
POSTA CERTIFICATA: CARLO ROZZINO - OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE PARZIALE N. 30 AL PIANO DEGLI INTERVENTI.

Mittente: STUDIO ROZZINO CARLO <studiorozzinocarlo@legalmail.it>

Destinatari: protocollo.comune.sandonadipiave.ve@pecveneto.it

Inviato il: 07/02/2026 16.39.56

Posizione: PEC - protocollo.comune.sandonadipiave.ve@pecveneto.it/Posta in ingresso

Lo scrivente Carlo Rozzino trasmette in allegato alla presente le osservazioni alla variante parziale n. 30 al piano degli interventi, oltre ai relativi allegati.

Cordiali saluti

Carlo Rozzino

--

=== LISTA DEGLI ALLEGATI ===

Osservazioni Variante Parziale al PI_signed.pdf ()

Allegato di posta elettronica.eml ()

CI CARLO New.pdf ()

Estratto mappa SAN DONA' DI PIAVE Fg.47 Par.146 .pdf ()

Estratto P.I .pdf ()

istanza_persona fisica-signed.pdf ()

Lgenda P.I -1.pdf ()

Lgenda P.I .pdf ()

prot_n_0062136_2025_2025.PI.001_Var30.AvvisoDeposito.pdf ()

scheda urbanistica variante p.i..pdf ()

Sig Carlo Rozzino -relazione allegata all'istanza di Variante Lotto propr

Ricevuta di avvenuta consegna

Il giorno 11/11/2024 alle ore 12:11:25 (+0100) il messaggio

"Invio istanza richiesta variante al P.I." proveniente da "studiorozzinocar= lo@legalmail.it"

ed indirizzato a "protocollo.comune.sandonadipiave.ve@pecveneto.it"

è stato consegnato nella casella di destinazione.

Identificativo messaggio: 267CBC68.03DD1171.1AEBBDDD.8756B0B4.posta-certifi=
cata@legalmail.it

studiorozzinocarlo@legalmail.it
protocollo.comune.sandonadipiave.ve@pecveneto.it
studiorozzinocarlo@legalmail.it
Invio istanza richiesta variante al P.I.

Namirial S.p.A.

11/11/2024
12:11:25

267CBC68.03DD1171.1AEBBDDD.8756B0B4.posta-certificata@legalmail.it
<793125495.1605.1731323468840.JavaMail.jboss@ip1pvliaslmw001>

protocollo.comune.sandonadipiave.ve@pecveneto.it

Vedi allegati

Carlo Rozzino

--





N=-36500

E=-7700

1 Particella: 146

Comune: (VE) SAN DONA' DI PIAVE
Foglio: 47

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

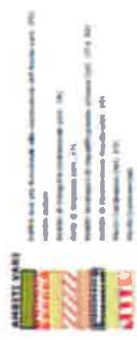
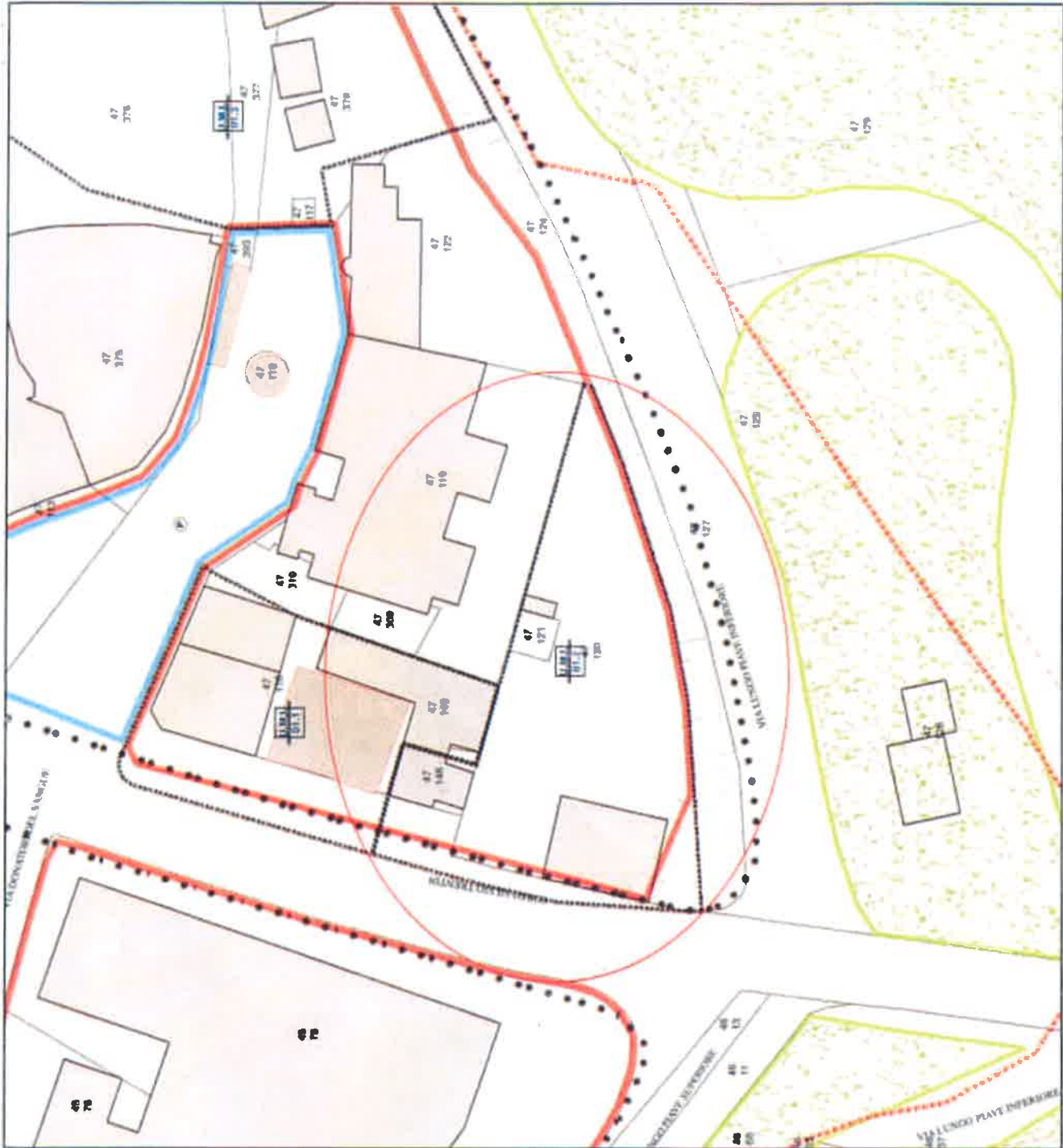
22-Gen-2024 19:4:38
Protocollo pratica T394097/2024

DOC. 24

**PRIMA VARIANTE AL
PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)**
Piano Regolatore Comunale (Legge Regionale 11/2004)

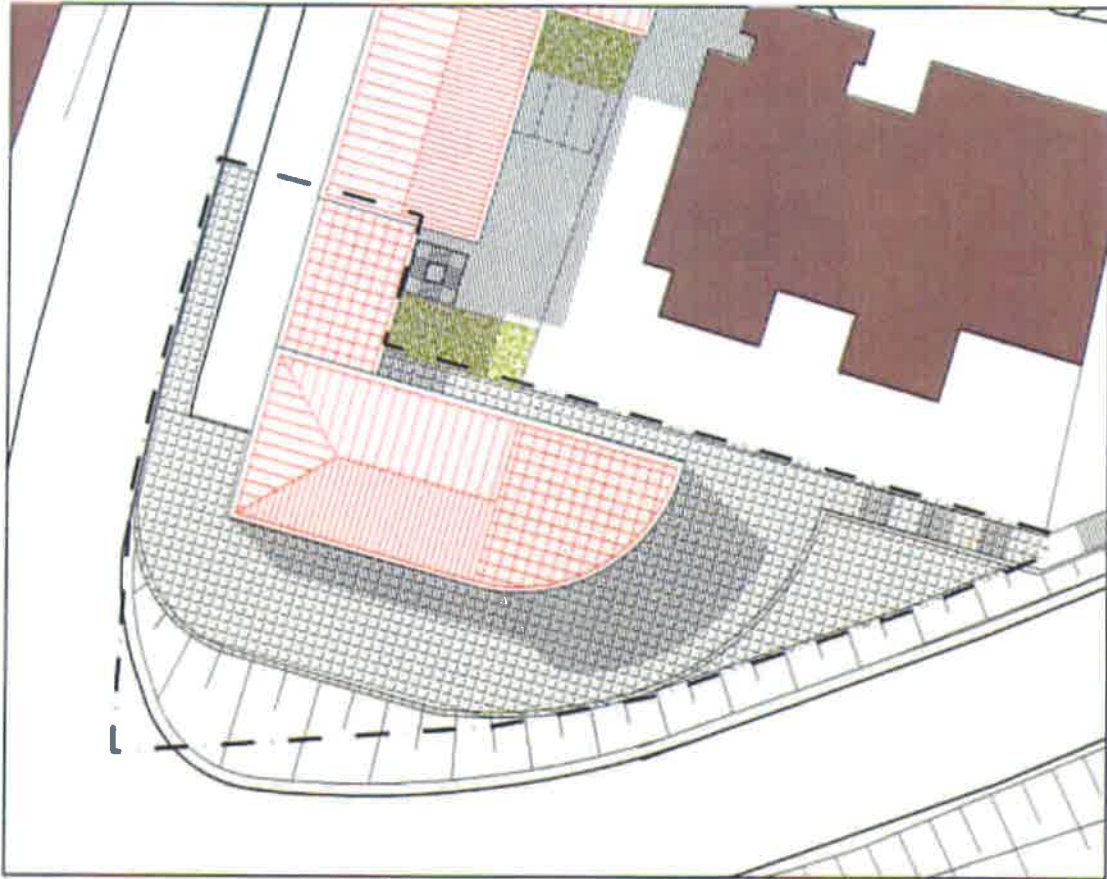
**SCHEDA URBANISTICA
N. 01_2**

ESTRATTO P.L. INQUADRAMENTO



U.M.I. STATO DI FATTO

SCHEDA URBANISTICA N. 01_2

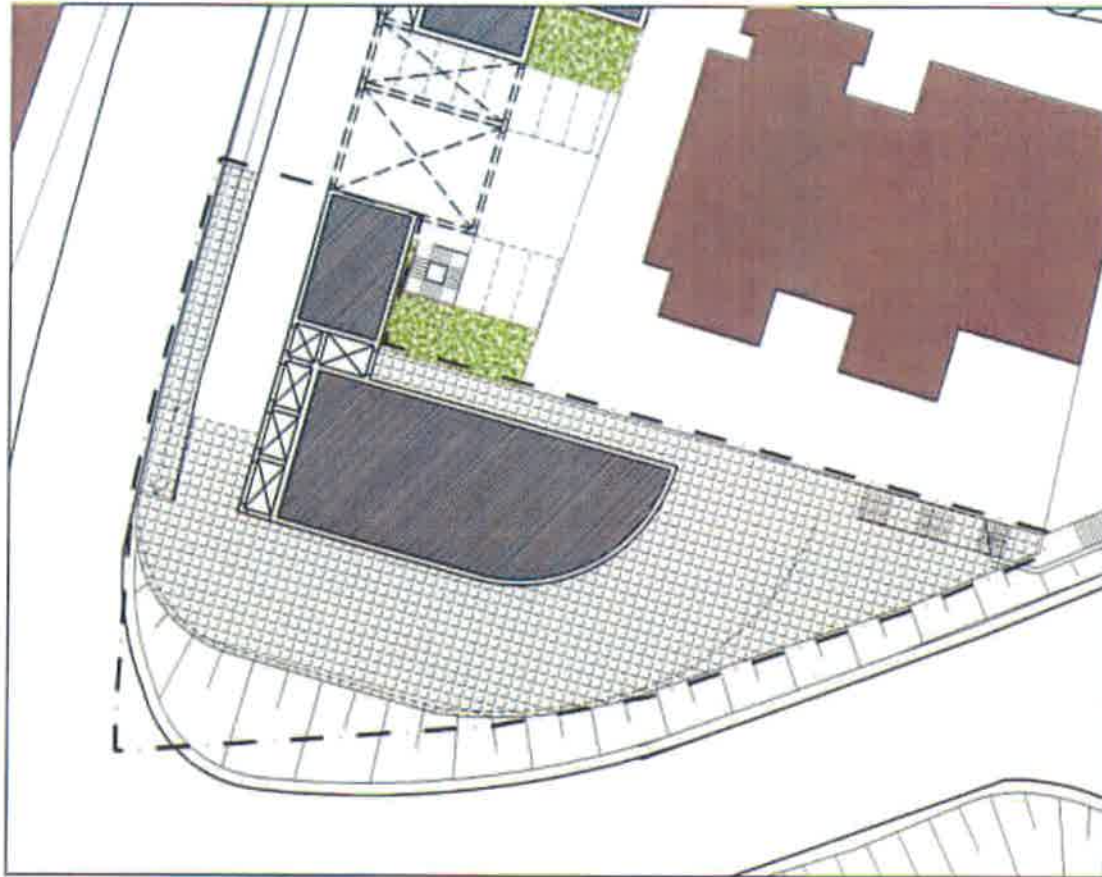


Scala 1:500

SCHEMA ILLUSTRATIVO

U.M.I. - STATO DI FATTO

SCHEDA URBANISTICA N. 01_2



Scala 1:500

LEGENDA

Perimetro unita' minima d'intervento



Edificio esistente

Nuova costruzione (dem.-ricostr.)

Portici o passaggi obbligatori

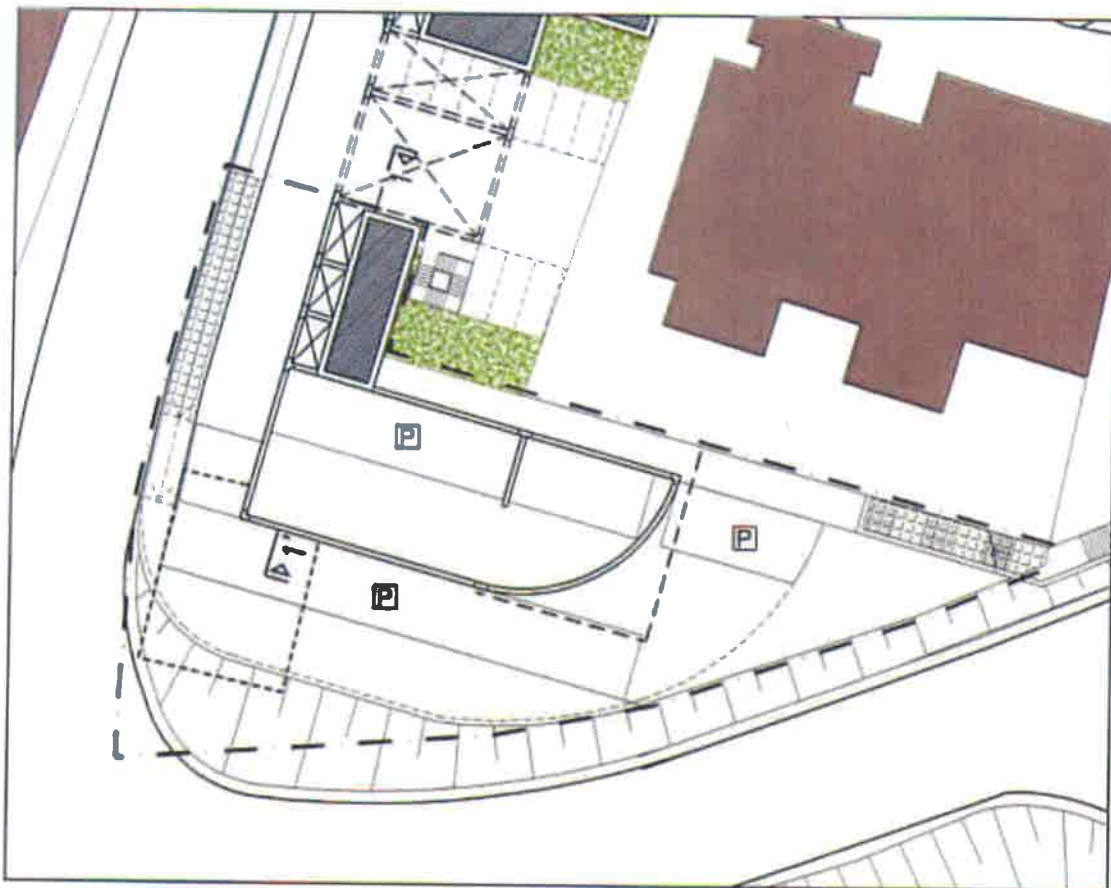


Area pubblica o ad uso pubblico

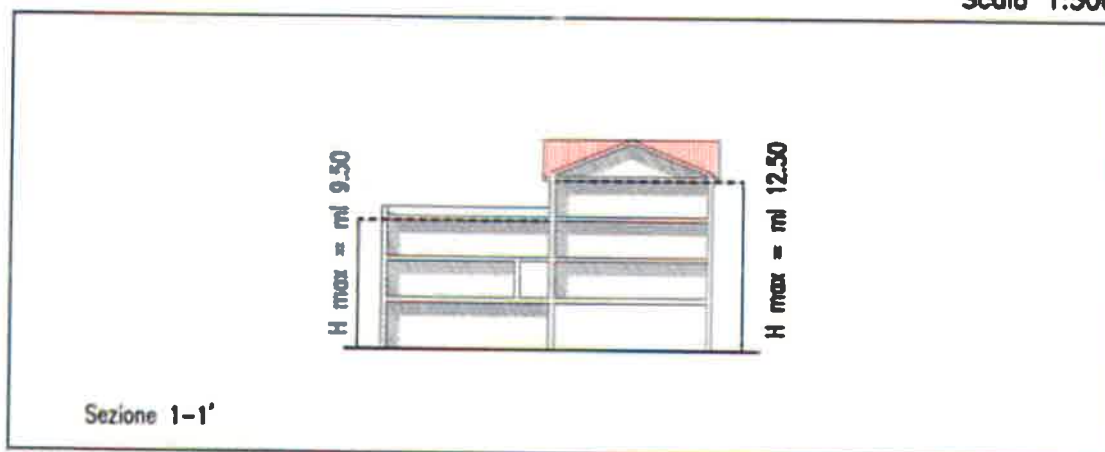
SCHEMA NORMATIVO
piano primo

U.M.I. - STATO DI FATTO

SCHEDA URBANISTICA N. 01_2



Scala 1:500



SCHEMA NORMATIVO—piano terra

Scala 1:500

LEGENDA

Perimetro unita' minima d'intervento

Edificio esistente

Nuova costruzione (dem.-ricostr.)

Edificio da demolire

Area pubblica o ad uso pubblico



Perimetro di massimo inviluppo

Area a verde privato

Portici o passaggi obbligatori

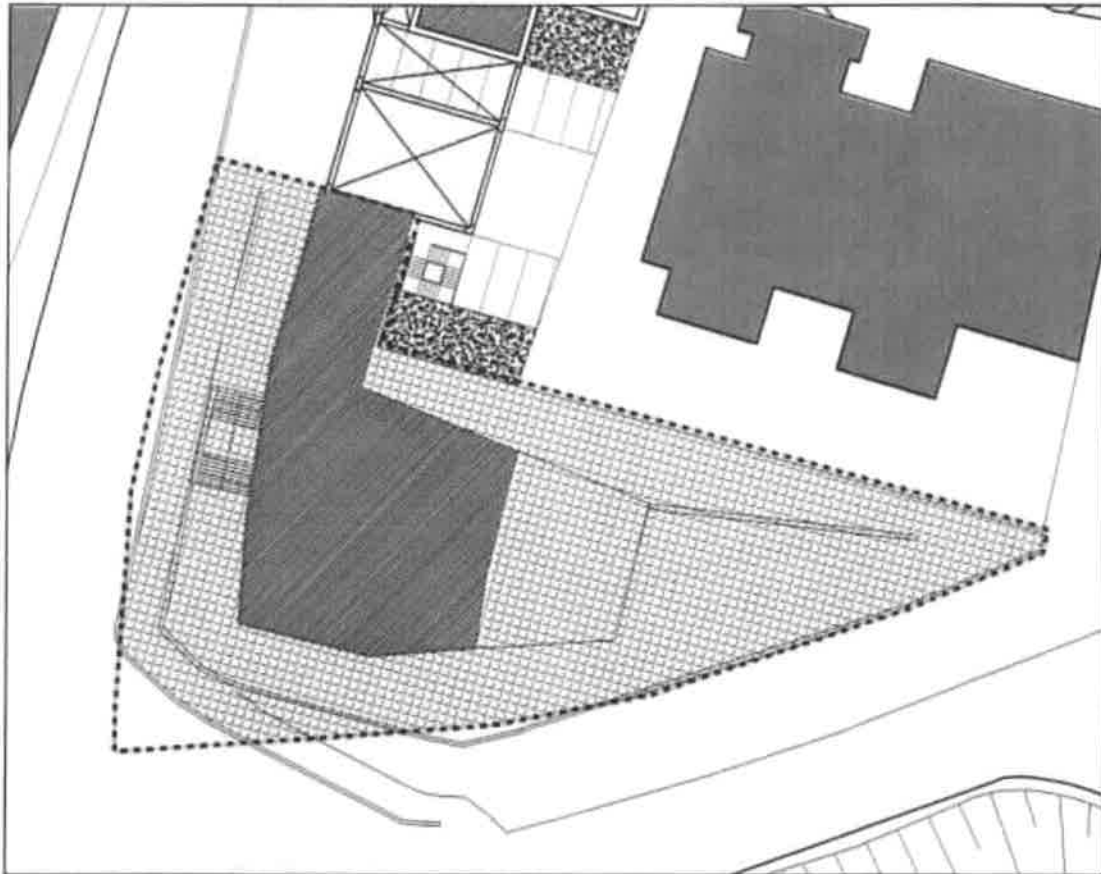
Parcheggio

Sezione



U.M.I. - VARIANTE

SCHEDA URBANISTICA N. 01_2



Scala 1:500

LEGENDA

Perimetro unito' minima d'intervento



Edificio esistente



Nuova costruzione (dem.-ricostr.)



Portici o passaggi obbligatori



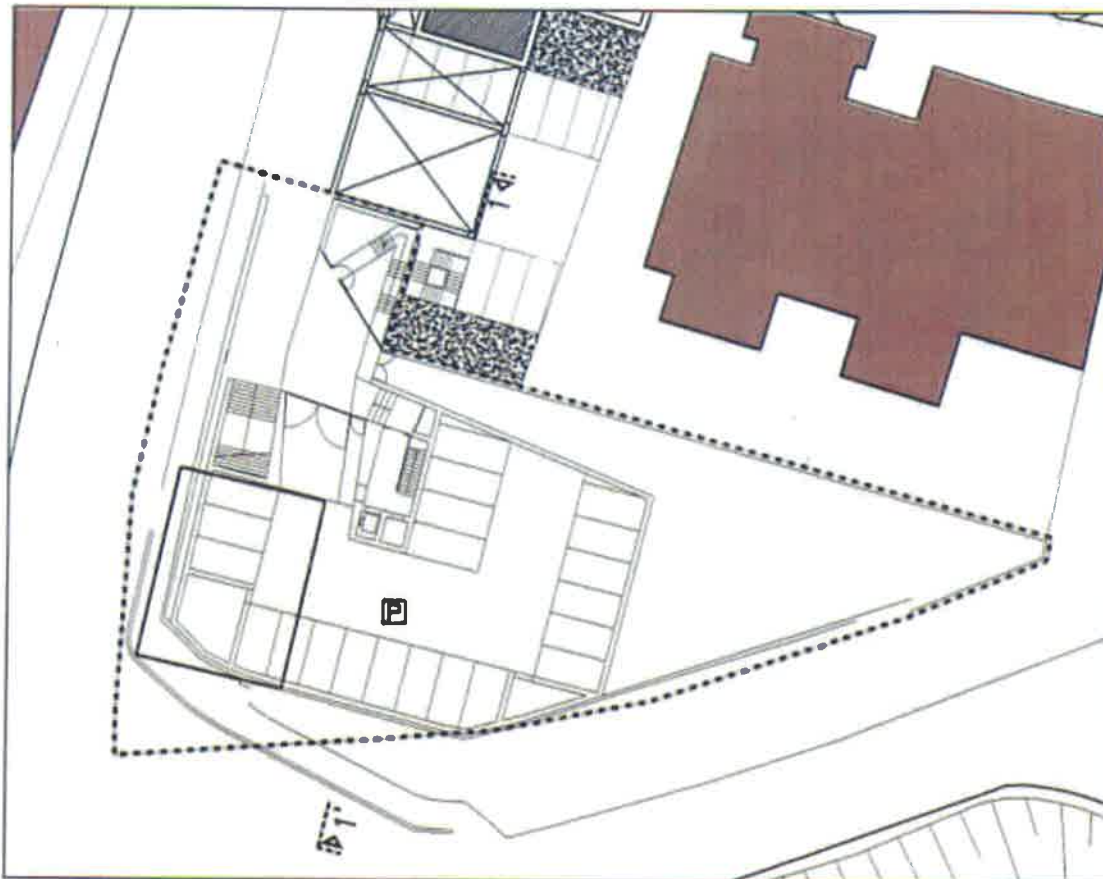
Area pubblica o ad uso pubblico



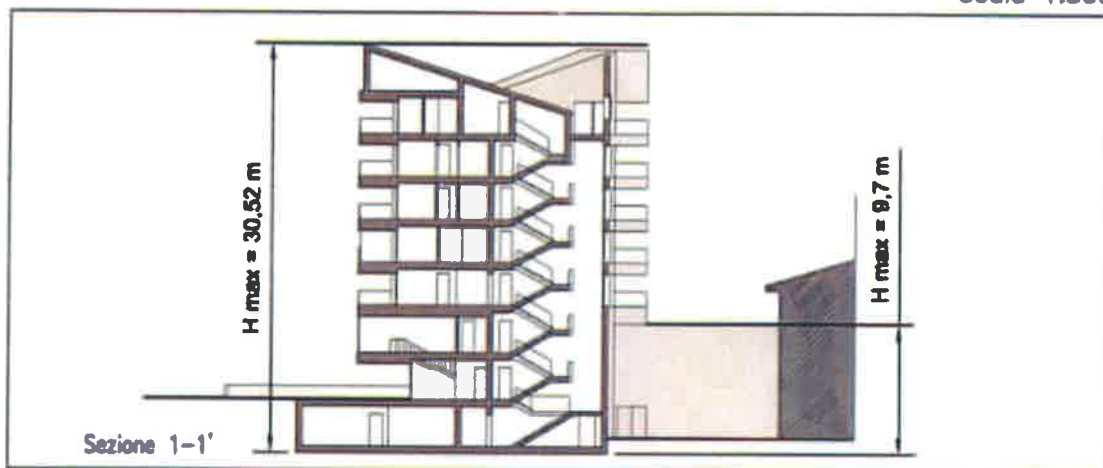
SCHEMA NORMATIVO
piano primo

U.M.I. - VARIANTE

SCHEDA URBANISTICA N. 01_2



Scala 1:500



SCHEMA NORMATIVO—piano terra

Scala 1:500

LEGENDA

Perimetro unità minima d'intervento

Edificio esistente

Nuova costruzione (dem.-ricostr.)

Edificio da demolire

Area pubblica o ad uso pubblico



Perimetro di massimo inviluppo

Area a verde privato

Portici o passaggi obbligatori

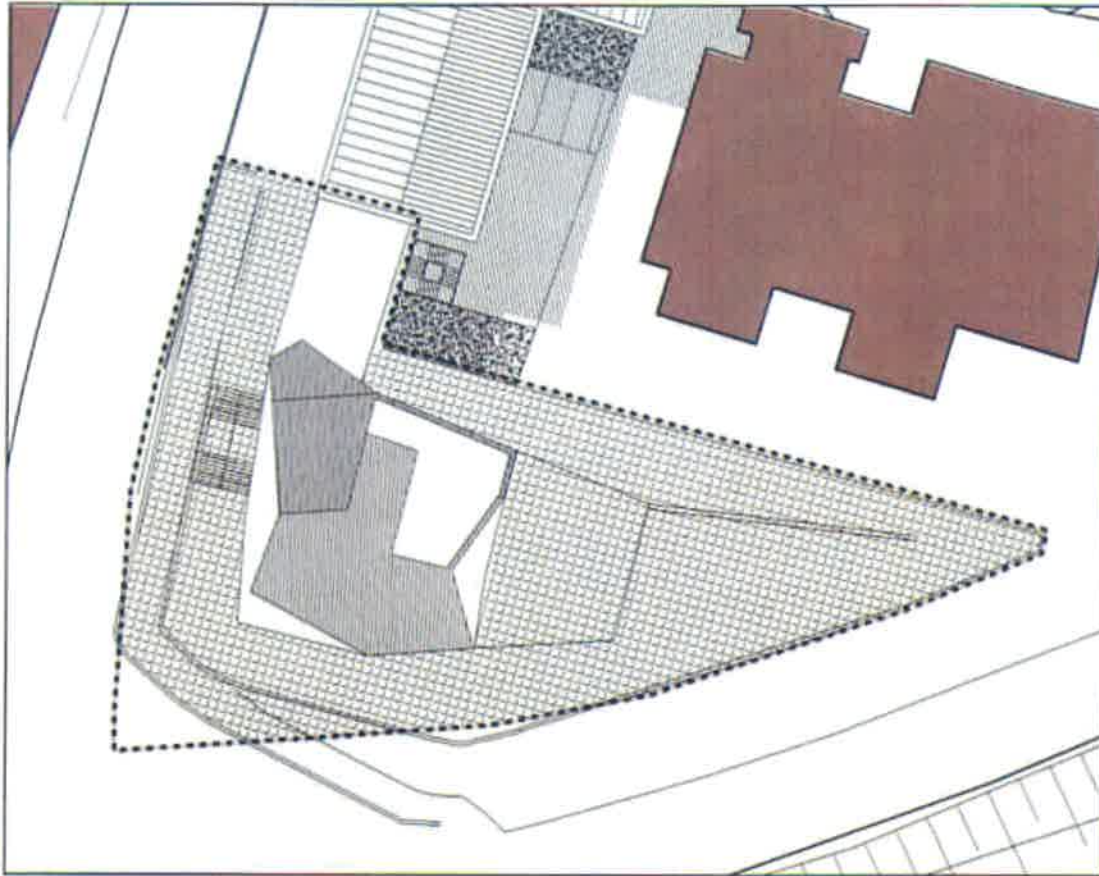
Parcheggio

Sezione



U.M.I - VARIANTE

SCHEMA URBANISTICA N. 01_2



Scala 1:500

SCHEMA ILLUSTRATIVO

TAB. 2 Dimensionamento delle schede urbanistiche nel centro urbano di San Donà di Piave

Parametri indicativi				Parametri descrittivi			
Ambito tematico	Scheda	Superficie territoriale	Superficie fondiaria	Superficie stradale	Superficie pubblica o ad uso pubblico	Superficie a parcheggio pubblico	Superficie netta di pavimento massima
1	2	1.520	434	-	1.086	-	1.013



Elaborato 13.1.1a
Scala 1:5.000

P.I. intero territorio Comunale Zonizzazione - San Donà nord

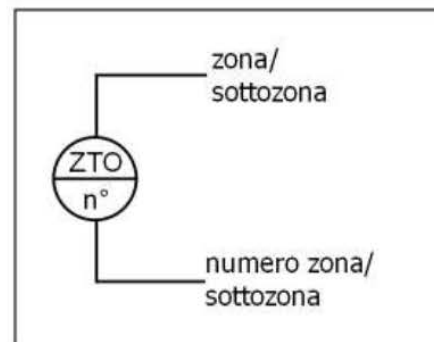
LEGENDA	N.T.O.
----------------	---------------



SISTEMA INSEDIATIVO

	Zona A1
	Zona A2
	Zona A3
	Zona B1
	Zona B2
	Zona C1
	Zona C2

Zone esterne alle tav. 13.3.1 - 13.3.7
(Zone significative)



Art. 23

Art. 24

Art. 25

Art. 26

Art. 27

Art. 28

Art. 29

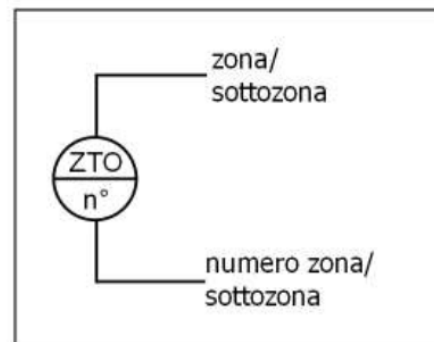
Elaborato 13.1.1a	P.I. intero territorio Comunale Zonizzazione - San Donà nord	
Scala 1:5.000		
LEGENDA		N.T.O.



SISTEMA INSEDIATIVO

	Zona A1
	Zona A2
	Zona A3
	Zona B1
	Zona B2
	Zona C1
	Zona C2

Zone esterne alle tav. 13.3.1 - 13.3.7
(Zone significative)



Art. 23

Art. 24

Art. 25

Art. 26

Art. 27

Art. 28

Art. 29

RELAZIONE TECNICA ALLEGATA ALL' ISTANZA DI VARIANTE RICHIEDENTE SIG. CARLO ROZZINO

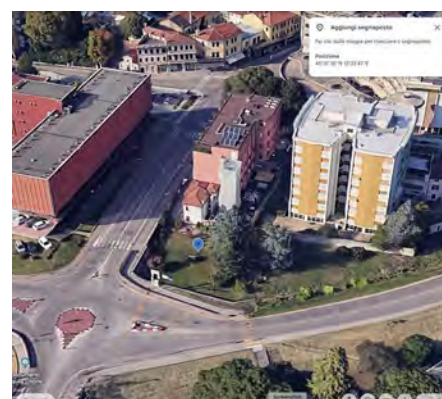
DATI:

Cliente	Sig. Carlo Rozzino	C.F.:RZZCRL61L13H823K	
Perito incaricato	Architetto Giacomo Grandolfo		
Data conferimento incarico	Nov. 2024		

LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Provincia	Venezia	Comune	San Donà di Piave
Frazione, Località		Codice Avviamento Postale	30027
Via/Piazza/ Civ.	Corso S. Trentin -Angolo Via Piave Inferiore	Coordinate	45°37'40"N 12°33'50"E

SINTESI DELLA VALUTAZIONE:



Descrizione sommaria

Trattasi di un'area edificabile posizionata all'ingresso del centro cittadino che, per chi arriva da Venezia e, attraversato il Ponte sul Fiume Piave, si colloca sul lato dx del Corso Principale. Risultando l'area posizionata sul lato Sx da una costruzione moderna (mostra del mobilificio Bergamin), su più piano colto "Caratterizzata" (edificio rivestito di pannelli ciechi di colore rosso) ed essendo libera da costruzioni, rappresenta e, in futuro, meglio potrà rappresentare una vera propria "porta di ingresso" della città



DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Localizzazione	Centro Storico – Distretto del Commercio
	Zona B2
Ubicazione rispetto al centro abitativo	A pochi passi dal Municipio e dal Duomo
Principali punti di interesse	Il Centro Storico con i suoi servizi. In zona golenale, da cui si può raggiungere facilmente a piedi l'area, è presente un ampio parcheggio ad uso pubblico e il punto di accesso al "Parco Fluviale" e ai percorsi ciclabili attrezzati in area golenale
Eventuali fonti di inquinamento	Nessuna
Mezzi pubblici raggiungibili in 5-10 minuti a piedi dall'immobile	Fermata Autobus a metri. La stazione dell'azienda di Trasporti ATVO è facilmente raggiungibile a piedi in pochi minuti
Destinazione urbanistica della zona	L'Area ricade all'interno del Centro Storico ed è attualmente classificata Zona B2. Ai sensi dell'Art.27 delle NTA vigenti, "nelle zone B2 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, ampliamento secondo le disposizioni di cui all'art. 6 e 7 della L.R. 14/2019, nel rispetto della seguente disciplina di zona: Indice di copertura max = 40%; Sup. del lotto minima = mq 600; Altezza massima dei fabbricati = ml 12,50, ma comunque, ai fini del rispetto dell'art.8 del D.M. 1444/1968, l'altezza non potrà essere superiore all'altezza degli edifici preesistenti circostanti, intendendo per altezza degli edifici Circostanti l'altezza dell'edificio più alto posto entro il raggio di 100 ml; Raggio minimo (rispetto a edificio di altra proprietà) = ml.6,00; Distanza tra pareti Finestate e pareti di edifici antistanti = ml.10; Distanza minima dai confini del lotto = ml.5,00



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobile così censito presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio **Provinciale** del Territorio di : **Venezia**

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI SAN Donà di Piave (H823) VE

Catasto Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				CLASSAMENTO								ALTRO	
	Sez. Urb.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Cat.	Cl.	Cons.		Sup. Cat. (mq)	Rendita (€)	Indirizzo	Altro
									mq	Vani				
1	A	47	434				F/1°				1151		Corso S. Trentin P.T	
2	A	47	432				F/1°				175		""	
3	A	47	435				F/1°				4		""	
4	A	47	121	1	1		C2	1			28	15,91	""	

Categoria catastale F/1:

La categoria catastale F1 identifica l'area urbana, ossia una superficie di corte senza fabbricati che possiede una spiccata valenza urbana e non può essere considerata come terreno agricolo. L'attuale intestazione delle particelle sopra elencate è la seguente: 1) Rozzino Carlo (CF: RZZCRL61L13H823K9; 2) Rozzino Marco (CF: RZZMRC69S17H823L); Rozzino Moreno (CF: RZZMRN50M19H823V).

COMUNE DI San Donà di Piave (H(23) VE

Catasto terreni

CATASTO TERRENI

N.	DATI IDENTIFICATIVI				CLASSAMENTO							ALTRO		
	Sez. Urb.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Cat.	Cl.	Cons		Sup. Cat. (mq)	Rendita (€)	Indirizzo	Altro
									mq	Va ni				
1	A	47	121				Ente Urbano				25	R.D.= 0,00		

Come appare nelle allegate Visure Catastali il fabbricato identificato al mappale 121, ad oggi, risulta demolito dal Comune in attuazione al Verbale di Accordo Bonario Rep.2578 del Comune sottoscritto separatamente dai soggetti della comunione in data 3 e 5 luglio 2007, raggiunto nell'ambito della procedura di esproprio dello stesso ente nell'ambito del "Progetto di sistemazione dell'incrocio tra Corso S. Trentin, Via Lungo Piave Superiore e Via Lungo Piave Inferiore".



Identificazione e descrizione dell'Area

L'area e i relativi fabbricati tenuto conto anche dell'attuale mappale 121 sub.1 (fabbricato in origine realizzato in muratura. Il manufatto ora insistente sulla particella, di tipo precario, non gode di alcun titolo edilizio e dopo la demolizione, eseguita a cura del Comune, è di fatto un prefabbricato abusivo da rimuovere privo di qualsiasi valore) ora integralmente demoliti (vedasi allegate visure gli immobili soppressi in origine identificati al Foglio n.47, particella 120, subb.6,7,8,9,10 e 11, oltre alla particella121) è ubicata all'interno del centro urbano del Comune di San Donà di Piave e , più precisamente, il lotto si posiziona ad angolo fra Corso Silvio Trentin e via Lungo Piave inferiore in prossimità del Ponte della Vittoria che con la Statale 14 (trattasi della viabilità statale che funge anche da collegamento intra-urbano tra San Donà di Piave e il Comune di Musile di Piave collocato in Dx Piave). L'Area risulta delimitata, in parte, da una recinzione composta da zoccolo in e.a. paletti e rete metallica (in prossimità con fabbricati di altre proprietà) dall'altra e, più precisamente verso via Lungo Piave Inferiore (strada sopraelevata) , di fatto dall'argine in sinistra orografica del Fiume Piave. Ad Ovest, l'area risulta delimitata dalla rampa in salita del Corso Silvio Trentin che raccorda la quota di ingresso al Ponte della Vittoria al corso principale e alla Piazza del Municipio (per questa differenza altimetrica la discesa dal Ponte della Vittoria al centro abitato, è delimitata da un parapetto in calcestruzzo in C.A. e da un muretto più interno rivestito in mattoni pieni a faccia vista). L'accesso all'area, avviene da una stradina asfaltata che costeggia la rampa rimanendo sotto quota e delimitata ad Ovest dal citato muro di sostegno della rampa.

All'interno dell'area come sopra individuata originariamente insisteva un fabbricato principale (Il soppresso mappale 120, composto da tre piani fuori terra (mappale 120 subb. 6,7,8,9,10 e 119) oltre ad un separato manufatto minore, identificato con il mappale 121 sub1 (C2). Il Fabbricato principale venne demolito a cura e spese del Comune in attuazione del verbale di Accordo Bonario, non ancora perfezionatosi (*allo stato, non è ancora stata perfezionata la cessione gratuita al Comune delle Aree in origine oggetto di procedura di esproprio, seppur le are siano già state occupate e utilizzate per la modifica della viabilità*) rep. 2578 del 3-5 luglio 2007 avente ad oggetto l'avviata procedura di esproprio nell'ambito del "Progetto di Sistemazione dell'incrocio tra Corso s. Trentin, Via Lungo Argine Superiore e Inferiore". In virtù del suddetto accordo i soggetti della comunione si sono obbligati a cedere gratuitamente parte dell'area al Comune. In cambio il Comune di San Donà si era impegnato, oltre a demolire i fabbricati sopra descritti (allora identificati catastalmente al "Foglio 47, mappali 120 sub.7, sub 8 + 121, 120 sub.9, 120 sub.11"), a garantire **"a favore dei signori Rozzino il diritto di ricostruzione di pari volumetria all'interno dell'area di loro proprietà"** e **"provvedere a propria cura e spese al frazionamento dell'area interessata all'intervento"**. In relazione all'impegno ad eseguire le "Demolizioni" (Tipo Mappale n.441882 di data 28.02.2008) e il "Frazionamento" (Prot.54018 del 12.03.2008) dell'area si da atto che l'Ente Locale ha adempiuto agli obblighi assunti, allo stato, come comprovato dal Certificato di Destinazione Urbanistica qui di seguito riportato.





SITUAZIONE CATASTALE ANTE DEMOLIZIONI E FRAZIONAMENTO DELL'AREA

Data presentazione:03/12/1999 - Data: 19/01/2016 - n. T34127 - Richiedente: Telematico

allegato 10

MODULARIO
F. - Catasto - 431



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/1 CEU

Ufficio del Territorio / Ufficio Tecnico Erariale

di **VENEZIA**

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 3

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune di SAN DONÀ DI PIAVE

C.T. Sez. Fgl. 47 Mapp. 120 121

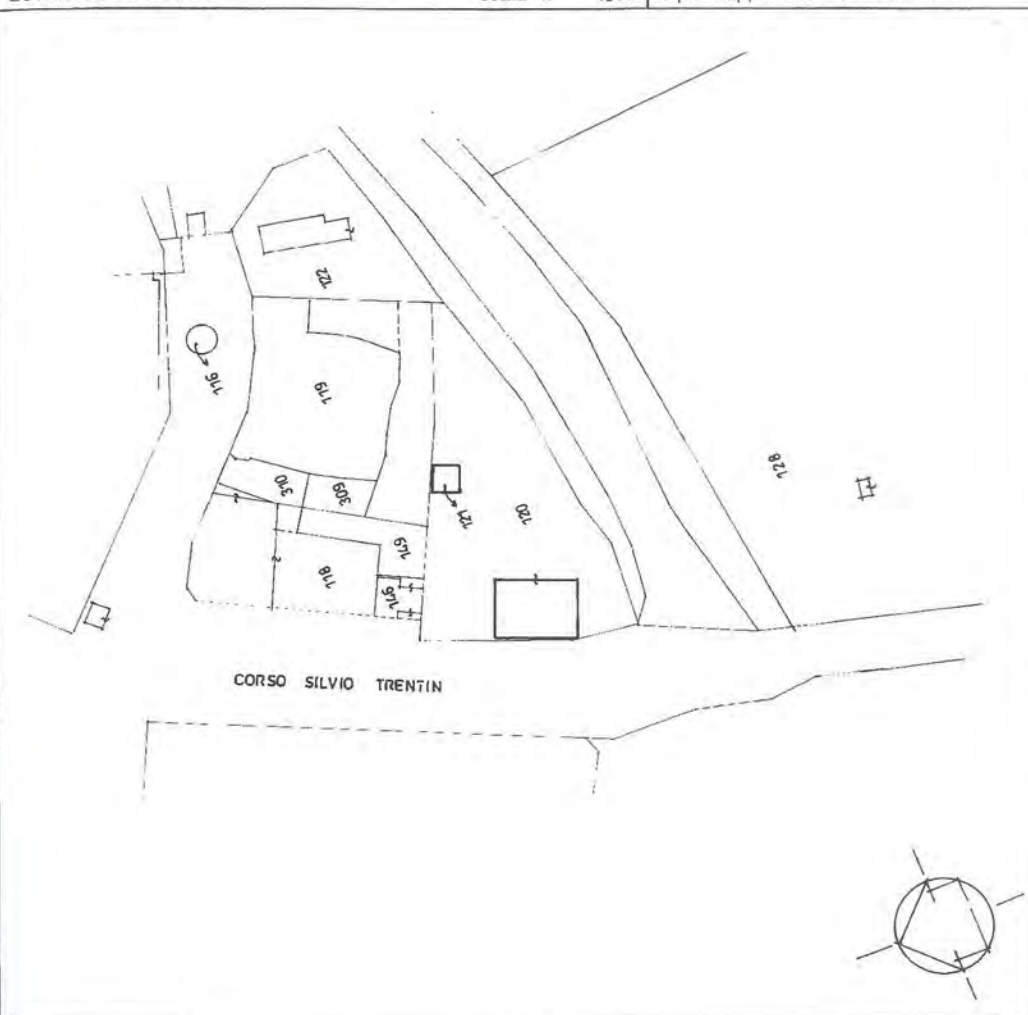
Via/piazza CORSO SILVIO TRENTIN n. 2-4

C.E.U. Sez. Fgl. 47 Mapp. 120

ESTRATTO DI MAPPA

scala 1: 1000

Tipo mappale n. del 121



Riservato all'Ufficio

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo 10:946197

30.11.1999

data

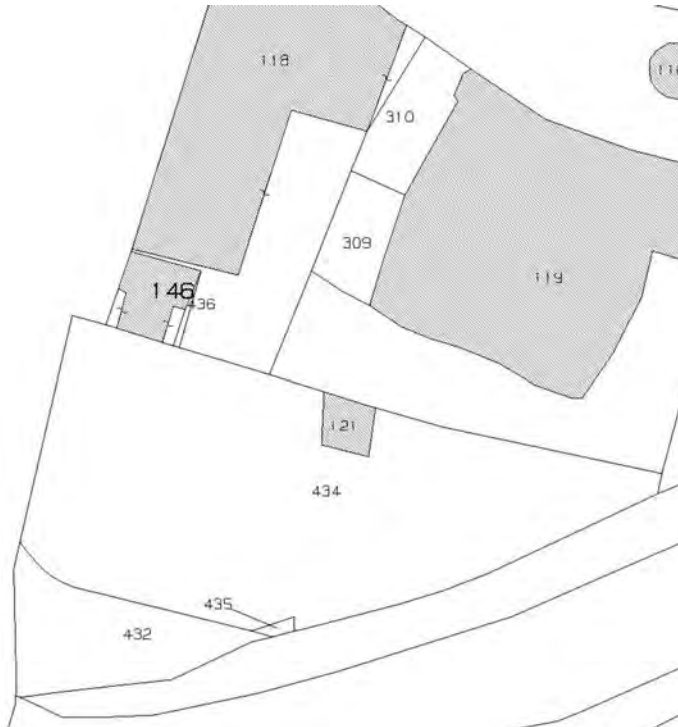
Ultima planimetria in atti
Sostituisce il precedente mod. EP/1 prot.

Data presentazione: 03/12/1999 - Data: 19/01/2016 - n. T34127 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non richiesto



SITUAZIONE CATASTALE VIGENTE, POST DEMOLIZIONI E FRAZIONAMENTO



INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI ISTANZA AL NETTO DELLE PORZIONI DA CEDERE AL COMUNE



Porzione di area
oggetto di istanza di
Variante



Porzione di area
oggetto di cessione
gratuita al Comune



ATTUALE DESTINAZIONE URBANISTICA

Come da Certificato di destinazione Urbanistica allegato le aree della Comunione , non oggetto di obbligo di Cessione Gratuita al Comune, sono classificate dal P.I. vigente come Zona B2.

Non è prevista, in quanto stralciata, una specifica U.M.I. , ne una scheda con previsioni e norme proprie specifiche di Piano Particolareggiato di Comparto, come la particolarità del lotto, la presenza di vari vincoli (fascia di rispetto e di servitù relativa al Fiume Piave; "Ambito Naturalistico di livello regionale ai sensi dell'art.19 delle N.d.A del PTRC"; Vincoli e limiti alla edificazione fissati dalla Carta della Pericolosità Idraulica P1 e della carta del Rischio Idraulico R2 del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni adottato in e attualmente in regime di salvaguardia; Impossibilità di edificare a confine con il mappale 146 per la presenza di una parete finestrata a confine; limiti all'accesso; ecc..) RICHIEDEREBBE per poter utilmente, sviluppare in altezza la limitata cubatura assentibile dalla mera zonizzazione di Piano.

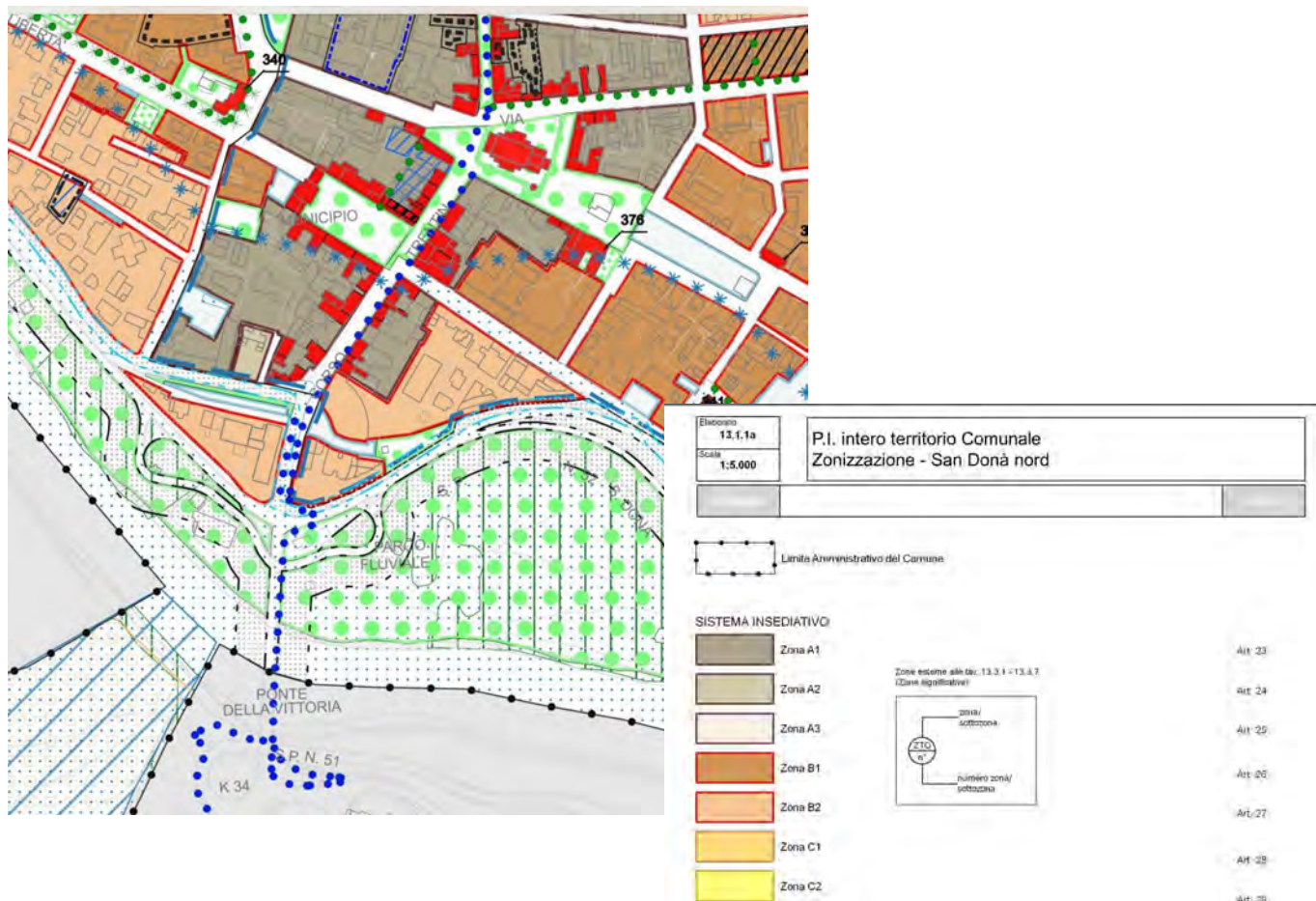
ESTRATTO DELLE NTO

Ai sensi dell'Art.27 delle NTA vigenti , "nelle zone B2 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, ampliamento secondo le disposizioni di cui all'art. 6 e 7 della L.R. 14/2019, nel rispetto della seguente disciplina di zona: **Indice di copertura max = 40%**; Sup. del lotto minima = mq 600; Altezza massima dei fabbr.to = ml 12,50, ma comunque, ai fini del rispetto dell'art.8 del D.M. 1444/1968, l'altezza non potrà essere superiore all'altezza degli edifici preesistenti circostanti, intendendo per altezza degli edificio Circostanti l'altezza dell'edificio più alto posto entro il raggio di 100 ml;

Raggio minimo (rispetto a edificio di altra proprietà) = ml.6,00;

Distanza tra pareti Finestate e pareti di edifici antistanti = ml.10;

Distanza minima dai confini del lotto = ml.5,00





BREVE DESCRIZIONE DELLA RICHIESTA

PREMESSA di carattere generale e breve cronistoria utile a comprendere il contesto su cui si fonda la presente istanza di Variante puntuale al P.I. per l'area in oggetto.

Breve cronistoria:

L'area in comproprietà dei signori Carlo, Marco e Moreno Razzino, già oggetto dell'UMI n. 1.2 sulla base del PRG **allora vigente**, è stata interessata dalla sistemazione e dall'allargamento della viabilità in prossimità del Ponte della Vittoria.

L'opera è stata eseguita dalla pubblica amministrazione nel 2007/2009 (giusto avvio della procedura di esproprio fino alla deliberazione municipale n. 100/07 del 4.4.07 di approvazione del progetto definitivo comportante la dichiarazione di pubblica utilità disponeva che il decreto di espropriazione intervenisse entro 5 anni - termine prorogato con deliberazione municipale n. 62 del 5.4.12 sino al 31.1.13) a seguito della sottoscrizione di un "Accordo Bonario" in data 03.07.2007 (preceduto da un primo "Verbale di Accordo Bonario" di data 02.11.2005 – atto non perfezionatosi in quanto non approvato dal Consiglio Comunale).

Con il sopra richiamato "Accordo Bonario" di data 03.07.2007 le parti hanno fissato i reciproci obblighi e concessioni. Mentre, da un lato, i proprietari dell'immobile si impegnavano formalmente a cedere gratuitamente al Comune il sedime dell'area necessaria per l'esecuzione dei lavori, dall'altro, la P.A. si obbligava ad intervenire con la demolizione di un loro edificio, obbligandosi, "in cambio della cessione gratuita .. dell'area necessaria alla realizzazione dell'intervento e dell'utilizzo gratuito dell'area non interessata dai lavori" a garantire "in favore dei signori Rozzino il diritto di ricostruzione di pari volumetria all'interno dell'area di loro proprietà".

Successivamente In data 21 aprile 2011 venne presentata dalla proprietà una proposta progettuale con "richiesta di parere preventivo all'edificazione dell'area di proprietà come previsto dal vigente P.R.G.". Successivamente, con richiesta di permesso a costruire di data 11.12.2012 il sig. Carlo Rozzino, anche in rappresentanza dei signori Moreno e Marco, chiedeva di poter attuare l'intervento.

In data 29.11.2013, lo stesso sig. Carlo Rozzino presentava richiesta di variante al piano degli interventi relativamente all'immobile in comunione, con la previsione di una maggiore altezza tale da consentire lo sfruttamento di tutta la cubatura disponibile.

Con nota prot. 27538 del 8.8.2014, il Comune comunicava che con delibera del Consiglio comunale n. 52 del 3.7.2014 era stata approvata la l' variante al Piano degli Interventi e che l'efficacia delle variazioni in essa previste aveva decorrenza dal 31 luglio 2014.

La variante approvata manteneva la stessa edificabilità sollevando la ditta dalla realizzazione delle opere già eseguite dal Comune e, **attraverso una maggiore altezza consentiva la piena realizzazione della volumetria (prima non possibile).**

Con la Prima Variante al Piano degli Interventi (vedasi scheda Urbanistica N.01_2 qui allegata) pertanto, anche in adempimento alla obbligazione assunta dall'Ente Locale, veniva riconosciuta all'area in questione (porzione residua post cessione aree oggetto di esproprio) una edificabilità, data dalla (allora) superficie netta di pavimento pari a 1.013 mq su una superficie territoriale di 1.520 mq.

La suddetta scheda UMI 01_2, prevedeva altresì la demolizione del rudere esistente, la cessione del terreno per l'allargamento della strada e la realizzazione della strada stessa. Opere che erano (nel frattempo) già state poste in essere dal Comune a cura e spese dello stesso Ente Locale in adempimento al citato Accordo Bonario.

Un tanto si desume anche dalla comunicazione dello stesso Ente Locale protocollo n.0038192/2017 del 17.08.2017 (indirizzata all'Avv.to Bortoletto intervenuta per conto del signor Carlo Rozzino), che recita : "il diritto di ricostruzione di pari volumetria è sempre stato riconosciuto negli atti posti in essere dal Comune a far data dal 3 luglio 2007 " e, in conclusione delle medesima comunicazione, che così recita : "In mancanza, si dovranno ritenere superati anche da parte del Comune detti impegni, **compreso il riconoscimento di qualsiasi capacità edificatoria ulteriore sull'area in proprietà**, oltre a dover essere rimborsata la somma sostenuta dal Comune per la realizzazione delle opere di competenza dei privati ".

Tale riconoscimento (il "**riconoscimento di qualsiasi capacità edificatoria ulteriore sull'area in proprietà**") avveniva , si reputa, anche a titolo di indennità sostitutiva (a quella di esproprio che non era garantita dal diritto a conservare una cubatura esistente. L'eventuale demolizione a seguito di esproprio con procedura ordinaria avrebbe comunque comportato un indennizzo calcolato sul valore dell'edificio da demolire) in applicazione del principio di cui all'art. 37 LR 23.4.04 n. 11 in forza del quale è consentito riconoscere il cosiddetto credito edilizio disciplinato dall'art. 36 della stessa legge a fronte della sottoposizione di un vincolo preordinato all'esproprio ovvero dell'esproprio stesso

Per ragioni non note al signor Carlo Rozzino, come da allegato certificato di destinazione urbanistica, allo stato attuale, in pendenza della sottoscrizione avanti al Notaio dell'atto di cessione gratuita delle aree oggetto di procedura di esproprio e "accordo bonario", la citata UMI 01_2 non risulta più vigente e l'area di proprietà (comproprietà) dell'Istante, avente una superficie fondiaria di 1.176 mq (solo ambito oggetto della procedura di esproprio e dell' "accordo bonario"), ridotta della superficie espropriata/occupata (160,0 mq, circa).

Tale area, a seguito della intervenuta demolizione del fabbricato preesiste a cura del Comune è attualmente priva della possibilità di una autonoma valorizzazione del compendio in virtù della mera applicazione della Legge Regionale Veneto 2050 (Legge Regionale n.14 del 04.04.2019).

La stessa ha attualmente una potenzialità edificatoria corrispondente a quanto previsto dalle NTA per le Zone B.2 (indice di zona pari a 0,6 mq/mq; sup coperta pari al 40%; altezza come da D.M. 1444/1968; densità massima in conformità all'art.7 del DM 1444/1968), oltre ai vincoli determinati dal rispetto dei 10 mt dall'ungchia dell'argine (prescrizione genio civile) e della distanza di 10 mt tra pareti finestrate da altro immobile posto a confine.

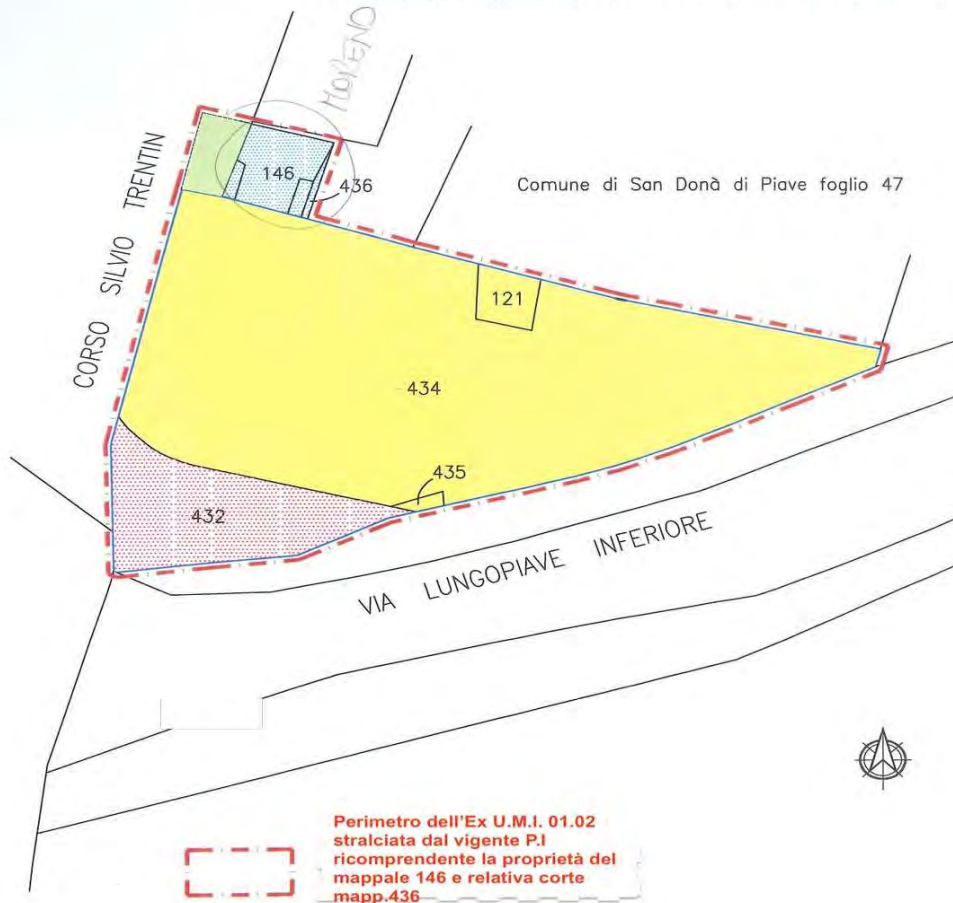
ISTANZA CON RICHIESTA DI APPROVAZIONE DI VARIANTE PUNTUALE

Tutto ciò premesso, il signor Carlo Rozzino, per se e per gli altri aventi causa/comproprietari dell'area , fa Istanza affinché, con l'accoglimento della presente richiesta di variante puntuale, come da allegata scheda UMI proposta in adozione, si possano creare le condizioni per arrivare al perfezionamento della procedura di esproprio, da concludersi con la sottoscrizione dell'atto notarile di cessione delle aree.



allegato 13

PLANIMETRIA CATASTALE ESPLICATIVA 1:500



Perimetro dell'Ex U.M.I. 01.02
stralciata dal vigente P.I.
ricomprensente la proprietà del
mappale 146 e relativa corte
mapp.436



Prop. Comune di San Donà di P.
mq. 30



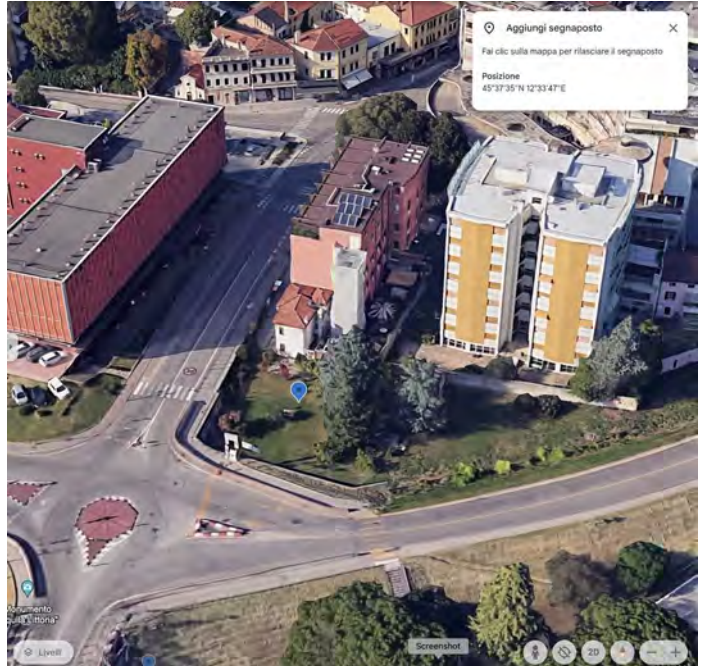
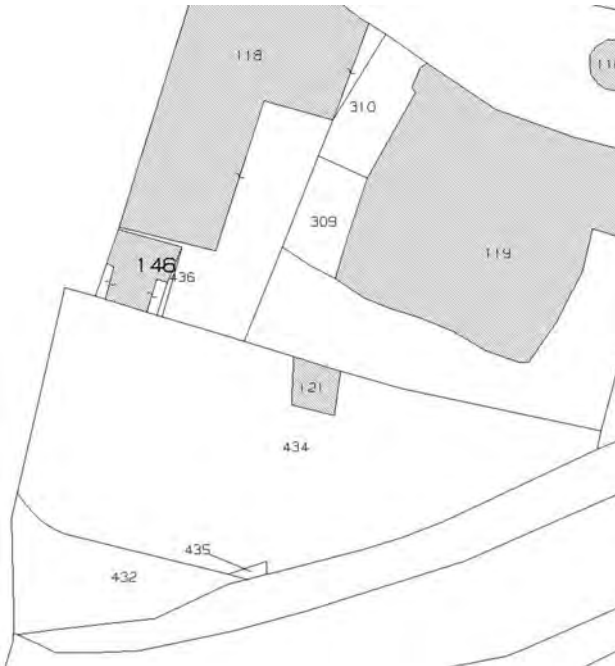
Prop. Rozzino Moreno (1/1)
mq. 59



Prop. Rozzino Carlo (3/6), Marco (1/6) e Moreno (2/6)
mq. 1180



Prop. Rozzino Carlo (3/6), Marco (1/6) e Moreno (2/6)
mq. 175 da cedere gratuitamente al Comune di San Donà di P.



San Donà di Piave li 11.11.2024

Il Perito Estimatore
 Architetto Giacomo Grandolfo





CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE
CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Decorata con Croce al Merito di Guerra e con Medaglia d'Argento al Valor Militare

Codice pratica: 2023/CDU/059

SUAP: RZZCRL61L13H823K-20032023-1454

San Donà di Piave, 07/04/2023

Imposta di Bollo assolta in data 20/03/2023
Identificativo n. 01220533004572

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A norma e per gli effetti dell'art. 107 del D.Lgs. n° 267 del 18.08.2000
Ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la richiesta acquisita in data **29/03/2023** al prot. n. **16179/2023** - pratica SUAP n. **RZZCRL61L13H823K-20032023-1454** della ditta **ROZZINO CARLO** con sede in **JESOLO (VE)**, tramite il tecnico incaricato Geom. **MATTIUZZO ANTONY** (pec: antony.mattiuzzo@geopec.it);

VISTO l'estratto mappa allegato al presente certificato;

ATTESO:

- che il Comune di San Donà di Piave è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con Conferenza dei servizi decisoria in data 03/05/2013, la cui delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 51 del 03/05/2013 è stata pubblicata sul BUR n. 42 del 17/05/2013;
- che per effetto dell'approvazione del PAT il Piano Regolatore Generale (approvato con D.G.R. n° 3333/1977) e oggetto di Variante Generale (approvata con D.G.R. n° 3682/05 e con D.G.R. n° 261/07) ha assunto valore di Piano degli Interventi;
- che detto Piano degli Interventi è stato oggetto di successive varianti;
- che la Variante Generale n. 24 al Piano degli Interventi, approvata con D.C.C. n. 78 del 05/10/2022 ed efficace a far data dal 23/12/2022, assume valore di Piano degli Interventi vigente;

CERTIFICA

che l'area censita catastalmente al **Foglio 47 Mappale 121-432-434-435** ed evidenziata nell'allegato estratto mappa:

1) nel Piano degli Interventi vigente è così classificata:

Settore 4 - Sviluppo Urbano, Economico e Culturale
Pianificazione Urbana e Territoriale

Piazza Indipendenza, 13 - 30027 San Donà di Piave (VE)

www.sandonadipiave.net tel: 0421 5901 mail: protocollo@sandonadipiave.net

PEC: protocollo.comune.sandonadipiave.ve@pecveneto.it



Foglio 47 Mappale 121

- Zona "B2";
- il mappale ricade all'interno del "Distretto del commercio";
- Ambito avente classe di compatibilità geologica: terreni idonei a condizione "A";
- "Aree esondabili o a ristagno idrico".

Foglio 47 Mappale 432

- "Viabilità";
- il mappale è interessato dalla "Ciclovía Nazionale n. 5 Trieste - Lignano - Venezia";
- il mappale è interessato per porzione dalla "Fascia di servitù relativa all'idrografia pubblica";
- Ambito avente classe di compatibilità geologica: terreni idonei a condizione "A";
- "Aree esondabili o a ristagno idrico".

Foglio 47 Mappale 434

- Zona "B2";
- il mappale ricade all'interno del "Distretto del commercio";
- il mappale è interessato per porzione dalla "Fascia di servitù relativa all'idrografia pubblica";
- Ambito avente classe di compatibilità geologica: terreni idonei a condizione "A";
- "Aree esondabili o a ristagno idrico".

Foglio 47 Mappale 435

- Zona "B2";
- il mappale ricade all'interno del "Distretto del commercio";
- il mappale è interessato dalla "Fascia di servitù relativa all'idrografia pubblica";
- Ambito avente classe di compatibilità geologica: terreni idonei a condizione "A";
- "Aree esondabili o a ristagno idrico".

La disciplina urbanistica, relativa alle suddette destinazioni, è contenuta nelle Norme Tecniche Operative allegate al Piano degli Interventi vigente.

2) nel Piano di Assetto del Territorio:

Foglio 47 Mappale 432

Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale:

- "Ambiti naturalistici di livello regionale ai sensi dell'art. 19 delle N.di A. del PTRC".

La disciplina urbanistica, relativa alle suddette classificazioni, è contenuta nelle Norme Tecniche allegate al Piano di Assetto del Territorio.

3) nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.lgs. n. 152/2006, oggetto di primo aggiornamento con delibera della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali in data 21 dicembre 2021, ed ora posto in salvaguardia, l'area è così classificata:



CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE
CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Decorata con Croce al Merito di Guerra e con Medaglia d'Argento al Valor Militare

Foglio 47 Mappale 121-434-435

Carta della Pericolosità idraulica: "**P1**".

Carta del Rischio idraulico: "**R2**".

Foglio 47 Mappale 432

Carta della Pericolosità idraulica: "**per porzione P1**" e "**per porzione Area fluviale**".

Carta del Rischio idraulico: "**per porzione R2**" e "**per porzione Area fluviale**".

Si rilascia il presente certificato ai sensi e per effetti dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 per gli usi consentiti dalla legge.



IL FUNZIONARIO TECNICO
P.O. Pianificazione territoriale - S.U.E.
F.to Arch. Enrico Plumitallo

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi e con gli effetti degli artt. 21 e 22 del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.

EP/fr



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2024
Ora: 09:18:33
Numero Pratica: T34204/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/02/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/02/2024

Dati identificativi: Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio **47** Particella **121** Subalterno **1**

Classamento:

Rendita: **Euro 15,91**

Zona censuaria **1**,

Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **28 m²**

Foglio **47** Particella **121** Subalterno **1**

Indirizzo: CORSO SILVIO TRENTIN Piano T

Dati di superficie: Totale: **35 m²**

> Intestati catastali

> 1. ROZZINO Carlo (CF RZZCRL61L13H823K)

nato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il 13/07/1961

Diritto di: Proprieta' per 3/6

> 2. ROZZINO Marco (CF RZZMRC69S17H823L)

nato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il 17/11/1969

Diritto di: Proprieta' per 1/6

> 3. ROZZINO Moreno (CF RZZMRN50M19H823V)

nato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il 19/08/1950

Diritto di: Proprieta' per 2/6

> Dati identificativi

dal 28/03/2008 al 27/02/2024

Immobile attuale

Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio **47** Particella **121** Subalterno **1**

VARIAZIONE del 28/03/2008 Pratica n. VE0065622 in atti dal 28/03/2008 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 5826.1/2008)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio **47** Particella **120** Subalterno **6**

Foglio **47** Particella **120** Subalterno **7**

Foglio **47** Particella **120** Subalterno **8**

Foglio **47** Particella **120** Subalterno **9**



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2024
Ora: 09:18:33
Numero Pratica: T34204/2024
Pag: 2 - Segue

Foglio 47 Particella 120 Subalterno 10
Foglio 47 Particella 120 Subalterno 11
Foglio 47 Particella 121

> Indirizzo

dal 28/03/2008 al 27/02/2024

Immobile attuale

Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio 47 Particella 121 Subalterno 1

CORSO SILVIO TRENTIN Piano T

VARIAZIONE del 28/03/2008 Pratica n. VE0065622 in
atti dal 28/03/2008 DIVISIONE-DEMOLIZIONE
PARZIALE (n. 5826.1/2008)

> Dati di classamento

dal 28/03/2008 al 28/03/2009

Immobile attuale

Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio 47 Particella 121 Subalterno 1

Rendita: **Euro 15,91**

Zona censuaria 1

Categoria **C/2^a**, Classe 1, Consistenza 28 m²

VARIAZIONE del 28/03/2008 Pratica n. VE0065622 in
atti dal 28/03/2008 DIVISIONE-DEMOLIZIONE
PARZIALE (n. 5826.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

dal 28/03/2009 al 27/02/2024

Immobile attuale

Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio 47 Particella 121 Subalterno 1

Rendita: **Euro 15,91**

Zona censuaria 1

Categoria **C/2^a**, Classe 1, Consistenza 28 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/03/2009
Pratica n. VE0066638 in atti dal 28/03/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9361.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (d.m. 701/94)

> Dati di superficie

dal 09/11/2015 al 27/02/2024

Immobile attuale

Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio 47 Particella 121 Subalterno 1

Totale: 35 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
28/03/2008, prot. n. VE0065622



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2024
Ora: 09:18:33
Numero Pratica: T34204/2024
Pag: 3 - Fine

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SAN DONA' DI PIAVE (H823)(VE) Foglio 47 Particella 121 Sub. 1

> **1. ROZZINO Carlo (CF RZZCRL61L13H823K)**
nato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il 13/07/1961
☐ dal 28/03/2008
Diritto di: Proprieta' per 3/6 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 28/03/2008 Pratica n. VE0065622
in atti dal 28/03/2008 DIVISIONE-DEMOLIZIONE
PARZIALE (n. 5826.1/2008)

> **2. ROZZINO Marco (CF RZZMRC69S17H823L)**
nato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il 17/11/1969
☐ dal 28/03/2008
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 1)

> **3. ROZZINO Moreno (CF RZZMRN50M19H823V)**
nato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il 19/08/1950
☐ dal 28/03/2008
Diritto di: Proprieta' per 2/6 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2024
Ora: 09:20:17
Numero Pratica: T35340/2024
Pag: 1 - Fine

Catasto terreni Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/02/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/02/2024

Dati identificativi: Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio **47** Particella **121**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **25 m²**

> Dati identificativi

☐ dall'impianto al 27/02/2024

Impianto meccanografico del 24/11/1975

Immobile attuale

Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio **47** Particella **121**

> Dati di classamento

☐ dall'impianto al 27/02/2024

Impianto meccanografico del 24/11/1975

Immobile attuale

Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio **47** Particella **121**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
25 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2024
Ora: 09:17:47
Numero Pratica: T33701/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/02/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/02/2024

Dati identificativi: Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio **47** Particella **434**

Classamento:

Categoria **F/1^a**, Consistenza **1151 m²**

Foglio **47** Particella **434**

Indirizzo: CORSO SILVIO TRENTIN Piano T

> Intestati catastali

> 1. ROZZINO Carlo (CF RZZCRL61L13H823K)

nato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il 13/07/1961

Diritto di: Proprieta' per 3/6

> 2. ROZZINO Marco (CF RZZMRC69S17H823L)

nato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il 17/11/1969

Diritto di: Proprieta' per 1/6

> 3. ROZZINO Moreno (CF RZZMRN50M19H823V)

nato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il 19/08/1950

Diritto di: Proprieta' per 2/6

> Dati identificativi

📅 dal 28/03/2008 al 27/11/2008

Immobile predecessore

Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio **47** Particella **431**

VARIAZIONE del 28/03/2008 Pratica n. VE0065622 in atti dal 28/03/2008 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 5826.1/2008)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio **47** Particella **120** Subalterno **6**

Foglio **47** Particella **120** Subalterno **7**

Foglio **47** Particella **120** Subalterno **8**

Foglio **47** Particella **120** Subalterno **9**

Foglio **47** Particella **120** Subalterno **10**

Foglio **47** Particella **120** Subalterno **11**

Foglio **47** Particella **121**



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2024
Ora: 09:17:47
Numero Pratica: T33701/2024
Pag: 3 - Fine

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SAN DONA' DI PIAVE (H823)(VE) Foglio 47 Particella 431

- **1. ROZZINO Carlo (CF RZZCRL61L13H823K)**
nato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il 13/07/1961
☐ dal 28/03/2008 al 27/11/2008
Diritto di: Proprieta' per 3/6 (deriva dall'atto 1)
- **2. ROZZINO Marco (CF RZZMRC69S17H823L)**
nato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il 17/11/1969
☐ dal 28/03/2008 al 27/11/2008
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 1)
- **3. ROZZINO Moreno (CF RZZMRN50M19H823V)**
nato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il 19/08/1950
☐ dal 28/03/2008 al 27/11/2008
Diritto di: Proprieta' per 2/6 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 28/03/2008 Pratica n. VE0065622
in atti dal 28/03/2008 DIVISIONE-DEMOLIZIONE
PARZIALE (n. 5826.1/2008)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SAN DONA' DI PIAVE (H823)(VE) Foglio 47 Particella 434

- **1. ROZZINO Carlo (CF RZZCRL61L13H823K)**
nato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il 13/07/1961
☐ dal 27/11/2008
Diritto di: Proprieta' per 3/6 (deriva dall'atto 2)
- **2. ROZZINO Marco (CF RZZMRC69S17H823L)**
nato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il 17/11/1969
☐ dal 27/11/2008
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 2)
- **3. ROZZINO Moreno (CF RZZMRN50M19H823V)**
nato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il 19/08/1950
☐ dal 27/11/2008
Diritto di: Proprieta' per 2/6 (deriva dall'atto 2)

2. DIVISIONE del 27/11/2008 Pratica n. VE0259439 in
atti dal 27/11/2008 DIVISIONE (n. 27015.1/2008)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) F/1: Area urbana



REPUBBLICA ITALIANA
MINISTERO DELL'INTERNO

CARTA DI IDENTITÀ / IDENTITY CARD
COMUNE DI / MUNICIPALITÀ
JESOLO



COGNOME / SURNAME
ROZZINO
NOME / NAME
CARLO
LUOGO E DATA DI NASCITA
PLACE AND DATE OF BIRTH
SAN DONA DI PIAVE (VE) 13.07.1961
SESSO / SEX
M
STATURA / HEIGHT
170
EMISSIONE / ISSUING
23.09.2025
FIRMA DEL TITOLARE / HOLDER'S SIGNATURE


CITTA' / MUNICIPALITY
NATIONALITÀ
ITA
SCADENZA / EXPIRY
13.07.2035

**403794**

CA31033WT



Stampato il giorno 25/02/2020 da Fiumanò Marco.
Riproduzione cartacea ai sensi del D.Lgs.82/2005 e ss.mm.ii, di originale.

COGNOME E NOME DEL PADRE / FATHER AND MOTHER'S NAME
FATHER AND MOTHER'S NAME

CODICE FISCALE
FISCAL CODE
RZZCRL6L113H823K

INDIRIZZO DI RESIDENZA / RESIDENCE
VIA BAFILE ANDREA, N. 360 JESOLO (VE)

ESTREMI ATTO DI NASCITA
488 p1 SA-1961 027033





C<ITACA31033WT3<<<<<<<<<<<<<<
6107130M3507131ITA<<<<<<<<<<<<8
ROZZINO<<CARLO<<<<<<<<<<<<<<



N=-36500

E=-7700

1 Particella: 146

Comune: (VE) SAN DONA' DI PIAVE
Foglio: 47

Scala originale: 1:1000
Dimensione cornice: 388.000 x 276.000 metri

22-Gen-2024 19:4:38
Protocollo pratica T394097/2024



Elaborato 13.1.1a
Scala 1:5.000

P.I. intero territorio Comunale Zonizzazione - San Donà nord

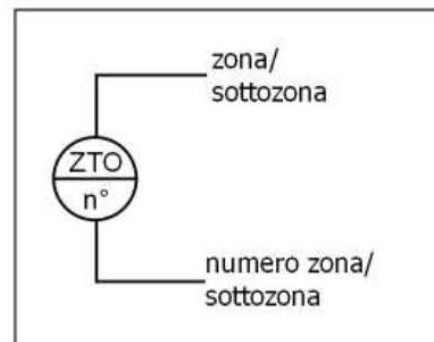
LEGENDA	N.T.O.
---------	--------



SISTEMA INSEDIATIVO

	Zona A1
	Zona A2
	Zona A3
	Zona B1
	Zona B2
	Zona C1
	Zona C2

Zone esterne alle tav. 13.3.1 - 13.3.7
(Zone significative)



Art. 23

Art. 24

Art. 25

Art. 26

Art. 27

Art. 28

Art. 29

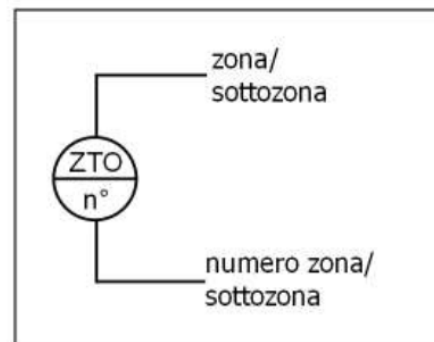
Elaborato 13.1.1a	P.I. intero territorio Comunale Zonizzazione - San Donà nord	
Scala 1:5.000		
LEGENDA		N.T.O.



SISTEMA INSEDIATIVO

	Zona A1
	Zona A2
	Zona A3
	Zona B1
	Zona B2
	Zona C1
	Zona C2

Zone esterne alle tav. 13.3.1 - 13.3.7
(Zone significative)



Art. 23

Art. 24

Art. 25

Art. 26

Art. 27

Art. 28

Art. 29



CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE
CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Decorata con Croce al Merito di Guerra e con Medaglia d'Argento al Valor Militare

Pratica: 2025/PI/001

ADOZIONE DELLA VARIANTE N. 30 AL PIANO DEGLI INTERVENTI
AVVISO DI PUBBLICAZIONE E DEPOSITO

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la deliberazione del Consiglio Comunale n. 72 del 27/11/2025 con cui è stata adottata la **"Variante parziale n. 30 al Piano degli Interventi"**, ai sensi dell'art. 18 Legge Regionale n. 11/2004;

Vista la Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 e ss.mm.ii.;

AVVISA

che la suddetta Variante, completa degli elaborati grafici, è depositata in libera visione per 30 giorni consecutivi, **dal 09/12/2025 al 08/01/2026**, durante gli orari di apertura al pubblico, presso il Settore 4 - Sviluppo urbano, economico e culturale. La documentazione è consultabile anche sul sito internet del Comune alla sezione Amministrazione trasparente - Pianificazione e governo del territorio, al seguente link: <https://sandonadipiave.trasparenza-valutazione-merito.it/web/trasparenza/papca-g/-/papca/display/7883633>

Nei successivi 30 giorni, **dal 09/01/2026 al 07/02/2026** chiunque può presentare osservazioni; le stesse, complete dei relativi allegati tecnici, devono essere indirizzate al Sindaco, in carta semplice.

DISPONE

la pubblicazione del presente avviso all'Albo Pretorio on-line del Comune, sul sito internet www.comune.sandonadipiave.ve.it e nei principali luoghi pubblici.

IL FUNZIONARIO TECNICO
U.O. Pianificazione territoriale – S.U.E.
F.to Arch. Enrico Plumitallo

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi e con gli effetti degli artt. 21 e 22 del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.

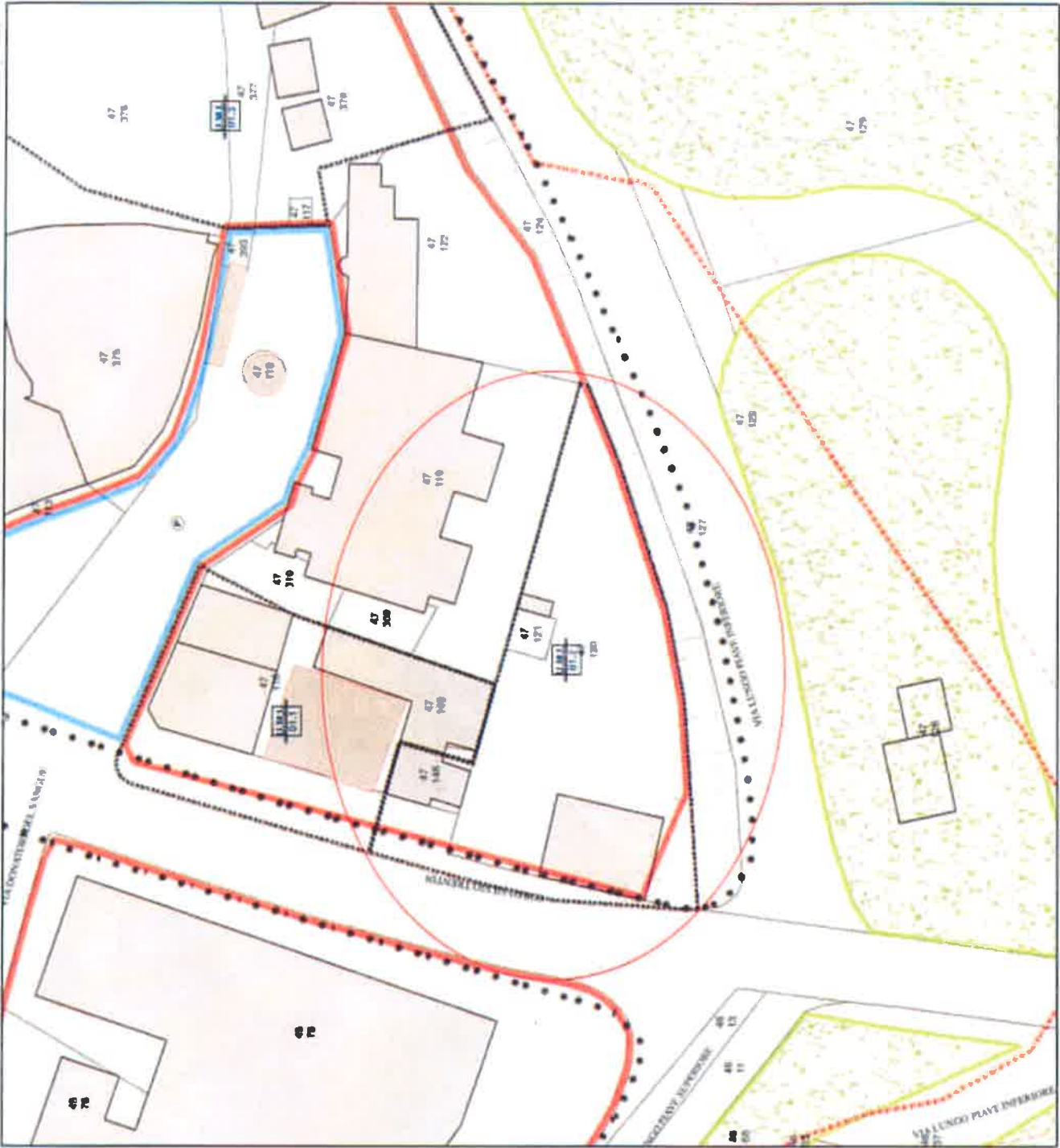
Settore 4 - Sviluppo Urbano, Economico e Culturale
Pianificazione Urbana e Territoriale
Piazza Indipendenza, 13 - 30027 San Donà di Piave (VE)
www.comune.sandonadipiave.ve.it tel: 0421 5901 mail: protocollo@sandonadipiave.net
PEC: protocollo.comune.sandonadipiave.ve@pecveneto.it

DOC. 24

**PRIMA VARIANTE AL
PIANO DEGLI INTERVENTI (P.I.)**
Piano Regolatore Comunale (Legge Regionale 11/2004)

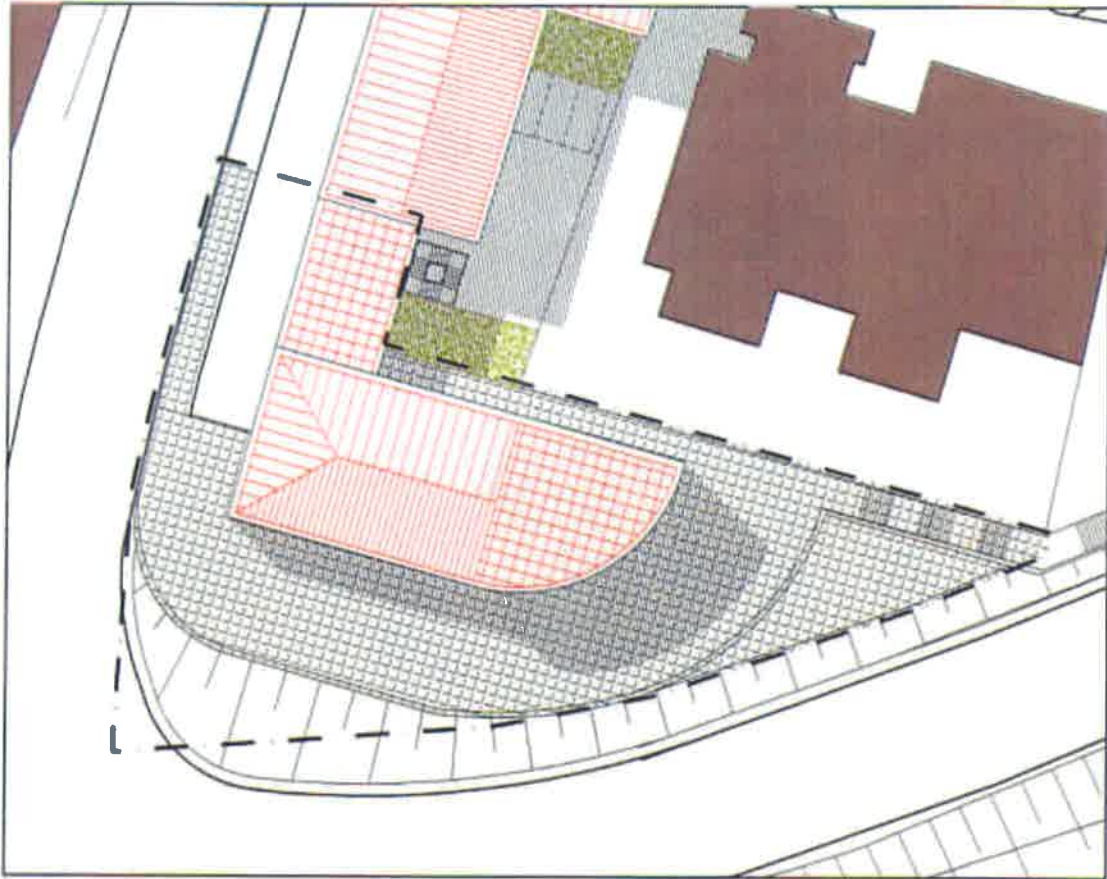
**SCHEDA URBANISTICA
N. 01_2**

ESTRATTO F.L. INQUADRAMENTO



U.M.I. STATO DI FATTO

SCHEDA URBANISTICA N. 01_2

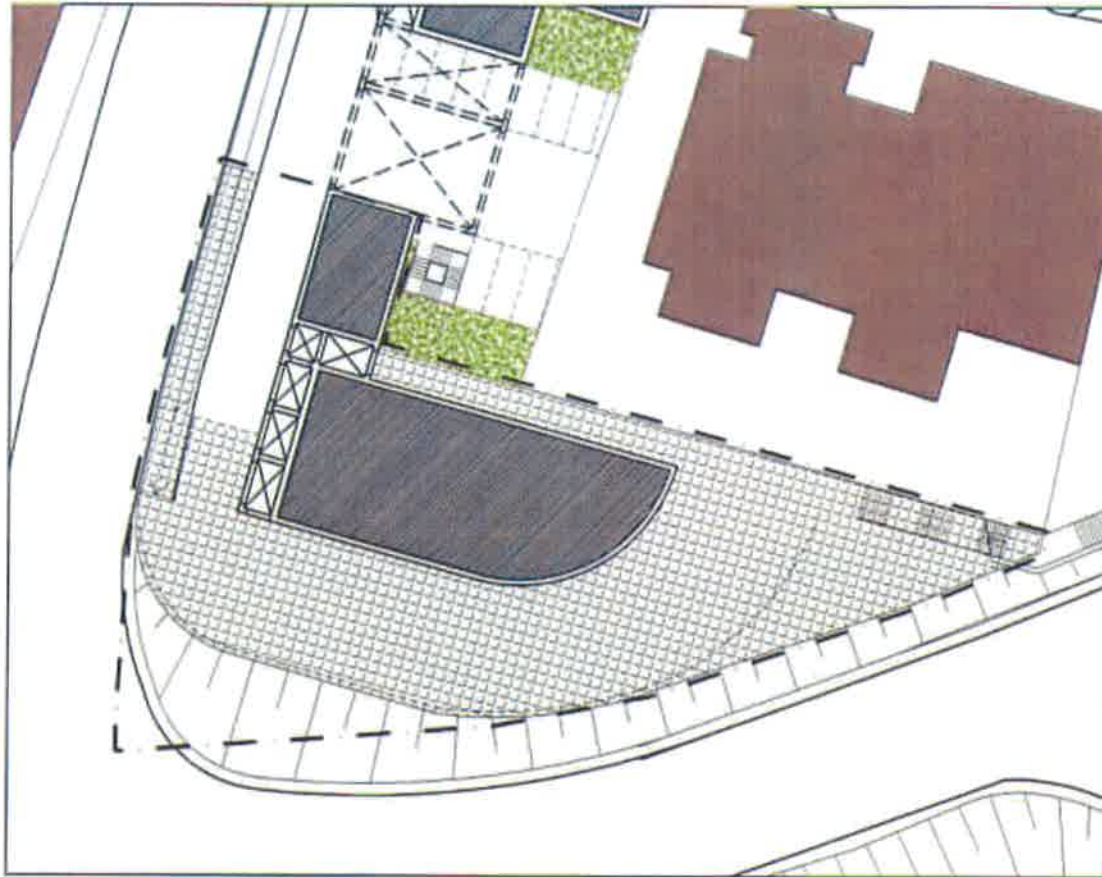


Scala 1:500

SCHEMA ILLUSTRATIVO

U.M.I. - STATO DI FATTO

SCHEDA URBANISTICA N. 01_2



Scala 1:500

LEGENDA

Perimetro unita' minima d'intervento



Edificio esistente

Nuova costruzione (dem.-ricostr.)

Portici o passaggi obbligatori

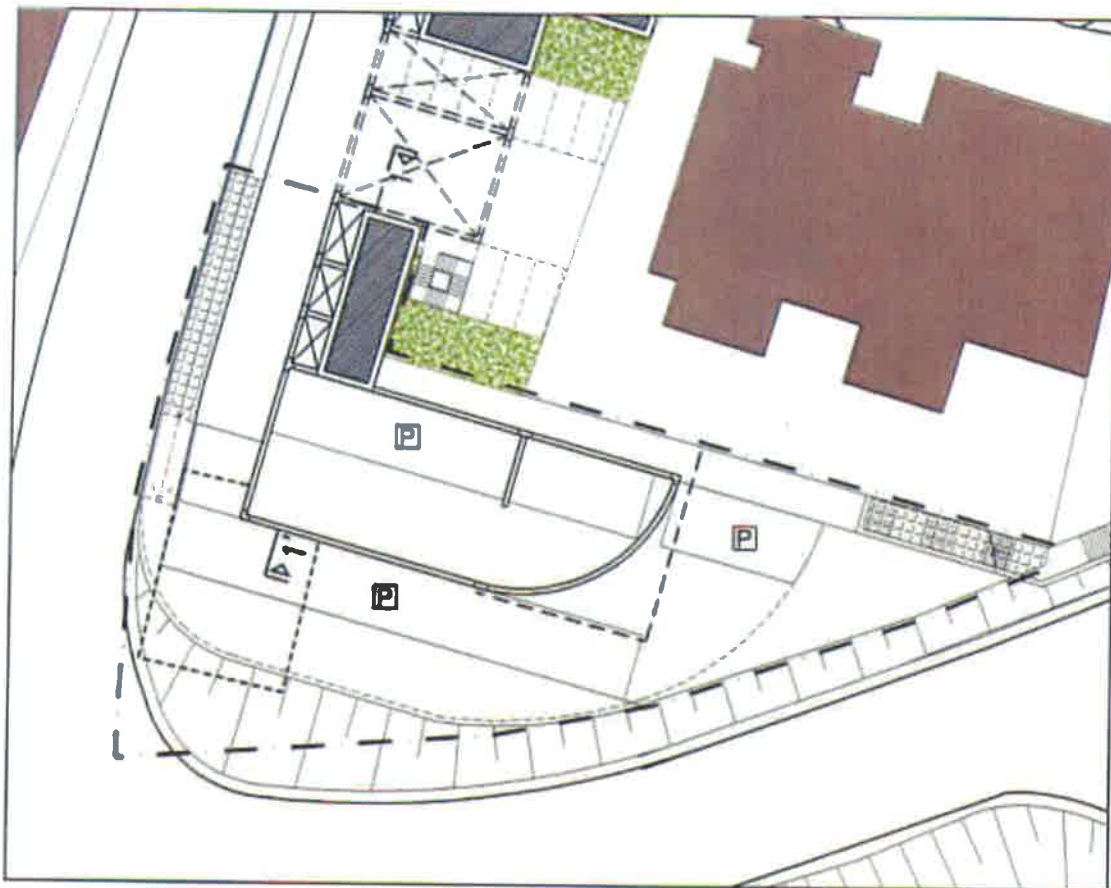


Area pubblica o ad uso pubblico

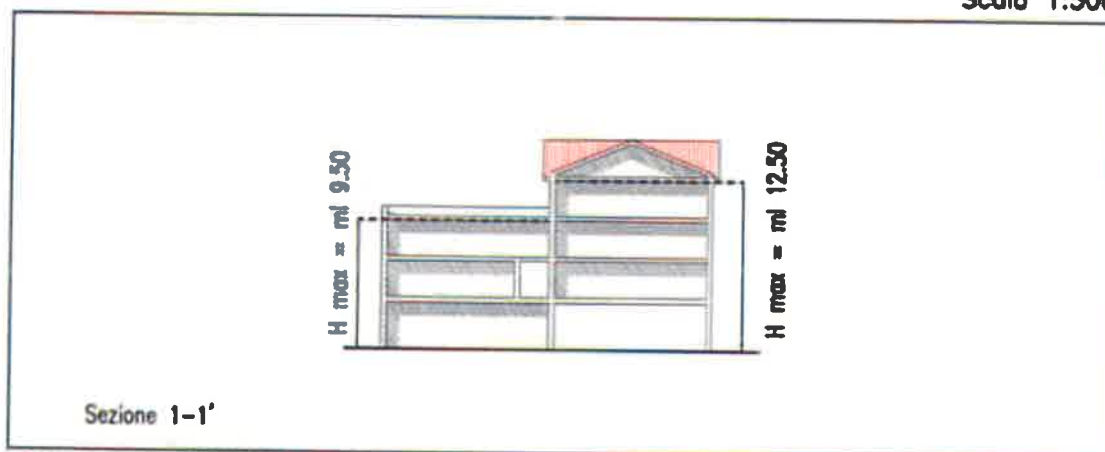
SCHEMA NORMATIVO
piano primo

U.M.I. - STATO DI FATTO

SCHEDA URBANISTICA N. 01_2



Scala 1:500



SCHEMA NORMATIVO—piano terra

Scala 1:500

LEGENDA

Perimetro unita' minima d'intervento

Edificio esistente

Nuova costruzione (dem.-ricostr.)

Edificio da demolire

Area pubblica o ad uso pubblico



Perimetro di massimo inviluppo

Area a verde privato

Portici o passaggi obbligatori

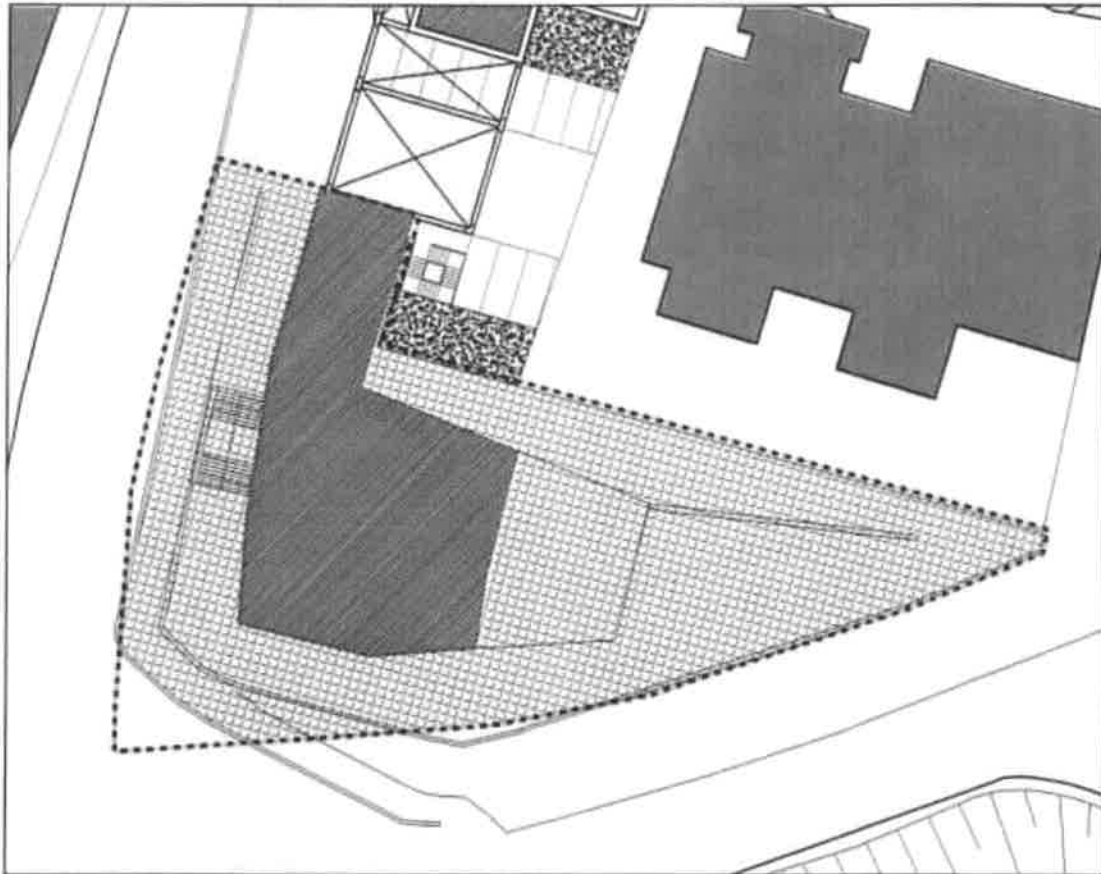
Parcheggio

Sezione



U.M.I. - VARIANTE

SCHEDA URBANISTICA N. 01_2



Scala 1:500

LEGENDA

Perimetro unito' minima d'intervento



Edificio esistente



Nuova costruzione (dem.-ricostr.)



Portici o passaggi obbligatori



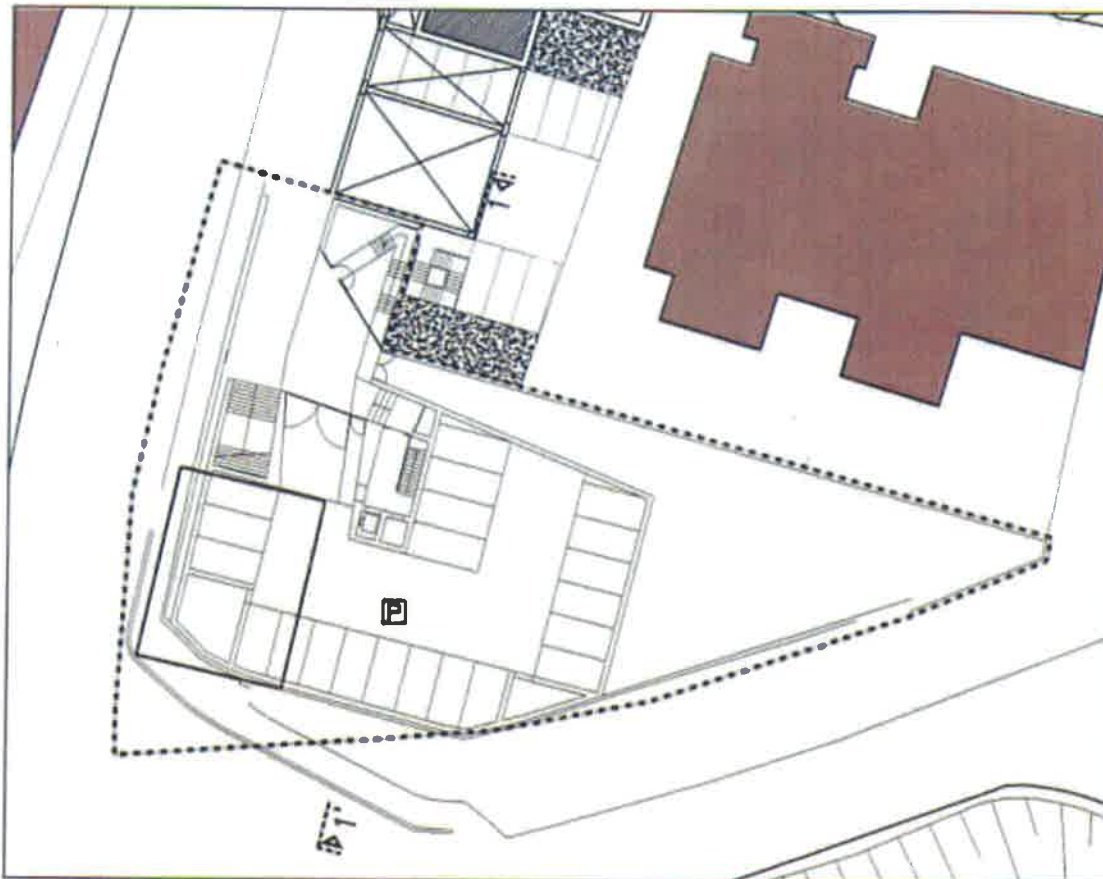
Area pubblica o ad uso pubblico



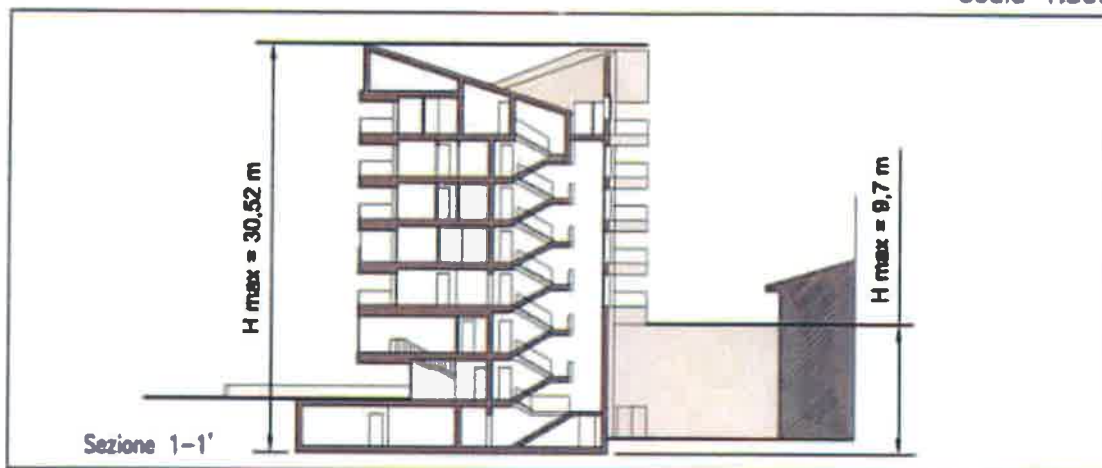
SCHEMA NORMATIVO
piano primo

U.M.I. - VARIANTE

SCHEDA URBANISTICA N. 01_2



Scala 1:500



SCHEMA NORMATIVO—piano terra

Scala 1:500

LEGENDA

Perimetro unità minima d'intervento

Edificio esistente

Nuova costruzione (dem.-ricostr.)

Edificio da demolire

Area pubblica o ad uso pubblico



Perimetro di massimo inviluppo

Area a verde privato

Portici o passaggi obbligatori

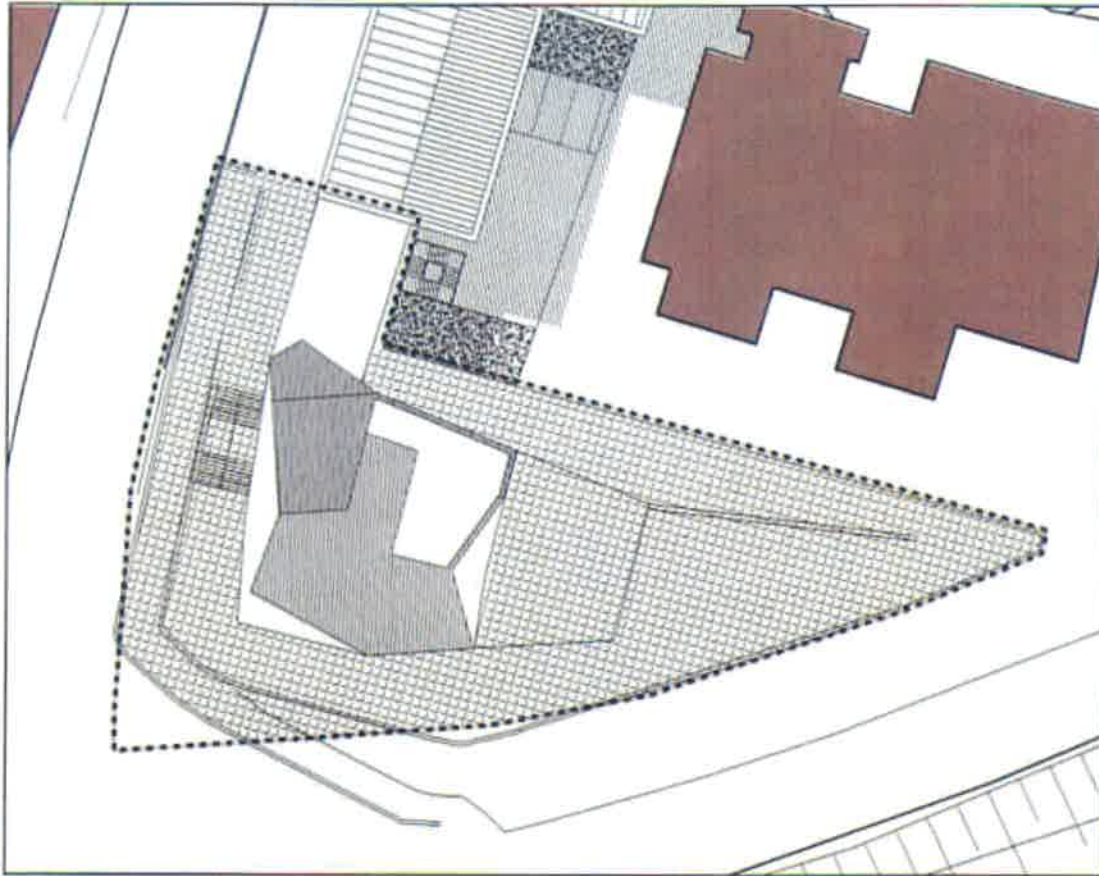
Parcheggio

Sezione



U.M.I - VARIANTE

SCHEMA URBANISTICA N. 01_2



Scala 1:500

SCHEMA ILLUSTRATIVO

TAB. 2 Dimensionamento delle schede urbanistiche nel centro urbano di San Donà di Piave

Parametri indicativi				Parametri descrittivi			
Ambito tematico	Scheda	Superficie territoriale	Superficie fondiaria	Superficie stradale	Superficie pubblica o ad uso pubblico	Superficie a parcheggio pubblico	Superficie netta di pavimento massima
1	2	1.520	434	-	1.086	-	1.013



RELAZIONE TECNICA ALLEGATA ALL' ISTANZA DI VARIANTE RICHIEDENTE SIG. CARLO ROZZINO

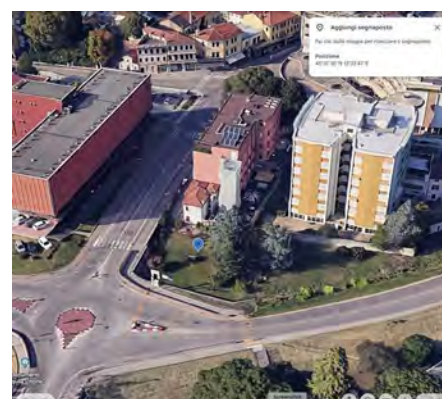
DATI:

Cliente	Sig. Carlo Rozzino	C.F.:RZZCRL61L13H823K	
Perito incaricato	Architetto Giacomo Grandolfo		
Data conferimento incarico	Nov. 2024		

LOCALIZZAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI VALUTAZIONE

Provincia	Venezia	Comune	San Donà di Piave
Frazione, Località		Codice Avviamento Postale	30027
Via/Piazza/ Civ.	Corso S. Trentin -Angolo Via Piave Inferiore	Coordinate	45°37'40"N 12°33'50"E

SINTESI DELLA VALUTAZIONE:



Descrizione sommaria

Trattasi di un'area edificabile posizionata all'ingresso del centro cittadino che, per chi arriva da Venezia e, attraversato il Ponte sul Fiume Piave, si colloca sul lato dx del Corso Principale. Risultando l'area posizionata sul lato Sx da una costruzione moderna (mostra del mobilificio Bergamin), su più piano colto "Caratterizzata" (edificio rivestito di pannelli ciechi di colore rosso) ed essendo libera da costruzioni, rappresenta e, in futuro, meglio potrà rappresentare una vera propria "porta di ingresso" della città



DESCRIZIONE DEL COMPENDIO

Localizzazione	Centro Storico – Distretto del Commercio
	Zona B2
Ubicazione rispetto al centro abitativo	A pochi passi dal Municipio e dal Duomo
Principali punti di interesse	Il Centro Storico con i suoi servizi. In zona golenale, da cui si può raggiungere facilmente a piedi l'area, è presente un ampio parcheggio ad uso pubblico e il punto di accesso al "Parco Fluviale" e ai percorsi ciclabili attrezzati in area golenale
Eventuali fonti di inquinamento	Nessuna
Mezzi pubblici raggiungibili in 5-10 minuti a piedi dall'immobile	Fermata Autobus a metri. La stazione dell'azienda di Trasporti ATVO è facilmente raggiungibile a piedi in pochi minuti
Destinazione urbanistica della zona	L'Area ricade all'interno del Centro Storico ed è attualmente classificata Zona B2. Ai sensi dell'Art.27 delle NTA vigenti, "nelle zone B2 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, ampliamento secondo le disposizioni di cui all'art. 6 e 7 della L.R. 14/2019, nel rispetto della seguente disciplina di zona: Indice di copertura max = 40%; Sup. del lotto minima = mq 600; Altezza massima dei fabbricati = ml 12,50, ma comunque, ai fini del rispetto dell'art.8 del D.M. 1444/1968, l'altezza non potrà essere superiore all'altezza degli edifici preesistenti circostanti, intendendo per altezza degli edifici Circostanti l'altezza dell'edificio più alto posto entro il raggio di 100 ml; Raggio minimo (rispetto a edificio di altra proprietà) = ml.6,00; Distanza tra pareti Finestate e pareti di edifici antistanti = ml.10; Distanza minima dai confini del lotto = ml.5,00



IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Immobile così censito presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio **Provinciale** del Territorio di : **Venezia**

CATASTO FABBRICATI

COMUNE DI SAN Donà di Piave (H823) VE

Catasto Fabbricati

N.	DATI IDENTIFICATIVI				CLASSAMENTO								ALTRO	
	Sez. Urb.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Cat.	Cl.	Cons.		Sup. Cat. (mq)	Rendita (€)	Indirizzo	Altro
									mq	Vani				
1	A	47	434				F/1°				1151		Corso S. Trentin P.T	
2	A	47	432				F/1°				175		""	
3	A	47	435				F/1°				4		""	
4	A	47	121	1	1		C2	1			28	15,91	""	

Categoria catastale F/1:

La categoria catastale F1 identifica l'area urbana, ossia una superficie di corte senza fabbricati che possiede una spiccata valenza urbana e non può essere considerata come terreno agricolo. L'attuale intestazione delle particelle sopra elencate è la seguente: 1) Rozzino Carlo (CF: RZZCRL61L13H823K9; 2) Rozzino Marco (CF: RZZMRC69S17H823L); Rozzino Moreno (CF: RZZMRN50M19H823V).

COMUNE DI San Donà di Piave (H(23) VE

Catasto terreni

CATASTO TERRENI

N.	DATI IDENTIFICATIVI				CLASSAMENTO							ALTRO		
	Sez. Urb.	Fg.	Part.	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Cat.	Cl.	Cons		Sup. Cat. (mq)	Rendita (€)	Indirizzo	Altro
									mq	Va ni				
1	A	47	121				Ente Urbano				25	R.D.= 0,00		

Come appare nelle allegate Visure Catastali il fabbricato identificato al mappale 121, ad oggi, risulta demolito dal Comune in attuazione al Verbale di Accordo Bonario Rep.2578 del Comune sottoscritto separatamente dai soggetti della comunione in data 3 e 5 luglio 2007, raggiunto nell'ambito della procedura di esproprio dello stesso ente nell'ambito del "Progetto di sistemazione dell'incrocio tra Corso S. Trentin, Via Lungo Piave Superiore e Via Lungo Piave Inferiore".



Identificazione e descrizione dell'Area

L'area e i relativi fabbricati tenuto conto anche dell'attuale mappale 121 sub.1 (fabbricato in origine realizzato in muratura. Il manufatto ora insistente sulla particella, di tipo precario, non gode di alcun titolo edilizio e dopo la demolizione, eseguita a cura del Comune, è di fatto un prefabbricato abusivo da rimuovere privo di qualsiasi valore) ora integralmente demoliti (vedasi allegate visure gli immobili soppressi in origine identificati al Foglio n.47, particella 120, subb.6,7,8,9,10 e 11, oltre alla particella121) è ubicata all'interno del centro urbano del Comune di San Donà di Piave e , più precisamente, il lotto si posiziona ad angolo fra Corso Silvio Trentin e via Lungo Piave inferiore in prossimità del Ponte della Vittoria che con la Statale 14 (trattasi della viabilità statale che funge anche da collegamento intra-urbano tra San Donà di Piave e il Comune di Musile di Piave collocato in Dx Piave). L'Area risulta delimitata, in parte, da una recinzione composta da zoccolo in e.a. paletti e rete metallica (in prossimità con fabbricati di altre proprietà) dall'altra e, più precisamente verso via Lungo Piave Inferiore (strada sopraelevata) , di fatto dall'argine in sinistra orografica del Fiume Piave. Ad Ovest, l'area risulta delimitata dalla rampa in salita del Corso Silvio Trentin che raccorda la quota di ingresso al Ponte della Vittoria al corso principale e alla Piazza del Municipio (per questa differenza altimetrica la discesa dal Ponte della Vittoria al centro abitato, è delimitata da un parapetto in calcestruzzo in C.A. e da un muretto più interno rivestito in mattoni pieni a faccia vista). L'accesso all'area, avviene da una stradina asfaltata che costeggia la rampa rimanendo sotto quota e delimitata ad Ovest dal citato muro di sostegno della rampa.

All'interno dell'area come sopra individuata originariamente insisteva un fabbricato principale (Il soppresso mappale 120, composto da tre piani fuori terra (mappale 120 subb. 6,7,8,9,10 e 119) oltre ad un separato manufatto minore, identificato con il mappale 121 sub1 (C2). Il Fabbricato principale venne demolito a cura e spese del Comune in attuazione del verbale di Accordo Bonario, non ancora perfezionatosi (*allo stato, non è ancora stata perfezionata la cessione gratuita al Comune delle Aree in origine oggetto di procedura di esproprio, seppur le are siano già state occupate e utilizzate per la modifica della viabilità*) rep. 2578 del 3-5 luglio 2007 avente ad oggetto l'avviata procedura di esproprio nell'ambito del "Progetto di Sistemazione dell'incrocio tra Corso s. Trentin, Via Lungo Argine Superiore e Inferiore". In virtù del suddetto accordo i soggetti della comunione si sono obbligati a cedere gratuitamente parte dell'area al Comune. In cambio il Comune di San Donà si era impegnato, oltre a demolire i fabbricati sopra descritti (allora identificati catastalmente al "Foglio 47, mappali 120 sub.7, sub 8 + 121, 120 sub.9, 120 sub.11"), a garantire **"a favore dei signori Rozzino il diritto di ricostruzione di pari volumetria all'interno dell'area di loro proprietà"** e **"provvedere a propria cura e spese al frazionamento dell'area interessata all'intervento"**. In relazione all'impegno ad eseguire le "Demolizioni" (Tipo Mappale n.441882 di data 28.02.2008) e il "Frazionamento" (Prot.54018 del 12.03.2008) dell'area si da atto che l'Ente Locale ha adempiuto agli obblighi assunti, allo stato, come comprovato dal Certificato di Destinazione Urbanistica qui di seguito riportato.





SITUAZIONE CATASTALE ANTE DEMOLIZIONI E FRAZIONAMENTO DELL'AREA

Data presentazione:03/12/1999 - Data: 19/01/2016 - n. T34127 - Richiedente: Telematico

allegato 10

MODULARIO
F. - Catasto - 431



MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

Mod. EP/1 CEU

Ufficio del Territorio / Ufficio Tecnico Erariale

di **VENEZIA**

ELABORATO PLANIMETRICO

Pag. n. 1 di 3

Ubicazione e riferimenti catastali dell'immobile

Comune di SAN DONÀ DI PIAVE

C.T. Sez. Fgl. 47 Mapp. 120 121

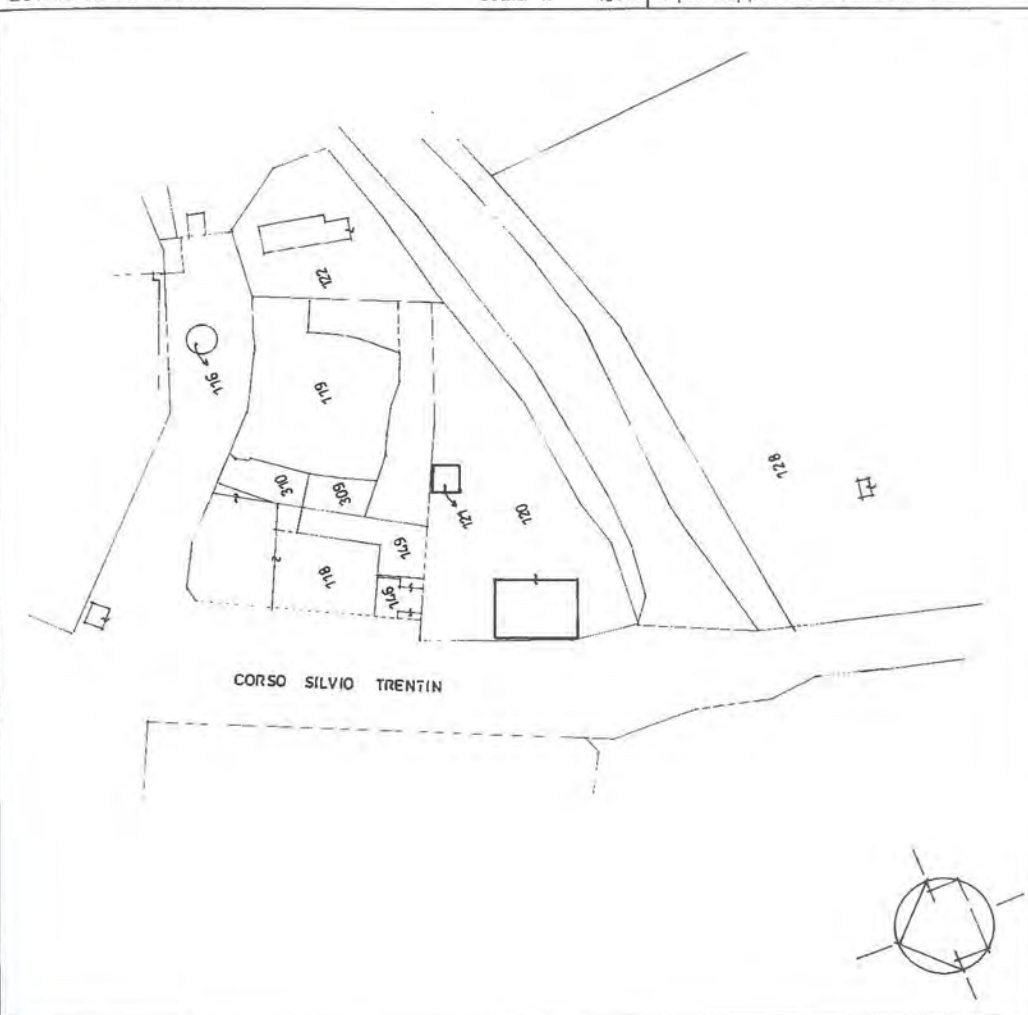
Via/piazza CORSO SILVIO TRENTIN n. 2-4

C.E.U. Sez. Fgl. 47 Mapp. 120

ESTRATTO DI MAPPA

scala 1: 1000

Tipo mappale n. del 121



Riservato all'Ufficio

L'operatore

IL TECNICO

Protocollo 102946192

30.11.1999

data

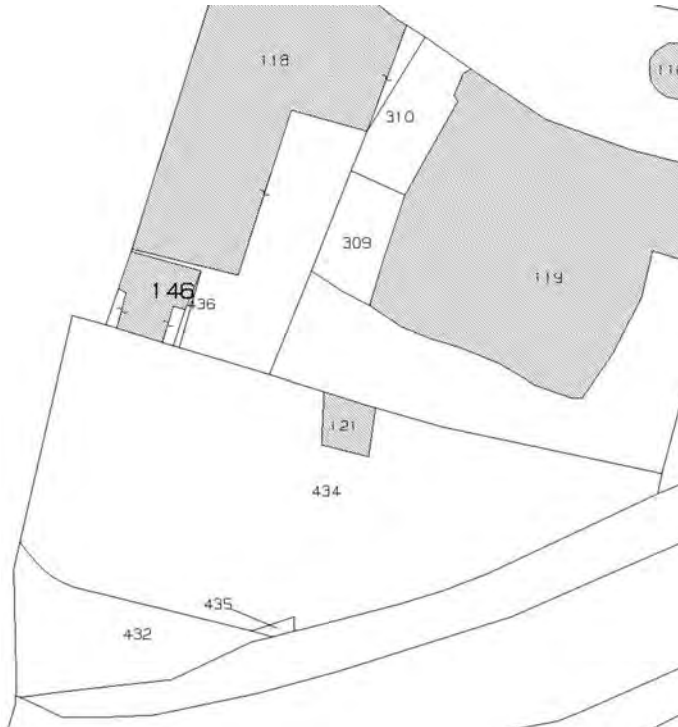
Ultima planimetria in atti
Sostituisce il precedente mod. EP/1 prot.

Data presentazione: 03/12/1999 - Data: 19/01/2016 - n. T34127 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 3 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non richiesto



SITUAZIONE CATASTALE VIGENTE, POST DEMOLIZIONI E FRAZIONAMENTO



INDIVIDUAZIONE DELL'AREA OGGETTO DI ISTANZA AL NETTO DELLE PORZIONI DA CEDERE AL COMUNE



Porzione di area
oggetto di istanza di
Variante



Porzione di area
oggetto di cessione
gratuita al Comune

ATTUALE DESTINAZIONE URBANISTICA

Come da Certificato di destinazione Urbanistica allegato le aree della Comunione , non oggetto di obbligo di Cessione Gratuita al Comune, sono classificate dal P.I. vigente come Zona B2.

Non è prevista, in quanto stralciata, una specifica U.M.I. , ne una scheda con previsioni e norme proprie specifiche di Piano Particolareggiato di Comparto, come la particolarità del lotto, la presenza di vari vincoli (fascia di rispetto e di servitù relativa al Fiume Piave; “Ambito Naturalistico di livello regionale ai sensi dell’art.19 delle N.d.A del PTRC”; Vincoli e limiti alla edificazione fissati dalla Carta della Pericolosità Idraulica P1 e della carta del Rischio Idraulico R2 del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni adottato in e attualmente in regime di salvaguardia; Impossibilità di edificare a confine con il mappale 146 per la presenza di una parete finestrata a confine; limiti all’accesso; ecc..) RICHIEDEREBBE per poter utilmente, sviluppare in altezza la limitata cubatura assentibile dalla mera zonizzazione di Piano.

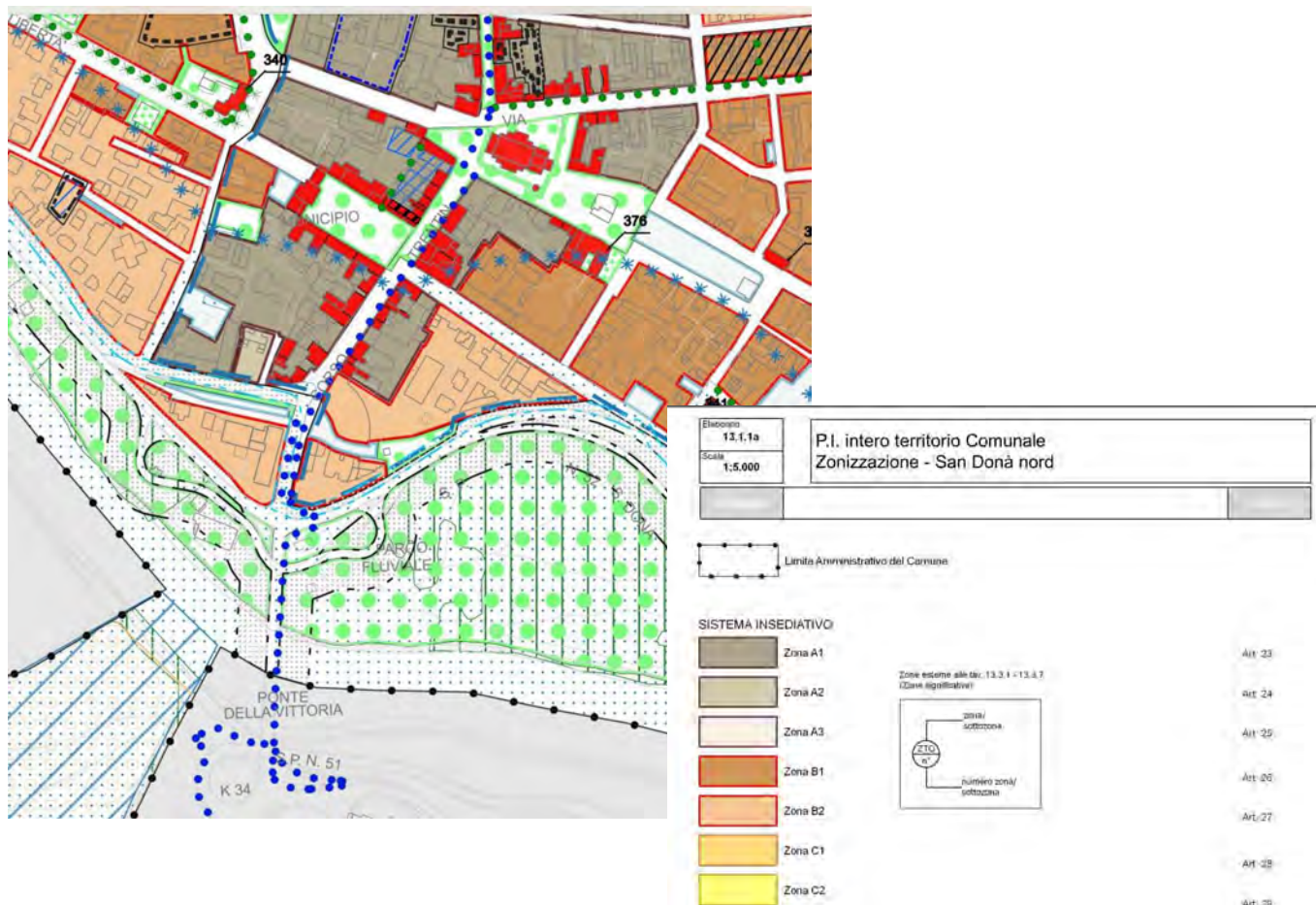
ESTRATTO DELLE NTO

Ai sensi dell'Art.27 delle NTA vigenti, "nelle zone B2 sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, ampliamento secondo le disposizioni di cui all'art. 6 e 7 della L.R. 14/2019, nel rispetto della seguente disciplina di zona: **Indice di copertura max = 40%**; Sup. del lotto minima = mq 600; Altezza massima dei fabbricati = ml 12,50, ma comunque, ai fini del rispetto dell'art.8 del D.M. 1444/1968, l'altezza non potrà essere superiore all'altezza degli edifici preesistenti circostanti, intendendo per altezza degli edifici Circostanti l'altezza dell'edificio più alto posto entro il raggio di 100 ml;

Raggio minimo (rispetto a edificio di altra proprietà) = ml.6,00;

Distanza tra pareti Finestate e pareti di edifici antistanti = ml.10;

Distanza minima dai confini del lotto = ml.5,00





BREVE DESCRIZIONE DELLA RICHIESTA

PREMESSA di carattere generale e breve cronistoria utile a comprendere il contesto su cui si fonda la presente istanza di Variante puntuale al P.I. per l'area in oggetto.

Breve cronistoria:

L'area in comproprietà dei signori Carlo, Marco e Moreno Razzino, già oggetto dell'UMI n. 1.2 sulla base del PRG **allora vigente**, è stata interessata dalla sistemazione e dall'allargamento della viabilità in prossimità del Ponte della Vittoria.

L'opera è stata eseguita dalla pubblica amministrazione nel 2007/2009 (giusto avvio della procedura di esproprio fino alla deliberazione municipale n. 100/07 del 4.4.07 di approvazione del progetto definitivo comportante la dichiarazione di pubblica utilità disponeva che il decreto di espropriazione intervenisse entro 5 anni - termine prorogato con deliberazione municipale n. 62 del 5.4.12 sino al 31.1.13) a seguito della sottoscrizione di un "Accordo Bonario" in data 03.07.2007 (preceduto da un primo "Verbale di Accordo Bonario" di data 02.11.2005 – atto non perfezionatosi in quanto non approvato dal Consiglio Comunale).

Con il sopra richiamato "Accordo Bonario" di data 03.07.2007 le parti hanno fissato i reciproci obblighi e concessioni. Mentre, da un lato, i proprietari dell'immobile si impegnavano formalmente a cedere gratuitamente al Comune il sedime dell'area necessaria per l'esecuzione dei lavori, dall'altro, la P.A. si obbligava ad intervenire con la demolizione di un loro edificio, obbligandosi, "in cambio della cessione gratuita .. dell'area necessaria alla realizzazione dell'intervento e dell'utilizzo gratuito dell'area non interessata dai lavori" a garantire "in favore dei signori Rozzino il diritto di ricostruzione di pari volumetria all'interno dell'area di loro proprietà".

Successivamente In data 21 aprile 2011 venne presentata dalla proprietà una proposta progettuale con "richiesta di parere preventivo all'edificazione dell'area di proprietà come previsto dal vigente P.R.G.". Successivamente, con richiesta di permesso a costruire di data 11.12.2012 il sig. Carlo Rozzino, anche in rappresentanza dei signori Moreno e Marco, chiedeva di poter attuare l'intervento.

In data 29.11.2013, lo stesso sig. Carlo Rozzino presentava richiesta di variante al piano degli interventi relativamente all'immobile in comunione, con la previsione di una maggiore altezza tale da consentire lo sfruttamento di tutta la cubatura disponibile.

Con nota prot. 27538 del 8.8.2014, il Comune comunicava che con delibera del Consiglio comunale n. 52 del 3.7.2014 era stata approvata la l' variante al Piano degli Interventi e che l'efficacia delle variazioni in essa previste aveva decorrenza dal 31 luglio 2014.

La variante approvata manteneva la stessa edificabilità sollevando la ditta dalla realizzazione delle opere già eseguite dal Comune e, **attraverso una maggiore altezza consentiva la piena realizzazione della volumetria (prima non possibile).**

Con la Prima Variante al Piano degli Interventi (vedasi scheda Urbanistica N.01_2 qui allegata) pertanto, anche in adempimento alla obbligazione assunta dall'Ente Locale, veniva riconosciuta all'area in questione (porzione residua post cessione aree oggetto di esproprio) una edificabilità, data dalla (allora) superficie netta di pavimento pari a 1.013 mq su una superficie territoriale di 1.520 mq.

La suddetta scheda UMI 01_2, prevedeva altresì la demolizione del rudere esistente, la cessione del terreno per l'allargamento della strada e la realizzazione della strada stessa. Opere che erano (nel frattempo) già state poste in essere dal Comune a cura e spese dello stesso Ente Locale in adempimento al citato Accordo Bonario.

Un tanto si desume anche dalla comunicazione dello stesso Ente Locale protocollo n.0038192/2017 del 17.08.2017 (indirizzata all'Avv.to Bortoletto intervenuta per conto del signor Carlo Rozzino), che recita : "il diritto di ricostruzione di pari volumetria è sempre stato riconosciuto negli atti posti in essere dal Comune a far data dal 3 luglio 2007 " e, in conclusione delle medesima comunicazione, che così recita : "In mancanza, si dovranno ritenere superati anche da parte del Comune detti impegni, **compreso il riconoscimento di qualsiasi capacità edificatoria ulteriore sull'area in proprietà**, oltre a dover essere rimborsata la somma sostenuta dal Comune per la realizzazione delle opere di competenza dei privati ".

Tale riconoscimento (il "**riconoscimento di qualsiasi capacità edificatoria ulteriore sull'area in proprietà**") avveniva , si reputa, anche a titolo di indennità sostitutiva (a quella di esproprio che non era garantita dal diritto a conservare una cubatura esistente. L'eventuale demolizione a seguito di esproprio con procedura ordinaria avrebbe comunque comportato un indennizzo calcolato sul valore dell'edificio da demolire) in applicazione del principio di cui all'art. 37 LR 23.4.04 n. 11 in forza del quale è consentito riconoscere il cosiddetto credito edilizio disciplinato dall'art. 36 della stessa legge a fronte della sottoposizione di un vincolo preordinato all'esproprio ovvero dell'esproprio stesso

Per ragioni non note al signor Carlo Rozzino, come da allegato certificato di destinazione urbanistica, allo stato attuale, in pendenza della sottoscrizione avanti al Notaio dell'atto di cessione gratuita delle aree oggetto di procedura di esproprio e "accordo bonario", la citata UMI 01_2 non risulta più vigente e l'area di proprietà (comproprietà) dell'Istante, avente una superficie fondiaria di 1.176 mq (solo ambito oggetto della procedura di esproprio e dell' "accordo bonario"), ridotta della superficie espropriata/occupata (160,0 mq, circa).

Tale area, a seguito della intervenuta demolizione del fabbricato preesiste a cura del Comune è attualmente priva della possibilità di una autonoma valorizzazione del compendio in virtù della mera applicazione della Legge Regionale Veneto 2050 (Legge Regionale n.14 del 04.04.2019).

La stessa ha attualmente una potenzialità edificatoria corrispondente a quanto previsto dalle NTA per le Zone B.2 (indice di zona pari a 0,6 mq/mq; sup coperta pari al 40%; altezza come da D.M. 1444/1968; densità massima in conformità all'art.7 del DM 1444/1968), oltre ai vincoli determinati dal rispetto dei 10 mt dall'ungchia dell'argine (prescrizione genio civile) e della distanza di 10 mt tra pareti finestrate da altro immobile posto a confine.

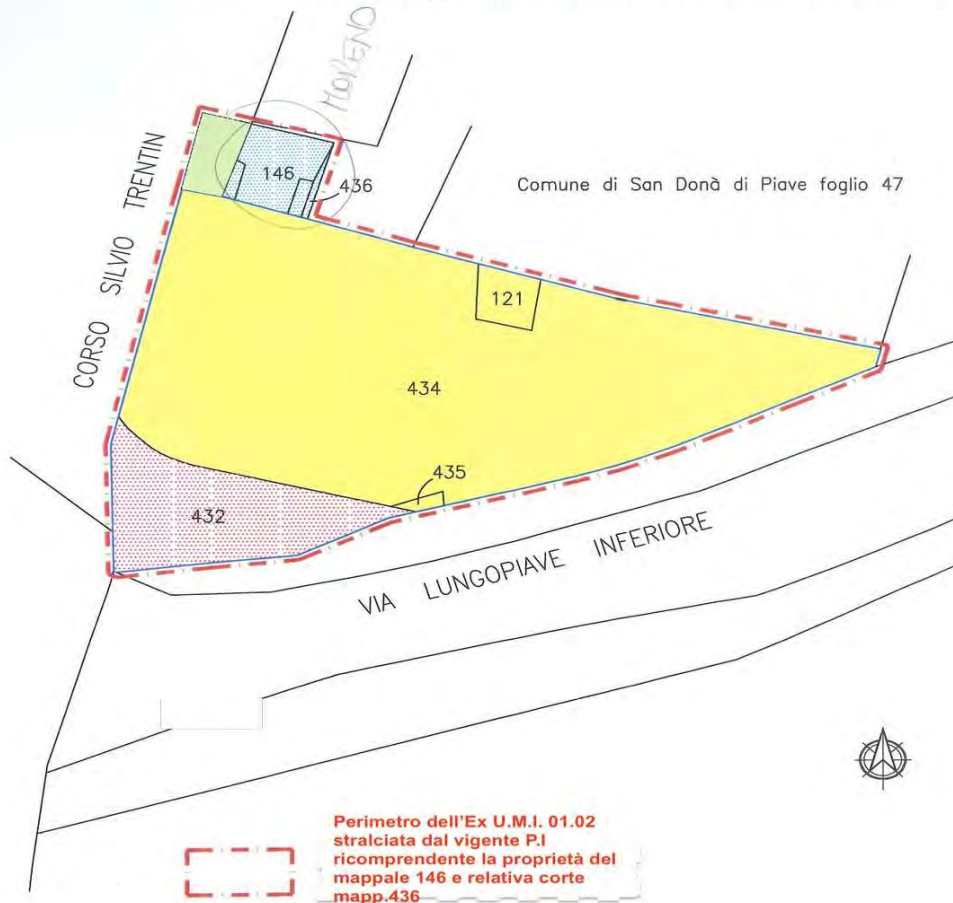
ISTANZA CON RICHIESTA DI APPROVAZIONE DI VARIANTE PUNTUALE

Tutto ciò premesso, il signor Carlo Rozzino, per se e per gli altri aventi causa/comproprietari dell'area , fa Istanza affinché, con l'accoglimento della presente richiesta di variante puntuale, come da allegata scheda UMI proposta in adozione, si possano creare le condizioni per arrivare al perfezionamento della procedura di esproprio, da concludersi con la sottoscrizione dell'atto notarile di cessione delle aree.

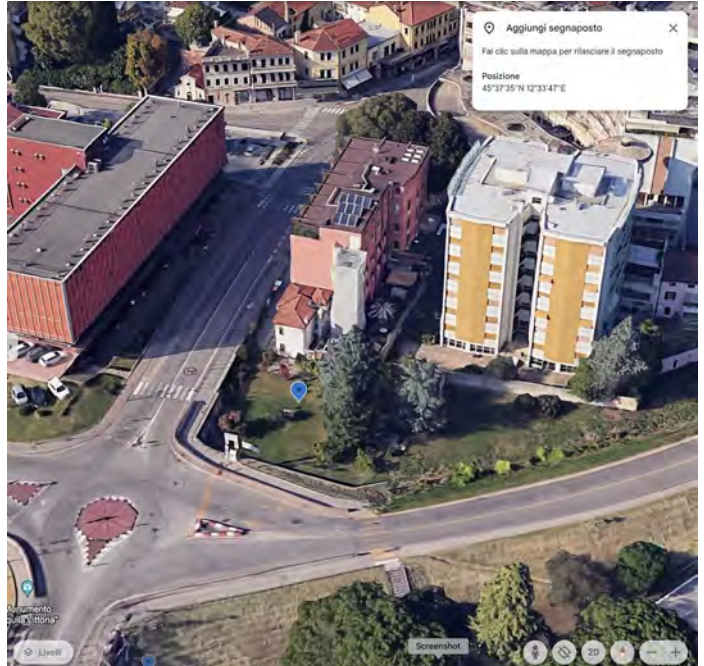
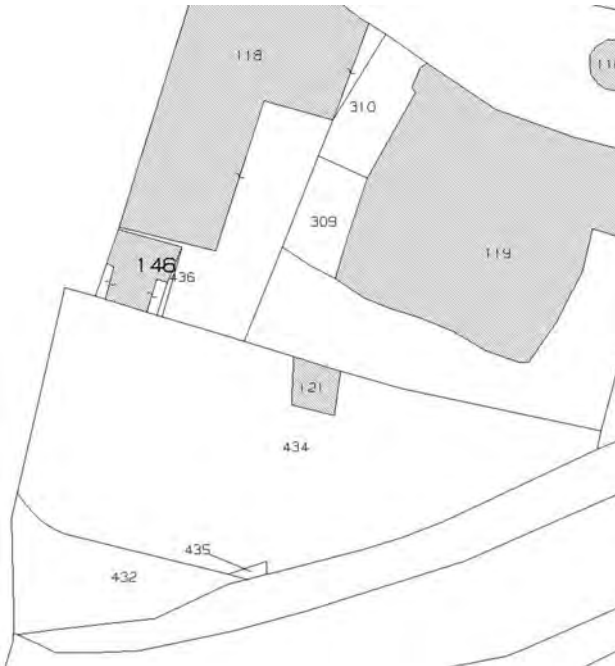


allegato 13

PLANIMETRIA CATASTALE ESPLICATIVA 1:500



- Perimetro dell'Ex U.M.I. 01.02 stralciata dal vigente P.I. ricomprendente la proprietà del mappale 146 e relativa corte mapp.436**
- Prop. Comune di San Donà di P.
mq. 30
 - Prop. Rozzino Moreno (1/1)
mq. 59
 - Prop. Rozzino Carlo (3/6), Marco (1/6) e Moreno (2/6)
mq. 1180
 - Prop. Rozzino Carlo (3/6), Marco (1/6) e Moreno (2/6)
mq. 175 da cedere gratuitamente al Comune di San Donà di P.



San Donà di Piave li 11.11.2024

Il Perito Estimatore
 Architetto Giacomo Grandolfo





CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE
CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Decorata con Croce al Merito di Guerra e con Medaglia d'Argento al Valor Militare

Codice pratica: 2023/CDU/059

SUAP: RZZCRL61L13H823K-20032023-1454

San Donà di Piave, 07/04/2023

Imposta di Bollo assolta in data 20/03/2023
Identificativo n. 01220533004572

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

A norma e per gli effetti dell'art. 107 del D.Lgs. n° 267 del 18.08.2000
Ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.P.R. n° 380 del 06.06.2001

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

VISTA la richiesta acquisita in data **29/03/2023** al prot. n. **16179/2023** - pratica SUAP n. **RZZCRL61L13H823K-20032023-1454** della ditta **ROZZINO CARLO** con sede in **JESOLO (VE)**, tramite il tecnico incaricato Geom. **MATTIUZZO ANTONY** (pec: antony.mattiuzzo@geopec.it);

VISTO l'estratto mappa allegato al presente certificato;

ATTESO:

- che il Comune di San Donà di Piave è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato con Conferenza dei servizi decisoria in data 03/05/2013, la cui delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 51 del 03/05/2013 è stata pubblicata sul BUR n. 42 del 17/05/2013;
- che per effetto dell'approvazione del PAT il Piano Regolatore Generale (approvato con D.G.R. n° 3333/1977) e oggetto di Variante Generale (approvata con D.G.R. n° 3682/05 e con D.G.R. n° 261/07) ha assunto valore di Piano degli Interventi;
- che detto Piano degli Interventi è stato oggetto di successive varianti;
- che la Variante Generale n. 24 al Piano degli Interventi, approvata con D.C.C. n. 78 del 05/10/2022 ed efficace a far data dal 23/12/2022, assume valore di Piano degli Interventi vigente;

CERTIFICA

che l'area censita catastalmente al **Foglio 47 Mappale 121-432-434-435** ed evidenziata nell'allegato estratto mappa:

1) nel Piano degli Interventi vigente è così classificata:

Settore 4 – Sviluppo Urbano, Economico e Culturale
Pianificazione Urbana e Territoriale
Piazza Indipendenza, 13 – 30027 San Donà di Piave (VE)
www.sandonadipiave.net tel: 0421 5901 mail:protocollo@sandonadipiave.net
PEC: protocollo.comune.sandonadipiave.ve@pecveneto.it



Foglio 47 Mappale 121

- Zona "B2";
- il mappale ricade all'interno del "Distretto del commercio";
- Ambito avente classe di compatibilità geologica: terreni idonei a condizione "A";
- "Aree esondabili o a ristagno idrico".

Foglio 47 Mappale 432

- "Viabilità";
- il mappale è interessato dalla "Ciclovía Nazionale n. 5 Trieste - Lignano - Venezia";
- il mappale è interessato per porzione dalla "Fascia di servitù relativa all'idrografia pubblica";
- Ambito avente classe di compatibilità geologica: terreni idonei a condizione "A";
- "Aree esondabili o a ristagno idrico".

Foglio 47 Mappale 434

- Zona "B2";
- il mappale ricade all'interno del "Distretto del commercio";
- il mappale è interessato per porzione dalla "Fascia di servitù relativa all'idrografia pubblica";
- Ambito avente classe di compatibilità geologica: terreni idonei a condizione "A";
- "Aree esondabili o a ristagno idrico".

Foglio 47 Mappale 435

- Zona "B2";
- il mappale ricade all'interno del "Distretto del commercio";
- il mappale è interessato dalla "Fascia di servitù relativa all'idrografia pubblica";
- Ambito avente classe di compatibilità geologica: terreni idonei a condizione "A";
- "Aree esondabili o a ristagno idrico".

La disciplina urbanistica, relativa alle suddette destinazioni, è contenuta nelle Norme Tecniche Operative allegate al Piano degli Interventi vigente.

2) nel Piano di Assetto del Territorio:

Foglio 47 Mappale 432

Carta dei Vincoli e della Pianificazione territoriale:

- "Ambiti naturalistici di livello regionale ai sensi dell'art. 19 delle N.di A. del PTRC".

La disciplina urbanistica, relativa alle suddette classificazioni, è contenuta nelle Norme Tecniche allegate al Piano di Assetto del Territorio.

3) nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni ai sensi degli articoli 65 e 66 del D.lgs. n. 152/2006, oggetto di primo aggiornamento con delibera della Conferenza Istituzionale Permanente dell'Autorità di bacino distrettuale delle Alpi Orientali in data 21 dicembre 2021, ed ora posto in salvaguardia, l'area è così classificata:



CITTÀ DI SAN DONÀ DI PIAVE
CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA

Decorata con Croce al Merito di Guerra e con Medaglia d'Argento al Valor Militare

Foglio 47 Mappale 121-434-435

Carta della Pericolosità idraulica: "**P1**".

Carta del Rischio idraulico: "**R2**".

Foglio 47 Mappale 432

Carta della Pericolosità idraulica: "**per porzione P1**" e "**per porzione Area fluviale**".

Carta del Rischio idraulico: "**per porzione R2**" e "**per porzione Area fluviale**".

Si rilascia il presente certificato ai sensi e per effetti dell'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 per gli usi consentiti dalla legge.



IL FUNZIONARIO TECNICO
P.O. Pianificazione territoriale - S.U.E.
F.to Arch. Enrico Plumitallo

Documento informatico sottoscritto con firma digitale ai sensi e con gli effetti degli artt. 21 e 22 del D.Lgs. 82/2005 e ss.mm.ii.

EP/fr



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2024
Ora: 09:18:33
Numero Pratica: T34204/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/02/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/02/2024

Dati identificativi: Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio **47** Particella **121** Subalterno **1**

Classamento:

Rendita: **Euro 15,91**

Zona censuaria **1**,

Categoria **C/2^a**, Classe **1**, Consistenza **28 m²**

Foglio **47** Particella **121** Subalterno **1**

Indirizzo: CORSO SILVIO TRENTIN Piano T

Dati di superficie: Totale: **35 m²**

> Intestati catastali

> 1. ROZZINO Carlo (CF RZZCRL61L13H823K)

nato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il 13/07/1961

Dritto di: Proprieta' per 3/6

> 2. ROZZINO Marco (CF RZZMRC69S17H823L)

nato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il 17/11/1969

Dritto di: Proprieta' per 1/6

> 3. ROZZINO Moreno (CF RZZMRN50M19H823V)

nato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il 19/08/1950

Dritto di: Proprieta' per 2/6

> Dati identificativi

dal 28/03/2008 al 27/02/2024

Immobile attuale

Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio **47** Particella **121** Subalterno **1**

VARIAZIONE del 28/03/2008 Pratica n. VE0065622 in atti dal 28/03/2008 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 5826.1/2008)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio **47** Particella **120** Subalterno **6**

Foglio **47** Particella **120** Subalterno **7**

Foglio **47** Particella **120** Subalterno **8**

Foglio **47** Particella **120** Subalterno **9**



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2024
Ora: 09:18:33
Numero Pratica: T34204/2024
Pag: 2 - Segue

Foglio 47 Particella 120 Subalterno 10
Foglio 47 Particella 120 Subalterno 11
Foglio 47 Particella 121

> Indirizzo

dal 28/03/2008 al 27/02/2024

Immobile attuale

Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio 47 Particella 121 Subalterno 1

CORSO SILVIO TRENTIN Piano T

VARIAZIONE del 28/03/2008 Pratica n. VE0065622 in
atti dal 28/03/2008 DIVISIONE-DEMOLIZIONE
PARZIALE (n. 5826.1/2008)

> Dati di classamento

dal 28/03/2008 al 28/03/2009

Immobile attuale

Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio 47 Particella 121 Subalterno 1

Rendita: **Euro 15,91**

Zona censuaria 1

Categoria **C/2^a**, Classe 1, Consistenza 28 m²

VARIAZIONE del 28/03/2008 Pratica n. VE0065622 in
atti dal 28/03/2008 DIVISIONE-DEMOLIZIONE
PARZIALE (n. 5826.1/2008)

Annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m.
701/94)

dal 28/03/2009 al 27/02/2024

Immobile attuale

Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio 47 Particella 121 Subalterno 1

Rendita: **Euro 15,91**

Zona censuaria 1

Categoria **C/2^a**, Classe 1, Consistenza 28 m²

VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/03/2009
Pratica n. VE0066638 in atti dal 28/03/2009
VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9361.1/2009)

Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro
dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della
dichiarazione (d.m. 701/94)

> Dati di superficie

dal 09/11/2015 al 27/02/2024

Immobile attuale

Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio 47 Particella 121 Subalterno 1

Totale: 35 m²

Superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015

Dati relativi alla planimetria : data di presentazione
28/03/2008, prot. n. VE0065622



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2024
Ora: 09:18:33
Numero Pratica: T34204/2024
Pag: 3 - Fine

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SAN DONA' DI PIAVE (H823)(VE) Foglio 47 Particella 121 Sub. 1

➤ **1. ROZZINO Carlo (CF RZZCRL61L13H823K)**
nato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il 13/07/1961
☐ dal 28/03/2008
Diritto di: Proprieta' per 3/6 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 28/03/2008 Pratica n. VE0065622
in atti dal 28/03/2008 DIVISIONE-DEMOLIZIONE
PARZIALE (n. 5826.1/2008)

➤ **2. ROZZINO Marco (CF RZZMRC69S17H823L)**
nato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il 17/11/1969
☐ dal 28/03/2008
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 1)

➤ **3. ROZZINO Moreno (CF RZZMRN50M19H823V)**
nato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il 19/08/1950
☐ dal 28/03/2008
Diritto di: Proprieta' per 2/6 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) C/2: Magazzini e locali di deposito



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2024
Ora: 09:20:17
Numero Pratica: T35340/2024
Pag: 1 - Fine

Catasto terreni Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/02/2024



Immobile di catasto terreni



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/02/2024

Dati identificativi: Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio **47** Particella **121**

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Classamento:

Particella con qualità: **ENTE URBANO**

Superficie: **25 m²**

> Dati identificativi

☐ dall'impianto al 27/02/2024

Impianto meccanografico del 24/11/1975

Immobile attuale

Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio **47** Particella **121**

> Dati di classamento

☐ dall'impianto al 27/02/2024

Impianto meccanografico del 24/11/1975

Immobile attuale

Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio **47** Particella **121**

Redditi: dominicale **Euro 0,00**

agrario **Euro 0,00**

Particella con qualità: **ENTE URBANO** Superficie:
25 m²

Aree di enti urbani e promiscui - Partita speciale 1

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2024
Ora: 09:17:47
Numero Pratica: T33701/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 27/02/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 27/02/2024

Dati identificativi: Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio **47** Particella **434**

Classamento:

Categoria **F/1^a**, Consistenza **1151 m²**

Foglio **47** Particella **434**

Indirizzo: CORSO SILVIO TRENTIN Piano T

> Intestati catastali

> 1. ROZZINO Carlo (CF RZZCRL61L13H823K)

nato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il 13/07/1961

Diritto di: Proprieta' per 3/6

> 2. ROZZINO Marco (CF RZZMRC69S17H823L)

nato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il 17/11/1969

Diritto di: Proprieta' per 1/6

> 3. ROZZINO Moreno (CF RZZMRN50M19H823V)

nato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il 19/08/1950

Diritto di: Proprieta' per 2/6

> Dati identificativi

📅 dal 28/03/2008 al 27/11/2008

Immobile predecessore

Comune di **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio **47** Particella **431**

VARIAZIONE del 28/03/2008 Pratica n. VE0065622 in atti dal 28/03/2008 DIVISIONE-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 5826.1/2008)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche dei seguenti immobili soppressi, originari del precedente:

Comune: **SAN DONA' DI PIAVE (H823) (VE)**

Foglio **47** Particella **120** Subalterno **6**

Foglio **47** Particella **120** Subalterno **7**

Foglio **47** Particella **120** Subalterno **8**

Foglio **47** Particella **120** Subalterno **9**

Foglio **47** Particella **120** Subalterno **10**

Foglio **47** Particella **120** Subalterno **11**

Foglio **47** Particella **121**



Direzione Provinciale di Venezia
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Data: 28/02/2024
Ora: 09:17:47
Numero Pratica: T33701/2024
Pag: 3 - Fine

> Storia degli intestati dell'immobile

Dati identificativi: Immobile predecessore - Comune di SAN DONA' DI PIAVE (H823)(VE) Foglio 47 Particella 431

- > **1. ROZZINO Carlo (CF RZZCRL61L13H823K)**
nato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il 13/07/1961
☐ dal 28/03/2008 al 27/11/2008
Diritto di: Proprieta' per 3/6 (deriva dall'atto 1)
- > **2. ROZZINO Marco (CF RZZMRC69S17H823L)**
nato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il 17/11/1969
☐ dal 28/03/2008 al 27/11/2008
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 1)
- > **3. ROZZINO Moreno (CF RZZMRN50M19H823V)**
nato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il 19/08/1950
☐ dal 28/03/2008 al 27/11/2008
Diritto di: Proprieta' per 2/6 (deriva dall'atto 1)

1. VARIAZIONE del 28/03/2008 Pratica n. VE0065622
in atti dal 28/03/2008 DIVISIONE-DEMOLIZIONE
PARZIALE (n. 5826.1/2008)

Dati identificativi: Immobile attuale - Comune di SAN DONA' DI PIAVE (H823)(VE) Foglio 47 Particella 434

- > **1. ROZZINO Carlo (CF RZZCRL61L13H823K)**
nato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il 13/07/1961
☐ dal 27/11/2008
Diritto di: Proprieta' per 3/6 (deriva dall'atto 2)
- > **2. ROZZINO Marco (CF RZZMRC69S17H823L)**
nato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il 17/11/1969
☐ dal 27/11/2008
Diritto di: Proprieta' per 1/6 (deriva dall'atto 2)
- > **3. ROZZINO Moreno (CF RZZMRN50M19H823V)**
nato a SAN DONA' DI PIAVE (VE) il 19/08/1950
☐ dal 27/11/2008
Diritto di: Proprieta' per 2/6 (deriva dall'atto 2)

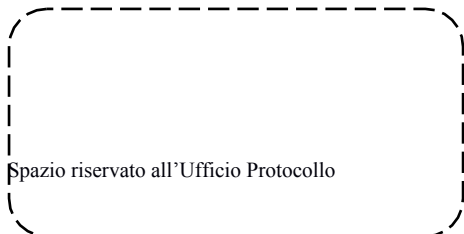
2. DIVISIONE del 27/11/2008 Pratica n. VE0259439 in
atti dal 27/11/2008 DIVISIONE (n. 27015.1/2008)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

Legenda

a) F/1: Area urbana



Al Sig. SINDACO
del COMUNE di SAN DONA' DI PIAVE
Piazza Indipendenza, 13
30027 SAN DONA' DI PIAVE (VE)

VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE
PER L'ATTUAZIONE DELLE NUOVE POLITICHE URBANE E TERRITORIALI

I S T A N Z A P E R I N T E R V E N T O P U N T U A L E

(ai sensi dell'art. 18 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11)

< < < **SE IL RICHIEDENTE E' PERSONA FISICA** > > >

Il/la sottoscritto/a (nel caso di persona fisica): Carlo Rozzino

D I C H I A R A

ai sensi degli artt. 46-47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. e consapevole delle sanzioni penali previste dal successivo art. 76 in caso di dichiarazioni mendaci, formazione o uso di atti falsi,

a) di essere:

nato/a a San Donà di Piave _____ Prov. Venezia _____ il 13.07.1961 _____
residente a Jesolo _____ Prov. Venezia _____ CAP 30016 _____
via Bafile _____ n° 360 _____ C.F. R Z Z C R L 6 1 L 1 3 H 8 2 3 K _____
☎ 348 7911085 e-mail/PEC carlorozzino@gmail.com

b) di presentare la richiesta in qualità di (indicare il diritto reale e gli estremi del titolo):

☐ unico proprietario

☒ comproprietario *

☐ titolare di altro diritto reale o personale (specificare) _____

dell'immobile/area sito/a a San Donà di Piave in:

Via/Piazza Corso Silvio Trentin – Angolo Via Piave Inferiore	LOCALITA'	
	☒ Capoluogo ☐ Mussetta ☐ Mirafiori ☐ Grassaga ☐ Calvecchia ☐ Fossà ☐ Cittanova	☐ Fiorentina ☐ Isiata ☐ Palazzetto ☐ Passarella ☐ Chiesanuova ☐ Caposile ☐ Santa Maria di Piave

CATASTO
Foglio 47
Mappale/i n.434 ; 121

classificata nel vigente Piano degli Interventi come Zona B2 ai sensi dell'Art. 27 delle NTA, mentre nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni come: P1 moderato (Carta della Pericolosità idraulica) e R2 medio (Carta del Rischio idraulico).

CONSAPEVOLE

- 1) che l'eventuale accoglimento dell'istanza di variante, con conseguente inserimento della stessa nel Piano degli Interventi, potrà comportare:
 - la sottoscrizione di una **convenzione** con il Comune per l'esecuzione di eventuali necessarie opere di urbanizzazione;
 - la corresponsione al Comune, per le varianti che comportino un aumento di valore degli immobili/aree, del "**contributo straordinario**" di cui all'art. 16 comma 4 del D.P.R. 380/01, con le modalità e nella misura che saranno stabilite con idonea Delibera di Consiglio Comunale;
 - la **variazione del valore** degli immobili ai fini tributari;
- 2) che **la presente istanza può riguardare un solo immobile o ambito**: la stessa non sarà presa in considerazione nel caso contrario o, ancora, qualora carente della documentazione necessaria all'individuazione dell'immobile/ambito (es. estratto catastale, P.I., ecc.);

INOLTRA FORMALE RICHIESTA DI VARIANTE AL P.I. PER LA SEGUENTE

TIPOLOGIA DI INTERVENTO

(barrare la casella interessata) :

1)	☒ Individuazione di <u>ambiti urbani degradati</u> all'interno del perimetro di urbanizzazione consolidata, da assoggettare ad interventi di <u>riqualificazione urbana</u>, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 14/2017
2)	☒ Individuazione di <u>ambiti urbani di rigenerazione</u> all'interno del perimetro di urbanizzazione consolidata, da assoggettare ad un programma di <u>rigenerazione urbana sostenibile</u>, ai sensi dell'art. 7 della L.R. 14/2017
3)	☐ Modifiche al perimetro ed alla superficie territoriale di Piani Urbanistici Attuativi già individuati e disciplinati nel vigente P.I.
4)	☐ Modifiche della zonizzazione di ambiti all'interno del perimetro del Consolidato
5)	☒ Modifiche della capacità edificatoria e/o della superficie fondiaria di Lotti con Superficie Complessiva predefinita, già individuati nel vigente P.I.
6)	☐ Individuazione di nuovi edifici storico-testimoniali, con attribuzione di relativo grado di protezione
7)	☐ Modifiche agli edifici storico-testimoniali, già individuati nel P.I. vigente Edificio storico-testimoniale catalogato al N°* _____, avente grado di protezione: ☐ 1°grado ☐ 2°grado ☐ 3°grado ☐ 4°grado *Indicare il numero di Repertorio dell'edificio storico-testimoniale, come catalogato nell'Allegato 3 delle N.T.O. del P.I.

	a) Proposta di declassamento: nuovo grado di protezione richiesto ☐ 1° grado ☐ 2° grado ☐ 3° grado ☐ 4° grado ☐ 5° grado b) Nuova destinazione d'uso richiesta: ☐ A = Residenza ☐ B = Accessori alla residenza ☐ C = Deposito ☐ D = Terziario diffuso (specificare) ☐ E = Annesso Rustico ☐ F = Strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere ☐ G = Attrezzature di interesse comune ☐ H = Attrezzature di interesse comune per servizi religiosi c) Modifica perimetro pertinenza scoperta da tutelare ☐ Allegati obbligatori: inquadramento territoriale e planimetria
8)	☐ Individuazione di strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola (edifici non catalogati nel P.I. vigente) b) Destinazione d'uso: ☐ A = Residenza ☐ B = Annessi alla residenza ☐ C = Deposito ☐ D = Terziario diffuso (specificare) ☐ E = Annesso Rustico ☐ F = Strutture ricettive alberghiere e complementari ☐ Ac = Centri Aziendali ☐ Ar = Artigianato di servizio (specificare) ☐ Sc = Edifici destinati ad attrezzature per parchi, il gioco e lo sport
9)	☐ Correzione di eventuali errori materiali rilevati nello strumento urbanistico vigente
10)	☐ Individuazione di manufatti incongrui da demolire ai fini dell'ottenimento dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (art. 4 della L.R. 14/2019)
11)	☐ Individuazione di immobili produttivi ubicati in tutto il territorio comunale - con esclusione della zona agricola - ai fini della loro riqualificazione, recupero e riuso temporaneo (art. 8 della L.R. 14/2017)
12)	☐ Individuazione di nuove aree da destinare ad attrezzature di interesse collettivo all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata
13)	☐ Riclassificazione di aree edificabili in aree "verdi" (prive di edificabilità)

BREVE DESCRIZIONE DELLA RICHIESTA

PREMESSA di carattere generale e breve cronistoria utile a comprendere il contesto su cui si fonda la presente istanza di Variante puntuale al P.I. per l'area in oggetto.

Breve cronistoria:

L'area in comproprietà dei signori Carlo, Marco e Moreno Razzino, già oggetto dell'UMI n. 1.2 sulla base del PRG **allora vigente**, è stata interessata dalla sistemazione e dall'allargamento della viabilità in prossimità del Ponte della Vittoria.

L'opera è stata eseguita dalla pubblica amministrazione nel 2007/2009 (giusto avvio della procedura di esproprio fino alla deliberazione municipale n. 100/07 del 4.4.07 di approvazione del progetto definitivo comportante la dichiarazione di pubblica utilità disponeva che il decreto di espropriazione intervenisse entro 5 anni - termine prorogato con deliberazione municipale n. 62 del 5.4.12 sino al 31.1.13) a seguito della sottoscrizione di un "Accordo Bonario" in data 03.07.2007 (preceduto da un primo "Verbale di Accordo Bonario" di data 02.11.2005 – atto non perfezionatosi in quanto non approvato dal Consiglio Comunale).

Con il sopra richiamato "Accordo Bonario" di data 03.07.2007 le parti hanno fissato i reciproci obblighi e concessioni. Mentre, da un lato, i proprietari dell'immobile si impegnavano formalmente a cedere gratuitamente al Comune il sedime dell'area necessaria per l'esecuzione dei lavori , dall'altro, la P.A. si obbligava ad intervenire con la demolizione di un loro edificio, obbligandosi , *"in cambio della cessione gratuita .. dell'area necessaria alla realizzazione dell'intervento e dell'utilizzo gratuito dell'area non interessata dai lavori"* a garantire *"in favore dei signori Rozzino il **diritto di ricostruzione di pari volumetria** all'interno dell'area di loro proprietà"*.

Successivamente In data 21 aprile 2011 venne presentata dalla proprietà una proposta progettuale con *"richiesta di parere preventivo all'edificazione dell'area di proprietà come previsto dal vigente P.R.G."*. Successivamente, con richiesta di permesso a costruire di data 11.12.2012 il sig. Carlo Rozzino, anche in rappresentanza dei signori Moreno e Marco, chiedeva di poter attuare l'intervento.

In data 29.11.2013, lo stesso sig. Carlo Rozzino presentava richiesta di variante al piano degli interventi relativamente all' immobile in comunione, con la previsione di una maggiore altezza tale da consentire lo sfruttamento di tutta la cubatura disponibile.

Con nota prot. 27538 del 8.8.2014, il Comune comunicava che con delibera del Consiglio comunale n. 52 del 3.7.2014 era stata approvata la I° variante al Piano degli Interventi e che l'efficacia delle variazioni in essa previste aveva decorrenza dal 31 luglio 2014.

La variante approvata manteneva la stessa edificabilità sollevando la ditta dalla realizzazione delle opere già eseguite dal Comune e, **attraverso una maggiore altezza consentiva la piena realizzazione della volumetria (prima non possibile)**.

Con la Prima Variante al Piano degli Interventi (vedasi scheda Urbanistica N.01_2 qui allegata) pertanto, anche in adempimento alla obbligazione assunta dall'Ente Locale, veniva riconosciuta all'area in questione (porzione residua post cessione aree oggetto di esproprio) una edificabilità, data dalla (allora) superficie netta di pavimento pari a 1.013 mq su una superficie territoriale di 1.520 mq.

La suddetta scheda UMI 01_2, prevedeva altresì la demolizione del rudere esistente, la cessione del terreno per l'allargamento della strada e la realizzazione della strada stessa. Opere che erano (nel frattempo) già state poste in essere dal Comune a cura e spese dello stesso Ente Locale in adempimento al citato Accordo Bonario.

Un tanto si desume anche dalla comunicazione dello stesso Ente Locale protocollo n.0038192/2017 del 17.08.2017 (indirizzata all'Avv.to Bortoletto intervenuta per conto del signor Carlo Rozzino), che recita : *"il diritto di ricostruzione di pari volumetria è sempre stato riconosciuto negli atti posti in essere dal Comune a far data dal 3 luglio 2007 "* e, in conclusione delle medesima comunicazione, che così recita : *"In mancanza, si dovranno ritenere superati anche da parte del Comune detti impegni, **compreso il riconoscimento di qualsiasi capacità edificatoria ulteriore sull'area in proprietà**, oltre a dover essere rimborsata la somma sostenuta dal Comune per la realizzazione delle opere di competenza dei privati "*.

Tale riconoscimento (il *"riconoscimento di qualsiasi capacità edificatoria **ulteriore** sull'area in proprietà "*) avveniva , si reputa, anche a titolo di indennità sostitutiva (a quella di esproprio che non era garantita dal diritto a

conservare una cubatura esistente. L'eventuale demolizione a seguito di esproprio con procedura ordinaria avrebbe comunque comportato un indennizzo calcolato sul valore dell'edificio da demolire) in applicazione del principio di cui all'art. 37 LR 23.4.04 n. 11 in forza del quale è consentito riconoscere il cosiddetto credito edilizio disciplinato dall'art. 36 della stessa legge a fronte della sottoposizione di un vincolo preordinato all'esproprio ovvero dell'esproprio stesso

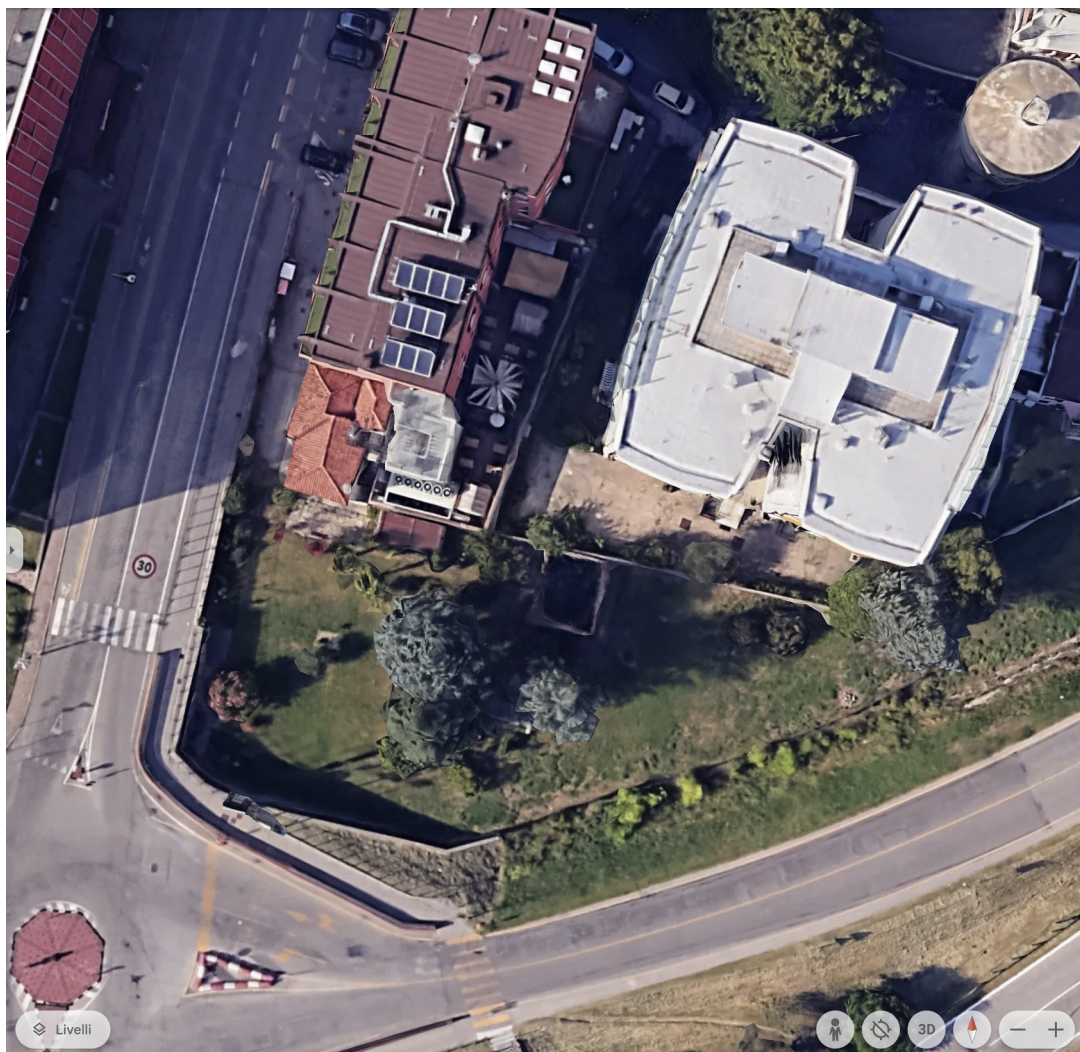
Per ragioni non note al signor Carlo Rozzino, come da allegato certificato di destinazione urbanistica, allo stato attuale, in pendenza della sottoscrizione avanti al Notaio dell'atto di cessione gratuita delle aree oggetto di procedura di esproprio e "*accordo bonario*", la citata UMI 01_2 non risulta più vigente e l'area di proprietà (comproprietà) dell'Istante, avente una superficie fondiaria di 1.176 mq (solo ambito oggetto della procedura di esproprio e dell' "*accordo bonario*"), ridotta della superficie espropriata/occupata (160,0 mq, circa).

Tale area, a seguito della intervenuta demolizione del fabbricato preesiste a cura del Comune è attualmente priva della possibilità di una autonoma valorizzazione del compendio in virtù della mera applicazione della Legge Regionale Veneto 2050 (Legge Regionale n.14 del 04.04.2019).

La stessa ha attualmente una potenzialità edificatoria corrispondente a quanto previsto dalle NTA per le Zone B.2 (indice di zona pari a 0,6 mq/mq; sup coperta pari al 40%; altezza come da D.M. 1444/1968; densità massima in conformità all'art.7 del DM 1444/1968), oltre ai vincoli determinati dal rispetto dei 10 mt dall'unghia dell'argine (prescrizione genio civile) e della distanza di 10 mt tra pareti finestrate da altro immobile posto a confine.

ISTANZA CON RICHIESTA DI APPROVAZIONE DI VARIANTE PUNTUALE

Tutto ciò premesso, il signor Carlo Rozzino fa Istanza affinché, con l'accoglimento della presente richiesta di variante puntuale, come da allegata scheda UMI proposta in adozione, si possano creare le condizioni per arrivare al perfezionamento della procedura di esproprio, da concludersi con la sottoscrizione dell'atto notarile di cessione delle aree.



N. SCHEDA	01_2	P.I. DI RIFERIMENTO	Variante n .24 del 23/12/2022
Dati catastali	Foglio 47 Mappali 121-434		
PARAMETRI EDILIZI			
Destinazioni d'uso	Residenziale, commerciale, direzionale, turistico-ricettivo, escluso produttivo, industriale e artigianale a meno di artigianato di servizio		
Superficie ambito	1.176 mq		
Superficie coperta	Indice di copertura massimo 50%		
S.C. tot massima	1.200 mq		
Altezza massima	Come da D.M. 1444/1968		
Numero piani massimo	N.8 sopra quota piastra - sommità arginale		
Distanza minima da fabbricati	5,00 ml dal confine e 10 mt tra pareti finestrate		
Distanza minima dai confini	5,00 ml o a confine con accordo trascritto del confinante		
Distanza minima dalle strade	5,00 ml		
Limite densità edilizia	art. 7 del D.M. 1444/1968		
Altri parametri	Secondo Art.27 le N.T.O. ed il R.E.C.		
Decadenza	No		
Prescrizioni particolari	La piastra a terra indicata negli elaborati di seguito riportati, posta a ridosso dell'argine e a livello della sommità arginale, non concorre nel computo della Superficie Complessiva. Il secondo posto auto-garage per singola unità immobiliare non concorre nel calcolo della s.a.		
Condizione sospensiva	L'approvazione definitiva della presente scheda urbanistica è condizionata, dopo l'adozione con delibera di assenso da parte del Consiglio Comunale , al perfezionamento della procedura di esproprio mediante atto notarile di cessione delle aree non ancora di proprietà dell'Ente Locale		

Estratto P.I.

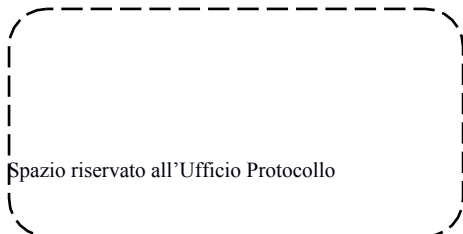


ALLEGATI OBBLIGATORI

- | **X Estratto della cartografia del Piano degli Interventi vigente** con evidenziata l'area o le aree oggetto di richiesta (la cartografia è disponibile al seguente link:
https://www.comune.sandonadipiave.ve.it/myportal/C_H823/dettaglio/servizi/piano-degli-interventi-vigente-a-seguito-approvazione-della-variante-generale-n-24-al-pi ;
- X Estratto di mappa catastale** aggiornato, con evidenziata l'area o le aree oggetto di richiesta;
- X Relazione tecnico-illustrativa;**
- ☐ Per le richieste di cui al punto 4) "Disciplina puntuale di porzione/i di territorio all'interno del tessuto urbano esistente": **Elaborato contenente planimetrie ed ipotesi progettuali;**
- ☐ Per le richieste di cui al punto 10) "Individuazione di manufatti incongrui da demolire, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 14/2019, ai fini dell'ottenimento dei crediti edilizi da rinaturalizzazione": **Elaborato contenente il progetto dell'immobile ed il calcolo della volumetria o della superficie esistente;**
- X Documentazione fotografica** (estratto aerofotogrammetrico con individuazione dell'area oggetto di istanza o repertorio fotografico relativo allo stato di conservazione degli immobili);
- X Copia del documento di identità del richiedente;**
- X Eventuale altra documentazione utile ai fini dell'istruttoria** (certificato di destinazione urbanistica; Scheda Umi proposta in adozione);

Luogo e data San Donà di Piave 11/11/2024

Firma del proprietario/a richiedente



Al Sig. SINDACO
del COMUNE di SAN DONA' DI PIAVE
Piazza Indipendenza, 13
30027 SAN DONA' DI PIAVE (VE)

**VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI VIGENTE
PER L'ATTUAZIONE DELLE NUOVE POLITICHE URBANE E TERRITORIALI**

I S T A N Z A P E R I N T E R V E N T O P U N T U A L E

(ai sensi dell'art. 18 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11)

< < < **SE IL RICHIEDENTE E' PERSONA FISICA** > > >

Il/la sottoscritto/a (nel caso di persona fisica): Carlo Rozzino

D I C H I A R A

ai sensi degli artt. 46-47 del D.P.R. n. 445/2000 e s.m.i. e consapevole delle sanzioni penali previste dal successivo art. 76 in caso di dichiarazioni mendaci, formazione o uso di atti falsi,

a) di essere:

nato/a a San Donà di Piave _____ Prov. Venezia _____ il 13.07.1961 _____
residente a Jesolo _____ Prov. Venezia _____ CAP 30016 _____
via Bafile _____ n° 360 _____ C.F. R Z Z C R L 6 1 L 1 3 H 8 2 3 K _____
☎ 348 7911085 e-mail/PEC carlorozzino@gmail.com

b) di presentare la richiesta in qualità di (indicare il diritto reale e gli estremi del titolo):

☐ unico proprietario

☒ comproprietario *

☐ titolare di altro diritto reale o personale (specificare) _____

dell'immobile/area sito/a a San Donà di Piave in:

Via/Piazza Corso Silvio Trentin – Angolo Via Piave Inferiore	LOCALITA'	
	☒ Capoluogo ☐ Mussetta ☐ Mirafiori ☐ Grassaga ☐ Calvecchia ☐ Fossà ☐ Cittanova	☐ Fiorentina ☐ Isiata ☐ Palazzetto ☐ Passarella ☐ Chiesanuova ☐ Caposile ☐ Santa Maria di Piave

CATASTO
Foglio 47
Mappale/i n.434 ; 121

classificata nel vigente Piano degli Interventi come Zona B2 ai sensi dell'Art. 27 delle NTA, mentre nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni come: P1 moderato (Carta della Pericolosità idraulica) e R2 medio (Carta del Rischio idraulico).

CONSAPEVOLE

- 1) che l'eventuale accoglimento dell'istanza di variante, con conseguente inserimento della stessa nel Piano degli Interventi, potrà comportare:
 - la sottoscrizione di una **convenzione** con il Comune per l'esecuzione di eventuali necessarie opere di urbanizzazione;
 - la corresponsione al Comune, per le varianti che comportino un aumento di valore degli immobili/aree, del "**contributo straordinario**" di cui all'art. 16 comma 4 del D.P.R. 380/01, con le modalità e nella misura che saranno stabilite con idonea Delibera di Consiglio Comunale;
 - la **variazione del valore** degli immobili ai fini tributari;
- 2) che **la presente istanza può riguardare un solo immobile o ambito**: la stessa non sarà presa in considerazione nel caso contrario o, ancora, qualora carente della documentazione necessaria all'individuazione dell'immobile/ambito (es. estratto catastale, P.I., ecc.);

INOLTRA FORMALE RICHIESTA DI VARIANTE AL P.I. PER LA SEGUENTE

TIPOLOGIA DI INTERVENTO

(barrare la casella interessata) :

1)	☒ Individuazione di <u>ambiti urbani degradati</u> all'interno del perimetro di urbanizzazione consolidata, da assoggettare ad interventi di <u>riqualificazione urbana</u> , ai sensi dell'art. 6 della L.R. 14/2017
2)	☒ Individuazione di <u>ambiti urbani di rigenerazione</u> all'interno del perimetro di urbanizzazione consolidata, da assoggettare ad un programma di <u>rigenerazione urbana sostenibile</u> , ai sensi dell'art. 7 della L.R. 14/2017
3)	☐ Modifiche al perimetro ed alla superficie territoriale di Piani Urbanistici Attuativi già individuati e disciplinati nel vigente P.I.
4)	☐ Modifiche della zonizzazione di ambiti all'interno del perimetro del Consolidato
5)	☒ Modifiche della capacità edificatoria e/o della superficie fondiaria di Lotti con Superficie Complessiva predefinita, già individuati nel vigente P.I.
6)	☐ Individuazione di nuovi edifici storico-testimoniali, con attribuzione di relativo grado di protezione
7)	☐ Modifiche agli edifici storico-testimoniali, già individuati nel P.I. vigente Edificio storico-testimoniale catalogato al N°* _____, avente grado di protezione: ☐ 1°grado ☐ 2°grado ☐ 3°grado ☐ 4°grado *Indicare il numero di Repertorio dell'edificio storico-testimoniale, come catalogato nell'Allegato 3 delle N.T.O. del P.I.

	a) Proposta di declassamento: nuovo grado di protezione richiesto ☐ 1° grado ☐ 2° grado ☐ 3° grado ☐ 4° grado ☐ 5° grado b) Nuova destinazione d'uso richiesta: ☐ A = Residenza ☐ B = Accessori alla residenza ☐ C = Deposito ☐ D = Terziario diffuso (specificare) ☐ E = Annesso Rustico ☐ F = Strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere ☐ G = Attrezzature di interesse comune ☐ H = Attrezzature di interesse comune per servizi religiosi c) Modifica perimetro pertinenza scoperta da tutelare ☐ Allegati obbligatori: inquadramento territoriale e planimetria
8)	☐ Individuazione di strutture agricole produttive non più funzionali alle esigenze dell'azienda agricola (edifici non catalogati nel P.I. vigente) b) Destinazione d'uso: ☐ A = Residenza ☐ B = Annessi alla residenza ☐ C = Deposito ☐ D = Terziario diffuso (specificare) ☐ E = Annesso Rustico ☐ F = Strutture ricettive alberghiere e complementari ☐ Ac = Centri Aziendali ☐ Ar = Artigianato di servizio (specificare) ☐ Sc = Edifici destinati ad attrezzature per parchi, il gioco e lo sport
9)	☐ Correzione di eventuali errori materiali rilevati nello strumento urbanistico vigente
10)	☐ Individuazione di manufatti incongrui da demolire ai fini dell'ottenimento dei crediti edilizi da rinaturalizzazione (art. 4 della L.R. 14/2019)
11)	☐ Individuazione di immobili produttivi ubicati in tutto il territorio comunale - con esclusione della zona agricola - ai fini della loro riqualificazione, recupero e riuso temporaneo (art. 8 della L.R. 14/2017)
12)	☐ Individuazione di nuove aree da destinare ad attrezzature di interesse collettivo all'interno degli ambiti di urbanizzazione consolidata
13)	☐ Riclassificazione di aree edificabili in aree "verdi" (prive di edificabilità)

BREVE DESCRIZIONE DELLA RICHIESTA

PREMESSA di carattere generale e breve cronistoria utile a comprendere il contesto su cui si fonda la presente istanza di Variante puntuale al P.I. per l'area in oggetto.

Breve cronistoria:

L'area in comproprietà dei signori Carlo, Marco e Moreno Razzino, già oggetto dell'UMI n. 1.2 sulla base del PRG **allora vigente**, è stata interessata dalla sistemazione e dall'allargamento della viabilità in prossimità del Ponte della Vittoria.

L'opera è stata eseguita dalla pubblica amministrazione nel 2007/2009 (giusto avvio della procedura di esproprio fino alla deliberazione municipale n. 100/07 del 4.4.07 di approvazione del progetto definitivo comportante la dichiarazione di pubblica utilità disponeva che il decreto di espropriazione intervenisse entro 5 anni - termine prorogato con deliberazione municipale n. 62 del 5.4.12 sino al 31.1.13) a seguito della sottoscrizione di un "Accordo Bonario" in data 03.07.2007 (preceduto da un primo "Verbale di Accordo Bonario" di data 02.11.2005 – atto non perfezionatosi in quanto non approvato dal Consiglio Comunale).

Con il sopra richiamato "Accordo Bonario" di data 03.07.2007 le parti hanno fissato i reciproci obblighi e concessioni. Mentre, da un lato, i proprietari dell'immobile si impegnavano formalmente a cedere gratuitamente al Comune il sedime dell'area necessaria per l'esecuzione dei lavori , dall'altro, la P.A. si obbligava ad intervenire con la demolizione di un loro edificio, obbligandosi , *"in cambio della cessione gratuita .. dell'area necessaria alla realizzazione dell'intervento e dell'utilizzo gratuito dell'area non interessata dai lavori"* a garantire *"in favore dei signori Rozzino il **diritto di ricostruzione di pari volumetria** all'interno dell'area di loro proprietà"*.

Successivamente In data 21 aprile 2011 venne presentata dalla proprietà una proposta progettuale con *"richiesta di parere preventivo all'edificazione dell'area di proprietà come previsto dal vigente P.R.G."*. Successivamente, con richiesta di permesso a costruire di data 11.12.2012 il sig. Carlo Rozzino, anche in rappresentanza dei signori Moreno e Marco, chiedeva di poter attuare l'intervento.

In data 29.11.2013, lo stesso sig. Carlo Rozzino presentava richiesta di variante al piano degli interventi relativamente all' immobile in comunione, con la previsione di una maggiore altezza tale da consentire lo sfruttamento di tutta la cubatura disponibile.

Con nota prot. 27538 del 8.8.2014, il Comune comunicava che con delibera del Consiglio comunale n. 52 del 3.7.2014 era stata approvata la I° variante al Piano degli Interventi e che l'efficacia delle variazioni in essa previste aveva decorrenza dal 31 luglio 2014.

La variante approvata manteneva la stessa edificabilità sollevando la ditta dalla realizzazione delle opere già eseguite dal Comune e, **attraverso una maggiore altezza consentiva la piena realizzazione della volumetria (prima non possibile)**.

Con la Prima Variante al Piano degli Interventi (vedasi scheda Urbanistica N.01_2 qui allegata) pertanto, anche in adempimento alla obbligazione assunta dall'Ente Locale, veniva riconosciuta all'area in questione (porzione residua post cessione aree oggetto di esproprio) una edificabilità, data dalla (allora) superficie netta di pavimento pari a 1.013 mq su una superficie territoriale di 1.520 mq.

La suddetta scheda UMI 01_2, prevedeva altresì la demolizione del rudere esistente, la cessione del terreno per l'allargamento della strada e la realizzazione della strada stessa. Opere che erano (nel frattempo) già state poste in essere dal Comune a cura e spese dello stesso Ente Locale in adempimento al citato Accordo Bonario.

Un tanto si desume anche dalla comunicazione dello stesso Ente Locale protocollo n.0038192/2017 del 17.08.2017 (indirizzata all'Avv.to Bortoletto intervenuta per conto del signor Carlo Rozzino), che recita : *"il diritto di ricostruzione di pari volumetria è sempre stato riconosciuto negli atti posti in essere dal Comune a far data dal 3 luglio 2007 "* e, in conclusione delle medesima comunicazione, che così recita : *"In mancanza, si dovranno ritenere superati anche da parte del Comune detti impegni, **compreso il riconoscimento di qualsiasi capacità edificatoria ulteriore sull'area in proprietà**, oltre a dover essere rimborsata la somma sostenuta dal Comune per la realizzazione delle opere di competenza dei privati "*.

Tale riconoscimento (il *"riconoscimento di qualsiasi capacità edificatoria **ulteriore** sull'area in proprietà "*) avveniva , si reputa, anche a titolo di indennità sostitutiva (a quella di esproprio che non era garantita dal diritto a

conservare una cubatura esistente. L'eventuale demolizione a seguito di esproprio con procedura ordinaria avrebbe comunque comportato un indennizzo calcolato sul valore dell'edificio da demolire) in applicazione del principio di cui all'art. 37 LR 23.4.04 n. 11 in forza del quale è consentito riconoscere il cosiddetto credito edilizio disciplinato dall'art. 36 della stessa legge a fronte della sottoposizione di un vincolo preordinato all'esproprio ovvero dell'esproprio stesso

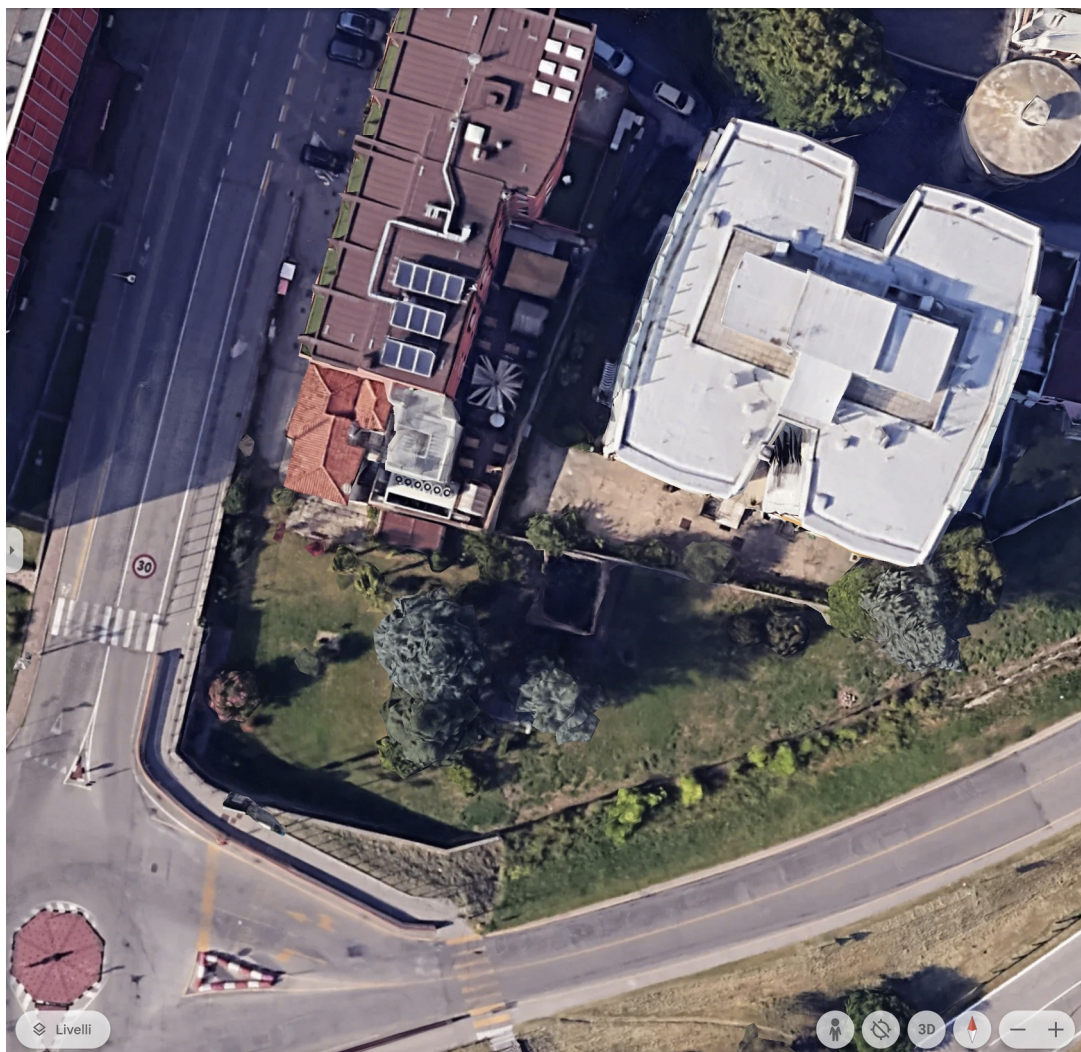
Per ragioni non note al signor Carlo Rozzino, come da allegato certificato di destinazione urbanistica, allo stato attuale, in pendenza della sottoscrizione avanti al Notaio dell'atto di cessione gratuita delle aree oggetto di procedura di esproprio e "*accordo bonario*", la citata UMI 01_2 non risulta più vigente e l'area di proprietà (comproprietà) dell'Istante, avente una superficie fondiaria di 1.176 mq (solo ambito oggetto della procedura di esproprio e dell' "*accordo bonario*"), ridotta della superficie espropriata/occupata (160,0 mq, circa).

Tale area, a seguito della intervenuta demolizione del fabbricato preesiste a cura del Comune è attualmente priva della possibilità di una autonoma valorizzazione del compendio in virtù della mera applicazione della Legge Regionale Veneto 2050 (Legge Regionale n.14 del 04.04.2019).

La stessa ha attualmente una potenzialità edificatoria corrispondente a quanto previsto dalle NTA per le Zone B.2 (indice di zona pari a 0,6 mq/mq; sup coperta pari al 40%; altezza come da D.M. 1444/1968; densità massima in conformità all'art.7 del DM 1444/1968), oltre ai vincoli determinati dal rispetto dei 10 mt dall'unghia dell'argine (prescrizione genio civile) e della distanza di 10 mt tra pareti finestrate da altro immobile posto a confine.

ISTANZA CON RICHIESTA DI APPROVAZIONE DI VARIANTE PUNTUALE

Tutto ciò premesso, il signor Carlo Rozzino fa Istanza affinché, con l'accoglimento della presente richiesta di variante puntuale, come da allegata scheda UMI proposta in adozione, si possano creare le condizioni per arrivare al perfezionamento della procedura di esproprio, da concludersi con la sottoscrizione dell'atto notarile di cessione delle aree.



N. SCHEDA	01_2	P.I. DI RIFERIMENTO	Variante n .24 del 23/12/2022
Dati catastali	Foglio 47 Mappali 121-434		
PARAMETRI EDILIZI			
Destinazioni d'uso	Residenziale, commerciale, direzionale, turistico-ricettivo, escluso produttivo, industriale e artigianale a meno di artigianato di servizio		
Superficie ambito	1.176 mq		
Superficie coperta	Indice di copertura massimo 50%		
S.C. tot massima	1.200 mq		
Altezza massima	Come da D.M. 1444/1968		
Numero piani massimo	N.8 sopra quota piastra - sommità arginale		
Distanza minima da fabbricati	5,00 ml dal confine e 10 mt tra pareti finestrate		
Distanza minima dai confini	5,00 ml o a confine con accordo trascritto del confinante		
Distanza minima dalle strade	5,00 ml		
Limite densità edilizia	art. 7 del D.M. 1444/1968		
Altri parametri	Secondo Art.27 le N.T.O. ed il R.E.C.		
Decadenza	No		
Prescrizioni particolari	La piastra a terra indicata negli elaborati di seguito riportati, posta a ridosso dell'argine e a livello della sommità arginale, non concorre nel computo della Superficie Complessiva. Il secondo posto auto-garage per singola unità immobiliare non concorre nel calcolo della s.a.		
Condizione sospensiva	L'approvazione definitiva della presente scheda urbanistica è condizionata, dopo l'adozione con delibera di assenso da parte del Consiglio Comunale , al perfezionamento della procedura di esproprio mediante atto notarile di cessione delle aree non ancora di proprietà dell'Ente Locale		

Estratto P.I.


ALLEGATI OBBLIGATORI

- ☒ **Estratto della cartografia del Piano degli Interventi vigente** con evidenziata l'area o le aree oggetto di richiesta (la cartografia è disponibile al seguente link:
https://www.comune.sandonadipiave.ve.it/myportal/C_H823/dettaglio/servizi/piano-degli-interventi-vigente-a-seguito-approvazione-della-variante-generale-n-24-al-pi ;
- ☒ **Estratto di mappa catastale** aggiornato, con evidenziata l'area o le aree oggetto di richiesta;
- ☒ **Relazione tecnico-illustrativa;**
- ☐ Per le richieste di cui al punto 4) "Disciplina puntuale di porzione/i di territorio all'interno del tessuto urbano esistente": **Elaborato contenente planimetrie ed ipotesi progettuali;**
- ☐ Per le richieste di cui al punto 10) "Individuazione di manufatti incongrui da demolire, ai sensi dell'art. 4 della L.R. 14/2019, ai fini dell'ottenimento dei crediti edilizi da rinaturalizzazione": **Elaborato contenente il progetto dell'immobile ed il calcolo della volumetria o della superficie esistente;**
- ☒ **Documentazione fotografica** (estratto aerofotogrammetrico con individuazione dell'area oggetto di istanza o repertorio fotografico relativo allo stato di conservazione degli immobili);
- ☒ Copia del **documento di identità del richiedente;**
- ☒ Eventuale altra documentazione utile ai fini dell'istruttoria (certificato di destinazione urbanistica; Scheda Umi proposta in adozione);

Luogo e data San Donà di Piave 11/11/2024

Firma del proprietario/a richiedente

San Donà di Piave, lì 07 febbraio 2026

Spett.le Comune di San Donà di Piave

Alla c.a. del Sindaco

Piazza Indipendenza, 13

30027 San Donà di Piave (VE)

PEC: protocollo.comune.sandonadipiave.ve@pecveneto.it

OGGETTO: OSSERVAZIONE ex art. 18, comma 3, L.R. Veneto 11/2004 alla Variante Parziale n. 30 al Piano degli Interventi adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 72 del 27.11.2025, pubblicata il 09.12.2025.

Il sig. **Carlo Rozzino** (C.F.: RZZCRL61L13H823K), con riferimento alla Variante Parziale n. 30 al Piano degli Interventi del Comune di San Donà di Piave adottata con D.C.C. n. 72 del 27.11.2025

PREMESSO CHE

a) L'area in comproprietà dei sigg.ri Carlo, Marco e Moreno Rozzino, già oggetto dell'UMI n. 1.2 sulla base del PRG allora vigente, sita in Comune di San Donà di Piave, Corso S. Trentin, identificata catastalmente al Foglio 47, Mappali 121, 432, 434, 435, è stata interessata dalla sistemazione e dall'allargamento della viabilità in prossimità del Ponte della Vittoria, opera eseguita dalla Pubblica Amministrazione nel periodo 2007/2009;

b) In data 03.07.2007, a seguito di procedura espropriativa avviata con Deliberazione municipale n. 100/07 del 04.04.2007, veniva sottoscritto un "**Accordo Bonario**" (Rep. 2578 del Comune) con il quale, a fronte della cessione gratuita al Comune del sedime necessario per i lavori e della demolizione del fabbricato preesistente (eseguita dal Comune a propria cura e spese), la P.A. si obbligava a garantire "**in favore dei signori Rozzino il diritto di ricostruzione di pari volumetria all'interno dell'area di loro proprietà**";

c) Tale impegno convenzionale è stato confermato dallo stesso Comune con nota prot. n. 0038192/2017 del 17.08.2017, nella quale si legge testualmente: "**il diritto di ricostruzione di pari volumetria è sempre stato riconosciuto negli atti posti in essere dal Comune a far data dal 3 luglio 2007**", ed inoltre: "In mancanza, si dovranno ritenere superati anche da parte del Comune detti impegni, compreso il riconoscimento di qualsiasi capacità edificatoria ulteriore sull'area in proprietà, oltre a dover essere rimborsata la somma sostenuta dal Comune per la realizzazione delle opere di competenza dei privati";

d) Con la Prima Variante al Piano degli Interventi (D.C.C. n. 52 del 03.07.2014), anche in adempimento all'obbligazione assunta dall'Ente Locale, veniva riconosciuta all'area in questione un'edificabilità data dalla superficie netta di pavimento pari a 1.013 mq su una superficie territoriale di 1.520 mq, come da Scheda Urbanistica N. 01_2;

e) Allo stato attuale, per ragioni non note e non imputabili alla parte istante, la citata UMI 01_2 non risulta più vigente nel P.I. attuale (Variante Generale n. 24, D.C.C. n. 78 del 05.10.2022). L'area, classificata come Zona B2, risulta priva di una specifica scheda UMI e di previsioni normative proprie adeguate alla complessità vincolistica del lotto (fascia di rispetto Fiume Piave, ambito naturalistico regionale, pericolosità idraulica P1, rischio idraulico R2, distanze da pareti finestrate), rendendo di fatto impossibile l'attuazione dell'impegno convenzionale;

f) In data 11.11.2024, entro il termine perentorio fissato dall'Avviso Pubblico (prot. n. 49168 del 26.09.2024) emanato in esecuzione della D.G.C. n. 195 del 24.09.2024, il sig. Carlo Rozzino ha tempestivamente presentato formale istanza di variante puntuale al P.I., completa di tutta la documentazione richiesta, richiedendo le tipologie di intervento n. 1 (riqualificazione urbana ex

art. 6 L.R. 14/2017), n. 2 (rigenerazione urbana ex art. 7 L.R. 14/2017) e n. 5 (modifiche alla capacità edificatoria);

RILEVATO CHE

1. Con D.C.C. n. 72 del 27.11.2025, il Consiglio Comunale di San Donà di Piave ha adottato la Variante Parziale n. 30 al Piano degli Interventi;
2. Nella suddetta delibera si dà atto che *“dall’attività istruttoria svolta dal Servizio Pianificazione di questo Ente risultano depositate agli atti 112 istanze, delle quali 55 istanze risultano coerenti con l’avviso pubblicato, mentre altre 57 non risultano coerenti con i criteri del predetto avviso”*;
3. L’istanza presentata dal sig. Carlo Rozzino NON risulta tra gli elaborati della Variante Parziale n. 30 adottata e, dall’esame degli atti resi pubblici, non compare alcun elenco nominativo né dettagliato delle istanze pervenute, né delle motivazioni poste a base della valutazione di “coerenza” o “non coerenza” di ciascuna istanza;
4. Si desume pertanto, in via indiretta e per esclusione, che l’istanza del sig. Rozzino sia stata classificata tra le 57 istanze “non coerenti con i criteri dell’avviso”, senza che alcuna motivazione specifica sia stata resa nota né all’istante né, per quanto consta, al Consiglio Comunale;

OSSERVA E CONTESTA QUANTO SEGUE

I. SULLA PIENA COERENZA DELL’ISTANZA ROZZINO CON I CRITERI DELL’AVVISO – QUADRO SINOTTICO ANALITICO

L’istanza del sig. Rozzino risponde in modo puntuale e documentato ai criteri dell’Avviso Pubblico e dell’Allegato A) *“Criteri per la definizione degli interventi puntuali”* approvato con D.G.C. n. 195/2024.

Al fine di dimostrare in modo inequivocabile tale coerenza, si espone di seguito un **quadro sinottico analitico** che mette a confronto, passo per passo, ciascun requisito dell’avviso/bando pubblico con il relativo riscontro nell’istanza Rozzino, evidenziando altresì la coerenza con gli obiettivi del Documento del Sindaco (D.C.C. n. 27 del 29.04.2024, espressamente richiamato nella D.C.C. n. 72/2025 di adozione) e la compatibilità urbanistica e vincolistica dell’area.

CRITERIO / REQUISITO	PREVISIONE AVVISO / NORMA	RISCONTRO ISTANZA ROZZINO
A – REQUISITI FORMALI DELL’AVVISO PUBBLICO (prot. 49168/2024)		
A.1 – Termine di presentazione	Entro e non oltre l’11.11.2024 (Avviso prot. 49168 del 26.09.2024, in esecuzione DGC 195/2024)	✓ Istanza presentata in data 11.11.2024 – NEI TERMINI
A.2 – Modulistica	Utilizzo del modulo ufficiale predisposto dall’Ufficio Pianificazione (All. B alla DGC 195/2024)	✓ Modulo “Istanza persona fisica” regolarmente compilato e sottoscritto dal sig. Carlo Rozzino
A.3 – Documentazione allegata	Estratto catastale, estratto P.I., documentazione per individuazione immobile/ambito	✓ Completa: estratto mappa catastale Fg.47 p.lla 146 (e mapp.li 121, 432, 434, 435); estratto P.I. con legenda; relazione tecnica dettagliata Arch. Grandolfo
A.4 – Singolo immobile/ambito	L’istanza può riguardare un solo immobile o ambito (art. 2 modulistica)	✓ Unico ambito: area Fg.47, Mapp.li 121, 432, 434, 435 – Corso S. Trentin, San Donà di Piave
A.5 – Consapevolezza contributo straordinario	Dichiarazione di consapevolezza ex art. 16 c.4 DPR 380/01 (contributo straordinario, convenzione, variazione valore)	✓ Dichiarata nel modulo la consapevolezza di tutti gli obblighi previsti

B – TIPOLOGIE DI INTERVENTO AMMESSE (All. A – DGC 195/2024, artt. 1-11)		
Tip. 1) Riqualificazione urbana	Individuazione di ambiti urbani degradati all'interno del perimetro di urbanizzazione consolidata, da assoggettare ad interventi di riqualificazione urbana ai sensi dell'art. 6 della L.R. 14/2017	✓ SELEZIONATA. L'area (cat. F/1), a seguito della demolizione del fabbricato eseguita dal Comune (Accordo Bonario 2007), si presenta come ambito urbano dismesso e degradato, privo di qualsiasi utilizzazione, inserito nel consolidato lungo Corso S. Trentin (arteria principale, Ponte della Vittoria)
Tip. 2) Rigenerazione urbana	Individuazione di ambiti urbani di rigenerazione all'interno del perimetro di urbanizzazione consolidata, da assoggettare ad un programma di rigenerazione urbana sostenibile ai sensi dell'art. 7 della L.R. 14/2017	✓ SELEZIONATA. L'intervento proposto consente il recupero di un'area abbandonata nel cuore della città, in perfetta coerenza con gli obiettivi di rigenerazione urbana della L.R. 14/2017 e del Documento del Sindaco
Tip. 3) Modifiche PUA	Modifiche al perimetro ed alla superficie territoriale di PUA già individuati nel PI vigente, senza pregiudizio dei diritti di terzi	— Non selezionata (non pertinente)
Tip. 4) Modifiche zonizzazione	Modifiche della zonizzazione di ambiti all'interno del perimetro del consolidato, purché coerenti con il contesto, al fine di consentire l'edificazione diretta	— Non selezionata. Nota: l'area è già Zona B2 e non richiede riclassificazione di zona
Tip. 5) Modifiche capacità edificatoria	Modifiche della capacità edificatoria e/o della superficie fondiaria di lotti con Superficie Complessiva predefinita, già individuati nel PI vigente, purché non risulti un sistema incongruo e sia dimostrato il mantenimento della qualità urbana (indice fondiario, distanze, altezze)	✓ SELEZIONATA. L'istanza mira al ripristino della capacità edificatoria già riconosciuta dalla stessa Amministrazione con Scheda UMI 01_2 (DCC 52/2014: SNP 1.013 mq su ST 1.520 mq), successivamente decaduta senza strumento sostitutivo. Non genera sistema incongruo: rispetta indice B2 (0,6 mq/mq), distanze e altezze DM 1444/1968
Tip. 6) Nuovi edifici storico-testimoniali	Individuazione di nuovi edifici storico-testimoniali con attribuzione di grado di protezione	— Non selezionata (non pertinente)
Tip. 7) Modifiche edifici storico-testimoniali	Modifiche a grado protezione, destinazioni d'uso, pertinenze scoperte	— Non selezionata (non pertinente)
Tip. 8) Edifici non più funzionali	Nuove strutture agricolo-produttive non più funzionali all'azienda agricola	— Non selezionata (non pertinente)
Tip. 9) Errori materiali	Correzione di errori materiali nello strumento urbanistico vigente	— Non selezionata (non pertinente)
Tip. 10) Manufatti incongrui	Individuazione di manufatti incongrui ai sensi dell'art. 4 L.R. 14/2019 per crediti edilizi	— Non selezionata (non pertinente)
Tip. 11) Varianti verdi	Riclassificazione di aree edificabili in aree prive di edificabilità	— Non selezionata (non pertinente)
C – COERENZA CON GLI OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DEL SINDACO (DCC 27/2024, richiamato in DCC 72/2025)		
C.1 – Partecipazione pubblico/privata	Favorire modelli innovativi di partecipazione pubblico/privata per soddisfare esigenze collettive a partire dalle richieste del privato chiamato a predisporre progetti di recupero/riqualificazione	✓ L'istanza nasce dall'Accordo Bonario 03.07.2007 (Rep. 2578): è già di per sé espressione di partecipazione pubblico/privata. Il privato ha ceduto gratuitamente area per opera pubblica e chiede attuazione dell'impegno

C.2 – Promuovere edificazione nel consolidato	Promuovere l’edificazione all’interno del territorio urbanizzato consolidato, favorire le rinaturalizzazioni del suolo agricolo	comunale ✓ L’area è pacificamente nel perimetro di urbanizzazione consolidata (Zona B2, art. 27 NTA). Nessun consumo di suolo agricolo. Intervento esclusivamente nel consolidato
C.3 – Riqualificazione ambiti vetusti/degradati	Incentivare gli interventi su vetusti edifici o ambiti per i quali è auspicabile che il privato intervenga con un intervento di riqualificazione generale	✓ L’area è degradata da oltre 17 anni (dal 2007): fabbricato demolito dal Comune, area ineditata, cat. F/1. Caso paradigmatico di ambito da riqualificare
C.4 – Modifiche lotti con SC predefinita	Consentire la modifica di lotti con Superficie Complessiva predefinita, già individuati nel PI, al fine di consentire l’intervento edificatorio qualora attualmente limitato o compromesso	✓ L’area aveva SC predefinita (UMI 01_2, DCC 52/2014: SNP 1.013 mq). L’intervento è attualmente compromesso dall’eliminazione della scheda UMI senza strumento sostitutivo
C.5 – Consumo zero suolo agricolo	Obiettivo di consumo zero del suolo agricolo disponibile (DCC 6/2019 adeguamento L.R. 14/2017)	✓ Nessun consumo di suolo: area già urbanizzata, Zona B2 consolidata. L’intervento promuove rigenerazione urbana su area dismessa
D – COERENZA URBANISTICA E COMPATIBILITÀ VINCOLISTICA		
D.1 – Classificazione urbanistica	Area all’interno dell’ambito di urbanizzazione consolidata come richiesto dall’Avviso	✓ Zona B2 ai sensi dell’art. 27 delle NTA del PI vigente (DCC 78/2022). Ambito di urbanizzazione consolidata confermato dal PAT e dalla Variante PAT DCC 6/2019
D.2 – Pericolosità idraulica	Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA)	✓ P1 – Pericolosità moderata. Compatibile con edificazione previo studio idraulico (già previsto nella Scheda UMI 01_2 del 2014)
D.3 – Rischio idraulico	Carta del Rischio idraulico PGRA	✓ R2 – Rischio medio. Compatibile con edificazione con misure di mitigazione, come già disciplinato dalla precedente UMI 01_2
D.4 – Fascia di rispetto Fiume Piave	Vincolo Genio Civile – 10 mt argine	✓ Vincolo noto e già considerato nella Scheda UMI 01_2 (2014). La relazione tecnica allegata all’istanza ne tiene puntualmente conto nel dimensionamento dell’intervento proposto
D.5 – Ambito naturalistico regionale	Art. 19 NdA PTRC – Ambito naturalistico di livello regionale	✓ Vincolo noto e compatibile: l’area è già urbanizzata e classificata B2. Il vincolo non preclude l’edificazione nel consolidato, come confermato dalla precedente approvazione della UMI 01_2
D.6 – Coerenza con il PAT	L’intervento non deve essere in contrasto con il PAT (art. 18 c.3 L.R. 11/2004)	✓ Pienamente coerente: il PAT classifica l’area come consolidato; l’intervento non comporta consumo di suolo e risponde agli obiettivi strategici del PAT
E – ELEMENTO QUALIFICANTE: ACCORDO BONARIO E IMPEGNO DELLA P.A.		
E.1 – Accordo Bonario 03.07.2007	Rep. 2578: cessione gratuita area + demolizione fabbricato a fronte di	✓ L’istanza è lo strumento per l’adempimento dell’obbligo

	garanzia del “diritto di ricostruzione di pari volumetria”	convenzionale. Non è iniziativa speculativa ma richiesta di dare attuazione a impegno formale della P.A.
E.2 – Conferma comunale 2017	Nota prot. 0038192/2017: “il diritto di ricostruzione è sempre stato riconosciuto dal 3 luglio 2007”	✓ Il Comune ha confermato per iscritto, 10 anni dopo l’accordo, la perdurante validità dell’impegno assunto
E.3 – Pregresso riconoscimento PI	DCC 52/2014 – Scheda UMI 01_2: SNP 1.013 mq su ST 1.520 mq	✓ L’Amministrazione ha già dato attuazione all’impegno con la I ^a Variante PI. L’eliminazione della UMI senza sostituzione nella Variante Generale n. 24 (DCC 78/2022) ha svuotato il diritto senza motivazione
F – SINTESI DELLA VALUTAZIONE DI COERENZA		
ESITO COMPLESSIVO	L’istanza deve risultare “coerente con i criteri dell’avviso pubblicato” per essere recepita nella variante (DCC 72/2025)	✓ PIENAMENTE COERENTE L’istanza soddisfa TUTTI i requisiti formali e risponde a 3 tipologie su 11 dell’All. A. È coerente con tutti gli obiettivi del Documento del Sindaco. L’area è nel consolidato senza consumo di suolo. È inoltre sorretta da un obbligo convenzionale della P.A. mai revocato. La valutazione di “non coerenza” è errata nei presupposti di fatto e di diritto.

Dal quadro sinottico emerge con evidenza che l’istanza del sig. Rozzino soddisfa integralmente i requisiti formali dell’avviso, risponde a tre tipologie di intervento su undici (tipologie 1, 2 e 5), è coerente con tutti gli obiettivi del Documento del Sindaco richiamato nella delibera di adozione, è compatibile con i vincoli urbanistici e ambientali dell’area. **La valutazione di “non coerenza” operata dal Servizio Pianificazione risulta pertanto palesemente errata nei presupposti di fatto e di diritto.**

II. SUL DIFETTO DI MOTIVAZIONE

La valutazione di “non coerenza” operata dal Servizio Pianificazione è affetta da un insanabile difetto di motivazione, in violazione dell’art. 3 della L. 241/1990 e dei principi generali in materia di procedimento amministrativo. In particolare:

- Negli atti resi pubblici della Variante Parziale n. 30 adottata non è rinvenibile alcun documento che contenga l’elenco analitico delle 112 istanze pervenute con l’indicazione dei soggetti istanti, dell’oggetto delle richieste e, soprattutto, delle ragioni per le quali ciascuna istanza sia stata ritenuta “coerente” ovvero “non coerente”;
- La delibera consiliare si limita a riportare un dato numerico aggregato (55 coerenti e 57 non coerenti) senza alcuna possibilità per i singoli istanti di conoscere le ragioni del rigetto della propria istanza, né di esercitare il diritto di difesa e di partecipazione al procedimento;
- Non risulta sia stata comunicata al sig. Rozzino alcuna determinazione di “non coerenza”, in violazione dell’art. 10-bis della L. 241/1990 (comunicazione dei motivi ostativi all’accoglimento dell’istanza – preavviso di rigetto);
- La motivazione è elemento essenziale del provvedimento amministrativo e la sua assenza determina l’illegittimità dell’atto per violazione di legge (Cons. Stato, Sez. IV, sentenze nn. 3405/2020, 5765/2019).

III. SULLA SOTTRAZIONE DELLA VALUTAZIONE AL CONSIGLIO COMUNALE

Il vizio più grave dell'intero procedimento risiede nel fatto che la valutazione di "coerenza" o "non coerenza" delle singole istanze è stata operata esclusivamente dal Servizio Pianificazione (ufficio tecnico), senza che il Consiglio Comunale – unico organo competente in materia di pianificazione urbanistica ai sensi dell'art. 42, comma 2, lett. b), del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 18 della L.R. Veneto 11/2004 – abbia mai potuto esaminare nel merito le singole istanze, le motivazioni di accoglimento o rigetto, né esprimere alcuna valutazione discrezionale al riguardo.

Ciò configura una indebita compressione delle prerogative dell'organo consiliare e un'inversione della gerarchia delle competenze. La stessa D.G.C. n. 195/2024, nel definire i criteri, precisava che "le istanze saranno valutate dall'Amministrazione" e che "la proposta di Variante sarà sottoposta al Consiglio Comunale, organo competente per l'adozione". Tale previsione presupponeva che tutte le istanze pervenute – e non soltanto quelle ritenute "coerenti" dall'ufficio – fossero portate all'esame dell'organo consiliare, cui spetta in via esclusiva la scelta urbanistica discrezionale.

L'attività del Servizio Pianificazione avrebbe dovuto limitarsi ad un'istruttoria tecnica propedeutica e non sostitutiva della valutazione politico-urbanistica del Consiglio. Filtrando a monte 57 istanze su 112 – ossia oltre il 50% del totale – senza renderne noto il contenuto al Consiglio, l'ufficio ha di fatto operato una scelta urbanistica discrezionale che non gli compete, sottraendo all'organo deliberante la possibilità di esercitare la propria funzione pianificatoria nella pienezza delle informazioni (cfr. Cons. Stato, Sez. IV, n. 4151/2017; T.A.R. Lombardia, Sez. II, n. 2487/2018).

TUTTO CIÒ PREMESSO, RILEVATO E CONTESTATO

Il sottoscritto, nella qualità sopra indicata, ai sensi e per gli effetti dell'art. 18, comma 3, della L.R. Veneto 11/2004 e dell'art. 6 della L.R. Veneto 14/2017,

PRESENTA LA SEGUENTE OSSERVAZIONE

RIPROPONE integralmente l'istanza di variante puntuale al P.I. già presentata dal sig. Carlo Rozzino in data 11.11.2024, con tutti i relativi allegati (che si intendono qui integralmente richiamati e ritrascritti), **a valere anche quali osservazioni alla variante medesima**, affinché la stessa sia sottoposta all'esame del Consiglio Comunale in sede di approvazione definitiva della Variante Parziale n. 30.

Si allegano alla presente:

- *Copia dell'istanza di variante del 11.11.2024 con relativi allegati;*
- *Relazione tecnica allegata all'istanza (a firma Arch. Grandolfo);*
- *Estratto mappa catastale, estratto P.I. e legenda;*
- *Scheda Urbanistica N. 01_2 della I^a Variante al P.I. (D.C.C. n. 52/2014);*
- *Documentazione comprovante l'Accordo Bonario del 03.07.2007;*
- *Copia della D.C.C. n. 72 del 27.11.2025 (delibera di adozione).*

Sig. Carlo Rozzino