


Deliberazione n.28 del 25/05/2023 del CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici per il restauro e l'ampliamento dell'edificio in proprietà di IVE, ubicato in via Pepe. Sussistenza dell'interesse pubblico, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001.

L'anno 2023 il giorno 25 del mese di maggio 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 Segretario Generale dott.ssa SILVIA ASTERIA.

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			
	X	Gavagnin Enrico	X		Sambo Monica	Pres.	Ass.	
						31	6	

* Consigliere collegato da remoto

Il Consiglio approva con il seguente esito:
Favorevoli n. 21 : Bazzaro Alex, Brunello Riccardo, Canton Maika, Casarin Barbara, D'Anna Paolino, Damiano Ermelinda, De Rossi Alessio, Gervasutti Nicola, Giusto Giovanni, Muresu Emmanuele, Onisto Deborah, Pea Giorgia, Reato Aldo, Rogliani Francesca, Romor Paolo, Scarpa Alessandro, Senno Matteo, Tagliapietra Paolo, Tonon Cecilia, Visentin Chiara, Zingarlini Francesco
Contrari n. 0
Astenuti n. 10 : Baglioni Alessandro, Fantuzzo Alberto, Gasparinetti Marco, Martini Giovanni Andrea, Rosteghin Emanuele, Saccà Giuseppe, Sambo Monica, Ticozzi Paolo, Trabucco Gianluca, Zanatta Emanuela
Non Votanti n. 0

Oggetto: Permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici per il restauro e l'ampliamento dell'edificio in proprietà di IVE, ubicato in via Pepe. Sussistenza dell'interesse pubblico, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Su proposta dell'Assessore all'Urbanistica e Ambiente e Città Sostenibile

Premesso che:

- L'edificio ricade all'interno del perimetro della Variante al P.R.G. per il centro storico di Mestre, approvata con D.G.R.V. n. 2572/1997, che ha assunto efficacia di Piano degli Interventi (P.I.), per le parti compatibili con il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), divenuto efficace dal 15.11.2014;
- La suddetta Variante al P.R.G. individua cinque piani di recupero nella zona "Fornaci da Re", che si pongono lo scopo di recuperare a prevalente uso pubblico gli edifici ottocenteschi, ricavando nel contempo una piazza che si affaccia sull'area del Canal Salso; in particolare il piano di recupero dell'immobile in questione prevede il restauro del corpo di fabbrica principale e la demolizione delle superfetazioni collocate a sud-ovest per ricavare un'area pedonalizzata;
- Il fabbricato ed il relativo scoperto, di proprietà del Comune di Venezia, sono stati oggetto di Decreto del Direttore Regionale per i beni culturali e paesaggistici del Veneto del 14.12.2009, che ne ha dichiarato l'interesse culturale ai sensi dell'art. 12 del D.Lgs. 42/2004, in quanto importante esempio di archeologia industriale e testimonianza dell'insediamento produttivo denominato "Fornaci Da Re";
- Con deliberazione di Consiglio Comunale n. 127 del 25.10.2010 l'edificio pubblico è stato inserito nel piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del Comune (di cui all'art. 58 del D.L. 112/2008), ed è stato interessato dalla variante al P.R.G. (ai sensi dell'art. 35 della L.R. n.

11/2010), che ne ha ammesso il cambio della destinazione d'uso da "Aree per attrezzature di interesse comune - 18 Sale riunioni, mostre ecc...." a "Commerciale";

- Il 15.03.2016 l'immobile è stato trasferito a La Immobiliare Veneziana s.r.l. - IVE - (società partecipata del Comune, socio di maggioranza al 99,52%), il cui Statuto prevede che operi nell'ambito degli obiettivi ed indirizzi dell'Amministrazione Comunale, con lo scopo di intervenire sui problemi della tensione abitativa, della riqualificazione urbana, del rilancio e riconversione delle aree industriali dismesse, della carenza di infrastrutture urbane e di servizio, anche attraverso l'acquisto o la vendita di immobili;
- Recentemente è stato oggetto di preliminare di compravendita, come indicato nel bilancio dell'esercizio al 31.12.2021 di IVE, ad una ditta che intende destinarlo a spazio commerciale privato aperto al pubblico;

Considerato che è stata presentata da IVE istanza di permesso di costruire per il restauro e l'ampliamento dell'edificio, in deroga al P.I., con nota Prot. Gen. n. 303418 del 06.07.2022, che prevede:

- il restauro e risanamento conservativo del corpo di fabbrica principale, interessato dal vincolo culturale, con cambio d'uso da residenziale a commerciale di mq 70,84;
- l'ampliamento di mq 98,04 di superficie lorda di pavimento, che si configura, per la maggior parte, come la nuova costruzione di un magazzino commerciale, collocato a ridosso degli edifici esistenti confinanti;
- il mantenimento e la ristrutturazione delle superfetazioni esistenti sul lato sud-ovest, destinate a locale tecnico, che non trova spazio all'interno dell'edificio principale, alla luce delle esigenze dell'attività commerciale;

Considerato inoltre che è stata acquisita l'autorizzazione condizionata della Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna, ai sensi dell'art. 21 del D. Lgs. 42/2004 - Codice dei beni culturali e del paesaggio-, Prot. n. 21331 del 07.12.2022;

Visto che:

- l'edificio versa in pessimo stato conservativo soprattutto per la precarietà strutturale, testimoniata dalla lamiera grecata di alluminio in copertura, con la funzione di scaricare la struttura lignea dal peso delle tavole e coppi in cotto, e dall'opera provvisoria di sostegno a ridosso delle pareti laterali, volta a garantire il mantenimento delle strutture lignee del solaio e della copertura in corrispondenza della testa delle travi (in evidente stato di degrado);
- la ristrutturazione dei vani accessori esterni ed il loro ampliamento, permettendo il ricavo di un magazzino e di un locale tecnico, sono interventi imprescindibili dal restauro del corpo di fabbrica principale, in quanto trattasi di locali necessari all'attività commerciale;
- l'attività, che andrà ad insediarsi, è caratterizzata da ampi spazi espositivi di beni di produzione artigianale ed industriale, anche piuttosto ingombranti, tant'è che il progetto destina quasi tutti i locali dell'edificio ad esposizione merce.

Rilevato che:

l'art. 14 del D.P.R. 380/2001, così come modificato dalla L. n. 120/2020, norma in materia di permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici;

- al comma 1 dell'art. 14 il permesso di costruire è rilasciato in deroga agli strumenti urbanistici generali per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico;
- l'edificio si configura sostanzialmente come edificio pubblico, in quanto proprietà di IVE, i cui soci sono il Comune di Venezia al 99,52% e l'Azienda Veneziana della Mobilità S.p.A. -AVM- al 0,48%, quest'ultima dotata di un unico socio, corrispondente al Comune di Venezia;
- al comma 3 dell'art. 14 è precisato che la deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizi, di altezza e di distanza tra fabbricati di cui alle norme di

attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, nonché le destinazioni d'uso ammissibili.

Dato atto che la deroga agli strumenti urbanistici, descritta nella Relazione Tecnica (Allegato 2 alla presente deliberazione), consiste nella nuova costruzione di un magazzino e nella ristrutturazione/ampliamento dei manufatti esistenti esterni al corpo di fabbrica principale, in assenza di piano di recupero ed in difformità al P.I., che prevede la realizzazione della piazza e la demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni;

Considerato che è venuto meno l'interesse per l'Amministrazione di realizzare la piazza, prevista nei Piani di Recupero, considerati i ravvicinati spazi pubblici ricavati lungo via Costa in attuazione della Variante al P.R.G. per la riqualificazione urbanistica dell'area di Altobello e del Contratto di quartiere II di Altobello, con particolare riferimento all'ampliamento di piazza Madonna Pellegrina e alla pedonalizzazione di via Costa e delle strade di collegamento con piazza Barche (via Fedeli e via Giotto);

Ritenuto sussistere l'interesse pubblico per le seguenti motivazioni:

- l'importanza e l'urgenza di eseguire un intervento di restauro e risanamento conservativo nell'edificio di pregio storico-architettonico, il cui stato conservativo è precario, soprattutto strutturalmente;
- il perseguimento dell'obiettivo principale del piano di recupero all'interno della Variante al P.R.G. per il centro storico di Mestre, rappresentato dal recupero dei tre edifici ottocenteschi inseriti al suo interno;
- la rigenerazione urbana del contesto edilizio in cui si colloca, che include la sistemazione dell'area limitrofa, già interessata dal piano di recupero approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 32 del 31.01.2011;

Visto inoltre che è prevista la corresponsione del contributo straordinario ai sensi del comma 4, lett. d-ter, dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, quantificato in euro 635,81, determinato dalla differenza tra il valore dell'immobile a seguito del rilascio del permesso di costruire in deroga ed il valore iniziale dello stesso (Appendice all'Allegato 2 alla presente deliberazione);

Ritenuto altresì che le suddette opere rientrino nelle fattispecie previste dal comma 1 dall'art. 14 del D.P.R. 380/2001 in quanto trattasi di un intervento di restauro e ampliamento di un edificio pubblico, con finalità di rigenerazione urbana e di valorizzazione di un immobile storico;

Visti gli allegati, facenti parte integrante e sostanziale del presente provvedimento, così contraddistinti:

- Elaborato P. di C. in deroga (Allegato 1);
- Relazione Tecnica (Allegato 2);
- Elaborato di sintesi illustrativo del P. di C. in deroga (Allegato 3);

Atteso inoltre che:

la presente deliberazione non comporta riflessi finanziari;

Vista:

la Legge Regionale 11/2004 e ss.mm.ii. e il D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;

Visto

- il parere di regolarità tecnico-amministrativa espresso dal Direttore di Area Sviluppo del Territorio e Città sostenibile, per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;
- il parere favorevole di regolarità tecnica espresso dal Dirigente del Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili della Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali – Area Economia e Finanza;
- il parere di regolarità contabile espresso dal Direttore dell'Area Economia e Finanza, per quanto di competenza, 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;

DELIBERA

di prendere atto che la richiesta di permesso di costruire del 06.07.2022 Prot. Gen. n. 303418 di IVE per il restauro e l'ampliamento dell'edificio in via Pepe, deroga per le motivazioni esposte in premessa al vigente Piano degli Interventi (Variante al P.R.G. per il centro storico di Mestre, approvata con D.G.R.V. n. 2572/1997) e che per l'attuazione del progetto è necessario provvedere al rilascio del permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.;

di rilevare per l'intervento in esame, la sussistenza di evidenti ragioni di interesse pubblico in quanto trattasi del restauro e ampliamento di un edificio pubblico di particolare pregio storico-architettonico, con le finalità di rigenerazione urbana e recupero urbano dell'insediamento, così come illustrato in premessa e riportato nella documentazione allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale:

- Elaborato P. di C. in deroga (Allegato 1);
- Relazione Tecnica (Allegato 2);
- Elaborato di sintesi illustrativo del P.di C. in deroga (Allegato 3);

di stabilire che per gli effetti del rilascio del permesso di costruire in deroga non saranno più applicabili le norme del Piano degli Interventi non compatibili con il progetto dello stesso Permesso di Costruire in deroga rilasciato;

di dare atto è prevista la corresponsione del contributo straordinario ai sensi del comma 4, lett. d-ter, dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001, quantificato in euro 635,81, determinato dalla differenza tra il valore dell'immobile a seguito del rilascio del permesso di costruire in deroga ed il valore iniziale dello stesso;

di demandare alla Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile, Settore Sportello Unico Edilizia, l'applicazione del presente provvedimento nei procedimenti di carattere edilizio in corso istruttorio e di svolgere tutte le attività necessarie al rilascio del Permesso di costruire in deroga ai sensi de comma 1 dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa, né diminuzione di entrate.

- ALLEGATI**
- **Allegato 1 Elaborato P di C in deroga** (impronta:
5656911F6AA9DD727DC11644112BB7DB600287C0DEE3970BD8A1DE937C498234)
 - **Allegato 2 Relazione Tecnica** (impronta:
A4B717FF69785448E2698F3F0BCF691B9615BA24275DA6645439A53B285B9063)
 - **Allegato 3 Elaborato di sintesi illustrativo del P di C in deroga** (impronta:
C3F1CF1EDD9DEFAA8625979CE1D63D55C2E89695D7792A905332998694DB3713)
 - **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA** (impronta:
18404A9AC04E43036DAA4D270028FE4340AE0B4A84F6FC4A26ECBFB334D02DF7)
 - **PARERE TECNICO** (impronta:
5946052DCB8E17D53233DD0D781A002C70BC7175B48F3390A47FAF3ACEAD24E3)
 - **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE FIRMATO DIGITALMENTE** (impronta:
0F072424675555B3107971066EDB0F1725D072D2F329C9D17A7BF6A30D0483CD)
 - **Deliberazione 07 del 19 Apr 2023** (impronta:
80CEB4EE980235A15D1879FE8E3EE800716BA61463604A79BC291A33CFEBB72A)

(Proposta di deliberazione n. 2023/1010 del 08/02/2023)

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 Segretario Generale
SILVIA ASTERIA

La Presidente
ERMELINDA DAMIANO