



Venezia, 12-07-2019

nr. ordine 1623

Prot. nr. 172

All'Assessore Massimiliano De Martin

**e per conoscenza**

Alla Presidente della V Commissione

Alla Segreteria della Commissione consiliare V  
Commissione

Alla Presidente del Consiglio comunale

Al Sindaco

Al Capo di Gabinetto del Sindaco

Ai Capigruppo Consiliari

Ai Presidenti delle Municipalità

Al Vicesegretario Vicario

## INTERROGAZIONE

**Oggetto:** Lottizzazione nell'area "ex Luzzati" di via Trentin e spostamento nido Millecolori INTERROGAZIONE a risposta orale in Commissione ai sensi degli artt. 14-15 Reg. C.C.

**Tipo di risposta richiesto:** in Commissione

**Premesso che**

1) l'art. 58 del decreto "Competitività", il D.L. 25 giugno 2008 n. 112, ha introdotto nel nostro ordinamento lo strumento del "piano di alienazioni e valorizzazioni" immobiliari per gli enti locali, da allegare al bilancio di previsione. Il comma 2 dell'articolo sancisce, in particolare, che: *"l'inserimento degli immobili nel piano ne determina la conseguente classificazione come patrimonio disponibile e ne dispone espressamente la destinazione urbanistica; la deliberazione del consiglio comunale di approvazione del piano delle alienazioni e valorizzazioni costituisce variante allo strumento urbanistico generale"*;

2) l'art. 35 della L.R. Veneto n. 11/2010 stabilisce, per quanto di sua competenza, che *"il piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del comune [...] qualora determini una nuova destinazione urbanistica dei beni ivi inseriti e sia approvato dal consiglio comunale, costituisce adozione di variante allo strumento urbanistico generale; la variante è approvata con le procedure di cui all'articolo 18, commi 3, 4, 5 e 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio" e, nel caso in cui comporti una modifica al PAT, con le procedure di cui all'articolo 14, commi da 2 a 8 della medesima legge regionale 23 aprile 2004, n. 11"*;

3) l'art. 42 del TUEL, il D.Lgs. 18 agosto 2000 n. 267 afferma che *"il Consiglio è l'organo di indirizzo e di controllo politico-amministrativo"*. Esso *"ha competenza limitatamente ai seguenti atti fondamentali: [...] b) programmi, relazioni previsionali e programmatiche, piani finanziari, programmi triennali e elenco annuale dei lavori pubblici, bilanci annuali e pluriennali e relative variazioni, rendiconto, piani territoriali ed urbanistici, programmi annuali e pluriennali per la loro attuazione, eventuali deroghe ad essi, pareri da rendere per dette materie; [...] l) acquisti e alienazioni immobiliari, relative permuta, appalti e concessioni che non siano previsti espressamente in atti fondamentali del consiglio o che non ne costituiscano mera esecuzione"*;

4) l'articolo 21 octies della Legge 241/1990 sul procedimento amministrativo stabilisce, al comma 1, che *"è annullabile il provvedimento amministrativo adottato in violazione di legge o viziato da eccesso di potere o da incompetenza"*;

5) l'articolo 28 bis del T.U. sull'Edilizia, il DPR 6 giugno 2001 n. 380, prevede ai commi 1 e 2 che: *"qualora le esigenze di urbanizzazione possano essere soddisfatte con una modalità semplificata, è possibile il rilascio di un permesso di costruire convenzionato"*.

*La convenzione, approvata con delibera del consiglio comunale, salva diversa previsione regionale, specifica gli obblighi, funzionali al soddisfacimento di un interesse pubblico, che il soggetto attuatore si assume ai fini di poter conseguire il rilascio del titolo edilizio, il quale resta la fonte di regolamento degli interessi"*;

**premesse inoltre che**

6) con deliberazione del Consiglio Comunale n. 84 del 18.03.2010, è stato adottato il Piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del Comune di Venezia di cui all'art. 58 del D.L. n.112/2008 con contestuale variante al PRG ai sensi del comma 2, art. 35 della L. R. 11/2010. All'interno di tale piano figura l'immobile "ex Luzzati", di via Trentin a Mestre, che, secondo la scheda di cui all'Allegato 1, passa da una destinazione d'uso a standard per

attrezzature e spazi pubblici "IS – istruzione superiore esistente" ad una ZTO di tipo "B" sottozona "B2" (residenziale);

7) nella medesima scheda-norma sono state però poste due prescrizioni ben precise: *"a seguito del cambio di destinazione urbanistica dovrà essere mantenuta una destinazione a scuola materna che potrà eventualmente essere autorizzata (in deroga alla capacità edificatoria assegnata) ai sensi dell'art. 14 del DPR. n. 380/2001"* e *"dovrà essere garantito l'accesso carrabile e ciclo pedonale al plesso scolastico confinante con il lato est dell'area"*;

8) con deliberazione di consiglio comunale n. 127 del 25.10.2010, la suddetta variante è stata poi approvata, a seguito della prevista fase di osservazioni e controdeduzioni. Nel caso specifico, la scheda dell'immobile di via Trentin non è stata affatto oggetto di osservazioni e/o di modifiche;

9) con delibera n. 43 del 13.02.2018, la Giunta comunale ha deliberato innanzitutto che *"la realizzazione dell'asilo [...] è da considerarsi opera di urbanizzazione e pertanto realizzabile a scomputo del contributo di costruzione nei limiti fissati dal DPR. n. 380/2001, nell'ambito del titolo abilitativo conseguente allo sviluppo immobiliare del cespite..."*.

10) al punto 2 si aggiunge *"...che lo stesso privato potrà avvalersi di soluzioni progettuali tese a garantire la continuità del servizio educativo contemplando lo sviluppo immobiliare attraverso le seguenti ipotesi attuative:*

- *realizzare il nuovo asilo in aderenza o conglobato all'edificio in alienazione ed internamente al lotto "ex Luzzati", prevedendo la realizzazione "per parti o stralci" del nuovo edificio residenziale al quale vanno riconosciuti i complessivi parametri di carico urbanistico con riferimento alla superficie lorda di pavimento massima prevista;*

- *costruire il nuovo edificio ad uso "asilo", mantenendo quantomeno le attuali prestazioni di servizio, presso l'area di proprietà comunale già utilizzata a fini socio-educativi di Via Catalani ampliando le strutture esistenti nei termini che verranno indicati dall'A.C. a mezzo della Direzione Lavori Pubblici e Settore Servizi Educativi"*;

11) infine, con delibera n. 152 del 14.05.2019 la Giunta delibera di *"accogliere la proposta di realizzazione di un edificio ad uso residenziale, costituito da n. 66 alloggi..."* e di *"ammettere il trasferimento dell'asilo nido comunale, presso l'area del complesso scolastico di via Catalani, di proprietà comunale"*;

#### **considerato che**

12) con la seconda delibera di Giunta si apprende che *"sulla base di una precisa richiesta di I.V.E., nella fase preliminare di alienazione dell'immobile, con deliberazione di Giunta Comunale n. 43 del 13/02/2018, sono state approvate delle precisazioni in merito al mantenimento del servizio educativo pubblico esistente"*. In realtà le "precisazioni" della Giunta - il possibile trasferimento del nido su un'area diversa da quella inserita nel Piano - costituiscono una vera e propria modifica della scheda-norma dell'immobile, apparendo, dunque, come un'ulteriore variante a quanto previsto nel PRG e votato espressamente dal Consiglio Comunale. Quest'ultimo infatti è competente, come ricordato, non solo per gli atti di pianificazione urbanistica e loro varianti ma anche per la materia di acquisti ed alienazioni immobiliari.

Di conseguenza quanto votato non era approvabile a mezzo di semplice delibera di Giunta, per difetto di competenza ai sensi della sopra ricordata norma del TUEL;

13) circa la necessità della variante da adottarsi da parte del Consiglio Comunale, può richiamarsi l'ampia giurisprudenza in materia: *"la funzione di programmazione (atti di programmazione e di pianificazione) è, infatti, devoluta al C.C. dall'art. 42, comma 2, lett. b) del TUEL, che attribuisce espressamente all'organo consiliare, rappresentativo anche delle minoranze, la competenza ad adottare sia gli atti di programmazione economica che quelli di pianificazione territoriale o urbanistica. La Giunta non aveva dunque alcuna competenza per sostituirsi al Consiglio, stante che a questo spettano anche le semplici deroghe e i pareri relativi agli atti di programmazione e pianificazione"* (Consiglio di Stato, sez. IV, 9 maggio 2018 n. 2762);

#### **considerato infine che**

14) la stampa locale (Gazzettino, ed. 15.06.2019) ha riportato che il progettista dell'impresa parrebbe essere il Consigliere comunale, e Delegato all'Innovazione e Smart City, Luca Battistella, il quale ha dichiarato che *"posso dire che ho dei rapporti di lavoro con chi ha comprato e mi è stata chiesta una mano"* ed ha poi difeso il trasferimento del nido nel giardino della vicina scuola Querini così: *"posti alternativi non ce ne sono..."*;

15) *"il parco della scuola vuole recuperare la dimensione del "cortile di casa", dimensione un tempo assolutamente normale ed oggi praticamente scomparsa e sostituita da tempi, orari, spazi rigidamente strutturati dall'adulto in cui tutto sembra ruotare intorno all'aspetto cognitivo. Lo sport, la musica, la lingua straniera e mille altre attività senz'altro importanti e utili tolgono però tempo all'unica attività naturale per questa fascia d'età: il gioco libero, un momento che non potrà più essere recuperato.*

*La condizione dell'infanzia, soprattutto nei contesti urbani della nostra società, è fortemente connotata da tempi programmati in spazi chiusi, raramente i bambini vivono esperienze libere di gioco e di socialità all'aperto. Ciò determina un'oggettiva crisi dell'educazione che riguarda lo sviluppo di un vasto arco di competenze psicomotorie, cognitive ed emotive dei bambini. Il momento del gioco in un ambiente naturale è importantissimo nello sviluppo del bambino, il muoversi, il correre, il saltare, l'arrampicarsi, non sono solo piaceri del corpo ma sono anche e soprattutto abilità importantissime che si riflettono sull'evoluzione anche in campo cognitivo"* (presentazione della scuola primaria "Mario Longhena" di Bologna);

**si chiede**

- a) di far verificare la legittimità delle due delibere di Giunta sopra esaminate e, nel caso, di procedere con l'annullamento in autotutela delle stesse e degli atti amministrativi correlati;
- b) se il consigliere Battistella abbia partecipato, in qualità di "delegato", alle due sedute di Giunta del 13.02.2018 e del 14.05.2019 o a qualche incontro preliminare rispetto al voto delle due delibere sopraccennate;
- c) se, per trasparenza dell'operato del Consiglio Comunale e dei singoli Consiglieri, può essere chiarito a quando risale il rapporto di collaborazione dello stesso Consigliere con l'impresa acquirente l'immobile;
- d) in quale veste, lo stesso Consigliere, intervenga pubblicamente (anche durante una seduta del Consiglio), a difesa del progetto dell'impresa, beneficiaria di quanto votato dalla Giunta;  
E se si ritenga opportuna tale condotta dato che il progetto coinvolge il giardino della scuola Querini, di proprietà comunale, e rispetto al quale l'utenza stessa della scuola si è espressa in modo assai critico;
- e) quanti appartamenti (e con quale SP complessiva) si sarebbero potuti realizzare, mantenendo l'asilo nido all'interno dell'area "ex Luzzati";
- f) se e in che misura abbiano pesato le "precisazioni" di cui alla delibera GC n. 43 del 13.02.2018 nella trattativa privata di vendita dell'immobile e nel suo prezzo;
- g) se l'eventuale plusvalore generato, grazie alle due delibera sopraccitate, non debba essere ripartito con l'Amministrazione, secondo quanto dispone la delibera del Commissario, con i poteri del Consiglio, n. 34 del 20.03.2015 sul "beneficio pubblico";
- h) se si ritiene veramente che la somma di 16.000,00 euro (sovrapprezzo offerto) compensi i 652 mq di giardino della scuola Querini che, di fatto, saranno sottratti per lo spostamento del nido "Millecolori";
- i) se si ritiene altresì di fornire un miglior servizio agli utenti della scuola Querini, sottraendo loro una notevole porzione di giardino/cortile pari a circa 900 mq;
- j) se siano stati condotti degli studi o delle previsioni sulla mobilità dell'area attorno alla scuola Querini in relazione all'aumento di funzioni che ivi si vogliono insediare (visti i pareri critici espressi in sede di Conferenza di Servizi);
- k) se e dove saranno reperiti gli standard urbanistici prodotti dalla nuova previsione extra-dimensionamento PRG, ai sensi della L.R. 27 giugno 1985 n. 61 (ora L.R. 11/2004);
- l) come si sia arrivati ad una SP complessiva di 7.540 mq a fronte di una superficie dell'area pari a 3.298 mq, un indice di utilizzazione fondiaria (Uf) di 1 mq/mq e l'aumento massimo assentibile dal "Piano Casa" ter pari al 70%.

**Davide Scano**

Sara Visman