

**Spett.le Comune di Venezia
Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
Ufficio Procedure Urbanistiche**

oggetto: Osservazioni alla Variante n. 18 al Piano degli Interventi/VPRG per la Città Antica, adottata con delibera del Consiglio Comunale n. 25 del 15.06.2017

Con la proposta di Variante in argomento l'Amministrazione comunale dà giustamente atto che la città antica soffre nelle sue funzioni residenziali essenziali a causa del proliferare di strutture turistiche che soppiantano gli spazi abitativi, si propone anzi limitare gli usi concorrenziali con la residenza conformemente alle strategie delineate nel Documento del Sindaco, tuttavia quanto di fatto è stato adottato va in direzione assolutamente opposta: le misure previste dalla Variante anziché assicurare la difesa o, meglio ancora, il recupero di unità residenziali in centro storico aprono condizioni favorevoli ad ulteriori trasformazioni di immobili residenziali in strutture ricettive.

Di seguito, i sottoscritti cittadini formulano in proposito n. 5 puntuali osservazioni, nonché una osservazione conclusiva di carattere propositivo

Marco Zanetti (associazione Venezia Cambia)
Michele Boato (associazione Ecoistituto Veneto)
Salvatore Lihard (associazione Comitato Ambientalista Altro Lido)
Giorgio De Vettor (associazione Comitato Ambientalista Altro Lido)
Stefano Boato (già assessore all'urbanistica del Comune di Venezia)
Edoardo Salzano (già assessore all'urbanistica del Comune di Venezia)
Gianfranco Vecchiato (già assessore all'urbanistica del Comune di Venezia)
Lidia Fersuoch (Sezione di Venezia di Italia Nostra)

Osservazione A) omissioni procedurali che inficiano la legittimità della procedura di osservazioni e controdeduzioni in corso

Il dispositivo della deliberazione del Consiglio Comunale di adozione della variante in oggetto ha, correttamente, dato mandato alla competente direzione comunale "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". Le disposizioni richiamate della legge urbanistica regionale si riferiscono alle procedure inerenti la pubblicazione dello strumento urbanistico e la presentazione delle osservazioni.

Il conseguente atto del dirigente responsabile di settore ("avviso" datato 26 giugno 2017) ha tuttavia derogato dal mandato del Consiglio Comunale e dalle stringenti disposizioni procedurali della legge regionale. Tale "avviso" che reca il termine per la presentazione delle osservazioni

(28.08.2017) è stato pubblicato nella sezione “*LIVE cosa succede in città*” del sito web comunale realizzando così una opportuna informazione integrativa al pubblico come del resto suggerito dalla stessa norma regionale (“*Il comune può attuare ogni altra forma di divulgazione ritenuta opportuna*”, L.R. 11/2004, art. 18, c. 3, ultimo periodo): E’ stata però omessa la sua pubblicazione, obbligatoria, “*su almeno due quotidiani a diffusione locale*” come specificato dalla stessa legge regionale 11/2004, art. 18, c. 3, secondo periodo. Tale carenza di informazione al pubblico è aggravata dal fatto che tale avviso, in quanto determinazione dirigenziale, non risulta pubblicato neppure nella pagina “*Trasparenza*” ai sensi del D.Lgs 33/2013, nel sito web comunale, nella sezione “*determinazioni dirigenziali*” e neppure in quella “*pianificazione e governo del territorio*”.

L’avviso in argomento reca peraltro nelle premesse la citazione dell’art. 18 della citata legge regionale, senza tuttavia motivare la sua disapplicazione per quanto attiene alla pubblicazione d’obbligo sui due quotidiani locali. Nelle premesse viene altresì citato l’art. 32 della Legge 69/2009 che ha istituito l’*albo pretorio online*, il quale non ha tuttavia surrogato le specifiche disposizioni di legge volte a garantire una particolare ampia informazione al pubblico! Sono in vigore, ad esempio, disposizioni statali in materia di appalti e di valutazioni ambientali che prescrivono per determinati casi la pubblicazione di avvisi sui quotidiani ... come resta pienamente vigente, tuttora, la citata normativa regionale coerente con le finalità della medesima legge che richiede proprio il “*coinvolgimento dei cittadini*” nella formazione degli strumenti di pianificazione (art. 2, comma 2, lett. c).

Dunque, l’omessa pubblicazione su due quotidiani locali del prescritto avviso con il termine per la presentazione delle osservazioni compromette la legittimità della procedura in corso e quella seguente di approvazione delle controdeduzioni. Il fatto che i sottoscritti firmatari delle presenti osservazioni siano venuti comunque, come altri del resto, a conoscenza della possibilità di presentare osservazioni non esime certo l’Amministrazione dalla responsabilità di non aver scientemente inteso portare più attivamente, come dovuto per legge, la cittadinanza a conoscenza della procedura di adozione, pubblicazione, osservazioni. ... Tanto più dopo aver ricevuto una tempestiva segnalazione in proposito volta a far adeguare alle prescrizioni di legge il procedimento in corso (lettera indirizzata al Sindaco ed alla Segretaria comunale con nota prot. 378658 del 07.08.2017, ore 16:54).

Una ulteriore omissione procedurale riguarda la fase preliminare all’adozione. Le varianti al Piano degli interventi, come quella qui in esame, sono adottate ed approvate con le medesime procedure previste per il Piano (L.R. 11/2004, art. 18, c. 8); in particolare l’adozione va “*preceduta da forme di consultazione, di partecipazione e di concertazione con altri enti pubblici ed associazioni economiche e sociali eventualmente interessati*” (L.R. 11/2004, art. 18, c. 2). Nella delibera di adozione si dà invero atto che “*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*” (pag. 7/9). Tuttavia null’altro si specifica: quali enti pubblici, quali associazioni economiche e sociali siano stati selezionati per la consultazione; quali iniziative particolari siano state prese per favorire la partecipazione (consultazioni e partecipazione che ad ogni modo non possono esaurirsi con l’acquisizione del parere - obbligatorio a norma di statuto comunale - della Municipalità interessata. Neppure dai resoconti delle riunioni della Competente Commissione consiliare (del 13 e 15 giugno) risultano audizioni di associazioni e categorie potenzialmente interessate. Appare dunque, con buona evidenza, che nella sostanza vi sia stata omissione dei doverosi passaggi preliminari di consultazione e partecipativi con ciò compromettendo la legittimità della stessa adozione della variante e dunque delle seguenti fasi.

Osservazione B) illegittimità del ricorso alla procedura derogatoria dell’art. 14 del D.P.R. 380/2001

Il ricorso allo strumento del permesso di costruire in deroga ai sensi dell’art. 14 del Testo Unico dell’Edilizia per consentire “*l’insediamento o l’ampliamento di attività ricettive alberghiere e complementari*” solo in casi da esaminare singolarmente, di volta in volta, presenta una serie di

profili di illegittimità che sono esaminati di seguito:

1. Con il proposto nuovo art. 21-bis delle NTA della V.P.R.G. per la Città antica, si applicherebbe il permesso di costruire in deroga, ai sensi dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 (anche dove la strumentazione urbanistica vigente le consentirebbe), utilizzando una disposizione normativa statale prevista solo per interventi puntuali (edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico) ed in casi eccezionali giustificati da esigenze straordinarie, non esaudibili dalla vigente disciplina urbanistica generale e non certo da utilizzare di *default* per depotenziare gli obiettivi e gli interessi di tutela espressi dal piano e dalla normativa urbanistica comunale.
2. L'art. 21-bis individua criteri per riconoscere il pubblico interesse che in nulla attengono in realtà ad esso; infatti:
 - a) *“qualità delle strutture”* [per attività ricettive alberghiere e complementari] e *“alta gamma dei servizi offerti”* [dalle medesime attività] rappresentano semplicemente una mera scelta di settore/fascia dell'industria turistica;
 - b) neppure la *“specifica [ma in nessun modo descritta] localizzazione nell'ambito del centro storico”* può rappresentare un interesse pubblico ... come se fosse ragionevole localizzare variamente nel centro storico l'apertura di nuove attività ricettive alberghiere e complementari prescindendo dalle analisi e regole di compatibilità già previste dallo strumento urbanistico vigente!;
 - c) quanto alla *“capacità di innescare processi di riqualificazione degli spazi pubblici circostanti”* non è dato di capire come di per sé un permesso a costruire in deroga, ovvero una destinazione d'uso in deroga, su beni patrimoniali privati possa generare processi [?] di riqualificazione di spazi pubblici vicini.
 - d) l'*“uso razionale ed unitario degli immobili”* è in tutta evidenza un interesse precipuo della proprietà, piuttosto che un pubblico interesse;
 - e) la valutazione dell'*“impatto occupazionale e dell'indotto economico derivante”* costituiscono un criterio di giudizio di senso opposto alle finalità dichiarate [solo dichiarate] di tutela dell'integrità fisica, funzionale e sociale della città: è evidente infatti che la funzione residenziale soccomberebbe al fatto che ogni nuova attività ricettiva alberghiera e complementare produce effettivamente incrementi di occupazione e, in generale, anche un indotto economico, di cui peraltro, considerate le quantità enormi e crescenti di turisti in visita a Venezia, non pare esserci proprio bisogno;
 - f) l'equiparazione dell'interesse pubblico ai proventi per l'Amministrazione comunale derivanti dall'*“entità del contributo straordinario di cui all'art. 16, comma 4, lettera d-ter del D.P.R. 380/2001”* denota un aberrante svilimento dell'interesse pubblico al semplice far cassa e l'errata assimilazione di *“interesse pubblico”* a *“beneficio pubblico”*. Premesso che non si può certo assoggettare la pianificazione territoriale ed urbanistica alle mere contingenze ed esigenze del bilancio comunale, nella modifica degli strumenti urbanistici l'*“interesse pubblico”* si fonda sui vantaggi sociali complessivi (pubblici e collettivi) assicurati dal progetto e valutati sulla base dei benefici, di ordine urbanistico e di utilità sociale ed economica per la comunità locale, mentre il *“beneficio pubblico”* che ne consegue riguarda il plusvalore indotto dalla modifica degli strumenti urbanistici, il cui ammontare viene ripartito tra l'amministrazione comunale (non obbligata a modificare gli strumenti urbanistici e ad approvare il progetto proposto dal privato), e il titolare del progetto;
 - g) da ultimo, si osserva che lo stesso proponente riconosce la labilità dei criteri da esso enunciati per riconoscere l'eventuale interesse pubblico laddove prevede che *“il Consiglio Comunale, con proprio provvedimento, può definire criteri di maggior dettaglio per la valutazione delle proposte”*: questo significherebbe una ulteriore – laboriosa e lunga – procedura di Variante al Piano degli Interventi ? e nel frattempo ? oppure sarebbe un provvedimento avulso dalle codificate procedure urbanistiche e dunque sottratto alle procedure di adozione, osservazioni, controdeduzioni e dunque con profili di illegittimità?

3. Inoltre, i suddetti criteri non sono nemmeno attinenti e coerenti con i criteri già stabiliti per la valutazione di iniziative e proposte di interventi di interesse pubblico definiti nella deliberazione del Commissario Straordinario nella competenza del Consiglio Comunale n. 34 del 20 marzo 2015 che definiscono gli indirizzi e le linee guida dell'attività dell'Amministrazione comunale per valutare l'interesse pubblico dei progetti sulla base degli obiettivi di trasformazione urbanistica e del territorio comunale.

4. Occorre pure portare l'attenzione sulla reale applicabilità della procedura ex art. 14 D.P.R. 380/2001 all'edilizia storica veneziana. Essa si riferisce ai soli *"interventi di ristrutturazione edilizia"* (categoria differente da quelle del restauro e del risanamento conservativo), comprendenti peraltro anche il cambio d'uso in assenza di opere edili.

Nel caso della Città antica, classificata come zona omogenea A, gli interventi di ristrutturazione non sono consentiti per la maggior parte delle unità edilizie. Interventi di ristrutturazione sono possibili solo nelle unità edilizie novecentesche classificate N, Ne, Nr, Kna e Knt. Sono previsti per il resto, anche in attuazione del D.P.R. 20 settembre 1975, n. 791 (legislazione speciale per Venezia), solo interventi di restauro e risanamento conservativo, e benché tra le destinazioni d'uso previste nelle schede tipologiche delle NTA (Appendice 1) di alcune unità edilizie siano ammesse anche le destinazioni d'uso a ricettivo, non è applicabile il citato permesso di costruire in deroga riservato agli interventi di ristrutturazione edilizia (così come indicato nella sentenza della Corte di Cassazione Sez. Penale III n. 6873 del 14 febbraio 2017).

La disciplina urbanistica della V.P.R.G. della città antica prescrive la conservazione delle caratteristiche strutturali, distributive e formali dei manufatti edilizi, attraverso gli strumenti della manutenzione, del restauro, del ripristino degli elementi fisici, e la congruità degli usi (art. 1.2 delle NTA della V.P.R.G. per la città antica). Gli interventi edilizi consentiti e prescritti nelle schede (Appendice 1 delle NTA) di ciascuna categoria tipologica delle unità edilizie possono essere attuati direttamente, senza verificare lo stato di alterazione dell'edificio (art. 4.1 NTA). Gli interventi non prescritti nelle schede normative possono essere assenti solo dopo la verifica dello stato di alterazione dell'immobile. Ad ogni modo, sia nel caso che sia accertato uno stato di alterazione reversibile e sia nel caso di alterazione irreversibile non sono possibili interventi di ristrutturazione, ma solo interventi di restauro e di ripristino delle situazioni originarie e comunque interventi che non siano maggiormente incompatibili col recupero del modello originario (art. 4.5 delle NTA). Il cambio di destinazione d'uso tra diverse categorie funzionali, ai sensi dell'art. 23 ter del D.P.R. 380/2001, è qualificato, a prescindere dall'entità dei lavori, come intervento di ristrutturazione edilizia, pertanto, non è pertinente negli interventi di restauro e risanamento conservativo.

Le prescrizioni normative della V.P.R.G. per la città antica che per gran parte delle unità edilizie tipologiche, prevedono solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e interventi di restauro e di risanamento conservativo, e, in quest'ultimo caso, i cambi di destinazione d'uso sono possibili solo per la stessa categoria funzionale. La destinazione d'uso residenziale non è una destinazione compatibile e complementare con quella alberghiera. Si tratta di funzioni appartenenti a diverse categorie funzionali che negli interventi di cambi d'uso, anche in assenza di opere, sono classificati come interventi di ristrutturazione edilizia rilevante.

Il recentissimo aggiornamento della definizione di *"restauro e risanamento conservativo"* di cui all'art. 3, c. 1, lett. c) del D.P.R. 380/2001 (decreto-legge 50/2017, convertito in legge 96/2017, art. 65-bis, proprio in seguito alla citata sentenza della Corte di Cassazione Sez. Penale III n. 6873/2017), consente in tale categoria di interventi anche i cambi di destinazione d'uso, *"purché compatibili con gli elementi tipologici, formali, e strutturali dell'organismo edilizio e con le previsioni dello strumento urbanistico generale e dei relativi piani attuativi"*. Ciò conferma che i permessi di costruire in deroga agli strumenti urbanistici (ex art. 14 del D.P.R. 380/2001) sono ammissibili solo per gli interventi di ristrutturazione restando invece la possibilità di cambio d'uso negli interventi di restauro e risanamento conservativo ben disciplinata e condizionata per legge (art. 3, c. 1, lett. c) del D.P.R.

380/2001).

In definitiva, dunque, non è possibile applicare il permesso di costruire in deroga previsto dall'art. 14 del D.P.R. 380/2001, per gli interventi di restauro e risanamento conservativo che sono prescritti nella maggior parte delle unità edilizie del centro storico veneziano.

5. La deroga di cui al permesso di costruire previsto dall'art. 14 del D.P.R. 380/2001 verrebbe inoltre sostanzialmente applicata alle disposizioni prescrittive delle schede tipologiche dell'Appendice 1 delle NTA. Si consentirebbe, in tal modo, di incidere non solo sulle destinazioni d'uso delle unità edilizie, quando queste non sono compatibili con i loro caratteri tipologici, ma, anche sulle loro trasformazioni fisiche e sulla presenza di eventuali vincoli a standard pubblico. L'introduzione di questa possibilità stravolgerebbe i criteri informativi del piano la cui impostazione è basata su un corretto e coerente rapporto tra usi e caratteri strutturali e tipologici delle unità edilizie e su una puntuale analisi delle risorse che il patrimonio edilizio offre.
6. L'applicazione dell'art. 14 del D.P.R. 380/2001 per la realizzazione di nuovi insediamenti ricettivi alberghieri e complementari nella città antica è in contrasto con quanto previsto dalle direttive dell'art. 42 delle NTA del PTCP della città metropolitana che non individua tali interventi come essenziali, qualificabili di interesse pubblico, ma bensì come interventi accessori e secondari se non ostativi della tutela dei centri storici. Tale articolo prescrive che i PAT devono definire *“le destinazioni funzionali e gli usi ammessi nei centri storici sulla base dei seguenti criteri prioritari:*
- *mantenere e riqualificare il patrimonio abitativo destinato alla popolazione stabile e adeguare l'offerta abitativa destinata alla popolazione temporanea;*
 - *incentivare la presenza e l'insediamento di attività e funzioni di supporto e servizio alla popolazione stabile e temporanea;*
 - *favorire l'insediamento di nuove attività, compatibili con il tessuto e con i caratteri tipologici del patrimonio edilizio, che incrementino la diversificazione economica rispetto alle tendenze “monoculturali” ...”* [mentre proprio tutto il ricorso all'art. 14 del D.P.R. 380/2001 non fa che assecondare la tendenza alla monocultura turistica della città storica!];
 - *risolvere i problemi della accessibilità, della circolazione e della sosta, per ridurre l'inquinamento e il degrado fisico e morfologico del tessuto storico.*

E, ancora, si prevede: *“1.2 – I PAT/PATI, nei centri storici classificati nel PTCP come di notevole importanza, definiscono specifiche disposizioni per regolare l'eventuale utilizzo a fini turistici di edifici monumentali o di altri edifici di interesse storico o culturale, individuati per le loro caratteristiche architettoniche, storiche, tipologiche, dimensionali e localizzative, secondo i seguenti criteri:*

- *compensare l'incremento ricettivo turistico, sia di natura alberghiera che residenziale mediante la realizzazione o il recupero di nuovi alloggi, nel medesimo edificio o comunque nel medesimo centro storico, da assoggettare a convenzionamento con il Comune;*
- *definire le specifiche funzioni turistiche e ricettive e i requisiti minimi abitativi che dovranno essere completamente soddisfatte all'interno di ciascun edificio realizzato.”*

La Variante proposta trascura invece del tutto questa necessaria impostazione che comunque deve essere introdotta nel Piano degli interventi.

Inoltre la presente Variante contrasta con la seguente *“prescrizione”*: *“Fino all'adeguamento al PTCP, ai sensi dell'art. 8 delle presenti NTA, nei centri storici classificati “di notevole importanza” come individuati dal presente piano, fatte salve diverse specifiche disposizioni contenute nelle presenti NTA, non sono ammesse trasformazioni e cambi di utilizzo per attività turistiche di edifici o complessi di edifici di qualsiasi tipologia e dimensione, ad eccezione di quelle già previste dal vigente strumento urbanistico mediante la puntuale individuazione dei singoli immobili.”*

La presente Variante, oltre a non considerare quali sono i primari interessi pubblici di tutela fisica, funzionale e sociale della città storica, dal momento che applica l'interesse pubblico

per fini opposti, non reputa nemmeno di dover adempiere alle direttive del PTCP e di compensare dunque l'incremento di strutture ricettive alberghiere e complementari con la realizzazione o il recupero di nuovi alloggi nel medesimo edificio o comunque nell'ambito della città antica.

Si sostiene, quindi, che la presente variante al PI dovrebbe piuttosto regolare e disciplinare dal punto di vista operativo gli interventi edilizi previsti nella città storica di Venezia, e negli altri centri storici lagunari, adeguando le proprie normative alle direttive e prescrizioni del PTCP. Per cui, anche per quanti hanno già presentato istanza per ottenere l'autorizzazione a realizzare nuove strutture alberghiere e complementari, deve valere l'obbligo di rispettare e di adempiere alle direttive del PTCP della Città Metropolitana, attraverso il reperimento e recupero nell'ambito della città antica di un congruo numero di alloggi da mettere a disposizione dei residenti, pena la non concessione del permesso di costruire.

7. Infine, un ulteriore elemento di criticità è dato dal fatto che per ogni richiesta di autorizzazione di attività ricettive alberghiere e complementari si dovrebbe procedere, di volta in volta (*ad personam*) con l'iter derogatorio di cui all'art. 14 del D.P.R. 380/2001, che prevede anche – si badi bene! – la comunicazione di avvio del procedimento agli interessati (tutti i residenti/operatori nel centro storico, quantomeno!), mentre nei casi di diniego all'istanza da parte dell'Amministrazione questi darebbero certamente ad un consistente contenzioso amministrativo. Si tratterebbe dunque di ingiustificato aggravio delle procedure, della tempistica e dei costi, in contrasto col principio di buon andamento dell'amministrazione (art. 97 Costituzione).

Per quanto sopra esposto:

1. ingiustificato ricorso in via ordinaria ad una procedura prevista dalla norma statale per casi straordinari;
2. insussistenza dei criteri indicati per riconoscere l'interesse pubblico;
3. incoerenza dei medesimi criteri con quanto stabilito nella deliberazione commissariale con i poteri del Consiglio Comunale 34/2015;
4. inapplicabilità del permesso di costruire in deroga agli interventi di restauro e risanamento conservativo che sono prescritti nella maggior parte delle unità edilizie del centro storico veneziano;
5. deroga alle disposizioni prescrittive delle schede tipologiche dell'Appendice 1 delle NTA anche per le trasformazioni fisiche e gli standard;
6. contrasto con l'art. 42 delle NTA del PTCP della città metropolitana;
7. ingiustificato aggravamento delle procedure, dei tempi e dei costi per l'autorizzazione/diniego di attività ricettive alberghiere e complementari;

si ritiene del tutto insostenibile il proposto art. 21-bis delle NTA e se ne chiede la totale cassazione, nonché conseguentemente delle relative norme di salvaguardia ed applicative di cui al seguente art. 21.ter ed il richiamo a tali articoli inserito all'art. 21.

Osservazione C) impertinenza delle limitazione proposte per bed & break-fast

Il ricorso al permesso in deroga ex art. 14 del D.P.R. 380/2001 oltre che per le attività ricettive alberghiere anche per tutte quelle definite "*complementari*" dalla legge regionale 11/2013 sull'offerta turistica coinvolge anche l'attività di *bed & break-fast* che presuppone di per sé il mantenimento effettivo della funzione residenziale. Si tratta dunque di una misura che non corrisponde agli obiettivi dichiarati: tale attività di bed & break-fast può in effetti corrispondere ad un sostegno alla residenza, mentre si trascura un'occasione per meglio garantire le effettive funzioni residenziali e la qualità e modalità dell'offerta turistica.

Osservazione D) dotazione di parcheggi

Il comma 5 del proposto art. 21 bis merita una considerazione particolare. Ciò che esso propone è già previsto dalle disposizioni legislative vigenti. Per le strutture ricettive è prevista la dotazione di parcheggi di pertinenza in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione (art. 41-sexies della legge 1150/1942), da applicare sia per le nuove edificazioni che nei cambi d'uso, e, standard pubblici mq 15 ogni 100 mc da suddividere in aree a verde pubblico e a parcheggi pubblici (art. 31, comma 3, L.R. 11/2004).

E' quindi da chiedersi se questo obbligo sia stato sempre applicato nella città antica. Viene il dubbio, dal momento che appare l'opportunità di affermarlo in questa Variante, che la legge non sia stata sempre rispettata, e che non siano stati richiesti e/o monetizzati, soprattutto, i parcheggi pertinenziali. Gli oneri per i parcheggi pubblici e privati, ricavati o ricavabili dall'insediamento delle strutture ricettive alberghiere e complementari, e, anche quelli per l'insediamento delle nuove attività commerciali, avrebbero dovuto servire per realizzare, ad esempio, i parcheggi alla Marittima e nell'area del Terminal di Tessera da destinare ai veneziani e ai residenti delle isole della Laguna.

Si osserva dunque che il corretto concetto inserito nel comma 5 del proposto art. 21 bis merita una sua autonoma formulazione per ribadire la doverosità per le nuove attività ricettive alberghiere e complementari e di medie e grandi strutture di vendita commerciali, nella città storica e nelle isole. di assicurare le dotazioni standard di parcheggi pubblici.

Osservazione E) modifica all'art. 21.7 delle NTA della V.P.R.G. per la Città antica

Con riferimento alla proposta abrogazione dell'art. 21.7 delle NTA della V.P.R.G. per la Città antica che si osserva come la *ratio* della norma fosse quella di consentire la possibilità di adibire una intera unità edilizia ad un'unica utilizzazione, diversa da quella abitativa, purché essa risultasse compatibile con la tipologia dell'unità edilizia e fosse già in atto per almeno i 2/3 dell'unità edilizia. Il mutamento delle utilizzazioni in atto, nelle parti edilizie interessate all'ampliamento sull'intera unità edilizia dell'utilizzazione non abitativa, può essere ora autorizzato a condizione che gli abitanti siano riallocati in altri congrui immobili, siti nell'ambito della città storica e che non abbiano un'effettiva utilizzazione abitativa in atto. L'obiettivo è cioè quello di non ridurre gli spazi per la residenza. Di fatto, la norma è stata sin qui applicata in modo distorto, intendendo come usi in atto, solo le unità immobiliari effettivamente abitate, escludendo, quindi, le abitazioni non occupate. L'interpretazione di "usi in atto" dev'essere invece quella comprovata da atti, ossia certificata da documentazione catastale o altro.

L'eliminazione di questa norma consentirebbe perciò, paradossalmente, di consentire più facilmente l'ampliamento di strutture alberghiere, spingendo i proprietari a lasciare inutilizzate le unità residenziali senza dover provvedere per altre unità sostitutive nella città antica quando si intenda portare l'immobile ad unica utilizzazione non abitativa.

Si propone dunque di mantenere le disposizioni di cui all'art. 21.7 delle NTA della V.P.R.G. introducendo, per maggiore chiarezza applicativa, una opportuna specificazione: dopo le parole "... su conforme parere della Commissione Scientifica e successiva deliberazione del Consiglio Comunale, il mutamento dell'utilizzazione abitativa in atto" la seguente specificazione: " , considerando tale per le abitazioni vuote quanto risultante da licenze, autorizzazioni, concessioni edilizie, permessi di costruire e altri titoli utilizzati per la realizzazione di interventi edilizi, certificati di abitabilità o agibilità, risultanze catastali."

Osservazione F) riformulazione dell'art. 21-bis

In conclusione, al fine di salvaguardare effettivamente la residenzialità nella città antica, si propone una radicale riformulazione dell'art. 21-bis sostanzialmente nei termini (contenuti) seguenti:

1. revisione delle schede delle categorie tipologiche finalizzata a limitare le funzioni compatibili – anche senza necessità di opere - con la residenza, in particolare quelle ricettive, limitando tale possibilità funzionale ai soli edifici che per loro natura, tipologia e dimensione, quali grandi palazzi, ex conventi, caserme e simili, non si prestano effettivamente ad usi residenziali secondo i canoni attuali e secondo la odierna struttura del mercato residenziale (eliminando cioè dalle “*destinazioni d’uso compatibili*” nella “*Parte III*” di ciascuna “*scheda tipologica*” la destinazione d’uso “*ricettiva*” (nella “*Appendice 1*” della Variante al Piano Regolatore vigente del 1999);
2. assicurare il mantenimento delle funzioni residenziali attuali a prescindere dall’effettivo utilizzo abitativo dell’unità abitativa.

firmato:

Marco Zanetti (associazione Venezia Cambia)
Michele Boato (associazione Ecoistituto Veneto)
Salvatore Lihard (associazione Comitato Ambientalista Altro Lido)
Giorgio De Vettor (associazione Comitato Ambientalista Altro Lido)
Stefano Boato (già assessore all’urbanistica del Comune di Venezia)
Edoardo Salzano (già assessore all’urbanistica del Comune di Venezia)
Gianfranco Vecchiato (già assessore all’urbanistica del Comune di Venezia)
Lidia Fersuoch (Sezione di Venezia di Italia Nostra)

Venezia, 28 agosto 2017

per comunicazioni:

Marco Zanetti – via Paolo Renier, 2 – Lido - 30126 Venezia
zanettimarco49@gmail.com marco.zanetti.1949@pec.it