

AL COMUNE DI VENEZIA

Nel procedimento amministrativo

per

l'approvazione della variante urbanistica volta alla modifica della destinazione d'uso di porzione del complesso residenziale "Villa Hériot " ai sensi dell' art. 58 comma 2 dl 25.6.2008 n. 112 (come modificato dalla legge 133/2008) nonché dell'art. 35 LRV 16 febbraio 2010

OSSERVAZIONI EX ART. 14 COMMA 2

DELLA L.R. V. 11/2004

- 1) L'**UIA** (Università Internazionale dell'Arte di Venezia), Ente di Formazione per la Conservazione dei Beni Culturali, iscritto nell'elenco degli Organismi accreditati dalla Regione Veneto (D.D.R.854 del 8/8/2003), in persona del suo Presidente e legale rappresentante prof. Andrea Erri;
- 2) L'**IVESER** (*Istituto veneziano per la storia della Resistenza e della società contemporanea*), associazione culturale non riconosciuta, in persona del suo Presidente e legale rappresentante prof. Mario Isnenghi,

a cui si associano

- 3) **Associazione Ambiente Venezia**, in persona del rappresentante legale Armando Danella;
- 4) **Associazione Faro Venezia**, in persona del rappresentante legale Adriano De Vita;
- 5) **Comitato Venezia**, in persona del rappresentante legale Maurizio Vittoria;
- 6) **Circolo PD Giudecca**, in persona di Giorgio Isotti incaricato dal Circolo di firmarlo in nome e per conto del Circolo stesso;
- 7) **VeneziaCambia 2015**, nelle persone di Maria Rosa Vittadini e Marzo Zanetti incaricati dall'Associazione di firmarlo in nome e per conto dell'Associazione stessa;

8) Associazione rEsistenze, in persona del rappresentante legale Maria Teresa Segà.

9) Italia Nostra - Sezione di Venezia, in persona del rappresentante legale Lidia Fersuoch

premesse

che l'UIA, dal lontano 1997 detiene il piano superiore della Villa *padronale* con annessa porzione di giardino scoperto, costituente la parte sud-ovest del complesso architettonico denominato "Villa Hériot" sito in Calle Michelangelo 54p - Venezia Giudecca, in forza di formale atto di Concessione col Comune di Venezia e la cui richiesta di rinnovo è stata depositata il 04/09/2014.

- che l'IVESER, dal lontano 2004 detiene la *foresteria/dépendance* con annessa porzione di giardino scoperto costituente la parte nord-est del complesso architettonico denominato "Villa Hériot" sito in Calle Michelangelo 54p - Venezia Giudecca, in forza di formale contratto di Comodato col Comune di Venezia dal 1/1/2009 e la cui richiesta di rinnovo è stata depositata il 23/9/2014,

- che tale complesso architettonico, realizzato secondo un progetto unitario, di proprietà del Comune di Venezia, è comprensivo:

di una *Villa* denominata *padronale* e da una *cavana*, ora dismessa, collocate nel lato sud-ovest, oggi identificate, come da Tipo Mappale del 20/11/2014, al Catasto Fabbricati in foglio 19, particella 116, sub. 4, 5, 6, ed al Catasto Terreni foglio 19, particella 116 porzione;

di un edificio denominato *foresteria/dépendance*, collocato nel lato est, oggi identificato, come da Tipo Mappale del 20/11/2014, al Catasto Fabbricati in foglio 19, particella 116, subalterni, ed al Catasto Terreni foglio 19, particella 116 porzione (ex-particella 118, fg.19);

di un edificio denominato *abitazione del custode*, collocato nel lato nord-ovest, oggi

identificato come da Tipo Mappale del 20/11/2014 al Catasto Fabbricati in foglio 19, particella 116, subalterni, ed al Catasto Terreni foglio 19, particella 116 porzione (ex-particella 115, fg.19);

dal *giardino* affacciato sulla laguna dotato di elementi di arredo, fontane ed essenze arboree di pregio

- che le scriventi associazioni sono recentemente venute a conoscenza che il Commissario Governativo della città di Venezia, dott. Zappalorto, ha depositato, e pubblicato all'albo Pretorio, in data 23 gennaio 2015, la deliberazione n. 97 del 28 novembre 2014 con la quale il medesimo Commissario ha approvato, con i poteri del Consiglio comunale, il "*Bilancio di previsione esercizi finanziari 2014 - 2016 - assestamento*";

- che tale delibera di approvazione del bilancio, al punto 5 del deliberato "*recepisce*" il "*piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari*" (come approvato con le delibere del Commissario straordinario con i poteri della Giunta n. 390 del 5 settembre 2014 e n. 430 del 25 settembre 2014 e modificato con deliberazioni n. 537 del 19 novembre 2014 e n. 540 del 26 novembre 2014), piano che prevede, tra l'altro, l'alienazione del mappale identificato al Catasto fabbricati in foglio 19, particella 116, sub. 4, 5, 6 ed al Catasto terreni foglio 19, particella 116 porzione, corrispondente alla *Villa padronale* ed alla porzione sud-ovest del giardino, con la contestuale variazione della destinazione d'uso ad "*attrezzature ricettive*" della superficie di tale mappale;

- che è intenzione delle esponenti associazioni tutelare, oltre all'unitarietà del complesso ed il suo pregio architettonico, ambientale e culturale, anche la destinazione pubblica e collettiva dello stesso, dismessa con la variazione di destinazione d'uso di cui al procedimento in premesse e;

- che, a tal fine, con riferimento all'avviato procedimento di variazione di destinazione

d'uso si pregiano di

OSSERVARE

deducendo i seguenti vizi a) di illegittimità e b) di merito del procedimento avviato.

a) Sotto il profilo dell'illegittimità, si rileva che la deliberazione è viziata per

1)

Eccesso di potere per difetto di motivazione e violazione dell'art. 3 della legge 241/90 Eccesso di potere per contraddittorietà con precedenti atti della PA: violazione del regolamento del consiglio comunale

Il Commissario straordinario del Comune di Venezia ha depositato e poi pubblicato in data 23.1.2015 la propria deliberazione n. 97 del 28.11.2014 con la quale "recepisce" come allegato al bilancio di previsione 2014 - 2016, il piano delle alienazioni immobiliari di cui all'art. 58 del D.L. n. 112 del 25 giugno 2008, convertito con modificazioni dalla legge n.133 del 6 agosto 2008.

Con tale deliberazione, e per effetto del citato recepimento, avrebbe a suo dire "adottato" automaticamente una variante allo strumento urbanistico generale" ai sensi del medesimo art. 58, legge 133/2008 ed art. 35 LRV 16 febbraio 2010 n.11, e quindi avrebbe con ciò dato inizio alla procedura di approvazione della medesima variante .

In base all'art. 35 della citata legge regionale 11/2010 qualora il piano delle alienazioni e valorizzazioni del patrimonio immobiliare del Comune, di cui all'art. 58 della legge 133/2008 citato, determini una nuova destinazione urbanistica dei beni ivi inseriti (come nel caso di specie dove la destinazione della superficie in cui insistono la *Villa padronale* e la *cavana* viene modificata da "attrezzature collettive di interesse comune" in "attrezzature ricettive"), l'approvazione del piano da parte del Consiglio costituisce automatica adozione di "variante" allo strumento urbanistico, che deve poi essere approvata con le procedura di cui all'art. 14 commi 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, della LRV 23 aprile

2004, n. 11.

La citata deliberazione del Commissario di approvazione del bilancio e contestuale approvazione del piano delle alienazioni degli immobili è però illegittima e pertanto non può dare legittimo avvio al procedimento di approvazione della variante al PRG . Il semplice mero “recepimento” del *piano di alienazioni e valorizzazioni* di cui alle precedenti delibere del Commissario in funzione della Giunta (quale allegato alla delibera di assestamento del bilancio di previsione 2014 - 2016), è avvenuto, infatti, senza la necessaria espressa discussione valutazione e anche di minima motivazione da parte del Commissario in merito all’opportunità ambientale ed urbanistica della modifica di destinazione d’uso della superficie.

A tale difetto assoluto di valutazione e motivazione si aggiunge il vizio - procedurale - che la delibera è stata approvata senza che di tale previsto recepimento, e quindi della conseguente valenza di modifica di destinazione d’uso dell’area, fosse fatto cenno nella convocazione del Consiglio che è prevista dal regolamento del Consiglio comunale.

Sotto tale profilo quindi la delibera è illegittima per assoluto difetto di motivazione e per violazione della norma del regolamento del Consiglio comunale sulla necessità di convocazione con espresso ordine del giorno

2)

Violazione di legge: violazione dell’art. 14 comma 2 della LRV 11/2004

Si censura, in secondo luogo e comunque, la tempestività gli adempimenti procedurali seguiti alla citata deliberazione di adozione di variante.

Non risulta infatti che la delibera del commissario n. 97 citata - nelle quale peraltro non vi sono cenni (neppure in calce al deliberato come di solito avviene) del prossimo e futuro deposito e pubblicazione nell’albo comunale e della facoltà ed i termini per i

cittadini di presentare osservazioni - sia stata depositata e pubblicata all'albo pretorio nel termine perentorio di 8 giorni a decorrere dall'adozione previsto dall'art. 14 comma 2 della legge urbanistica regionale n. 11/2004 (come richiamato dal citato art. 35 della legge regionale 11/2010).

Si tratta di un termine breve (8 giorni) previsto dalla legge con finalità acceleratorie della procedura e quindi a tutela del privato che intende concorrere alla pianificazione urbanistica con le proprie osservazioni fornendogli tempi certi che gli evitino di attendere all'infinito gli adempimenti della Amministrazione.

Nel caso di specie il deposito della variante adottata il 28 novembre 2014 è avvenuto in data 23 gennaio 2015, non solo dopo gli 8 giorni previsti dalla citata norma procedurale, ma addirittura ben oltre dopo gli ulteriori 30 giorni che sarebbero previsti per le osservazioni.

Da quanto detto consegue che, per evitare il *vulnus* ai cittadini che intendevano concorrere con le proprie osservazioni deducendo le ragioni delle loro posizione e che hanno rinunciato avendo visto scadere senza esito il termine di 8 giorni per il deposito, è necessario riconvocare il Consiglio, riapprovare nuovamente il piano e depositarlo nei termini previsti.

3)

Violazione di Legge : violazione dell'art. 18, comma 3, LRV 11/2004 sotto altro profilo

La procedura successiva alla adozione è illegittima sotto altro ulteriore profilo.

Non risulta infatti che del deposito della delibera di adozione della variante sia stata data notizia anche su due quotidiani a diffusione locale.

Si tratta, come noto, di formula di pubblicità aggiuntiva e non alternativa rispetto alla pubblicazione sull'albo pretorio comunale, che non risulta mai effettuata.

Con conseguente vizio insanabile di illegittimità della procedura che si riverbererà, in via derivata, sul futuro provvedimento di approvazione della variante.

4)

Violazione di legge : violazione degli artt. 22 e 25, LRV 61/85, ed artt. 3 e 4 del dm 1444/68

La Variante al Piano regolatore "Per la Città antica", approvata con delibera di Giunta Regionale Veneto 9 novembre 1999, n. 3987, attualmente vigente nella zona, inserisce il mappale 116, comprensivo del *giardino* e della *Villa padronale*, oltre alla *foresteria/dépendance*, tra le "attrezzature collettive di interesse comune" e quindi tra gli "standard urbanistici" ai sensi e per gli effetti dell'art. 22, comma 1, n. 1, della LRV 61/85.

L'inserimento nel piano delle alienazioni immobiliari della parte *sud-ovest* del complesso di Villa Hériot (*Villa padronale, cavana* e porzione di *giardino*) ha indotto l'Amministrazione, al fine di rendere più appetibile per i terzi l'acquisto, a prevedere la variazione di tale destinazione d'uso in "attrezzature ricettive" (cfr. scheda urbanistica allegata alla delibera).

Tale modifica di destinazione è assolutamente illegittima perché incide, all'evidenza, sull'equilibrio urbanistico come voluto dalla legge urbanistica regionale 61/85, agli artt. 22 e 25, che prevedono, in relazione alla *capacità insediativa residenziale teorica*, una dotazione obbligatoria di servizi standard di cui una parte rilevante è nel caso di specie costituita dal complesso di Villa Heriot.

Non è dato comprendere come l'Amministrazione comunale possa legittimamente pretendere di modificare la destinazione d'uso di un area che costituisce uno standard urbanistico obbligatorio per l'equilibrio sociale ed urbanistico pregresso del territorio circostante, quale le "attrezzature collettive di interesse comune", senza prevedere un

recupero contestuale di tale standard in altra area.

Se si potesse, si determinerebbe una sorta di illegittimità ex post degli insediamenti circostanti che si troverebbero improvvisamente privati dei presupposti della loro legittimità urbanistica ed edilizia previsti negli artt. 22 LRV 61, nonché dagli artt. 3 e 4 dal DM 1444/68 (che prevedono rapporti massimi tra gli spazi destinati ai vari usi e gli spazi pubblici o riservati alle attività collettive).

5)

Eccesso di potere per travisamento ed illogicità

La scheda allegata alla delibera n. 537/2014 del Commissario in funzione di Giunta comunale prevede la modifica di destinazione urbanistica non solo della superficie in vendita, e cioè del mappale 116 (corrispondente ai sub. 4,5,6, part. 116, fg. 19, del Catasto Fabbricati) ma altresì di una porzione del giardino esterna ai subalterni citati, posta a nord rispetto alla *Villa padronale*, ricadente in porzione di altro subalterno, afferente all'ambito in uso della Scuola Materna San Francesco (edificio denominato *alloggio del custode*), come da Tipo Mappale del 20/11/2014.

Tale previsione, oltre a penalizzare ulteriormente i residenti che si vedranno privati pure di tale superficie residua destinata ad uso collettivo, è in palese contrasto con la stessa esigenza indicata nella sopradetta delibera di mutare la destinazione da "collettiva" in "ricettiva" al fine di rendere appetibile per futuri terzi acquirenti; in altri termini non si comprende perché, se la modifica di destinazione urbanistica mira solo a rendere appetibile a terzi acquirenti la superficie in vendita, tale modifica di destinazione si estende anche ad una superficie non posta in vendita.

L'illogicità della scelta urbanistica, anche sotto tale più limitato profilo, vizia per illogicità il provvedimento di adozione della variante.

b) sotto il profilo delle questioni di merito corre l'obbligo di osservare:

- La contraddittorietà della variante di destinazione d'uso proposta con l'asserito obiettivo del Piano di Assetto del Territorio (PAT) di voler superare la monocultura turistica della città attraverso funzioni e dotazione di servizi atti non solo a mantenere la popolazione già insediata, ma ad attrarne di nuova. Obiettivo che la Variante di Piano proposta contraddice sotto il doppio profilo di ricondurre la destinazione d'uso degli immobili alla funzione ricettiva, ovviamente funzionale ad attività turistiche, e di impoverire la dotazione di spazi e attrezzature a servizio della popolazione residente fissate dagli standard urbanistici, contribuendo in tal modo a favorire quell'esodo della popolazione che il PAT intende invertire.

- L'assoluta assenza di motivazione della Variante proposta, dal momento che la giustificazione connessa alla necessità di evitare lo sfioramento del patto di stabilità, da cui la proposta di vendita trae esplicitamente origine, è venuta clamorosamente meno con la mancata vendita alla Cassa Depositi e prestiti del restante "pacchetto" di immobili che avrebbero dovuto consentire l'equilibrio di bilancio. La vendita di Villa Hériot mentre danneggia la popolazione non aiuta neppure a risolvere in alcun modo il problema dell'equilibrio del bilancio comunale. Equilibrio oggi rimandato per decisione parlamentare ad un possibile piano di rientro di lungo periodo, che richiede l'approvazione di specifici futuri provvedimenti normativi e che, ad evidenza, potrà essere deciso e attuato solo da una responsabile Amministrazione regolarmente eletta.

- L'evidente vulnus alle caratteristiche di pregio paesaggistico del sito. Infatti la vendita di una sola delle due ville e di una porzione del giardino costituisce grave menomazione della unitarietà e delle caratteristiche di "notevole interesse pubblico" del giardino, notificate in data 18/5/1948 ai sensi e per gli effetti dell'art. 6 della legge 29/6/1939 n. 1497.

- L'evidente inopportunità, al di là dei formali vincoli architettonici e paesaggistici, di separare il complesso formato dalle due ville, dalla cavana e dal giardino storico, frutto di un pregevole progetto unitario dell'architetto Raffaele Mainella realizzato negli anni '20 del secolo scorso. Proprio da tale unitarietà architettonica e paesaggistica e dal loro comune affaccio sulla laguna il complesso trae il suo straordinario pregio e la sua ricchezza ai fini degli usi sociali che oggi vi si svolgono.-

- Le scriventi UIA ed IVESER, affidatarie da parte del Comune di Venezia e quindi *conduttrici* sino ad oggi del complesso Hériot, unitamente agli altri soggetti ed aggregazioni sottoscrittrici, viva espressione delle forme di organizzazione della cittadinanza, si oppongono all'ennesimo atto di svendita del patrimonio pubblico veneziano.

- Il complesso in questione, dal dopoguerra ad oggi ha costituito un polo di riferimento per l'isola della Giudecca, essendo stato per molto sede di istituzioni scolastiche e per l'infanzia; è il caso di ricordare con quanta lungimiranza e responsabilità civica venisse maturata a suo tempo la scelta per l'acquisizione di tale bene, nonostante si fosse nel primo dopoguerra ed in piena ricostruzione, una fase certo non facile per l'amministrazione municipale. Attualmente, unitamente alla mantenuta presenza della Scuola Materna, nel complesso Hériot sono insediate importanti realtà culturali promotrici sia di attività di grande respiro nel campo del restauro dei beni artistici (UIA), il cui contributo si è manifestato tangibilmente nell'intervento su una moltitudine di cantieri in Venezia, quanto di ricerca storica (IVESER), attivo nella promozione di innumerevoli pubblicazioni di studio (sovente sviluppate di concerto con gli atenei cittadini, con ricercatori anche internazionali, o con l'amministrazione comunale stessa mediante la collaborazione con l'Archivio

della Comunicazione o le attività didattiche), di manifestazioni, attività didattiche, convegni, mostre rivolte a tutta la cittadinanza ed all'intera area del Veneto Orientale, ma principalmente di raccolta e deposito archivistico nei settori dell'intervento politico e sociale dell'epoca contemporanea, ambito nel quale le altre istituzioni preposte manifestano estrema carenza. L'IVESER in particolare, è promotore in Venezia di un ambizioso progetto, ovvero lo sviluppo della *Casa della Memoria e della Storia* del Novecento veneziano, un luogo di aggregazione, conservazione, tutela e divulgazione della storia e della memoria politica, sociale culturale cittadina e provinciale, la cui presenza dell'aera delle Ville Hériot assume una rilevanza centrale, potendo in tale modo offrire l'occasione e le modalità per una maggiore, ed attesa da lungo tempo, apertura e condivisione pubblica degli spazi affidati.

- L'Amministrazione comunale, presso la quale sono state rinnovate le rispettive richieste di rinnovo della Convenzione (UIA) o del Comodato d'uso (IVESER), al momento ancora senza esito, dovrebbe invece adoperarsi per valorizzare tali risorse presenti nel tessuto sociale cittadino, ponendole nelle condizioni di operare e di assolvere al meglio la loro funzione di *custodia* di uno spazio così significativo per l'aggregato urbano.

Viviamo nel presente e molti di noi sono *presentisti*, senza preoccupazioni né di passato né di futuro. È la cifra dell'epoca, si può riconoscersi o dolersene; a Venezia, città della memoria, istituzioni come Iveser ed Uia, ciascuna per i propri ambiti di azione e competenza, sono invece di casa.

Non rispetta l'anima della città - che è fatta di un intreccio ricchissimo di passati e rielaborazioni del passato - chi ne mette all'asta le sedi. Lungi dal buttarlo al macero e svenderlo, abbiamo bisogno di passato, cioè di autocoscienza storica.

“Chi fur li maggior tui?” dobbiamo poter continuare a domandarlo e a risponderci.

Alla luce anche di quanto dedotto si

Chiede

a) Per ragioni di illegittimità del provvedimento

In via principale

l'annullamento in sede di autotutela della delibera 97/2014

In via subordinata e per mero scrupolo,

l'esclusione dalla modifica della destinazione d'uso della porzione nord-ovest non oggetto di vendita

b) Per ragioni di merito

La revoca della delibera medesima nella parte in cui recepisce il "piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari" (come approvato con le delibere del Commissario straordinario con i poteri della Giunta n. 390 del 5 settembre 2014 e n. 430 del 25 settembre 2014, e modificato con deliberazioni n. 537 del 19 dicembre 2014 e n. 540 del 26 novembre 2014).

Venezia 27 marzo 2015

Con Osservanza,

per UIA il Presidente prof. Andrea Erri

per IVESER il Presidente prof. Mario Isnenghi

per Ambiente Venezia, il rappresentante legale Armando Danella

per Associazione Faro Venezia, il rappresentante legale Adriano De Vita

per Comitato Venezia, il rappresentante legale Maurizio Vittoria

per Circolo PD Giudecca, Giorgio Isotti

per VeneziaCambia 2015, Maria Rosa Vittadini e Marco Zanetti

per Associazione rEsistenze, il rappresentante legale Maria Teresa Segà

per Italia Nostra - Sezione di Venezia, il rappresentante legale Lidia Fersuoch