

P.D. n. del
Delibera n. del

Oggetto: Edificio delle Procuratie Vecchie a San Marco, Venezia. Recepimento dell'Accordo pubblico/privato tra Comune di Venezia e Generali Italia S.p.A. e adozione della variante n. 5 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04.

IL COMMISSARIO STRAORDINARIO con i poteri del Consiglio Comunale

Richiamato il Decreto del Presidente della Repubblica del 22/07/2014 con il quale il Dott. Vittorio Zappalorto è stato nominato Commissario Straordinario per la gestione provvisoria dell'Ente, con attribuzione dei poteri spettanti al Sindaco, al Consiglio ed alla Giunta.

Premesso che

- il Comune di Venezia è dotato di un primo Piano Regolatore Generale adottato dal Commissario Prefettizio il 20/03/1959 e approvato con D.P.R. 17/12/1962;
- data la complessità del territorio e le caratteristiche geo-morfologiche, socio-economiche e insediative di ambiti territoriali disomogenei tra loro, il Comune di Venezia ne ha definito l'assetto pianificatorio attraverso la redazione di diverse e successive varianti, il cui insieme rappresenta il Piano Regolatore Generale vigente;
- in tal modo, il Comune di Venezia ha adeguato la propria strumentazione urbanistica a quella di livello regionale e, in particolare, al vigente Piano d'Area della Laguna e dell'Area Veneziana (PALAV), approvato con Provvedimento del Consiglio Regionale n. 70 del 09/11/1995, che dispone che tale adeguamento possa avvenire "oltre che con un'unica Variante generale anche con più Varianti parziali le quali devono comunque riguardare singole tematiche o ambiti territoriali omogenei" (art. 55 delle norme tecniche); di tale adeguamento ha dato espressamente atto la Regione del Veneto, Direzione Urbanistica e Paesaggio, con nota del 05/06/2012, prot. 261714;
- per l'area della Città Antica, la specifica variante al PRG, denominata "Piano regolatore generale per la Città Antica", è stata approvata con DGRV. n.3987 del 09/11/1999, pubblicata sul BURV n.106 del 7/12/1999;
- inoltre, gli standard urbanistici per la Città Antica sono disciplinati da una specifica variante (che integra e completa la sopracitata VPRG per la Città Antica), denominata "Variante al Piano Regolatore generale per la Città Antica – Standard urbanistici ai sensi degli articoli 22 e 25 della L.R.61/1985", approvata con DGRV. n. 3527 del 17/12/2001 e successivamente con DGRV n. 2547 del 13/09/2002;

Premesso inoltre che

- con Delibera di Consiglio Comunale n. 5 del 30-31/01/2012, il Comune di Venezia ha adottato il Piano di Assetto del Territorio (PAT) ed il Rapporto Ambientale, corredato dalla Valutazione Ambientale Strategica (VAS) e dalla Valutazione d'Incidenza Ambientale (VInCA);

- il PAT è stato approvato con la sottoscrizione, da parte del Comune di Venezia e della Provincia di Venezia, del verbale della Conferenza di Servizi decisoria del 30/09/2014, convocata ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. 11/2004;
- l'approvazione del PAT è stata ratificata dalla Provincia di Venezia, ai sensi dell'art. 15, comma 6, della L.R. 11/2004, con Delibera di Giunta Provinciale n. 128 del 10/10/2014, pubblicata sul BURV n. 105 del 31/10/2014 a cura della Provincia;
- il PAT è divenuto efficace a partire dal 15/11/2014, ai sensi dell'art. 15, comma 7, della L.R. 11/2004;
- ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis, della L.R. 11/2004, il PRG vigente assume efficacia di Piano degli Interventi (PI) per le parti compatibili con il PAT;

Atteso che

- i contenuti del Piano di Assetto del Territorio risultano adeguati alle direttive del PALAV, con particolare riferimento alle invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, definite sulla base degli obiettivi ed indirizzi espressi nella pianificazione territoriale di livello superiore, ai sensi dell'art. 13 della L.R. 11/2004;
- tale adeguamento conferma pertanto la conformità dello strumento urbanistico generale comunale alle direttive di detto piano regionale, ai fini dell'applicazione dell'art. 5 della Legge n. 171/1973 e dell'art. 14 della Legge n. 798/1984 (cessazione delle funzioni della Commissione per la Salvaguardia di Venezia);

Dato atto che

- con Delibera del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 98 del 05/12/2014, considerata la necessità, nell'attuale fase di efficacia transitoria del PI (PRG vigente), di dare immediata definizione amministrativa a problemi urgenti ed indifferibili, di carattere settorialmente e/o territorialmente parziale, ad oggi irrisolti anche in ragione delle limitazioni imposte all'adeguamento degli strumenti urbanistici dall'art. 48 della L.R. 11/2004, in assenza del PAT approvato, si è provveduto:
 - a definire i profili di compatibilità, compatibilità condizionata e contrasto fra i contenuti del PRG vigente (costituito dagli atti di pianificazione elencati in premessa) e quelli del PAT approvato, per l'applicazione del citato art. 48, comma 5 bis, della L.R. 11/2004;
 - a definire le priorità in materia di pianificazione urbanistica comunale, in seguito all'approvazione del PAT, ai sensi dell'art. 18, comma 1, della L.R. 11/2004, in riferimento a due fasi distinte:
 - *“una prima fase, rivolta all’operatività della presente Amministrazione Comunale, volta alla risoluzione di problemi urgenti ed indifferibili, di carattere settorialmente e/o territorialmente parziale, ad oggi irrisolti anche in ragione delle limitazioni imposte dall’art. 48 della LR 11/2004 in assenza del PAT approvato, quali:*
 - a) provvedimenti di adeguamento ad alcune specifiche direttive del PAT indispensabili alla più efficace gestione attuale del PI ai sensi dell’art. 48, c. 5 bis, della LR 11/2004, relative ad aspetti non risolvibili attraverso i contenuti della citata delibera del Consiglio Comunale relativa alla compatibilità, alla compatibilità condizionata ed al contrasto tra i contenuti del PRG vigente e quelli del PAT approvato, ai sensi del c. 5 bis, dell’art. 48 LR 11/2004;*
 - b) provvedimenti di razionalizzazione, semplificazione ed aggiornamento tecnico dell’apparato grafico, zonizzativo e regolamentare della strumentazione urbanistica generale comunale;*

- c) provvedimenti volti alla soluzione di contenziosi ovvero all'immediata acquisizione di benefici patrimoniali a favore dell'Amministrazione a seguito di iniziative già da questa avviate prima dell'approvazione del PAT, anche attraverso l'attivazione di procedure ai sensi dell'art. 6 "accordi tra soggetti pubblici e privati" della LR 11/2004 e dell'art.11 "Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento" della Legge 7 agosto 1990, n. 241;*
- *una seconda fase, rivolta all'operatività della prossima Amministrazione Comunale, volta a definire in modo organico e complessivo, attraverso la revisione dello strumento urbanistico generale comunale, le scelte di medio periodo dell'Amministrazione in attuazione degli indirizzi del PAT approvato. Fase nella quale, a seguito della predisposizione di un documento del Sindaco in cui saranno evidenziati, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi, verrà predisposto e approvato il PI comunale, attraverso preventive forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici ed associazioni economiche e sociali portatrici di interessi di carattere generale sul territorio nonché attraverso le valutazioni delle proposte di intervento presentate dai vari promotori/proponenti, anche in esito a bandi di evidenza pubblica per la loro raccolta e presentazione”;*

Considerato che

- Generali Italia S.p.A. è proprietaria della maggior parte delle “Procuratie Vecchie”, immobile sito a Venezia in Piazza San Marco e, precisamente, della porzione identificata planimetricamente nella documentazione allegata (Allegato 1);
- lo strumento urbanistico vigente (Piano degli Interventi, coincidente con la VPRG per la Città Antica per quanto compatibile con il PAT) classifica tipologicamente l'immobile come “Unità edilizia speciale preottocentesca a struttura modulare - tipo SM”. La Scheda n. 22 delle NTA della VPRG per la Città Antica disciplina gli interventi sugli immobili appartenenti a tale categoria tipologica, fornendo le prescrizioni relative alle trasformazioni fisiche e le destinazioni d'uso compatibili;
- inoltre, parte dell'edificio (mq 15.591,24) è classificata come standard dalla citata “VPRG per la Città Antica - Standard urbanistici ai sensi degli articoli 22 e 25 della L.R. 61/1985”; la descrizione riportata nell'elenco degli standard recita: “Uffici Giudiziari Assicurazioni Generali”;
- il Piano di Assetto del Territorio individua l'intera area Marciana come polo di rilevanza strategica (Norme Tecniche All. A - Ambiti Territoriali Omogenei), nucleo centrale del sistema attrattore di flussi turistici. Di conseguenza, l'area è inserita nel tema “Attrezzature e servizi di maggior rilevanza” (Art. 34 delle Norme Tecniche), comprendente elementi o ambiti territoriali ai quali si attribuisce un “valore strategico, sia per la comunità, sia per la definizione del ruolo della città nell'ambito dell'area vasta”;
- le citate previsioni urbanistiche hanno generato incertezza nell'interpretazione da parte di Generali Italia S.p.A. in ordine alle destinazioni d'uso ammissibili per l'immobile, poiché esso risulta incluso nell'elenco degli standard urbanistici esistenti (VPRG per la Città Antica – Standard urbanistici) ed è collocato nell'area Marciana, definita di rilievo strategico e destinata ad “attrezzature e servizi di maggiore rilevanza” dal P.A.T.; tale incertezza ha comportato l'impugnazione da parte di Generali Italia S.p.A., davanti al Giudice amministrativo, di tutti gli atti che hanno definito le regole di trasformabilità e di utilizzo dell'edificio delle Procuratie Vecchie;
- tuttavia, con la definizione “Attrezzature e servizi di maggior rilevanza”, il PAT ha inteso unicamente ribadire e sottolineare il ruolo strategico dell'area Marciana nel contesto territoriale,

per orientare le future politiche alla necessaria tutela e valorizzazione di un ambito monumentale di inestimabile valore urbano e sociale, senza definire nuove forme di assoggettamento a standard e senza introdurre alcuna variazione alle destinazioni d'uso previste dalla VPRG per la Città Antica, che rimane, in quanto compatibile col PAT, lo strumento che disciplina nel dettaglio l'uso delle Procuratie Vecchie;

- nella citata delibera n. 98 del 05/12/2014 di verifica della compatibilità tra PRG e PAT, le previsioni della VPRG per la Città Antica relative all'area Marciana sono definite a "compatibilità condizionata". Tale condizione si riferisce unicamente alla prescrizione derivata dall'art. 34 delle Norme Tecniche del PAT, che riguarda la necessità di eseguire la verifica di assoggettabilità a VAS per le trasformazioni urbanistiche degli ambiti individuati come "Attrezzature e servizi di maggior rilevanza"; prescrizione non pertinente al caso di interventi edilizi su un singolo immobile, le cui modalità di trasformazione e destinazioni d'uso sono già precisamente definite dalla strumentazione urbanistica vigente;

Considerato ancora che

- Generali Italia S.p.A., sentita l'Amministrazione comunale e condiviso l'obiettivo di valorizzare le Procuratie Vecchie nel rispetto della loro unicità e dei valori storici, architettonici e culturali che esse esprimono nel contesto dell'area Marciana, superando al contempo il contenzioso in atto in merito all'interpretazione della destinazione urbanistica dell'immobile, ha presentato una proposta di Accordo e correlativamente di variante al Piano degli Interventi, ai sensi dell'articolo 6 della L.R. 11/2004, nel quadro di quanto disposto dalla citata delibera del Commissario Straordinario del Comune di Venezia con i poteri del Consiglio Comunale n. 98/2014;
- la proposta di Accordo, allegata alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato 1**), prevede in sintesi:
 - la conferma delle destinazioni d'uso private già insediate legittimamente nell'immobile;
 - l'individuazione di parti dell'immobile da destinare ad usi privati e di altre parti da destinare ad usi di interesse generale;
 - l'individuazione delle destinazioni d'uso consentite per l'immobile, compatibili con la sua vocazione storico – artistica e la sua ubicazione in Piazza San Marco; destinazioni, peraltro, già tutte rientranti fra quelle previste dalla vigente VPRG per la Città Antica per lo specifico tipo edilizio (Scheda n. 22 delle NTA);
 - l'esclusione delle attività alberghiere e delle attività di culto e religiose in genere, ritenute non compatibili, ancorché previste dalla citata Scheda tipologica n. 22;
 - la concessione in comodato gratuito al Comune di Venezia, per un periodo di vent'anni, di una superficie di circa 640 mq per attività di rappresentanza ed eventualmente per ospitare iniziative e istituzioni di rilevante interesse internazionale o nazionale,
 - la rinuncia da parte di Generali Italia S.p.A. ai crediti pregressi maturati nei confronti del Comune di Venezia, quali indennità di occupazione senza titolo di una parte dell'immobile;
 - l'uso gratuito da parte del Comune di Venezia, fino ad un massimo di 15 pernottamenti all'anno, delle foresterie a servizio delle attività insediate che eventualmente venissero realizzate negli spazi aventi destinazioni d'uso di interesse generale;
 - la rinuncia da parte di Generali Italia S.p.A. a tutti i ricorsi giurisdizionali amministrativi proposti al TAR per il Veneto contro il Comune di Venezia, a spese compensate, non appena l'Accordo e la connessa variante urbanistica saranno diventati inoppugnabili;
 - la corresponsione da parte di Generali Italia S.p.A. al Comune di Venezia, a titolo di beneficio pubblico, di un contributo straordinario di euro 3.000.000,00 (tremilioni) entro

trenta giorni dalla data di efficacia dell'Accordo e della correlata variante urbanistica, nonché la corresponsione di ulteriori contributi straordinari, calcolati secondo specifici criteri, se e quando dovesse essere variata in futuro la proporzione tra parti dell'immobile a destinazioni d'uso private e parti a destinazioni d'uso di interesse generale, con incremento delle prime;

- tale proposta, vincolante per la Proprietà, assumerà piena e definitiva efficacia vincolante per ambedue le parti solo con il perfezionamento del procedimento di approvazione della connessa variante al Piano degli Interventi, della quale l'Accordo costituisce parte integrante;

Ritenuto che

- la proposta di Accordo, così come formulata da Generali Italia S.p.A. in seguito a diversi incontri con l'Amministrazione, sia meritevole di approvazione, poiché:
 - garantisce la riqualificazione del bene destinandolo ad usi compatibili con la sua vocazione storico-artistica e la sua ubicazione in Piazza San Marco, secondo le indicazioni della Scheda n. 22 delle NTA della VPRG per la Città Antica, ma con l'esplicita esclusione delle attività alberghiere, pur previste dalla stessa scheda, coerentemente con l'obiettivo dell'Amministrazione di regolamentare e contenere l'espansione delle attività ricettive nel centro storico;
 - garantisce l'uso ventennale da parte del Comune di parte dell'immobile per attività di rappresentanza e per ospitare iniziative e istituzioni di rilevante interesse internazionale o nazionale, nonché l'uso delle foresterie che saranno eventualmente realizzate a servizio delle attività insediate;
 - prevede la rinuncia da parte di Generali Italia S.p.A. a tutti i ricorsi giurisdizionali amministrativi proposti e ai crediti pregressi maturati nei confronti del Comune per l'occupazione di una parte dell'immobile;
 - prevede la corresponsione al Comune da parte di Generali Italia S.p.A. di un congruo importo a titolo di beneficio pubblico per la variante urbanistica connessa all'Accordo;

Considerato che

- l'Accordo comporta variante al Piano degli Interventi e, specificatamente, alla "Variante al Piano Regolatore generale per la Città Antica – Standard urbanistici ai sensi degli articoli 22 e 25 della L.R.61/1985", approvata con DGRV n. 3527 del 17/12/2001 e successivamente con DGRV n. 2547 del 13/09/2002;
- la variante consiste nella soppressione dello standard apposto su parte dell'immobile dalla citata "Variante al Piano Regolatore generale per la Città Antica – Standard urbanistici ai sensi degli articoli 22 e 25 della L.R.61/1985", derivante dalla presenza in passato degli uffici giudiziari, oggi trasferiti nelle nuove sedi della "Cittadella della Giustizia", a Piazzale Roma, e di Riva de Biasio;
- la variante connessa all'Accordo, dunque, non comporta alcuna riduzione della quantità complessiva di standard a livello territoriale, essendo gli uffici giudiziari trasferiti in altre sedi, peraltro sempre ricadenti nell'Ambito Territoriale Omogeneo 1 - Venezia Città Antica - individuato dal PAT;
- con successivi separati atti si provvederà, di conseguenza, ad aggiornare gli strumenti urbanistici generali con la corretta localizzazione delle sedi giudiziarie, nell'ambito di una revisione complessiva degli standard conseguente all'approvazione del PAT;
- l'Accordo risulta coerente con le previsioni e, in particolare, con le destinazioni d'uso stabilite dalla Scheda n. 22 delle NTA della VPRG per la Città Antica; di conseguenza, esso non

comporta variante a tale Scheda. L'Accordo, tuttavia, esclude esplicitamente le attività alberghiere e le attività di culto e religiose in genere, pur ammesse dalla Scheda, ritenute non compatibili con la specificità del contesto. Inoltre, la disposizione contenuta nella Parte III della citata Scheda che, nell'individuare le destinazioni ammesse, recita: "..... *purché l'intera unità edilizia, eventualmente escluso il piano terra, sia adibita ad una delle seguenti utilizzazioni in via esclusiva od assolutamente prevalente, potendo una o più delle altre essere effettuate quali utilizzazioni ausiliarie e/o complementari*", non trova applicazione al caso in esame, essendo l'articolazione delle destinazioni d'uso disciplinata dall'Accordo stesso. Le previsioni della Scheda n. 22 troveranno dunque applicazione per quanto compatibili con i contenuti dell'Accordo;

Vista

- la proposta di "Accordo pubblico/privato tra Comune di Venezia e Generali Italia S.p.A., in variante al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04" per la riqualificazione delle Procuratie Vecchie in Piazza San Marco, già sottoscritto in forma preliminare dal Commissario Straordinario per la Gestione provvisoria del Comune di Venezia e dall'Amministratore Delegato di Generali Italia S.p.A.; proposta allegata alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato 1**);
- la "Scheda di Variante Urbanistica", predisposta dagli uffici della Direzione Sviluppo del Territorio, anch'essa allegata alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato 2**);

Dato atto che l'Accordo costituisce parte integrante della variante urbanistica ai sensi dell'art. 6, comma 3, della L.R. 11/2004, che stabilisce: "*L'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato*";

Ritenuto che

- l'Accordo rientri nelle competenze pianificatorie della presente Amministrazione Comunale, come definite con la citata Delibera del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n. 98 del 05/12/2014;
- l'Accordo e la connessa variante urbanistica siano coerenti con le previsioni del PAT e, in particolare, con le invarianti di natura geologica, geomorfologica, idrogeologica, paesaggistica, ambientale, storico-monumentale e architettonica, dallo stesso individuate;

Atteso che

- la delibera è stata proposta dalla Direzione Affari Istituzionali e per quanto attiene agli aspetti logistico- patrimoniale di concerto con la Direzione Patrimonio e Casa, per quanto riguarda la variante urbanistica, di concerto con la Direzione Sviluppo del Territorio;
- è stata effettuata la pubblicità preventiva degli atti di governo del territorio, ai sensi dell'art. 39 del D.Lgs. n. 33/2013;
- l'adozione del presente provvedimento è stata preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione avviate contestualmente alla presentazione alla Municipalità, ai sensi del comma 2 dell'art. 18 della L.R. 11/2004 e del combinato disposto degli articoli 23 dello Statuto Comunale e 6 del Regolamento Comunale delle Municipalità;

Ritenuto di condividere la proposta di delibera per le motivazioni nella stessa riportate e, pertanto, di poter deliberare sull'argomento;

Vista

- la Legge regionale 23 aprile 2004, n. 11 “Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio” e, in particolare, l’articolo 6 “Accordi tra soggetti pubblici e privati”;
- la Legge 7 agosto 1990, n. 241 e, in particolare, l’articolo 11 “Accordi integrativi o sostitutivi del provvedimento”;

Vista la nota prot. del con cui è stato richiesto il parere di competenza alla Municipalità di Venezia Murano Burano, che si è espressa con parere in data..... prot.....;

Visti inoltre

- i pareri di regolarità tecnico-amministrativa, attestanti la regolarità e la correttezza dell’azione amministrativa, espressi dal Direttore della Direzione Affari Istituzionali, e per quanto attiene gli aspetti logisco-patrimoniali dal Direttore della Direzione Patrimonio e Casa e, per quanto riguarda la variante urbanistica connessa all’Accordo, dal Direttore della Direzione Sviluppo del Territorio, ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;
- il parere di regolarità contabile espresso dal Direttore della Direzione Finanza Bilancio e Tributi, ai sensi dell’art. 49 del D.Lgs. 18.08.2000, n. 267;

DELIBERA

1. recepire la proposta di “Accordo pubblico/privato tra Comune di Venezia e Generali Italia S.p.A., in variante al Piano degli Interventi, ai sensi dell’art.6 della L.R. 11/04” per la riqualificazione delle Procuratie Vecchie in Piazza San Marco, già sottoscritto in forma preliminare dal Commissario Straordinario per la Gestione provvisoria del Comune di Venezia e dall’Amministratore Delegato di Generali Italia S.p.A.; proposta allegata alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato 1**);
2. adottare contestualmente la variante n. 5 al Piano degli Interventi, ai sensi dell’art.6 della LR 11/04, come da “Scheda di Variante Urbanistica” predisposta dagli uffici della Direzione Sviluppo del Territorio, anch’essa allegata alla presente delibera per farne parte integrante e sostanziale (**Allegato 2**);
3. dare atto che l’Accordo costituisce parte integrante della variante urbanistica, ai sensi dell’art. 6, comma 3, della L.R. 11/2004, che stabilisce: “*L’accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L’accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato*”. Le previsioni dell’accordo prevalgono, di conseguenza, su eventuali disposizioni contrastanti contenute negli strumenti urbanistici vigenti;
4. dare mandato alla Direzione Sviluppo del Territorio 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;
5. dare mandato al Direttore della Direzione Affari Istituzionali, successivamente all’approvazione definitiva della variante, di provvedere alla stipula dell’Accordo, come da proposta allegata alla

presente delibera (**Allegato 1**), con le integrazioni che risultino eventualmente necessarie per il perfezionamento dell'atto sotto il profilo tecnico.

6. dare mandato alla Direzione Patrimonio e Casa di assumere in comodato l'uso gratuito del bene oggetto dell'Accordo;

Dare atto che il presente provvedimento sarà soggetto a pubblicazione ai sensi dell'art. 23 D. Lgs.14.3.2013, n.33.

Il presente provvedimento non comporta impegno di spesa.