



Area Sviluppo del Territorio e Città sostenibile
Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale 2

Annullamento del tipo d'intervento codificato "1 - Restauro" relativo ad un edificio di proprietà I.P.A.V. in via Asseggiano, ai sensi dell'articolo 63.6 delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi (NTSA della Variante al PRG per la Terraferma).



Vista aerea dell'ambito oggetto d'intervento, in via Asseggiano nei pressi del centro dell'omonimia località.

IL SINDACO

Dott. Luigi Brugnaro

ASSESSORE ALL'URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE

Dott. Massimiliano De Martin

DIRETTORE AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO E CITTA' SOSTENIBILE

Arch. Danilo Gerotto

DIRIGENTE SETTORE URBANISTICA E ACCORDI DI PIANIFICAZIONE

Arch. Vincenzo de Nitto

ALLEGATO B

Relazione illustrativa

INDICE

1. PREMESSE	pag. 03
2. DATI IDENTIFICATIVI IMMOBILE OGGETTO DI MODIFICA	pag. 04
3. PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE VIGENTE	pag. 06
4. CONSIDERAZIONI ISTRUTTORIE DETTAGLIATE	pag. 08
5. CONCLUSIONI	pag. 12

CITTA' DI
VENEZIA



Assessorato all'Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente

Assessore: Massimiliano de Martin

Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

Direttore: Danilo Gerotto

Dirigente: Vincenzo de Nitto



1. PREMESSE

FINALITA' DEL PROCEDIMENTO

Il presente procedimento amministrativo nasce dall'esigenza di aggiornare la cartografia dello strumento urbanistico operativo vigente, al fine di modificare, ai sensi dell'art. 63.6 delle NTSA della Variante al PRG per la Terraferma approvata con DGRV n. 3905 del 03/12/2004 e successiva DGRV n. 2141 del 29/07/2008, la definizione di intervento codificato imposto ad un fabbricato sito in Località Asseggiano, in via Asseggiano nn. 198-200, 30174 Chirignago-Zelarino (Venezia). L'elaborato "Allegato B - Relazione illustrativa" è redatto allo scopo di evidenziare gli aspetti tecnici e normativi che consentono di attuare la modifica alla categoria di trasformabilità dell'edificio tutelato. Tale modifica, nella fattispecie, consiste nell'annullamento del grado di protezione "1" (restauro) attribuito ad un immobile di proprietà di IPAV Istituzioni Pubbliche di Assistenza Veneziane, privo di interesse culturale.

ISTANZA DI PARTE

Il procedimento è attivato su istanza di parte: in data 23/06/2023 è pervenuta agli uffici dell'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile del Comune di Venezia, con nota PG 2023/301589, la richiesta di revisione della codifica dell'intervento posta sul fabbricato localizzato in località Asseggiano, affinché l'ente pubblico vigilato proprietario del suddetto immobile possa realizzare attraverso la sua valorizzazione i propri obiettivi generali di sviluppo e promozione di attività sociali, culturali, tecniche e amministrative necessarie per l'erogazione di servizi e prestazioni di natura socio assistenziale, socio-sanitaria, formativa e benefica, nonché di ogni altra azione finalizzata alla crescita e al rafforzamento della coesione sociale nel territorio in cui IPAV insiste.

QUADRO DI RIFERIMENTO NORMATIVO PRC

Il framework normativo è dettato dalle prescrizioni dell'art. 63.6 delle NTSA della VPRG per la Terraferma, ai sensi del quale "qualora, previa presentazione di adeguata documentazione redatta ai sensi del precedente art. 63.5, fosse dimostrata la totale trasformazione dell'edificio, avvenuta legittimamente prima della definizione dell'intervento codificato, il Consiglio Comunale, previo parere favorevole della Commissione Edilizia, può modificare o annullare il tipo di intervento codificato senza che ciò comporti variante al presente strumento urbanistico".

2. DATI IDENTIFICATIVI IMMOBILE OGGETTO DI MODIFICA

LOCALIZZAZIONE TERRITORIALE

Comune di Venezia (Località Asseggiano), via Asseggiano n. 198-200, 30174

DATI CATASTALI

NCEU Comune di Venezia, Fg. 178 (ex SEZ. F, Fg. 4), part. 35, sub. 11

Classamento: zona censuaria 9, categoria F/2 (unità collabente)

CARATTERISTICHE GENERALI

Tipologia edilizia: costruzione rurale con annessi rustici

Altezza edificio: n. 2 piani fuori terra

Destinazione d'uso storica: residenziale (precedente alla dichiarazione di unità collabente)

Aree di pertinenza: cortile



Estratto di mappa catastale della particella 35, censita al Foglio 178 del NCEU di Venezia (Fonte: visura SISTER)

Annullamento codifica d'intervento restauro fabbricato IPAV



Vista aerea inclinata dell'immobile oggetto di annullamento dell'intervento codificato (Fonte: elaborazione GIS)



Cono visuale di ripresa fotografica n. 1



Cono visuale di ripresa fotografica n. 1

3. PREVISIONI DELLO STRUMENTO URBANISTICO GENERALE VIGENTE

ZONA TERRITORIALE OMOGENEA C1

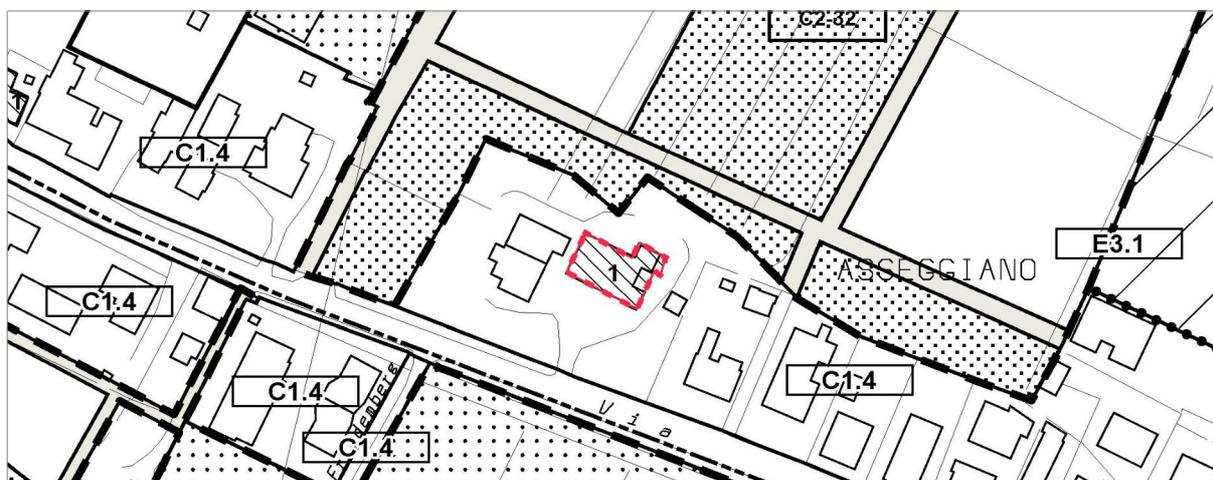
L'edificio oggetto di modifica è ubicato in ambito normato dal Piano degli Interventi (VPRG per la Terraferma) come ZTO C1, zona residenziale di completamento, ai sensi dell'art. 10 delle NTSA della Variante al PRG per la Terraferma. Sono queste le parti di territorio a bassa densità edilizia, sufficientemente definite, da completare con interventi edilizi e infrastrutturali. Nell'ambito di applicazione del Piano degli Interventi, si individuano le sottozone C1.1, C1.2, C1.3, C1.4 per le quali, di norma, l'intervento è diretto tramite singoli permessi di costruire o segnalazioni certificate di inizio attività.

SOTTOZONA C1.4

L'unità collabente di proprietà IPAV è sita in ambito normato dal Piano degli Interventi (VPRG per la Terraferma) come ZTO C1.4, zona residenziale di completamento, ai sensi dell'art. 11 delle NTSA della Variante al PRG per la Terraferma. In tali sottozone è consentito l'intervento diretto per tutti i tipi di intervento di cui all'art.7 delle NTGA e sono ammesse le destinazioni d'uso relative alla categoria della "Residenza" (A) nonché quelle di cui alle lettere E1, E2, E6 dell'art. 8.2 delle NTGA. Inoltre, per gli edifici esistenti alla data di adozione della vigente VPRG, con esclusione di quelli con tipo di intervento codificato e di quelli compresi in ambiti di applicazione delle modalità di ridisegno del paesaggio urbano di cui alle Tav. 13.2, è sempre ammessa la demolizione con ricostruzione di pari Sp anche se superiore a quella corrispondente al Uf della zona.

EDIFICIO CON TIPO DI INTERVENTO CODIFICATO - restauro "1"

L'immobile è individuato come edificio con intervento codificato di tipo "1" (restauro). Ai sensi dell'art. 64 delle NTSA, per restauro s'intende un intervento volto a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un'insieme sistematico di opere che, nel rispetto e valorizzazione del significato complessivo e degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, comprendendo il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso. Tali disposizioni si applicano a quegli edifici e manufatti che, avendo mantenuto forti elementi di identità legati alla loro origine e segni importanti dell'evoluzione del loro uso, contribuiscono in maniera determinante a ricollegare la città a momenti significativi della sua storia e della sua cultura.



Estratto "PI - Tav. 131a Zonizzazione" con focus sulle previsioni vigenti sul fabbricato oggetto del presente procedimento: sottozona C1.4; intervento codificato di tipo "1" (restauro)

Tra gli interventi diretti, quelli "codificati" riguardano gli edifici per i quali la Variante al PRG - e conseguentemente il PI - attribuisce e riconosce un pregio storico-testimoniale. Stando, infatti, al disposto del DPR 380/2001, art. 3 lett. c):

gli 'interventi di restauro e di risanamento conservativo', sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano anche il mutamento delle destinazioni d'uso purché con tali elementi compatibili, nonché conformi a quelle previste dallo strumento urbanistico generale e dai relativi piani attuativi. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Risulta pertanto chiaro che l'obiettivo che lo strumento urbanistico generale si propone per tali edifici sia la loro salvaguardia e valorizzazione, promuovendone il recupero funzionale e formale. Secondo tale prospettiva è importante sottolineare ancora una volta che si tratta di edifici e manufatti - vincolati e non ex lege - di particolare pregio architettonico o storico-testimoniale o che, per caratteristiche tipologiche e costruttive, rappresentano elementi significativi nella storia della Città e/o del paesaggio.

4. CONSIDERAZIONI ISTRUTTORIE DETTAGLIATE

APPOSIZIONE DEL TIPO DI INTERVENTO CODIFICATO

Con DCC n. 5 del 14/01/1995, il Comune di Venezia ha adottato la Variante al Piano Regolatore Generale della Terraferma ai sensi dell'art. 49 della LR 61/1985, approvata poi dalla Regione Veneto con DGRV n. 531 del 23/02/1998. Come si evince dalla documentazione allegata all'approvazione regionale del piano, rispetto all'allora vigente PRG approvato con DPR del 17/12/1962 (GU n. 51 del 22/02/1963), la Variante investiva unicamente il territorio comunale della Terraferma, intervenendo in particolare sulle seguenti tematiche: zonizzazione ai sensi della LR 61/1985; rilancio del settore della residenza, pubblica e privata; disciplina delle zone agricole in applicazione della LR 24/1985; tutela dei beni storico-artistici, nonché dell'ambiente; regolazione delle strutture ricettive all'aperto e del sistema delle cavane e degli ormeggi; adeguamento della cartografia, con utilizzo della CTRN a elaborazione grafica automatizzata. Uno dei maggiori propositi della Variante approvata con DGRV n. 531/98, assieme al tentativo di dare soluzione alla questione abitativa e adeguare tecnicamente la strumentazione urbanistica alla legislazione regionale, era proprio quello di creare un palinsesto per la salvaguardia dei valori ambientali e storico-testimoniali dei beni presenti sul territorio comunale. Come cita, infatti, l'Allegato A alla suddetta deliberazione in relazione agli edifici con tipo di intervento codificato:

Sono stati individuati 606 edifici o complessi edilizi da assoggettare ad intervento codificato visto l'interesse storico-testimoniale; per tali edifici la variante si propone la loro salvaguardia e valorizzazione, promuovendone il recupero funzionale e formale. L'intervento è diretto e di tre tipi: restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione con vincolo parziale. E' altresì ammesso l'aumento di volume a condizione che questo avvenga entro terra e che la nuova superficie non sia superiore al 50% della superficie di pavimento dell'edificio preesistente.

Attraverso analisi e ricognizioni effettuate in sede di redazione della Variante Generale, sono stati schedati i manufatti che presentassero caratteri e valori da preservare, classificandoli con specifici gradi di protezione. La schedatura degli edifici ha prodotto i due fascicoli di analisi nn. 38 e 39 "Indagine degli edifici e dei complessi edilizi di interesse storico della Terraferma", che fanno parte integrante della Variante al PRG approvata nel 1998. Nel fascicolo n. 38 sono contenute le schede degli edifici ubicati nei quartieri 10, 11, 12, 13 e 14, mentre nel fascicolo n. 39 quelle relative ai quartieri 15, 16, 17 e 18. Tali schede di analisi relative allo studio dell'interesse storico sono state prodotte a cavallo tra la fine degli anni Ottanta e l'inizio degli anni Novanta, precisamente dal 1988 al 1994.

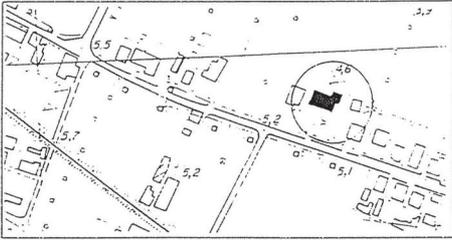
La scheda di indagine raccoglie i dati fisico-funzionali degli edifici rilevati, catalogandoli attraverso le seguenti voci:

- individuazione dell'edificio o degli edifici: su carta aerofotogrammetrica in scala 1:5.000;
- localizzazione: quartiere, numero progressivo edificio, località e indirizzo;
- presenza di vincoli: ex lege L. 1089/1939, L. 1497/1939 o L. 431/1985;
- datazione: catasto austriaco (1838-1841), austro-italiano (1846-1929), italiano (1930);
- tipologia edilizia: classificazione dell'edificio sulla base delle famiglie tipologiche;
- categoria funzionale attuale: attuale destinazione d'uso dell'edificio;
- stato di trasformazione: grado di permanenza dei caratteri storico-artistici;
- stato di conservazione: stato di degrado fisico;
- utilizzazione: grado di utilizzo dell'edificio (occupato, parzialmente occupato, non utilizzato);
- consistenza fisica: numero di piani dell'edificio;
- caratteri morfologici delle pertinenze esterne: presenza di parchi, giardini o cortili;
- note: altre informazioni generali (es. proposta di vincolo da parte della competente Soprintendenza).

Inoltre, la metodologia d'indagine impiegata prevedeva che i fabbricati oggetto di schedatura venissero documentati fotograficamente. Stando ai contenuti della Relazione allegata alla DCC n. 5 del 14/01/1995 di adozione della VPRG, la rilevazione fotografica strumentale alla stesura delle schede risale a cavallo tra la fine degli anni '80 e l'inizio dei '90 e documenta le facciate esterne degli edifici, gli elementi architettonici di rilievo e le caratteristiche degli spazi esterni.

I due fascicoli che costituivano l'Indagine degli edifici e dei complessi edilizi di interesse storico della Terraferma e che contenevano le schede con l'indicazione della codifica d'intervento per i manufatti tutelati, sono stati poi ripresi e ritenuti validi anche per la Variante al PRG per la Terraferma adottata con DCC n. 16 del 25/01/1999 e approvata con DGRV n. 3905 del 03/12/2004 e con DGRV n. 2141 del 29/07/2008. Tale Variante, ai sensi dell'art. 48 c. 5-bis della LR 11/2004 e a seguito dell'approvazione del primo Piano di Assetto del Territorio, per le parti compatibili con il PAT, ha assunto efficacia di Piano degli Interventi a partire dal 15/11/2014. Come descritto nel paragrafo 3.3, attraverso la lettura dello strumento urbanistico operativo vigente, emerge il fatto che anche l'edificio di proprietà IPAV oggetto del presente procedimento è sottoposto a intervento diretto codificato di tipo "1", restauro. E' presente, dunque, all'interno del fascicolo di analisi n. 39 della VPRG per la Terraferma approvata con DGRV n. 531/1998, una scheda relativa all'edificio sito in via Asseggiano.

ANALISI DEI MANUFATTI DI INTERESSE STORICO	VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE	COSTRUZIONI E COMPLESSI EDILIZI ISOLATI CIRCOSCRIZIONE : 16 LOCALITA' : ASSEGGIANO
--	---------------------------------------	--

	Edificio N° : 7	
	Foto N° : 7	

Aerofotogrammetrico 1:5000

Dati Catastali		
Sezione	Foglio	Mappali

Indirizzo		
Codice via 0	Via ASSEGGIANO	Civici

Vincolo		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	(1) L.1089/1939 (3) L.431/1985 (2) L.1497/1939

Proprietà		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	(PB) Pubblica (PV) Privata (EN) Ente

Catasto		
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	(1) Catasto Austriaco (1838 - 1841) (2) Catasto Austro - Italiano (1846 - 1929) (3) Catasto Italiano (1929)

Tipologia Edilizia																																		
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<table border="0"> <tr> <td>V</td> <td>Villa</td> <td>R4</td> <td>Abitazione isolata</td> </tr> <tr> <td>B</td> <td>Barchessa</td> <td>VR</td> <td>Villa rurale</td> </tr> <tr> <td>O</td> <td>Oratorio</td> <td>SC</td> <td>Casa a schiera</td> </tr> <tr> <td>R11</td> <td>Costr. Rurale con annessi rustici</td> <td>CA</td> <td>Casone lagunare</td> </tr> <tr> <td>R12</td> <td>Costr. Rurale con annessi contigui</td> <td>SP</td> <td>Edificio specialistico</td> </tr> <tr> <td>R2</td> <td>Rustico</td> <td>FB</td> <td>Forte batteria</td> </tr> <tr> <td>R3</td> <td>Abitazione Rurale</td> <td>TT</td> <td>Torre telemetrica</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>AM</td> <td>Altro manufatto militare</td> </tr> </table>	V	Villa	R4	Abitazione isolata	B	Barchessa	VR	Villa rurale	O	Oratorio	SC	Casa a schiera	R11	Costr. Rurale con annessi rustici	CA	Casone lagunare	R12	Costr. Rurale con annessi contigui	SP	Edificio specialistico	R2	Rustico	FB	Forte batteria	R3	Abitazione Rurale	TT	Torre telemetrica			AM	Altro manufatto militare
V	Villa	R4	Abitazione isolata																															
B	Barchessa	VR	Villa rurale																															
O	Oratorio	SC	Casa a schiera																															
R11	Costr. Rurale con annessi rustici	CA	Casone lagunare																															
R12	Costr. Rurale con annessi contigui	SP	Edificio specialistico																															
R2	Rustico	FB	Forte batteria																															
R3	Abitazione Rurale	TT	Torre telemetrica																															
		AM	Altro manufatto militare																															

Categoria Funzionale				
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Storica	R	Residenza
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		A	Produzione agricola
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Attuale	M	Produzione manifatt/artig.
	<input type="checkbox"/>		P	Edificio ad uso collettivo
	<input type="checkbox"/>		C	Commercio
	<input type="checkbox"/>		S	Manufatto speciale

Consistenza			
Piani 2.0	Altezza 0	Sup.Occup. mq 0	Volume mc 0

Stato di Trasformazione	
<input checked="" type="checkbox"/>	(0) Edificio di valore architett. che conserva impianto originario (1) Edificio che conserva impianto originario (2) Edificio parzialmente ristrutturato (3) Edificio totalmente ristrutturato (4) Superfettazioni

Stato di conservazione		
<input checked="" type="checkbox"/>	(1) Buono	<input checked="" type="checkbox"/> (2) Mediocre
		(3) Cattivo

Utilizzazione		
<input checked="" type="checkbox"/>	(OC) Occupato	(NO) Non occupato

Area di pertinenza		
<input checked="" type="checkbox"/>	(1) Parco storico (2) Giardino storico (3) Parco Giardino	(4) Incolto (5) Agricola (6) Orto
		(7) Cortile

Note	Data 01/02/92
------	---------------

Scheda Edificio n. 16/7 in via Asseggiano in località Asseggiano, contenuta nel fascicolo Analisi dei manufatti di interesse storico, allegato alla Variante al PRG per la Terraferma approvata con DGRV n. 531/1998, ripresa dal Piano degli Interventi e tuttora vigente, con evidenziati gli elementi essenziali richiamati nelle pagine a seguire.

AGGIORNAMENTO DEL TIPO DI INTERVENTO CODIFICATO

IPAV - Istituzioni Pubbliche di Assistenza Veneziane - nasce nel 2020 dalla fusione di due organismi di diritto pubblico con una storia secolare e un importante ruolo in ambito assistenziale nel territorio veneziano: le Istituzioni di Ricovero ed Educazione di Venezia (IRE) e l'Antica Scuola dei Battuti di Mestre. Lo scopo statutario di IPAV, in quanto ente pubblico vigilato ai sensi dell'art. 22 del D.Lgs. n. 33/2013, risiede nello sviluppo di tutte quelle attività sociali, culturali, tecniche e amministrative essenziali per erogare di servizi e prestazioni di natura socio-assistenziale, formativa e benefica finalizzate alla crescita e rafforzamento della coesione sociale nel territorio.

Per permettere l'erogazione di tali servizi di evidente utilità pubblica, IPAV dispone di un patrimonio immobiliare strumentale proprio. Fanno parte di questo patrimonio immobiliare anche due unità collabenti. Queste unità immobiliari, che costituiscono i fabbricati della categoria catastale F/2 Unità collabenti: fabbricati fatiscenti, ruderi, unità con tetto crollato e inutilizzabili, sono edifici che versano in condizione di rovina e degrado. Sono fabbricati non agibili e spesso non più integri. L'art. 2 del Decreto Ministeriale n. 28 del 02/01/1998, che reca le norme in materia di costituzione del catasto dei fabbricati, fornisce una prima indicazione rispetto l'unità immobiliare collabente e prosegue poi indicando che ai soli fini della identificazione possono formare oggetto di iscrizione in catasto, senza attribuzione di rendita catastale, ma con descrizione dei caratteri specifici e della destinazione d'uso anche le costruzioni inidonee ad utilizzazioni produttive di reddito, a causa dell'accentuato livello di degrado.

Il fabbricato sito in via Asseggiano nei pressi del centro dell'omonima località, oggetto del presente procedimento, costituisce una di queste due unità di proprietà IPAV ed è stato dichiarato collabente da professionista incaricato (studio tecnico-topografico), il quale ha certificato in data 05/02/2009, a seguito di ispezione, che tutti i fabbricati presenti sull'immobile di proprietà risultassero dismessi e inagibili da più di cinque anni da allora (vd. Appendice 1 - Dichiarazione unità collabente). L'accertamento della proprietà immobiliare urbana è stato poi operato dall'Agenzia del Territorio Catasto Fabbricati - Ufficio Provinciale di Venezia - Sezione di Mestre in data 13/03/2009, che ha verificato e confermato il pessimo stato di conservazione dell'edificio.

In data 13/09/2022 IPAV ha richiesto agli enti competenti di sottoporre a procedimento di verifica dell'interesse culturale ai sensi degli artt. 10-12 del D.Lgs. n. 42/2004 l'immobile in oggetto. Come riporta la Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale del Veneto nella comunicazione di insussistenza, visto il parere della competente Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna prot. n. 18560 del 26/10/2022, dal punto di vista conservativo, non presenta alcun interesse culturale (vd. Appendice 2 - Verifica interesse culturale).

La fondazione dell'edificio principale, che è costituito da una casa colonica di tipo monovolumetrico, risale probabilmente al primo Novecento, nel tempo successivamente ha subito importanti modifiche. Allo stato attuale l'edificio è catastalmente classificato come unità collabente e versa in condizione di rovina e degrado, risultando non agibile e non più integro. Pertanto, citando la comunicazione della Commissione, anche se i fabbricati mostrano taluni elementi di linguaggio e volumetrici tipici dell'architettura rurale della zona, si ritiene che la fattura sia ascrivibile all'architettura vernacolare comune. In conclusione, le caratteristiche non sono tali da ritenere il compendio di interesse culturale ai sensi del D.Lgs. n. 42/2004.

Lo stralcio del tipo di intervento codificato consente la riqualificazione dell'intero ambito in cui è localizzato il fabbricato, che si inserisce all'interno di un più generale quadro di rinnovamento del centro di Asseggiano, sia per quanto riguarda l'edificazione che per la realizzazione di nuovi impianti di interesse pubblico. Lungo il confine Ovest della proprietà IPAV infatti si trova il Piano di Lottizzazione denominato C2 n. 32, approvato con DCC n. 61/2011; poco più a Nord sarà realizzato il nuovo Bosco di Asseggiano, approvato con DGC n. 264/2022; lungo via Asseggiano è in fase di realizzazione la nuova pista ciclopedonale approvata con DCC n. 57/2022.

5. CONCLUSIONI

L'esito dell'attività istruttoria eseguita analizzando la documentazione fornita dagli istanti, alla Variante al PRG per la Terraferma con la quale sono stati introdotti gli interventi codificati di tipo "1, 2 e 3" e al dispositivo urbanistico operativo attualmente in vigore, per le seguenti motivazioni dedotte:

- l'immobile sito in via Asseggiano è privo di vincoli ex lege;
- l'immobile è compromesso da crolli;
- l'immobile è classificato come unità collabente, versa in condizioni di rovina e degrado;
- l'immobile non è più agibile né integro;
- l'immobile è stato oggetto di modifiche, come il tamponamento di alcuni archi e finestre dei prosetti;

si dimostra la totale trasformazione dell'edificio vincolato, soprattutto a causa del deterioramento avvenuto nel tempo. Pertanto, ai sensi dell'art. 63.6 delle NTSA della Variante al PRG per la Terraferma, si procede ad annullare il tipo di intervento codificato, senza che ciò comporti variante al Piano degli Interventi (PI).

DICHIARAZIONE
Unità
Collabente
ASSEGGLIANO



agenzia del
Territorio

Ufficio Provinciale di VENEZIA

Ricevuta di pagamento di euro 50,00
Quietanza n. 4573 del 13/03/2009

Data: 13/03/2009

Ora: 11.24.43

Pagina: 1

Richiedente:



COSTO TOTALE DEI SERVIZI EURO 50,00

MODALITA' DI PAGAMENTO:

CONTANTI euro 50,00

PROSPETTO DI LIQUIDAZIONE N. 6961 del 13/03/2009

Codice Servizio	Protocollo- Codice Riscatto	Dati di Richiesta del Servizio	Costo del Servizio	Elementi	Condizione	Tributo	Importo della Ricevuta
RC18/Dichiarazione di nuova costruzione e di variazione	VE0054072	DOCF-A - Comune: L736R foglio: CH0004 particella: 00035 subalterno: 0001	50,00	1/unita' immobiliari	Normale	886T	50,00
TOTALI:			50,00				50,00

Totale per tribute in EURO

TRIBUTI SPECIALI CATASTALI 886T

Il Cassiere
GRNGPP



agenzia del
Territorio

Ufficio Provinciale
di VENEZIA
Ricevuta di Avvenuta Denuncia di Variazione

Data: 13/03/2009
Ora: 11.23.57
pag: 1 di 1

Catasto Fabbricati	Comune di VENEZIA (Codice: D1AA)	Ditta n.: 1 di 1
Protocollo n.: VE0054072	Sezione: MESTRE	Unità in variazione n.: -
Codice di Riscontro: 0002AX84X	Tipo Mappale n.: -	Unità in costituzione n.: 1
	Motivo della variazione: FUSIONE	Unità in soppressione n.: 9
		Beni Comuni non Censibili n.: -

UNITA' IMMOBILIARI

Identificativo catastale										Dati di classamento proposti				
Prog.	Op.	Sez. U.R.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita		

1	S	CH	4	35	1							-
2	S	CH	4	35	2							-
3	S	CH	4	35	3							-
4		CH	4	35	10							-
5	S	CH	4	35	4							-
6	S	CH	4	35	5							-
7	S	CH	4	35	6							-
8	S	CH	4	35	7							-
9	S	CH	4	35	8							-
10	S	CH	4	35	9							-
11	C	CH	4	35	11	VIA ASSEGGIANO n. 198, 200, p. T-1		F02	U			-

Riservato all'Ufficio

Ricevuta n.: 6961/2009

Importo della liquidazione: Euro 50

Data: 13/03/2009

Protocollo n.: VE0054072

TECNICO
Fiscale

ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' IMMOBILIARE URBANA

mod. D1

Riservato all'Ufficio	Data _____	Protocollo <u>54072</u>
Verifica eseguita in data _____	Eseguita la registrazione <u>13 MAR. 2009</u>	Notifica eseguita in data _____
_____	TECNICO	_____
l'incaricato _____	_____	l'incaricato _____

ELABORATO PLANIMETRICO

Compilato da:

Isoritto all'albo:
Geometri

Prov. Venezia N. 1741

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Comune di Venezia - Mestre

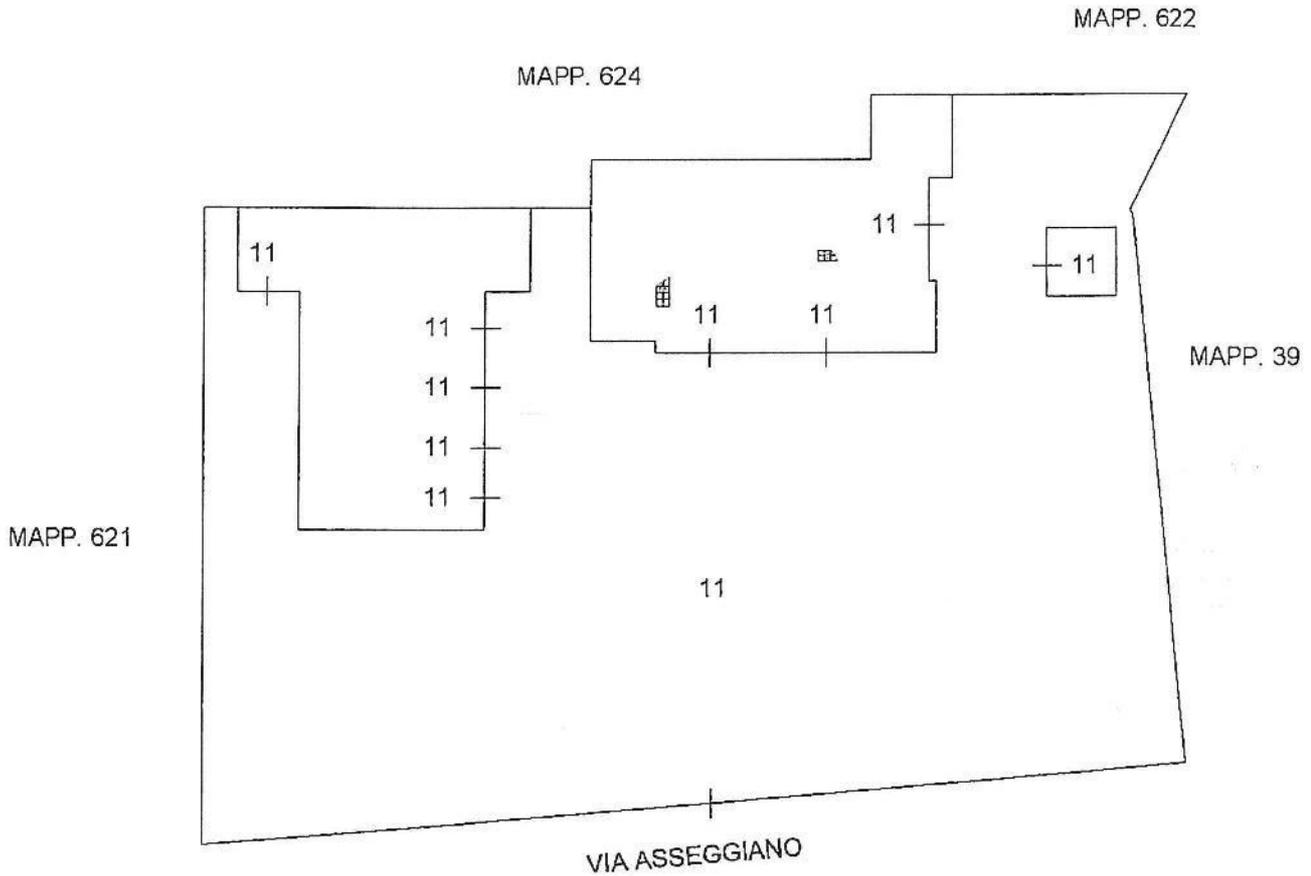
Sezione: CH Foglio: 4 Particella: 35

Protocollo n. del

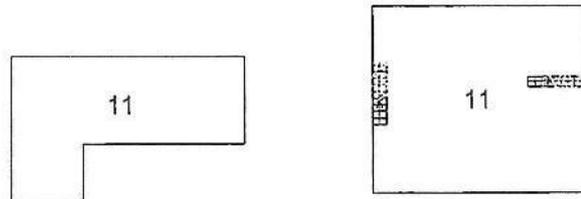
Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni

Scala 1 : 500



PIANO TERRA



PIANTA PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO

ALLEGATO 1

VISURE CATASTALI

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2008

Dati della richiesta													
Comune di VENEZIA (Codice: L736R)													
Sezione di MESTRE (Provincia di VENEZIA)													
Sez. Urb.: CII Foglio: 4 Particella: 35													
Dati relativi all'immobile selezionato													
Catasto Fabbricati													
Unità immobiliare													
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA				
	Sezione Urbana CII	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita		
1	4	35	3	10	9		C/7	3	176 m ²		Euro 181,79 L. 352.000	VARIAZIONE del 02/11/1990 n. 2632. 1/1990 in atti dal 19/05/1998 CORREZIONE UIU ERRATE	
Indirizzo Notifica: VIA ASSEGGIANO n. 200 piano: T; Partita: 47191 Mod.58													
INTESTATO													
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI				
1													

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di VENEZIA Richiedente: XXXXXXXXXX

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2008

Dati della richiesta												
Comune di VENEZIA (Codice: L736R)												
Sezione di MESTRE (Provincia di VENEZIA)												
Sez. Urb.: CH Foglio: 4 Particella: 35												
Catasto Fabbricati												
Dati relativi all'immobile selezionato												
Unità immobiliare												
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA			
1	Sezione Urbana CH	Foglio 4	Particella 35	Sub 6	Zona Cens. 9	Micro Zona	Categoria C/7	Classe 3	Consistenza 42 m ²	Superficie Catastale	Rendita Euro 43,38 L. 84.000	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 02/11/1990 n. 2632/1990 in atti dal 31/03/1993
Indirizzo: VIA ASSEGGIANO n. 198 piano: 1°												
Notifica: Partita 47191 Mod.58												
INTESTATO												
N.	DATI ANAGRAFICI				CODICE FISCALE				DIRITTI E ONERI REALI			
1	[REDACTED]				[REDACTED]				[REDACTED]			
in atti dal 23/03/1993												
DATI DERIVANTI DA												

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di VENEZIA

Richiedente: [REDACTED]

Visura per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 22/09/2008

Dati della richiesta		Comune di VENEZIA (Codice: L736R)										
Catasto Fabbricati		Sezione di MESTRE (Provincia di VENEZIA)										
Unità immobiliare		Sez. Urb.: CII Foglio: 4 Particella: 35										
Dati relativi all'immobile selezionato		Dati relativi all'immobile selezionato										
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Zona Micro	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1	Urbana CII	4	35	8	9		C/6	3	64 m²		Euro 304,09 L. 588,800	CLASSAMENTO AUTOMATICO del 02/11/1990 n. 2632/1990 in atti dal 31/03/1993
Indirizzo		VIA ASSEGGIANO n. 198 piano: T-1;										
Notifica		Partita 47191										
Indirizzo		Mud.58										
INTESTATO												
N. [REDACTED] CODICE FISCALE [REDACTED] DIRITTI E ONERI REALI [REDACTED]												
N. [REDACTED] in atti dal 23/03/1993												
DATI DERIVANTI DA [REDACTED]												

Rilasciata da: Ufficio Provinciale di VENEZIA Richiedente: [REDACTED]

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO 2 - ANTICA SCUOLA DEI BATTUTI

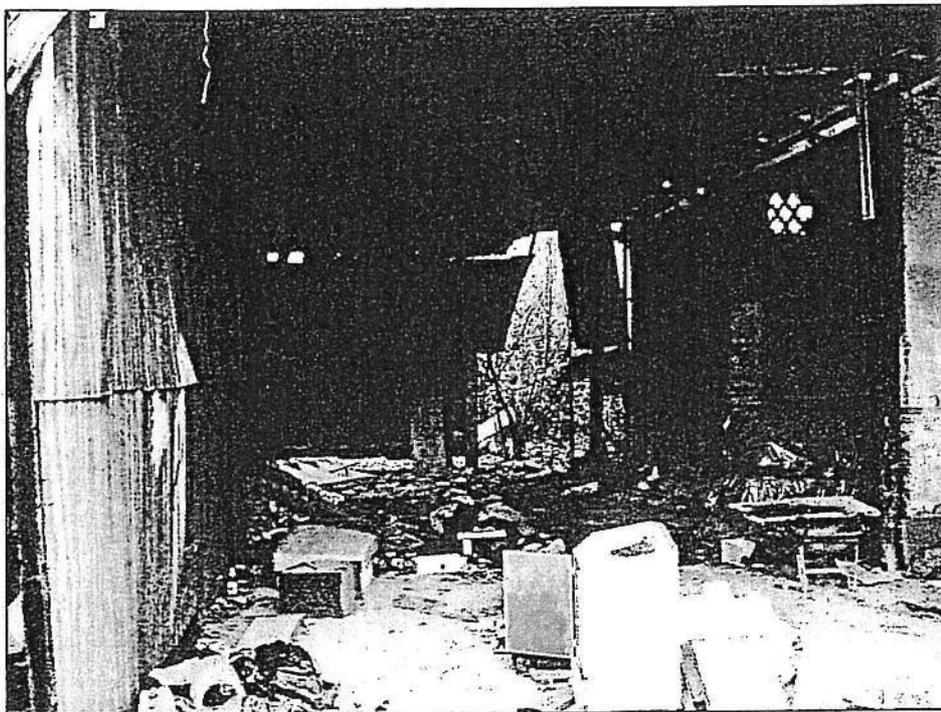


FOTO n. 3

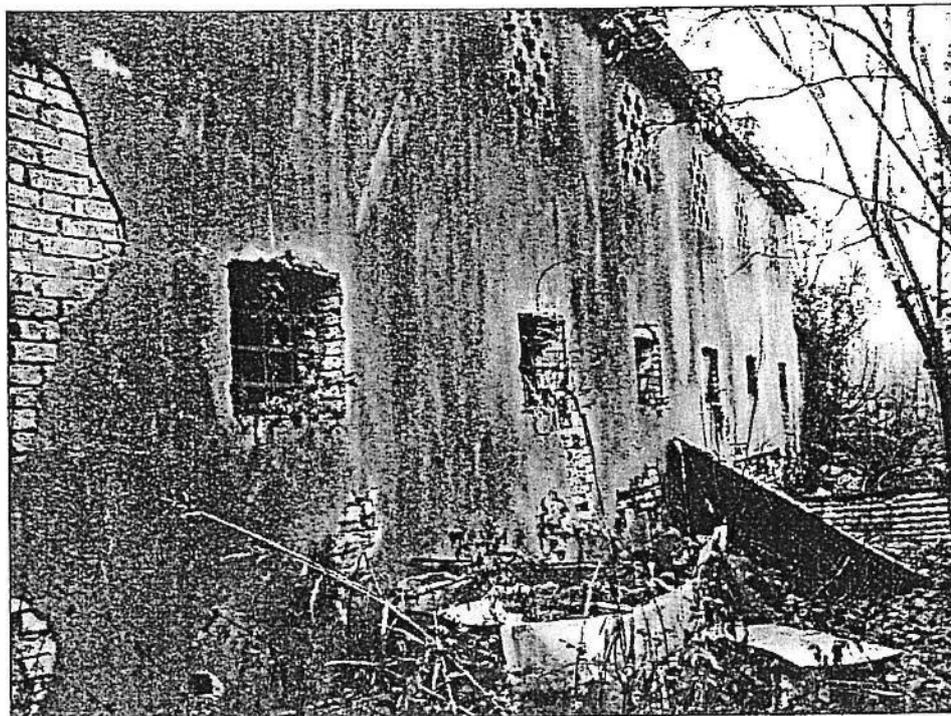


FOTO n. 4

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
ALLEGATO 2 - ANTICA SCUOLA DEI BATTUTI

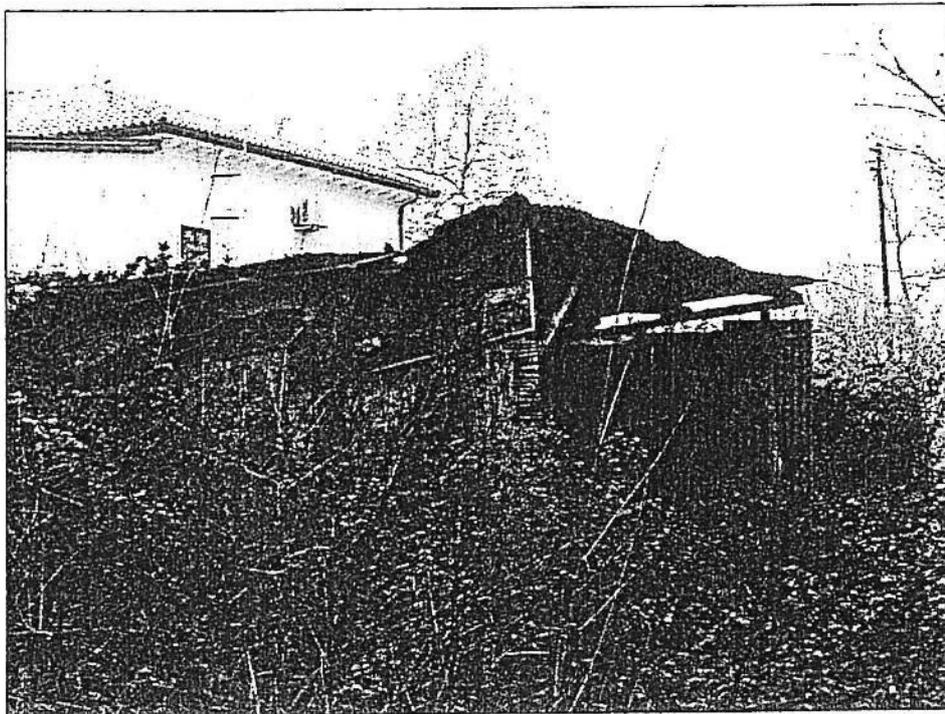


FOTO n. 7

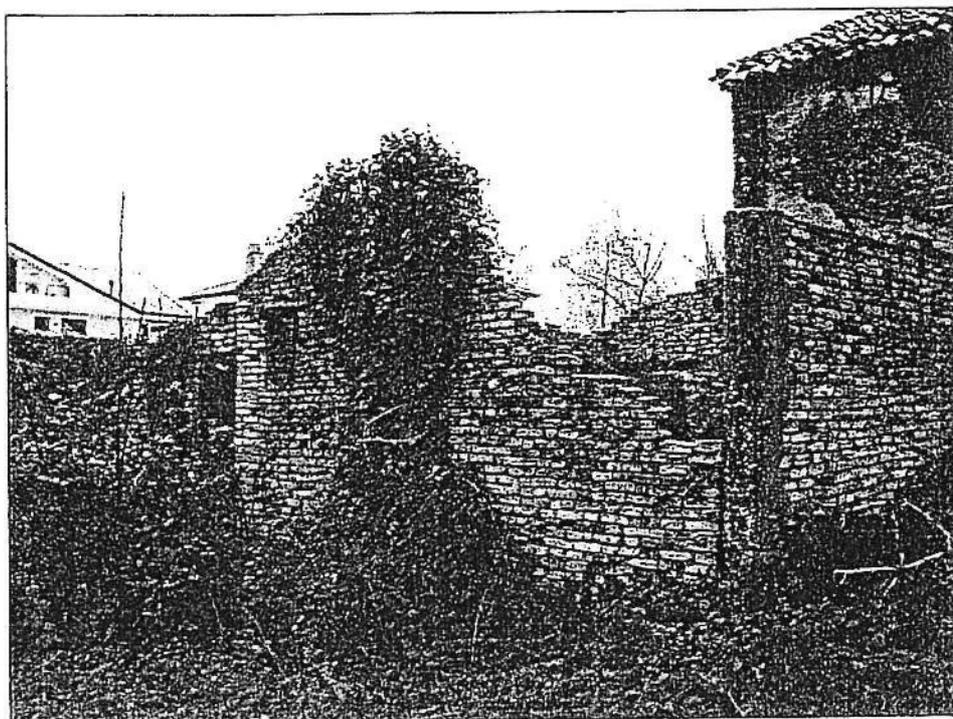


FOTO n. 8



Ministero della cultura
SEGRETARIATO REGIONALE PER IL VENETO
COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

All' IPAV – Istituzioni Pubbliche
di Assistenza Veneziane
VENEZIA

PEC: info@pec.ipav.it

Alla Soprintendenza Archeologia belle arti
e paesaggio per il Comune di Venezia
e Laguna
VENEZIA

E. p. c.,

PEC: sabap-ve-laq@pec.cultura.gov.it

All' Comune
VENEZIA

PEC: patrimonio@pec.comune.venezia.it

Allegati: -

Oggetto: VENEZIA – Chirignago – Fabbricato rurale con terreno, sito in via Asseggiano 198-200, catastalmente distinto al C.F., foglio 178, particella 35, sub. 11, e al C.T, foglio 178, particella 35, di proprietà dell'IPAV – Istituzioni Pubbliche di Assistenza Veneziane di Venezia –
Verifica dell'interesse culturale ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 –
Articoli 10, comma 1, e 12, comma 2 –
Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 2 dicembre 2019, n. 169 – Articolo 47, comma 2, lett. a) –
COMUNICAZIONE di insussistenza.-

In riferimento alla nota prot.n. 14920 del 13 settembre, qui pervenuta in pari data, con la quale codesto Ente ha chiesto di sottoporre a procedimento di verifica dell'interesse culturale l'immobile in oggetto; visto il sottostante parere della competente Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio prot. n. 18560 del 26 ottobre 2022; vista la deliberazione della Commissione regionale per il patrimonio culturale del Veneto di cui al verbale della seduta in data 10 novembre 2022, si comunica, ai sensi l'art. 47, comma 2, lett. a), del DPCM n. 169/2019, che il seguente immobile:

VENEZIA – Chirignago – Fabbricato rurale con terreno, sito in via Asseggiano 198-200, catastalmente distinto al C.F., foglio 178, particella 35, sub. 11, e al C.T, foglio 178, particella 35, di proprietà dell'IPAV – Istituzioni Pubbliche di Assistenza Veneziane di Venezia,

non presenta alcun interesse culturale, per i seguenti motivi:

“Considerazioni architettoniche – Il complesso rurale in oggetto occupa un'ampia particella ad Asseggiano; è composto da due corpi di fabbrica di maggiori dimensioni e uno minore, forse un piccolo deposito. Dal punto di vista conservativo, il compendio è assai compromesso da crolli e abbandono. «L'edificio principale è una casa colonica di tipo 'monovolumetrico', ossia con la parte abitativa e quella rustica sotto un'unica copertura. Tali componenti si distinguono all'esterno soltanto per la diversa dimensione, forma e qualità dei fori: piccoli e dotati di serramenti nella porzione abitativa, estesi e non sempre chiudibili e protetti in quella produttiva.



La sua fondazione risale probabilmente al primo Novecento anche se l'aspetto e la morfologia sono riscontrabili nei periodi precedenti, con importanti modifiche successive. Allo stato attuale l'edificio è catastalmente classificato come unità collabente; versa in condizione di rovina e degrado pertanto non agibile e non più integro» (dalla *Relazione* allegata all'istanza di verifica dell'interesse culturale).

Anche se i fabbricati mostrano alcuni elementi di linguaggio e volumetrici tipici dell'architettura rurale della zona – si nota la struttura ad archi, in parte tamponati, della barchessa, nonché l'articolazione del blocco della casa padronale – si ritiene che la fattura è ascrivibile all'architettura vernacolare comune; le caratteristiche non sono tali da ritenere il compendio di interesse culturale ai sensi del D.lgs 42/2004.

Considerazioni archeologiche – L'immobile si trova al di fuori dell'area lagunare, soggetta a tutela archeologica ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera m), del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio. Agli atti di questa Soprintendenza, in corrispondenza dello stesso immobile in oggetto e nell'area circostante, non sono noti né interventi sottoposti ad assistenza archeologica, né significativi rinvenimenti di interesse archeologico. Anche ad uno sguardo più ampio, l'area su cui insiste l'immobile non sembra poter essere messa in relazione con rinvenimenti archeologici, se si eccettua il sito n. 266 della Carta Archeologica del Veneto, che tuttavia ha collocazione generica e si trova nel territorio di Spinea a circa 2 km di distanza.

Per l'immobile in oggetto si propone l'insussistenza dell'interesse archeologico ai sensi degli artt. 10 e 12 del D.Lgs. 42/2004”.

Per i suddetti motivi l'immobile pertanto non rientra tra i beni di cui all'art. 10, comma 1, del d.lgs. n. 42/2004.

Sull'immobile in oggetto vengono pertanto meno gli obblighi che deriverebbero alla proprietà dalla sottoposizione del bene alla tutela della Parte seconda del d. lgs. n. 42/2004, ivi comprese le prescrizioni di cui all'art. 12 e all'art. 55 del decreto legislativo medesimo.

Restano salvi gli obblighi e le prescrizioni che derivano dall'art. 90 e ss. del citato d.lgs. n. 42/2004 nell'eventualità di scoperte archeologiche fortuite nell'immobile in oggetto. In tal caso è fatto obbligo di presentare denuncia entro 24 ore alla Soprintendenza competente, o al Sindaco, ovvero all'autorità di pubblica sicurezza e provvedere alla conservazione temporanea dei beni rinvenuti.

Per i beni di cui all'art. 11, comma 1, lett. a), anche nel caso di successivi ritrovamenti, restano fermi gli obblighi di cui all'art. 50, comma 1, del succitato d. lgs n. 42/2004.

Eventuali beni culturali mobili di cui all'art. 10, comma 1, del d.lgs. n. 42/2004, conservati nell'immobile in oggetto, rimangono sottoposti alle disposizioni della Parte Seconda del d.lgs n. 42/2004, con particolare riferimento agli artt. 20 e 21 in caso di eventuale spostamento.

Avverso il presente atto sono ammesse proposizioni di ricorso giurisdizionale avanti al Tribunale amministrativo regionale competente per territorio nei termini e con le modalità di cui all'articolo 29 e seguenti del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato nei termini e con le modalità di cui al decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto. -

Venezia, 10 novembre 2022

Il Presidente della Commissione Regionale

[Redacted Signature]

Documento informatico firmato digitalmente
ai sensi del Decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82

Il Funzionario incaricato

[Redacted Name]



COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO
Ca' Michiel dalle Colonne, Cannaregio 4314 – 3012 Venezia – Tel. 041 3420 111
PEC: sr-ven@pec.cultura.gov.it
PEO: sr-ven@ cultura.gov.it

