



## Verbale per seduta del 16-05-2017 ore 14:30

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, Maika Canton, Barbara Casarin, Saverio Centenaro, Paolino D'Anna, Alessio De Rossi, Gianpaolo Formenti, Giancarlo Giacomini, Giovanni Giusto, Lorenza Lavini, Davide Scano, Alessandro Scarpa, Renzo Scarpa, Matteo Senno, Sara Visman, Rocco Fiano (sostituisce Felice Casson), Enrico Gavagnin (sostituisce Maurizio Crovato), Elena La Rocca (assiste), Paolo Pellegrini (assiste), Nicola Pellicani (sostituisce Francesca Faccini), Francesca Rogliani (sostituisce Marta Locatelli), Monica Sambo (sostituisce Andrea Ferrazzi), Ottavio Serena (assiste), Silvana Tosi (assiste).

**Altri presenti:** Assessore Massimiliano De Martin, Direttore Raffaele Pace, Dirigente Emanuele Paolo Ferronato, Dirigente Vincenzo De Nitto, Funzionario Corrado Carraro, Dirigente Zuliani Eliana..

### Ordine del giorno seduta

1. Esame della proposta di deliberazione PD 2017/116 del 30.03.2017: Intervento edilizio di ristrutturazione e cambio d'uso ad attività ricettivo-alberghiera. Permesso di Costruire in deroga ai sensi art. 14 DPR 380/01 per cambio destinazione d'uso di una porzione di unità edilizia pari a mq 33,20. Immobile sito in Venezia a Castello 4588 – 4590/a, catastalmente individuato al NCEU, Sez. Venezia, Foglio 16, Mappale 1297 porz. Sub. 16 e porz. Sub. 21.

### Verbale seduta

Alle ore 14.55 la Presidente Lorenza Lavini constatato il numero legale legge l'ordine del giorno e anticipa sinteticamente la PD.1167.2017, legge l'ordine del giorno, ringrazia i tecnici presenti, ed invita l'architetto Ferronato ad iniziare la spiegazione della proposta di deliberazione.

FERRONATO inizia l'illustrazione descrivendo la proposta di deliberazione come un permesso di costruire in deroga con intervento edilizio in variante. Prosegue sottolineando che l'intervento è un frazionamento. Descrive il cambio d'uso e il rilascio in deroga. Prosegue con la descrizione dell'unità oggetto del cambio d'uso. Sottolinea che solo una parte sarà oggetto di istanza in deroga. Spiega che il rilascio del titolo edilizio oltre al beneficio pubblico, prevede anche la corresponsione di oneri concessori.

FIANO chiede spiegazioni sulla superficie dei 33 m<sup>2</sup> evidenziando che nella precedente richiesta di cambio d'uso questa parte non era stata inserita.

LAVINI chiede ai tecnici presenti di rispondere al consigliere Fiano.

DE NITTO spiega che questa unità oggetto della proposta di deliberazione di fatto fa parte di un'altra unità edilizia, risultando separata da quella principale. Sottolinea che il regolamento permette il cambio d'uso e la questione è stata seguita anche dalla commissione scientifica. Evidenzia che questa particolare situazione poteva essere gestita solo con una deroga.

FIANO prosegue chiedendo se questa porzione di fabbricato sia necessaria all'attività ricettiva.

FERRONATO risponde al consigliere Fiano chiarendo che l'area oggetto di questa proposta di deliberazione è connessa all'attività ricettiva. Chiarisce che la deroga è solo per i 33 m<sup>2</sup>.

VISMAN chiede le motivazioni rispetto all'interesse pubblico. Sottolinea come si possa indicare che questa deroga abbia un interesse pubblico rilevante specifico.

LAVINI introduce brevemente il parere contrario della Municipalità. Invita i commissari a procedere nella discussione,

successivamente i tecnici risponderanno alle varie domande.

CANTON sottolinea che questa proposta di deliberazione chiude la questione che era già iniziata precedentemente con l'altra unità edilizia, di cui questa area fa parte integrante.

SAMBO chiede se quest'area sia di proprietà della Consigliera comunale Marta Locatelli.

LAVINI risponde alla consigliera Sambo che per motivi di privacy non è possibile indicare la proprietà direttamente in commissione, comunque ed è in ogni caso leggendo la documentazione che è a disposizione dei commissari il dato è chiaro e leggibile.

FERRONATO prosegue spiegando le motivazioni dell'interesse pubblico e sottolineando che una attività ricettiva di fatto può essere considerata di interesse pubblico così come descritta in questo atto.

FIANO specifica che a prescindere dalla proprietà di quest'area, la questione va trattata in modo imparziale cercando di comprendere se questa proposta di deliberazione sia legittima o illegittima .

CENTENARO ritiene che al di là del proponente, dovendo comunque rispettare le leggi in vigore, evidentemente la procedura da adottare è la seguente. Evidenzia che ora i cambi di destinazione d'uso dovranno essere valutati caso per caso dal Consiglio Comunale.

PELLICANI chiede quante domande aspettano risposta da parte delle direzioni.

FERRONATO fa sapere che al momento non ci sono altre istanze simili a questa in attesa degli uffici della direzione.

VISMAN ritiene che quest'area di 33 m<sup>2</sup> e il permesso cambio di destinazione d'uso non è una questione meramente tecnica ma politica.

CANTON sottolinea che il procedimento adottato è inevitabilmente una questione politica considerato che di fatto si deve utilizzare un passaggio in Consiglio Comunale. Ritiene che in ogni caso questa situazione senza altre possibili soluzioni, doveva essere omogenizzata al resto dell'unità edilizia.

SAMBO sottolinea che trattasi di istanza proveniente da privati con richiesta di cambio di destinazione d'uso e pertanto non può essere considerata in linea con quanto dichiarato dalla maggioranza ad inizio mandato.

CANTON descrive l'istanza presentata come ammissibile senza nessun tipo di vizio.

LA ROCCA pone una riflessione sul regolamento edilizio e sulla possibilità di modificarlo.

FIANO chiede chi abbia fatto il calcolo del beneficio pubblico.

PELLEGRINI sottolinea che l'istanza proviene in ogni caso da un residente nella città antica.

FERRONATO ricorda che questa proposta di deliberazione è stata istruita dalla direzione e ad oggi di queste tipologie di istanze non ne sono presenti altre.

ZULIANI spiega che il calcolo del beneficio pubblico, avviene attraverso il sistema comparativo. Sottolinea che ci si è avvalsi di banche dati ufficiali, inoltre si è utilizzato il valore di mercato della zona.

FIANO ritiene che la spiegazione non sia esaustiva pertanto esprime il proprio disaccordo con quanto detto dalla dirigente Zuliani.

CARRARO sottolinea che il sistema di calcolo utilizza il metodo comparativo.

SCANO chiede spiegazioni sulle precedenti trasformazioni. Ritiene che oramai l'urbanistica sembra venga fatta direttamente dalle richieste dei privati presentando istanze. Invita i tecnici a rifare i calcoli sul beneficio pubblico e sul calcolo del valore di mercato del bene.

DE MARTIN ricorda al consigliere Scano che essendo entrato successivamente all'intervento dei tecnici, non ha potuto ascoltare le spiegazioni. Sottolinea che questa amministrazione ha l'intenzione di dare risposte ai cittadini e che questa questione in particolare pur avendo aspetti che riguardano l'urbanistica, di fatto è gestita dall'edilizia privata. Evidenzia che questi 33 m<sup>2</sup> non possono essere lasciati senza una chiara risposta, trattandosi di un blocco intercluso che non avrebbe altri utilizzi e resterebbe totalmente inutilizzato. Rimarca che ad oggi negli uffici della direzione non ci sono altre istanze simili a questa. Ricorda che fino ad oggi gli interventi edilizi venivano trattati direttamente dagli uffici senza passare per il consiglio comunale .Porta a conoscenza dei commissari che la direzione urbanistica sta facendo il piano di

interventi, lavorando per la progettazione urbanistica del territorio comunale. Evidenzia che la questione delle stime e dei valori degli immobili in Italia è oggetto di un'ampia discussione. Risponde in merito alla possibilità di rivedere il regolamento edilizio chiarendo che in ogni caso questa possibile revisione dovrà avere come direzione la specificità veneziana.

LAVINI propone di inviare la proposta di deliberazione in allegato A.

SCANO chiede l'invio in discussione in Consiglio Comunale.

La Presidente Lorenza Lavini propone di inviare la proposta di deliberazione in Consiglio Comunale per la discussione. La Commissione approva. Alle ore 16.05 esaurito l'ordine del giorno dichiara chiusa la seduta.