


Deliberazione n.67 del 15/12/2022 del CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Riqualificazione dell'ex sede della Camera di Commercio in Calle Larga XXII Marzo a Venezia. Autorizzazione all'insediamento di una struttura ricettiva alberghiera, ai sensi dell'art. 21-bis delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al PRG per la Città Antica.

L'anno 2022 il giorno 15 del mese di dicembre nella sala delle adunanze in Venezia – Ca' Loredan, in seguito a convocazione, previa osservanza di tutte le formalità previste si è riunito il Consiglio Comunale in sessione straordinaria. Presiede la Presidente dott.ssa ERMELINDA DAMIANO.

Partecipa ed è incaricato della redazione del presente verbale il Vice Segretario Generale Aggiunto dott. RAFFAELE PACE

Il Presidente, constatato che gli intervenuti sono in numero legale, dopo breve discussione, invita a deliberare sull'oggetto sopraindicato.

Risultano presenti/assenti al momento di adozione della presente deliberazione i seguenti componenti del Consiglio Comunale:

Pres.	Ass.		Pres.	Ass.		Pres.	Ass.	
X		Baglioni Alessandro	X		Gervasutti Nicola	X		Scarpa Alessandro
	X	Bazzaro Alex	X		Giusto Giovanni	X		Senno Matteo
X		Bettin Gianfranco	X	X	Martini Giovanni Andrea	X		Tagliapietra Paolo
	X	Brugnaro Luigi	X		Muresu Emmanuele	X		Ticozzi Paolo
X		Brunello Riccardo	X		Onisto Deborah	X		Tonon Cecilia
X		Canton Maika		X	Pea Giorgia	X		Trabucco Gianluca
X		Casarin Barbara	X		Peruzzo Meggetto Silvia	X		Visentin Chiara
X		D'Anna Paolino	X		Reato Aldo	X		Visman Sara
X		Damiano Ermelinda	X		Rogliani Francesca	X		Zanatta Emanuela
X		De Rossi Alessio	X		Romor Paolo		X	Zecchi Stefano
X		Fantuzzo Alberto	X		Rosteghin Emanuele	X		Zingarlini Francesco
X		Gasparinetti Marco	X		Saccà Giuseppe	Pres.	Ass.	
X		Gavagnin Enrico	X	X	Sambo Monica	33	4	

Il Consiglio approva con il seguente esito:

Favorevoli n. 20 : Brunello Riccardo, Canton Maika, Casarin Barbara, D'Anna Paolino, Damiano Ermelinda, De Rossi Alessio, Gavagnin Enrico, Gervasutti Nicola, Giusto Giovanni, Muresu Emmanuele, Onisto Deborah, Peruzzo Meggetto Silvia, Reato Aldo, Rogliani Francesca, Romor Paolo, Scarpa Alessandro, Senno Matteo, Tagliapietra Paolo, Visentin Chiara, Zingarlini Francesco

Contrari n. 13 : Baglioni Alessandro, Bettin Gianfranco, Fantuzzo Alberto, Gasparinetti Marco, Martini Giovanni Andrea, Rosteghin Emanuele, Saccà Giuseppe, Sambo Monica, Ticozzi Paolo, Tonon Cecilia, Trabucco Gianluca, Visman Sara, Zanatta Emanuela

Astenuti n. 0 :

Non Votanti n. 0 :

Oggetto: Riqualficazione dell'ex sede della Camera di Commercio in Calle Larga XXII Marzo a Venezia. Autorizzazione all'insediamento di una struttura ricettiva alberghiera, ai sensi dell'art. 21-bis delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante al PRG per la Città Antica.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, di concerto con l'Assessore al Turismo

Premesso che

- con delibera di Consiglio comunale n. 25 del 15 giugno 2017 *"Provvedimenti per la tutela dell'integrità fisica, funzionale e sociale della Città Antica. Variante normativa n. 18 al Piano degli Interventi/V.PRG per la Città Antica"*, l'Amministrazione Comunale ha adottato nuove norme urbanistiche finalizzate al contenimento ed alla regolamentazione della funzione turistico – ricettiva a Venezia Città Antica;
- la variante normativa è stata definitivamente approvata con delibera di Consiglio comunale n. 11 del 12 aprile 2018;
- tali norme limitano l'insediamento di nuove strutture ricettive e l'ampliamento di quelle esistenti all'interno dell'intero ambito della Città Antica, con le sole eccezioni della Giudecca e del Tronchetto. In particolare:
 - l'art. 21-bis, comma 1, introdotto nelle Norme tecniche di attuazione (NTA) della Variante al PRG per la Città Antica con le delibere sopra richiamate, stabilisce: *"dalla data di adozione della presente variante non è ammesso l'utilizzo di edifici o parti di edifici, che non siano già legittimati a tale uso, per l'insediamento o ampliamento di strutture ricettive, alberghiere o complementari, di cui alla Legge regionale 14 giugno 2013, n. 11. Per le strutture ricettive già esistenti sono ammesse unicamente modifiche della tipologia di struttura all'interno della categoria di appartenenza (alberghiera o complementare), con esclusione delle strutture ricettive complementari con destinazione abitativa (bed & breakfast)"*;
 - il successivo art. 21-bis, comma 2, prevede che *"In deroga a tale disposizione, il Comune può autorizzare, previa deliberazione favorevole del Consiglio Comunale, l'insediamento o l'ampliamento di attività ricettive alberghiere e complementari, ove ne ravvisi il pubblico interesse, avendo riguardo, in particolare, alla qualità delle strutture e l'alta gamma dei servizi offerti, alla loro specifica localizzazione nell'ambito del centro storico, alla loro capacità di innescare processi di riqualficazione degli spazi pubblici circostanti, all'uso razionale ed unitario degli immobili, all'impatto occupazionale e indotto economico derivante, all'entità del contributo straordinario per la deroga alla destinazione d'uso da calcolare ai sensi dell'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del D.P.R. 380/2001"*;
 - al comma 5 dello stesso articolo 21-bis, inoltre, si prevede che *"L'insediamento*

o l'ampliamento di attività ricettive alberghiere e complementari, di medie strutture commerciali con superficie di vendita superiore a 1.000 mq e di grandi strutture di vendita è subordinato all'individuazione, nell'ambito del territorio comunale, della dotazione di parcheggi pubblici previsti dalla legge e dagli strumenti urbanistici comunali vigenti. Tale dotazione potrà essere oggetto di monetizzazione oppure essere conseguita anche con la stipula di convenzioni con parcheggi esterni pubblici o privati, che prevedano posti espressamente riservati alla specifica attività, secondo le indicazioni dell'Amministrazione comunale”.

Premesso ancora che

- in data 10 luglio 2017, la Camera di Commercio di Venezia ha deliberato l'alienazione del complesso immobiliare che ne ospitava la sede, situato in Calle Larga XXII Marzo, nel Sestiere di San Marco a Venezia, per un prezzo a base d'asta di € 45.000.000.;
- il complesso, di quasi 5.000 mq, è costituito da diverse unità edilizie di origine prevalentemente novecentesca ed è stato dichiarato d'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs 42/2004 con provvedimento del 15 aprile 2010 della Direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto;
- in seguito a procedura di evidenza pubblica, dopo il rilascio della necessaria autorizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo e la rinuncia al diritto di prelazione da parte del Comune di Venezia, in data 15 novembre 2017 la Camera di Commercio ha aggiudicato il bene alla società Marzo Hotel S.r.l., al prezzo di € 64.125.000, con un rialzo superiore al 40% dell'importo a base d'asta;
- il 12 giugno 2019, con prot. 169129, la Società Marzo Hotel S.r.l. ha presentato al SUAP richiesta di permesso di costruire per "Manutenzione ordinaria e straordinaria con cambio d'uso a turistico-ricettivo" degli immobili in esame;
- in ottemperanza alle nuove disposizioni urbanistiche comunali, intervenute nel periodo di svolgimento della procedura di gara per la vendita dei beni, la Società Marzo Hotel S.r.l. quantificava in € 1.350.650,58 l'importo del contributo straordinario ex art. 16, comma 4, lettera d-ter, DPR 380/2001, da corrispondere al Comune per il rilascio della deroga alle destinazioni d'uso da parte del Consiglio comunale, ai sensi del già citato art. 21-bis, comma 2, delle NTA della VPRG per la Città Antica;
- con nota prot. 291582 del 22 giugno 2021, depositata nel fascicolo informatico, il Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni immobili ha attestato la congruità dell'importo del contributo straordinario proposto;

Vista la nota prot. 250735 del 7 giugno 2022 (**Allegato 1**), con cui la Società Marzo Hotel S.r.l., con riferimento al progetto presentato, evidenzia, tra l'altro, che:

- "l'elevato importo ottenuto dalla Camera di Commercio da parte della Società era giustificato dal fatto che l'edificio potesse essere destinato a uso alberghiero secondo i regolamenti in vigore all'epoca, senza particolari vincoli edilizi, nel rispetto comunque della tutela culturale. Tale importo sarebbe stato irraggiungibile e totalmente ingiustificato se l'edificio avesse dovuto rimanere ad uso ufficio; tanto che in sede di bando di vendita la CCIAA dava atto di aver ottenuto l'autorizzazione del Ministero dei beni culturali per il cambio di destinazione d'uso da direzionale a

turistico-ricettivo, con un'aspettativa, quindi, di congruità del corrispettivo offerto, rispetto agli usi allora assentibili”;

- la concomitanza fra la procedura di gara per l'alienazione dell'immobile e la variazione delle norme urbanistiche da parte del Comune non ha consentito alla Società di condividere il progetto in quella fase con tutte le autorità competenti;
- il progetto proposto è coerente con i criteri per il rilascio della deroga contenuti nelle norme urbanistiche approvate dal Consiglio comunale (art. 21-bis, comma 2);

Dato atto inoltre che

- con la stessa nota prot. 250735 del 7 giugno 2022, la Società Marzo Hotel S.r.l. propone di rendere disponibile alla Città di Venezia – oltre a quanto dovuto per gli oneri concessori ordinari e per la monetizzazione dei parcheggi – una somma di € 10.000.000,00, comprensiva dell'importo dovuto ai sensi dell'art. 16, comma comma 4, lettera d-ter, DPR 380/2001;
- il progetto prevede la realizzazione di una struttura ricettiva alberghiera 5 stelle lusso di 43 camere, con spazi commerciali, pubblici esercizi e spazi espositivi aperti al pubblico ai piani terra, primo e secondo dei vani storici monumentali prospicienti Calle Larga XXII Marzo (ex Sala Borsa ed ex Caffetteria);
- con provvedimento del 28 settembre 2017, depositato nel fascicolo informatico, il Ministero dei beni culturali ha autorizzato la Camera di Commercio all'alienazione del bene, precisando, fra l'altro, che *“non saranno consentite suddivisioni o frammentazioni degli spazi interni che non rispettino, ovvero non recuperino adeguatamente, l'originaria articolazione (...). L'inserimento degli impianti tecnologici e di adeguamento strutturale dovrà assicurare l'integrità del bene, limitando al massimo demolizioni o rotture” (...); le modalità di fruizione pubblica saranno quelle consentite dalle destinazioni d'uso espositiva museale, direzionale, residenziale e commerciale dell'immobile; la destinazione d'uso ricettiva è da ritenersi ammissibile solo a condizione che non comporti la frammentazione degli spazi e un impatto notevole per le installazioni tecnologiche e impiantistiche...”*;

Considerato che

- si tratta di un complesso che, per i caratteri monumentali degli spazi interni e per i vincoli posti alle trasformazioni dallo stesso Ministero, risulta inidoneo ad un'eventuale trasformazione ad uso residenziale e che, per gli stessi motivi e tenuto in particolare conto delle elevate dimensioni del compendio, risulta altresì difficilmente fruibile per lo svolgimento di attività diversa da quella ricettiva, con conseguente elevato rischio che lo stesso rimanga dismesso per molti anni con grave deperimento conservativo di un edificio storico di pregio architettonico e d'interesse culturale;
- la somma proposta dalla società con nota prot. 250735 del 7 giugno 2022 risulta oggettivamente idonea a presidiare le ragioni di pubblico interesse come declinate dall'art. 21 bis delle Norme tecniche di attuazione (NTA). In particolare, la somma offerta garantisce alla città la disponibilità di una provvista di sensibile entità economica tanto da risultare immediatamente idonea a consentire la concreta implementazione dei programmi di opere e servizi anche oggetto di approvazione da parte del Consiglio comunale;
- gli introiti derivanti dall'intervento garantiscono, infatti, all'amministrazione l'incameramento di risorse aggiuntive destinabili all'immediata ed efficace

- valorizzazione socioeconomica del tessuto cittadino;
- la proposta appare coerente, sotto molteplici aspetti, con i criteri per la concessione della deroga approvati dal Consiglio comunale (art. 21-bis, comma 2, delle NTA), come puntualmente evidenziato nella citata nota prot. 250735 del 7 giugno 2022 della Società Marzo Hotel S.r.l.. In particolare, con riferimento ai singoli criteri si rileva quanto segue:
 1. *Qualità delle strutture e alta gamma dei servizi offerti.* Il progetto propone una struttura ricettiva alberghiera di alto livello (5 stelle lusso), di dimensioni contenute (43 camere), con servizi d'eccellenza, tra cui un ristorante stellato Michelin, bar, spa, spazi espositivi. Nella corte interna saranno presenti servizi anche aperti al pubblico. Il progetto di recupero degli edifici è stato sviluppato in accordo con la Soprintendenza, che ha già rilasciato l'autorizzazione alla realizzazione degli interventi sotto il profilo della tutela del bene culturale (art. 21 del D.Lgs 42/2004), nonché parere favorevole endoprocedimentale sotto il profilo paesaggistico (art. 147 del D.Lgs 42/2004). La proprietà prevede un investimento complessivo il restauro e la trasformazione degli immobili di € 25.000.000;
 2. *Specifica localizzazione nell'ambito del centro storico.* L'intervento si colloca in una zona molto centrale e di grande prestigio della città, in prossimità di piazza San Marco, ricca di attività commerciali di alta gamma legate, in particolare, al mondo della moda;
 3. *Capacità di innescare processi di riqualificazione degli spazi pubblici circostanti.* L'attribuzione di una nuova funzione di alto livello alla sede ormai abbandonata della Camera di Commercio, appare indispensabile per preservare la qualità e il decoro del contesto in cui è inserita. Inoltre, le risorse messe a disposizione della città nell'ambito dell'intervento potranno contribuire in maniera determinante alla valorizzazione del contesto urbano;
 4. *Uso razionale ed unitario degli immobili.* Trattandosi di un'unica struttura alberghiera, sarà mantenuto l'uso unitario delle diverse unità edilizie tra loro collegate, precedentemente garantito dalla presenza della Camera di Commercio;
 5. *Impatto occupazionale e indotto economico.* La Società prevede di avvalersi prevalentemente di imprese e artigiani locali per l'esecuzione degli interventi, il cui importo, come si è detto, è stimato in € 25.000.000, e di creare circa 120 nuovi posti di lavoro stabili per tutto l'anno per i cittadini veneziani, senza chiusura stagionale;
 6. *Entità del contributo straordinario.* L'importo del contributo straordinario ex art. 21-bis, comma 2, delle NTA della VPRG per la Città Antica (art. 16, comma 4, lettera d-ter, DPR 380/2001) è assorbito dal maggiore importo, molto elevato, offerto alla città dal proponente;

Vista la "Relazione tecnica" del progetto di "Manutenzione ordinaria e straordinaria e cambio d'uso a turistico ricettivo" del Complesso ex Camera di Commercio (pratica SUAP prot. 169129 del 12 giugno 2019), allegata alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato 2**), che illustra in sintesi i contenuti del progetto in esame;

Vista

- la nota della Soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio prot. 18649 del 22 novembre 2018 (registrata al prot. comunale 250735 del 7 giugno 2022) avente ad

oggetto "Autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.Lgs 42/2004 e parere endoprocedimentale finalizzato al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del D.Lgs 42/2004 con procedura semplificata";

- l'autorizzazione paesaggistica prot. 80532 del 14 febbraio 2019 rilasciata dalla Direzione comunale competente,

entrambe depositate nel fascicolo informatico;

Ritenuto, per i motivi sopra espressi, che sussistano le condizioni d'interesse pubblico per il rilascio della deroga di cui all'art. 21-bis, comma 2, delle NTA della Variante al PRG per la Città Antica;

Visto

- il parere di regolarità tecnico-amministrativa espresso dal Dirigente del Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;
- il parere di regolarità contabile espresso dal Direttore dell'Area Economia e Finanza, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

Visto il parere contrario della Municipalità di Venezia Murano e Burano, espresso ai sensi dell'art. 23 dello Statuto comunale e dell'art. 6 del Regolamento delle Municipalità, e le controdeduzioni formulate dagli uffici comunali competenti (vedi allegati);

Sentite le commissioni competenti;

DELIBERA

- autorizzare, per i motivi riportati in premessa, ai sensi dell'art. 21-bis, comma 2, della V.PRG per la Città Antica, la destinazione d'uso ricettiva per il complesso immobiliare dell'ex Camera di Commercio in Calle XXII Marzo, San Marco 2032 e altri civici, come da pratica SUAP prot. 169129 del 12 giugno 2019;
- dare atto che la presente delibera interviene unicamente sotto il profilo della destinazione d'uso degli immobili, demandando agli uffici comunali competenti qualsiasi altra valutazione in merito alla compatibilità dei progetti presentati con le norme urbanistiche e regolamentari vigenti;
- stabilire che l'efficacia della presente espressione favorevole è risolutivamente condizionata al versamento, nelle forme e nei modi dovuti, dell'importo offerto di € 10.000.000 (diecimilioni), da corrispondere in un'unica soluzione al ritiro del permesso di costruire, comprensivo del contributo straordinario di euro 1.350.650,58 ex art. 21-bis, comma 2, delle NTA della VPRG per la Città Antica (art. 16, comma 4, lettera d-ter, DPR 380/2001), fermo restando l'obbligo di versare i contributi di costruzione ordinari e l'importo dovuto a titolo di monetizzazione dei parcheggi (art. 21-bis, comma 5, delle NTA della V.PRG per la Città Antica) calcolato nei modi stabiliti dalla delibera di Consiglio comunale n. 94/2020;
- incaricare l'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile degli adempimenti conseguenti all'approvazione del presente provvedimento.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa né diminuzione di entrata.

ALLEGATI

- **Allegato 2 Relazione tecnica** (impronta:
51FF27D1F6ACB8E7EE7EFA8B4BB8DCA9BF3F7A0150DAB997C960721C47F34C7E)
- **Allegato 1 Nota pg 250735 2022** (impronta:
CBF607290DBB7915257CBB434534FD74B9B296DA5C9B006B9950989834AD2164)
- **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA** (impronta:
FB07256AF33F60B19995C084EEE9556D7D9A48319CB40B56F602785BD7090375)
- **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE FIRMATO DIGITALMENTE** (impronta:
D8FF5E2D62DFCD3B336F8009E6359423F59D00A034926A51B1CA2050F8BAD296)
- **Parere Municipalità** (impronta:
028B3540A27C7A7A43CD99BAD3DF6E9E8EDE018BA398A59A7D9E888A7109B4AA)
- **Allegato emendamenti presentati** (impronta:
0F6B2AB1D2CD9C252CAE92F473544D996A1A7E623E6DB0D74C6DBD8B23E78162)
- **Parere regolarità tecnica emendamento** (impronta:
8AF6791B7079EC5BFD6A4D524E551C76B122581080C6E3049201A2B09724FAB1)
- **Parere regolarità contabile emendamento** (impronta:
4EEA637B3F7179540ECFDF94E2FB8CFFB1713F4615F40C4E405556014A20DBAF)
- **Controdeduzione parere Municipalità** (impronta:
8C9D4F5BF088D3D6F3BDEAB11F0F7030FB25BD606E235040C280099E26028060)

(Proposta di deliberazione n. 2022/1065 del 04/11/2022)

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto con firma digitale ai sensi degli artt. 20 e 21 e seg. D.Lgs. 82/2005.

Il Vice Segretario Generale Aggiunto
RAFFAELE PACE

Il Presidente
ERMELINDA DAMIANO