


Deliberazione n.39 del 19/06/2024 del CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Interventi puntuali a sostegno della residenza. Variante n. 102 al Piano degli Interventi (VPRG per l'isola del Lido) per la realizzazione di due unità residenziali in località Alberoni, Lido di Venezia. Adozione.

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 Vice Segretario Generale dott. RAFFAELE PACE.

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	26	11	

* Consigliere collegato da remoto

Il Consiglio approva con il seguente esito:
Favorevoli n. 22: 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, Pea Giorgia, Peruzzo Meggetto Silvia, Reato Aldo, Rogliani Francesca, Romor Paolo, Scarpa Alessandro, Senno Matteo, Tagliapietra Paolo, Visentin Chiara, Zingarlini Francesco
Contrari n. 2: Martini Giovanni Andrea, Trabucco Gianluca
Astenuti n. 2: Gasparinetti Marco, Ticozzi Paolo
Non Votanti n. 0

Oggetto: Interventi puntuali a sostegno della residenza. Variante n. 102 al Piano degli Interventi (VPRG per l'isola del Lido) per la realizzazione di due unità residenziali in località Alberoni, Lido di Venezia. Adozione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

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

Vista la nota PG/2023/0152434 del 29/03/2023, e successive integrazioni, con la quale la proprietà dell'area individuata catastalmente al foglio 47, sezione di Venezia, mappale 188, chiede la possibilità di realizzare due abitazioni private, in variante agli strumenti urbanistici vigenti (**Allegato 1**);

Dato atto che

- la proposta interessa un'area di proprietà privata di 3.163 mq, sita al Lido di Venezia, località Alberoni;
- tale area è così classificata dal Piano degli interventi (VPRG per l'Isola del Lido):
 - tavola B1, Zone Territoriali Omogenee: zona B1 – Novecentesca non di pregio;
 - tavola B3, Destinazioni d'Uso: 5 – Nuovi parcheggi;
 - tavola B6, Aree a Standard Urbanistici: D – Standard di Progetto n° 16 - Parcheggio Alberoni fronte Laguna;
 - tavola B7, Viabilità e Mobilità: 5 – Nuovi parcheggi;
- il citato Standard di Progetto n° 16 - Parcheggio Alberoni fronte Laguna comprende, oltre al mappale 188, altri mappali di proprietà demaniale (184 e 251) e di altri privati (83, 105 e 125) per un totale di 4.732 mq;
- tale area a standard è stata parzialmente sviluppata nel 2007, in occasione della realizzazione nel sottosuolo di un impianto di raccolta e trattamento delle acque, con una sistemazione a terra di arredo urbano (piazzetta) e la realizzazione di un parcheggio per 13 posti auto;

Atteso che

- dal 1997, anno di adozione della vigente Variante al PRG per l'Isola del Lido (ora Piano degli Interventi), la proprietà ha costantemente manifestato all'Amministrazione il proprio interesse a valorizzare l'area a fini residenziali in coerenza con il contesto in cui è inserita, attraverso richieste e osservazioni agli strumenti urbanistici;
- la proprietà, peraltro, ha impugnato la destinazione urbanistica a parcheggio impressa dalla VPRG per l'Isola del Lido, unitamente al Piano di Assetto del Territorio (PAT), avanti il TAR Veneto, che ha respinto il ricorso con sentenza n.112/2015, riformata in appello dal Consiglio di Stato con la recente decisione n.1244 del 6 febbraio 2023;
- con la predetta sentenza il Consiglio di Stato ha annullato in *parte qua* il Piano di Assetto del Territorio, limitatamente alle scelte operate per i parcheggi nell'isola del Lido, per avere confermato un vincolo senza tenere conto delle caratteristiche della

zona, "affinché il Comune possa nuovamente determinarsi tenendo conto anche delle considerazioni svolte nella [...] sentenza", e cioè che "il terreno di proprietà dell'appellante si trova su un tratto di strada che costeggia la laguna, su cui non transitano tutti i veicoli perché vi è un divieto di accesso, ma solo i frontisti, trattandosi di una strada lastricata di mattonelle in marmo" e che "esiste un parcheggio per residenti realizzato nelle immediate vicinanze dell'area di proprietà dell'appellante";

Considerato che

- la proposta di realizzazione di due unità abitative nell'area in esame era già stata presentata dalla proprietà con PG/2017/0247143 del 24 maggio 2017, nell'ambito del processo partecipativo per la formazione del Piano degli Interventi, avviato con l'avviso pubblico approvato con delibera di Giunta comunale n. 299 del 18 ottobre 2016;
- con deliberazione n. 273 del 26 luglio 2018 "Valutazione delle proposte pervenute in seguito all'Avviso pubblico approvato con delibera di Giunta Comunale n. 299 del 18/10/2016 e definizione degli indirizzi e delle priorità per l'inserimento nel Piano degli Interventi", la Giunta comunale si era favorevolmente espressa inserendo la proposta fra quelle da valutare prioritariamente (*Priorità 1.1 Proposte prioritarie da attuare prevalentemente con Accordi Artt.6 e 7 LR 11/2004*);
- il sostegno alla residenzialità nel territorio comunale e, in modo particolare, nell'ambito della Città Antica e delle isole della laguna, costituisce uno degli obiettivi prioritari dell'Amministrazione in materia di governo del territorio;
- l'Amministrazione è già intervenuta in precedenza con specifici provvedimenti puntuali a sostegno delle esigenze residenziali espresse dai cittadini, in particolare con le delibere di Consiglio comunale n. 15 del 5 marzo 2020 e n. 28 del 30 aprile 2020, che autorizzano la realizzazione di abitazioni di dimensione contenuta destinate a sostenere le necessità abitative delle famiglie residenti nell'ambito della terraferma e delle isole;
- con nota PG/2021/0162163 del 02 aprile 2021, depositata nel fascicolo informatico, la proprietà richiedente ha comunicato all'Amministrazione l'intenzione di stabilire la propria residenza in una delle due abitazioni che si intendono realizzare, in caso di accoglimento della richiesta;

Considerato ancora che

- la destinazione d'uso a parcheggio dell'ambito in esame, prevista dalla Variante al PRG dell'Isola del Lido approvata con DGRV 1327 del 25/05/2001 (ora Piano degli Interventi), era funzionale alla realizzazione di una darsena nello spazio acqueo antistante;
- a più di vent'anni di distanza dall'approvazione della Variante, tali previsioni non hanno trovato attuazione, fatta eccezione per un porto rifugio di limitate dimensioni, e che nessuno dei soggetti pubblici competenti (Comune di Venezia – Demanio – Magistrato alle Acque, ora Provveditorato Interregionale alle opere pubbliche) ha mai manifestato alcun interesse alla realizzazione degli interventi;
- per tali motivi, e in ragione delle considerazioni contenute nella citata sentenza del Consiglio di Stato, le previsioni urbanistiche sopra richiamate devono intendersi oggi superate e che la Variante in oggetto deve ritenersi esecuzione della

statuizione giurisdizionale;

Ritenuto, per i motivi sopra richiamati, di accogliere la richiesta PG/2023/0152434 del 29/03/2023 di realizzazione di due unità residenziali e, di conseguenza, adottare la necessaria variante al Piano degli Interventi;

Visto il "Documento di variante urbanistica", allegato alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato 2**), che prevede:

- la rimozione dello standard a parcheggio;
- l'assoggettamento dell'ambito a Progetto Unitario disciplinato da un'apposita scheda urbanistica (Progetto Unitario 16 – Alberoni Strada della Droma);
- la realizzazione di due unità residenziali all'interno del lotto di proprietà con una superficie lorda complessiva di 360 mq (Indice di copertura (IC) = 0,15 mq/mq) e altezza massima di 7,5 metri;
- l'accesso alla proprietà da Strada della Droma, come per gli altri frontisti;

Dato atto che, coerentemente con i precedenti provvedimenti analoghi finalizzati a sostenere la funzione residenziale, la variante prevede:

- di vincolare uno dei due edifici a residenza stabile del richiedente o suo familiare entro il secondo grado di parentela, per un periodo di cinque anni dalla data di perfezionamento dell'agibilità;
- il divieto di alienare tale edificio prima che siano decorsi cinque anni dalla data di perfezionamento dell'agibilità, se non a favore di familiari entro il secondo grado di parentela;
- il divieto di utilizzarlo per l'esercizio di attività ricettive complementari compatibili con la destinazione residenziale, come i bed & breakfast, o per locazione a fini turistici (art. 27-bis della LR 11/2013), per un periodo di dieci anni dalla data di perfezionamento dell'agibilità;
- che il rilascio dei titoli edilizi sia subordinato alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto nei registri immobiliari ai sensi dell'art. 2645 quater del Codice Civile, con cui il richiedente si obblighi al rispetto delle condizioni richiamate ai punti precedenti;

Dato atto che il contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, calcolato ai sensi della delibera di Consiglio comunale n. 94/2020, ammonta a € 41.129,00 ed è riferito unicamente all'immobile non soggetto ai vincoli di cui al paragrafo precedente, escludendo l'edificio destinato alla residenza stabile, coerentemente con i già citati provvedimenti a sostegno della residenza approvati in precedenza (delibere di Consiglio comunale n. 15 del 5 marzo 2020 e n. 28 del 30 aprile 2020), in considerazione dell'interesse pubblico sotteso al mantenimento e rafforzamento della funzione residenziale nel territorio comunale e, in particolare, nell'ambito lagunare;

Vista la nota PG 2023/0371533 del 02/08/2023 del Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni immobili - Servizio Stime, con la quale si attesta la congruità dell'importo del contributo straordinario, allegata alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato 3**);

Ritenuto che l'approvazione definitiva della variante da parte del Consiglio comunale sia

subordinata alla presentazione, da parte del richiedente, del sopra citato atto d'obbligo registrato e trascritto nei registri immobiliari, contenente anche l'esplicita rinuncia a qualsivoglia richiesta risarcitoria comunque connessa alla vicenda in esame;

Visto

- 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. recepire nel Piano degli Interventi la proposta PG/2023/0152434 del 29/03/2023 riguardante la realizzazione di due unità immobiliari ad uso abitativo in località Alberoni al Lido di Venezia, allegata alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato 1**), dando atto che il progetto in essa contenuto ha valore meramente illustrativo, essendo il rilascio dei titoli abilitativi subordinato alle valutazioni e prescrizioni degli uffici comunali ed enti competenti;
2. adottare, di conseguenza, la Variante n. 102 al Piano degli Interventi (VPRG per l'Isola del Lido), ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, come da "Documento di variante urbanistica" allegato alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato 2**), che contiene le prescrizioni per la realizzazione dell'intervento;
3. dare atto che, coerentemente con precedenti provvedimenti analoghi finalizzati a sostenere la funzione residenziale, la variante prevede:
 - di vincolare uno dei due edifici a residenza stabile del richiedente o suo familiare entro il secondo grado di parentela, per un periodo di cinque anni dalla data di perfezionamento dell'agibilità;
 - il divieto di alienare tale edificio prima che siano decorsi cinque anni dalla data di perfezionamento dell'agibilità, se non a favore di familiari entro il secondo grado di parentela;
 - il divieto di utilizzarlo per l'esercizio di attività ricettive complementari compatibili con la destinazione residenziale, come i bed & breakfast, o per locazione a fini turistici (art. 27-bis della L.R. 11/2013), per un periodo di dieci anni dalla data di perfezionamento dell'agibilità;
 - che il rilascio dei titoli edilizi sia subordinato alla presentazione di un atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto nei registri immobiliari ai sensi dell'art. 2645 quater del Codice Civile, con cui il richiedente si obblighi al rispetto delle condizioni richiamate ai punti precedenti;
4. stabilire che l'atto d'obbligo sia presentato prima dell'approvazione definitiva della variante da parte del Consiglio Comunale e debba contenere anche l'esplicita

rinuncia da parte del richiedente a qualsivoglia richiesta risarcitoria comunque connessa alla vicenda in esame;

5. dare atto che il contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001, calcolato ai sensi della delibera di Consiglio comunale n. 94/2020, ammonta a € 41.129,00 ed è riferito unicamente all'immobile non soggetto ai vincoli di cui al precedente punto 3, in coerenza con i provvedimenti a sostegno della residenza precedentemente approvati;
6. stabilire che l'importo sopra richiamato di € 41.129,00 sia versato nelle casse comunali a titolo di deposito cauzionale infruttifero entro 30 giorni dalla data di efficacia del presente provvedimento e, comunque, prima dell'approvazione definitiva della Variante da parte del Consiglio comunale, e sia definitivamente introitato nelle casse comunali entro i 30 giorni successivi all'approvazione stessa;
7. dare atto che, dopo l'adozione, la Variante n. 102 al Piano degli Interventi sarà sottoposta al procedimento di verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica;
8. dare atto che la presente variante deve ritenersi esecuzione della decisione n.1244 del 6 febbraio 2023 del Consiglio di Stato, richiamata in premessa;
9. dare mandato all'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile di pubblicare la Variante e di svolgere tutte le attività necessarie all'approvazione e al perfezionamento della stessa, ai sensi dell'art. 18, commi da 3 a 6, della L.R. 11/2004;
10. dare atto che il rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione dell'intervento proposto è subordinato all'approvazione definitiva della Variante.

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

- ALLEGATI**
- **Allegato 1 Istanza e progetto** (impronta:
B8F0356AB99229A600EAF52093CF8653A4FE17576B2262EB5E78F548F8AC369)
 - **Allegato 2 Documento di Variante** (impronta:
DD958BC48993429324E2E6F912897F4946279CD633667C9A42D2146C8A065053)
 - **Allegato 3 Congruità stima** (impronta:
1ABEAFF8E18F016789E33B176F2476C88F8A9228C54D6FEFA452FE5B710DA008)
 - **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA** (impronta:
5BE03D1F31F620E62EDE7E2C069BDD37E528F45A83514A0D12AB24A2139DF65C)
 - **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE FIRMATO DIGITALMENTE** (impronta:
7ACBE29F1CCDF26B899956A7EB9D71EFDAAABE2A353C477938E161095A92CA3E0)
 - **Avviso di concertazione** (impronta:
BCAA3A7A06B580B72D2E83187B259871F77184B05D053ED9C1885EC72A5FB20E)
 - **Parere Municipalità** (impronta:
4C0A0A631C66566EEC1B8E8F992CEB4809A4E6AA34E3160632201A37946D398F)
 - **Emendamenti presentati** (impronta:
8AE39002F9C1FE22F5F02A25CE06C5CCC8DD21277A27418F70D58689E3D7DA93)
 - **Pareri regolarità tecnica emendamenti** (impronta:
6F3FA1854485DCE31BC03F5FC0B09C404A7B1EA3A5E0C04A6FB0DE1983830AD0)

(Proposta di deliberazione n. 2023/1065 del 23/10/2023)

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 Vice Segretario Generale
RAFFAELE PACE

La Presidente
ERMELINDA DAMIANO