



Venezia, 10-11-2015

nr. ordine 116

Prot. nr. 56

Al Sindaco

Alla Presidente del Consiglio comunale

Ai Capigruppo consiliari

Al Capo di Gabinetto del Sindaco

Al Vicesegretario Vicario

MOZIONE

Oggetto: “Applicazione regole per beneficio pubblico” ex art. 9 Regolamento C.C. collegata alla P.D. n. n. 471 del 03.08.2015 su: “Modifica dell'utilizzazione in atto di un'unità immobiliare situata al secondo piano dell'Hotel Biasin a Cannaregio civ. 1254, ai sensi dell'art. 21.8 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica”

Premesso che

1. l'art. 6 della Legge regionale 23 aprile 2004 n. 11 stabilisce al comma 1 che *“i comuni, le province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente legge, possono concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico”* e al comma successivo: *“gli accordi di cui al comma 1 sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi”*;
2. con la delibera di C.C. n. 34 del 20.03.2015 il Commissario straordinario ha definito i “criteri per la determinazione del beneficio pubblico per accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004” estendendoli per analogia anche agli *“interventi di interesse pubblico da realizzare attraverso il permesso da costruire in deroga ai sensi degli artt. 14 e 16, comma 4 lettera d ter), del DPR 380/01”* (in pratica, v'è il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali, oltre che per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, anche per i mutamenti di destinazione d'uso negli interventi di ristrutturazione edilizia e di ristrutturazione urbanistica, attuati anche in aree industriali dismesse, previa deliberazione del Consiglio Comunale);
3. il citato comma 4, lettera d ter del T.U. dell'Edilizia sancisce in particolare che: *“L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione alla valutazione del maggior valore generato da interventi su aree o immobili in variante urbanistica, in deroga o con cambio di destinazione d'uso. Tale maggior valore, calcolato dall'amministrazione comunale, è suddiviso in misura non inferiore al 50 per cento tra il comune e la parte privata ed è erogato da quest'ultima al comune stesso sotto forma di contributo straordinario, che attesta l'interesse pubblico, in versamento finanziario...”*;
4. l'art. 21.8 delle NTA della Variante al PRG per la Città Antica stabilisce che: *“nelle unità edilizie ove almeno i 2/3 dell'unità edilizia interessata abbiano, alla data di adozione del presente strumento di pianificazione, un'unica utilizzazione, diversa da quella abitativa e definita compatibile, ovvero ove sia ammissibile il mutamento dell'utilizzazione di almeno i due terzi dell'unità edilizia interessata per adibirli ad un'unica utilizzazione non abitativa, può essere eccezionalmente concesso od autorizzato, su conforme parere della Commissione Scientifica e successiva deliberazione del Consiglio Comunale, il mutamento dell'utilizzazione in atto delle restanti parti dell'unità edilizia, per adibirle alla medesima predetta utilizzazione, purché ricorrano i seguenti presupposti...”*;

Considerato che

5. il descritto mutamento di destinazione urbanistica, applicabile agli edifici della città di Venezia, necessita di una specifica deliberazione da parte del consiglio comunale che, per sua natura, è un atto di natura discrezionale. Appare quindi che la situazione considerata dalla norma sia molto simile a quelle considerate nella delibera n. 34/2015 sopra citata;
6. il mutamento d'uso, nel caso specifico, delle due unità immobiliari di 45,15 e 41,17 mq da “residenziale” a “ricettivo” comporta un aumento di valore degli stessi nell'ordine almeno di cinque volte il valore di partenza (4.900 euro/mq circa, il residenziale a Cannaregio) con relativa plusvalenza che andrebbe condivisa con l'amministrazione comunale sotto forma di “beneficio pubblico”;

Tutto ciò premesso e considerato, il Consiglio comunale di Venezia impegna il Signor Sindaco e la Giunta

1. ad applicare al caso in esame e a tutti quelli analoghi, disciplinati nelle NTA della Variante al PRG per la Città Antica, i criteri per la determinazione del “beneficio pubblico”.

Davide Scano

Elena La Rocca
Sara Visman