



Verbale per seduta del 04-10-2018 ore 11:30

congiunta alla IV Commissione, alla V Commissione e alla IX Commissione.

CONSIGLIO COMUNALE
XI COMMISSIONE

Consiglieri componenti le Commissioni: Luca Battistella, Maika Canton, Barbara Casarin, Felice Casson, Saverio Centenaro, Ciro Cotena, Maurizio Crovato, Paolino D'Anna, Alessio De Rossi, Francesca Faccini, Rocco Fiano, Gianpaolo Formenti, Enrico Gavagnin, Giancarlo Giacomini, Giovanni Giusto, Elena La Rocca, Lorenza Lavini, Bruno Lazzaro, Marta Locatelli, Deborah Onisto, Giorgia Pea, Giovanni Pelizzato, Paolo Pellegrini, Nicola Pellicani, Francesca Rogliani, Emanuele Rosteghin, Monica Sambo, Davide Scano, Alessandro Scarpa, Renzo Scarpa, Matteo Senno, Ottavio Serena, Chiara Visentin, Sara Visman.

Consiglieri presenti: Maika Canton, Barbara Casarin, Ciro Cotena, Maurizio Crovato, Paolino D'Anna, Alessio De Rossi, Francesca Faccini, Rocco Fiano, Gianpaolo Formenti, Enrico Gavagnin, Giancarlo Giacomini, Giovanni Giusto, Elena La Rocca, Lorenza Lavini, Bruno Lazzaro, Deborah Onisto, Paolo Pellegrini, Francesca Rogliani, Emanuele Rosteghin, Monica Sambo, Davide Scano, Alessandro Scarpa, Renzo Scarpa, Matteo Senno, Ottavio Serena, Sara Visman, Silvana Tosi (sostituisce Chiara Visentin).

Altri presenti: Sindaco Luigi Brugnarò, Direttore Marco Mastroianni, Direttore Nicola Nardin.

Ordine del giorno seduta

1. Esame della Proposta di Deliberazione PD 421/2018 Nuovo stadio del Venezia F.C. - Venezia FC Stadium in area Tessera/Mestre – Studio di fattibilità. Dichiarazione di pubblico interesse della proposta, ai sensi della Legge n. 147/2013, art. 1 comma 304, lett. a)

Verbale seduta

Alle ore 12:05 il consigliere Senno assume la presidenza e, constatata la presenza del numero legale, dichiara aperta la seduta. Ricorda che il progetto è già stato illustrato e chiede ai consiglieri di esporre le proprie domande.

SCANO chiede informazioni preliminarmente sullo studio della viabilità che fa due scenari possibili, una spiegazione dell'impatto sulle due rotatorie esistenti e se lo scenario previsto prenda in considerazione i 25.000 posti dello stadio. Chiede se sia vincolante lo scenario B e se sia stato valutato o meno l'impatto di chi va verso la spiaggia.

MARTINI risponde che è uno studio di fattibilità che ha preso in considerazione parte del carico che c'è attualmente nell'ora di punta della zona, cioè quando la gente va in spiaggia, e a questo è stato aggiunto il momento di massimo traffico in uscita dallo stadio. Nel caso specifico c'è un cuscinetto dato dal retail park per chi vi si fermerà. Nella relazione sono riportati i criteri, poi, in contemporanea, sono state caricate anche l'ora di punta del centro commerciale e dell'hotel mediamente pieno. Su queste ipotesi sono state verificate tutte le intersezioni: nella prima edizione sono state inserite alcune criticità e poi si è simulata l'azione correttiva dopo aver fatto la verifica dei nodi di intersezione. Lo scenario è quindi la somma di tutti i carichi nelle rotatorie già corrette con l'azione correttiva

SCANO chiede se allora sia da prendere in considerazione lo scenario B e se sia giusto considerare quindi gli ultimi schemi delle ultime pagine del progetto.

MARTINI gli risponde affermativamente, si tratta dello scenario peggiore possibile e ricorda che in futuro verranno fatte delle ipotesi più specifiche.

SCANO ribatte che allora va valutato seriamente il tema del traffico sull'abitato di Tessera.

ROSTEGHIN, sul tema dei terreni, chiede visto che come oneri si parla di 10 milioni solo per l'area centrale dell'intervento, quanto sia previsto per le altre due, vale a dire a sud per le vasche di laminazione e a nord per lo stadio. Ricorda poi che c'è il tema del Casinò e del Palazzetto. Il Casinò ritiene possa essere inserito nei metri quadri centrali a quelli del Retail park e chiede se, nel caso, servano gli espropri per farlo e cosa dica l'Enac. Sul palazzetto, considerando che la maggior parte dei terreni è di CMV ma probabilmente servirebbero anche degli espropri, chiede se ci sia un motivo tecnico per cui non si possono aumentare gli espropri per fare il palazzetto. Chiede sulla questione viabilità come si connette col bypass di Tessera, se verrà fatto, perché secondo lui ci saranno dei problemi in quella zona.

MASTROIANNI, sui terreni, specifica che il Venezia Calcio ha espresso la volontà di acquisire la proprietà dello stadio e allora anche l'acquisizione dei terreni che avverrà con una procedura privata con CMV. Sul Casinò dichiara che non può essere fatto da loro ma da CMV ma che quest'ultima, con quest'operazione, va a vendere terreni per cui il Casinò potrebbe sostituire il retail park ma sarebbe complicato perché la legge stadi dice che le attività commerciali possono sostenere lo stadio.

ROSTEGHIN fa sapere che in precedenza erano previsti 50.000 metri quadri e che Retail Park ne occupa 36.000 e che il Casinò ne potrebbe occupare 10.000 di quelli in avanzo, quindi ci starebbe negli avanzi di cubatura.

MASTROIANNI ribatte che o si toglie il retail park o si tolgono i parcheggi, a sud non si può costruire.

NERVO precisa che si è già al limite del carico antropico, l'area è già al limite di parcheggi e verde e non avanza alcuna cubatura, a meno che non si facciano degli espropri.

FIANO chiede sul traffico, fa presente che la Direzione al Cittadino e Imprese sostiene sia necessario acquisire più informazioni, per cui ritiene che la stessa direzione esprima delle criticità, sui mezzi pubblici, poi chiede anche sul vincolo del Casinò che serviva proprio per costruire la nuova sede e chiede inoltre come si concili la proposta della proprietà privata dello stadio con la concessione novantennale dell'area. Si parla di 94.000 metri quadri in meno edificabili. Ma allora in questo modo si riduce anche il valore del terreno che non è più edificabile: chiede se sia così, 298.000 metri quadri su 400.000 sono di proprietà di CMV e chiede chi paghi gli espropri.

MARTINI risponde, sui trasporti, che verranno date risposte più dettagliate in futuro e anticipa che il Venezia Calcio ha garantito ci saranno dei mezzi navetta: il dettaglio attualmente non c'è. Per quanto riguarda la ferrovia è stato chiesto assieme al Comune a RFI che venga prevista una fermata in corrispondenza dello stadio, ma quando verrà fatta non si sa.

FIANO chiede se lo studio di fattibilità tenga conto di quanti spettatori possono venire dalla provincia.

MARTINI risponde affermativamente.

MASTROIANNI sulle aree fa sapere che il canone concessorio della durata novantennale è in contrasto con l'impianto sportivo in proprietà privata, per cui in conferenza di servizi il Venezia Calcio ha espresso la volontà di acquistare tutte le aree, motivo per cui non esiste più la concessione novantennale del diritto di superficie. Sull'edificabilità precisa che per la parte centrale del Retail Park c'è il limite del carico antropico, dato da Enac, con al massimo 19 mila presenze

NERVO spiega che gli espropri sono a carico del club che ci sta già lavorando con trattative private

LA ROCCA chiede, riguardo alle parti infrastrutturali e di invarianza idraulica, su quali terreni siano previste e quali saranno i costi della loro manutenzione, chi se li accollerà.

NERVO risponde che le opere di invarianza idraulica fanno parte del progetto e verranno costruite dal Club, cita come esempio le vasche di laminazione che sono sui terreni da acquisire. La parte manutentiva farà parte dell'accordo, anche col Comune, su cui si dovrà trovare un accordo.

MARTINI precisa che un corso d'acqua verrà ceduto al Consorzio di Bonifica, spostato e rifezionato, sempre sulle aree comprate dal Venezia Calcio e ceduto al Consorzio che ne farà la manutenzione. Dovrà trovarsi un accordo per la manutenzione di parcheggi e aree verdi.

VISMAN ricorda che l'altro giorno è stato chiesto sui coni di rischio: l'Enac si è espressa sulla 707 mentre chiede sulla 715, che riguarda la sicurezza delle persone, se sia stata considerata. Chiede per quale motivo Prefettura e Ministero, ovvero il soggetto unico dei rappresentanti delle amministrazioni dello Stato, non abbia ancora firmato.

MASTROIANNI, sui rischi, ricorda che in Conferenza dei Servizi era presente anche l'ASL 3, oltre a Enac e Save. Per la conferenza dei servizi il soggetto unico rappresentante dell'amministrazione dello Stato si esprime alla fine, e allora si è espresso dicendo che in questa fase nulla osta ma ha dato delle prescrizioni.

VISMAN precisa che tutti hanno dato delle prescrizioni ma hanno anche firmato.

MASTROIANNI ribatte precisando che non è un refuso e hanno dato il nulla osta.

MARTINI precisa che il rappresentante unico del governo in pratica dice che nulla osta al progetto ma al momento non possono dare il parere perché non hanno ancora i dati per darlo.

GIACOMIN afferma che da oggi all'inaugurazione del 2023 le ferrovie interverranno ma i tempi potrebbero essere ben più lunghi, non sono state date precise e quindi crede che andranno oltre al 2023. Chiede se si abbiano maggiori

informazioni da parte delle ferrovie.

MARTINI risponde che non si sa: il progetto è già pronto.

NERVO precisa che non si conoscono i cronoprogrammi di RFI ma si ipotizza anche il riempimento graduale dello stadio.

FACCINI chiede sul valore degli espropri e di chi se ne faccia carico.

NERVO spiega che è calcolato in circa 900.000 a carico del club, che corrisponde al valore medio del terreno allo stato attuale e che si sta cercando un accordo con privati e, solo se non dovesse esserci l'accordo, si andrà all'esproprio.

SCARPA R. afferma che si discute da anni di stadio e quadrante di Tessera, con Casinò, Stadio e altro con il rischio di speculazione di edilizia pubblica, per cui il suo timore è che si possa passare da una speculazione pubblica a una privata. Su questo serve grande attenzione. Precisa che i terreni di CMV sono del Casinò, su indicazione del Comune, per questo motivo non li ritiene privati: attorno a queste grandi perplessità ci sono molti interrogativi, ad esempio sul volume eccedente. Chiede se verranno utilizzati tutti. Queste sono le sue perplessità; a causa della legge stadi hanno poco tempo a disposizione per discuterne: leggendo il verbale della conferenza di servizi e il parere dei Vigili del Fuoco afferma che i pareri sono di proprietà pubblica e l'opera è di utilità pubblica. Legge che i pareri verranno rilasciati sul progetto definitivo: quello esecutivo è la cantierizzazione, chiede se il progetto definitivo che uscirà sarà diverso da quello che diventerà esecutivo o sarà possibile modificarlo con quello che verrà fuori delle singole prescrizioni; non vorrebbe altresì che il progetto esecutivo sia diverso di molto da quello definitivo.

NERVO spiega che c'è stata una riduzione della cubatura: le prescrizioni fatte verranno tenute conto nel progetto definitivo che andrà in conferenza di servizi decisoria che andrà in Regione.

MASTROIANNI legge uno stralcio dell'articolo 1 della legge 147/2013, sullo studio di fattibilità spiega la fase in cui ci si trova: è stato presentato lo studio di fattibilità preliminare con la conferenza dei servizi preliminare per avere dichiarazione di pubblico interesse affinché venga poi presentato il progetto definitivo, con più dettagli, da presentare in conferenza decisoria.

ROSTEGHIN torna sulla questione del carico antropico nella parte centrale: è stato già utilizzato il massimo di 36.000 metri quadri, più 10.000 metri quadri; in passato era prevista una cubatura maggiore, anche col via libera di Enac e allora si chiede come mai oggi siano previsti 46.000 metri quadri con un carico antropico esaurito.

NERVO risponde che il carico antropico era per 19.000 persone, poi con un'integrazione con 55.000 metri quadri di commerciale e 10.000 metri quadri di albergo, ma per questi servono parcheggi. L'albergo si può fare su più piani, con i vincoli di Enac, il centro commerciale su un piano. Adesso il carico antropico si è ridotto a da 19.000 a 13.000 persone, per cui è difficile tornare indietro.

MASTROIANNI precisa che la previsione di Enac è perché è prevista la realizzazione della terza pista, dove sono le vasche non si può edificare, poi c'è sempre il limite di 13.000 persone nella zona centrale.

FIANO chiede se ci sia un vincolo sulla zona dove era prevista l'area da destinare al Casinò e chiede lumi sul parere delle Ferrovie dello Stato che parla di indeterminatezza che passa in lettura. Nella proposta di liberazione, che ritiene molto scarna, queste considerazioni non sono menzionate tra le motivazioni di pubblico interesse. Chiede se l'acquisto dell'intera area rientri nella legge stadi e chiede sui costi, specie per il primo e secondo anno. Chiede quale sia il valore complessivo, se si tratti di 185 milioni di euro e qual è l'incasso derivante dalla vendita dei terreni da parte di CMV per privarsi dei suoi 40 ettari di quadrante. Non vede il progetto del Casinò, chiede chi pagherà la costruzione della nuova sede; sostiene invece vada messa in vendita l'area di ca' Noghera per costruire lì nel quadrante il nuovo Casinò, per valorizzare l'area stessa.

MASTROIANNI afferma che il parere delle Ferrovie riporta che il tracciato passa di là e che è plausibile la realizzazione di una stazione, se ci sarà lo stadio, se si dà seguito cioè allo studio di fattibilità. Sull'acquisizione delle aree precisa che è necessario l'acquisto da parte del club delle aree di CMV che darà il valore delle stesse allo stato attuale.

NARDIN spiega che è stato chiarito che si tratta di un intervento privato in area privata: cambia la modalità di intervento, serve comunque l'acquisizione con una procedura di evidenza pubblica che CMV definirà. Il Venezia Football Club farà la proposta e poi seguirà la procedura ad evidenza pubblica.

Alle ore 13:25 esce il consigliere Pellegrini.

LA ROCCA, in riferimento alla legge stadi, chiede se ci sia scritto che le opere complementari devono essere strettamente funzionali e collegate allo stadio. Chiede quali siano le entrate e le spese per l'impianto sportivo e per le opere complementari e quale quota di finanziamento avrà. I terreni privati verranno espropriati ma chiede che valore abbiano con l'attuale loro destinazione e quale sarà il loro valore in futuro.

NERVO spiega che sull'equilibrio economico finanziario ci stanno lavorando nel business plan, prevedendo una forte integrazione tra parco commerciale e albergo a sostegno dello stadio, in cui non ci saranno solo partite di calcio. Il parco commerciale sarà diverso da quelli attuali della zona, ma tutto è ancora in fase di sviluppo. Il piano economico finanziario è stato consegnato con lo studio di fattibilità.

VISMAN chiede chiarimenti ancora sulla 715 e sul rischio conto terzi.

MASTROIANNI risponde che è stata inviata una richiesta specifica a Enac che si è espressa secondo le sue competenze. Alle ore 13:35 esce la consigliera La Rocca

VISMAN chiede se quindi il rischio conto terzi non ci sia.

MASTROIANNI risponde che la competenza era sempre di Enac che si è espressa sull'intero studio.

DE MARTIN percepisce che forse ad alcuni consiglieri non è chiaro il motivo di questa proposta di deliberazione: non si devono infatti confondere le prescrizioni, che non sono limitazioni o negazioni ma indicazioni per migliorare la proposta di delibera e non vanno confuse le conferenze di servizi con quella decisoria. In questa fase serve esprimersi sull'interesse pubblico, per consentire al Venezia Football Club di presentare i vari elaborati nel dettaglio. Sui motivi per cui non ci sono Casinò e Palazzetto dello sport risponde che è perché non ci sono richieste di questo tipo. Questo progetto sta in piedi con queste opere di urbanizzazione e tutto non ci può stare: questa è la cubatura possibile.

Alle ore 13:45 il presidente Senno annuncia che l'esame della proposta di deliberazione proseguirà in altra seduta e dichiara chiusa la commissione.