

PALAZZO GUSSONI GRIMANI DALLA VIDA
VENEZIA

Sestiere Cannaregio Civico 2277 – 2278

SCHEDE IMMOBILE



Venezia, 15 aprile 2024

DIREZIONE GESTIONE DEL PATRIMONIO

U.O. Patrimonio e Demanio

E.Q. Alienazioni Acquisizioni e Valorizzazione del patrimonio immobiliare

Tel. 041-2794148 – email: info.patrimonio@regione.veneto.it

1. Descrizione del compendio

Premessa: Parte dei dati sotto riportati sono stati desunti dalla relazione del provvedimento di interesse culturale e parte dalla valutazione tecnico-estimativa redatta a cura della Regione Veneto in data 11.06.2018.

a) Epoca di costruzione (datazione- cenni storici):

Palazzo Gussoni Grimani Della Vida costituisce un importante esempio del Rinascimento maturo veneziano sul Canal Grande. Pur non risultando certa dalla documentazione archivistica, l'inizio della costruzione, avviata per volere di Marco Gussoni figlio di Andrea, è collocabile secondo la tradizione verso la metà del Cinquecento, con ampliamenti e sviluppi successivi tra il 1566 e il 1581.

I Gussoni acquisiscono nel 1548 il terreno e le antiche costruzioni che ivi sorgevano dalla famiglia Grimani; una traccia dell'edificazione del nuovo palazzo si può identificare nella variazione dell'importo delle decime pagate dai Gussoni (Archivio di Stato di Venezia, I Savi, buste varie), che nel 1566 risultano notevolmente più alte rispetto ai valori costanti pagati nel 1537 ed il 1548, e subiscono un nuovo rialzo nel 1581.

Dopo la morte del senatore Giulio Gussoni, nel 1735, la proprietà venne divisa per metà tra la moglie Faustina Lazzari e la figlia Giustiniana. Quest'ultima, famosa per le vicende sentimentali movimentate, morì a soli 27 anni nel 1739, lasciando come unica ereda la madre. Faustina dispose, mediante il testamento del 15 febbraio 1747, in favore del fratello G. Battista Lazzari e dei suoi "discendenti maschi abili al serenissimo Maggior Consiglio", mancando i quali, la proprietà passava ai discendenti maschi della casa Minio, con l'obbligo di aggiungere al proprio cognome quello di Gussoni; mancando anche questi, la proprietà passava alla Casa Professa dei Reverendi Padri Gesuiti in Venezia. Il testamento venne reso pubblico con la morte della testatrice il 12 settembre 1751, dando successivamente occasione di controversia fra G. Battista LazzariGussoni ed i Padri della Compagnia che perdettero con sentenza il 2 giugno 1761.

Nell'anno 1798 la proprietà dell'immobile passa dai Lazzari alla famiglia Minio, seguendo le direttive del testamento di Faustina Lazzari (la corte d'accesso è infatti denominata Minio – Cà Minio), diventando proprietà di Giovanni e Girolamo Minio Gussoni, figli di Alvise e Zilio Minio Gussoni; con atto datato 01 giugno 1798 questi venderanno il palazzo a Benedetto Grimani figlio di Francesco Maria.

Nel 1816 il palazzo viene venduto dai Grimani alla famiglia israelita Della Vida, che ne resta proprietaria sino ai primi del Novecento.

Agli inizi del XX secolo Palazzo Gussoni divenne la sede del Ministero delle Finanze (Ispettorato Compartimentale delle Imposte Dirette); successivamente venne smembrato in varie unità immobiliari per ricavarne appartamenti d'affitto; solo nel 1976, con l'acquisto da parte dell'Ente Tre Venezie, venne ricostituito nella sua unitarietà.

La proprietà, con atto di assegnazione del 12.05.2017 rep. n° 137768, passò alla Regione Veneto e attualmente ospita gli uffici del Tribunale Amministrativo Regionale del Veneto.

b) Architettura

Il palazzo con i suoi apparati decorativi di facciata rappresenta un compendio importante per valutare e comprendere la cultura e il gusto dell'epoca ed in particolare dei suoi committenti, la famiglia Gussoni, collezionisti e grandi amanti dell'arte, presenti a Venezia fin dal XI secolo.

Il progetto architettonico del Sanmicheli, integrato e completato dalla pittura del Tintoretto che decora il prospetto sul Canal Grande ad affresco con scene ispirate ai temi michelangioleschi, propone la costruzione

di un palazzo in cui architettura e pittura si fondono in una visione unica e unitaria, che ripropone il modello della domus romana e costituisce un simbolo della riscoperta della classicità.

Esternamente il palazzo presenta due affacci sull'acqua: il principale rivolto verso il Canal Grande.

L'affaccio sul Canal Grande si pone a confronto con il fronte seicentesco di Ca' Pesaro, presente sul lato opposto della via d'acqua; la relativa semplicità conferita da Sanmicheli al prospetto principale di Palazzo Gussoni non riflette necessariamente una scelta estetica propria dell'architetto, che sul Canal Grande aveva realizzato il ben più monumentale palazzo Grimani a San Luca, ma l'intenzionalità della committenza di utilizzare l'architettura come supporto alla decorazione pittorica, destinata ad articolare ed arricchire il prospetto.

Del ricco sistema decorativo ad affresco voluto dal Tintoretto rimangono oggi solo deboli tracce in corrispondenza delle sottofinestre del secondo piano nobile, dove sono ancora riconoscibili putti e motivi floreali. Unica testimonianza del complesso apparato decorativo sono le incisioni realizzate da Antonio Maria Zanetti, che pubblicò nelle "Varie pitture a fresco dei principali maestri Veneziani", Venezia 1760, riproduzioni delle decorazioni ad affresco presenti sulle facciate dei palazzi dei patrizi veneziani.

Il lungo fronte sul Rio di Noale riprende le caratteristiche delle forometrie del prospetto principale, con le grandi finestre con timpano curvilineo al primo piano nobile e aperture più piccole e prive di elementi decorativi particolari al secondo piano nobile. L'ultimo tratto del prospetto presenta al piano terra una porta d'acqua ad arco con due finestre ai lati e al primo piano le finestre sono chiaroscurate per la presenza di un poggiolo aggettante.

c) Fabbricato

Il palazzo, situato nel sestiere di Cannaregio, si articola su quattro piani fuori terra oltre il sottotetto, con un doppio affaccio acqueo: il principale su Canal Grande, il fronte est sul Rio di Noale.

L'impianto riprende lo schema tradizionale tripartito, con un rilevante sviluppo longitudinale secondo l'asse nord-sud; la composizione è arricchita dall'atrio impreziosito da colonne di ordine tuscanico, da cui si accede allo scalone in pietra a doppia rampa, e dal cortile interno originariamente affrescato da Giambattista Zelotti con rappresentazioni di antiche statue di Ercole, a citazione del modello della domus romana.

Al piano terra si apre un doppio accesso dall'acqua, di cui il principale su Canal Grande, e un ingresso da terra, da calle Minio, attraverso un portale di pietra inserito sul muro di cinta con merlatura a feritoie su cui sono ancora visibili tracce dello stemma della famiglia Gussoni.

Dalla corte Minio, con pavimentazione in trachite e pietra d'Istria a disegni geometrici, si accede al portego centrale con travi a vista e pavimento a quadroni bianchi e rosso di Verona su cui affacciano i locali di servizio ad uso magazzino, i locali tecnici e lo scalone monumentale che serve tutti i piani.

Facciate lato terra



Ingresso lato terra



Ingresso lato Canal Grande

Dall'ingresso di terra, adornato da panche perimetrali in marmo rosso e da una vena da pozzo, è possibile accedere ad un'altra scala che costituisce il secondo collegamento verticale di tutti i piani.

Al primo piano ammezzato, attraverso lo scalone monumentale in pietra d'Istria, si accede ad una grande stanza chiamata la "Quadreria" le cui pareti presentano un rivestimento ligneo settecentesco che ha subito nel 1984 un accurato intervento di restauro.

Gli altri ambienti del piano ammezzato presentano una pavimentazione in terrazzo e i soffitti con travi a vista, verniciate di colore bianco.

Agli ambienti dell'ala ovest, accessibili anche attraverso una scala secondaria che parte dal piano terra, si accede attraversando il "portego" del piano terra, sul lato verso il Canal Grande.

Gli ambienti di maggiore interesse sono quelli del piano nobile, a cui si accede dalla scala padronale segnata da un portale ad arco di notevoli dimensioni, contornato da lesene ioniche che sorreggono un cornicione con fregio dalle decorazioni fitomorfe.

Il grande salone centrale si estende dal Canal Grande fino alla corte interna, prendendo luce sui due lati attraverso ampie quadrifore costituite da porte finestre ad arco, scandite da colonne tuscaniche.

Nel salone dal primo piano nobile le pareti laterali e il soffitto piano presentano apparati decorativi in stucco

a riquadri. Ai lati, in corrispondenza delle porte, cornici ovali di importanti dimensioni decorati con aquile e putti inquadrano i ritratti dipinti ad olio. Il soffitto con finitura a marmorino presenta una scansione a riquadri di forme alternate (circolari, quadrati, quadrati con segmenti centrali curvilinei sui lati, rettangolari) costruiti da cornici a stucco modanate nella quali si inseriscono le tele dipinte. Lungo il perimetro della sala il soffitto è impreziosito da un cornicione con mensole aggettanti e festoni a ghirlande di fuori e frutta, a stucco. Le grandi stanze laterali presentano anch'esse soffitti decorati, con riquadri modanati e cornicioni perimetrali, oppure travi decorate a vista, presentando composizioni e motivi diversi stanza per stanza.

La pavimentazione è in terrazzo alla veneziana, e in alcune stanze, in parquet. Le porte interne presentano pregevoli soluzioni, a due ante in legno con specchiature bordate da modanatura in rilievo, inquadrate da portali in pietra, di cui notevole il portale ad arco dello scalone principale.



Sala degli specchi, primo piano nobile e – sotto – particolari

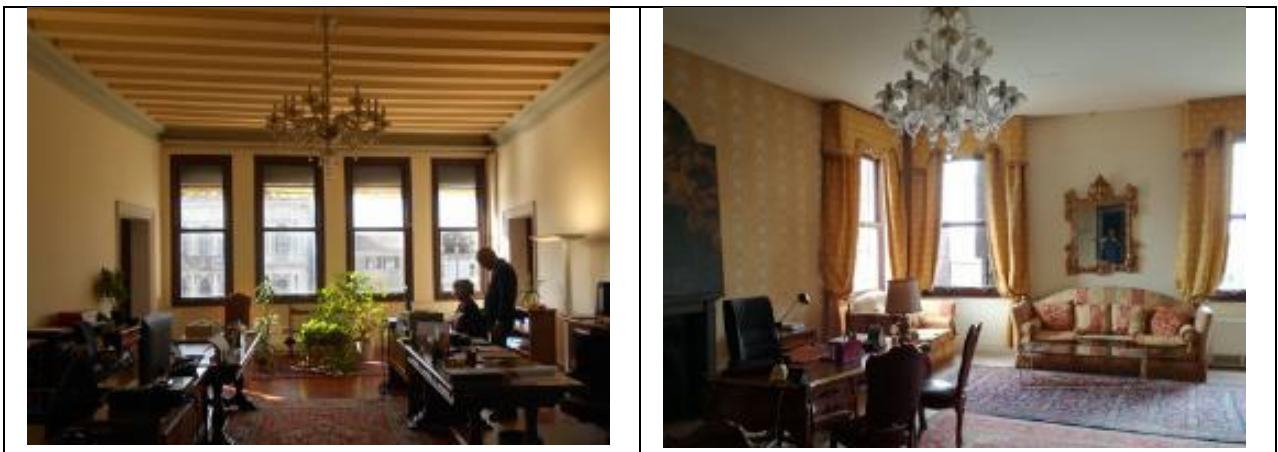


Il piano secondo ammezzato non è sviluppato su tutta la superficie dell'edificio, ma è composto solamente da due limitate zone, una nell'ala est servita dallo scalone monumentale, l'altra nell'ala opposta ovest con accesso da una scala secondaria che parte dal primo piano nobile. Questi ambienti, con soffitti a travi a vista e pavimenti in terrazzo, presentano un'altezza molto ridotta, di poco superiore ai due metri.

Il secondo piano nobile replica l'impianto del primo nobile, con il salone centrale passante che prende luce dalle due quadrifore opposte; il sistema decorativo segue lo stesso modello con riquadri e cornici al di sopra delle porte, più semplici però di quelle del primo piano nobile; i dipinti sono ottocenteschi. Il soffitto è a travi di legno a vista con due importanti lampadari in vetro e il pavimento in terrazzo.



Secondo piano nobile e – sotto – particolari



Di notevole pregio e bellezza sono le decorazioni delle stanze laterali: riquadri a stucco affrescati, soffitti a travi a vista decorate e caminetti tra cui uno di particolare pregio, decorato da maioliche cinesi.

Infine il sottotetto è costituito da un ampio spazio centrale, su cui si aprono tre grandi lucernari e alcuni abbaini, con capriate in legno ad un'altezza tale da consentire una discreta abitabilità di questi spazi.



d) Consistenza

Di seguito si riportano le consistenze del fabbricato:

Piano	Sup. netta	Uso	Sup. lorda	Sup. comm.	Sup. costruita
	mq fornita		mq stimata	mq. stimata	mq
T	133	archivio	153	57	89
T	135	ufficio	155	155	155
T	179	salone	206	41	206
T	19	ascensore	22	11	4
T	104	loc tecn	119	-	24
1 - AMM 1	307	ufficio	353	353	353
1 - AMM 1	38	loc tecn	44	44	44
2 - NOBILE 1	428	ufficio	493	493	493
2 - NOBILE 1	131	salone	151	45	151
2 - NOBILE 1	16	ascensore	19	9	4
2 - NOBILE 1	18	terrazzo	18	9	5
3 - AMM 2	92	deposito	106	106	106
4 - NOBILE 2	495	ufficio	569	569	569
4 - NOBILE 2	120	salone	137	41	137
5 - SOTTOTETTO	192	ufficio open space	221	212	210
5 - SOTTOTETTO	129	ufficio e servizi (h. limitata)	148	88	85
TOTALE	2.535		2.913	2.233	2.635

Sotto il profilo della conformità catastale l'immobile non risulta completamente conforme in quanto le planimetrie presentate in data 04.05.2004 e 14.10.2015 in alcune parti interne del fabbricato non risultano conformi con la situazione esistente.

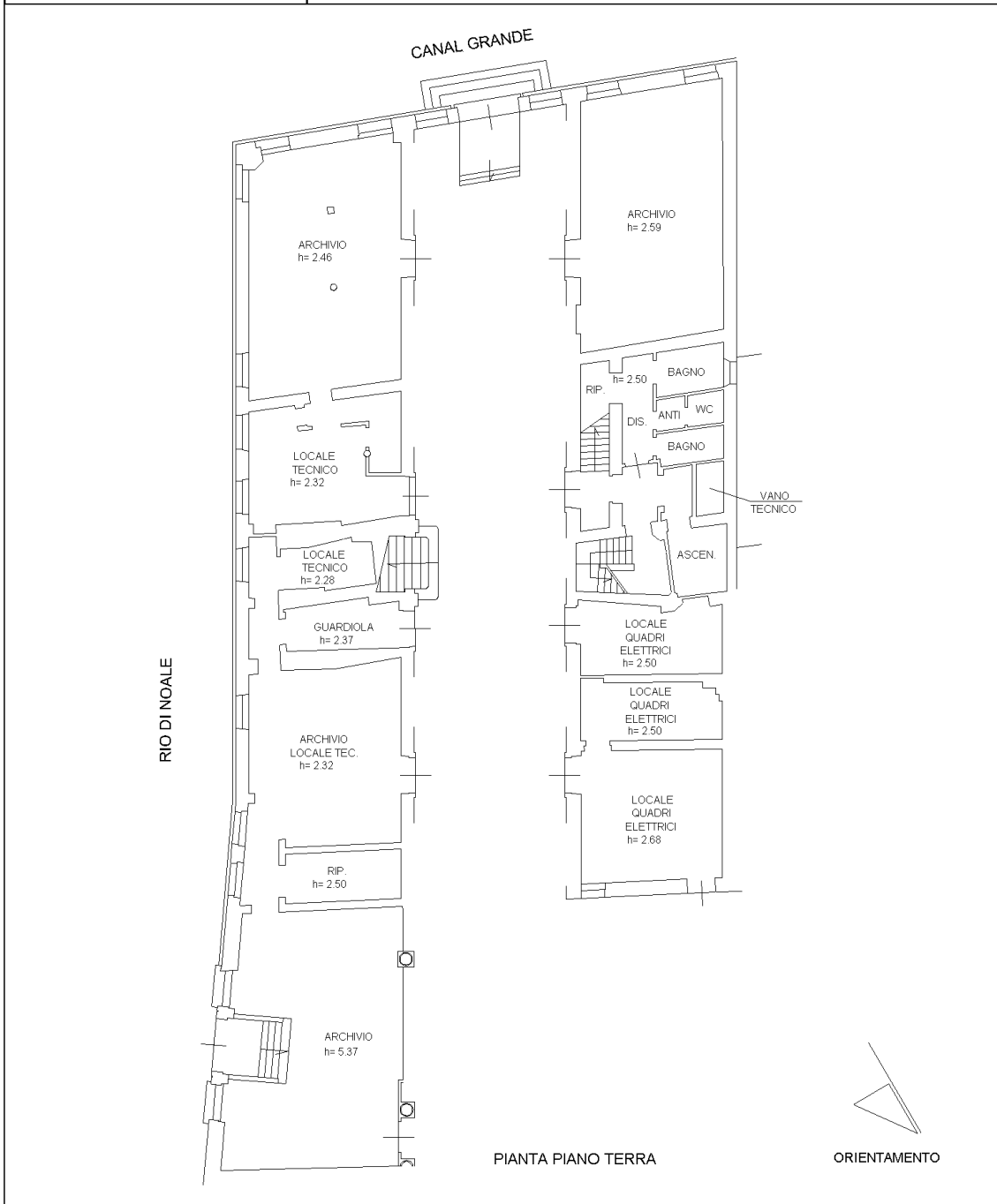
e) Planimetrie

Piano terra:

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Venezia - Venezia	
Cannaregio	civ. 2277-2278
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: VE	Marchi Luca
Foglio: 12	Iscritto all'albo:
Particella: 2330	Geometri
Subalterno: 10	Prov. Venezia
	N. 1741

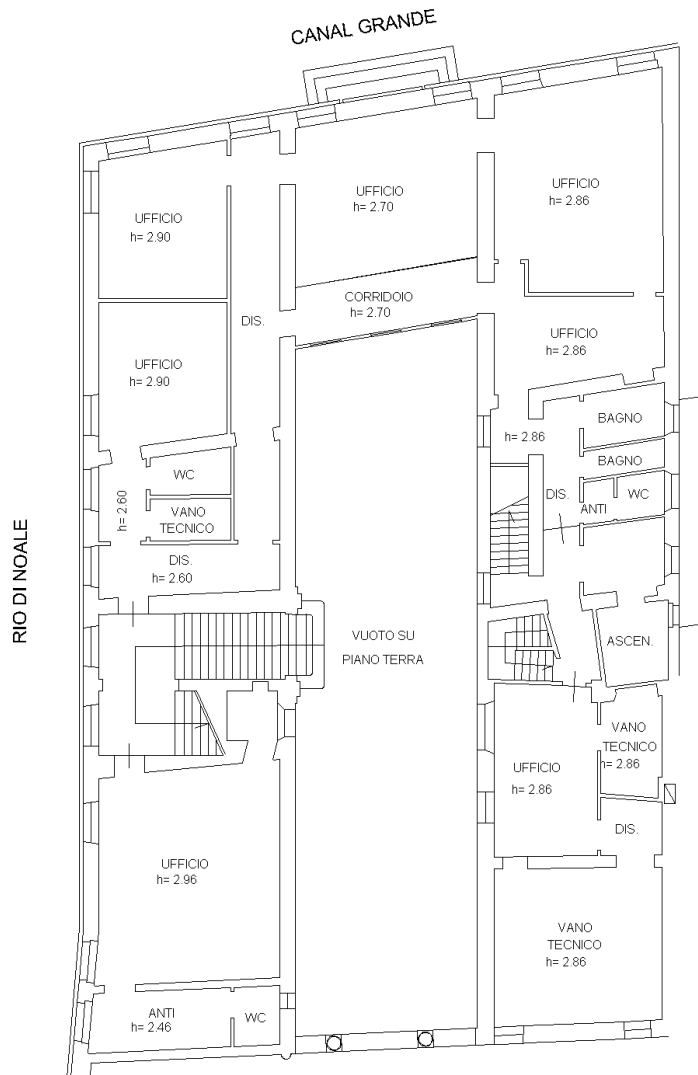
Scheda n. 1 Scala 1:200



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Venezia - Venezia	
Cannaregio	civ. 2277-2278
Identificativi Catastali:	Compilata da: Marchi Luca
Sezione: VE	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 12	Prov. Venezia
Particella: 2330	N. 1741
Subalterno: 20	

Scheda n. 1 Scala 1:200



PIANTA PIANO PRIMO



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. del
Planimetria di u.i.u. in Comune di Venezia - Venezia
Cannaregio

Identificativi Catastali:
Sezione: VE
Foglio: 12
Particella: 2330
Subalterno: 13

Compilata da:
Marchi Luca
Iscritto all'albo:
Geometri
Prov. Venezia

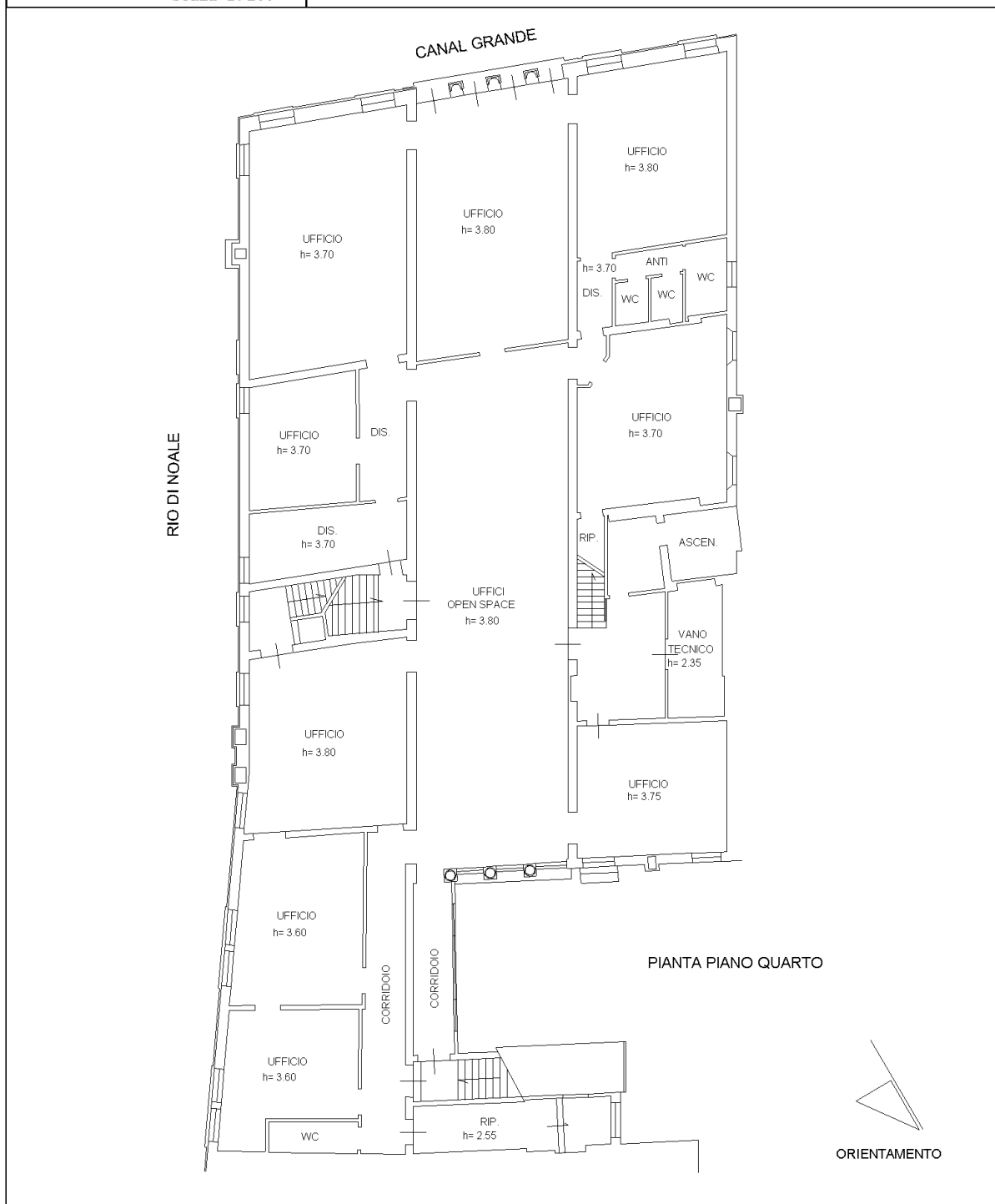
Scheda n. 1
Scala 1: 200



**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia**

Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Venezia - Venezia	
Cannaregio	civ. 2277-2278
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: VE	Marchi Luca
Foglio: 12	Iscritto all'albo:
Particella: 2330	Geometri
Subalterno: 14	Prov. Venezia
	N. 1741

Scheda n. 1 Scala 1:200

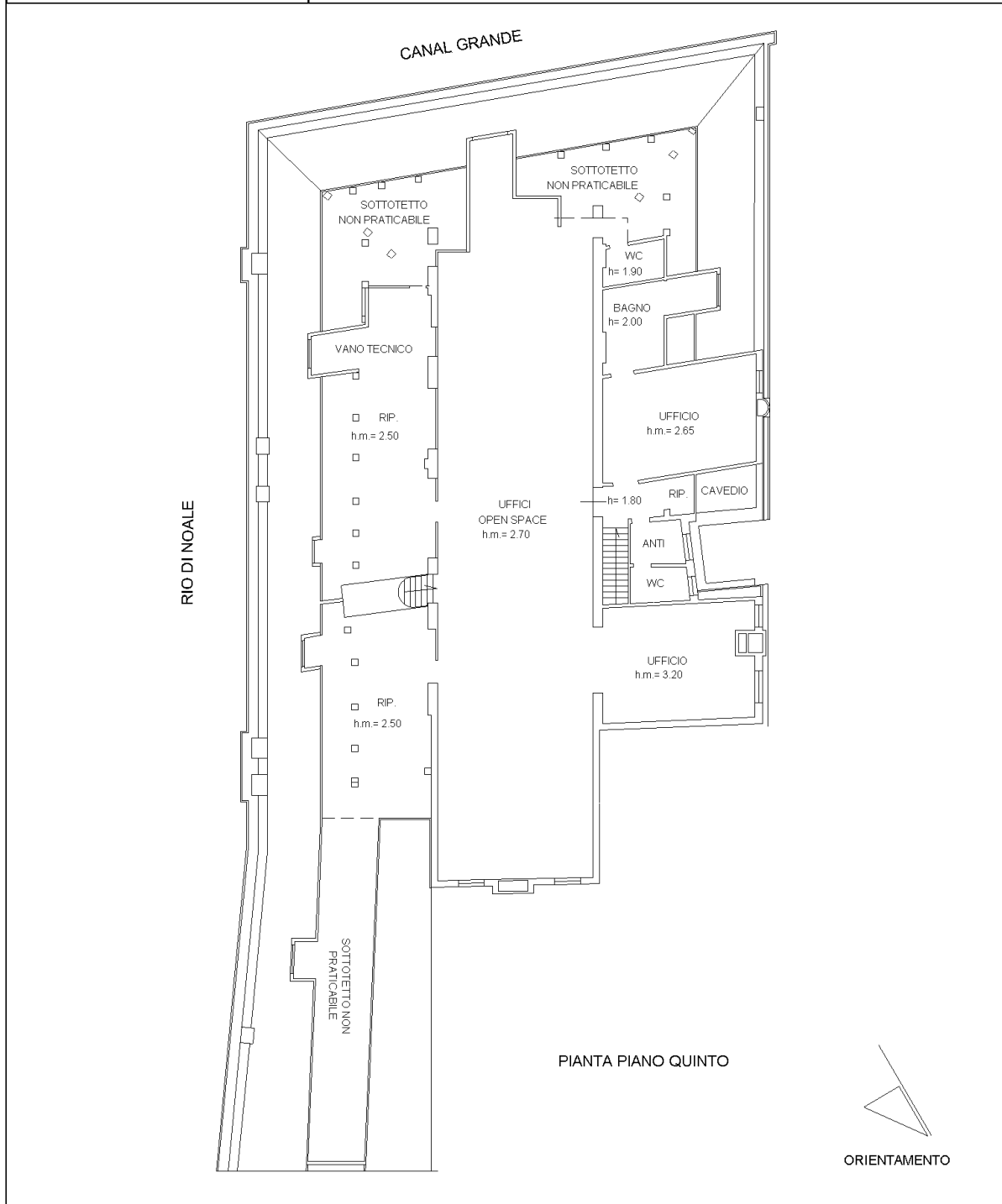


Piano quinto

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Venezia

Dichiarazione protocollo n. del	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Venezia - Venezia	
Cannaregio	civ. 2277-2278
Identificativi Catastali:	Compilata da: Marchi Luca
Sezione: VE	Iscritto all'albo: Geometri
Foglio: 12	Prov. Venezia
Particella: 2330	N. 1741
Subalterno: 15	

Scheda n. 1 Scala 1:200



f) Stato manutentivo

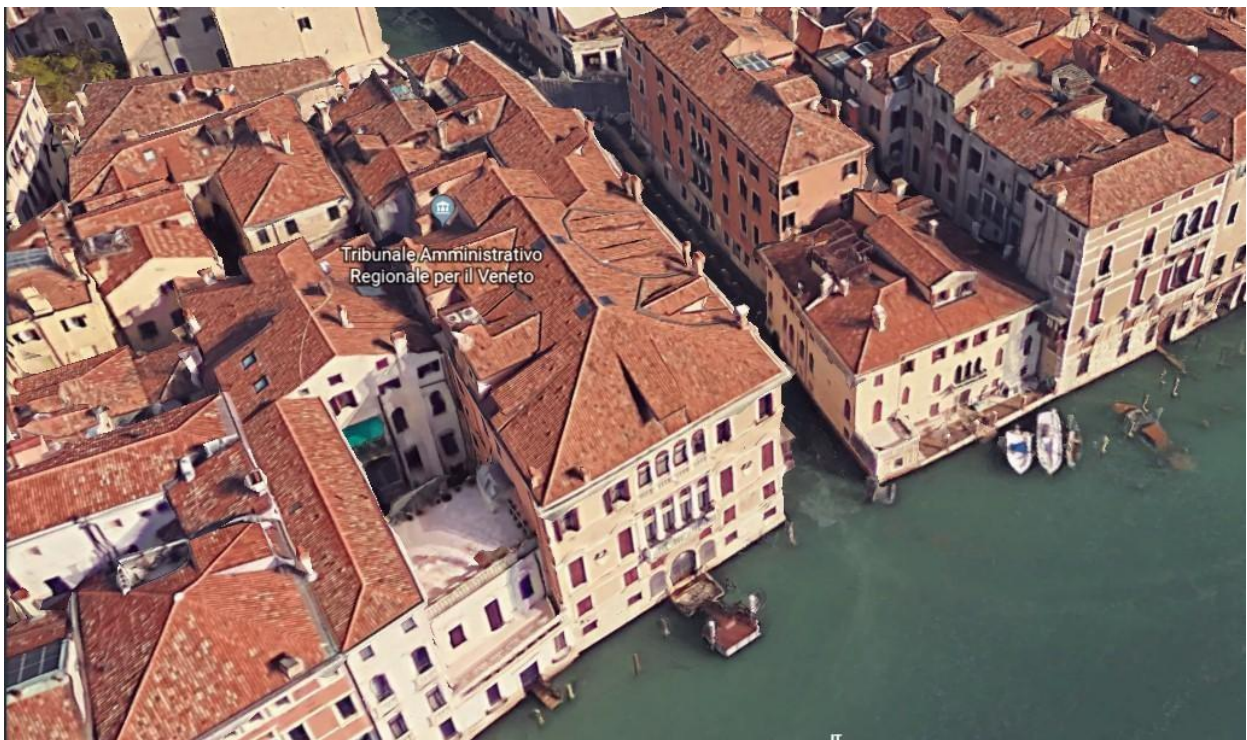
L'immobile, che ospita gli uffici in servizio del Tribunale Amministrativo Regionale di Venezia, si presenta in buono stato di manutenzione a seguito dei lavori di restauro eseguiti tra il 2002 e 2005 e ai lavori di manutenzione costantemente realizzati. Dopo l'evento "dell'acqua granda" del 12.11.2019, sono stati intensificati alcuni interventi di manutenzione dell'atrio al piano terra e vano scala, su pareti, pavimentazione, portone in ferro e porta d'acqua, è stato rifatto l'approdo sul Canal Grande. Tutte le porte del piano terra sono state dotate di paratie e sistemi anti marea; completati i lavori relativi alla messa in sicurezza degli impianti elettrici, per i quali in data 31.05.2022 è stata rilasciata la relativa dichiarazione di conformità e sono previsti ulteriori lavori di manutenzione straordinaria a carico della proprietà.

L'immobile è dotato di classe energetica "D".

2. Inquadramento territoriale

a) Ubicazione

Il bene in oggetto è sito in Comune di Venezia (VE) nel sestiere di Cannaregio al n° 2277-2278 con accesso pedonale da Calle Minio.





b) Contesto insediativo

Palazzo Gussoni è ubicato nel centro storico del Comune di Venezia, nel sestiere di Cannaregio, e si affaccia sul lato sinistro del Canal Grande, di fronte a Ca' Pesaro, tra Casa Velluti e Palazzetto Da Lezze.

Il fabbricato è raggiungibile percorrendo “Strada Nova”, principale direttrice pedonale che collega la Stazione Ferroviaria al Ponte di Rialto, dista a piedi 20 minuti da Piazzale Roma, 15 dalla Stazione Ferroviaria ed è inoltre facilmente accessibile per le vie d’acqua dalla fermata del vaporetto di Ca’ d’Oro (3 minuti) e quella di San Marcuola (5 minuti).

Il tessuto urbanistico in cui si inserisce è quello tradizionale veneziano, qualificato da un doppio affaccio sull’acqua, da un lato sul Canal Grande dall’altro su Rio di Noale.

3. Proprietà/disponibilità del bene

a) Titolo di provenienza

Con Atto di assegnazione del 12.05.2017 rep. n° 137768 la proprietà dell’immobile “Palazzo Gussoni” è stata trasferita dalla “Società Veneziana Edilizia Canalgrande S.p.A. in liquidazione” alla Regione Veneto.

Tale immobile è pervenuto all’azienda “Società Veneziana Edilizia Canalgrande S.p.A. in liquidazione” a seguito di atto di acquisto Notaio Giovanni Candiani del 05.07.1974 rep. n° 47468 con i fratelli Guadalupi Teodora, Elena e Silvio, registrato a Venezia in data 24.07.1974 al n. 2946 vol. 32.

b) Trascrizioni/iscrizioni/ipoteche/servitù

Risulta agli atti un contratto di locazione commerciale di immobile ad uso industriale stipulato in data 20.10.2004 nel quale la “Società Veneziana Edilizia Canalgrande S.p.A.” concede in locazione a “Enel Distribuzione S.p.A.”, la frazione della particella immobiliare mappale n° 2330 sub. 10 (piano terra), caratterizzata da accesso autonomo rispetto all’entrata principale, della superficie di mq. 10 circa, destinato ad ospitare la cabina e gli impianti elettrici per la consegna in media tensione dell’energia da fornire al Palazzo. L’accesso a tale locale denominato “Cabina Pasqualigo” avviene dalla pubblica calle Minio e dalla corte del Palazzo. La locazione ha durata di anni 6 (sei) a far data dal 01 novembre 2004 con impegno al rinnovo per ulteriori 6 (sei) anni.

c) Contratto di concessione

In data 26.07.2023 è stato sottoscritto un contratto di concessione con il Tribunale Amministrativo Regionale per il Veneto con scadenza al 31.12.2026.

Il canone di concessione è stato equiparato ad un canone di locazione e determinato dal Nucleo Tecnico di Congruità dell’Agenzia del Demanio, giusta verbale prot. n. 739/CG del 18 gennaio 2022, e risulta essere di 436.430,00 annue, al lordo della riduzione del 15% ai sensi dell’art. 3, comma 6, D.L. 06.07.2012, n. 95.

Il TAR del Veneto si impegna ad usare i locali con diligenza ed a provvedere alle manutenzioni ordinarie dell’immobile, non escluse quelle dipendenti da deterioramento dovuto all’uso, essendo comunque responsabile dei danni provocati dalla negligenza nell’utilizzo della cosa concessa in uso. Il concessionario si obbliga a riconsegnarli alla scadenza della concessione nello stesso stato in cui li ha ricevuti salvo il normale deterioramento per l’uso.

Rimangono a carico della parte concedente tutte le spese che riguardano la manutenzione straordinaria dell’immobile e degli impianti, come quelle derivanti da vetustà, caso fortuito o forza maggiore

4. Inquadramento urbanistico

Si riporta stralcio del CDU n. prot. 308675 datato 08/06/2023:

“Nel Piano Regolatore Generale per la Città Antica, nella tavola B0, Zonizzazione - Ambiti assoggettati a pianificazione urbanistica esecutiva, il mappale 2330 ricade in zona territoriale omogenea A.

Nella tavola B1, Classificazione delle unità edilizie - Classificazione delle unità di spazio scoperto concluse - Classificazione delle unità di spazio scoperto non concluse, il mappale 2330 viene individuato come:

- “C - Unità edilizia di base residenziale preottocentesca originaria a fronte tricellulare” (scheda 6 e articolo 5 norme tecniche attuazione). La scheda 6, Parte III “Destinazioni d’uso compatibili”, stabilisce: “(1) A tutti i piani: abitazioni; abitazioni collettive; uffici direzionali; uffici per l’erogazione diretta di servizi; musei; sedi espositive; biblioteche; archivi; attrezzature associative. A condizione che eventuali abitazioni presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: uffici aperti al pubblico; uffici giudiziari; attrezzature per l’istruzione; sale di ritrovo. (2) Al piano terra: artigianato; esercizi commerciali al minuto; pubblici esercizi. (3) A tutti i piani, a condizione che almeno uno di questi abbia superficie utile abitabile superiore a 200 mq, ed a condizione che le eventuali abitazioni presenti nella medesima unità edilizia abbiano accesso separato: strutture ricettive alberghiere; strutture ricettive extralberghiere adibite ad uso ricettivo esclusivo. (4) Sono ammessi, anche in presenza di superfici utili abitabili inferiori a mq. 200, ampliamenti di attività ricettive alberghiere esistenti alla data di adozione della presente variante purché rientrino all’interno della singola unità edilizia”;

- “Spazi non caratterizzati pertinenti ad unità edilizie” (scheda 57 e articolo 17 norme tecniche attuazione);

- "Percorsi pedonali" (scheda 60 e articolo 19 norme tecniche attuazione).

In merito alle destinazioni d'uso ammissibili, l'articolo 22.4 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica stabilisce: "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 sottospecificazioni, è consentita la modifica della destinazione oltre che per quella residenziale, anche per le destinazioni diverse purché previste ai medesimi punti 8-10-11" (le destinazioni d'uso sono definite all'articolo 22 delle N.T.A., come segue: punto 8-insediamenti per il commercio al minuto; punto 10-uffici direzionali; punto 11-uffici per l'erogazione diretta di servizi). Tali destinazioni d'uso sono integrative di quelle già previste per le singole unità tipologiche nell'Appendice 1 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica.

Ai sensi dell'art. 21.5 delle N.T.A. della V.P.R.G. per la Città Antica sono "destinate esclusivamente ad abitazione, per ogni piano superiore a quello terreno, le unità immobiliari che abbiano destinazione d'uso abitativa in atto, comprendendo anche le abitazioni vuote, ma certificate come abitazioni dalla documentazione ufficiale (...), alla data del 31 dicembre 2000, e che a quella data abbiano una superficie utile < 120 mq."

Con delibera di Consiglio Comunale n°11 del 12/04/2018 sono state approvate nuove norme urbanistiche finalizzate al contenimento ed alla regolamentazione della funzione turistico-ricettiva (artt. 21-bis e 21-ter delle N.T.A. della Variante al P.R.G. per la Città Antica).

L'apertura e la trasformazione di pubblici esercizi nel centro storico di Venezia è soggetta alla regolamentazione comunale in materia e, in particolare, alle disposizioni della Delibera di Consiglio Comunale n° 34 del 26/07/2018 "Nuovo Regolamento per le Attività di Somministrazione di Alimenti e Bevande" e successive modifiche e integrazioni.

Le misure miranti a disciplinare l'esercizio di attività economiche non compatibili con le esigenze di tutela e valorizzazione del patrimonio culturale della Città antica sono specificate dalla delibera di Consiglio Comunale n° 26 del 26/04/2022.

Il mappale 2330 è interessato dalla presenza di "Vincoli navigazione aerea approvati ENAC".

Il mappale 2330 è interessato da Vincolo Culturale (D.Lgs. 42/2004 art.128 - Tutela indiretta – Notifiche legislazione precedente).

Il mappale 2330 è interessato da Vincolo Rischio Archeologico (D.Lgs. 42/2004 art. 157 - Aree a rischio archeologico).

Il mappale 2330 è interessato da Vincolo Paesaggistico (D.Lgs. 42/2004 art. 157 - Beni paesaggistici - Notevole interesse pubblico).

Il mappale 2330 è interessato da Vincolo Sismico (O.P.C.M. n° 3274/2003).

Il mappale 2330 ricade all'interno della Conterminazione Lagunare (D.M. LL.PP. n° 9/1990).

Nel Piano di Classificazione Acustica il mappale 2330 è posto in classe acustica terza "Aree di tipo misto" (articoli 1, 2, 3 e 4 delle norme tecniche di attuazione).

Nella Delibera del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale n° 98 del 05/12/2014, nella Tavola 1 "Compatibilità PRG/PAT", per il mappale 2330 le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti sono definite "compatibili" con le previsioni del PAT: per tale motivo esse mantengono la loro efficacia".

Per approfondimenti riguardanti il contesto di pianificazione e i titoli edilizi di Palazzo Gussoni, rivolgersi ai competenti uffici comunali.

5. Altri vincoli

a) Vincolo culturale

Con provvedimento prot. n° MiBACT|SR-VEN_UO2|07/06/2018|0005400-P| [34.07.01/3/2014] del 28.05.2018 rilasciato dal Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo – Commissione Regionale per il patrimonio culturale del Veneto – è stata accertata la sussistenza dell'interesse culturale, ai sensi dell'art. 10 comma primo, e art. 12 del Decreto Legislativo 22.01.2004, n° 42.

Successivamente è stato rilasciato un Provvedimento di autorizzazione all'alienazione, ai sensi dell'art. 55 del D.Lgs. 22 gennaio 2004, n° 42 dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo del 15.10.2018 - prot. n. MiBAC|SR-VEN_UO2|18/10/2018|0009959-P| [34.25.04/3/2015].

6. Perizia di stima

Con perizia datata 24.07.2023 prot. 395090 “Palazzo Gussoni” è stato sottoposto ad aggiornamento di stima con perizia redatta dai tecnici della soc. Patrigest spa con sede a Milano, i quali, in linea con la precedente valutazione tecnico estimativa effettuata da tecnici regionali nel 2018, ha attribuito al cespite un valore di euro 13.540.000,00, riportato nell'aggiornamento del Piano delle Alienazioni approvato con DGR 1443/2023.