


Deliberazione n.52 del 17/07/2024 del CONSIGLIO COMUNALE

Oggetto: Rimozione del vincolo a standard relativo ad alcuni immobili siti in Calle dei Guardiani a Dorsoduro. Variante n. 81 al Piano degli Interventi (VPRG per la Città Antica). Adozione.

L'anno 2024 il giorno 17 del mese di luglio 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	21	16	

* Consigliere collegato da remoto

Il Consiglio approva con il seguente esito:
Favorevoli n. 21: Bazzaro Alex, 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, Zecchi Stefano, Zingarlini Francesco
Contrari n. 0
Astenuti n. 0
Non Votanti n. 0

Oggetto: Rimozione del vincolo a standard relativo ad alcuni immobili siti in Calle dei Guardiani a Dorsoduro. Variante n. 81 al Piano degli Interventi (VPRG per la Città Antica). Adozione.

IL CONSIGLIO COMUNALE

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

Vista la nota PG/2023/0122914 del 13 marzo 2023, successivamente aggiornata con nota PG/2024/0073521 del 12 febbraio 2024 e con nota PG/2024/0268350 del 3 giugno 2024 (**Allegato 1**), con cui la società Delta Immobiliare Spa, con sede legale a Roma, Via Firenze n. 32, chiede all'Amministrazione comunale la rimozione del vincolo a standard dagli immobili censiti al NCEU - Sezione VE - foglio 14, mappali 4503 e 4504, di superficie catastale complessiva pari a 242 mq, siti in calle dei Guardiani a Dorsoduro, da destinare a residenza e spazi scoperti di pertinenza nell'ambito di un più ampio progetto di ristrutturazione edilizia finalizzato alla realizzazione di 34 appartamenti;

Dato atto che

- la Società richiedente è proprietaria del complesso edilizio sito a Venezia, Dorsoduro 2404/b, 2405, 2405/a e 2406, di 1.389 mq di superficie catastale;
- il complesso è costituito da tre mappali, individuati al catasto terreni del Comune di Venezia, alla Sezione VE - foglio 14 - con i numeri 277, 4503 e 4504, alienati dall'università Ca' Foscari a BPT Invest srl nel 2017 in quanto già allora non utilizzati;
- la Società richiedente ha acquisito il complesso da BPT Invest srl il 27/06/2019;
- il mappale 277 è occupato da un edificio ad uso residenziale con ingressi da Calle dei Guardiani, attualmente composto di 18 unità immobiliari e di uno scoperto di pertinenza. L'unità edilizia è classificata dalla Variante al PRG per la Città Antica (tavola B1/24) come "Ne - novecentesche di pregio architettonico limitate all'assetto esterno" e lo spazio scoperto di pertinenza come "spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie";
- il mappale 4503 è uno spazio scoperto, in parte classificato come "spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie", in parte interessato dalla presenza di tracce di un preesistente capannone, con affaccio su rio del Tentor. Al sedime dell'edificio crollato è stata attribuita la tipologia "Kna - Unità edilizia di base non residenziale novecentesca a capannone a fronte acqueo" con deliberazione n. 126 del 27 ottobre 2008 ("*VPRG per la Città Antica - NTA - XX Elenco. Art. 25 - Attribuzione delle unità di spazio ad altra categoria. Art. 29 - Classificazione delle unità edilizie non classificate.*");
- il mappale 4504 è uno scoperto confinante con il fabbricato residenziale, classificato tra gli "spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie";
- la Variante al PRG per la Città Antica, inoltre, attribuisce ai mappali 4503 e 4504 la destinazione d'uso "c2 - attrezzature sportive" (standard urbanistico numero 338);
- infatti, i suddetti mappali 4503 e 4504, di superficie catastale complessiva pari a 242 mq, provengono dal frazionamento di un più ampio compendio di 5.279,53 mq, corrispondente all'impianto sportivo di Calle dei Guardiani, di proprietà dell'Università di Ca' Foscari, e sono stati da quest'ultima alienati nel 2017, come già precedentemente specificato, in quanto non utilizzati e non funzionali all'attività del centro sportivo;

Dato atto ancora che

- l'intervento complessivo avviato dall'attuale proprietà si articola come segue:

- nel mappale 277 sono già in corso lavori di ristrutturazione delle unità edilizie esistenti per la realizzazione di 32 unità abitative, autorizzati con permesso di costruire PG 2021/0222583 del 10 maggio 2021 e successiva Scia in variante PG 2022/0467288 del 10 ottobre 2022, in quanto conformi alle previsioni dello strumento urbanistico vigente;
- nel mappale 4503 (142 mq) il progetto prevede il ripristino dell'edificio crollato (classificato "Kna") per ricavare 2 unità abitative. La parte rimanente del mappale (42 mq) viene destinata a scoperto di pertinenza della residenza;
- il mappale 4504, di 100 mq, è anch'esso destinato a scoperto di pertinenza della residenza;

Considerato che gli interventi previsti dal progetto sui mappali 4503 e 4504 non sono attualmente realizzabili a causa del permanere nello strumento urbanistico del vincolo a standard per attrezzature sportive; vincolo che non ha più motivo di esistere, essendo tali mappali non più funzionali all'attività del Centro Universitario Sportivo di Venezia (CUS Venezia), l'Ente Sportivo Universitario che si occupa della gestione ed utilizzazione del patrimonio destinato agli impianti sportivi delle Università veneziane;

Ritenuto che la richiesta formulata dalla società Delta Immobiliare Spa sia meritevole di accoglimento, essendo finalizzata al completamento di un intervento di riqualificazione coerente con gli obiettivi dell'Amministrazione in materia di riuso degli immobili abbandonati e di sostegno alla funzione residenziale nella Città Antica;

Dato atto che

- la proposta comporta variante al Piano degli Interventi e, specificatamente, alla VPRG per la Città Antica;
- la variante prevede la rimozione del vincolo ad attrezzature sportive dai mappali 4503 e 4504, di superficie complessiva pari a 242 mq;

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

Dato atto che il contributo straordinario per la variante, calcolato ai sensi della deliberazione di Consiglio Comunale n. 94/2020 "*Contributo di costruzione di cui all'art 16 DPR 06.06.2001 nr 380: adeguamento ISTAT degli oneri di urbanizzazione e revisione del contributo del costo di costruzione, approvazione della disciplina per il calcolo del valore delle monetizzazioni degli standard.*", ammonta a € 184.183,86;

Vista la nota PG/2023/0165165 del 4 aprile 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**);

Vista la Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio";

Visti

- il parere di regolarità tecnico-amministrativa espresso dal Dirigente del Settore Urbanistica e Accordi di pianificazione, per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;
- il parere di regolarità contabile espresso dal Direttore dell'Area Economia e Finanza, per quanto di competenza, ai sensi dell'art. 49 del D.Lgs. 267/2000;

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

Ritenuto che, contrariamente a quanto affermato nel parere della Municipalità, le condizioni che dovranno essere inserite nell'atto d'obbligo, in analogia a quanto già disposto in occasione di provvedimenti simili, siano idonee a garantire l'uso residenziale dei beni, contemperando l'interesse pubblico al rafforzamento della funzione abitativa con l'interesse del privato alla libera disponibilità dei propri beni;

Sentite le Commissioni consiliari competenti;

DELIBERA

1. di accogliere la proposta presentata dalla società Delta Immobiliare spa con nota PG/2023/0122914 del 13 marzo 2023 e successivamente aggiornata con nota PG/2024/0073521 del 12 febbraio 2024 e con nota PG/2024/0268350 del 3 giugno 2024 (**Allegato 1**), con cui si chiede la rimozione del vincolo a standard dagli immobili censiti al NCEU - Sezione VE - foglio 14, mappali 4503 e 4504, di superficie catastale complessiva pari a 242 mq, siti in calle dei Guardiani a Dorsoduro, da destinare a residenza e spazi scoperti di pertinenza nell'ambito di un più ampio progetto di ristrutturazione edilizia finalizzato alla realizzazione di 34 appartamenti;
2. di adottare di conseguenza la Variante n. 81 al Piano degli Interventi, 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**);
3. di dare atto che l'importo del contributo straordinario è pari a € 184.183,86, calcolati ai sensi della deliberazione di Consiglio comunale n. 94/2020, come da parere del Settore Conservazione e Valorizzazione dei Beni immobili - Servizio Stime (**Allegato 3**);
4. di stabilire che l'importo sopra richiamato di € 184.183,86 sia versato nelle casse comunali a titolo di deposito cauzionale infruttifero entro 30 giorni dalla data di adozione della Variante o, in alternativa, sia costituita negli stessi termini fidejussione con primario istituto bancario o assicurativo, a garanzia del versamento dell'importo dovuto;
5. di disporre che l'importo del contributo straordinario sia definitivamente introitato nelle casse comunali entro 30 giorni dalla definitiva approvazione della variante;
6. di disporre che, prima del rilascio dei titoli edilizi per gli interventi sul mappale 4503, la proprietà presenti al Comune un atto d'obbligo, regolarmente registrato e trascritto nei registri immobiliari ai sensi dell'art. 2645 quater del Codice Civile, con il quale:
 - si impegna a non utilizzare le unità abitative ricadenti nell'unità edilizia "Kna", oggetto di ricostruzione, per strutture ricettive complementari compatibili con la destinazione residenziale, come i bed & breakfast, o per locazione a fini turistici di durata inferiore a 30 giorni, per dieci anni dalla conclusione dei lavori di ripristino, calcolati a decorrere dalla data di perfezionamento dell'agibilità dell'edificio;
 - si impegna a inserire tali clausole in qualsiasi futuro atto di compravendita, locazione o comunque riguardante altri diritti reali relativi agli immobili facenti parte del compendio;
7. di dare mandato all'Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile di pubblicare la variante e di svolgere tutte le attività necessarie per giungere all'approvazione e al perfezionamento della stessa, ai sensi dell'art. 18, commi da 3 a 6, della L.R. 11/2004.

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

ALLEGATI - **Allegato 2 Documento Variante Urbanistica signed** (impronta:
F647AA43F9F4717ADA1B392EC076618A5D70AE4DE201F5BED471DBC0B435C064)
- **Allegato 3 Congruita Stima Contributo signed** (impronta:
A940E31F027E4F77811517A0F70AB0692500417EAB36899DFEF56A5B5D0F71DB)

- **Allegato 1 Proposta** (impronta:
7757A3D34BC9E609FA6DDAFF1D951715C3D6C47A3C01800EAF48733BD9129AF3)
- **PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA** (impronta:
7ED06948A48DA4F40AEE7E6AB9E99BDC794CBD9DF545B21322BDB7C513360554)
- **PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE FIRMATO DIGITALMENTE** (impronta:
93C187B632302D8D6992135E9579A17E88D6FA1075E44CFA29B2C5119BDE7E30)
- **Parere Municipalità** (impronta:
3615B01A17EA6AB999DC143B5847566E1E7CA7705495C1C6206B326F2C524266)
- **Emendamenti presentati** (impronta:
87D204181AB1C611F9F8BA12C37317360504618F5B322F19A7B58E1B17221555)
- **Pareri regolarità tecnica emendamenti** (impronta:
D087E9BAA38B89F667AFCD9C2681C8A5219438211FFF2A9313251E9DE6FA8FD8)
- **Pareri regolarità contabile emendamenti** (impronta:
2872CE0E0529A5B8BB126E69F73FE1C5A649E42270A82184121BC8240243A312)

(Proposta di deliberazione n. 2024/1015 del 14/02/2024)

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 Vice Segretario Generale
RAFFAELE PACE

La Presidente
ERMELINDA DAMIANO