



## Verbale per seduta del 07-11-2016 ore 11:30

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, Andrea Ferrazzi, Gianpaolo Formenti, Giancarlo Giacomini, Giovanni Giusto, Lorenza Lavini, Bruno Lazzaro, Marta Locatelli, Davide Scano, Alessandro Scarpa, Renzo Scarpa, Matteo Senno, Sara Visman.

**Consiglieri presenti:** Luca Battistella, Barbara Casarin, Saverio Centenaro, Maurizio Crovato, Paolino D'Anna, Alessio De Rossi, Andrea Ferrazzi, Gianpaolo Formenti, Giancarlo Giacomini, Lorenza Lavini, Bruno Lazzaro, Davide Scano, Alessandro Scarpa, Renzo Scarpa, Matteo Senno, Sara Visman, Rocco Fiano (sostituisce Felice Casson), Enrico Gavagnin (assiste), Deborah Onisto (sostituisce Maika Canton), Nicola Pellicani (sostituisce Francesca Faccini), Francesca Rogliani (sostituisce Marta Locatelli), Silvana Tosi (assiste).

**Altri presenti:** Assessore Massimiliano De Martin, Direttrice Stefania Battaglia, Dirigente Emanuele Paolo Ferronato, Arch.Andrea Sartori, Ing. Andrea Berro..

### Ordine del giorno seduta

1. Elezione di un Vice Presidente
2. Illustrazione della proposta di Delibera di Consiglio Comunale n. 284 del 06/07/2016 : Intervento edilizio di demolizione con ricostruzione del complesso edilizio della darsena Dec, con utilizzo della consistenza esistente, di progetto, ampliamento Piano Casa e parziale mutamento della destinazione d'uso a residenziale. Permesso di Costruzione in deroga ai sensi art.14 DPR 380/01 e art.5, comma 9 ss. Legge 106/2011 per cambio destinazione d'uso. Proprietà Società IMMPART Srl, immobile sito in Via Torino n.113, area catastalmente individuata al NCT, Sez. E, Foglio 19, Mappale 569.

### Verbale seduta

Alle ore 12.00 il Presidente Lorenza Lavini illustra la procedura di nomina del Vice Presidente e chiede le candidature.

FIANO propone la candidatura alla Vice Presidenza della V° Commissione consiliare la consigliera Francesca Faccini

LAVINI non essendoci altre richieste di candidatura, invita a procedere con l'appello nominale dei/le Consiglieri/e per la votazione con dichiarazione di voto palese.

A seguito del compimento della votazione, l'esito risulta il seguente:

Consiglieri/e presenti n. 19  
Consiglieri/e votanti n. 9  
Consiglieri/e astenuti/e n. 10

La Consigliera Francesca Faccini ha ottenuto 9 voti, quindi viene eletta Vice presidente della V° Commissione consiliare.

LAVINI prosegue con il secondo punto dell'ordine del giorno, invita i tecnici a presentare la proposta deliberativa.

FERRONATO descrive la zona oggetto dell'istanza, la prassi burocratica e la nuova destinazione; spiega l'intervento di riqualificazione e cambio d'uso a residenziale avvalendosi della legge 106/2014 art.14; illustra sinteticamente la Conferenza dei servizi ed i pareri acquisiti. Prosegue spiegando il permesso di costruire mediante l'intervento diretto e cambio d'uso con corresponsione di oneri accessori. Illustra poi le planimetrie ricordando che la zona ha destinazione D4 con altezza max.45 ml per applicazione della deroga regionale, si arriva a 48.ml

BERRO chiarisce che la deroga è relativa solo sull'utilizzo della destinazione residenziale e in ogni caso viene ridotta la superficie coperta rispetto a quella possibile. Prosegue dicendo che la residenza si sviluppa su sei livelli in duplex, mentre la parte destinata agli uffici è su due livelli.

FERRONATO descrive le superfici di progetto, il parcheggio pubblico e il verde pubblico, elencandone le metrature.

BERRO descrive la viabilità dell'intervento, che rimane pressochè immutata tranne per l'aggiunta di un collegamento tra le due strade presenti, con passeggiata pubblica sul canale.

ONISTO pone una riflessione su questo provvedimento in deroga che determina il beneficio pubblico. Chiede che il contributo volontario di 200.000 euro venga vincolato ad un uso specifico. Chiede di valutare delle modifiche sul beneficio pubblico. Considera questo intervento coraggioso e chiede chi si accollerà la manutenzione del verde e degli stalli.

FERRAZZI pone una riflessione sulla "ratio" della normativa che va a determinare le caratteristiche di degrado così poi da ottenere il così detto "beneficio pubblico". Considera la deroga alla strumentazione urbanistica così come prevista dalla normativa, un elemento molto importante per attrarre investimenti, ma ci deve essere un vero degrado urbanistico. Propone di inserire nella strumentazione generale un piano di recupero su questa zona.

Ritiene che su questa zona non ci sia degrado e che la normativa prevederebbe una modifica della destinazione d'uso mentre in questo caso c'è un ampliamento e pertanto il beneficio pubblico va rivisto. Pone una riflessione sulla possibilità di vendita successiva alla realizzazione di questo progetto, con eventuale richiesta di modifica della destinazione d'uso da residenziale a direzionale. Chiede quale sia stato il calcolo effettuato per l'ottenimento del beneficio pubblico.

Alle ore 12.50 entra Nicola Pellicani.

FERRONATO risponde sul concetto del recupero della zona oggetto del progetto, attraverso un piano di recupero, ritenendo questa ipotesi inadeguata in quanto trattasi di intervento diretto. Chiarisce che il beneficio pubblico è stato calcolato contabilizzando la strada privata ceduta per uso pubblico e con il costo della realizzazione di una pista ciclabile. Ricorda che la superficie prevista dall'attuale destinazione d'uso era di molto superiore a quella che effettivamente verrà utilizzata per la realizzazione di questo progetto. Sottolinea che successivamente attraverso una SCIA ovviamente e si potrà modificare la destinazione d'uso da residenziale a terziaria, sempre con il pagamento degli oneri differenziali.

FERRAZZI ribadisce che anche se trattasi di intervento diretto, comunque la legge prevede che l'area sia degradata, con la presenza anche del beneficio pubblico. Ritiene che non ci sia una minusvalenza e che non si tratti di sostituzione di destinazione d'uso.

FERRONATO ribadisce che il cambio di destinazione d'uso crea una minusvalore perchè il residenziale vale meno del direzionale.

FERRAZZI sottolinea che i tecnici stanno attestando che un privato, ottenendo un minor valore dell'area attraverso il cambio di destinazione d'uso, offre dei soldi all'amministrazione comunale volontariamente.

BERRO spiega che si potevano realizzare 26.000 mq. Ma ne verranno realizzati meno utilizzando il Piano Casa così da andare in deroga al P.R.G.

BATTAGLIA spiega che i parametri sono stati valutati dagli uffici e il calcolo del beneficio pubblico è stato elaborato applicando i parametri ufficiali deliberati nel periodo commissariale.

FERRONATO chiarisce che la darsena non è oggetto dell'intervento, e che è previsto un rimessaggio pari ad 1/3 rispetto all'attuale. Ricorda che rispetto al rischio terremoti la zona oggetto dell'intervento ha un grado di sismicità basso.

BERRO fa sapere che il verde previsto sarà di circa 3000 mq. di cui circa 1700 mq. ad uso pubblico.

SCANO pone una riflessione sulla scelta residenziale in quest'area, sul calcolo del beneficio pubblico, e sulla scelta di ridurre di 2/3 il rimessaggio. Invita a leggere la sentenza del Consiglio di Stato nel merito della questione legata al beneficio pubblico relativamente al Fondo dei Tedeschi. Considera l'intervento pregevole, comunque chiarisce che trattasi di un permesso di costruire in deroga. Ritiene che con l'utilizzo del Piano Casa non sia plausibile il beneficio pubblico. Pone una riflessione sull'area oggetto dell'intervento che non risulta affatto degradata.

CROVATO considera positivamente l'intervento proposto, specialmente perchè andrà a migliorare il fronte del Canal Salso e la residenza sarà destinata a chi vorrà vivere a Mestre in modo diverso.

PELLICANI sottolinea positivamente la riqualificazione dell'area e la riduzione del rimessaggio. Chiude che venga rivisto il calcolo del beneficio pubblico.

FERRONATO ricorda che la darsena non è oggetto della trasformazione quello che viene modificato è il rimessaggio, con la chiusura definitiva anche nel distributore di carburanti.

La Presidente Lavini, avvisa i commissari che verrà organizzata a breve una ulteriore commissione per la discussione della Delibera di Consiglio Comunale n. 284 del 06/07/2016. Ringraziando i presenti alle ore 13.50 dichiara chiusa la riunione.