



## Deliberazione n.45 del 11/07/2024 del CONSIGLIO COMUNALE

**Oggetto:** Variante al Piano degli Interventi n. 67, ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n.11/2004, per il riassetto urbanistico dell'area ove insiste la Casa da Gioco (Casinò) di Tessera - Ca' Noghera attraverso la definizione della destinazione d'uso appropriata ovvero Z.T.O. a standard "F17 – Casa da gioco ed attività connesse". Adozione.

L'anno 2024 il giorno 11 del mese di luglio nella sala delle adunanze in Mestre - Ca' Collalto, 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	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>28</b>	<b>9</b>	

\* Consigliere collegato da remoto

Il Consiglio approva con il seguente esito:
Favorevoli n. 18: Bazzaro Alex, Casarin Barbara, D'Anna Paolino, Damiano Ermelinda, De Rossi Alessio, Gavagnin Enrico, Giusto Giovanni, Muresu Emmanuele, Onisto Deborah, Pea Giorgia, Reato Aldo, Rogliani Francesca, Romor Paolo, Scarpa Alessandro, Senno Matteo, Tagliapietra Paolo, Visentin Chiara, Zingarlini Francesco
Contrari n. 10: Baglioni Alessandro, Bettin Gianfranco, Martini Giovanni Andrea, Rosteghin Emanuele, Saccà Giuseppe, Sambo Monica, Tonon Cecilia, Trabucco Gianluca, Visman Sara, Zanatta Emanuela
Astenuti n. 0
Non Votanti n. 0

**Oggetto: Variante al Piano degli Interventi n. 67, ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n.11/2004, per il riassetto urbanistico dell'area ove insiste la Casa da Gioco (Casinò) di Tesserà - Ca' Noghera attraverso la definizione della destinazione d'uso appropriata ovvero Z.T.O. a standard "F17 – Casa da gioco ed attività connesse". Adozione.**

## **IL CONSIGLIO COMUNALE**

su proposta dell'Assessore all'Urbanistica, Edilizia Privata, Ambiente, di concerto con l'Assessore al Bilancio ed alle Società Partecipate

### **Premesso che**

la società Casinò di Venezia Gioco S.p.A., gestore unico di tutti gli asset operativi della casa da gioco per conto del Comune di Venezia, nel perseguire l'obiettivo strategico di ampliare e differenziare l'offerta alla clientela, intende programmare una serie di interventi che prevedono alcune trasformazioni che, per essere attuate, abbisognano di un riassetto urbanistico dell'intera area localizzata a Tesserà, in località Ca' Noghera;

le attività svolte dalla Società Casinò di Venezia Gioco S.p.A. sono dichiaratamente di interesse pubblico in forza dalla esclusiva concessione governativa assegnata al Comune di Venezia;

l'attuale assetto logistico della sede della Casa da gioco di Tesserà non risulta funzionalmente consona alla politica di miglioramento dell'offerta relativa all'intrattenimento, in relazione anche alle nuove tecnologie di giochi, e ai servizi di accoglienza dei clienti ad esso correlati;

è intenzione della stessa società, nell'attuare il sopraccitato obiettivo, utilizzare al meglio le strutture esistenti e in buona parte già adeguate, evitando così di individuare nuove localizzazioni che comporterebbero la necessità di realizzare una sede di nuovo impianto con conseguente dispendio di risorse economiche e territoriali;

### **Premesso ancora che**

il complesso immobiliare che oggi ospita la Casa da gioco è stato realizzato su terreni per i quali, sul Piano Regolatore Comunale, non è mai stata adeguata la destinazione urbanistica alla funzione che da anni vi si svolge, ovvero quella di ospitare il Casinò.

nella vigente pianificazione comunale infatti, le aree sulla quale insistono i fabbricati ove oggi si svolge l'attività del Casinò risultano in Zona Territoriale Omogenea "E" agricola, situazione urbanistica che non solo non favorisce la programmazione di un eventuale sviluppo ma rende addirittura difficilmente gestibili anche gli interventi necessari al normale funzionamento della struttura edilizia esistente.

### **Dato atto che**

la Società Casinò di Venezia Gioco S.p.A è proprietaria dei seguenti cespiti censiti al Catasto Terreni al Foglio 158 (ex Foglio n. 13, Sezione di Favaro Veneto) mappali 596, 597, 598, 599, 600, 602, 603, 604, 605, 606, 607, 608, 609, 610, 686, 344, 482, 687e 180, ed al Foglio 163 (ex Foglio

n. 18, Sezione di Favaro Veneto) mappale 382;

nella vigente pianificazione comunale tali cespiti risultano in parte in Zona Territoriale Omogenea "E" sottozona "E 3.1 zona agricola ad elevato frazionamento fondiario e/o ad elevata frammentazione aziendale", interessata parzialmente dal perimetro di un ambito per l'edificazione in zona agricola (di cui all'art. 40 delle N.T.S.A. della V.P.R.G. per la Terraferma, approvata con D.G.R.V. n. 3905/2004 e n. 2141/2008), in parte in Zona Territoriale Omogenea "E 2.1 - zona agricola estensiva", normata sempre dall'art. 40, all'interno della quale insiste l'attuale sede della casa da gioco a nord di via Paliaga;

**Dato atto inoltre che**

la Società Casinò di Venezia Gioco S.p.A occupa per le proprie attività, in forza a vigente contratto di locazione immobiliare, anche un'area di proprietà di terzi individuata al catasto terreni al Foglio 158 (ex Foglio n. 13, Sezione di Favaro Veneto) mappali n. 182, 616 e 629 sulla quale insistono alcuni edifici nei quali si svolgono attività fondamentali per le funzioni di gioco e di servizio del Casinò;

nella vigente pianificazione comunale tali cespiti risultano in Zona Territoriale Omogenea "E" sottozona "E 2.1 zona agricola estensiva" e sull'immobile si rileva la presenza di una "attività produttive isolate da confermare", inserita nel piano (V.P.R.G. per la Terraferma, approvata con D.G.R.V. n. 3905/2004 e n. 2141/2008) al fine di consolidare la presenza della casa da gioco pur in un contesto urbanisticamente non coerente;

**Dato atto ancora che**

il Consiglio Comunale, con deliberazione n. 6 del 06.02.2020, ha approvato la "Variante al Piano di Assetto del Territorio (PAT) di adeguamento alle disposizioni della Legge Regionale 14/2017 per il contenimento del consumo di suolo", individuando gli ambiti di urbanizzazione consolidata ai sensi dell'art. 13 della stessa legge;

in base a tale perimetrazione i terreni sui quali insiste il complesso immobiliare che oggi ospita la casa da gioco ricade in parte (l'area a sud di Via Paliaga) negli "ambiti di urbanizzazione consolidata" e in parte (l'area a nord di Via Paliaga) in area agricola;

per le aree che risultano esterne agli "ambiti di urbanizzazione consolidata", ai sensi dell'art. 12 della legge regionale n. 14/2017, non è prevista alcuna sottrazione alla quantità residua di suolo consumabile assegnata dalla Regione del Veneto al Comune di Venezia dal DPR Regione Veneto n. 46 del 6 Marzo 2019, in quanto i lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico sono sempre consentiti anche in deroga ai limiti stabiliti dal provvedimento della Giunta Regionale del Veneto, n. 668 del 15 Maggio 2018, ammettendo espressamente anche il ricorso ad eventuali varianti allo strumento urbanistico comunale;

**Considerato che**

le vigenti destinazioni urbanistiche sulle aree della Società Casinò Venezia Gioco S.p.A. nonché su quelle in locazione alla stessa, non consentono di programmare lo sviluppo delle attività necessarie ad ampliare e differenziare l'offerta alla clientela;

la Variante al Piano degli Interventi ha la finalità di attribuire all'area sulla quale insiste il complesso immobiliare che oggi ospita la Casa da gioco la destinazione d'uso di piano appropriata, al fine di permettere la programmazione necessaria alla società per garantire la prosecuzione dell'attività e, assecondando l'obiettivo condiviso con l'Amministrazione Comunale, favorire lo sviluppo della

stessa;

ai fini urbanistici va precisato che, trattandosi di una funzione specifica e dato atto che il soggetto giuridico autorizzato all'esercizio del gioco d'azzardo in queste sedi è il Comune di Venezia che agisce attraverso la società interamente partecipata Casinò di Venezia Gioco S.p.A., qualsiasi tipo di intervento previsto nell'area oggetto di variante sarà di carattere pubblico;

per tale motivo la destinazione d'uso più appropriata per permettere il riassetto urbanistico e edilizio dell'intera area in base all'obiettivo sopra dichiarato è la Zona Territoriale Omogenea "F17 – Casa da gioco ed attività connesse", una sotto categoria delle zone F a standard, dove gli usi ammessi sono quelli *"correlati alle attività del casinò"*, tra i quali vanno considerati tutti quelli necessari allo svolgimento del gioco (sale gioco, uffici, strutture per servizi e per il personale, locali tecnici, etc.) e quelli finalizzati all'accoglienza in genere e dell'utenza della casa da gioco (strutture ricettive, per lo svago e l'intrattenimento, per la ristorazione, per l'attività congressuale, pubblici esercizi, per l'informazione, etc.);

tale destinazione d'uso ha valenza a tempo indeterminato per l'area di proprietà ma è legata al contratto di locazione per l'area di proprietà di terzi, allo scadere del quale detta area assumerà la precedente destinazione di piano, ossia E2.1 - zona agricola estensiva;

si individua inoltre una fascia boscata con destinazione F-Sp "F-Speciale Bosco di Mestre" come compensazione ecologica per la parte destinata allo sviluppo dell'area;

### **Considerato inoltre che**

la variante urbanistica prevede una modifica cartografica della V.P.R.G. per la Terraferma, approvata con DGRV n. 3905/2004 e n. 2141/2008, introducendo la Zona Territoriale Omogenea F17 "Casa da Gioco ed attività connesse", come indicato nell'Allegato 1, costituente parte integrante della presente deliberazione;

prevede inoltre la modifica all'art. 46 nelle N.T.S.A. della V.P.R.G. per la Terraferma, introducendo il comma 10 come indicato nell'Allegato 2, costituente parte integrante della presente deliberazione;

dispone anche che per gli interventi edilizi, assoggettati ai parametri previsti dalle norme di piano inserite al comma 10 dell'art.46, sia prevista l'attuazione nelle modalità disposte dall'art. 7 comma c) del DPR 380/2001.

### **Ritenuto che**

per le motivazioni sopra espresse, il presente provvedimento persegue l'interesse pubblico dato dallo sviluppo e miglioramento dell'attività della "Casa da Gioco e relativi servizi connessi" e, per tale motivazione, gli interventi resi possibili dalla Variante non sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001;

### **Vista**

la documentazione predisposta dall'Area Sviluppo del Territorio allegata alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale di seguito elencata:

- Allegato 1 - Tavola Unica di Variante

- Allegato 2 - Modifica art. 46 delle N.T.S.A. della V.P.R.G. per la Terraferma;
- Allegato 3 - Relazione Tecnica;

#### **Precisato inoltre che**

la presente variante urbanistica verrà sottoposta a verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.) e a Valutazione di Incidenza Ambientale (V.Inc.A.) nella fase successiva all'adozione;

verrà trasmessa anche richiesta di parere alla Regione del Veneto - Area Tutela e Sviluppo del Territorio - Ufficio Opere Idrauliche, in merito alla valutazione di compatibilità idraulica dell'intervento, ai sensi della D.G.R.V. n. 2948/2009, parere che dovrà essere acquisito prima dell'approvazione della presente Variante urbanistica;

#### **Vista**

la Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio" e, in particolare, l'art 18 "Procedimento di formazione, efficacia e varianti del Piano degli interventi";

#### **Visto inoltre che**

l'adozione della Variante Urbanistica al P.I. n. 67 è stata preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione avviate contestualmente all'avvio della richiesta di parere alla Municipalità, ai sensi del comma 2 dell'art. 18 della L.R. n. 11/2004 e del combinato disposto dell'art. 23 dello Statuto Comunale e dell'art. 6 del Regolamento Comunale delle Municipalità;

#### **Visti**

il parere di regolarità tecnico-amministrativa espresso dal Dirigente del Settore Ufficio di Piano dell'Area Sviluppo del territorio e città sostenibile, 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;

il parere di regolarità tecnico-amministrativa espresso dal Dirigente del Settore Società, Organismi Partecipati, Istituzioni, Fondazioni ed Enti Esterni dell'Area Economia e Finanza, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

**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 competenti;

### **DELIBERA**

1. adottare la "Variante al Piano degli Interventi n. 67, ai sensi dell'art. 18 della legge regionale n.11/2004, per il riassetto urbanistico dell'area ove insiste la Casa da Gioco (Casinò) di Tesserà - Ca' Noghera attraverso la definizione della destinazione d'uso appropriata ovvero Z.T.O. a standard "F17 – Casa da gioco ed attività connesse", costituita dagli elaborati di seguito elencati:
  - Allegato 1 - Tavola Unica di Variante
  - Allegato 2 - Modifica art. 46 delle N.T.S.A. della V.P.R.G. per la Terraferma;

- Allegato 3 - Relazione Tecnica.
2. dare atto che gli interventi resi possibili dalla Variante non sono soggetti al contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter) del DPR 380/2001 in quanto le attività svolte dalla Società Casinò Venezia Gioco s.p.a. sono dichiaratamente di interesse pubblico in forza dalla esclusiva concessione governativa assegnata al Comune di Venezia;
  3. dare atto che la Variante in oggetto, ai sensi della Legge Regionale 6 giugno 2017, n.14 sul contenimento del consumo di suolo, non prevede l'utilizzo di suolo consumabile in quanto "*lavori e le opere pubbliche o di interesse pubblico sono sempre consentiti*";
  4. disporre che, dopo l'adozione, la Variante sarà inviata alla competente Commissione regionale per la Verifica di assoggettabilità a Valutazione Ambientale Strategica;
  5. dare mandato all'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile di pubblicare la variante ai sensi dell'art. 18, commi da 3 a 6, della L.R. 11/2004 e di svolgere tutte le attività necessarie all'approvazione e al perfezionamento della stessa.

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

**ALLEGATI**

- **Allegato 1 - Tavola Unica di Variante** (impronta:  
82D38C80DA48A7290F977A3AE6E67BC7D004A8062B0B613AA9767424CC171D04)
- **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA** (impronta:  
3CEC3567029868A628166FD81DF79C2699B74D1F8B197ED0F420B8DBBA6D2669)
- **PARERE TECNICO** (impronta:  
FE84D8B3259EF1B4DBF16CD8D6747C4FF012A9A537D2BB949EBA3E90A9979305)
- **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE FIRMATO DIGITALMENTE** (impronta:  
85FE7B423301975B779E8FA75A576EAEC7FF1C8826F3352093DA8CD8DF3B80FA)
- **parere Municipalità** (impronta:  
98A20686B65F23389D6C1885827BA5B6AE79FD807E6E32FD635D1CA1FBF7A31B)
- **Allegato 2 - Modifica art. 46 delle N.T.S.A. della V.P.R.G Terraferma** (impronta:  
AE693F226AA7A78EE242C2C7A8DD565CDBEF2573D98A35A74D8C0B233D99137A)
- **Allegato 3 - Relazione Tecnica** (impronta:  
AF356B6AFE7463668393AB8D1C8A730BEFCC78E7FA8AC8DB71750755D89F0566)

(Proposta di deliberazione n. 2024/1041 del 15/05/2024)

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