



Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

Al Dirigente dello Sportello Unico Edilizia

Al Dirigente del Settore Urbanistica  
e Accordi di Pianificazione

Al Dirigente del Settore Urbanistica Attuativa

Al Dirigente del Settore Supporto Giuridico

**Oggetto: Disposizione in merito all'apertura di porte di collegamento fra unità edilizie nella Città Antica e negli altri centri storici lagunari.**

Gli uffici dello Sportello Unico Edilizia e dell'urbanistica ricevono frequenti richieste, da parte dei proprietari degli immobili della Città Antica o delle isole, in merito alla possibilità di aprire porte di collegamento fra diverse unità edilizie, per ampliare la residenza o le attività economiche (commerciali, direzionali, ricettive, produttive, ecc.) utilizzando immobili contigui della stessa proprietà o disponibili a diverso titolo.

Tale possibilità viene generalmente negata, per i seguenti motivi:

- gli strumenti urbanistici non contengono previsioni esplicite a tale proposito;
- gli strumenti urbanistici prescrivono la conservazione delle caratteristiche tipologiche e dell'impianto distributivo e organizzativo tipico delle unità edilizie storiche;
- il DPR 791 del 20.09.1973 consente, eccezionalmente, solo "accorpamenti" di unità o cellule abitative residenziali "sempre che siano effettuati all'interno di ogni unità fabbricativa architettonicamente configurata e l'intervento non comporti alterazioni sostanziali della struttura tipologica e costruttiva caratterizzante l'organismo edilizio" (art. 2, comma 9).

È necessario precisare che la citata disposizione del DPR 791 del 20.09.1973 si riferisce unicamente agli immobili soggetti a vincolo monumentale (Parte seconda D.Lgs 42/2004) o assoggettati alla sola categoria del "restauro e risanamento conservativo" dagli strumenti urbanistici comunali e mira a salvaguardare l'integrità dell'assetto tipologico e distributivo interno alla singola unità edilizia.

La categoria "restauro e risanamento conservativo" non è richiamata nelle varianti al PRG per la Città Antica e per gli altri centri storici lagunari (oggi Piano degli Interventi) che, nelle schede tipologiche, dettano una disciplina di dettaglio degli interventi ammissibili; tali interventi sono riconducibili sia alla categoria del "restauro e risanamento conservativo", sia a quella della "ristrutturazione", escludendo, di conseguenza, l'applicabilità delle disposizioni del DPR 791/1973.

Le schede tipologiche, infine, non forniscono alcuna indicazione specifica riguardante le aperture interne alle unità edilizie.

[Il presente documento risulta firmato digitalmente ai sensi del C.A.D. D.lgs 82/2005 e s.m.i. ed è conservato nel sistema di gestione documentale del Comune di Venezia. L'eventuale copia del presente documento informatico viene resa ai sensi degli art. 22, 23, e 23 ter D.lgs 7/3/2005 n.82]

CITTÀ DI  
VENEZIA



## Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

Verificati i riferimenti normativi sopra richiamati, si ritiene che, per gli immobili non soggetti a vincolo monumentale, non sussistano impedimenti al rilascio del titolo abilitativo per la semplice apertura di una porta fra due unità edilizie (a uno o più livelli), ove ciò non comporti alcuna modifica degli assetti tipologici e distributivi che caratterizzano le unità interessate o alterazione di elementi di pregio alle pareti.

Per quanto riguarda gli edifici soggetti a vincolo monumentale, considerato che l'obiettivo delle disposizioni contenute nel DPR 791/1973 è solo quello di garantire la conservazione delle caratteristiche architettoniche, tipologiche e costruttive delle singole unità edilizie, che potrebbero risultare compromesse da consistenti operazioni di fusione fra unità immobiliari ("accorpamento"), si ritiene comunque assentibile la sola apertura di porte di collegamento fra unità edilizie diverse, a condizione che, prima del rilascio del titolo abilitativo, sia acquisito il parere favorevole della Soprintendenza.

Cordiali saluti.

IL DIRETTORE  
-Danilo Gerotto-