
POSTA CERTIFICATA: OSSERVAZIONE VARIANTE N.30 PIANO DEGLI INTERVENTI

Mittente: roberto.canella@archiworldpec.it
Destinatari: protocollo.comune.sandonadipiave.ve@pecveneto.it
Inviato il: 26/01/2026 10.51.23
Posizione: PEC - protocollo.comune.sandonadipiave.ve@pecveneto.it/Posta in ingresso

Alla c.a. Sig. Sindaco e Dirigente Ufficio Urbanistica

In qualità di tecnico incaricato, in allegato alla presente, si invia copia dell'osservazione alla variante n.30 sottoscritta dal Sig. De Feo Massimo, richiedente la modifica del gardo di protezione dell'edificio storico testimoniale n.36.

Con Osservanza

Architetto Roberto Canella

=== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

Istanza firmata.pdf ()
Istanza firmata.pdf.p7m ()
Relazione_allegato_osservazione.pdf.p7m ()
Relazione_allegato_osservazione.pdf ()

Studio Architettura e Urbanistica - Arch. CANELLA ROBERTO
Via E. Fermi, n° 6/7- Noventa di Piave (Ve) - 0421/65210 Email: info@robertocanella.com

Noventa di Piave, li 22 gennaio 2026

Al Signor
SINDACO

COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE

Piazza Indipendenza, 13

30027 – San Donà di Piave (Ve)

protocollo.comune.sandonadipiave.ve@pecveneto.it

OGGETTO: VARIANTE NR.30 AL PIANO INTERVENTI – OSSERVAZIONE

Il sottoscritto De Feo Massimo residente a Jesolo in via G. Ungaretti nr. 5, in qualità di promissario acquirente dell'immobile rustico sito in Comune di San Donà di Piave in via Grassaga, identificato in Catasto Terreni al Foglio nr. 2 mapp.li 101 e 99, premesso quanto segue:

- ✓ che nel vigente Piano degli Interventi, l'edificio rurale in oggetto ricade in Z.T.O. Agricola e risulta individuato come edificio di valore storico-testimoniale con il nr. 36, con Grado di protezione nr. 2 per il Corpo "A" (principale) e nr. 3 per il Corpo "B" (annesso rustico);
- ✓ che con delibera di Consiglio Comunale nr. 72 del 27/11/2025 è stata adottata la Variante al P.I. nr.30, la quale ha previsto - per il medesimo edificio - la possibilità di utilizzo ad usi "terziario diffuso" fra le destinazioni d'uso ammesse, confermando tuttavia i gradi di protezione già previsti rispettivamente per il Corpo "A" (nr.2) e "B"(nr.3) dell'edificio ;
- ✓ che nell'edificio in questione è intenzione dello scrivente avviare una attività che rientra tra quelle previste nelle destinazioni di "Terziario diffuso", ed in particolare una struttura con destinazione turistico- ricettiva;
- ✓ che in relazione allo stato complessivo in cui versa l'edificio (a seguito degli interventi edilizi parzialmente già completati a seguito dei titoli edilizi a suo tempo rilasciati) e considerata inoltre l'assenza di elementi di pregio architettonico e/o di finitura sia negli interni che sulle facciate esterne, si ritiene che la parte identificata con il Corpo "A" dell'edificio in parola possa - più opportunamente - essere individuata con un grado di protezione n. 3 (in luogo dell'attuale n. 2);
- ✓ Con tale modifica del grado di protezione esistente l'intero edificio verrebbe così interessato, in modo omogeneo e in relazione allo stato complessivo in cui realmente versa, con un unico grado di protezione (nr. 3), il quale consentirebbe, nella prospettiva di un utilizzo ricettivo, la possibilità di applicare anche gli incentivi di cui all'art. 6 e 7 della LR 14/2019 e seguenti.

Tutto quanto sopra premesso, si produce la seguente

OSSERVAZIONE

Alla Variante al P.I. nr.30, adottata con delibera di Consiglio Comunale nr. 72 del 27/11/2025, con la **richiesta la modifica del grado di protezione esistente nel Corpo "A" dell'edificio individuato nel P.I. con il nr. 36, assegnando un grado di protezione nr. 3 in luogo dell'attuale nr.2.**

A sostegno dell'osservazione si allega apposita "Relazione" redatta dall'arch. Roberto Canella di Noventa di Piave.

IN FEDE
De Feo Massimo



Studio Architettura e Urbanistica - Arch. CANELLA ROBERTO
Via E. Fermi, n° 6/7- Noventa di Piave (Ve) - 0421/65210 Email: info@robertocanella.com

Noventa di Piave, li 22 gennaio 2026

Al Signor
SINDACO
COMUNE DI SAN DONA' DI PIAVE
Piazza Indipendenza, 13
30027 – San Donà di Piave (Ve)
protocollo.comune.sandonadipiave.ve@pecveneto.it

OGGETTO: VARIANTE NR.30 AL PIANO INTERVENTI – OSSERVAZIONE

Il sottoscritto De Feo Massimo residente a Jesolo in via G. Ungaretti nr. 5, in qualità di promissario acquirente dell'immobile rustico sito in Comune di San Donà di Piave in via Grassaga, identificato in Catasto Terreni al Foglio nr. 2 mapp.li 101 e 99, premesso quanto segue:

- ✓ che nel vigente Piano degli Interventi, l'edificio rurale in oggetto ricade in Z.T.O. Agricola e risulta individuato come edificio di valore storico-testimoniale con il nr. 36, con Grado di protezione nr. 2 per il Corpo "A" (principale) e nr. 3 per il Corpo "B" (annesso rustico);
- ✓ che con delibera di Consiglio Comunale nr. 72 del 27/11/2025 è stata adottata la Variante al P.I. nr.30, la quale ha previsto - per il medesimo edificio - la possibilità di utilizzo ad usi "terziario diffuso" fra le destinazioni d'uso ammesse, confermando tuttavia i gradi di protezione già previsti rispettivamente per il Corpo "A" (nr.2) e "B"(nr.3) dell'edificio ;
- ✓ che nell'edificio in questione è intenzione dello scrivente avviare una attività che rientra tra quelle previste nelle destinazioni di "Terziario diffuso", ed in particolare una struttura con destinazione turistico- ricettiva;
- ✓ che in relazione allo stato complessivo in cui versa l'edificio (a seguito degli interventi edilizi parzialmente già completati a seguito dei titoli edilizi a suo tempo rilasciati) e considerata inoltre l'assenza di elementi di pregio architettonico e/o di finitura sia negli interni che sulle facciate esterne, si ritiene che la parte identificata con il Corpo "A" dell'edificio in parola possa - più opportunamente - essere individuata con un grado di protezione n. 3 (in luogo dell'attuale n. 2);
- ✓ Con tale modifica del grado di protezione esistente l'intero edificio verrebbe così interessato, in modo omogeneo e in relazione allo stato complessivo in cui realmente versa, con un unico grado di protezione (nr. 3), il quale consentirebbe, nella prospettiva di un utilizzo ricettivo, la possibilità di applicare anche gli incentivi di cui all'art. 6 e 7 della LR 14/2019 e seguenti.

Tutto quanto sopra premesso, si produce la seguente

OSSERVAZIONE

Alla Variante al P.I. nr.30, adottata con delibera di Consiglio Comunale nr. 72 del 27/11/2025, con la **richiesta la modifica del grado di protezione esistente nel Corpo "A" dell'edificio individuato nel P.I. con il nr. 36, assegnando un grado di protezione nr. 3 in luogo dell'attuale nr.2.**

A sostegno dell'osservazione si allega apposita "Relazione" redatta dall'arch. Roberto Canella di Noventa di Piave.

IN FEDE
De Feo Massimo



Comune di SAN DONA' DI PIAVE (VE)

VARIANTE NR.30 AL PIANO INTERVENTI

OSSERVAZIONE PER RIDUZIONE DEL GRADO DI PROTEZIONE DI UN EDIFICIO STORICO TESTIMONIALE IN VIA GRASSAGA (Nr.36)

ditta : DE FEO MASSIMO

Relazione



Il Tecnico
Arch. Roberto Canella



Canella design Group

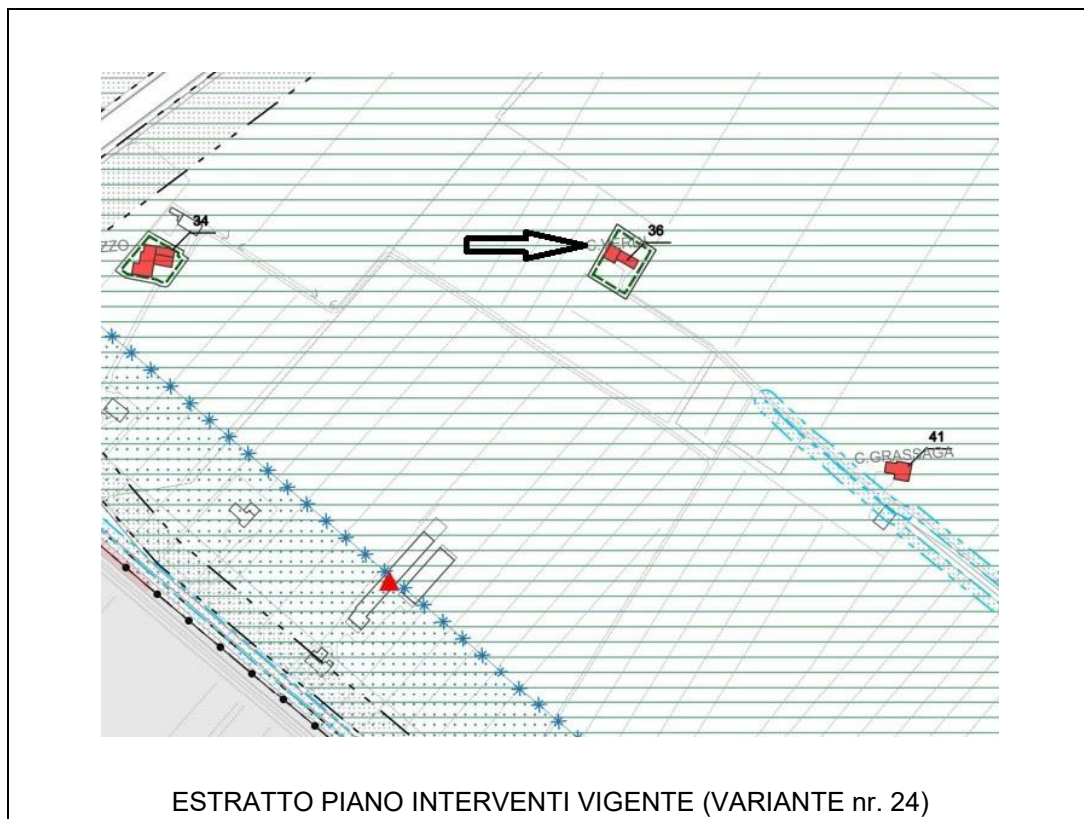
VIA E. FERMI, N° 6/7 - NOVENTA DI PIAVE (VE)
TEL. 0421.65210 - FAX 0421.307646
E mail info@robertocanella.com

La presente relazione accompagna l'Osservazione alla Variante nr. 30 del P.I. per la richiesta di riduzione del grado di protezione relativo al Corpo «A» dell'edificio storico-testimoniale Nr. 36, dall'attuale grado nr. 2 al grado 3, previsto dalle vigenti N.T.O. del P.I.

INQUADRAMENTO

L'edificio in oggetto è ubicato in località Grassaga nel quadrante nord-ovest del territorio comunale, e risulta identificato in Catasto al Fg n. 2, mappali n. 101 e 99, del Comune di San Donà di Piave.

Attualmente, nel vigente Piano degli Interventi, l'edificio in questione risulta ubicato in Z.T.O. AGRICOLA ed è individuato come edificio di valore storico-testimoniale Nr. 36 con Grado di protezione nr. 2, per il Corpo "A" e nr. 3 per il Corpo "B" (annesso rustico), regolato dall'art. 18 delle vigenti Norme Tecniche Operative.



In precedenza, per l'edificio in parola è stato rilasciato a nome di altra ditta (Nardini Fabrizia) il Permesso di costruire nr. 62 in data 28/05/2012, finalizzato al *RIPRISTINO TIPOLOGICO DI ABITAZIONE RURALE e RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI ANNESSO RUSTICO AD ABITAZIONE*, cui seguirono: la Variante n. 00086/2013/DIA in data 28/12/2013, la S.C.I.A di Completamento opere n. 00196/2019/SCIA in data 08.08.2019 e la S.C.I.A. di Variante nr.12033/2021 in data 10,03,2021. Attualmente i lavori di completamento di cui a quest'ultima SCIA non risultano ultimati.

2. IDENTIFICAZIONE DELL'UNITA' EDILIZIA

In Catasto terreni l'edificio in parola risulta identificato dal mappale n. 101 e 99 del Fg n. 2 del Comune di San Donà di Piave .



Identificazione catastale

Nella planimetria catastale storica risalente all'anno 1929 non si rileva alcuna presenza di un edificio nel sito, pertanto, si ritiene che la realizzazione dello stesso possa essere fatta risalire a poco prima della Seconda guerra mondiale o nel primissimo dopo guerra.

Si tratta sostanzialmente di un edificio "residuo" dell'organizzazione mezzadrile e della bonifica integrale che ha interessato una vasta area di questo territorio nel periodo tra le due grandi guerre, il quale da tempo risultava in stato di abbandono.

In anni più recenti, come più sopra richiamato, l'edificio è stato oggetto di un Permesso di costruire finalizzato al "*Ripristino tipologico dell'abitazione rurale e ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso di annesso rustico ad abitazione*", e successivi provvedimenti di variante. Attualmente i lavori risultano realizzati solo al grezzo per quanto riguarda le parti esterne ed interne (si vedano le foto sotto riportate).

3. STATO DI FATTO - ANALISI E DESCRIZIONE DEI CARATTERI ARCHITETTONICI DELL' EDIFICIO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Il complesso edilizio è rappresentato da un corpo principale sviluppato su tre piani fuori terra - di cui l'ultimo è un sottotetto collegato da una scala interna - destinati ad ospitare le normali funzioni abitative di una famiglia rurale. Affiancato linearmente, si colloca la parte rustica dell'edificio (la cui destinazione d'uso è stata cambiata in uso abitativo, a seguito dei titoli edilizi rilasciati sopra richiamati), costituita da due piani di cui l'ultimo è un sottotetto (storicamente veniva utilizzato come fienile).

Il tutto si presenta come un unico edificio composto da quella che era l'abitazione dei proprietari e dagli annessi rustici.

All'esterno, antistanti il fronte principale degli ex-annessi rustici, sono presenti due silos in cemento di forma cilindrica (altezza m. 6,90), storicamente utilizzati a magazzino e deposito derrate agricole, che non sono stati interessati dai provvedimenti edilizi sopra indicati.

La tipologia edilizia è di casa isolata entro uno spazio aperto, dalle forme semplici, con pianta rettangolare piuttosto allungata, orientata sull'asse longitudinale est-ovest.

La facciata principale (quella esposta a sud) è caratterizzata da un gran numero di aperture, soprattutto all'altezza del piano superiore, a testimonianza della piccola dimensione degli ambienti interni, fittamente suddivisi.

La forma del tetto rispecchia l'economicità dell'insieme: quattro falde a padiglione con la linea di colmo parallela alla facciata. La copertura presenta un evidente dislivello, per ricoprire singolarmente l'abitazione da una parte (che risulta più alta) e il rustico dall'altra (dotato di copertura a due falde), con manto di finitura in laterizio (coppi).

I solai sia originariamente che attualmente, a seguito degli interventi edilizi effettuati, risultano realizzati con in travature di legno (ora con interposte delle travature di sostegno in acciaio tipo HE).

La struttura portante è attualmente definita da muratura in mattoni a doppia fila con interposto materassino isolante, per uno spessore complessivo di cm. 50. Risultano ricavate delle scale di accesso ai piani superiori ed inserito un alloggiamento per la futura installazione di un ascensore.

Non risultano presenti finiture architettoniche di particolare rilievo, ed esternamente l'edificio si presenta ultimato con intonaco al grezzo e privo di tutti i serramenti. Non sono inoltre presenti materiali lapidei, lesene, aggetti esterni o focolari degni di interesse.

Si tratta dunque di un edificio con qualità architettoniche non rilevanti, come si può evincere dalle foto qui di seguito allegate.



Prospetto nord -est



Prospetto sud



Foto di interni al Piano sottotetto



Foto di interni al Piano terra

4. CONCLUSIONI

In relazione allo stato complessivo in cui versa l'edificio a seguito degli interventi edilizi parzialmente completati in esecuzione dei titoli edilizi rilasciati e considerata inoltre l'assenza di elementi di pregio architettonico e/o di finitura negli interni e sulle facciate esterne esistenti (quali ad es. materiali di qualità, decori, fregi, rilievi, modanature, ect.), si ritiene che l'edificio in questione appartenga ad una tipologia di modesto valore architettonico e l'istituzione di un grado di protezione può trovare una diversa gradazione rispetto a quella attualmente attribuito.

Per le ragioni su esposte si ritiene coerente rivedere **il grado di protezione esistente assegnando all'edificio in oggetto, per il Corpo "A", un grado di protezione nr. 3**, in luogo dell'esistente nr.2 (*Edifici che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano*), il quale consentirebbe, nella prospettiva di un utilizzo ricettivo com'è nelle intenzioni dell'osservante, la possibilità di potenziare l'offerta mediante l'applicazione degli incentivi di cui all'art. 6 e 7 della LR 14/2019 e seguenti.

In fede.

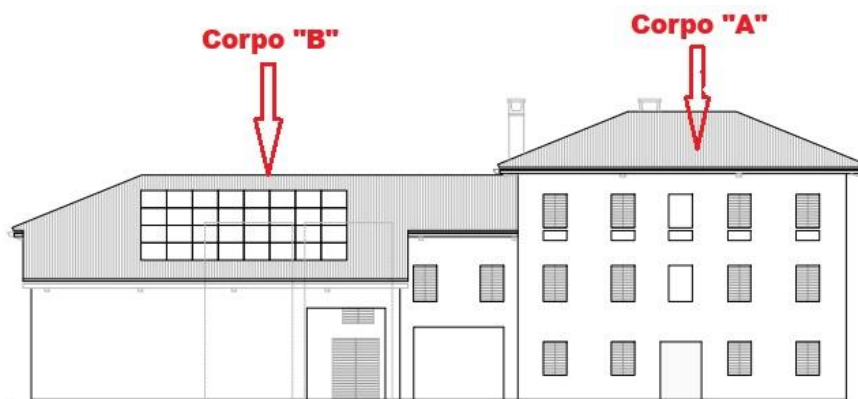
San Donà di Piave, 22 gennaio 2026

Il Tecnico

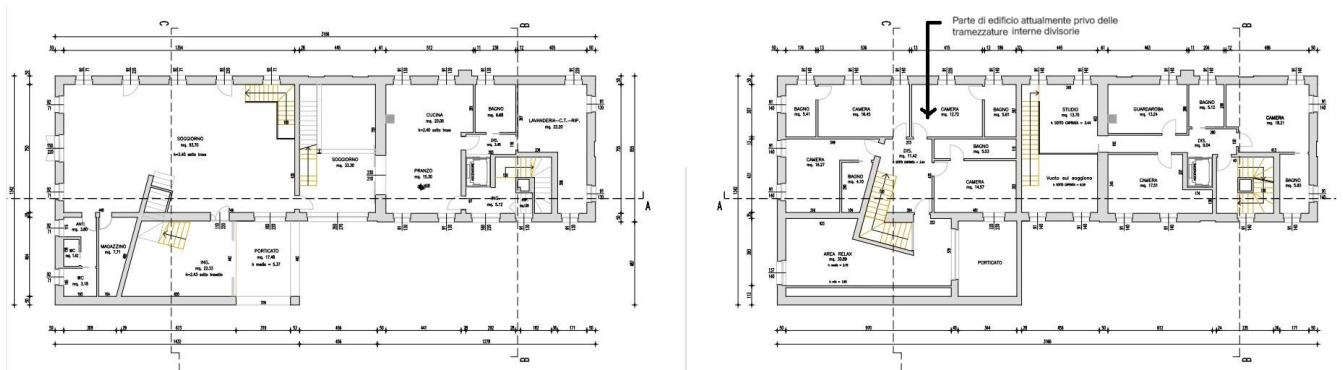
Arch. Canella Roberto



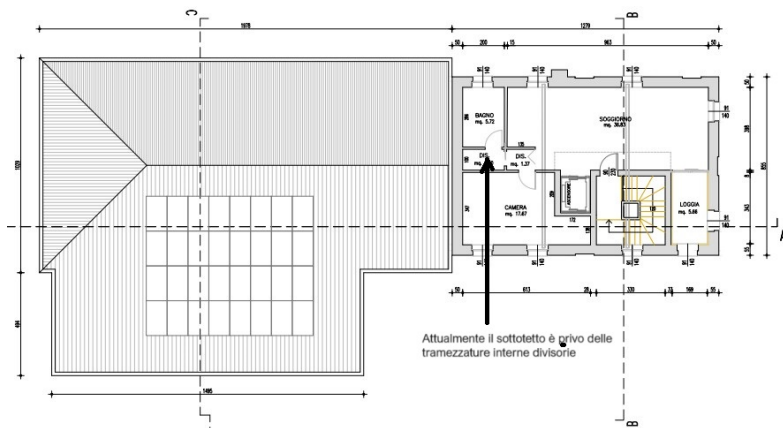
IDENTIFICAZIONE CORPO "A" e "B"



Allegato 1 - Rappresentazione stato di fatto (ripreso da ultimo titolo edilizio depositato)



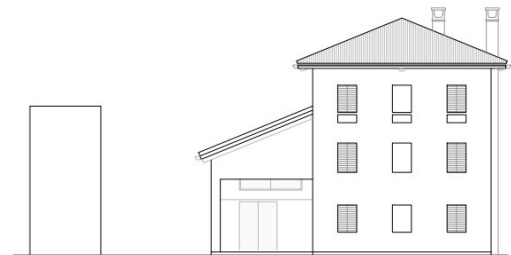
Piano terra e Piano primo



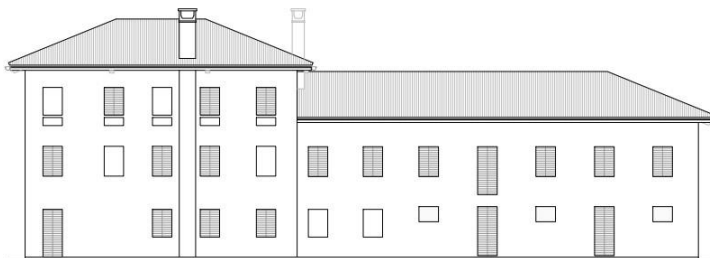
Piano sottotetto



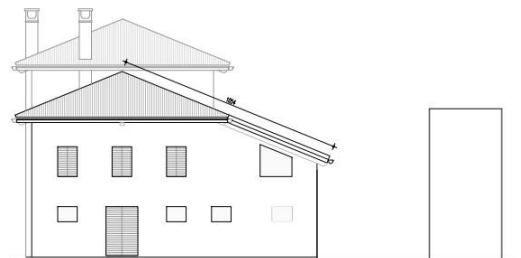
PROSPETTO_SO



PROSPETTO_SE



PROSPETTO_NE



PROSPETTO_NO

Comune di SAN DONA' DI PIAVE (VE)

VARIANTE NR.30 AL PIANO INTERVENTI

OSSERVAZIONE PER RIDUZIONE DEL GRADO DI PROTEZIONE DI UN EDIFICIO STORICO TESTIMONIALE IN VIA GRASSAGA (Nr.36)

ditta : DE FEO MASSIMO

Relazione



Il Tecnico
Arch. Roberto Canella

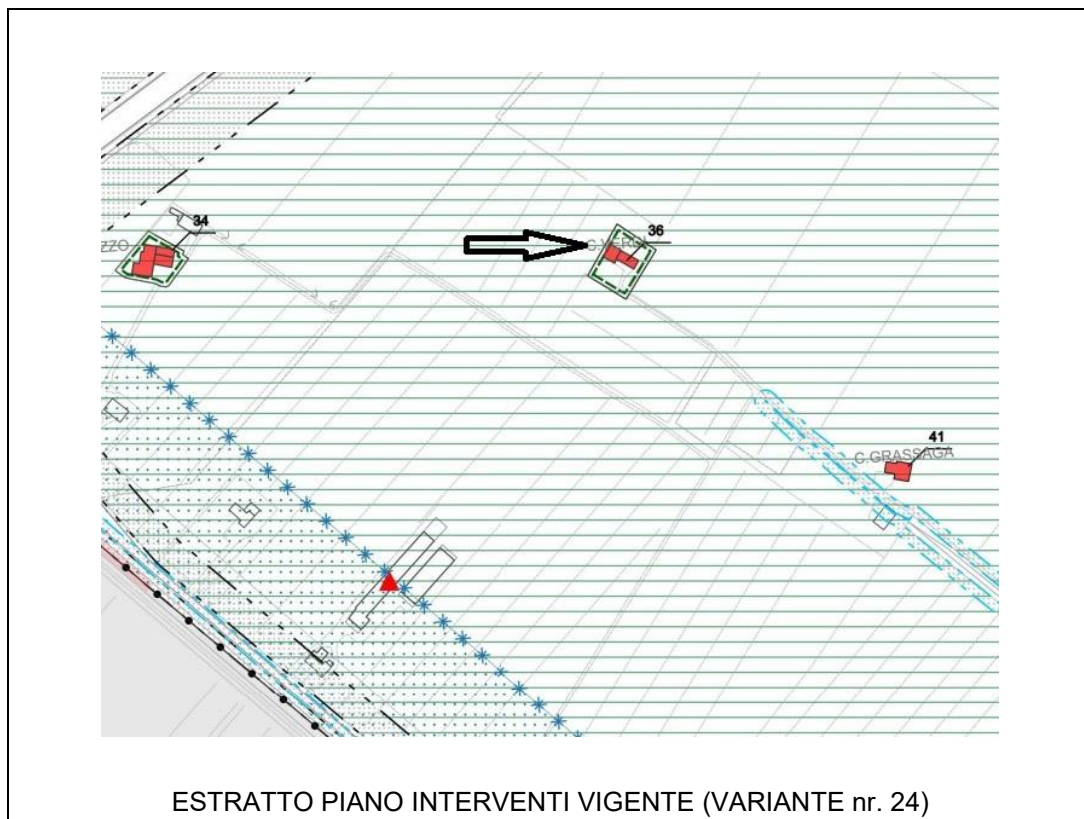


La presente relazione accompagna l'Osservazione alla Variante nr. 30 del P.I. per la richiesta di riduzione del grado di protezione relativo al Corpo «A» dell'edificio storico-testimoniale Nr. 36, dall'attuale grado nr. 2 al grado 3, previsto dalle vigenti N.T.O. del P.I.

INQUADRAMENTO

L'edificio in oggetto è ubicato in località Grassaga nel quadrante nord-ovest del territorio comunale, e risulta identificato in Catasto al Fg n. 2, mappali n. 101 e 99, del Comune di San Donà di Piave.

Attualmente, nel vigente Piano degli Interventi, l'edificio in questione risulta ubicato in Z.T.O. AGRICOLA ed è individuato come edificio di valore storico-testimoniale Nr. 36 con Grado di protezione nr. 2, per il Corpo "A" e nr. 3 per il Corpo "B" (annesso rustico), regolato dall'art. 18 delle vigenti Norme Tecniche Operative.



In precedenza, per l'edificio in parola è stato rilasciato a nome di altra ditta (Nardini Fabrizia) il Permesso di costruire nr. 62 in data 28/05/2012, finalizzato al *RIPRISTINO TIPOLOGICO DI ABITAZIONE RURALE* e *RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DI ANNESSO RUSTICO AD ABITAZIONE*, cui seguirono: la Variante n. 00086/2013/DIA in data 28/12/2013, la S.C.I.A di Completamento opere n. 00196/2019/SCIA in data 08.08.2019 e la S.C.I.A. di Variante nr.12033/2021 in data 10,03,2021. Attualmente i lavori di completamento di cui a quest'ultima SCIA non risultano ultimati.

2. IDENTIFICAZIONE DELL'UNITA' EDILIZIA

In Catasto terreni l'edificio in parola risulta identificato dal mappale n. 101 e 99 del Fg n. 2 del Comune di San Donà di Piave .



Identificazione catastale

Nella planimetria catastale storica risalente all'anno 1929 non si rileva alcuna presenza di un edificio nel sito, pertanto, si ritiene che la realizzazione dello stesso possa essere fatta risalire a poco prima della Seconda guerra mondiale o nel primissimo dopo guerra.

Si tratta sostanzialmente di un edificio "residuo" dell'organizzazione mezzadrile e della bonifica integrale che ha interessato una vasta area di questo territorio nel periodo tra le due grandi guerre, il quale da tempo risultava in stato di abbandono.

In anni più recenti, come più sopra richiamato, l'edificio è stato oggetto di un Permesso di costruire finalizzato al "*Ripristino tipologico dell'abitazione rurale e ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso di annesso rustico ad abitazione*", e successivi provvedimenti di variante. Attualmente i lavori risultano realizzati solo al grezzo per quanto riguarda le parti esterne ed interne (si vedano le foto sotto riportate).

3. STATO DI FATTO - ANALISI E DESCRIZIONE DEI CARATTERI ARCHITETTONICI DELL'EDIFICIO - DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Il complesso edilizio è rappresentato da un corpo principale sviluppato su tre piani fuori terra - di cui l'ultimo è un sottotetto collegato da una scala interna - destinati ad ospitare le normali funzioni abitative di una famiglia rurale. Affiancato linearmente, si colloca la parte rustica dell'edificio (la cui destinazione d'uso è stata cambiata in uso abitativo, a seguito dei titoli edilizi rilasciati sopra richiamati), costituita da due piani di cui l'ultimo è un sottotetto (storicamente veniva utilizzato come fienile).

Il tutto si presenta come un unico edificio composto da quella che era l'abitazione dei proprietari e dagli annessi rustici.

All'esterno, antistanti il fronte principale degli ex-annessi rustici, sono presenti due silos in cemento di forma cilindrica (altezza m. 6,90), storicamente utilizzati a magazzino e deposito derrate agricole, che non sono stati interessati dai provvedimenti edilizi sopra indicati.

La tipologia edilizia è di casa isolata entro uno spazio aperto, dalle forme semplici, con pianta rettangolare piuttosto allungata, orientata sull'asse longitudinale est-ovest.

La facciata principale (quella esposta a sud) è caratterizzata da un gran numero di aperture, soprattutto all'altezza del piano superiore, a testimonianza della piccola dimensione degli ambienti interni, fittamente suddivisi.

La forma del tetto rispecchia l'economicità dell'insieme: quattro falde a padiglione con la linea di colmo parallela alla facciata. La copertura presenta un evidente dislivello, per ricoprire singolarmente l'abitazione da una parte (che risulta più alta) e il rustico dall'altra (dotato di copertura a due falde), con manto di finitura in laterizio (coppi).

I solai sia originariamente che attualmente, a seguito degli interventi edilizi effettuati, risultano realizzati con in travature di legno (ora con interposte delle travature di sostegno in acciaio tipo HE).

La struttura portante è attualmente definita da muratura in mattoni a doppia fila con interposto materassino isolante, per uno spessore complessivo di cm. 50. Risultano ricavate delle scale di accesso ai piani superiori ed inserito un alloggiamento per la futura installazione di un ascensore.

Non risultano presenti finiture architettoniche di particolare rilievo, ed esternamente l'edificio si presenta ultimato con intonaco al grezzo e privo di tutti i serramenti. Non sono inoltre presenti materiali lapidei, lesene, aggetti esterni o focolari degni di interesse.

Si tratta dunque di un edificio con qualità architettoniche non rilevanti, come si può evincere dalle foto qui di seguito allegate.



Prospetto nord -est



Prospetto sud



Foto di interni al Piano sottotetto



Foto di interni al Piano terra

4. CONCLUSIONI

In relazione allo stato complessivo in cui versa l'edificio a seguito degli interventi edilizi parzialmente completati in esecuzione dei titoli edilizi rilasciati e considerata inoltre l'assenza di elementi di pregio architettonico e/o di finitura negli interni e sulle facciate esterne esistenti (quali ad es. materiali di qualità, decori, fregi, rilievi, modanature, ect.), si ritiene che l'edificio in questione appartenga ad una tipologia di modesto valore architettonico e l'istituzione di un grado di protezione può trovare una diversa gradazione rispetto a quella attualmente attribuito.

Per le ragioni su esposte si ritiene coerente rivedere **il grado di protezione esistente assegnando all'edificio in oggetto, per il Corpo "A", un grado di protezione nr. 3**, in luogo dell'esistente nr.2 (*Edifici che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell'insediamento urbano*), il quale consentirebbe, nella prospettiva di un utilizzo ricettivo com'è nelle intenzioni dell'osservante, la possibilità di potenziare l'offerta mediante l'applicazione degli incentivi di cui all'art. 6 e 7 della LR 14/2019 e seguenti.

In fede.

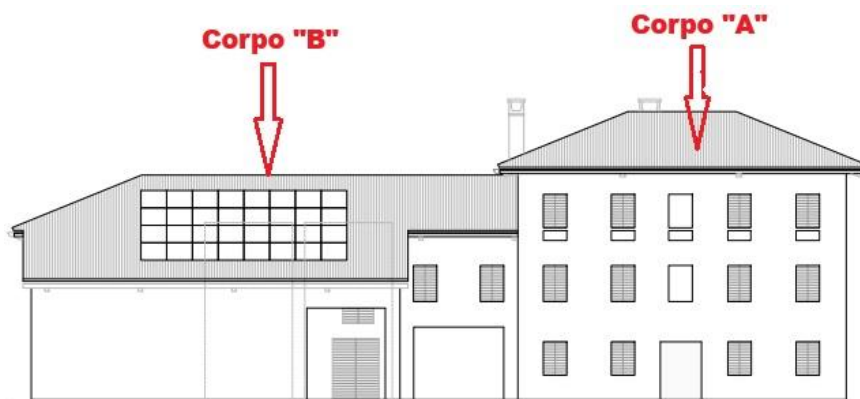
San Donà di Piave, 22 gennaio 2026

Il Tecnico

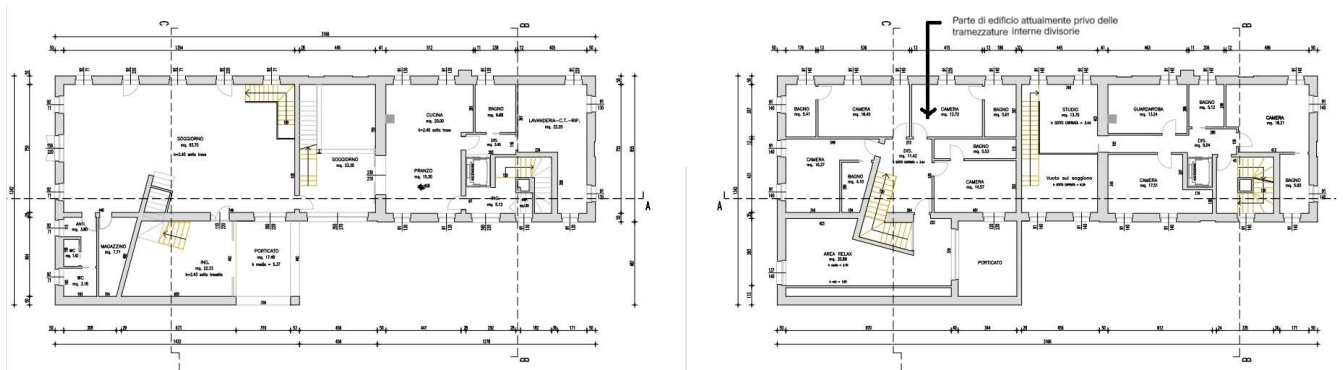
Arch. Canella Roberto



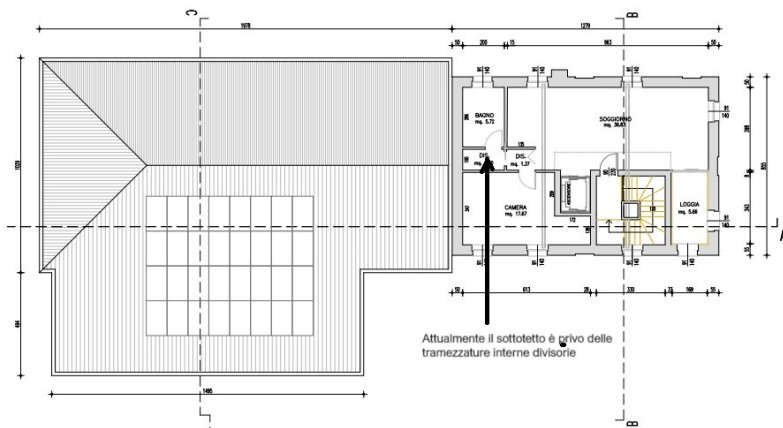
IDENTIFICAZIONE CORPO "A" e "B"



Allegato 1 - Rappresentazione stato di fatto (ripreso da ultimo titolo edilizio depositato)



Piano terra e Piano primo



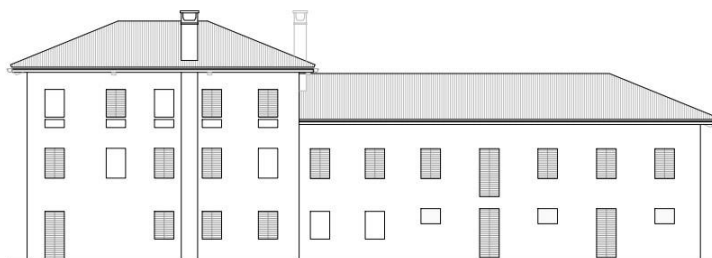
Piano sottotetto



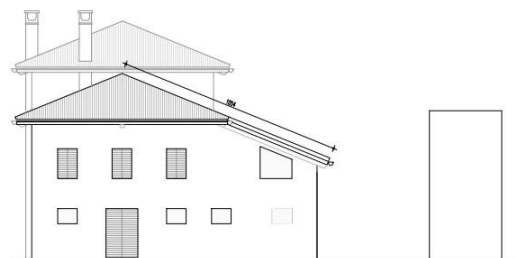
PROSPETTO_SO



PROSPETTO_SE



PROSPETTO_NE



PROSPETTO_NO