



## Verbale per seduta del 25-02-2014 ore 14:30

CONSIGLIO COMUNALE  
V COMMISSIONE

**Consiglieri componenti la Commissione:** Sebastiano Bonzio, Renato Boraso, Cesare Campa, Giampietro Capogrosso, Antonio Cavaliere, Saverio Centenaro, Sebastiano Costalonga, Nicola Funari, Enrico Gianolla, Luigi Giordani, Giovanni Giusto, Giacomo Guzzo, Valerio Lastrucci, Lorenza Lavini, Bruno Lazzaro, Marta Locatelli, Jacopo Molina, Carlo Pagan, Gian Luigi Placella, Gabriele Scaramuzza, Camilla Seibezzi, Christian Sottana, Domenico Ticozzi, Giuseppe Toso, Gianluca Trabucco, Simone Venturini, Stefano Zecchi, Marco Zuanich.

**Consiglieri presenti:** Sebastiano Bonzio, Cesare Campa, Giampietro Capogrosso, Saverio Centenaro, Sebastiano Costalonga, Nicola Funari, Enrico Gianolla, Luigi Giordani, Giacomo Guzzo, Valerio Lastrucci, Bruno Lazzaro, Jacopo Molina, Carlo Pagan, Gian Luigi Placella, Gabriele Scaramuzza, Camilla Seibezzi, Domenico Ticozzi, Giuseppe Toso, Gianluca Trabucco, Stefano Zecchi, Marco Zuanich, Pasquale Ignazio "Franco" Conte (sostituisce Simone Venturini), Luca Rizzi (sostituisce Lorenza Lavini), Alessandro Scarpa (sostituisce Christian Sottana).

**Altri presenti:** Assessore Urbanistica Andrea Ferrazzi, Assessore Mobilità Ugo Bergamo, Assessore LLPP e Patrimonio Alessandro Maggioni, Direttore Urbanistica Oscar Giroto, Direttore LLPP Manuel Cattani, Dirigente Mobilità Anastassia Koulou, Funzionario Mobilità Matteo Stevanato, Dirigente Patrimonio Maria Borin, Funzionario Patrimonio Corrado Carraro, Funzionaria Urbanistica Roberta Albanese, Funzionaria LLPP Cristina Guerretta.

### Ordine del giorno seduta

1. Prosecuzione dell'esame della proposta di deliberazione PD 850 del 02-12-2013: Approvazione del Protocollo d'Intesa sottoscritto in data 12 novembre 2013 dal Comune di Venezia e dalla Società DNG S.p.A., per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero di iniziativa pubblica del Compendio denominato "Ex Umberto Primo" a Mestre - Venezia
2. Prosecuzione dell'esame della proposta di deliberazione PD 859 del 02-12-2013: Adozione della Variante Parziale al PRG per il Centro Storico di Mestre (art. 50 comma 4°, lettera "L" della L.R. 61/85) relativa al Compendio "Ex Umberto Primo" a Mestre (Ve), in attuazione del Protocollo d'Intesa sottoscritto il 12.11.2013 dal Comune di Venezia e dalla Società DNG spa

### 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 ricorda che durante l'ultima riunione sul tema dell'ex Umberto I, avvenuta a Mestre il 4 Febbraio u.s., dovevano ancora intervenire i consiglieri Conte e Capogrosso, che non erano riusciti ad effettuare il loro intervento per problemi di orario. Precisa che in data 6 Febbraio u.s. ha inviato agli Assessori, e relativi Direttori, della Mobilità, Patrimonio, Lavori Pubblici una richiesta di approfondimenti su determinati temi oggetto di discussione/richiesta da parte dei consiglieri comunali durante le precedenti riunioni. Nella seduta odierna si procederà all'illustrazione del lavoro effettuato dalle direzioni competenti, che purtroppo è pervenuto a disposizione dei consiglieri comunali soltanto ieri.

Alle ore 14.50 entrano i consiglieri Cesare Campa, Giacomo Guzzo e Sebastiano Bonzio.

KOULOU illustra il documento prodotto (prot gen. Nr. 85261/2014) relativo alla stima e valutazioni preliminari dei flussi veicolari determinati dagli insediamenti ammessi dal protocollo d'intesa firmato per l'ambito dell'ex Umberto I. Specifica che normalmente gli studi sui flussi di traffico vengono prodotti in presenza di un livello dettagliato di progettazione mentre in questo caso si è fatto riferimento alle previsioni generali di quantità edificatorie ammissibili dalla variante urbanistica. Afferma che si tratta pertanto di uno studio teorico sulla base delle principali fonti desunte dai manuali di settore e/o dalla recente letteratura in materia.

CAPOGROSSO precisa che nella richiesta formulata si era consapevoli che le valutazioni erano di massima in attesa delle specifiche valutazioni in sede di progettazione dettagliata, ma ricorda che il Consiglio Comunale non è più competente all'approvazione degli S.U.A. e pertanto era opportuna un'informativa al Consiglio Comunale sull'importante tema.

Alle ore 15.00 escono i consiglieri Sebastiano Costalonga e Giacomo Guzzo ed entra il consigliere Franco Conte.

KOULOU precisa che il lavoro della Direzione Mobilità sarà molto attento e preciso nelle successive fasi attuative dell'intervento, giacché suscettibile di assoggettabilità alla VAS e alla VIA per quanto concerne lo sviluppo commerciale previsto, oltre ad uno studio specifico di impatto sulla viabilità al fine di individuarne eventuali misure compensative degli effetti con costi, come da norme di legge, a carico del soggetto attuatore dell'intervento. Afferma che per lo studio sono state utilizzate le fonti tecnico specialistiche rappresentate dal manuale IUAV denominato "studio degli impatti del traffico" e dai dati statistici dell'ISTAT, ed inoltre sono stati valutati gli specifici aspetti localizzativi dell'intervento. Afferma che il risultato dello studio è che in base alla specifica destinazione funzionale ammessa risulterebbero, come numero di veicoli giornalieri movimentati, 769 per la residenza, 2558 per il commercio, 475 per il direzionale e 282 per il ricettivo, con un totale di movimentazione pari a 4084. Inoltre è stato stimato il flusso veicolare nelle principali ore di punta che porta ad un risultato di 469 mezzi al mattino e 781 nell'orario serale. Continua illustrando la distribuzione dei flussi indotti lungo la rete stradale attuale le cui porte di accesso sono rappresentate dall'ambito dei "Quattro Cantoni" collocato a Nord e dall'incrocio di Via Piave – Via Miranese da Sud. Illustra le possibili misure compensative che si potrebbero adottare, precisando che la loro esatta definizione potrà avvenire solo con un maggiore dettaglio progettuale, relative ad una rotonda su Via Circonvallazione in corrispondenza del vecchio accesso all'ex Ospedale di Mestre.

Alle ore 15.05 escono i consiglieri Jacopo Molina e Marco Zuanich.

BERGAMO aggiunge che lo studio prodotto dagli uffici della Mobilità ha contemplato anche la realizzazione e gestione del parcheggio temporaneo, esplicitando i relativi costi di allestimento ed eventuale ripristino. Ritiene che per quanto concerne gli interventi della riorganizzazione della circolazione, si possa intervenire, ad esempio per il trasporto merci, con particolari forme di regolamentazione degli orari di accesso per specifiche categorie economiche.

CAPOGROSSO ritiene che il lavoro svolto dagli uffici della Mobilità sia stato ottimo sulla base della richiesta formulata, consapevole che con il maggiore dettaglio progettuale si potrà meglio specificare con certezza tutti i possibili scenari.

BORIN illustra l'aggiornamento delle stime redatto dalla Direzione Patrimonio (prot gen. nr. 83929/2014) per quanto concerne l'operazione dell'ambito ex Umberto I a Mestre premettendo che i dati utilizzati per la valutazioni immobiliari effettuate con il metodo comparativo sono stati desunti dai maggiori organismi di studio e stampa specializzata del settore immobiliare ovvero Nomisma, Il Consulente Immobiliare del Sole 24 Ore e l'Agenzia del Territorio. Le superfici di pavimento dei singoli immobili sono state desunte dallo specifico allegato 5.1 al protocollo d'intesa e la valutazione degli immobili (direzione sanitaria ed ex Padiglioni sanitari) ha determinato un valore pari a circa 9.300.000 Euro. La determinazione del valore delle valorizzazioni prodotte con il cambio di destinazione d'uso ha determinato per la destinazione commerciale un importo pari a circa 3.500.000 Euro, mentre il valore generato dalla previsione di realizzazione di residenziale in altri ambiti di proprietà ha generato un valore pari a circa 5.800.000 Euro. Al fine della determinazione del beneficio pubblico per l'Amministrazione Comunale, si è proceduto, in analogia con la ripartizione del plus valore dei PIRUEA, all'attribuzione del 50% della quantificazione. Conclude che la differenza tra il valore del beneficio pubblico generato e il valore degli immobili oggetto di cessione determina un valore positivo per l'intera operazione. Conclude affermando che gli uffici hanno anche valutato la destinazione alberghiero – ricettiva, pur in assenza dei dettagli progettuali, che ha portato ad un risultato finale che il valore finale unitario dell'immobile con destinazione ricettiva non si differenzia dal valore unitario assunto per la valutazione della residenza. Termina aggiungendo che in merito al beneficio pubblico dell'intera operazione vanno aggiunti anche i risultati della gestione temporanea degli spazi ad uso parcheggio.

CAPOGROSSO ritiene che un elemento di novità illustrato dall'aggiornamento dello studio fatto dalla Direzione Patrimonio è rappresentato dal fatto che è stato valutato anche il cambio di destinazione da residenziale a ricettivo – alberghiero che, pur in assenza degli elementi qualificanti della futura struttura, ha determinato un valore unitario simile tra le due destinazioni d'uso.

Alle ore 15.15 entrano i consiglieri Giacomo Guzzo e Sebastiano Costalonga.

CAMPA chiede chiarimenti in merito al calcolo della determinazione del beneficio pubblico ovvero qual è la norma di Legge di riferimento e quale criterio valutativo è stato utilizzato per determinare che il valore unitario della destinazione ricettiva – alberghiera è simile a quella residenziale.

BORIN risponde che per la determinazione del beneficio pubblico ovvero la ripartizione del 50% della valorizzazione del cambio di destinazione d'uso, si è fatto riferimento alla normativa regionale per quanto concerne i PIRUEA. Per la valutazione della destinazione ricettiva – alberghiera afferma che non è possibile procedere alla valutazione con le tecniche estimative classiche e pertanto si è proceduto alla valutazione dei costi di costruzione da sostenere per la realizzazione della struttura secondo il prezzo della DEI (Tipografia del Genio Civile).

CAPOGROSSO ricorda ai consiglieri comunali che l'obiettivo della riunione odierna è sviscerare tutti i diversi dubbi emersi nelle precedenti riunioni e oggetto di specifica lettera di approfondimento a cui i rispettivi Assessorati hanno risposto con la predisposizione di specifici studi ed elaborati.

FUNARI argomenta in merito al beneficio pubblico relativo all'operazione del Fondaco dei Tedeschi e al fatto che in quell'occasione si utilizzò, per la determinazione del beneficio comunale, l'interpretazione regolamentare del Comune di Vicenza che definisce in capo all'Amministrazione Comunale il 75% del plus valore generato dal cambio di destinazione d'uso. Afferma che è necessario ed urgente che l'Amministrazione Comunale di Venezia si doti di uno specifico regolamento in materia al fine dell'omogeneità di trattamento nei vari procedimenti.

Alle ore 15.25 escono i consiglieri Enrico Gianolla e Gianluca Trabucco.

BORASO ritiene che sull'argomento dell'ex Umberto I a Mestre più si approfondisce l'argomento con le riunioni di Commissione, minore è la comprensione dell'intera operazione pensata dall'Amministrazione Comunale, e pertanto suggerisce di ritirare il provvedimento per meglio riformularlo. Argomenta, non condividendo, le valutazioni fatte in merito alla non differenza di valore unitario assunto per le valutazioni della residenza rispetto a quelle del ricettivo – alberghiero.

Alle ore 15.30 esce il consigliere Cesare Campa.

LASTRUCCI condivide il parere espresso dalla Direzione Patrimonio poiché la valutazione della destinazione ricettiva – alberghiera non è stata fatta sulla base del costo di costruzione del fabbricato, che sarebbe stato superiore al residenziale per i diversi servizi necessari alla struttura, ma bensì sul potenziale edificatorio come fonte di riferimento per il confronto. In merito all'intervento della mobilità / viabilità ricorda che nel recente passato è stata molto modificata la circolazione Mestrina con ordinanza, e ritiene necessario limitare i flussi veicolari provenienti dalla Castellana dando maggiore capacità di uscita dai mezzi provenienti dal Quartiere San Paolo. Infatti, aggiunge, tempo fa si decise di costituire un sistema di sensi unici nelle strade vicine ai "Quattro Cantoni" al fine di realizzare una grande rotonda che garantisca una maggiore velocità di circolazione dei mezzi. Afferma che non lo convince la previsione di destinare una parte dell'ambito a parco pubblico in considerazione della presenza nelle vicinanze di altri giardini aperti alla cittadinanza che però nel corso degli anni sono diventati luoghi di ritrovo di soggetti particolari e forme di degrado urbano senza la dovuta sorveglianza. Argomenta in merito ai possibili problemi di parcheggi legati alla nuova struttura ricettiva in considerazione del fatto che la struttura ricettiva operante in zona non riesce a trovare una collocazione agli autobus delle comitive che frequentano l'hotel.

Alle ore 15.35 escono i consiglieri Gabriele Scaramuzza e Alessandro Scarpa.

CATTANI introduce il lavoro svolto dalla Direzione LL.PP. (prot. gen. nr. 83637/2014) in merito alle richieste formulate e concernenti la stima dei costi:

- per la messa in sicurezza degli ex Padiglioni Sanitari e della Direzione Sanitaria;
- per infrastrutturare la futura area a parco di circa 17.700 mq;
- per il recupero degli immobili oggetto di acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale al fine della loro fruibilità, pur nella consapevolezza dell'assenza di progetti di dettaglio e dell'esatta destinazione d'uso e di funzioni che si vorrà determinare negli edifici.

GUERRETTA dettaglia il parere espresso dalla Direzione LL.PP. specificando che:

- per quanto concerne la messa in sicurezza degli edifici, con la predisposizione di una recinzione con pannelli di legno alti 3 mt e con una riverifica strutturale delle coperture degli edifici si prevede di un costo pari a circa 60.000 Euro;
- i costi per infrastrutturare l'area a verde di circa 17.700 mq, un adeguato impianto di illuminazione e un sistema di videosorveglianza comportano un costo presunto di oltre 500.000 Euro;
- i costi parametrici del recupero degli immobili oggetto di cessione, pur in assenza di un progetto dettagliato e della destinazione finale d'utilizzo, pari a oltre 11.500.000 Euro.

Alle ore 15.40 entra il consigliere Gianluca Trabucco ed escono i consiglieri Giacomo Guzzo e Sebastiano Costalonga.

LASTRUCCI afferma che l'intera città deve discutere del progetto completo del suo arrivo in Consiglio Comunale, non condividendo le previsioni di realizzare uno spazio verde pubblico e un parcheggio a raso, che determinerebbe un aumento del traffico in centro città. Ritiene che l'ambito potrebbe essere una buona occasione per la localizzazione del mercato di Mestre al fine di far ritornare Parco Ponci ad una reale area verde e per definire una migliore collocazione della funzione mercatale liberando Via Pio X da una situazione insostenibile.

BORASO ritiene che uno dei temi principali di discussione sia la "democrazia delle scelte" non condividendo l'imposizione di una soluzione al consiglio comunale, senza possibilità di mediazione dall'organo deputato all'approvazione, solo perché l'atto è già stato firmato. Ritiene indecente la situazione del mercato di Mestre in Via Pio X e condivide l'intervento del consigliere Lastrucci circa la necessità di creare le condizioni affinché si possa svolgere le funzioni mercatali del mercoledì e venerdì all'interno dell'area dell'ex Umberto I.

CAPOGROSSO risponde che l'oggetto delle proposte di deliberazione non è il trasferimento del mercato di Mestre ma l'approvazione del protocollo d'intesa relativo all'ambito dell'ex Umberto I e la conseguente variante alla scheda norma vigente.

BORASO non condivide le affermazioni del Presidente della V Commissione perché ritiene che si debba discutere anche delle diverse possibili funzioni insediabili all'interno dell'ex comparto Umberto I a Mestre.

CONTE ritiene che a volte s'interpreta il ruolo di consigliere comunale per trovare la migliore soluzione possibile ad un problema, ma nel caso dell'ex Umberto I esiste un soggetto privato con i relativi diritti acquisiti, e il Comune di Venezia potrebbe decidere cosa fare solo se diventasse proprietario dell'intero ambito. Invece l'Amministrazione e la città stanno tentando di sanare il problema, del buco con il relativo abbandono e degrado in pieno centro città, attuando le migliori soluzioni per la ripresa dell'intervento urbanistico. Ritiene che anche qualora il Consiglio Comunale fosse stato coinvolto preventivamente la soluzione finale sarebbe stata la stessa di quella proposta nelle delibere e pertanto è stata un'assunzione di responsabilità di chi Amministra procedere alla firma del protocollo d'intesa con la controparte privata. Ritiene positivo il contributo espresso dalla Municipalità di Mestre che, oltre ad un mero parere contrario, ha formulato una serie di proposte migliorative e gli stessi pareri illustrati oggi contribuiscono al proseguo dell'iter al fine di arrivare in Consiglio Comunale. Afferma che bisogna procedere rapidamente all'approvazione degli atti per i successivi interventi, anche per limitare le preoccupazioni della comunità cittadina sul mantenimento del buco in centro a Mestre.

Alle ore 15.55 esce la consigliera Camilla Seibezzi.

CENTENARO condivide le preoccupazioni del consigliere Conte circa la possibilità che il buco in centro Mestre rimanga per altri anni finché i privati non decideranno di attuare l'intervento, ma ritiene che sul provvedimento stesso rimangano alcuni dubbi / problemi. Cita a titolo di esempio gli interventi effettuati dalle categorie economiche e il parere della Municipalità di Mestre Centro, e ricorda che nel protocollo è previsto che il trasferimento dei beni immobili sia condizionato dall'assenso delle banche, in quanto i beni sono gravati da ipoteca. Afferma che la discussione dei provvedimenti, per quanto di sua competenza, può proseguire in Consiglio Comunale dove ogni singolo consigliere comunale presenterà degli emendamenti migliorativi della proposta presentata.

PAGAN ringrazia il Presidente della Commissione per la missiva inviata e gli uffici per gli studi / elaborati prodotti che sono stati illustrati nella riunione odierna che aveva proprio la finalità di approfondire alcuni aspetti sollevati dai consiglieri comunali nelle precedenti riunioni. In merito allo studio elaborato dalla Mobilità osserva la previsione di un aumento del traffico in uscita pari al 23% per la Via Padre Giuliani, chiedendo quali eventuali misure compensative potrebbero essere attuate in fase di redazione degli S.U.A.. Argomenta in merito al fatto che il Consiglio Comunale sarà coinvolto nella pratica dell'ex Umberto I esclusivamente per l'approvazione del protocollo d'intesa già firmato e per la variante alla scheda norma, in quanto i successivi S.U.A. saranno di competenza della Giunta Comunale, ma chiede che i pareri / studi elaborati dalle Direzioni Patrimonio, LL.PP. e Mobilità diventino parte integrante, con un emendamento, delle deliberazioni all'attenzione del Consiglio Comunale.

Alle ore 16.05 entra il consigliere Gabriele Scaramuzza, ed escono i consiglieri Giuseppe Toso, Gianluca Trabucco e Franco Conte.

LASTRUCCI ritiene che i suggerimenti formulati negli interventi dei vari consiglieri comunali possano essere utili per eventuali modifiche al protocollo d'intesa. Argomenta in merito alla previsione di realizzare un parco pubblico all'interno del complesso dell'ex Umberto I ricordando che nelle vicinanze esistono i giardini di via Einaudi, Villa Querini e il parchetto di Via Antonio da Mestre, tutti in persistente stato di degrado a causa di particolari frequentatori che impediscono alla cittadinanza una piena fruizione. Ricorda a titolo di esempio che la sede del Tennis club in Via Olimpia è "visitata" ogni mese da tentativi di furti notturni. Ritiene che la previsione di realizzare un parcheggio e un parco non sia la scelta ottimale perché rischia nel tempo di restare un luogo abbandonato a se stesso nonostante i tentativi di riqualificazione dell'intera area. Afferma la sua contrarietà alla previsione di ingresso del futuro parcheggio da via Circonvallazione al fine di evitare di congestionare di traffico la viabilità del centro e suggerisce di verificare la reale fattibilità di trasferire il mercato di Mestre all'interno dell'ex Umberto I.

PLACELLA riflette sul fatto che, nonostante alcune perplessità, si voglia portare l'importante delibera all'attenzione del Consiglio Comunale e ringrazia per il passaggio tecnico di chiarimenti effettuato nella riunione odierna, tuttavia in considerazione che la documentazione è pervenuta soltanto ieri, durante lo svolgimento del Consiglio Comunale, e considerato il tempo necessario per leggerla ed effettuare i relativi approfondimenti, domanda di avere un'ulteriore riunione di Commissione Consiliare per potersi confrontare con i tecnici e gli Assessori sui documenti illustrati oggi.

Alle ore 16.10 entra il consigliere Franco Conte.

TICOZZI afferma che la città di Mestre non è in grado di sostenere, ulteriormente, la presenza di un "buco" è perciò le proposte di deliberazione sono importanti per dare un segnale. Ritiene che in itinere sia possibile produrre degli aggiustamenti tecnici, anche alla luce dei lavori prodotti dalle 3 Direzioni del Comune di Venezia e ritiene che il parere della Municipalità oltre ad evidenziare aspetti negativi suggeriva anche dei correttivi per far partire l'intervento. Conclude ritenendo che il provvedimento possa essere inviato in Consiglio Comunale e che ci sia l'impegno da parte dell'Amministrazione Comunale di aggiornare l'iter di sviluppo del progetto.

BORASO ricorda che, vista l'intenzione di licenziare il provvedimento per il Consiglio Comunale, la prima seduta utile

sarà il 10 Marzo e pertanto ci sarebbe tutto il tempo necessario per effettuare ulteriori approfondimenti. Interviene in merito alla questione delle banche e della relativa ipoteca che grava sugli immobili ritenendo importante un pronunciamento dell'Avvocatura Civica. In merito all'intervento del consigliere Pagan si domanda come possano essere inseriti, in un protocollo d'intesa già firmato, dei pareri espressi successivamente da alcune Direzioni del Comune di Venezia.

Alle ore 16.15 esce il consigliere Renato Boraso ed entra il consigliere Gianluca Trabucco.

CAPOGROSSO è consapevole, come consigliere comunale presente nella precedente consiliatura, che l'obiettivo iniziale del P.d.R. non è più realizzabile e si prende atto della situazione di degrado e si cerca, come Amministrazione Comunale assumendosene le responsabilità, di risolvere il problema. Ritiene molto importanti ed utili gli approfondimenti predisposti dalla Direzioni del Comune di Venezia e ritiene che se anche la Municipalità di Mestre Centro fosse stata messa nelle stesse condizioni di conoscenza, prima di esprimere il parere, avrebbero potuto formulare una valutazione differente rispetto al parere contrario elaborato. Afferma che i documenti presentati permettono ai vari consiglieri comunali di effettuare una valutazione completa sulla proposta di deliberazione e pertanto dopo 3 riunioni di V Commissione, ritiene il percorso istruttorio completato. Condivide la preoccupazione dei consiglieri Boraso e Centenaro circa il ruolo delle banche nell'operazione giacché i beni sono gravati da ipoteca, ma ritiene che tale dubbio dovrebbe preoccupare maggiormente la maggioranza che governa l'ente locale. Ritiene che prima del prossimo consiglio comunale di Marzo, tutti i consiglieri comunali potranno effettuare le proprie valutazioni sulle proposte di deliberazione e anche sulla documentazione pervenuta da parte delle Direzioni del Comune di Venezia.

PLACELLA interviene sull'ordine dei lavori per precisare che la sua richiesta di approfondimento della documentazione era legata al fatto del poco tempo a disposizione per poterla apprezzare ed eventualmente intervenire con richieste di chiarimento, non tanto sulle valutazioni tecniche che sono di competenza degli uffici, ma bensì per valutare se tutti i diversi aspetti sono stati considerati.

Alle ore 16.20 escono i consiglieri Gabriele Scaramuzza e Luca Rizzi.

LASTRUCCI interviene sull'ordine dei lavori ritenendo non logica la previsione di ingresso del futuro parcheggio da Via Circonvallazione in considerazione dei dati del traffico prodotto dalla Direzione Mobilità

CAPOGROSSO considerato l'esito delle riunioni svolte, licenzia la proposta di deliberazione in discussione per il Consiglio Comunale. La commissione concorda.

Ore 16.25 – Punto nr. 2 dell'O.d.G.

GIROTTO illustra la proposta di deliberazione riguardante l'adozione della variante parziale al PRG della Terraferma in attuazione delle previsioni urbanistiche contenute nel protocollo d'intesa firmato in data 12 Novembre 2013. Specifica che la variazione della scheda norma 5.7 (area ex Umberto I a Mestre) concernano:

- il recepimento nelle NTA della possibilità di realizzare parte delle SLP a destinazione residenziale in ambito diverso dal P.d.R. ma con destinazione d'uso compatibile e su ambiti di proprietà della società;
- la possibilità di realizzare un incremento di SLP pari a circa 8.280 mq (25% del 55.200 mq già ammessi come nuova edificazione dal PRG come previsto dalla L.R. Urbanistica) con destinazione residenziale, direzionale e attrezzature collettive;
- l'edificazione di una superficie massima complessiva pari a 63.480 mq di SLP con le destinazioni d'uso:
- residenziale, di cui il 10% e comunque non meno di 2.500 mq, da destinare a residenza convenzionata;
- direzionale, preferibilmente sui piani più bassi dei nuovi edifici;
- commerciale, per una SLP pari a 16.000 mq, al fine di poter insediare il "distretto commerciale";
- attrezzature collettive al fine di potervi insediare edifici scolastici e/o di interesse comune.

CAPOGROSSO ritiene che la proposta di deliberazione sia una trasposizione delle previsioni contenute nel protocollo d'intesa nell'aggiornamento della scheda norma nr. 5.7 dell'ambito dell'ex Umberto I di Mestre.

FUNARI argomenta in merito al fatto che, il PAT adottato dal Comune di Venezia e non ancora approvato, viene costantemente modificato con varianti al PRG che di fatto ne determinano una nuova versione del documento Urbanistico chiedendo se tali interventi sono legittimi dal punto di vista giuridico.

CENTENARO chiede chiarimenti in riferimento alla procedure ambientali per la variante alla scheda norma e su quelle relative al futuro strumento urbanistico per la quota commerciale.

Alle ore 16.35 entrano i consiglieri Renato Boraso e Gabriele Scaramuzza.

GIROTTO rassicura il consigliere Funari sul fatto che sono ammesse le varianti parziali secondo l'articolo 50 comma 4° lettera L della L.R. 61/85, in quanto la variante all'esame attiene ad una fase gestionale delle previsioni urbanistiche e non modifica i criteri e le caratteristiche del PRG, ne tanto meno contrasta con la pianificazione di livello superiore. Per

quanto riguarda la documentazione del PAT, già adottato dal Comune di Venezia, l'area del centro di Mestre è classificata come "riqualificazione urbana" e pertanto è coerente con la previsione di riconversione dell'area attualmente degradata. Aggiunge che le modifiche introdotte nella variante della scheda norma, non incidono sul dimensionamento dell' ATO nr. 2. Al consigliere Centenaro risponde che in fase di redazione del P.d.R. sarà valutata l'assoggettabilità, con almeno uno screening, o meno alla procedura VAS; mentre per quanto concerne la previsione di insediamento di 8000 mq di commerciale, quando ci sarà l'esatta indicazione di quale tipo di struttura insediare in base alla superficie di vendita, si procederà, come da normativa vigente, alla procedura VIA qualora si superi i 8000 mq o alla verifica di assoggettabilità, con relativo studio di impatto sulla viabilità, per le strutture superiori a 2500 mq.

PAGAN osserva che a pagina 2 della proposta di deliberazione è citato il parere espresso dalla Direzione Patrimonio in data 28 Ottobre 2013 chiedendo di poter aggiornare il testo con il nuovo parere formulato.

LASTRUCCI interviene in merito alla presenza di un immobile in vendita in Via Poerio in considerazione delle stime prodotte per la valutazione degli immobili ritenendole non congrue.

GIROTTTO risponde che sono due tipi di valutazioni completamente diverse e non confrontabili in quanto nel libero mercato, ovvero le trattative tra soggetti privati, le valutazioni immobiliari possono essere differenti. Nel caso di un ente pubblico non si procede a trattative ma si fa riferimento a valutazioni precise sulla base di stime con supporto di organismi di studio e stampe specialistiche come ad esempio Nomisma, il consulente immobiliare del Sole 24 Ore e l'Agenzia del Territorio. Aggiunge che l'operato della pubblica amministrazione è soggetta al controllo e alla verifica della corte dei conti per gli atti approvati.

CAPOGROSSO considerato l'esito della discussione, licenzia la proposta di deliberazione in discussione per il Consiglio Comunale. La commissione concorda.

Alle ore 16.45, il Presidente della V Commissione Consiliare, Giampietro Capogrosso, completato l'ordine del giorno dichiara chiusa la seduta.