CITTA' DI VENEZIA

CONSIGLIO COMUNALE
V COMMISSIONE

Verbale per seduta del 24-07-2012 ore 14:30

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: Renato Boraso, Giuseppe Caccia, Cesare Campa, Giampietro Capogrosso, Antonio Cavaliere, Saverio Centenaro, Nicola Funari, Luigi Giordani, Giacomo Guzzo, Marta Locatelli, Gabriele Scaramuzza, Simone Venturini, Alessandro Vianello, Marco Zuanich, Gabriele Bazzaro (sostituisce Giovanni Giusto), Claudio Borghello (sostituisce Michele Mognato), Pasquale Ignazio "Franco" Conte (sostituisce Domenico Ticozzi), Luca Rizzi (sostituisce Michele Zuin).

Altri presenti: Assessore Urbanistica Ezio Micelli, Dirigente Urbanistica Vincenzo de Nitto, Funzionario Urbanistica Pier Paolo Bullo, Funzionario Urbanistica Omar Tommasi.

Ordine del giorno seduta

1. Esame della proposta di deliberazione PD 309 del 23-05-2012: V.P.R.G. Città Antica N.T.A. XXVIII° elenco art.25. Attribuzione delle unità di spazio ad altra categoria - art.29. Classificazione delle unità edilizie non classificate. V.P.R.G. Isola di Murano N.T.A. XII° elenco art.20. Attribuzione delle unità di spazio ad altra categoria. V.P.R.G. Isole di Burano, Mazzorbo e Torcello N.T.A. IV° elenco art.10. Attribuzione della categoria tipologica e attribuzione delle unità di spazio ad altra categoria.
2. Esame della proposta di deliberazione PD 325-2012: Approvazione del "Progetto preliminare per la riqualificazione dell'area Umberto I a Cannaregio", in variante al P.R.G. vigente ai sensi dell'art.24, comma 2bis, della L.R. 7 novembre 2003, n.27.
3. Esame della proposta di deliberazione PD 391 del 19-06-2012: VPRG per la città antica di Venezia - NTA - Art. 21 Prescrizioni generali - Applicazione Art. 21.7 - Ditta Hotel Tintoretto di Rossi Gabriella & C. S.a.S.
4. Esame della proposta di deliberazione PD 386 del 19-06-2012: Variante alla VPRG per l'Isola di Murano, ai sensi dell'art. 50 c. 4 lett. A) della L.R. 61/85. Individuazione della zona di degrado, da assoggettare al Piano di Recupero di Iniziativa Privata, relativa al complesso edilizio denominato Vetreria Cenedese - Murano - Venezia

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 comunica che su richiesta dell'Assessore Micelli è invertito il punto nr. 1 all'O.d.G. con il punto nr. 2.

Alle ore 14.50 esce il consigliere Marco Zuanich ed entrano i consiglieri Marta Locatelli, Antonio Cavaliere, Luca Rizzi e Franco Conte. Alle ore 14.55 esce il consigliere Renato Boraso.

DE NITTO illustra, tramite la videoproiezione di alcuni elaborati e tavole significative, l'intervento previsto presso l'area Umberto I a Cannaregio, specificando i vari edifici previsti che verranno mantenuti e abbattuti. Dettaglia le collocazioni previste dei futuri servizi, specificando che saranno mantenuti i servizi legati alle attività socio assistenziali. Ricorda che in data 25 Marzo 2011 il piano è stato pre-illustrato alla V Commissione consiliare congiuntamente con la commissione Municipale e che è stato successivamente adottato dalla Giunta Comunale con deliberazione nr. 663 del 22 Dicembre 2011. Specifica che la competenza del Consiglio Comunale è dovuta per il fatto che si attua una variante al PRG per:
• la volumetria aggiuntiva di circa 15.000 mc da destinare a servizi;
• la ristrutturazione o la demolizione e ricostruzione della palestra esistente.
Conclude specificando che si prevede la procedura concorsuale per l'individuazione del soggetto attuatore che si farà carico della progettazione ed esecuzione dell'intervento e che il progetto ha avuto la massima condivisione con le diverse Direzioni Comunali coinvolgendo anche le diverse realtà associative.

Alle ore 15.05 entra il consigliere Nicola Funari ed escono i consiglieri Luca Rizzi e Gabriele Bazzaro.

CAPOGROSSO aggiunge che la Municipalità di Venezia ha espresso parere favorevole con osservazioni con la deliberazione nr. 19 del 25 Giugno u.s.

DE NITTO illustra il parere della Municipalità e la relativa controdeduzione formulata dagli uffici, ricordando che le osservazioni formulate saranno recepite in fase di stesura del bando di gara per l'affidamento della progettazione degli interventi. In merito alla condivisione del progetto afferma che ci saranno degli ulteriori incontri con le diverse realtà associative per il contenuto specifico del bando.

LOCATELLLI argomenta in merito al fatto che solo con il bando di gara si potranno determinare maggiori dettagli progettuali, ma chiede quali intenzioni / specificazioni vorrà inserire l'Amministrazione comunale, come ad esempio quanta parte degli edifici sarà destinata ad edilizia convenzionata e al libero mercato, al fine della sostenibilità economica dell'intera operazione, e quanti spazi saranno destinati alle attività sportive.

MICELLI afferma che la funzione della palestra sarà mantenuta migliorandone il relativo servizio, fornendo le massime rassicurazioni per le diverse attività sportive coinvolte.

LOCATELLI chiede, oltre all'edificio denominato con la lettera C, quante altre aree saranno dedicate al pubblico.

CAPOGROSSO ritiene doveroso formulare alcune precisazioni:
• con la proposta di deliberazione non si approva il "Ponte" perché soggetto ad un altro provvedimento di esproprio, però si da il segnale di come ci si avvicinerà allo specifico ambito;
• la convenzione urbanistica dovrebbe essere portata successivamente all'attenzione del Consiglio Comunale in quanto riveste anche caratteristiche di tipo patrimoniale;
• in quanto all'equilibrio economico dei partecipanti alla gara, ritiene che l'Amministrazione Comunale dovrà fornire precise indicazioni, chiedendo se sono già state valutate le diverse titolarietà dei beni.

CAMPA ricorda che nell'area dell'ex Umberto I si era sempre ipotizzata la creazione di "residenzialità per veneziani" ma nelle ultime due legislature, nonostante i proclami, non si è realizzato nulla per i cittadini. Nel merito della proposta di deliberazione evidenzia alcune criticità legate al fatto che:
• l'entità degli impegni che dovrà assumersi il soggetto attuatore come la realizzazione delle opere di urbanizzazione, del depuratore e del Ponte sul Rio di Sant. Alvise, potrebbero comportare un aumento dei costi realizzativi con le conseguenze di un aumento del costo di acquisto degli alloggi;
• il Ponte sul Rio di S. Alvise è importante ma il vero obiettivo del progetto sono le case per i Veneziani;
• gli edifici denominati 4 e 5, hanno le altezze dei piani a quasi 5 metri e se ne potrebbe prevedere una riduzione delle altezze massime al fine di meglio sviluppare la superficie;
• le diverse proposte che arriveranno a seguito del Bando, vengano valutate e confrontate dall'Amministrazione Comunale sulla base di specifiche indicazioni, redatte a titolo di esempio con un capitolato tecnico.
Inoltre chiede se è possibile conoscere il prezzo di cessione dei futuri alloggi una volta che saranno realizzati.

Alle ore 15.20 esce il consigliere Franco Conte.

FUNARI esprime le sue soddisfazioni giacché l'Amministrazione Comunale ha riconfermato le funzioni dei servizi socio assistenziali presso l'area dell'Umberto I a Cannaregio. Chiede delucidazioni in merito al fatto che si attua una variante al PRG nonostante il PAT non sia ancora definitivamente approvato chiedendone l'ammissibilità di tale procedura. Ricorda che ha presentato delle interpellanze in merito si progetti di Social Housing dell'Amministrazione Comunale che nonostante i proclami da diversi anni non hanno portato alla realizzazione di nessun intervento, esprimendo la preoccupazione che anche per questo intervento le case per i veneziani restino un obiettivo solo cartaceo.

Alle ore 15.25 entrano i consiglieri Marzo Zuanich e Luca Rizzi.

VENTURINI ritiene che il presupposto della proposta di deliberazione sia quello di fornire delle risposte alle esigenze di una determinata fascia di popolazione che non accede alle graduatorie degli alloggi pubblici e non riesce a comprare un'abitazione ai prezzi di libero mercato. Ritiene che sia da approfondire la questione degli edifici nr. 4 e 5, sollevata anche dal consigliere Campa, in riferimento alla possibilità di rimodulazione degli spazi interni e delle altezze degli edifici, in considerazione del fatto che sono novecenteschi e hanno delle altezze significative di circa 5 metri.

BORGHELLO chiede chiarimenti con riferimento alle realizzazioni in social housing se si concretizzeranno con interventi tradizionali affidati a soggetti diversi come le cooperative sociali o all'IVE come per gli interventi in Via Pertini e/o in Via Mattuglie.

Alle ore 15.30 entra il consigliere Giacomo Guzzo.

DE NITTO risponde che il piano prevede la realizzazione di circa 70 alloggi, metà dei quali saranno destinati a social housing anche se attualmente non esistono delle indicazioni specifiche e si dovrà attendere le valutazioni dei partecipanti al Bando. Per il Ponte sul Rio di S. Alvise precisa che l'Amministrazione Comunale ha deciso di procedere con un iter

diverso con l'apposizione del vincolo preordinato all'esproprio ma che nella proposta di deliberazione se n'è individuata la sua collocazione esatta. Nel merito della convenzione urbanistica afferma che avendo dei contenuti patrimoniali con la cessione di alcuni beni, i relativi obblighi convenzionali saranno posti all'attenzione del Consiglio Comunale. In merito alle questioni sollevate dal consigliere Campa e Venturini sugli edifici nr. 4 e 5 afferma che è possibile con emendamento una modifica del testo ma il problema resta quello del vincolo monumentale per le trasformazioni degli edifici. Aggiunge che con il progetto definitivo ci saranno maggiori dettagli progettuali, anche sulla base delle valutazioni dei partecipanti al Bando e che è ammessa la variante al PRG anche in assenza di PAT approvato ai sensi dell'art. 24 della L.R. 27/2003 in quanto opera pubblica.

Alle ore 15.40 esce il consigliere Giacomo Guzzo ed entrano i consiglieri Franco Conte e Giuseppe Caccia.

GIORDANI chiede di conoscere l'entità del costo massimo dell'intera operazione.

DE NITTO risponde che in base ad una stima del progetto preliminare il costo complessivo è di circa 15 milioni di Euro. Precisa che a tale conteggio manca il costo delle bonifiche, la cui entità sarà determinata in una fase successiva.

Alle ore 15.45 esce il consigliere Luca Rizzi.

MICELLI condividendo gli interventi dei consiglieri Venturini e Campa afferma che l'obiettivo massimo che si è prefissata l'Amministrazione Comunale è di realizzare il numero massimo di abitazioni per la componente sociale nel rispetto delle volumetrie esistenti. Al consigliere Campa risponde che effettivamente l'aumento degli oneri accessori potrebbe "sterilizzare" la realizzazione dell'intervento sociale e afferma che qualora la Soprintendenza lo consentirà si potrebbe procedere con lo scorporo dell'intervento sociale da quello riguardante la palestra per le attività sportive. Alla richiesta del consigliere Funari sulle attività di social housing dell'Amministrazione Comunale risponde che l'Assessore competente è Bruno Filippini che in VII Commissione consiliare potrà fornire tutte le dovute delucidazioni e afferma che sono sempre consentite, dalla Legge, le varianti al PRG per pubblico interesse. In riferimento all'intervento del consigliere Borghello afferma che il "social housing" riveste determinate fattispecie ed è compito dell'Amministrazione Comunale modulare sul territorio le diverse possibilità al fine di rispondere alla richieste dei cittadini; nel caso in oggetto ritiene che l'ipotesi di edilizia convenzionata con l'opzione del riscatto dell'immobile sia l'opzione da perseguire per il massimo soddisfacimento degli interessi in campo. Conclude ritenendo che il prezzo per le future realizzazioni possa essere di circa 3000 Euro/mq.

CAPOGROSSO ritiene che la proposta di deliberazione possa essere licenziata in discussione per il Consiglio Comunale. La commissione concorda.

Ore 15.50 – Punto nr. 1 dell'O.d.G.

Escono i consiglieri Marta Locatelli, Gabriele Scaramuzza, Franco Conte, Simone Venturini e Alessandro Vianello.

BULLO illustra la proposta di deliberazione ricordando i compiti della Commissione Scientifica Comunale. Inizia delucidando la scheda nr. 1 per l'identificazione in un unico organismo edilizio di due unità, che erano state classificate separatamente, con la nuova classificazione tipologica come di tipo "C – unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare".

FUNARI dichiara la sua contrarietà poiché si va ad aumentare la parte ricettiva come possibilità d'insediamento previste per l'immobile.

Alle ore 16.00 entra il consigliere Gabriele Scaramuzza

CAPOGROSSO argomenta in merito al compito e ruolo dei consiglieri comunali che, nel caso specifico della proposta di deliberazione, valutano, approvando o meno, il risultato della Commissione Scientifica a seguito di un'istanza ammissibile presentata dai privati. Specifica che nel caso concreto si è trattato di un errore nella classificazione originaria dell'immobile. Segnala che nella scheda nr. 1 è presente un errore materiale nella toponomastica del nome della Calle.

BULLO illustra la scheda nr. 2 con la nuova classificazione delle quattro unità edilizie da tipo "pt – unità edilizia di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata seriale in linea" ad un'unica unità edilizia di tipo "fa – unità edilizia di base residenziale preottocentesca oggetto di fusioni od addizioni".

CAPOGROSSO segnala presenza di un mero errore materiale relativo alla toponomastica della Calle poiché è correttamente denominata "Calle Zan del Verme" e non "Calle del Squero" come riportato nella relazione istruttoria.

Alle ore 16.10 entra il consigliere Simone Venturini.

BULLO illustra la scheda nr. 3 con la nuova classificazione di tipo "fa – unità edilizia di base residenziale preottocentesca oggetto di fusioni od addizioni" a seguito delle verifiche effettuate dalla Commissione Scientifica sulle planimetrie, prospetti e assetto distributivo dell'edificio. Continua l'illustrazione con la scheda nr. 4 e la classificazione dell'unità

abitativa prima non classificata come di tipo “B – unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare” e la scheda nr. 6, in quanto gli edifici sono limitrofi, relativa alla classificazione come di tipo “B1 – unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte bicellulare con elemento distributivo interposto”. Continua con l’illustrazione della scheda nr. 5 relativa alla nuova attribuzione come tipo “fa - unità edilizia di base residenziale preottocentesca oggetto di fusioni od addizioni” rispetto alla precedente classificazione come di tipo “pt - unità edilizia di base residenziale preottocentesca parzialmente trasformata”.

Alle ore 16.15 escono i consiglieri Simone Venturini e Marco Zuanich.

CAPOGROSSO chiede se l’immobile oggetto della scheda nr. 5 è stato oggetto di alienazione da parte dell’Amministrazione Comunale.

BULLO risponde che l’immobile non è stato oggetto di vendita da parte del Comune di Venezia. Illustra la scheda nr. 7 con la nuova classificazione come di tipo “fa - unità edilizia di base residenziale preottocentesca oggetto di fusioni od addizioni” rispetto alle precedenti classificazioni che erano attribuite come:
• tipo D - unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a blocco”;
• tipo Or - unità edilizia di base residenziale ottocentesca di ristrutturazione”.

CAPOGROSSO chiede se i piani dell’edificio sono complanari.

BULLO risponde in maniera negativa perché i piani sono sfalsati.

FUNARI esprime la sua contrarietà per la scheda nr. 7 in quanto si prevede un aumento della possibilità di insediamento come struttura ricettiva alberghiera.

CAPOGROSSO ricorda che la destinazione d’uso è una delle possibilità ammesse con la classificazione di tipo “fa - unità edilizia di base residenziale preottocentesca oggetto di fusioni od addizioni” e che sarebbe necessario modificare a tal fine le Norme Tecniche di Attuazione approvate per la città antica.

CACCIA interviene ricordando che negli ultimi 20 anni a Venezia i posti letti del settore alberghiero sono aumentati solo di 1500 unità e che il problema per la residenzialità dei veneziani non sono gli alberghi ma il settore extra-alberghiero così come determinato dalla Regione Vento con la legge sul turismo.

Alle ore 16.25 entra il consigliere Giacomo Guzzo ed esce il consigliere Claudio Borghello.

BULLO illustra la scheda nr. 8 con la nuova classificazione da tipo “A - unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte monocellulare” con una parte a verso il Ponte di San Polo a tipo “Or - unità edilizia di base residenziale ottocentesca di ristrutturazione” in quanto porzione dell’edificio classificato già come “Or” e una nuova classificazione di tipo “Ne – unità edilizia novecentesca di pregio architettonico limitato all’aspetto esterno”.

CAPOGROSSO chiede delucidazioni se l’unità edilizia, di fatto, avrà una doppia classificazione di tipo “Ne” e di tipo “Or”.

BULLO risponde in maniera affermativa a seguito del lavoro istruttorio della Commissione Scientifica e dalle verifiche effettuate presso l’Archivio Storico della Celestia. Illustra la scheda nr. 9, concernente l’ambito di Murano, con la nuova classificazione di tipo “Nr – unità edilizia novecentesca di nuova ideazione” rispetto alla precedente configurazione come di tipo “Po – unità edilizia produttiva derivante dalla sopravvivenza dei modelli antichi”.

CACCIA annuncia che presenterà un emendamento per stralciare la scheda nr. 9 in quanto con la nuova classificazione tipologica si va ad impoverire il tessuto produttivo di Murano ammettendone diverse destinazioni d’uso.

BULLO illustra la scheda nr. 10, nell’ambito dell’Isola di Burano, con la nuova attribuzione di classificazione come di tipo “Nr – unità edilizia novecentesca integrata nel contesto” a seguito delle verifiche effettuate sulle forme, distribuzioni e strutture dell’unità edilizia.

CAPOGROSSO ritiene che dall’esame effettuato la proposta di deliberazione possa essere licenziata in discussione per il Consiglio Comunale. La commissione approva.

Ore 16.30 – Punto nr. 3 dell’O.d.G.

BULLO illustra la proposta di deliberazione specificando l’art. 21.7 delle NTA per la città antica che trova applicazione per la ditta Hotel Tintoretto al fine del ripristino a uso alberghiero del primo piano dell’immobile. Specifica che la Commissione Scientifica nella riunione del 24 Gennaio u.s. aveva espresso parere negativo all’istanza di trasformazione e successivamente in data 7 Maggio 2012 ha riesaminato la pratica evidenziando che è ammissibile il cambio di destinazione d’uso per il primo piano da residenziale a ricettivo alberghiero. Aggiunge che la Municipalità di Venezia con deliberazione nr. 23 del 18 Luglio u.s. ha espresso parere favorevole senza osservazioni.

Alle ore 16.35 entra il consigliere Claudio Borghello.

FUNARI dichiara di essere contrario alla proposta di deliberazione, chiedendone eventualmente il licenziamento in discussione per il Consiglio Comunale, poiché con la trasformazione si consentirà l'insediamento di una nuova struttura ricettiva nel territorio Veneziano.

CAPOGROSSO chiede chiarimenti in merito al riesame della Commissione Scientifica.

BULLO risponde che ci sono stati degli incontri tra le parti per l'eventuale riesame dell'istanza, anche in considerazione della presentazione del ricorso al TAR da parte dei titolari della struttura alberghiera a seguito del primo pronunciamento negativo della Commissione Scientifica Comunale.

CAPOGROSSO segnala la presenza di meri errori materiali nel testo della proposta di deliberazione che saranno corretti direttamente nell'originale della proposta di deliberazione e comunica che la proposta di deliberazione viene licenziata in discussione per il Consiglio Comunale come richiesto dal consigliere Funari.

Ore 16.40 – Punto nr. 4 dell'O.d.G.

MICELLI premette che la proposta di deliberazione concerne la perimetrazione dell'ambito per il successivo Piano di Recupero e che rispetto al campo delle possibili destinazioni d'uso ammissibili, si è prevista solo quella residenziale ed attività produttive, escludendo quella con destinazione ricettivo.

BULLO illustra la proposta di deliberazione annunciando che nelle intenzioni dei proponenti s'intende realizzare 33 unità abitative di diverse metrature mantenendo l'attuale attività produttiva vetraria a Murano.

Alle ore 16.45 esce il consigliere Saverio Centenaro.

CAPOGROSSO ricordando che la proposta di deliberazione riguarda solo la definizione dell'area da delimitare e non l'approvazione del successivo Piano di Recupero, propone di licenziare la proposta di deliberazione con il parere favorevole all'unanimità (Allegato A). La commissione concorda.

Alle ore 16.50, 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.