLL 12, e che tutti i proponenti, sia che siano società o semplici cittadini, devono avere lo stesso trattamento.

Alle ore 16.10 entra il consigliere Ennio Fortuna.

CAMPA si interroga rispetto ai tempi tra l'approvazione da parte del Consiglio Comunale del relativo progetto e la realizzazione materiale dello stesso, citando a titolo di esempio l'intervento Todini a Marghera al fine di verificarne tutto l'iter.

WILLIAM PINARELLO (Cittadino) ritiene che l'Amministrazione Comunale veda le iniziative del privato come elemento di

sviluppo della città, ma di conseguenza non tuteli e persegui l'interesse pubblico. A titolo di esempio suggerisce che:

- le fidejussioni siano rilasciate solo da primarie banche ed istituti assicurativi;
- nella convenzione sia previsto un termine ultimo per la conclusione dei lavori ed eventualmente il riconoscimento del danno per il suo ritardo.

Ribadisce che l'Amministrazione Comunale nell'approvare gli interventi urbanistici deve sempre tenere in considerazione e tutelare la collettività.

Alle ore 16.20 esce il consigliere Ennio Fortuna.

MICELLI afferma che il progetto delle "3 Torri" nell'area dell'ex Umberto I è un investimento privato sbagliato a causa del valore eccessivo dell'area acquistata dall'USLL 12. Ricorda che la Costituzione all'art. 42 tutela la proprietà privata e pertanto l'Amministrazione Comunale può incidere ma non sostituirsi all'intervento del privato nelle sfere di sue competenza. Ritiene che senza una rivisitazione del progetto lo stesso non potrà mai essere sostenibile dal punto di vista economico dei privati investitori e pertanto l'Amministrazione Comunale è disponibile ad una sua eventuale rivisitazione data l'importanza e il luogo dell'intervento. Al consigliere Boraso ricorda che l'eventuale escussione della fidejussione serve per realizzare le opere di urbanizzazione che sono collegate al progetto originario delle "3 Torri", mentre il costo di costruzione verrà determinato quando i proponenti ritireranno il Permesso di costruire per l'intervento edilizio. Alla consigliera Lavini ricorda che il beneficio pubblico consisterà nella realizzazione di immobili destinati a funzione pubblica ma che non saranno di proprietà comunale, come ad esempio una scuola, un ostello o una biblioteca.

BARISON esplicita i contenuti dimensionali del piano relativamente alla parte terziaria, residenziale e privata.

Alle ore 16.30 escono i consiglieri Renato Boraso e Saverio Centenaro.

FUNARI chiede di avere copia della convenzione sottoscritta per l'intervento nell'area ex Umberto I a Mestre.

BARISON risponde che la convenzione è allegata alla deliberazione approvata dal Consiglio Comunale che ha autorizzato l'intervento.

CAPOGROSSO comunica ai consiglieri che il consigliere Guzzo ha preannunciato, in precedenza, l'impossibilità a trattare l'interrogazione in quanto è stato convocato dal Sindaco per una riunione istituzionale.

Alle ore 16.35, il Presidente della V Commissione Consiliare, Giampietro Capogrosso, dichiara chiusa la seduta.