



Verbale per seduta del 05-02-2013 ore 16:00
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: Pierantonio Belcaro, Sebastiano Bonzio, Claudio Borghello, Giuseppe Caccia, Cesare Campa, Giampietro Capogrosso, Saverio Centenaro, Pasquale Ignazio "Franco" Conte, Sebastiano Costalonga, Nicola Funari, Luigi Giordani, Giacomo Guzzo, Valerio Lastrucci, Lorenza Lavini, Bruno Lazzaro, Marta Locatelli, Carlo Pagan, Gian Luigi Placella, Luca Rizzi, Emanuele Rosteghin, Alessandro Scarpa, Renzo Scarpa, Davide Tagliapietra, Domenico Ticozzi, Giuseppe Toso, Gianluca Trabucco, Simone Venturini, Alessandro Vianello, Marco Zuanich.

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

Ordine del giorno seduta

1. Prosecuzione 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 16.10, il Presidente della V Commissione Consiliare, Giampietro Capogrosso, constatata la presenza del numero legale, assume la presidenza delle commissioni congiunte e dichiara aperta la riunione.

CAPOGROSSO precisa che nella riunione del 29 Gennaio u.s. si era dato corso all'illustrazione della proposta di deliberazione che concerne l'autorizzazione in deroga agli strumenti urbanistici vigenti per la ristrutturazione del Fontego dei Tedeschi da adibire ad uso commerciale. Ricorda che nella precedente riunione non si era dato corso alle risposte ai quesiti formulati dai diversi consiglieri comunali.

Alle ore 16.15 entrano i consiglieri Alessandro Scarpa, Marta Locatelli e Nicola Funari.

DORIGO risponde sulla questione dei pareri espressi dalla Soprintendenza, sollevata dal consigliere Costalonga, precisando che nei procedimenti soggetti a tutela ai sensi del D.Lgs. 42/2004, l'ente ha piena sovranità e l'Amministrazione Comunale recepisce il suo parere in fase di rilascio del titolo abilitativo. Ricorda che il progetto è stato modificato nel corso degli incontri e trattative con la Soprintendenza e che la stessa esprimerà il suo parere dettagliato in fase di progettazione esecutiva.

CAPOGROSSO precisa che nel server delle proposte di deliberazione sono stati inseriti i pareri espressi dalle Soprintendenze, dai Vigili del Fuoco, dalla Commissione Scientifica Comunale, dalla Commissione Edilizia e dall'USLL 12.

DORIGO continua la risposta al consigliere Costalonga sulla superficie ad uso pubblico, ricordando che la progettazione proposta è stata modificata nel corso del procedimento e l'accordo sottoscritto nel 2011 non prevede specificatamente una determinata soglia dimensionale ma solo una quota per servizi, rimandando alla componente degli elaborati grafico – progettuale la determinazione esatta dell'uso nei diversi livelli dell'edificio. Specifica che nell'allegato denominato "progetto architettonico" sono individuati con precisione per ogni singolo piano le superfici per spazi a destinazione esclusivamente pubblica e quelli a destinazione mista (pubblica e/o commerciale / servizi).

COSTALONGA chiede chiarimenti sul concetto di "pubblica utilità" dell'edificio e degli spazi pubblici, che inizialmente gli

organi di stampa quantificavano in circa 1400 mq all'interno dell'edificio. A titolo di chiarimento interviene sulla concessione di 10 giorni per l'Amministrazione Comunale e cosa succederebbe qualora si volesse chiedere la possibilità di installare un banchetto all'interno qualora siano esauriti i giorni disponibili.

CAPOGROSSO ricorda che nel protocollo sottoscritto nel 2011 era previsto per "almeno 10 giorni" che non significa che possano essere più giornate disponibili. Invita gli uffici ad esplicitare dettagliatamente gli spazi pubblici previsti per ogni piano con la relativa superficie.

Alle ore 16.20 entra il consigliere Pierantonio Belcaro ed esce il consigliere Cesare Campa.

DORIGO esplicita le superfici di spazi a destinazione pubblica presenti all'interno del Fontego dei Tedeschi che sono così suddivise:

- 546 m2 al livello 0
- 36 m2 al livello di piano mezzanino
- 162 m2 al livello di piano 1
- 161 m2 al livello di piano 2
- 163 m2 al livello di piano 3
- 631 m2 a livello di piano 4

Aggiunge che il totale delle superficie a destinazione pubblica nel complesso dell'edificio del Fontego dei Tedeschi ammonta a circa 1809 m2.

CAPOGROSSO specifica che per i piani dell'edificio, escluso l'ultimo e il piano terra, gli spazi a destinazione pubblica sono i ballatoi.

PLACELLA interviene in merito alla questione dei 10 giorni di disponibilità per l'Amministrazione Comunale, domandando quali spazi potrà utilizzare.

CAPOGROSSO precisa che il protocollo firmato prevede "almeno" 10 giorni e che quindi potrebbero essere un numero superiore, mentre le aree utilizzabili sono quelle appena illustrate dai tecnici dell'Amministrazione Comunale.

CELANT ricorda che nella convenzione del 2011 era stato allegato un estratto progettuale che fa parte integrante della stessa dove era stato evidenziato graficamente le relative superfici destinate a destinazione pubblica.

CAPOGROSSO ricorda ai consiglieri comunali che nel server delle proposte di deliberazione è presente tutta la documentazione in formato digitale e a colori al fine di meglio comprendere le diverse destinazioni previste nel progetto di recupero.

Alle ore 16.30 escono i consiglieri Alessandro Scarpa e Saverio Centenaro.

BORTOLUSSI rispiega la differenza cromatica dei colori presenti nelle diverse tavole progettuali ad evidenziare se gli spazi funzionali sono a destinazione commerciale, servizi, pubblica, mista, spazi tecnici ed uffici.

LASTRUCCI suggerisce che la pulizia degli spazi, anche pubblici, all'interno dell'edificio sia affidata in gestione al soggetto che svolgerà l'attività commerciale.

DORIGO continua con le risposte esplicitando che i bagni pubblici saranno disponibili nei limiti di apertura del centro commerciale e non saranno soggetti a pagamento.

COSTALONGA con riferimento alla questione degli spazi misti (50% ad uso pubblico e 50% ad uso commerciale) domanda se si sono valutate attentamente le questioni inerenti alle vie di fuga.

Alle ore 16.35 entra il consigliere Davide Tagliapietra ed esce il consigliere Giuseppe Toso.

DORIGO risponde che nel parere espresso dai Vigili del Fuoco è scritto che sono ritenute adeguate, in base alla normativa vigente, le soluzioni progettuali proposte per le vie di fuga. Inoltre il progetto è stato vagliato in sede di conferenza di servizi, dove tutti gli enti preposti e le diverse Direzioni Comunali hanno formulato le loro osservazioni che saranno recepite in fase di rilascio del titolo abilitativo. Al consigliere Giusto risponde che non esiste rischio di concomitanza funzionale dato che l'orario di approvvigionamento delle merci non coincide con quello di fruizione dell'uso pubblico, ricordando il rispetto del D.Lgs. 81/2008 in materia di sicurezza sul lavoro. Sulla questione dell'apertura di nuove porte di accesso risponde che nel parere della Soprintendenza è stata effettuata una valutazione esaustiva del tema, anche in considerazione della competenza dell'ente nell'espressione del parere per le valenze testimoniali. Al consigliere Funari che chiedeva delucidazioni sul reale beneficio pubblico dell'operazione risponde che il progetto contempla il recupero di un edificio storico e la possibilità di sua apertura al pubblico, visto che per decenni è stato interdetto l'intero uso del palazzo per esigenze del servizio postale. Dato che l'intervento consiste in una ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso, oltre ai 6.000.000 di Euro quale beneficio economico, il progetto sarà soggetto alla

corresponsione di oneri di urbanizzazione e del contributo del costo di costruzione. Sui servizi igienici risponde che quelli previsti sono sovradimensionati rispetto al minimo previsto per legge e non sono correlati alla fruizione delle attività commerciali come avviene per quelli all'interno dei centri commerciali. Aggiunge che i 200 mq, previsti nella convenzione ad uso pubblico, sono riservati ai servizi alla persona come da specifica cartografia allegata alla proposta di deliberazione. Ricorda che il consigliere Placella era intervenuto in merito all'art. 3 del DPR 380/2001 e risponde che l'intervento è composto, come descritto puntualmente nella relazione accompagnatoria, da un'attività prevalente di ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso e di nuova costruzione per la parte relativa ai nuovi solai e al belvedere; proprio a tal fine la proposta di deliberazione concerne l'autorizzazione per il permesso di costruire in deroga ai sensi dell'art. 14 del DPR 380/2001. Al consigliere Capogrosso che era intervenuto sulla "cisterna del pozzo centrale" risponde che la progettazione approvata dalla Soprintendenza non prevede il recupero ma bensì il riuso in quanto funzionale alla realizzazione del sistema di depurazione dell'intero complesso.

BORTOLUSSI specifica che il pozzo centrale era stato manomesso durante i lavori degli anni 30 da parte della Poste e che non esiste più la cisterna sottostante.

CAPOGROSSO suggerisce di integrare nella deliberazione il fatto che non esiste più la cisterna in considerazione che manca ancora il parere da parte della Soprintendenza Archeologica di Venezia.

Alle ore 16.50 esce il consigliere Marco Zuanich.

DORIGO ricorda che durante la fase di scavo è sempre presente un tecnico della Soprintendenza Archeologica che "sovrintende" ai relativi valori, condividendo il suggerimento del consigliere Capogrosso che sarà recepito in fase di rilascio del titolo. Al cittadino Davide Scano che aveva argomentato sul rilascio del permesso di costruire in deroga non ravvisando gli elementi dell'interesse pubblico per la sua approvazione, risponde che nella proposta di deliberazione sono definiti gli elementi dell'interesse pubblico quali, ad esempio, il recupero di un edificio storico / culturale, la sua apertura totale al pubblico, la possibilità di fruirla gratuitamente per almeno 10 giorni all'anno, nessun onere finanziario per l'Amministrazione Comunale, l'attivazione di investimenti privati con la creazione di nuova occupazione tra lavoratori diretti ed indiretti e la messa a norma ambientale dell'edificio. Sulla questione degli standard per il cambio d'uso da direzione a commerciale risponde che gli standard sono già stati oggetto di quantificazione monetaria nella definizione dell'accordo tra Amministrazione Comunale e proponenti nel 2011.

Alle ore 16.55 escono i consiglieri Giuseppe Caccia, Sebastiano Bonzio e Simone Venturini.

MICELLI precisa che trattandosi di intervento diretto e quindi non soggetto a Strumentazione Urbanistica Attuativa non sono dovuti gli standard, ma solo gli oneri concessori come per tutti gli interventi autorizzati dall'Amministrazione Comunale.

CELANT specifica che nelle Norme Tecniche di Attuazione per la città antica, approvate dal Consiglio Comunale, non è previsto il reperimento di standard.

LASTRUCCI ricorda che non è stata fornita la risposta alla sua precedente domanda sulla necessità del pontile al fine di agevolare lo scarico delle merci, anche per altre attività commerciali, liberando gli stazzi previsti dopo il Ponte di Rialto.

Alle ore 17.00 esce il consigliere Franco Ignazio Conte.

CAPOGROSSO ricordando ai consiglieri comunali che la deliberazione concerne anche aspetti di carattere commerciale, da la parola all'Assessora Rey per esplicitare le opportunità previste per l'intervento.

REY esplicita che l'aspetto commerciale del provvedimento è stato valutato in maniera congiunta con il provvedimento urbanistico, anche alla luce della L.R. 50/2012 che mira a fare da stimolo all'insediamento di grandi strutture di vendita nei centri storici, riducendone il relativo iter autorizzativo, giacché si tratta di un intervento di riqualificazione edilizia ed ambientale. Precisa che tutta la superficie dell'edificio, pari a circa 6000 mq, potrebbe essere destinata a tale attività e una volta approvata la deliberazione non sarà necessario nessun ulteriore passaggio, dal punto di vista commerciale, per l'autorizzazione all'apertura del centro commerciale.

Alle ore 17.05 esce il consigliere Domenico Ticozzi.

CAPOGROSSO ricorda ai consiglieri che prima di licenziare la proposta di deliberazione per il Consiglio Comunale si deve attendere il pronunciamento del parere di competenza da parte della Municipalità di Venezia.

LASTRUCCI interviene con riferimento al "belvedere" domandando se è ampliabile la sua superficie al fine di valorizzare un'importante spazio con vista sulla città di Venezia.

COSTALONGA re interviene sulle previsioni delle vie di fuga ritenendole non adeguate al carico di persone che frequenteranno l'edificio.

PLACELLA argomenta in merito agli spazi pubblici esclusivi, evidenziando che sono solo quelli relativi al cortile centrale e all'ultimo piano con la terrazza belvedere. Nel merito della convenzione già sottoscritta e sulla previsione di eventi fino a 10 giorni all'anno, chiede se è possibile identificare chiaramente gli spazi che saranno possibili utilizzare previa richiesta, come ad esempio il belvedere. All'Assessora Rey chiede se la nuova L.R. 50/2012 consente, di fatto, di superare il limite dei 4000 mq senza l'insediamento di singoli negozi di vicinato.

LOCATELLI ringraziando per i chiarimenti ricevuti in merito all'esatta metratura degli spazi pubblici e misti, chiede quali progetti l'Amministrazione Comunale ha studiato per la fruibilità / valorizzazione degli stessi. A titolo di esempio domanda, nei 10 giorni consentiti di utilizzazione da parte dell'ente, se il Comune di Venezia ha già predisposto un progetto culturale in merito da attuare una volta che l'edificio sarà ristrutturato.

Alle ore 17.15 entrano i consiglieri Alessandro Scarpa e Sebastiano Bonzio, mentre esce il consigliere Luigi Giordani.

CELANT specifica che la convenzione del 2011, dove si prevede l'uso pubblico del cortile a piano terra dell'edificio è già stata registrata presso il notaio. Aggiunge che nella convenzione è previsto l'uso di almeno 10 giorni da parte dell'Amministrazione Comunale mentre nel restante periodo il proprietario potrà utilizzarlo per sue manifestazioni ed iniziative. Aggiunge che la programmazione degli eventi, con un ruolo attivo dell'Amministrazione Comunale, sarà valutata sulla base dell'attività commerciale che si svolgeranno all'interno dell'edificio.

PLACELLA interviene in merito alla possibilità dell'Amministrazione Comunale di incidere sull'attività programmatica del privato, senza essere in una posizione subalterna come Pubblica Amministrazione.

TAGLIAPIETRA interviene in merito alla programmazione culturale delle iniziative che il Comune di Venezia dovrebbe svolgere all'interno del Fontego dei Tedeschi, evidenziando il rischio, come già successo per la Tenuta Scarpa Volo, che, di fatto, non si programmi nessuna attività lasciando tutto all'iniziativa privata.

COSTALONGA si interroga sul ruolo di consigliere comunale e sulla reale possibilità di intervenire, modificando, la proposta di deliberazione domanda a titolo di esempio se è possibile aumentare le aree ad uso pubblico.

REY sulla questione commerciale ricorda che è entrato in vigore il regime di liberalizzazione delle attività commerciali e che la nuova L.R. 50/2012 amplia le possibilità di intervento e di riqualificazione di tipo commerciale per gli immobili all'interno dei centri cittadini. Precisa che non esiste più, come valore da considerare, l'indice di equilibrio tra negozi di vicinato e medie/grandi strutture di vendita all'interno del territorio comunale, non vigendo più i limiti della superficie massima insediabile.

MICELLI risponde sulla natura dei 6.000.000 di Euro che sono un'eccedenza rispetto a quanto dovuto per legge per un intervento di riqualificazione e sulla differenza rispetto all'operazione ex Pilsen, ricorda che il suo progetto è stato assoggettato a Piano di recupero con la relativa monetizzazione degli standard mentre in questo caso si tratta d'intervento diretto. Sulla possibilità di utilizzo del pubblico ricorda che durante l'uso delle Poste era accessibile solo il piano terra e il piano primo, mentre nel progetto illustrato si prevede la fruibilità per tutti i piani dell'edificio oltre ad una possibilità di programmazione di attività in capo all'Amministrazione Comunale per almeno 10 giorni all'anno. Precisa che la proposta di deliberazione concerne aspetti strettamente di carattere urbanistico e commerciale, e che esiste tempo sufficiente per approfondire le problematiche sollevate sulla programmazione degli eventi che vorrà svolgere il Comune di Venezia, a conclusione del procedimento amministrativo di carattere urbanistico.

Alle ore 17.25 entra il consigliere Giacomo Guzzo.

PLACELLA osserva che nella convenzione del 2011 è prevista la restituzione della cifra dei 6.000.000 di Euro in caso di inadempienza da parte dell'Amministrazione Comunale, e che tale cifra non è nelle disponibilità del Comune di Venezia fino al rilascio del titolo abilitativo per l'intervento. Si domanda come saranno calcolati gli interessi durante questo periodo temporale e ritiene che la programmazione culturale degli eventi da svolgere all'interno sia fondamentale.

MICELLI precisa che i 6.000.000 di Euro sono nei fondi dell'Amministrazione Comunale ma vincolati e quindi non disponibili per la spesa.

LOCATELLI ribadisce la necessità che sia presentata una proposta riferibile alla programmazione culturale all'interno dell'edificio in capo all'Amministrazione Comunale non subordinandola ad un periodo temporale successivo.

Alle ore 17.30, il Presidente della V Commissione Consiliare, Giampietro Capogrosso, dichiara chiusa la seduta.