



**Verbale per seduta del 16-06-2006 ore 14:00**  
congiunta alla VII Commissione.

CONSIGLIO COMUNALE  
V COMMISSIONE

**Consiglieri componenti le Commissioni:** Paolino D'Anna, Maria Paola Miatello Petrovich, Ivano Berto, Carlo Pagan, Alessandro Maggioni, Valerio Lastrucci, Claudio Borghello, Giorgio Chinellato, Giovanni Salviato, Anna Gandini, Giuseppe Toso, Giampietro Capogrosso, Tobia Bressanello, Patrizio Berengo, Franco Ferrari, Fabio Muscardin, Roberto Turetta, Giorgio Reato, Bruno Filippini, Michele Mognato, Danilo Corrà, Fabio Toffanin, Franco Conte, Felice Casson, Diego Turchetto, Ezio Oliboni, Giacomo Guzzo, Michele Zuin, Saverio Centenaro, Antonio Cavaliere, Raffaele Speranzon, Alberto Mazzonetto, Sebastiano Bonzio, Gianfranco Bettin.

**Consiglieri presenti:** Paolino D'Anna, Carlo Pagan, Valerio Lastrucci, Claudio Borghello, Giovanni Salviato, Giampietro Capogrosso, Patrizio Berengo, Fabio Muscardin, Bruno Filippini, Fabio Toffanin, Ezio Oliboni, Saverio Centenaro, Alberto Mazzonetto, Sebastiano Bonzio.

**Altri presenti:** Assessore Gianfranco Vecchiato, Assessore Mara Rumiz, Direttore Giovanni Battista Rudatis, Direttore Luigi Bassetto, Funzionario Luca Barison..

**Ordine del giorno seduta**

1. Esame della proposta di deliberazione P.D. 1470 del 14.4.06 – Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica, Edilizia e Ambientale (PIRUEA) per l'ambito della Torre Civica nel Centro Storico di Mestre – Approvazione
2. Esame della proposta di deliberazione P.D. 1855/06 – Adozione di Variante parziale al PRG per l'area in Mestre, Viale S.Marco – Via Sansovino, per l'acquisizione di Villa Erizzo

**Verbale seduta**

Alle ore 14.25 il presidente Centenaro di concerto con il presidente Oliboni, constatata la presenza del numero legale dichiara aperta la seduta e comunica che il primo punto all'ordine del giorno era già stato illustrato alla V Commissione ed oggi si esamina il provvedimento assieme alla VII commissione anche sulla base dei pareri pervenuti dalla municipalità di Mestre Centro e della Commissione di Salvaguardia, dà quindi la parola al funzionario Barison per l'esposizione delle controdeduzioni predisposte dall'ufficio Urbanistica.

BARISON legge le osservazioni della municipalità e pur affermando che non riguardando il provvedimento sono condivisibili dall'ufficio ed i provvedimenti conseguenti sono da programmare con il bilancio del 2007; per quanto riguarda le osservazioni della commissione di salvaguardia si condivide l'opportunità di liberare completamente la torre civica abbattendo anche il negozio Tessar; sulla riduzione della cubatura di nuova edificazione la osservazione non è accoglibile in quanto la stessa è già stata ridotta.

LASTRUCCI chiede di vedere la documentazione relativa alle trattative con la ditta Tessar per l'acquisizione del fabbricato ed inoltre si conosce se esiste un vincolo di pubblica utilità .

RUMIZ rende noto che in mattinata si è svolto un incontro con il sig. Piovesan ed il suo avvocato ed è emersa la volontà di raggiungere un accordo bonario per l'acquisizione del fabbricato; il direttore del Patrimonio Bassetto e l'avvocato inizieranno quanto prima la trattativa.

LASTRUCCI chiede come mai Celana è oggetto del PIRUEA e Tessar no, sembra che ci sia stata la volontà di dividere le ditte e non trova corretta la gestione del problema. Trova incongruente la cifra di 400.000 euro posta dalla ditta Guaraldo come buonuscita alla ditta Celana e che questa cifra compaia nel rendiconto finanziario presentato e allegata alla proposta di deliberazione.

CAPOGROSSO conviene sulla necessità di abbattere tutto il corpo di fabbrica attorno alla torre; per far ciò ritiene importante velocizzare le trattative con la ditta Tessar e votare un ordine del giorno che impegni la giunta a far partire i lavori una volta che tutte le questioni in essere vengano risolte. Esprime la preoccupazione su quanto appreso dalla stampa in merito alle difficoltà di realizzare il parcheggio sotterraneo in piazzale Altinate.

MAZZONETTO esprime l'apprezzamento per l'attività dell'assessora Rumiz ma contemporaneamente si dichiara

preoccupato per quanto emerge dal dibattito sul modo di conduzione delle trattative per la realizzazione del PIRUEA.

LASTRUCCI interviene per fatto personale e ricorda che il contratto d'affitto di Celana scade a Luglio del 2007 e ribatte che l'entità della buonuscita all'affittuario non è congrua rispetto all'affitto pagato.

RUMIZ precisa che su alcune voci del piano finanziario proposto dalla ditta Guaraldo non c'è l'accordo del Comune e tra queste si trova proprio la posta dei 400.000 euro; il beneficio per la città è coerente con gli aspetti patrimoniali descritti e la documentazione lo attesta.

BASSETTO dichiara che l'invito alla ditta Tessar a discutere dell'acquisizione del negozio è antecedente all'adozione del PIRUEA; afferma che sono stati molti i contatti telefonici e che ad un certo punto si è ritenuto scrivere per poter avere documentazione scritti dei tentativi di trattativa. Anche per Piovesan (Tessar) esiste il problema della buonuscita.

RUDATIS spiega che il problema della buonuscita è indifferente, la ditta Tessar non può rientrare nel PIRUEA in quanto manca la disponibilità dell'area, per questa ditta si può prevedere un progetto per una piazza e si procede con un esproprio per pubblica utilità.

CENTENARO afferma che alla luce degli elementi emersi si può convenire sulla bontà del PIRUEA, rimangono forti perplessità sulla realizzazione del parcheggio sotterraneo e sull'incognita della destinazione di Parco Ponci e su Tessar.

BERENGO concorda con la riduzione dell'impatto architettonico in centro a Mestre e ribadisce la necessità di realizzare il parcheggio a tre piani. Sottolinea l'importanza dei controlli che dovranno essere attuati dal Comune durante la realizzazione dell'intervento.

SALVIATO dichiara la sua opposizione alla proposta di deliberazione, ritiene un costo troppo alto permettere la realizzazione del PIRUEA a fronte della "liberazione" della torre civica. Ritiene che anche l'edificio che ospita la ditta Quadrelli debba essere interessato alla demolizione come anche gli altri edifici vicini. Un parcheggio ad un piano elimina la possibilità di parcheggiare non solo ai residenti ma anche a chi va in centro ed utilizza il Parco Ponci; infine pone il problema della localizzazione del mercato.

LASTRUCCI dichiara che gli interventi sono condivisibili ma di contro scompare un'area verde in centro, in Parco Ponci ci sarà un "verde artificiale". Considera che l'entità dell'intervento è tale che il beneficio per il Comune è difficilmente quantificabile; tra le altre pone la questione dell'impermeabilizzazione del manufatto sotterraneo che viene definita come bene pubblico, secondo Guaraldo, mentre deve essere esplicitato come tutti gli oneri compresi gli eventuali danni da infiltrazione dell'acqua devono essere a carico della ditta edificatrice. Ritiene giusto il progetto di realizzare tre piani del parcheggio imponendo la vendita a prezzi convenzionati per i residenti di un piano, la cessione di un'altro alla ASM ed infine lasciando disponibile per il costruttore il terzo.

RUDATIS specifica che è stata applicata la norma della legge 23 del 1985 che prevede a fronte di una procedura un beneficio quanti/qualitativo per il Comune ma non ne quantifica l'entità. L'Amministrazione comunale si è attestata al 60% del beneficio; afferma che i requisiti di legittimità dell'intervento sono stati tutti rispettati.

BASSETTO spiega che la determinazione dei valori è avvenuta sulla base di una comparazione di prezzi estrapolati da riviste specializzate, è da tener presente che il progetto ha tre anni di vita ed un imprenditore difficilmente è disponibile ad attendere così tanto tempo. Il beneficio valutato per il Comune si aggira sul 76% e viene ritenuto congruo anche perchè, ripete, che il rendiconto presentato da Guaraldo, non è stato riconosciuto completamente.

MUSCARDIN si dichiara d'accordo con la critica alla sostenibilità del beneficio pubblico rispetto alla proposta del PIRUEA, rende noto che anche il giardino della scuola Vecellio sarà interessato ai lavori, dichiara che la popolazione non ha percepito il progetto nel suo complesso e che acquisita tutta l'informazione, ritiene costosa l'operazione. Suggerisce di inserire l'obbligo per il privato di riqualificare la scuola De Amicis, di far realizzare il parcheggio sotterraneo a tre piani, sistemare la superficie di Parco Ponci e di non intervenire sul giardino della scuola Vecellio

Alle ore 15.55 il presidente Centenaro di concerto con il presidente Oliboni sospende la seduta onde permettere agli assessori presenti di partecipare alla riunione di Giunta.

Alle ore 16.10 riprende la riunione con presenti tutti i consiglieri che hanno deciso la sospensione.

BORGHELLO ritiene che il principio della continuità amministrativa sia da applicare anche a questo provvedimento; afferma che la questione all'esame è la valutazione del progetto e null'altro, sarà compito dell'amministrazione chiudere la trattativa con Tessar e liberare la torre completamente. Dichiara che il suo voto positivo dipenderà dalla decisione sul parcheggio sotterraneo a tre piani o meno. Invita i consiglieri a presentare gli emendamenti alle parti che non condividono del progetto e sarà il Consiglio comunale a deliberare nel merito.

BERENGO si dichiara d'accordo con l'intervento del consigliere Borghello in quanto non solo è stato ridotto il volume urbanistico da costruire ma anche il volume complessivo dell'operazione economica.

VECCHIATO annuncia che il primo consiglio utile per la discussione della proposta di deliberazione è il 28 Giugno, che il provvedimento deve pervenire in Regione entro il 30 Giugno e che sono necessarie due settimane agli uffici per predisporre la documentazione da inviare; per questo motivo dichiara che presenterà in Consiglio un emendamento per la definizione del parcheggio sotterraneo a tre piani e questo potrà essere il solo emendamento accoglibile dalla Giunta.

RUMIZ fa presente che questo progetto è proposto dal privato e che non si tratta di acquisto o permuta, per tale motivo si deve tener conto solo del beneficio pubblico che ne deriva.

VECCHIATO concorda con quanti hanno evidenziato le difficoltà di comunicazione sui lavori che saranno eseguiti e si impegna a far sì che il taglio del primo albero sia successivo all'abbattimento del fabbricato Tessar e Celana; pensa che per Febbraio si possa chiudere la trattativa con Tessar e riafferma che il Comune non intende riconoscere alcuna buonuscita, ricorda che negli anni '90 al posto della scuola De Amicis erano previste altre cose mentre oggi non è così, e sull'emendamento illustra la destinazione d'uso dei tre piani: 1 in disponibilità del costruttore, 1 in vendita a prezzo concordato con il Comune per i residenti ed 1 ad uso pubblico.

LASTRUCCI ribadisce che solo questa proposta può trovare il suo consenso al provvedimento.

MUSCARDIN riprende l'intervento dell'assessore ed elenca i costi sociali che sarebbero sopportati dalla collettività: perdita dei parcheggi, perdita di un giardino pubblico in centro, riduzione del sedime a parcheggio; per vedere risarcito il danno propone di monetizzare una quota dell'intervento con la ristrutturazione dell'esterno della scuola De Amicis e realizzare il parcheggio a tre piani, ultima cosa che sia a carico del costruttore il ripristino della superficie di Parco Ponci.

SALVIATO esprime il suo dissenso sul provvedimento sia perchè non ha avuto risposta alla sua richiesta sulla destinazione del mercato che sulla natura dell'emendamento annunciato.

BONZIO esprime il suo disagio per la contrattazione che è emersa dal dibattito, l'invito dell'assessore preannuncia già la bocciatura di altri eventuali emendamenti che fossero presentati dai consiglieri in Consiglio comunale, questo metodo non fa onore alla maggioranza che governa la città, considera pertinente l'osservazione della Commissione di Salvaguardia relativa alla eliminazione del verde pubblico, trova esoso il prezzo da pagare per "liberare" la torre. La sua critica è rivolta anche alla precedente amministrazione che ha avviato questa operazione. Pensa che ci siano strade differenti e migliori per raggiungere lo stesso scopo.

Alle ore 16.50 esce il consigliere Comerci.

Il presidente Centenaro facendo sintesi del dibattito propone di licenziare la proposta di deliberazione in discussione in Consiglio. Le Commissioni approvano.

Si passa quindi alla discussione sul secondo punto all'ordine del giorno ed il presidente Centenaro invita il direttore Rudatis ad illustrare il provvedimento, ricorda che questo è già stato visto dalla V Commissione ed oggi la riunione congiunta con la VII permetterà di valutare compiutamente la proposta di deliberazione.

RUDATIS brevemente sottolinea che con questa transazione si dà omogeneità urbanistica all'uso urbano dell'area ex Enel in Viale S. Marco. Sul merito del parere della municipalità di Mestre centro ritiene che in fase di PAT sarà possibile vincolare comunque le aree a verde.

BASSETTO rende noto che i valori definiti non sono frutto di una trattativa patrimoniale bensì è sotteso l'aspetto urbanistico, la valutazione della direzione del Patrimonio è complementare alla decisione urbanistica. Si è stimato in circa 8 milioni di euro il valore di Villa Erizzo che corrisponde alla stima Enel fatta all'atto di vendita, è stato chiesto un approfondimento della valutazione allo IUAV che ha confermato questo valore. Poichè la stima di quanto realizzato dal privato nell'area ex Enel è leggermente inferiore, si può affermare che il beneficio pubblico è superiore al 100% dell'operazione che sarà delicata in quanto l'IVA è di circa 1.800.000 euro ed il Consiglio comunale sarà chiamato a deliberare un percorso che permetta al Comune di recuperare questa cifra importante.

CENTENARO propone di rinviare la discussione in attesa di poter esaminare le stime effettuate e poter decidere a seguito di tutte le informazioni necessarie. Chiede quanto verrebbe a costare l'esproprio dell'area di viale S. Marco dato che esiste un vincolo urbanistico.

RUDATIS risponde che l'area era vincolata a zona F e che persiste il vincolo a verde mentre il vincolo su Villa Erizzo è decaduto.

LASTRUCCI concorda nell'esaminare le stime effettuate a supporto di questo provvedimento.

CAPOGROSSO si associa all'intervento del consigliere Lastrucci, concorda nel dover esaminare anche la stima di un perito "di parte" vicino agli interessi del Comune ma pur sempre terzo.

RUMIZ ricorda che le stime di professionisti costano molto e ancor di più quelle giurate, la convenzione con l'IUAV permette di risparmiare molti soldi e di avere un conforto di terzi rispetto alle stime effettuate dall'ufficio comunale; comunque riafferma la volontà di acquisire villa Erizzo da destinare ad uso pubblico.

BASSETTO specifica che su richiesta del Comune l'IUAV ha effettuato la stima con due metodi diversi che hanno dato risultati molto simili.

CARRARO precisa che a termini di prassi e di norme uno scostamento del 5% viene considerato influente.

BORGHELLO considera l'acquisizione di una parte di verde pubblico sul lato di via Sansovino molto importante come finalmente poter disporre di villa Erizzo. Ritenendo la stima del 2005, datata, propone di licenziare in "allegato A" il provvedimento.

BERENGO dichiara che l'acquisizione di villa Erizzo è il primo provvedimento di questa consigliatura che appartiene al progetto per Mestre della maggioranza e propone di licenziare il provvedimento in illustrazione in Consiglio.

LASTRUCCI si associa a quanto detto dal consigliere Berengo e suggerisce di tener conto della necessità di abbattere il muro di cinta della villa.

SALVIATO chiede spiegazioni sulla distribuzione delle destinazioni d'uso delle varie parti dell'intervento nell'ex area Enel, alla luce della planimetria presentata.

RUDATIS illustra le varie parti del progetto.

MAZZONETTO si dichiara favorevole all'acquisizione di villa Erizzo ma chiede di poter esaminare le stime effettuate e di conoscere, se è stata fatta, la valutazione di impatto ambientale sull'area ex Enel.

FILIPPINI si dichiara contrario all'edificazione prevista dal progetto, ricorda che l'area è fonte di possibile inquinamento elettrico e telefonico e che non sono stati eseguiti i carotaggi per avere certezza della mancanza di inquinanti sulla terra.

MUSCARDIN rende noto che l'area interessata dall'intervento è stata dismessa, solo di fronte c'è una centrale di smistamento dell'Enel. Chiede se tutto il compendio di villa Erizzo è di pregio e se sarà possibile adattarla all'uso programmato dall'Amministrazione.

RUMIZ precisa che se il Comune avesse deciso di avvalersi del diritto di prelazione su villa Erizzo, avrebbe dovuto acquistare la villa al prezzo stabilito nella compravendita tra i privati e pagare quindi 8 milioni di euro. Sulle eventuali bonifiche da eseguire sull'area ex Enel dichiara che questo fanno a carico del costruttore e certamente con il controllo del Comune.

VECCHIATO prende atto che le scadenze di legge ed altri fatti specifici hanno permesso di arrivare a questa ipotesi di soluzione positiva per il Comune. Precisa che la villa ha subito parecchi lavori di adattamento per la funzionalità degli uffici dell'Enel ma la cappella annessa alla villa è integra con anche gli arredi sacri. Il tutto è stato inventariato e fotografato. Ci sono due edifici notificati: la villa ed un altro a lato molto deturpato. Per l'area di viale S. Marco la Regione ha considerato che varanti di minima, se vengono rispettati i criteri stabiliti, vengono valutate positivamente, la Soprintendenza ha chiesto di preservare anche un altro edificio oltre che quello della vecchia centrale e in quello si pensa di raggiungere un accordo con il proprietario per destinarne una parte a sala musica risolvendo così il problema dell'abbattimento della sala Monteverdi prevista dal PIRUEA della torre civica.

Alle ore 18.15 il presidente Centenaro di concerto con il presidente Oliboni rinvia la prosecuzione della discussione ad una prossima seduta delle commissioni e dichiara chiusa la riunione.