



*Ministero per i beni e le attività culturali*

COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE  
DEL VENETO

*All* Agenzia del demanio  
Direzione regionale Veneto  
Borgo Pezzana, 1 – Mestre  
30174 VENEZIA

PEC: [dre\\_veneto@pce.agenziaedemanio.it](mailto:dre_veneto@pce.agenziaedemanio.it)

*Allegati*: 1

*Risposta al foglio del* .....

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

**MIBAC|SR-VEN\_UO2|02/07/2019|0005559-P**

OGGETTO: VENEZIA – San Marco – Palazzo ex Reale: Unità immobiliare ad uso commerciale, sito in San Marco 71/G, catastalmente distinto al C.F., foglio 15/VE, particella 3384, sub. 104, di proprietà dello Stato in consegna all’Agenzia del demanio – Direzione regionale Veneto – Mestre Venezia – (Provvedimenti ministeriali 30 aprile 1993 – 15 maggio 1993 – 8 agosto 1993 e 22 dicembre 1993) -  
Autorizzazione alla concessione in uso di beni appartenenti al demanio culturale dello Stato e degli enti pubblici territoriali, ai sensi degli artt. 55, comma 3-*quater* e art. 57 *bis* del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 – Parere dell’Ufficio legislativo del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo prot. 13589 del 6 maggio 2016, trasmesso con circolare del Segretariato generale n. 24 dell’8 giugno 2016 (prot. 9306) -  
Immobile appartenente ai soggetti di cui all’art. 55, comma primo (demanio culturale dello Stato e degli altri enti pubblici territoriali).-

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

PEC: [mbac-sabap-ve-lag@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sabap-ve-lag@mailcert.beniculturali.it)

*Al* Comune

PEC: [patrimonio@pec.comune.venezia.it](mailto:patrimonio@pec.comune.venezia.it)

Si trasmette in allegato alla presente il provvedimento in data 1 luglio 2019, con il quale, ai sensi delle disposizioni sopra richiamate, è stata autorizzata la concessione in uso del bene culturale descritto in oggetto.

Al destinatario del presente provvedimento, successivamente al perfezionamento dell’atto di concessione, restano in capo gli obblighi di denuncia di cui all’art. 59 del d.lgs 42/04.

La Soprintendenza resta incaricata dei conseguenti adempimenti, con particolare riferimento a quanto previsto dall’art. 55-*bis*, primo comma, secondo periodo, e provvederà alla trascrizione del provvedimento, successivamente all’acquisizione della relata di notifica.-

Il Presidente della Commissione regionale  
Sostituto Supplente  
arch. Luigi GIRARDINI

Il Funzionario incaricato  
arch. Michele CASTELLI





# 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”;

VISTI i provvedimenti ministeriali 30 aprile 1993, 15 maggio 1993 e 8 agosto 1993, e 22 dicembre 1993, con i quali il Ministro per i beni culturali e ambientali, ha dichiarato l’interesse particolarmente importante, ai sensi della legge 1 giugno 1939, n. 1089 e dell’art. 822 del codice civile, degli immobili denominati, rispettivamente, “*Procuratie Nuove*” e “*Ala Napoleonica*” e “*Procuratie Nuove e Giardini Reali*”, siti nel comune di Venezia, provincia di Venezia, sestiere di San Marco, catastalmente distinti al foglio 15, particelle 3384 parte, 3384 parte e 3287, e 3383, di proprietà dello Stato in consegna all’Agenzia del demanio – Direzione regionale Veneto – Mestre Venezia;

VISTO il parere dell’Ufficio legislativo del Ministero dei beni e delle attività culturali e del turismo prot. 13589 del 6 maggio 2016, trasmesso con circolare del Segretariato generale n. 24 dell’8 giugno 2016 (prot. 9306);

VISTA la nota prot. 18643 del 4 dicembre 2018, pervenuta in data 2 aprile 2019, con la quale, ai sensi dell’art. 55, comma secondo, del d.lgs 42/04, il legale rappresentante del soggetto proprietario dell’immobile di cui sopra ha chiesto, al Ministero per i beni e le attività culturali, il rilascio della autorizzazione di cui agli artt. 55, comma 3-*quater* e 57-*bis* del Codice la concessione in uso dell’immobile facente parte del complesso suindicato del Palazzo ex Reale, denominato “*Unità immobiliare ad uso commerciale sita in San Marco 71/G*”, sito nel comune di Venezia, sestiere di San Marco 71/G, catastalmente distinto al C.F., foglio 15/VE, particella 3384, sub. 104, corredandola dell’indicazione della destinazione d’uso in atto, del programma degli interventi conservativi necessari, nonché delle modalità di fruizione pubblica del bene;

VISTA la nota del 3 aprile 2019 prot. 2856, 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. 9445 del 17 giugno 2019, dalla Soprintendenza Archeologia Belle arti e paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna;

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

## AUTORIZZA

con deliberazione assunta in data 1 luglio 2019, di cui al pertinente verbale di seduta, la concessione in uso dell’immobile denominato “*Unità immobiliare ad uso commerciale sita in San Marco 71/A*”, sito nel comune di Venezia, come meglio individuato e descritto nelle premesse del presente provvedimento.

Il bene oggetto di concessione in uso, 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.





# Ministero per i beni e le attività culturali

## COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

La concessione in uso di cui sopra, ai sensi del comma 3 del più volte citato art. 55, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni e condizioni dettate dal Soprintendente con la suindicata nota prot. 9445/2019:

### 1. *prescrizioni e condizioni in ordine alle misure di conservazione programmate:*

- il locale versa in buone condizioni manutentive; si dovrà in ogni caso provvedere alla manutenzione ordinaria e straordinaria;
- in merito alle vetrine delle attività commerciali, che rappresentano serramenti di chiusura delle forometrie del piano terra, ma al tempo stesso interfaccia di comunicazione tra l'attività commerciale e lo spazio pubblico esterno, elementi molto significativi nella lettura del fronte architettonico, si richiede di conservare le tipologie di infissi e di insegne storiche e di privilegiare per i nuovi inserimenti elementi che rispettino i connotati dello spazio marciano nell'impianto generale, nel disegno, nella realizzazione, nei materiali, nelle finiture e di garantire, negli spazi vetrina, anche modalità espositive che non pregiudichino le condizioni di decoro del contesto monumentale dei portici e della Piazza;
- indipendentemente dalla tipologia merceologica prevista, dovrà essere garantito il mantenimento di arredi o allestimenti già in essere, che, per la qualità dei materiali e l'unitarietà del disegno costituiscono elemento consolidato di connotazione e di qualificazione dell'ambiente architettonico percepibile anche dall'esterno;
- dovrà essere garantita la buona conservazione di tutti gli elementi architettonici e decorativi di particolare pregio artistico, evitando negli allestimenti soluzioni che ne possano pregiudicare la pubblica fruibilità e la conservazione;
- non saranno consentite suddivisioni o frammentazioni degli spazi interni che non rispettino, ovvero non recuperino adeguatamente l'originaria articolazione della distribuzione interna;
- pitture, decorazioni, iscrizioni parietali o rivestimenti antichi, in essere o eventualmente rinvenuti, dovranno essere conservati e restaurati. I materiali e le tecniche adottate per interventi edilizi dovranno essere compatibili con la tradizione storico-costruttiva e l'inserimento degli impianti tecnologici dovrà assicurare l'integrità del bene, limitando al massimo demolizioni o rotture;
- gli arredi e gli allestimenti che, per la qualità dei materiali e l'unitarietà del disegno, costituiscono elementi consolidati di connotazione e di qualificazione dell'ambiente architettonico, percepibili anche dall'esterno, dovranno essere conservati;
- dovrà essere assicurato un utilizzo compatibile dello spazio vetrina, data la sua rilevanza architettonica, per la tipologia merceologica esposta, per la sua qualità e per le modalità stesse con cui i prodotti vengono esibiti in modo che tali elementi non risultino pregiudizievoli rispetto al carattere storico artistico del bene e non comportino una perdita di decoro;
- l'autorizzazione di lavori e opere di qualunque genere è sottoposta a preventiva autorizzazione della Soprintendenza competente, ai sensi dell'art. 21, commi 4 e 5 del D.Lgs n. 42/2004, e ai sensi dell'art. 49 (insegne, manifesti e cartelli pubblicitari) del richiamato D.Lgs. 42/2004;
- si rammentano le disposizioni degli artt. 11 e 50 D.lgs 42/2004, in merito al distacco di affreschi, stemmi, graffiti, iscrizioni, tabernacoli ed altri ornamenti di edifici, anche non esposti alla pubblica vista, per il quale è necessario ottenere la prescritta autorizzazione del Soprintendente anche in mancanza della notifica esplicita del loro interesse -

Ai sensi dell'art. 20, comma 1, del D.lgs. 42/2004, dovrà essere comunicato preventivamente alla Soprintendenza competente ogni eventuale mutamento di destinazione, ai fini di accertarne la compatibilità con il presente provvedimento e con il carattere storico o artistico dell'immobile, escludendo ogni possibile pregiudizio alla sua conservazione.





# Ministero per i beni e le attività culturali

## COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

2. condizioni di fruizione pubblica del bene, tenuto conto della situazione conseguente alle precedenti destinazioni d'uso:

- si ritiene che il bene, sito al piano terra con affaccio su Piazza San Marco, debba mantenere, nel rispetto delle sue caratteristiche formali e tipologiche, l'uso attuale (locale commerciale), anche in rispondenza alla localizzazione dello stesso e al generale utilizzo dei locali vicini; tale destinazione garantisce una fruizione pubblica relativa sia alla facciata che all'interno dello spazio;

- si ritiene necessario che siano previsti criteri preferenziali per offerte che valorizzino la produzioni di artigianato artistico, tradizionali e di alta qualità, al fine di garantire la conservazione ed il decoro del contesto tutelato nel rispetto degli artt.20 e 21 del D.Lgs. n.42/2004; si rileva che i locali al piano terra dei fabbricati attorno alla Piazza sono stati storicamente adibiti ad uso commerciale con attività che, a partire dal XIX secolo, risultano, per tipologia merceologica, ampiamente consolidate se non storicizzate; si evidenzia che la Direttiva ministeriale 10 ottobre 2012, conosciuta come Direttiva Ornaghi, individua tra le finalità prioritarie la necessità di contrastare, nelle aree pubbliche di particolare valore archeologico, storico, artistico e paesaggistico, l'esercizio di attività commerciali su suolo pubblico o qualsiasi altra attività non compatibile con le esigenze di tutela del patrimonio culturale e di assicurare condizioni di decoro dei complessi monumentali interessati da flussi turistici particolarmente rilevanti -

Ai sensi dell'art. 20, comma 1, del D.Lgs. 42/2004, dovrà essere comunicato preventivamente alla Soprintendenza competente ogni eventuale mutamento di destinazione, ai fini di accertarne la compatibilità con il presente provvedimento e con il carattere storico o artistico dell'immobile, escludendo ogni possibile pregiudizio alla sua conservazione.

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 in uso, 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 del concessionario, 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 concessione in uso 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, 1 luglio 2019

Il Presidente della Commissione regionale  
Sostituto Supplente  
arch. Luigi GIRARDINI

