



GIUNTA COMUNALE
ASSESSORE EZIO MICELLI

Urbanistica
Edilizia privata e convenzionata
Sportello Unico

Venezia, 26-04-2012

Prot. nr. PG/2012/179561

Al Consigliere comunale Marco Gavagnin

e per conoscenza

Al Presidente del Consiglio comunale

Al Presidente della V Commissione

Ai Capigruppo

Al Capo di Gabinetto del Sindaco

Al Vicesegretario Vicario

Al Presidente della Municipalità di Venezia - Murano -
Burano

Oggetto: risposta all'interrogazione nr. d'ordine 1015 (Nr. di protocollo 30) inviata il 14-02-2012 con oggetto:
Accordo del Comune di Venezia con la società Edizione S.r.l. per la riqualificazione e rifunzionalizzazione del complesso immobiliare denominato Fontego dei Tedeschi, sito nel sestiere di San Marco a Venezia e vincolato a standard pubblico

Riguardo alla compatibilità della destinazione commerciale dell'immobile in oggetto con la normativa urbanistica vigente, si rileva che l'art. 22.4 delle N.T.A. della Variante al P.R.G. per la Città Antica, stabilisce che: "Per le unità edilizie che alla data di adozione della presente variante abbiano destinazioni d'uso di cui ai punti 8-10-11 e loro sottospecie è consentita la modifica della destinazione oltre che per quella residenziale, anche per le destinazioni diverse purché previste ai medesimi punti 8-10-11".

Tali destinazioni sono specificate all'art. 22.1 delle stesse NTA, nel modo seguente:

8. "insediamenti per il commercio al minuto" (e relative sottospecie);

10. "uffici direzionali" (e relative sottospecie);

11. "uffici per l'erogazione diretta di servizi" (e relative sottospecie).

Di conseguenza, per tutti gli immobili che, alla data di adozione della variante al P.R.G. per la Città Antica (DCC n. 277 del 02/12/1996), avevano destinazione ad uffici, come quello in oggetto, è sempre consentita anche la destinazione commerciale.

Per quanto riguarda la presenza di un vincolo a standard sull'immobile, si rileva che la destinazione ad ufficio postale individuata dalla Variante al P.R.G. vigente è cessata in seguito alla dismissione e conseguente alienazione del bene da parte delle Poste Italiane.

Inoltre, i vincoli espropriativi, di durata quinquennale, risultano decaduti ai sensi dell'art. 9, commi 2 e 3, del D.P.R. 8-6-2001 n. 327 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità".

Tuttavia, si può ritenere che, pur essendo decaduti i vincoli preordinati all'esproprio, permanga una destinazione urbanistica a servizi pubblici, prevalente rispetto alle destinazioni previste dalla scheda dell'unità edilizia e alle disposizioni del citato art. 22.4 delle N.T.A.

Secondo tale interpretazione, nel caso in esame, il rilascio del permesso di costruire per un'attività prevalentemente commerciale richiederebbe la preventiva deroga ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001, riguardante anche la destinazione d'uso.

A tal proposito si segnala che l'art. 5, comma 13, del D.L. 13-5-2011 n. 70 "Semestre Europeo - Prime disposizioni urgenti per l'economia" convertito in legge con legge 12-7-2011 n. 106, stabilisce che: "Nelle Regioni a statuto ordinario, oltre a quanto previsto nei commi precedenti, decorso il termine di sessanta giorni dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto [13 luglio 2011, ndr], e sino all'entrata in vigore della normativa regionale, si applicano, altresì, le seguenti disposizioni:

a) è ammesso il rilascio del permesso in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'articolo 14 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 anche per il mutamento delle destinazioni d'uso, purché si tratti di destinazioni tra loro compatibili o complementari;

b) omissis".

La compatibilità della destinazione commerciale con l'immobile in oggetto, è già stata valutata in riferimento al citato articolo 22.4 delle N.T.A. della Variante al P.R.G. per la Città Antica.

Per quanto riguarda il problema del dimensionamento generale degli standard di cui all'art. 25 della L.R. 61/85, si rileva che gli stessi risultano ampiamente soddisfatti a livello dell'intero territorio comunale.

Limitare tale verifica al solo ambito della Città Antica, non è solo incoerente con il dettato normativo ma, soprattutto, appare inadeguato in rapporto alle peculiarità del contesto.

L'inaccessibilità della Città Antica al traffico veicolare, unitamente alla densità del tessuto storico e ai suoi bassissimi livelli di trasformabilità, non consentono, evidentemente, il reperimento di standard nella misura stabilita dal citato art. 25 della L.R. 61/85, in particolare per quanto riguarda parcheggi e verde pubblico.

La relazione allegata alla variante al P.R.G. "Standards urbanistici ai sensi degli articoli 22 e 25 della L.R. 61/85", approvata con Delibera G.R.V. n. 2547/2002, riporta in dettaglio il dimensionamento degli standard per la Città Antica, per singola categoria. Da tale analisi risulta, peraltro, un sovradimensionamento proprio della categoria di standard denominata "attrezzature di interesse comune" (comprendente, fra le diverse voci elencate a pagina 5, anche gli uffici postali). con una dotazione di progetto di 9 mq per abitante, contro i 4,5 mq minimi previsti dalla legge. Da questo punto di vista, la sottrazione di standard derivante dal cambio di destinazione d'uso dell'immobile in oggetto appare irrilevante in rapporto al dimensionamento minimo di legge di tale categoria di attrezzature.

In ogni caso, è doveroso segnalare che gli uffici della Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia hanno avviato in questi mesi un lavoro di revisione della dotazione di servizi pubblici a livello territoriale, nell'ambito della formazione dei nuovi strumenti urbanistici comunali (Piano di Assetto del Territorio e Piano degli Interventi), in adeguamento al sistema di pianificazione delineato dalla L.R. 11/04.

Si precisa, inoltre, che l'intervento in esame, essendo realizzato in attuazione diretta del piano regolatore e non attraverso uno strumento urbanistico attuativo, è soggetto al solo pagamento degli oneri di urbanizzazione e non al reperimento di superfici per servizi ai sensi degli articoli 25 e 26 della L.R. 61/85. È necessario sottolineare, per inciso, che il dimensionamento delle aree a servizi stabilito da tali articoli per le attività commerciali è del tutto coincidente con quello relativo alle attività direzionali che hanno interessato l'immobile in passato.

Per quanto riguarda le disposizioni specifiche dettate dalla Legge regionale 13 agosto 2004, n. 15 "Norme di programmazione per l'insediamento di attività commerciali nel Veneto", in materia di dimensionamento delle aree a servizi per le attività commerciali nei centri storici, si rimanda alla valutazione degli uffici comunali competenti in materia.

Assessore Ezio Micelli