



Verbale per seduta del 29-01-2013 ore 14:45
congiunta alla IX Commissione.

CONSIGLIO COMUNALE
V COMMISSIONE

Consiglieri componenti le Commissioni: Gabriele Bazzaro, Pierantonio Belcaro, Sebastiano Bonzio, Renato Boraso, Claudio Borghello, Giuseppe Caccia, Cesare Campa, Giampietro Capogrosso, Antonio Cavaliere, Saverio Centenaro, Pasquale Ignazio "Franco" Conte, Sebastiano Costalonga, Ennio Fortuna, Nicola Funari, Luigi Giordani, Giovanni Giusto, Giacomo Guzzo, Valerio Lastrucci, Lorenza Lavini, Bruno Lazzaro, Marta Locatelli, Michele Mognato, Jacopo Molina, Carlo Pagan, Gian Luigi Placella, Luca Rizzi, Emanuele Rosteghin, Gabriele Scaramuzza, Alessandro Scarpa, Renzo Scarpa, Davide Tagliapietra, Domenico Ticozzi, Giuseppe Toso, Gianluca Trabucco, Simone Venturini, Alessandro Vianello, Stefano Zecchi, Marco Zuanich, Michele Zuin.

Consiglieri presenti: Gabriele Bazzaro, Pierantonio Belcaro, Renato Boraso, Claudio Borghello, Giuseppe Caccia, Cesare Campa, Giampietro Capogrosso, Antonio Cavaliere, Saverio Centenaro, Pasquale Ignazio "Franco" Conte, Sebastiano Costalonga, Nicola Funari, Luigi Giordani, Giovanni Giusto, Giacomo Guzzo, Valerio Lastrucci, Lorenza Lavini, Bruno Lazzaro, Jacopo Molina, Carlo Pagan, Gian Luigi Placella, Luca Rizzi, Alessandro Scarpa, Renzo Scarpa, Davide Tagliapietra, Giuseppe Toso, Simone Venturini, Alessandro Vianello, Marco Zuanich.

Altri presenti: Assessore Edilizia Privata Ezio Micelli, Direttore Edilizia Privata Maurizio Dorigo, Direttore Commercio Alessandro Martinini, Dirigente Edilizia Privata Lucio Celant, Funzionario Edilizia Privata Stefano Bortolussi, Cittadini..

Ordine del giorno seduta

1. Esame della proposta di deliberazione PD 25 del 18-01-2013: Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. n. 380 del 6 Giugno 2001 e dell'art. 5, comma 13, della Legge n. 106 del 12 Luglio 2011, per la ristrutturazione dell'immobile denominato "Fontego dei Tedeschi" da adibire ad uso commerciale ai sensi della L.R. 50/2012.

Verbale seduta

Alle ore 14.50, il Presidente della V Commissione Consiliare, Giampietro Capogrosso, assume la presidenza delle commissioni congiunte e, constatata la presenza del numero legale dichiara aperta la seduta.

CAPOGROSSO comunica ai consiglieri che con la riunione odierna inizia l'esame della proposta di deliberazione, cui seguiranno ulteriori convocazioni prima del suo licenziamento per il Consiglio Comunale. Comunica che l'Assessora Rey è assente per impegni istituzionali e che sarà presente alle prossime riunioni.

PAGAN interviene sull'ordine dei lavori affermando la necessità che sia presente, all'interno della documentazione della proposta di deliberazione, l'aggiornamento dell'assetto patrimoniale di utilizzo dell'immobile sulla base degli ultimi aggiornamenti rilasciati per il nulla osta al progetto.

Alle ore 14.55 entrano i consiglieri Sebastiano Costalonga, Marco Zuanich, Jacopo Molina, Nicola Funari.

CAPOGROSSO condivide la richiesta del consigliere Pagan e afferma che, da una prima lettura della proposta di deliberazione, manca anche una serie di documenti, che sono citati ma non allegati, al provvedimento facendone un elenco sommario. Aggiunge che conclusa la V Commissione tali documenti, una volta trasmessi alla segreteria della V Commissione Consiliare, saranno inseriti nel server delle proposte di deliberazione. Ricorda che non è intenzione licenziare nella seduta odierna la proposta di deliberazione, anche perché deve ancora esprimersi, per il parere di competenza, la Municipalità di Venezia e gli uffici devono elaborare le eventuali controdeduzioni.

Alle ore 15.05 entra il consigliere Giuseppe Caccia ed escono i consiglieri Jacopo Molina e Franco Conte.

MICELLI precisa che la deliberazione, nella seduta odierna, inizia il percorso di analisi e di condivisione con i consiglieri comunali al fine di recepire eventuali contributi migliorativi, ricordando le note vicissitudini che hanno accompagnato la storia del Fontego dei Tedeschi dopo l'acquisizione da parte di Benetton dell'ex Palazzo delle Poste. Ritiene opportuno evidenziare alcuni aspetti come:

- il ritorno alla funzione ad uso commerciale, dato che per secoli, il palazzo, ha rappresentato il luogo del commercio a Venezia centro storico. Ricorda che nel 1925 le Poste per adattarlo alle proprie esigenze l'hanno completamente

ritrasformato e alcune parti dell'edificio sono rimaste per decenni precluse ai cittadini come ad esempio i piani 3 e 4. Aggiunge che per ritornare alla vocazione commerciale è necessario togliere il "retino" come destinazione pubblica e si è scelto lo strumento del permesso di costruire in deroga quale strumento urbanistico migliore per raggiungere l'obiettivo. Inoltre con il progetto si avrà la fruibilità pubblica di tutti gli spazi, compreso il belvedere, e ricorda che senza l'azione attiva dell'Amministrazione Comunale l'edificio avrebbe potuto trasformarsi in un albergo.

• Nel merito della forma ricorda che il progetto di Rem Koolhaas ha avuto un'ampia e articolata discussione a livello locale e nazionale, con le diverse modifiche progettuali intercorse. Afferma che non è compito dell'Amministrazione Comunale valutare nel merito il progetto giacché si è espressa, dopo le approfondite analisi e studi, la Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici di Venezia in merito al vincolo monumentale e paesaggistico, in quanto ente deputato ad esprimere tali pareri. Afferma che il Comune di Venezia ha atteso il pronunciamento di entrambi i pareri al fine di completare l'istruttoria della pratica da sottoporre all'attenzione del Consiglio Comunale. Rispetto al progetto iniziale gli elementi di modifica sono stati l'eliminazione della terrazza fronte Canal Grande con la realizzazione di un belvedere e lo spostamento della realizzazione delle scale mobili in una posizione interna senza creare nessun possibile impatto visivo sulla corte interna del fabbricato. Ricordando che il progettista è stato recentemente designato alla guida della Biennale Architettura di Venezia afferma che recuperare l'edificio permetterà di riqualificare un'area della città attualmente dismessa.

Alle ore 15.10 escono i consiglieri Carlo Pagan e Antonio Cavaliere.

CENTENARO chiede se il beneficio pubblico, rappresentato dall'operazione di cambio di destinazione d'uso con rilascio del permesso di costruire in deroga, consiste esclusivamente nella sola possibilità di apertura al pubblico dell'edificio o i "famosi" 6.000.000 di Euro versati dai proprietari ancora nel 2011.

MICELLI risponde che i 6.000.000 di Euro sono stati versati dai proponenti a seguito del maggior beneficio delle possibilità urbanistiche dell'immobile a seguito dell'eliminazione del "retino" come "funzione pubblica" dell'ex edificio che per oltre 90 anni è stata sede delle Poste a Venezia. Inoltre esiste la possibilità di acquisire alla pubblica fruizione parti dell'edificio che prima erano precluse perché utilizzate esclusivamente alle esigenze delle Poste come ad esempio i piani superiori al primo. Inoltre aggiunge che per effetto della L.R. 50/2012 esiste una specie di liberalizzazione del centro storico Venezia con la possibilità d'insediamento di una struttura di vendita con oltre 2500 mq., cosa che era vietata dalla precedente normativa sul commercio.

Alle ore 15.15 entrano i consiglieri Pierantonio Belcaro e Marta Locatelli.

BORASO interviene per chiedere di avere il dettaglio di come si è determinata la cifra di 6.000.000 di Euro versata dai proprietari al fine di evitare possibili ricorsi alla Corte dei Conti. Nel merito del progetto ritiene che nonostante non sia stata concessa la realizzazione di una terrazza panoramica è pur sempre prevista un'apertura sul tetto per il "belvedere" e a tal fine chiede la possibilità di avere in V Commissione l'audizione dello studio di progettazione OMA.

Alle ore 15.20 escono i consiglieri Davide Tagliapietra e Gabriele Bazzaro, mentre rientra il consigliere Carlo Pagan.

DORIGO illustra la proposta di deliberazione ricordando che il procedimento inizia con l'accordo sottoscritto a Dicembre 2011 tra il Sindaco Orsoni e la società Edizione s.r.l. per la riqualificazione e rifunzionalizzazione del complesso immobiliare del Fontego dei Tedeschi. Afferma che con la presentazione dell'istanza del permesso di costruire in deroga inizia il percorso amministrativo che ha portato l'ente preposto alla valutazione dell'intervento, la Soprintendenza, a rigettare due versioni progettuali presentate dai proponenti. Nel merito delle deroghe del P.d.C. specifica che le stesse concernano l'utilizzo dell'immobile, non più a destinazione pubblica e con l'interesse pubblico di recuperare spazi che erano preclusi, e di tipo dimensionale con una maggiore superficie lorda di pavimento con la realizzazione di nuovi solai e l'innalzamento della parte centrale in vetro a copertura del tetto. Sintetizza che le principali modifiche progettuali hanno riguardato il ridisegno del cavedio centrale, l'impianto di risalita con le scale mobili nelle posizioni laterali e non più a vista al centro dell'edificio, la nuova tipologia di copertura e il recupero di elementi in marmo. Esplicita i contenuti del progetto relativamente all'uso pubblico dei diversi piani dell'edificio con la manutenzione a carico dei privati ricordando che in base all'accordo del 2011 l'Amministrazione Comunale potrà, per un minimo di 10 giorni all'anno, utilizzare in maniera esclusiva il "campiello" della corte interna dell'edificio.

Alle ore 15.30 entrano i consiglieri Davide Tagliapietra e Luigi Giordani ed esce il consigliere Renato Boraso. Alle ore 15.40 esce il consigliere Davide Tagliapietra.

BORTOLUSSI illustra, tramite la videoproiezione di tavole ed elaborati grafici, l'intervento previsto per l'edificio del Fontego dei Tedeschi iniziando da:

- gli accessi previsti e le opere di demolizione e ricostruzione per il piano terra, dettagliando in merito alla collocazione delle scale mobili, degli ascensori e del montacarichi;
- i percorsi pubblici previsti ai piani e il nuovo livello di copertura del solaio;
- le sezioni dell'edificio e la nuova sala polifunzionale e la terrazza / belvedere;
- la descrizione degli utilizzi a destinazione pubblica o mista per i diversi piani e per la parte relativa al belvedere con la relativa scala di accesso.

Alle ore 15.45 escono i consiglieri Carlo Pagan e Cesare Campa ed entrano i consiglieri Claudio Borghello e Alessandro Scarpa.

LASTRUCCI chiede chiarimenti in riferimento al livello acqueo e alle possibilità di accesso dal fronte del Canal Grande.

BORTOLUSSI risponde che adesso non è previsto nessun nuovo pontile, poiché non sono state formalizzate richieste, e che per le merci è previsto che siano scaricate e trasferite tramite il montacarichi.

GUZZO effettua una riflessione condividendo il ritorno all'originaria funzione commerciale dell'immobile, ma sottolinea il ruolo particolare rivestito dalla Soprintendenza Venezia. Ritiene che le autorizzazioni concesse, per la riqualificazione dell'immobile, possano svolgere una funzione "da apripista" anche per tutte le altre richieste cittadine che invece trovano una risposta negativa dall'ente preposto alla tutela paesaggistica.

COSTALONGA interviene in merito al fatto che con le autorizzazioni rilasciate dalla Soprintendenza di Venezia, la stessa dovrà "rivedere" i prossimi pareri che rilascerà per le istanze di tutti i cittadini veneziani che chiedono semplici autorizzazioni. Chiede delucidazioni in merito alla reale metratura della pubblica utilità, che è un concetto diverso da accesso pubblico com'è stato rappresentata nell'illustrazione che di fatto è un accesso promiscuo con le attività commerciali che opereranno. Ribadisce la sua contrarietà ai soli 10 giorni di apertura minima esclusiva per il Comune di Venezia come da accordo del 2011. Domanda se nel progetto sono stati studiati attentamente i flussi pedonali in considerazione delle nuove porte di accesso previste per l'immobile.

Alle ore 16.00 esce il consigliere Alessandro Scarpa.

GIUSTO ritiene che un intervento del genere, con mantenimento del patrimonio storico e artistico di Venezia, dovrebbe essere mirato alla conservazione dell'edificio senza stravolgimenti che invece sono conseguenti al riadattamento all'originaria funzione commerciale del Fontego dei Tedeschi. Chiede chiarimenti sul significato del termine "pubblico" all'interno del progetto di riqualificazione e ricorda che inizialmente l'accesso principale era dal Canal Grande, mentre dall'illustrazione ricevuta sembra che non sia previsto nessun collegamento per le merci e che invece si creino nuovi ingressi, come ad esempio quello da Campo San Bortolomeo, stravolgendo, di fatto, l'assetto della conservazione dell'edificio. Inoltre interviene in merito alla convenienza economica nell'operazione per l'Amministrazione Comunale, sul significato reale delle aree pubbliche in termini di accessibilità per i cittadini e come saranno recuperati i due accessi originari al Fontego dei Tedeschi.

Alle ore 16.05 esce il consigliere Saverio Centenaro.

SCARPA R. ricorda che il progetto è stato ampiamente discusso in città e a volte "stressato" nel tentativo di trovare una soluzione condivisa per il progetto di recupero che ha portato a due versioni diverse dell'intervento. Ritiene di non entrare nel merito delle discussioni relative ai dettagli progettuali come la terrazza e/o le scale mobili, per i quali si è espresso l'organo competente, ma afferma che l'operazione deve portare a due obiettivi concreti ovvero l'aumento della residenza a Venezia e il rilancio socio-economico della città, al fine di cercare con l'intervento di risolvere in parte i problemi della città che non sono esclusivamente il ritorno / beneficio economico dei 6.000.000 di Euro.

Alle ore 16.15 escono i consiglieri Simone Venturini, Giuseppe Toso, Luca Rizzi e Alessandro Vianello.

FUNARI domanda, oltre ai 6 milioni di Euro, quali altri benefici pubblici hanno comportato l'operazione nei confronti dei cittadini del Comune di Venezia. Argomenta in merito al concetto di uso pubblico che è differente da quello di beneficio pubblico, ricordando che i bagni previsti sono un obbligo di legge per gli esercizi commerciali e che quindi non possono rappresentare una "compensazione" per l'Amministrazione Comunale. Suggerisce di eliminare la classificazione "uso pubblico" dai servizi igienici previsti nel progetto.

Alle ore 16.20 esce il consigliere Pierantonio Belcaro.

LASTRUCCI dichiara il suo gradimento al progetto di recupero del Fontego dei Tedeschi, e sottolinea alcuni aspetti legati alla possibilità di accesso acqueo per le merci direttamente dal Canal Grande e afferma la sua non contrarietà ad un eventuale autorizzazione per un pontile, prestando particolare attenzione alla mobilità nei pressi del Ponte di Rialto. Argomenta in merito al "belvedere" con la sua vista su Venezia, suggerendo la possibilità di chiedere un pagamento per il suo utilizzo da parte dei turisti, investendo il relativo introito alla manutenzione ordinaria del Ponte di Rialto.

LOCATELLI si interroga su quali poteri concreti hanno i consiglieri comunali per incidere al fine di modificare la proposta di deliberazione in considerazione della "convenzione blindata" già firmata dal Sindaco nel 2011. Argomenta in merito alle parti di uso pubblico all'interno dell'edificio secondo l'ultima versione progettuale illustrata e domanda, escluse le attività commerciali che si insedieranno, quali progetti di valorizzazione degli spazi per le esigenze della cittadinanza sta valutando l'Amministrazione Comunale. Ritiene che l'Amministrazione Comunale dovrebbe "contrattare" con il privato al fine di avere maggiori possibilità d'intervento, per gli spazi di sua competenza, rispetto al contenuto minimo previsto nel protocollo del 2011.

Alle ore 16.25 escono i consiglieri Marco Zuanich e Nicola Funari.

PLACELLA chiede com'è stata determinata la cifra di 6.000.000 di Euro quale beneficio pubblico per l'Amministrazione Comunale e argomenta in merito alle clausole previste nel protocollo d'intesa che potrebbero comportare il rischio di restituzione dell'importo ricevuto. Da lettura dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, in quanto nella proposta di deliberazione viene definito l'intervento in deroga per la "ristrutturazione dell'edificio" ritenendolo in contrasto con il dettato normativo e chiede in merito agli "spazi pubblici" presenti all'interno dell'immobile a chi eventualmente dovrebbe essere rivolta l'istanza per una loro occupazione temporanea.

Alle ore 16.30 esce il consigliere Giacomo Guzzo.

GIORDANI esprime i suoi apprezzamenti per il progetto illustrato che permetterà di "trasformare" la città di Venezia adeguandola ai tempi. Argomenta in merito all'importanza del luogo, che per decenni è stata sede delle Poste a Venezia, e la reale opportunità per i Veneziani di riappropriarsi di un immobile precluso.

Alle ore 16.35 esce la consigliera Lorenza Lavini ed entrano i consiglieri Pierantonio Belcaro e Carlo Pagan.

CAPOGROSSO ricorda che del progetto di recupero si è ampiamente discusso in città e che il Comune di Venezia, all'epoca della vendita da parte delle Poste Italiane, non ha provveduto ad attuare la prelazione sull'acquisto viste le difficoltà di bilancio dell'ente, e che le Commissioni sono convocate per approvare la richiesta di permesso di costruire in deroga per la ristrutturazione e il cambio di destinazione d'uso dell'edificio. In riferimento all'intervento del consigliere Renzo Scarpa risponde che con l'operazione non si raggiunge l'obiettivo di una maggiore residenzialità ma di sicuro quello di carattere economico / sociale con la riqualificazione dell'edificio e la possibilità di apertura ai cittadini. Ricorda che nel corso degli anni l'edificio è stato profondamente trasformato per le esigenze dell'ente postale e non è preoccupato per la proposta edilizia formulata dai proprietari anche se ritiene che sia da meglio specificare l'accesso pubblico dall'acqua per eventuali barche private come argomentato dal consigliere Giusto e la richiesta del consigliere Pagan sulla convenzione urbanistica. Chiede chiarimenti in merito all'intervento degli anni 30 con la modifica alle fondazioni e al cortile, domandando se per la cisterna del pozzo è prevista la demolizione al fine di ricavarne l'impianto di depurazione delle acque di scarico.

Alle ore 16.45 esce il consigliere Pierantonio Belcaro ed entra il consigliere Nicola Funari.

SCANO DAVIDE (cittadino) interviene in merito al fatto che il rilascio del permesso di costruire in deroga da parte di una Pubblica Amministrazione può essere rilasciato "esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico" domandando qual è l'interesse Comunale nell'intera operazione. Argomenta in merito alla questione degli standard pubblici, prendendo ad esempio la recente deliberazione sull'Ex Pilsen dove il proponente dovrà farsi carico di recepire o eventualmente monetizzare gli standard.

MICELLI afferma che con il progetto di recupero l'edificio torna alla funzione iniziale commerciale a rappresentare l'identità del luogo che per secoli ha rappresentato la sede del commercio a Venezia, ricordando che la richiesta iniziale dei proponenti, cassata dall'Amministrazione Comunale, era trasformarlo in albergo vista la sua compatibile destinazione urbanistica. In merito ai 6.000.000 di Euro ricorda che a seguito delle trattative con i proprietari, tale cifra rappresenta una parte del plus valore che l'edificio riceve a seguito dell'eliminazione delle destinazioni pubbliche. Aggiunge che quando era operativa la sede delle Poste, erano accessibili esclusivamente il piano terra e il primo piano dove erano presenti i relativi servizi postali, mentre con il progetto presentato aumentano sia le parti pubbliche sia la loro fruizione con la possibilità di accesso al belvedere, ricordando che anche per questo aspetto si è dato corso ad una trattativa tra le parti, ritenendo giusto e condivisibile le richieste di approfondimento / stimolo sollevate dai diversi consiglieri comunali a cui si darà una risposta nel corso della prossima riunione.

Entra il consigliere Giacomo Guzzo.

Alle ore 16.50, il Presidente della V Commissione Consiliare, Giampietro Capogrosso, dichiara chiusa la seduta.