



Verbale per seduta del 08-01-2013 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, Giuseppe Caccia, Giampietro Capogrosso, Antonio Cavaliere, Saverio Centenaro, Nicola Funari, 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, Marco Zuanich, Pasquale Ignazio "Franco" Conte (sostituisce Simone Venturini), Alessandro Scarpa (sostituisce Stefano Zecchi).

Altri presenti: Assessore Urbanistica Ezio Micelli, Direttore Urbanistica Oscar Giroto, Dirigente Urbanistica Luca Barison, Dirigente Edilizia Convenzionata Lorena Dei Rossi, Funzionario Edilizia Convenzionata Marco Baratella.

Ordine del giorno seduta

1. Esame della proposta di deliberazione di iniziativa del consigliere comunale Renato Boraso PD 469 del 13/07/2012: Modifiche all'art. 61 delle N.T.S.A. del Piano Regolatore Generale Variante per la Terraferma, vigente. Variante parziale al P.R.G. (art. 50, comma 4°, lett. L della L.R. n. 61/1985) - con esclusione degli indici di edificabilità, delle definizioni e delle modalità di calcolo degli indici e dei parametri urbanistici nonché delle destinazioni d'uso e delle modalità di attuazione. ADOZIONE
2. Esame della proposta di deliberazione PD 292/2012: Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (PEEP). Approvazione del 2° programma pluriennale di attuazione, ai sensi dell'art. 38 della Legge 22 Ottobre 1971, n. 865

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 ai consiglieri che su richiesta del consigliere Boraso si procederà all'inversione dell'O.d.G.; invita il tecnico della Direzione Urbanistica, in fase di illustrazione della proposta di deliberazione, ad effettuare un inquadramento generale del programma di attuazione dei PEEP di Comune di Venezia.

Alle ore 14.55 esce il consigliere Jacopo Molina ed entra il consigliere Antonio Cavaliere.

BARATELLA introduce la questione dei PEEP del Comune di Venezia partendo dalla deliberazione nr. 184 del 2002 con la quale il Consiglio Comunale ha individuato 17 nuclei da assoggettare ad interventi di nuova edificazione per edilizia popolare. Esplicita che con deliberazione nr. 23/2003 il Consiglio Comunale ha approvato il primo programma pluriennale di attuazione per i lotti nr. 2 (Cà Alverà), 8 (Zelarino), 11 (Gazzera), 12 (Asseggiano) e 14 (Cà Sabbioni 1). Successivamente con deliberazione nr. 58/2005 si è dato corso all'integrazione del primo programma pluriennale con l'aggiunta dei lotti nr. 1 (Tessera Sud), nr. 6 (Terraglio Ovest) e nr. 9 (Trivignano). Precisa che i precedenti lotti sono in parte già completamente realizzati o in fase di attuazione per quanto concerne le cooperative o imprese aggiudicatrici delle singole unità minime di intervento. Illustra la proposta di deliberazione che concerne l'approvazione del secondo programma pluriennale d'intervento relativamente ai lotti nr. 1 (Tessera Sud secondo stralcio), nr. 5 (Cavergnago Ovest), nr. 10 (Via Gatta) e nr. 16 (Cà Brentelle) esplicitando le motivazioni che hanno scelto questi lotti rispetto agli altri previsti dal piano PEEP del 2002. Illustra le osservazioni delle Municipalità e le relative controdeduzioni formulate dagli uffici, e precisa che l'importo previsto a bilancio è frutto di una stima effettuata con l'ufficio espropri, in base al valore di mercato delle aree e considerando anche eventuali spese dovute alle istruttorie.

Alle ore 15.00 entrano i consiglieri Nicola Funari, Giuseppe Toso e Marta Locatelli.

LASTRUCCI ritiene che in questo particolare momento ci sono molti immobili invenduti, ed andare ad investire soldi

pubblici ai fine di espropriare le aree lo ritiene non particolarmente conveniente. Inoltre ritiene che gli immobili realizzati e venduti ai cittadini, "costino" poco meno di quelli a libero mercato con la conseguenza negativa però che si va ad urbanizzare aree attualmente verdi. Suggerisce nel prossimo futuro di valutare acquisti di immobili a costi ridotti a causa di fallimenti delle ditte costruttrici.

Alle ore 15.05 entrano i consiglieri Gianluca Trabucco, Gabriele Scaramuzza e Alessandro Scarpa.

LAZZARO ricorda che il centro abitato di Trivignano è stato oggetto recentemente di diverse lottizzazioni e di costruzioni di PEEP, citando a titolo di esempio quello di Via Gatta con una strada di accesso di soli 2,5 metri. Afferma che non voterà deliberazioni dove non è previsto anticipatamente la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria prima di dar corso alle costruzioni.

LASTRUCCI integra l'intervento precedente citando il caso del nuovo PEEP di Tessera dove in base allo sviluppo previsto dell'Aeroporto si era concordato di non realizzare ulteriori edificazioni a causa del presunto inquinamento atmosferico e acustico.

Alle ore 15.10 entra il consigliere Giacomo Guzzo.

BORASO leggendo la delibera ricorda ai consiglieri che i piani per la realizzazione degli interventi PEEP sono stati votati dal Consiglio Comunale e con questa deliberazione si dà avvio al secondo piano di attuazione a seguito delle richieste già avanzate dalle imprese costruttrici e dalle cooperative con l'intento di realizzare abitazioni per "calmierare" il mercato. Condivide l'intervento del consigliere Lazzaro ritenendolo una "cosa ovvia" per qualsiasi nuova edificazione.

CAPOGROSSO ricorda ai consiglieri che il Piano dei PEEP è stato approvato dal Consiglio Comunale nel 2002, con valenza di 18 anni, e delle 17 aree individuate inizialmente si è data attuazione a solo 8 di queste. Delle 9 aree mancanti, con la presente deliberazione, si dà attuazione a solo 4 di queste in base alle richieste pervenute dando così possibilità a chi vuole investire di realizzare i nuclei abitativi. Ricorda che una volta approvata la deliberazione bisognerà stare attenti in fase di Bilancio a reperire le risorse finanziarie per gli espropri. Segnala la presenza di alcuni errori materiali legati all'annualità 2012, ai valori di riferimento per le cessioni delle aree sulla base dei pronunciamenti annuali del Consiglio Comunale e sul valore d'indennità di esproprio chiedendo un dettaglio per ogni singolo ambito.

Alle ore 15.20 esce il consigliere Franco Conte ed entra il consigliere Michele Mognato.

PAGAN ritiene che non sia da affrontare la discussione specifica per ogni singolo nucleo di intervento che potrebbe avere delle problematiche particolari. Ritiene che gli interventi di Tessera Sud e Via Gatta siano i più importanti per la loro localizzazione e si interroga sugli scenari futuri di sviluppo della città una volta realizzati gli interventi.

FUNARI in considerazione della particolare "dotazione finanziaria" del Comune di Venezia ritiene che sia opportuno che prima siano trovati nel bilancio di previsione il relativo stanziamento e solo successivamente sia approvata la deliberazione. Chiede chiarimenti in merito all'attuazione delle previsioni PEEP per San Mattia a Murano e gli interventi al Lido di Venezia.

CONTE condivide l'intervento del consigliere Lazzaro sulla necessità che prima si realizzino le infrastrutture necessarie alla lottizzazione e solo successivamente l'edificazione dei nuclei, citando a titolo di esempio l'accordo di programma per la realizzazione di una RSA a Marocco.

LASTRUCCI domanda se approvando la proposta di deliberazione il Consiglio Comunale approva anche l'importo di Euro 127,32 relativo al valore del pagamento delle indennità espropriative.

CAPOGROSSO precisa che il Consiglio Comunale ha approvato con deliberazione nr. 48 del 27 Giugno 2012 relativa all'importo di concessione e/o di cessione delle aree PEEP e PIP per l'anno 2012. Tale valore di Euro 127,32 si riferisce al valore medio delle aree al fine di una quantificazione dell'esborso generale da parte dell'Amministrazione Comunale.

LASTRUCCI ritiene che il valore indicato rappresenti il 50% del valore di mercato di ogni singola area.

BARATELLO esplicita e precisa la determinazione del valore di Euro 127,32, quale sommatoria e media dei singoli valori delle aree per ogni ambito. Precisa che tale valore è stato determinato con la collaborazione dell'Ufficio Espropri per la sua determinazione nel bilancio di previsione del Comune di Venezia.

DE ROSSI comunica che tutte e 4 le Municipalità della Terraferma hanno espresso parere favorevole alla proposta di deliberazione.

Alle ore 15.35 esce il consigliere Giuseppe Toso ed entra il consigliere Giovanni Giusto.

MICELLI ricorda che la deliberazione riguarda l'attuazione di quanto il Consiglio Comunale ha deliberato nel 2002, e i 4

nuclei individuati sono stati oggetto di discussione e condivisione con le Municipalità in base alle diverse esigenze della popolazione. Condivide l'analisi che il mercato immobiliare è in una particolare situazione ma ricorda che le transazioni sono diminuite mentre non è calato proporzionalmente il relativo prezzo di vendita. Condivide l'intervento del consigliere Lazzaro e afferma che quando si darà corso alla progettazione dei PEEP prima si realizzeranno le infrastrutture e successivamente gli interventi di carattere abitativo.

CAPOGROSSO in considerazione della discussione avuta in Commissione per esaminare il provvedimento, ritiene di licenziare la proposta di deliberazione in discussione per il Consiglio Comunale poiché dovranno essere predisposti degli emendamenti. La commissione concorda.

Ore 15.40 – Punto nr. 1 dell'O.d.G.

Escono i consiglieri Sebastiano Bonzio e Giuseppe Caccia.

BORASO illustra la proposta di deliberazione che ha predisposto al fine di chiarire l'attuale norma in vigore relativamente all'utilizzazione delle fasce di rispetto stradale per la realizzazione a titolo di esempio di parcheggi, escludendo da tale possibilità le aree classificate come ZTO di tipo E. Aggiunge che tutte le Municipalità della Terraferma hanno deliberato in merito alla proposta di deliberazione, di cui gli uffici esplicheranno le relative controdeduzioni, e che ha ricevuto un emendamento da parte del consigliere Capogrosso, condividendolo, che esplicita meglio la questione della "piazzola di sosta".

Alle ore 15.45 esce il consigliere Giacomo Guzzo.

CAPOGROSSO da lettura dell'emendamento che ha predisposto e condiviso anticipatamente con il consigliere Boraso in qualità di proponente della deliberazione di iniziativa consiliare. Chiede ai tecnici alcuni chiarimenti in merito ad un'eventuale realizzazione in fascia di rispetto dove successivamente il proprietario intenda ampliare il proprio intervento e sulla possibilità di reperire gli standard in altri ambiti.

BARISON esplicita la differenza tra una realizzazione in base ad un intervento diretto e quella con uno strumento urbanistico attuativo, dove c'è un maggiore coinvolgimento e controllo della Pubblica Amministrazione dato che si è subordinati alla sottoscrizione di una convenzione.

Alle ore 16.00 esce il consigliere Alessandro Scarpa.

CAPOGROSSO chiede cosa succede se il privato è impossibilitato a recepire gli standard all'interno della propria area.

GIROTTO risponde che il privato può recepire gli standard sia all'interno della sua proprietà che anche al di fuori della proprietà.

LASTRUCCI ritiene che il "privato" non sempre sia rappresentato da un unico soggetto, giacché gli interventi danno luogo alla realizzazione di condomini con le relative difficoltà nel sottoscrivere accordi con una pluralità di persone. Aggiunge che la fascia di rispetto comporta conseguentemente un deprezzamento del valore dei terreni invitando l'Amministrazione Comunale a considerare anche questo ulteriore aspetto.

CAPOGROSSO afferma che nella versione iniziale dell'emendamento era stata valutata l'esclusione degli standard minimi e solo nei casi di interventi soggetti a S.U.A.; condivide la perplessità nei casi successivi di "multiproprietà", ma ritiene che in sede di convenzione si possa prevedere la "trasmissione" degli obblighi anche ai futuri acquirenti.

Alle ore 16.05 entra il consigliere Franco Conte ed esce la consigliera Lorenza Lavini.

PAGAN esprime le sue valutazioni positive sulla proposta di deliberazione ma chiede di avere copia delle controdeduzioni ai Pareri della Municipalità e della proposta di emendamento per una completa valutazione del provvedimento.

CAPOGROSSO ricorda che i consiglieri comunali possono presentare le proposte di emendamento direttamente in Consiglio Comunale e aveva ritenuto di anticiparla esclusivamente al consigliere proponente. Ritiene che dal licenziamento della deliberazione in Commissione alla sua approvazione in Consiglio Comunale ogni singolo consigliere potrà approfondire la materia.

PAGAN ritiene che per affrontare completamente la questione bisognerebbe intervenire anche nelle altre varianti al PRG secondo un principio di congruità. Formula ulteriori chiarimenti in riferimento alla questione dei park a raso "commerciali" e alla realizzazione degli stessi, nelle fasce di rispetto delle attività produttive in zona impropria.

BORASO precisa che a breve gli uffici esplicheranno le controdeduzioni alle osservazioni formulate dalle Municipalità e ricorda che la delibera di iniziativa consiliare è stata presentata a Luglio 2012, e che pertanto c'era tutto il tempo necessario per ogni singolo consigliere per il suo approfondimento. Ritiene che non ci siano validi elementi per non

licenziare nella seduta odierna la proposta di deliberazione da sottoporre all'approvazione del Consiglio Comunale.

Alle ore 16.10 esce la consigliera Marta Locatelli.

LASTRUCCI interviene in merito al soggetto che realizza gli spazi per la sosta temporanea, che normalmente è l'ente gestore della viabilità, e sulla questione della realizzazione della cabine ENEL.

CAPOGROSSO precisa che la proposta di deliberazione riguarda solo ed esclusivamente la lettera A) dell'art. 61 delle N.T.S.A., mentre la questione delle cabine ENEL è disciplinata dalla successiva lettera C).

Alle ore 16.15 esce il consigliere Michele Mognato.

BARISON risponde al consigliere Pagan che la proposta di deliberazione si riferisce esclusivamente alla variante al PRG per la terraferma, e che gli uffici hanno già valutato la possibilità di estensione anche alle altre varianti. In merito alle attività produttive in zona impropria afferma che le stesse hanno pieno titolo a realizzare i park e che per i park commerciali è stato valutato lo standard pubblico, e la loro realizzazione è considerata come tale.

GIROTTTO precisa che inizialmente la norma era equivoca mentre ora la realizzazione di park commerciali è ammessa.

BARISON esplicita dettagliatamente le controdeduzioni alle osservazioni formulate nei pareri delle Municipalità.

BORASO afferma che in alcune parti del territorio del Comune di Venezia si è "abusato" della fascia di rispetto stradale per la realizzazione di parcheggi anche a poche centinaia di metri dei centri abitati. L'obiettivo della proposta di deliberazione è di limitare la realizzazione dei park commerciali.

PAGAN auspica che la norma possa chiarire oltre alla confusione generata nella realizzazione nella fascia di rispetto, anche quella relativa alla realizzazione dei park commerciali.

Alle ore 16.30 entra il consigliere Giacomo Guzzo.

LASTRUCCI sui park commerciali ricorda che gli stessi sono assoggettati ad un relativo piano di gestione. Domanda l'utilità della norma contenuta nella nuova lettera A1) relativa agli spazi di sosta temporanea.

GIROTTTO chiede di lasciare tale previsione contenuta nella lettera A1), in quanto sebbene potrebbe sembrare pleonastica perché realizzati dall'ente gestore, togliendola potrebbe causare delle difficoltà operative nei casi di realizzazione della viabilità di progetto.

CAPOGROSSO ritiene che la proposta di deliberazione possa essere licenziata in discussione per il Consiglio Comunale poiché è già stato predisposto un emendamento. La commissione concorda.

Alle ore 16.35, 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.