



Verbale per seduta del 19-11-2018 ore 16:00

CONSIGLIO COMUNALE
V COMMISSIONE

Consiglieri componenti la Commissione: Luca Battistella, Maika Canton, Barbara Casarin, Felice Casson, Saverio Centenaro, Maurizio Crovato, Paolino D'Anna, Alessio De Rossi, Francesca Faccini, Gianpaolo Formenti, Giancarlo Giacomini, Giovanni Giusto, Lorenza Lavini, Bruno Lazzaro, Marta Locatelli, Emanuele Rosteghin, Davide Scano, Alessandro Scarpa, Renzo Scarpa, Matteo Senno, Sara Visman.

Consiglieri presenti: Luca Battistella, Maika Canton, Saverio Centenaro, Maurizio Crovato, Paolino D'Anna, Alessio De Rossi, Francesca Faccini, Giancarlo Giacomini, Lorenza Lavini, Bruno Lazzaro, Emanuele Rosteghin, Davide Scano, Alessandro Scarpa, Renzo Scarpa, Matteo Senno, Sara Visman, Ciro Cotena (sostituisce Barbara Casarin), Enrico Gavagnin (sostituisce Gianpaolo Formenti), Deborah Onisto (assiste), Giorgia Pea (assiste), Nicola Pellicani (assiste), Francesca Rogliani (sostituisce Marta Locatelli), Monica Sambo (sostituisce Felice Casson), Silvana Tosi (sostituisce Giovanni Giusto).

Altri presenti: Assessore Massimiliano De Martin, Direttrice Stefania Battaglia, Responsabile di Servizio Marco Baratella, Consigliera comunale Maika Canton .

Ordine del giorno seduta

1. Esame della proposta di deliberazione PD 451 del 17.10.2018 : Verifica della quantità e qualità di aree da destinarsi alla residenza, alle attività produttive e terziarie, da cedere in proprietà o in diritto di superficie e determinazione dei prezzi di cessione per l'anno 2019, ai sensi del D.Lgs 18 agosto 2000 n.267 - art.172 comma 1 lettera b), come modificato ed integrato dal D.L.vo n.126 del 18/08/2014"
2. Illustrazione della proposta di deliberazione P.D. 192 del 07.05.2018 d'iniziativa della Consigliera Maika Canton ad oggetto: Modifica al vigente " Regolamento Edilizio" del Comune di Venezia approvato con DGRV n.2311 in data 28.07.2009, con inserimento art.81 BIS " opere non soggette ad accertamento di conformità"

Verbale seduta

Alle ore 16.16 la Presidente della V Commissione Consiliare Lorenza Lavini, constatata la presenza del numero, legale dichiara aperta la seduta, illustrando l'ordine del giorno. Quindi dà la parola al Responsabile di Servizio Marco Baratella

BARATELLA spiega che la proposta di deliberazione in esame è un provvedimento di determinazione dei prezzi di cessione in proprietà da applicarsi per le seguenti aree individuate per l'anno 2019:

aree ad attività produttive non ancora completamente assegnate e già in proprietà dell'Ente, in concessione di diritto di superficie:

- P.I.P. di Sacca Serenella (mq 4.088 dei 27.985 mq di superficie residua);
- P.I.P. del Lido – Terre Perse (mq. 4.389 dei 12.131 mq di superficie residua);

aree residenziali ancora da acquisire in attuazione dei seguenti P.E.E.P.

- Nucleo n.1 Tessera Sud II° Stralcio (volumetria mc. 8.850)

Nucleo n.10 Via Gatta (volumetria mc. 35.700)

Vengono confermati per l'anno 2019, i corrispettivi a mc edificabile già previsti per l'anno 2018

GIACOMIN chiede chiarimenti sui volumi edificabili e sui costi a metro quadro

SCANO chiede se per le aree P.E.E.P di Sacca Serenella e Lido Terre Perse l'Amministrazione sta attuando una linea di indirizzo diversa e in tal caso qual è la nuova linea di attuazione. Chiede inoltre la situazione giuridica dei terreni. Fa quindi presente che, nei P.E.E.P non attuati, alcuni stanno cercando di recuperare le quote

BARATELLA risponde che i valori stimati sono valori di stima delle Agenzie delle entrate in base alla legge 42 del 1999 . Il P.I.P Sacca Serenella e Lido Terre Perse sono di proprietà del Comune di Venezia . Alcuni lotti hanno problemi di bonifica e altri di persone che non hanno titolo per l'assegnazione di alloggi di edilizia agevolata. I nuclei erano 16. Sono previsti acquisti di prima casa con un 40% di agevolazione. C'è qualche difficoltà in merito all'attuazione dei P.E.E.P. Per quanto riguarda Tessera Sud, approvata nel 2002, gli assegnatari hanno anticipato i lotti e sono entrati in contenzioso con l'Amministrazione ma c'è stato un accordo . Tessera Sud comunque è rimasta in fase di non assegnazione. In merito

a via Gatta ci sono stati vari incontri ma si deve ancora pervenire ad un accordo

SCANO chiede se i 16 nuclei sono gli ultimi o ce ne saranno altri

BARATELLA precisa che sono previsti altri 6 nuclei. Il piano di zona scadrà a febbraio 2021

DE MARTIN precisa che l'Amministrazione nei confronti del P.E.E.P non sta facendo nulla ma deve prendere atto delle aree già assegnate. La proposta di deliberazione è funzionale all'approvazione del bilancio. E' importante però far decollare anche i P.I.P. di Sacca Serenella e Lido Terre Perse per insediare nuove attività produttive. E' preoccupato per le aree P.E.E.P non assegnate. Bisogna riorganizzare le pianificazioni. Le Cooperative ed i Consorzi si fanno avanti quando le aree sono già pianificate

VISMAN chiede se nell'area P.I.P. di Sacca Serenella ci sono aree da bonificare. Ritiene che tale area sia complessa e occupata senza titolo

Alle ore 16.40 la Presidente passa al II punto all'ordine del giorno ed invita la Consigliera Canton ad illustrare la sua proposta di deliberazione

CANTON spiega che con questo atto si cerca di risolvere un problema già trattato in altri Comuni. Visto infatti, che su tantissimi immobili del patrimonio edilizio di vecchia data del Comune di Venezia si sono riscontrate delle difformità rispetto al progetto iniziale si chiede di procedere all'introduzione dell'art.81 Bis " Opere non soggette ad accertamento di conformità" nel vigente Regolamento Edilizio in modo tale da:

esplicitare l'esclusione dai procedimenti sanzionatori delle casistiche di variante in corso d'opera diverse da quelle realizzate in totale difformità ai sensi dell'art.7 legge 47/85, a condizione che dette opere fossero assistite da Licenza / Certificato di Abitabilità/Agibilità, indicando la data di entrata in vigore della legge n.10/1977 quale limite temporale al quale riferire detta esclusione;

esplicitare l'esclusione dai procedimenti di sanatoria delle casistiche di modifiche interne agli edifici di cui all'art.26 della L. 47/85 eseguite in vigenza della norma per le quali sia mancato il deposito della relativa relazione

VISMAN osserva che lo spirito della proposta di delibera è quello di sistemare situazioni molto vecchie. Chiede se ci sono dei paletti in merito a qualche difformità

ROSTEGHIN nota che si parla di interventi di minima entità ma bisogna parametrizzare perchè non sono state utilizzate le varie forme di condono. Chiede quanto potrà incidere l'applicazione di tale normativa

CANTON risponde che si tratta di modifiche interne che non comportano aumento di volume. Inoltre sono difformità spesso non riconosciute e la planimetria catastale corrisponde all'edificio costruito. I nuovi proprietari poi, quando sono subentrati nell'immobile, non si sono accorti delle difformità e hanno dato per scontato che tutto fosse regolare

RENZO SCARPA nota che queste presunte difformità oggi vengono interpretate come opere da sanare. Importante è non creare un regime diverso tra chi sanerà e chi non lo farà

VISMAN osserva che in passato l'accatastamento degli edifici veniva fatto con le difformità. Quindi chiede se è possibile sapere se gli accatastamenti sono stati fatti prima o dopo le difformità

CANTON risponde che ora l'accatastamento viene fatto alla fine dei lavori . Ci sono anche edifici accatastati che sono abusivi. Comunque si capisce se negli edifici ci sono state delle modifiche e se sono stati fatti degli abusi

FACCINI chiede quale impatto ha la sanatoria sul Comune

CANTON sottolinea che dopo il 1977 i fabbricati avevano l'obbligo della concessione. Perciò ora non necessitano di sanatoria ma solo di asseverazione

BATTAGLIA spiega che vengono esclusi gli interventi che danno difformità all'art.7 della legge 47/85. Tutte le variazioni sono escluse da questa norma perchè non rientrano nella semplificazione. La diversa collocazione dell'edilizia è valida solo se si rispetta la distanza dai confini per diritti di terzi. Sono casistiche di difformità minima che emergono in situazioni di compravendita o nei contenziosi. Le sanzioni però sono pesanti. Precisa che non basta che l'immobile sia stato costruito prima del 1977 ma ci deve essere l'agibilità con un sopralluogo. In passato chi andava a fare l'ispezione prendeva appunti nei fascicoli però questi non confluivano in un atto vero e proprio. Rimanevano soltanto nell'incartamento e ciò non dava vita ad un assenso di agibilità. Circa il 35% degli atti sono costituite da sanatorie e ciò è molto impegnativo per gli uffici

BATTISTELLA fa notare che non si tratta solo di semplificazione ma di una grande agevolazione per tutto il personale del Comune

BATTAGGIA specifica che le sanzioni vanno al Comune

DE ROSSI nota che la proposta di deliberazione semplifica le procedure. Inoltre bisogna valutare che tipo di ricaduta avrà sul Bilancio comunale. C'è anche un aiuto per le famiglie che vogliono vendere o comprare

BATTAGGIA fa presente che i dati sono recuperabili ma è difficile capire se le sanatorie rientrano nella semplificazione

SCANO chiede se gli uffici trasmettono i pareri dell'Avvocatura Civica e quante persone sono coinvolte dalla norma

ROSTEGHIN chiede come hanno fatto gli altri Comuni ad affrontare queste difformità

CANTON risponde che l'Avvocatura Civica ha preso a campione altri Comuni che hanno fatto allo stesso modo

CENTENARO ritiene che la proposta di deliberazione sia un toccasana perciò invita a licenziarla dopo la discussione

LAVINI invita a prendere atto del parere dell'Avvocatura Civica e del report di quello che è successo negli ultimi tre anni

VISMAN chiede se la proposta di deliberazione vale per tutti gli edifici e per qualsiasi attività svolta. Chiede inoltre come avviene l'iter

RENZO SCARPA dichiara di non escludere l'utilità del provvedimento anche se si tratta dell' introduzione di un nuovo regime. Alcune sanatorie allora non erano necessarie

CROVATO sottolinea la totale impotenza del cittadino rispetto ai cavilli burocratici

SCANO ritiene che forse si eccedano i poteri del Comune perchè ha visto problemi nelle distanze. Chiede se ci sono stati ordini di abbattimento di edifici da parte del tribunale

CANTON risponde che la proposta di deliberazione non va a toccare le distanze degli edifici

BATTAGGIA precisa che in caso di compravendita o di pratiche edilizie nuove l'ufficio tecnico deve fare una asseverazione e un passaggio per l'agibilità con le annotazioni. Un nuovo permesso a costruire dà luogo ad una nuova procedura

Alle ore 17.40 la Presidente dichiara sciolta la seduta