


Deliberazione n.38 del 19/06/2024 del CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Procedura di "Sportello Unico per le Attività Produttive" di cui al D.P.R. 160/2010 e Legge Regionale 55/2012, art. 4 per il progetto di ristrutturazione dell'Hotel Les Airlles Venice in Giudecca a Venezia. Determinazione favorevole all'approvazione della variante urbanistica.

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	32	5	

* 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, 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. 1: Visman Sara
Astenuti n. 0
Non Votanti n. 10: Baglioni Alessandro, Gasparinetti Marco, Martini Giovanni Andrea, Rosteghin Emanuele, Saccà Giuseppe, Sambo Monica, Ticozzi Paolo, Tonon Cecilia, Trabucco Gianluca, Zanatta Emanuela

Oggetto: Procedura di “Sportello Unico per le Attività Produttive” di cui al D.P.R. 160/2010 e Legge Regionale 55/2012, art. 4 per il progetto di ristrutturazione dell’Hotel Les Airelles Venice in Giudecca a Venezia. Determinazione favorevole all’approvazione della variante urbanistica.

Il Consiglio Comunale

Su proposta dell’Assessore all’Urbanistica

Premesso che

Project Giudecca s.r.l, società controllata dal Gruppo Airelles che si occupa di Hotel di lusso, ha acquisito il complesso “ex Bauer” alla Giudecca dal Fondo Elliott che era subentrato alla precedente proprietà;

parte dell’hotel è sviluppato all’interno dell’ex Convento delle Zitelle e dell’ex Ospizio Sagredo-Diedo che attualmente sono di proprietà di IPAV con cui Project Giudecca S.r.l. ha un contratto di locazione a lungo termine;

il complesso alberghiero, a causa degli avvicendamenti societari prima e della pandemia poi, risulta chiuso da oltre tre anni ed è attualmente inutilizzato;

Rilevato che

l’azienda intende avviare un consistente progetto di intervento finalizzato al rinnovo e riqualificazione del complesso alberghiero riducendo drasticamente il numero di camere (da novanta a cinquanta), incrementando significativamente il livello e la qualità dei servizi offerti (il brand Airelles include per lo più edifici storici che ospitano solo Hotel di gran lusso);

il progetto si prefigge anche di migliorare i percorsi e i collegamenti tra zone funzionali all’interno del compendio, nel rispetto degli edifici monumentali e al fine di migliorare e valorizzare gli spazi del giardino;

Rilevato ancora che

l’intervento prevede il mantenimento della struttura alberghiera migliorandone e ampliandone i servizi per rispondere alle esigenze di una clientela di alto livello internazionale che vuole comunque immergersi nello spirito del luogo e assaporarne le sue peculiarità;

gli edifici vincolati verranno restaurati e valorizzati eliminando tutti gli elementi tecnologici

invasivi per recuperarne gli spazi mentre gli edifici minori del complesso ospiteranno le attività di servizio, fondamentali per l'operatività di un hotel di lusso;

i giardini verranno restaurati e rivisti con l'inserimento di elementi che rivitalizzeranno e valorizzeranno gli spazi per una fruizione degli ospiti durante le diverse fasi dell'anno, dedicandoli a momenti di riposo, di contemplazione, culturali, ricreativi e di aggregazione;

il complesso verrà adeguato anche dal punto di vista impiantistico collocando i principali impianti tecnologici in un nuovo spazio dedicato ipogeo; gli impianti saranno realizzati utilizzando le più moderne tecnologie volte all'efficientamento energetico degli edifici tramite la sostituzione delle vecchie caldaie con nuove a condensazione e il cambio di tutti i fluidi utilizzando nuovi gas più sicuri;

Considerato che

la società Project Giudecca s.r.l, ha presentato al Comune di Venezia, in data 15.10.2021 (prot. 2021/473144) istanza di "Ammissione a procedura di Sportello Unico di cui al D.P.R. 160/2010 e Legge Regionale 55/2012, art. 4 per il progetto in oggetto;

con Delibera n. n. 140 del 29.06.2023 la Giunta Comunale ha ammesso il progetto in oggetto alla procedura di cui al DPR 160/2010 e Legge Regionale 55/2012;

in data 04.07.2023 con prot 2023/319990 la Società Project Giudecca s.r.l ha presentato, mezzo portale SUAP, il progetto di Sportello Unico per le Attività Produttive ai sensi del D.P.R. 160/2010 e Legge Regionale 55/2012;

in data 17.07.2023 con prot. 2023/344257 è stata convocata la "Conferenza dei Servizi semplificata e in modalità asincrona, ai sensi degli artt. 14 e 14 bis della Legge 241/1990 e relativo allo "Sportello Unico", di cui al D.P.R. n. 160/2010 e Legge Regionale 55/2012, per il progetto di ristrutturazione dell'Hotel Les Airelles Venice in Giudecca a Venezia;

i lavori di predetta Conferenza dei Servizi si sono conclusi in data 01.12.2023 con esito positivo e sono stati trascritti nel verbale prot. 2023/577132 del 01.12.2023;

in ottemperanza al parere della Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna, espresso in sede di Conferenza dei Servizi, la ditta in data 13.12.2023 con prot. 2023/593894 ha depositato la documentazione integrativa relativa al progetto dei giardini;

in data 03/01/2024 con prot. Cl. 34.43.04/2277/2023 (agli atti con prot. 2024/0004139) la Soprintendenza Archeologia, belle arti e paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna ha espresso parere favorevole alle integrazioni pervenute ed autorizzato l'esecuzione degli interventi previsti nel progetto dei giardini;

Atteso che

il verbale della Conferenza dei Servizi decisoria sopracitata, allegato alla presente deliberazione costituisce, ai sensi di legge, adozione del provvedimento di Variante al Piano degli Interventi;

il verbale della Conferenza dei Servizi e gli elaborati sottoelencati sono stati depositati a disposizione del pubblico presso la Segreteria Generale del Comune di Venezia, per dieci giorni consecutivi e precisamente dal 10.01.2024 al 20.01.2024;

dell'eseguito deposito è stata data immediata notizia al pubblico mediante avviso, affisso all'Albo Pretorio del Comune e mediante affissione di manifesti;

durante il periodo di pubblicazione e nei venti giorni successivi, e precisamente fino alla data del 09.02.2024, non sono pervenute osservazioni;

Preso atto altresì che

il progetto è stato sottoposto a Verifica di Assoggettabilità a VAS ai sensi del Dlgs 152/2006 e della DGRV 545/2022 da parte della Commissione Regionale VAS;

la Commissione Regionale VAS con parere motivato n. 27 in data 29.02.2024 ha espresso parere di non assoggettare alla procedura di VAS il progetto oggetto del presente provvedimento;

Visti

gli elaborati allegati alla procedura di "Sportello Unico" di seguito elencati e costituenti parte integrante e sostanziale per presente provvedimento:

- Tavola 1 - Tavola di inquadramento
- Tavola 2 - Tavola strumentazione urbanistica e catastale
- Tavole da 3 a 36 - Edificio Palladio - Progetto edilizio
- Tavole da 37 a 42 - Edificio Domus - Progetto edilizio
- Tavole da 43 a 63 - Edificio Villa "F" - Progetto edilizio
- Tavole da 64 a 83 - Edificio Conventino - Progetto edilizio
- Tavole da 84 a 91 - Edificio SP1 - Progetto edilizio
- Tavole da 92 a 104 - Progetto dei giardini
- Tavole da 105 a 132 - Elaborati di variante
- Tavole da 133 a 134 - Rendering

- Elaborato D1 - Relazione tecnica
- Elaborato D2 - Documentazione fotografica
- Bozza di Convenzione
- Verbale Conferenza dei Servizi (prot. 2023/577132 del 01.12.2023);

Preso atto che

il sostegno delle attività economiche presenti nel territorio comunale rientra tra gli obiettivi prioritari dell'Amministrazione Comunale ed il progetto in questione è coerente con questi obiettivi in quanto propone la preservazione e l'ampliamento di una attività economica già esistente nel territorio,

il compendio è disciplinato dalla Variante al PRG per la Città Antica e alcuni degli interventi proposti non risultano conformi con alcune indicazioni definite nelle norme della VPRG per la Città Antica per le diverse tipologie di edificio e spazio scoperto;

l'elenco degli interventi non conformi sono riportati nella relazione tecnica (Elaborato D1 - Relazione tecnica) e nelle Tavole da 105 a 132 - Elaborati di variante facente parte integrante e sostanziale del presente provvedimento;

Preso atto inoltre che

il progetto in quanto in variante al Piano degli Interventi è soggetto a contributo straordinario come previsto dall'articolo 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 380/2001;

l'ammontare del contributo straordinario per la riclassificazione della destinazione d'uso ad "Attrezzature economiche varie" per l'area oggetto del presente SUAP, è pari ad € 303.928,17;

Visto

il parere di congruità alla determinazione del plusvalore per il calcolo del contributo straordinario relativo alla realizzazione dell'intervento in oggetto a firma del dirigente del Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni immobili della Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali (prot. 2024/0157448 del 02.04.2024);

Visto

il DPR n. 160/2010 "*Regolamento per la semplificazione ed il riordino della disciplina sullo sportello unico per le attività produttive, ai sensi dell'articolo 38, comma 3, del decreto-legge n. 112 del 2008, convertito, con modificazioni, dalla legge n. 133 del 2008*" che prevede la possibilità, in occasione della presentazione di un progetto edilizio in contrasto con la strumentazione urbanistica del Comune e riguardante una attività produttiva, di attivare l'iter procedurale di "snellimento", che si realizza tramite Conferenza di Servizi, e che si conclude con l'approvazione da parte del

Consiglio Comunale di una Variante al Piano degli Interventi;

la legge Regionale Veneto 55/2012 inerente le procedure urbanistiche semplificate di sportello unico per le attività produttive in attuazione del DPR 160/2010;

la delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 14.05.2015 inerente le procedure di sportello unico per le attività produttive;

Visto

il parere della Municipalità competente espresso ai sensi dell'art. 23 dello Statuto comunale e dell'art. 6 del Regolamento delle Municipalità (vedi allegato);

Sentite

le commissioni consiliari competenti

Visto

il parere di regolarità tecnico-amministrativa del Dirigente del Settore Ufficio di Piano dell'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18.08.2000, n. 267;

il parere di regolarità contabile espresso dal Direttore dell'Area Economia e Finanza, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs 18.08.2000, n. 267;

Visto il Decreto Legislativo 18 agosto 2000 n. 267.

DELIBERA

1. di prendere atto delle risultanze della Conferenza dei Servizi (prot. 2023/577132 del 01.12.2023);
2. di prendere atto che, nei tempi previsti successivi alla fase di pubblicazione, non sono pervenute osservazioni al progetto in oggetto e alla variante al Piano degli Interventi;
3. di approvare, ai sensi del DPR 160/2010 e della Legge Regionale 55/2012, articolo 4, comma 6 il progetto edilizio e la variante al Piano degli Interventi costituita dagli elaborati allegati al presente provvedimento deliberativo;
4. di dare mandato all'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile di sottoscrivere in forma di atto pubblico la Convenzione di Attuazione autorizzando eventuali modifiche non sostanziali al testo della "Bozza Convenzione", in sede di sottoscrizione, con lo scopo di definirne più precisamente i contenuti;
5. di dare mandato all'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile di esperire la procedura prevista dal DPR 160/2010 e da quanto previsto dall'articolo 4, comma 6 della Legge

Regionale 55/2012 conseguente al presente atto deliberativo;

6. procedere alla pubblicazione del presente provvedimento nella sezione Trasparenza del sito internet istituzionale del Comune di Venezia ai sensi dell'art. 23, comma 1, del D.lgs. 33/2013;

Il presente impegno deliberativo non comporta impegno di spesa e/o diminuzione di entrate.

- ALLEGATI**
- **Bozza di Convenzione** (impronta:
5FC283F9A0887FD9D8DFAAAB72263E97F83A7A4BAA945D1C6C102944E3507C60)
 - **D1_Relazione tecnica** (impronta:
6667E7915DA64E3408495A922A1A01A82EB2C8E7F641CF745D6AAF7208832205)
 - **D2_Documentazione fotografica** (impronta:
3D92DF2EEF90CBE9535097BD5F8D38561F19DB9651FD2357ED02D90248E9CC10)
 - **Tav. 01 - Tavola di inquadramento** (impronta:
64D58F7C2CF1F9511A5F2B343D99B5259071FF877474417172EEB2A08CF0C6DB)
 - **Tav. 02 - Tavola strumentazione urbanistica e catstale** (impronta:
0EE344CF2D3C74460A8706D10284D16746B70A34DA06FD358BAC9A8BC2661D04)
 - **Tav. 03 - 36 - Progetto edilizio Villa Palladio** (impronta:
220CBFD2BC44A64251200288D66526F413135EEDEB4AA9FF226B18EDE1AAFAB6)
 - **Tav. 37 - 42 - Progetto edilizio Domus** (impronta:
C4EE78E5DA3A807F6A1355560361555D65496F24A0DE9B36BC25380D0CEE0147)
 - **Tav. 43 - 63 - Progetto edilizio Villa F** (impronta:
4C6BBE4F8742BD4D4E6A2E2AE13C9E2832AFDAE3740C490F11C95F160A556CB4)
 - **Tav. 64 - 83 - Progetto edilizio Conventino** (impronta:
6159C2E018B35A82E980621F684E401CB421D6C7AC052C4534FB69EB64D3C406)
 - **Tav. 84 - 91 - Progetto edilizio SP1** (impronta:
C879FC24AD651FAB86D8314885A25844B813571D442DBC84FD30D021FDDD2359)
 - **Tav. 92 - 104 - Progetto dei giardini** (impronta:
A4257325E04CE12BB6AECA8AB766594E002ADDB8A614A34CA1E2BBB417B448F5)
 - **Tav. 105 - 132 - Elaborati di variante** (impronta:
D6C6D968E7F0CCA42E10427A8508941BC4EC41CD9514A568831ABA94C7E4AC2E)
 - **Tav. 133 -134 - Rendering** (impronta:
622D5419EECCE66E4F17042A2D3DC78A634DE90A93A825D378EF19B24233F182)
 - **Verbale CdS SUAP Hotel Les Aireless** (impronta:
735561EB0678E66A9E2B1B0F2E1D60B964A318710B60BCE1AFCD003DE8B5446F)
 - **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA** (impronta:
E2BA92E1D2A087F5B06930A651E83142F82D9D06E83B100DD669D701476958FA)
 - **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE FIRMATO DIGITALMENTE** (impronta:
A75A5D88F206C0B02415EEBE81326F6D09639BEBC4AB6914080D22CE1C969AA4)
 - **Parere Municipalità** (impronta:
8ED56832853B02AF4F9B91E46001ECBCE7AA5C73069FBE6E07913C45E201C98C)

(Proposta di deliberazione n. 2024/1037 del 24/04/2024)

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