



*Ministero per i beni e le attività culturali*

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE  
DEL VENETO

*All* A  
Direzione regionale Veneto  
VENEZIA  
PEC: [dre\\_Veneto@pce.agenziademanio.it](mailto:dre_Veneto@pce.agenziademanio.it)

*Allegati:* ..... 1 ...

*Risposta al foglio del* .....

*Servizio* ..... *N.* .....

OGGETTO: Protocollo d'Intesa MIBAC – MISE – INVITALIA – ANCI-FPC – MEF – Agenzia del demanio *et alii*: Progetto *Valore Paese – Dimore: Rete "Fari, torri ed edifici costieri"*:

VENEZIA – Lido Malamocco Alberoni – Isola e Ottagono di Poveglia, catastalmente distinti al C.F., foglio 36 - sezione VE, particelle 2, sub. 1 – 3, sub. 1 – 5, sub. 1 – 6, sub. 1 – 7, sub. 1 – 8, sub. 1 - 9, sub. 1 – 11, sub. 1 – 12, sub. 1 – 13, sub. 1 – 15, sub. 1 – 17, sub. 1 – 18, sub. 1 – 19, sub. 1 – 24 e 25; e al C.T., foglio 36, particelle 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 11- 12 – 13 – 14 – 15 – 17 – 18 – 19 – 24 e 25, di proprietà dello Stato in consegna all'Agenzia del Demanio – Direzione regionale Veneto – (Provvedimento 12 dicembre 2013) -

Autorizzazione alla concessione, ai sensi degli artt 57-*bis* del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 e 3-*bis* del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni in legge 23 novembre 2001, n. 410 -

*All* Comune  
S. Marco 4136 – Ca' Farsetti  
30124 VENEZIA  
PEC: [protocollo@pec.comune.venezia.it](mailto:protocollo@pec.comune.venezia.it)

*Alla* Soprintendenza Archeologia, belle arti  
e paesaggio per il Comune di Venezia  
e Laguna  
VENEZIA  
PEC:

*E p.c.* [mbac-sabap-ve-lag@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-ve-lag@mailcert.beniculturali.it)

*All* Ministero dei beni e delle attività culturali  
e del turismo  
Direzione Generale ABAP  
ROMA  
(rif. nota prot. 4481 del 18 febbraio 2018)  
PEC:  
[mbac-dg-abap@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-dg-abap@mailcert.beniculturali.it)

Si trasmette in allegato alla presente il provvedimento 19 novembre 2018, con il quale, ai sensi delle disposizioni in oggetto richiamate, è stata autorizzata la concessione del bene culturale in oggetto descritto.

Al destinatario del presente provvedimento, successivamente al perfezionamento dell'atto che trasferisce la proprietà o la detenzione dell'immobile, restano in capo gli obblighi di denuncia di cui all'art. 59 del d.lgs. 42/04.

La Soprintendenza Archeologia Belle arti e paesaggio provvederà alla trascrizione del provvedimento, successivamente all'acquisizione della relata di notifica.-

Il Funzionario incaricato  
arch. Michel  CASTELLI

Il Presidente della Commissione regionale  
arch. Corrado AZZOLLINI





# Ministero per i beni e le attività culturali

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

## LA COMMISSIONE REGIONALE

VISTO il decreto legislativo 30 marzo 2001, n. 165 recante “Norme generali sull’ordinamento del lavoro alle dipendenze delle amministrazioni pubbliche”;

VISTO il decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368 recante “Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell’art. 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59”;

VISTO il decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 recante “Codice per i beni culturali ed il paesaggio, ai sensi dell’art. 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”;

VISTO il decreto del Presidente del Consiglio dei ministri 29 agosto 2014, n. 171 recante “Regolamento di organizzazione del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo, degli uffici della diretta collaborazione del Ministro e dell’Organismo indipendente di valutazione della performance”;

VISTO il provvedimento 12 dicembre 2013, con il quale la Commissione regionale per il patrimonio culturale del Veneto ha dichiarato l’interesse culturale, ai sensi dell’art. 10, comma 1, e 12 del d. lgs 42/2004, dell’immobile denominato “*Isola e Ottagono di Poveglia*”, sito nella laguna di Venezia, località Lido Malamocco Alberoni, nel comune di Venezia, provincia di Venezia, , catastralmente distinti al C.F., foglio 36 - sezione VE, particelle 2, sub. 1 – 3, sub. 1 – 5, sub. 1 – 6, sub. 1 – 7, sub. 1 – 8, sub. 1 - 9, sub. 1 – 11, sub. 1 – 12, sub. 1 – 13, sub. 1 – 15, sub. 1 – 17, sub. 1 – 18, sub. 1 – 19, sub. 1 – 24 e 25; e al C.T., foglio 36, particelle 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 11- 12 – 13 – 14 – 15 – 17 – 18 – 19 – 24 e 25, di proprietà dello Stato in consegna all’Agenzia del Demanio – Direzione regionale Veneto;

VISTA la nota prot. 15185 del 3 ottobre 2018, pervenuta alla Commissione regionale in pari data, con la quale, ai sensi dell’art. 57 *bis* del d.lgs 42/04, il legale rappresentante del soggetto proprietario dell’immobile di cui sopra ha chiesto al Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo il rilascio dell’autorizzazione alla concessione, ai sensi dell’art. 3-*bis* del decreto legge 25 settembre 2001, n. 351, convertito con modificazioni in legge 23 novembre 2001, n. 410, dell’immobile di cui sopra, corredandola dell’indicazione della destinazione d’uso in atto, del programma degli interventi conservativi necessari, dell’indicazione degli obiettivi di valorizzazione che si intendono perseguire con il trasferimento della proprietà e delle modalità e dei tempi previsti per il loro conseguimento, dell’indicazione della destinazione d’uso prevista, nonché delle modalità di fruizione pubblica del bene;

VISTA la nota prot. 10559 del 1°8 novembre 2018, con la quale, ai sensi del comma terzo del sopra citato art. 55, la Commissione regionale ha dato comunicazione alla Regione del Veneto dell’intervenuta richiesta di autorizzazione alla concessione dell’immobile;

VISTO il parere istruttorio nel merito espresso, con nota prot. 18556 del 19 novembre 2018, qui pervenuto dalla Soprintendenza Archeologia Belle arti e paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna in pari data;

Tutto ciò premesso e richiamato, ai sensi dell’art. 55 del più volte citato d.lgs 42/04

## AUTORIZZA

con deliberazione 19 novembre 2018, di cui al pertinente verbale della seduta, la concessione dell’immobile denominato “*Isola e Ottagono di Poveglia*”, sito in comune di Venezia, come meglio individuato e descritto nelle premesse del presente provvedimento.



Il bene concesso, ai sensi del comma 3-sexies del medesimo articolo 55, non potrà essere assoggettato ad interventi di alcun genere senza che il relativo progetto sia stato preventivamente autorizzato ai sensi dell'art. 21 del più volte citato decreto legislativo 42/04.

Il trasferimento del bene, ai sensi del comma 3 del più volte citato art. 55, dovrà rispettare le prescrizioni e le condizioni, di seguito integralmente riportate, della suindicata istruttoria del Soprintendente prot. 18556/2018:

1. *lett. a) prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate:* la conservazione del bene dovrà essere assicurata attraverso un'accurata, programmata e continuativa opera di manutenzione e restauro dell'esistente, nel rispetto delle istanze di riconoscibilità e integrazione con l'ampio contesto tutelato, definito da fabbriche architettoniche, spazi scoperti, aree verdi, presenze arboree, strutture murarie affacciate sulla laguna.

In generale dovrà essere conservata la connotazione identitaria del compendio, recuperandone gli spazi, le pertinenze, le strutture e le componenti materiali (compresi macchinari o alloggiamenti di macchinari).

In particolare dovranno essere conservati gli attuali impianti, evitando la realizzazione di nuovi manufatti e la modifica radicale di quelli esistenti. In tal senso dovrà essere esclusa qualsiasi frammentazione che alteri le specifiche qualità volumetriche dei diversi ambiti, così come rimane esclusa la trasformazione dei fronti, la realizzazione di solai intermedi o la traslazione di quelli esistenti.

Inoltre qualsiasi intervento dovrà essere guidato dalla previa accurata conoscenza della struttura morfologica ed antropica del sito tutelato, perseguibile solo attraverso un accurato rilievo dell'esistente a seguito di un intervento di manutenzione del verde che tenga conto delle essenze di pregio esistenti e delle eventuali sistemazioni delle aree verdi preesistenti e riconoscibili.

Nei diversi fabbricati l'intervento inoltre dovrà dimostrarsi sensibile al recupero di ogni singola stratificazione strutturale e materiale compatibile con l'esistente, con particolare riferimento alle parti ben evidenziate nella relazione culturale predisposta da questo ufficio ed allegata al provvedimento di tutela 12 dicembre 2013, attraverso un accurato lavoro di analisi di ogni singola componente e dei fenomeni di degrado e dissesto.

Eventuali nuovi manufatti edilizi potranno essere realizzati solo se strettamente necessari a garantire l'uso degli edifici esistenti e comunque con strutture leggere altamente reversibili e possibilmente integrate in un progetto generale che eviti la frammentazione volumetrica.

Dovrà essere particolarmente studiato il progetto di recupero degli spazi aperti e del sistema dei percorsi, garantendo la permanenza delle specie arboree e arbustive in buono stato fitosanitario e implementandone ove possibile le aree verdi in un attento dialogo con le parti limitrofe del compendio, anche sul piano delle specie vegetali. Anche i percorsi tesi a garantire l'accessibilità delle aree scoperte dovranno essere studiati in modo da integrarsi al meglio con la vegetazione esistente e limitando al minimo i movimenti terra. Un'attenzione particolare dovrà essere riservata al tema impiantistico, che dovrà essere risolto integrandosi nell'esistente mantenendo connotazioni di compatibilità con le strutture materiali, evitando scassi murari e interferenze con le strutture del compendio. Impianti da energie rinnovabili potranno essere valutati solo se inseriti all'interno di progetti specifici che ne evidenzino la qualità sotto il profilo tecnologico e di dettaglio materiale.

2. *lett. b) – condizioni di fruizione pubblica del bene, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso:* la destinazione d'uso possibile ora definita dal quadro della pianificazione territoriale e urbanistica è compatibile a condizione che in fase di dettaglio progettuale non contrasti con le istanze di tutela e di pubblica fruizione del bene tutelato, con particolare riferimento a quanto sopra espresso. La destinazione d'uso ricettiva, se configurata a semplice foresteria o ostello, è da ritenersi in linea generale compatibile con le strutture esistenti. Si dovrà privilegiare l'utilizzo finalizzato a forme di turismo alternativo quali turismo "verde", "eco-sostenibile", in rapporto sia alle istanze culturali del sito che a quelle naturalistiche e paesaggistiche dell'area. Al fine di garantire la fruizione pubblica del compendio, anche nei suoi edifici, dovranno essere individuate aree da destinare ad uso pubblico-culturale, quali teatri, sale mostre, sale convegni e simili. L'area verde a nord, così come individuata in Fase II, dovrà avere destinazione pubblica e il suo recupero dovrà mirare alla realizzazione di orti e/o percorsi olfattivi di pregio.



3. *lett. c) – congruità delle modalità e dei tempi previsti per il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati nella richiesta*: si prescrive che il conseguimento degli obiettivi di valorizzazione indicati, con le modalità previste, sia attuato entro 15 (quindici) anni dalla data dell'autorizzazione alla concessione.

La presente autorizzazione a concedere l'immobile comporta gli effetti di cui al comma 3-*quinquies* dell'art. 55 del più volte citato d.lgs 42/04, restando comunque detto immobile sottoposto a tutte le disposizioni di tutela di cui al titolo primo del medesimo decreto legislativo.

Le suindicate prescrizioni e condizioni saranno riportate nell'atto di concessione, del quale costituiscono obbligazione ai sensi dell'art. 1456 del codice civile ed oggetto di apposita clausola risolutiva espressa. Su richiesta del Soprintendente, esse sono trascritte nei registri immobiliari.

Ai sensi del comma secondo, dell'art. 55-*bis* del d.lgs 42/04, il Soprintendente, qualora verifichi l'inadempimento, da parte dell'acquirente, dell'obbligazione di cui sopra, fermo restando l'esercizio dei poteri di tutela, dà comunicazione delle accertate inadempienze ai fini della risoluzione di diritto dell'atto di trasferimento.

L'atto di trasferimento sarà denunciato alla competente Soprintendenza, nei modi ed entro i termini di cui all'art. 59 del più volte citato d.lgs 42/04.

Sono, inoltre, ammessi proposizione di ricorso giurisdizionale al Tribunale amministrativo regionale a norma del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104, ovvero ricorso straordinario al Capo dello Stato ai sensi del decreto del Presidente della Repubblica 24 novembre 1971, n. 1199, rispettivamente entro 60 e 120 giorni dalla data di avvenuta notificazione del presente atto.

Venezia, 19 novembre 2018

Il Presidente della Commissione regionale  
arch. Corrado AZZOLLINI

