



### Deliberazione n.37 del 19/06/2024 del CONSIGLIO COMUNALE

**Oggetto:** Ex studentato dell'Università Ca' Foscari a San Toma', Venezia. Miglioramento sismico, adeguamento alle norme di prevenzione incendi e cambio di destinazione d'uso da residenza studentesca a direzionale. Autorizzazione ai sensi dell'art. 24, comma 2 bis, della legge regionale 27/2003.

L'anno 2024 il giorno 19 del mese di giugno 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.

Ai sensi dell'art. 5, comma 4 del vigente Regolamento del Consiglio comunale, 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>26</b> | <b>11</b> |                      |

\* Consigliere collegato da remoto

|   |
|---|
| Il Consiglio approva con il seguente esito:   |
| Favorevoli n. 25: Baglioni Alessandro, Bazzaro Alex, Brunello Riccardo, Canton Maika, Casarin Barbara, Damiano Ermelinda, De Rossi Alessio, Gavagnin Enrico, Gervasutti Nicola, Giusto Giovanni, Muresu Emmanuele, Onisto Deborah, Pea Giorgia, Peruzzo Meggetto Silvia, Reato Aldo, Rogliani Francesca, Rosteghin Emanuele, Saccà Giuseppe, Sambo Monica, Senno Matteo, Tagliapietra Paolo, Ticozzi Paolo, Visentin Chiara, Zanatta Emanuela, Zingarlini Francesco |
| Contrari n. 1: Visman Sara  |
| Astenuti n. 0   |
| Non Votanti n. 0  |

**Oggetto: Ex studentato dell'Università Ca' Foscari a San Toma', Venezia. Miglioramento sismico, adeguamento alle norme di prevenzione incendi e cambio di destinazione d'uso da residenza studentesca a direzionale. Autorizzazione ai sensi dell'art. 24, comma 2 bis, della legge regionale 27/2003.**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Edilizia Privata e Ambiente

**Premesso che,** con istanza acquisita in data 08/06/2023 con PG 2023/0276524, integrata in data 12/01/2024 con nota PG/2024/0021056 e successivamente modificata in data 16/05/2024 con PG 2024/0236704, l'Università Ca' Foscari ha chiesto all'Amministrazione comunale l'autorizzazione ad attuare un progetto di riconversione funzionale dell'ex studentato sito in campo S. Toma' a Venezia, in variante parziale agli strumenti urbanistici comunali. Il progetto di ristrutturazione prevede il cambio di destinazione d'uso da residenza studentesca a direzionale (uffici dell'Università) e la realizzazione di opere di miglioramento sismico e di adeguamento alle norme di prevenzione incendi. L'istanza è allegata alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato 1**);

### **Dato atto che**

- il progetto interessa l'immobile di proprietà dell'Università Ca' Foscari, censito al N.C.E.U. del Comune di Venezia, Foglio 13 - Particelle 1901, 1902, 1903, 1904 e 1905.
- il Piano degli Interventi vigente (VPRG per la Città Antica) classifica l'unità edilizia come "C - Unità edilizia preottocentesca originaria a fronte tricellulare" (art. 5 delle N.T.A. e scheda 6);
- il progetto prevede di destinare ad uffici dell'Università l'immobile utilizzato come studentato e gestito dall'Azienda Regionale per il Diritto allo Studio Universitario - ESU Venezia - fino al 1/9/2020, data di riconsegna dello stesso a Ca' Foscari;
- la destinazione d'uso ad uffici è già consentita dallo strumento urbanistico vigente per l'unità edilizia in esame;
- gli interventi di ristrutturazione prevedono:
  - la sostanziale conservazione dell'impianto planimetrico esistente, destinando a magazzini i vani prima utilizzati come servizi igienici;
  - il rinforzo delle strutture in elevazione e dei solai di impalcato;
  - l'adeguamento degli impianti meccanici, elettrici e del sistema antincendio alle necessità determinate dal nuovo utilizzo;
- allo scopo di minimizzare gli impatti paesaggistici, il progetto prevede di alloggiare l'impianto di climatizzazione al di sopra dell'ultimo solaio esistente, demolendo parte di una falda della copertura dell'edificio; tale modifica non è consentita dalle vigenti Norme Tecniche di Attuazione della VPRG per la Città Antica, che non ammettono "alterazioni dell'andamento originario della copertura" (art. 13.13);

- inoltre, il progetto richiede una deroga alle previsioni dell'art. 37.12, punti 3 e 4, del Regolamento Edilizio Comunale, riguardanti l'installazione di elettropompe sommergibili e di gruppi di continuità per la protezione dagli allagamenti; la richiesta di deroga è motivata dal fatto che gli interventi fondazionali, necessari a rendere efficace il sistema di drenaggio delle acque, potrebbero modificare l'assetto statico dell'edificio, considerate le sue caratteristiche architettoniche (serie di vetrine delimitate da monoliti lapidei su Campo San Toma', densa serialità di porte su Calle dei Volti, presenza di una corte interna all'isolato), e avere ripercussioni negative sulle strutture delle unità edilizie contigue, causate dagli assestamenti del terreno;

#### **Ritenuto che**

- la richiesta sia meritevole di accoglimento, essendo finalizzata a garantire lo svolgimento delle attività istituzionali dell'Università, secondo i propri programmi di sviluppo e di gestione del patrimonio, ed il recupero e nuovo utilizzo di un edificio situato nel cuore della città storica che ha perduto le proprie precedenti funzioni;
- gli elementi variante/deroga rispetto alle previsioni del Piano degli Interventi e del Regolamento Edilizio siano adeguatamente giustificati e di entità proporzionata agli obiettivi da perseguire;

**Ritenuto**, di conseguenza, di autorizzare l'intervento ai sensi dell'art. 24, comma 2 bis, della Legge Regionale 07/11/2003 n. 27, che prevede: *"il Consiglio Comunale può motivatamente approvare o autorizzare, su aree destinate a servizi pubblici, opere pubbliche o di pubblica utilità diverse da quelle previste nello strumento urbanistico comunale. Il provvedimento costituisce variante allo strumento urbanistico medesimo, senza necessità di approvazione superiore"*;

**Dato atto** che non viene calcolato il contributo straordinario, trattandosi di opera di interesse generale ai sensi dell'art. 17.3 del DPR 380/2001;

#### **Visti**

- 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 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 competenti;

### **DELIBERA**

1. di autorizzare, sotto il solo profilo della compatibilità agli strumenti urbanistici e al Regolamento Edilizio Comunale, l'intervento di "miglioramento sismico, adeguamento alle norme di prevenzione incendi e cambio di destinazione d'uso da residenza studentesca a direzionale" dell'ex studentato a San Toma', ai sensi dell'art. 24, comma 2 bis, della L.R. n. 27 del 07/11/2003, come da progetto

presentato dall'Università Ca' Foscari in data 08/06/2023 con PG 2023/0276524, integrato in data 12/01/2024 con PG/2024/0021056 e successivamente modificato in data 16/05/2024 con PG 2024/0236704, allegato alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato 1**);

2. di dare atto che il presente provvedimento costituisce variante agli strumenti urbanistici vigenti, ai sensi dell'art. 24, comma 2 bis, della L.R. n. 27 del 07/11/2003;
3. di dare atto che gli elementi di variante/deroga autorizzati con il presente provvedimento riguardano le previsioni dell'art. 13.13 delle Norme Tecniche di Attuazione della VPRG per la Città Antica e dell'art. 37.12, punti 3 e 4, del Regolamento Edilizio Comunale;
4. di precisare che il presente provvedimento interviene al solo scopo di autorizzare gli elementi di variante sopra citati, mentre è demandata agli uffici comunali competenti ogni altra valutazione in merito alla compatibilità degli interventi proposti con le previsioni degli strumenti urbanistici e regolamentari vigenti;
5. di dare atto che non viene calcolato il contributo straordinario, trattandosi di opera di interesse generale ai sensi dell'art. 17.3 del DPR 380/2001;
6. di disporre che, prima del rilascio del titolo edilizio, la proprietà presenti un atto d'obbligo regolarmente registrato e trascritto, con il quale rinuncia a qualsiasi futura pretesa di risarcimento danni in caso di allagamenti, in considerazione della deroga concessa alle previsioni dell'art. 37.12, punti 3 e 4, del Regolamento Edilizio Comunale.

La presente delibera non comporta impegno di spesa e/o diminuzione di entrate.

**ALLEGATI**

- **Allegato 1 istanza** (impronta:  
1AEA3DBE1B8C2BC844B5195FD54D061BC75EF79771BB76CED3CE8D0A5ABC844F)
- **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA** (impronta:  
48458B2D91631A9E9D57F7DED82432FFEEABD40A83E04B3DC2FFC91A87A8BA15)
- **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE FIRMATO DIGITALMENTE** (impronta:  
B02A3EFFACECA8BB7BB97A95BFB3737D01350EA97C82BCFE0DB2714A9E32DB75)
- **Parere Municipalità** (impronta:  
5E9E4B9D76E48FCECEF9E274819820FFDB86EEA12B85C1DD56D0326174F2C014)

(Proposta di deliberazione n. 2024/1014 del 13/02/2024)

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