


**Deliberazione n.11 del 09/03/2023 del CONSIGLIO COMUNALE**

**Oggetto:** Riqualficazione dell'ex-Istituto delle Canossiane alla Giudecca con la realizzazione di un compendio residenziale. Variante n. 59 al Piano degli Interventi (VPRG per la Città Antica). Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione.

L'anno 2023 il giorno 09 del mese di marzo 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 dott. FRANCESCO VERGINE. La 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		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		Sambo Monica	<b>31</b>	<b>6</b>	

Il Consiglio approva con il seguente esito:

Favorevoli n. 19: Bazzaro Alex, Brunello Riccardo, Canton Maika, Casarin Barbara, D'Anna Paolino, Damiano Ermelinda, De Rossi Alessio, Gavagnin Enrico, Gervasutti Nicola, Giusto Giovanni, Muresu Emmanuele, Onisto Deborah, Rogliani Francesca, Romor Paolo, Scarpa Alessandro, Senno Matteo, Tagliapietra Paolo, Visentin Chiara, Zingarlini Francesco

Contrari n. 11: Baglioni Alessandro, Bettin Gianfranco, Fantuzzo Alberto, Martini Giovanni Andrea, Rosteghin Emanuele, Saccà Giuseppe, Sambo Monica, Ticozzi Paolo, Tonon Cecilia, Trabucco Gianluca, Visman Sara

Astenuti n. 1: Gasparinetti Marco

Non Votanti n. 0

**Oggetto: Riqualificazione dell'ex-Istituto delle Canossiane alla Giudecca con la realizzazione di un compendio residenziale. Variante n. 59 al Piano degli Interventi (VPRG per la Città Antica). Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione.**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente;

**Premesso** che con delibera del Consiglio comunale n. 22 del 14 aprile 2022 è stata adottata la Variante n. 59 al Piano degli Interventi (VPRG per la Città Antica), ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, relativa alla "Riqualificazione dell'ex Istituto delle Canossiane alla Giudecca con la realizzazione di un compendio residenziale", come da proposta presentata dalla Società Cloister srl, proprietaria del complesso edilizio;

**Dato atto** che

- la Variante, completa di tutti gli allegati, è stata depositata in visione al pubblico per 30 giorni consecutivi, dal 16 maggio 2022 al 15 giugno 2022;
- durante il periodo di deposito e nei successivi 30 giorni, dal 15 giugno al 15 luglio 2022, chiunque poteva presentare osservazioni;
- in tale periodo e fino alla data di protocollo della presente delibera è pervenuta, oltre i termini stabiliti, una sola osservazione, assunta a protocollo generale n. 387951 del 1° settembre 2022, da parte della stessa Società Cloister srl;

**Visto** il documento "Controdeduzioni alle osservazioni", allegato alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale **(Allegato 1)**;

**Visto** il "Documento di Variante Urbanistica", allegato alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale **(Allegato 2)**, che sostituisce l'omonimo documento allegato alla delibera di adozione, modificato in accoglimento dell'osservazione presentata, secondo le indicazioni contenute nel documento di controdeduzioni alle osservazioni (Allegato 1);

**Dato atto** che, come stabilito dalla delibera di Consiglio comunale n. 22 del 14 aprile 2022 di adozione della variante, la società Cloister srl:

- ha sottoscritto, in data 15 novembre 2022, l'atto d'obbligo con cui si impegna a non

utilizzare i beni come strutture ricettive complementari (anche se compatibili con la destinazione residenziale) o a fini di locazione turistica, per dieci anni dalla conclusione dei lavori di recupero dell'intero complesso, come da certificazione notarile depositata nel fascicolo informatico;

- ha versato nelle casse comunali il deposito cauzionale di €. 210.000,00 (reversale n. 64188/2022 del 15 novembre 2022), a garanzia dell'importo dovuto a titolo di contributo straordinario;

**Vista** la Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";

**Visto** il parere di regolarità tecnico-amministrativa espresso dal Dirigente del Settore Urbanistica e Accordi di pianificazione e 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 delle Municipalità competenti espresso ai sensi dell'art. 23 dello Statuto comunale e dell'art. 6 del Regolamento delle Municipalità (vedi allegato);

**Sentite** le commissioni consiliari competenti;

**Ritenuto che**

**- le ipotesi di estendere a 15 anni, se non addirittura a tempo indeterminato, il periodo di validità degli obblighi stabiliti dalla scheda urbanistica in merito all'uso del compendio per strutture ricettive complementari compatibili con la residenza o per locazione a fini turistici, siano state già adeguatamente dibattute in sede di adozione della variante, ritenendone inopportuno l'accoglimento anche in base alle valutazioni allora espresse dall'avvocatura civica;**

**- infatti, il periodo di 10 anni di validità del vincolo stabilito dalla scheda urbanistica appare equilibrato e coerente con gli obiettivi dell'amministrazione di salvaguardia della funzione residenziale, senza risultare vessatorio nei confronti del privato richiedente;**

**- ciò senza considerare che l'amministrazione ha oggi la possibilità di disciplinare in termini generali il tema dell'uso delle abitazioni per la locazione turistica, come stabilito dall'art. 37-bis della recente legge 15 luglio 2022, n. 91.**

**- per quanto riguarda il recepimento dell'osservazione pervenuta dalla proprietà e le conseguenti integrazioni alla scheda urbanistica (con la possibilità di realizzare vani tecnici e impianti interrati e la vasca esterna), essi non favoriscano in alcun modo la futura trasformazione turistica dell'insediamento, essendo la destinazione d'uso residenziale esclusiva e inequivocabilmente stabilita dalla stessa scheda urbanistica, modificabile solamente dal Consiglio Comunale con nuova variante al Piano degli Interventi;**

- sia comunque utile ed opportuno prevedere, analogamente a quanto avviene per gli interventi in terraferma, che qualsiasi eventuale futuro danno agli impianti e vani tecnici interrati, derivante da allagamenti, resti sotto l'esclusiva responsabilità del richiedente, dei suoi aventi causa e dei futuri proprietari, con esclusione di qualsiasi possibile coinvolgimento dell'Amministrazione comunale o altri soggetti pubblici competenti;

### DELIBERA

- esprimersi sulle osservazioni pervenute come da documento "Controdeduzioni alle osservazioni" allegato alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale **(Allegato 1)**;
- approvare la Variante n. 59 al Piano degli Interventi, adottata con Delibera di Consiglio comunale n. 22 del 14 aprile 2022, con le modifiche conseguenti all'accoglimento delle osservazioni, come da "Documento di Variante Urbanistica" allegato alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale **(Allegato 2)**, che sostituisce integralmente l'omonimo documento allegato alla delibera di adozione;
- disporre che l'importo del contributo straordinario sia definitivamente introitato nelle casse comunali entro 30 giorni dall'approvazione della presente delibera;
- **disporre che, prima del rilascio dei titoli edilizi, la proprietà presenti al Comune un nuovo atto d'obbligo, regolarmente registrato e trascritto nei registri immobiliari ai sensi dell'art. 2645 quater del Codice Civile, con il quale rinuncia, per se e per i suoi aventi causa, a qualsiasi futura pretesa di risarcimento danni nei confronti del Comune di Venezia e di ogni altro ente competente, in caso di allagamenti degli impianti e dei vani tecnici interrati e si impegna ad inserire tale clausola in qualsiasi futuro atto di compravendita, locazione o comunque riguardante altri diritti reali relativi agli immobili facenti parte del compendio;**
- incaricare l'Area Sviluppo del Territorio e Città sostenibile di ogni adempimento necessario al perfezionamento del presente provvedimento.

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

**ALLEGATI**

- **Allegato 1 controdeduzioni** (impronta: DF929DE2A62F38BCDB6A1B1EEA1F34A48E270C1061F427F858C15AAEA063FB35)
- **Allegato 2 documento di variante urbanistica** (impronta: F2FF9ED087CA92E5CE29D031B50EF898DE2459EF2F8BC17A9CDEA05926B93CF4)
- **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA** (impronta:

**BDFC4BD0881F81439ACD5E07BFBAFF8DD9B4780FAAB020BE98241200AA4548E3)**  
- **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE FIRMATO DIGITALMENTE** (impronta:  
**D12BB2A5E1F3B413C8F3FEE0524B9AAE1652BA85C61341DF7D90A824004C63D8)**  
- **Parere Municipalità** (impronta:  
**55C7FB881EF8BC93DE0089B9D96EE4728B4B1C59C59252538CD030795836E6F5)**  
- **Allegato emendamenti presentati** (impronta:  
**65F8D5BCCC05426AA9DD44920431B593B82DD786B92B83B0826D2D1838BF97C1)**  
- **Allegato pareri di regolarità** (impronta:  
**4EC2FD7D2AC14DDD94279F1D60F8F0E553AAE0AFF2533E5BC1BD25A75018F8E5)**

(Proposta di deliberazione n. 2022/1075 del 22/11/2022)

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  
FRANCESCO VERGINE

La Presidente  
ERMELINDA DAMIANO