



*Ministero della cultura*

SEGRETERIATO REGIONALE PER IL VENETO  
COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

DEMANIO.AGDVE01.REGISTRO  
UFFICIALE.0010649.22-06-2021.I

*All*

DIREZIONE REGIONALE VENETO  
Borgo Pezzana, 1 – Mestre  
30174 VENEZIA

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

*Alla*

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

*E. p.c.,*

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

*Al*

Comune  
VENEZIA

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

*Allegati:* 1

*Oggetto:* VENEZIA – San Marco – Unità immobiliare sita al piano terra dell'Ala Napoleonica in piazza San Marco 72B, catastalmente distinta al C.F. foglio 15, particella 3383 sub. 13, di proprietà dello Stato in consegna all'Agenzia del demanio – Direzione regionale Veneto – Mestre Venezia – (Provvedimento 15 maggio 1993) -  
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) -  
Autorizzazione alla concessione in uso, ai sensi dell'art. 57 *bis* del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 –  
Immobile appartenente ai soggetti di cui all'art. 55, comma primo del d.lgs n. 42/2004 -  
(demanio culturale dello Stato e degli altri enti pubblici territoriali) –

Si trasmette in allegato alla presente il provvedimento 16 giugno 2021, con il quale, ai sensi delle disposizioni in oggetto richiamate, è stata autorizzata la concessione in uso del bene culturale in oggetto descritto.

Al destinatario del presente provvedimento, successivamente al perfezionamento dell'atto che trasferisce la proprietà dell'immobile, restano in capo gli obblighi di denuncia di cui all'art. 59 del d.lgs. n. 42/2004.

La Soprintendenza competente provvederà alla trascrizione del provvedimento, successivamente all'acquisizione della relata di notifica.-

Il Presidente della Commissione Regionale  
Dott.ssa Renata Casarin

Il Funzionario incaricato  
Arch. Michele Castelli

Firmato digitalmente da

**RENATA CASARIN**

Q = MINISTERO PER I BENI E LE  
ATTIVITÀ CULTURALI  
e-mail = renata.casarin@beniculturali.it  
Data e ora della firma: 21/06/2021 15:52:45



COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO  
Ca' Michiel dalle Colonne, Cannaregio 4314 – 3012 Venezia – Tel. 041 3420 111  
PEC: [mbac-sr-ven@mailcert.beniculturali.it](mailto:mbac-sr-ven@mailcert.beniculturali.it)  
PEO: [sr-ven@beniculturali.it](mailto:sr-ven@beniculturali.it)



*Ministero della cultura*

SEGRETARIATO REGIONALE PER IL VENETO  
COMMISSIONE REGIONALE PER IL PATRIMONIO CULTURALE DEL VENETO

#### LA COMMISSIONE REGIONALE

VISTA la legge 7 agosto 1990, n. 241, recante *“Nuove norme sul procedimento amministrativo e di diritto di accesso ai documenti amministrativi”*;

VISTO il decreto legislativo 20 ottobre 1998, n. 368, recante *“Istituzione del Ministero per i beni e le attività culturali, a norma dell’articolo 11 della legge 15 marzo 1997, n. 59”*, come modificato dal decreto legislativo 8 gennaio 2004, n. 3 *“Riorganizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali, ai sensi dell’art. 1 della legge 6 luglio 2002, n. 137”*;

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 22 gennaio 2004, n. 42, recante *“Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell’articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137”*;

VISTO il decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 2 dicembre 2019, n. 169, recante *“Regolamento di organizzazione del Ministero per i beni e le attività culturali e per il turismo, degli uffici di diretta collaborazione del Ministro e dell’Organismo indipendente di valutazione della performance”*;

VISTO il provvedimento 15 maggio 1993, con il quale il Ministro per i beni culturali e ambientali ha dichiarato, ai sensi del combinato disposto dalla legge 1 giugno 1939, n. 1089 e dall’art. 822 del Codice civile, l’interesse particolarmente importante dell’immobile denominato *“Ala Napoleonica delle Procuratie Nuove”*, sito nel comune di Venezia, provincia di Venezia, sestiere di San Marco, catastalmente distinto al foglio 15, particella 3383, di proprietà del Demanio dello Stato, in consegna all’Agenzia del demanio – Direzione regionale Veneto di Mestre - Venezia;

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

VISTA la nota prot. n. 8158 del 12 maggio 2021, pervenuta in pari data, con la quale, ai sensi dell’art. 55, comma secondo, del d.lgs 42/2004, il legale rappresentante del soggetto proprietario dell’immobile di cui sopra ha chiesto, al Ministero della cultura, il rilascio della autorizzazione di cui all’art. 57 *bis* del Codice la concessione in uso di porzione dell’immobile facente parte del complesso suindicato denominato *“Unità sita in piazza San Marco 72B, catastalmente distinta al C.F, foglio 15, particella 3383 sub. 13”*, 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 prot. n. 4115 del 17 maggio 2021, 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. n. 8124 del 18 maggio 2021, qui pervenuto dalla Soprintendenza Archeologia belle arti e paesaggio per il Comune di Venezia e Laguna in pari data;

CONSIDERATO che l'immobile ricade nel Sito denominato *"Venezia e la sua laguna"*, inserito nella lista del patrimonio UNESCO nel 1987 (IT n. 394);

Tutto ciò premesso e richiamato, ai sensi dell'art. 55 del più volte citato d. lgs n. 42/2004

#### AUTORIZZA

con deliberazione 16 giugno 2021 di cui al pertinente verbale della seduta, la concessione dell'immobile denominato *"Unità sita in piazza San Marco 72B, catastalmente distinta al C.F, foglio 15, particella 3383 sub. 13"*, 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 n. 42/2004.

La concessione in uso di cui sopra, ai sensi del comma 3-quater del più volte citato art. 55, dovrà rispettare le seguenti prescrizioni e condizioni, come da succitato parere istruttorio del Soprintendente prot. n. 8124/2021:

1. *lettera a) 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 esser e 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.

2. *lettera b) 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;
- in relazione alla fruizione pubblica del bene legata alla tipologia storia di commercio, 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.

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 n. 42/2004, 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 n. 42/2004, 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 all'amministrazione concedente ai fini della risoluzione di diritto dell'atto di concessione in uso.

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 n. 42/2004.

Avverso il presente provvedimento è ammessa la proposizione di ricorso giurisdizionale al Tribunale amministrativo regionale competente per territorio nei termini e con le modalità di cui agli articoli 29 e seguenti del decreto legislativo 2 luglio 2010, n. 104, ovvero è ammesso ricorso straordinario al Capo dello Stato nei termini e con le modalità di cui al 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, 16 giugno 2021

Il Presidente della Commissione Regionale  
Dott.ssa Renata Casarin

Firmato digitalmente da

**RENATA CASARIN**

O = MINISTERO PER I BENI E  
LE ATTIVITA' CULTURALI  
e-mail =  
renata.casarin@beniculturali.it  
Data e ora della firma:  
21/06/2021 15:52:59

