



PROCESSO VERBALE DI DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 75 DEL 30/07/2026

a oggetto: VARIAZIONE AL GRADO DI PROTEZIONE DI CUI ALLE SCHEDE D'INTERVENTO 102-147-114 IN APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 24, COMMA 11, DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI.

Oggi 30 luglio 2026, dalle ore 19:00 circa, presso la sede municipale, si è riunito il consiglio comunale di Jesolo, con la presenza dei componenti che seguono:

	Presente
1) CHRISTOFER DE ZOTTI	1) SÌ
2) ANDREA TOMEI	2) SÌ
3) MANUEL URBAN	3) SÌ
4) MARCO MASTRASCUSA	4) SÌ
5) NICOLETTA BUSANEL	5) SÌ
6) IVANO MOLIN	6) SÌ
7) LORENZO PASINI	7) SÌ
8) ALESSANDRA PASQUAL	8) NO
9) ELISA CASELLATO	9) SÌ
10) MOIRA MONTAGNER	10) SÌ
11) ANDREA PASIAN	11) SÌ
12) RENATO MARTIN	12) NO
13) DANIELE BISON	13) SÌ
14) VINCENZO SANSALONE	14) NO
15) VALERIO ZOGGIA	15) SÌ
16) FABIO VISENTIN	16) NO
17) DANIELA DONADELLO	17) SÌ

Presiede ANDREA TOMEI – presidente del consiglio comunale.
Partecipa MASSIMO PEDRON – segretario comunale.

Il presidente, constatato che il collegio è costituito in numero legale, dà inizio alla trattazione dell'argomento in oggetto indicato.

OGGETTO: VARIAZIONE AL GRADO DI PROTEZIONE DI CUI ALLE SCHEDE D'INTERVENTO 102-147-114 IN APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 24, COMMA 11, DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITI gli interventi, così come riportati nel supporto magnetico, depositato agli atti dell'ufficio Segreteria Generale ai sensi dell'art. 62, comma 3, del vigente regolamento per il funzionamento del consiglio comunale.

MESSA ai voti con il sistema di rilevazione elettronica la proposta di deliberazione a oggetto: "VARIAZIONE AL GRADO DI PROTEZIONE DI CUI ALLE SCHEDE D'INTERVENTO 102-147-114 IN APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 24, COMMA 11, DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI", si evidenzia il seguente esito:

presenti: **n. 13** (tredici) Christofer De Zotti, Andrea Tomei, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Lorenzo Pasini, Elisa Casellato, Moira Montagner, Andrea Pasian, Daniele Bison, Valerio Zoggia, Daniela Donadello;

assenti: **n. 4** (quattro) Alessandra Pasqual, Renato Martin, Vincenzo Sansalone, Fabio Visentin;

votanti: **n. 13** (tredici) Christofer De Zotti, Andrea Tomei, Manuel Urban, Marco Mastrascusa, Nicoletta Busanel, Ivano Molin, Lorenzo Pasini, Elisa Casellato, Moira Montagner, Andrea Pasian, Daniele Bison, Valerio Zoggia, Daniela Donadello.

favorevoli: **n. 13** (tredici)

contrari: **nessuno**

astenuti: **nessuno**

VISTA la proposta di deliberazione n. 2026/61 del 20/07/2026 a oggetto: "VARIAZIONE AL GRADO DI PROTEZIONE DI CUI ALLE SCHEDE D'INTERVENTO 102-147-114 IN APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 24, COMMA 11, DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI" e ritenutala meritevole di approvazione per le motivazioni ivi riportate.

DATO ATTO del parere espresso dalla III commissione consiliare nella seduta del 23.7.2026, con esito favorevole.

VISTI gli artt. 42, 48, 107, d.lgs. 18.8.2000, n. 267 e rilevato che nel caso di specie la competenza risulta ascrivibile al consiglio comunale.

VISTI i pareri resi ai sensi degli artt. 49 e 147-bis, comma 1, del d.lgs. 18.8.2000, n. 267.

VISTO l'esito della votazione come sopra specificata.

DELIBERA

1. di approvare integralmente la proposta di deliberazione n. 2026/61 del 20/07/2026 a oggetto: “VARIAZIONE AL GRADO DI PROTEZIONE DI CUI ALLE SCHEDE D'INTERVENTO 102-147-114 IN APPLICAZIONE DELL'ARTICOLO 24, COMMA 11, DELLE NORME TECNICHE OPERATIVE DEL PIANO DEGLI INTERVENTI”, come qui sotto riportata, la quale costituisce parte integrante e sostanziale della presente delibera;
2. di dare atto che tutti gli atti conseguenti e necessari per dare attuazione alla presente delibera saranno posti in essere dal dirigente del settore gestione del territorio e attività produttive.

IL DIRIGENTE

PREMESSO che:

- la pianificazione urbanistica comunale in esecuzione della Legge regionale n. 11/2004 si esplica mediante il Piano regolatore comunale, che si articola in disposizioni strutturali, contenute nel Piano di Assetto del Territorio “P.A.T.”, ed in disposizioni operative, contenute nel Piano degli Interventi “P.I.”;
- il comune di Jesolo in applicazione della sopracitata disciplina urbanistica regionale si è dotato di:
 - P.A.T., approvato in conferenza dei servizi del 4.3.2020, ratificato con delibera di giunta regionale n. 368 del 24.3.2020 pubblicata nel B.U.R. Veneto n. 49 del 10.4.2020;
 - P.I., di cui alla variante generale n. 14 al P.I. approvata con delibera del consiglio comunale n. 45 del 23.4.2025, convalidata con delibera del consiglio comunale n. 68/2025, e alle successive seguenti varianti tematiche:
 - variante n. 16 al P.I. approvata con delibera di consiglio comunale n. 16 del 26.2.2026;
 - variante n. 18 al P.I. approvata con delibera di consiglio comunale n. 74 del 26.6.2025;
 - variante n. 19 al P.I. approvata con delibera di consiglio comunale n. 83 del 24.7.2025;
 - variante n. 20 al P.I. approvata con delibera di consiglio comunale n. 82 del 24.7.2025;
 - variante n. 21 al P.I. approvata con delibera di consiglio comunale n. 7 del 29.1.2026;
 - variante n. 22 al P.I. approvata con delibera di consiglio comunale n. 58 del 30.6.2026;

RICHIAMATE le norme tecniche operative (NTO) del Piano degli interventi, le quali, all’articolo 24 “*grado di protezione*” stabiliscono le modalità d’intervento in funzione del valore accertato e del grado di permanenza dei caratteri morfologici ed edilizi e di conservazione tipologica degli edifici, distinguendo, tra l’altro, tra:

co. 9 *Quarto grado di protezione*: riguarda gli edifici che definiscono unitamente al complesso delle emergenze ambientali un sistema insediativo significativo, e rappresentano una memoria storica dell’insediamento urbano e dell’infrastruttura territoriale. Intervento ammesso: lett. a), b), c) e d), senza demolizione e ricostruzione, dell’art. 3 comma 1 dell’art. DPR 380/2001, ampliamento, con le seguenti modalità:

a) lo svuotamento dell’edificio con il mantenimento delle strutture perimetrali e delle parti originarie, anche con variazione delle quote di intradosso dei solai e della posizione e forma delle strutture verticali;

b) l’accorpamento dei volumi di unità tipologiche adiacenti troppo piccole per un loro adeguato riutilizzo, nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici in questione;

c) la variazione della dimensione, della posizione e del numero delle aperture nei fronti purché risulti un sistema non incongruo rispetto alla logica distributiva della facciata adeguata alla “memoria storica” di questi edifici.

d) La demolizione con fedele ricostruzione esclusivamente di quelle parti dell’edificio ove sia dimostrata la precarietà statica delle stesse (mediante perizia statica). È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio presenti nel fabbricato.

e) L’intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative, sempre nel rispetto delle caratteristiche strutturali e/o tipologiche originarie dell’edificio.

co. 10 Quinto grado di protezione: riguarda gli edifici che, pur inseriti in un sistema insediativo ed ambientale significativo, in quanto già oggetto di interventi nel corso del tempo hanno ora forme non compatibili con la memoria storica dell'insediamento, oppure edifici privi di caratteri intrinseci meritevoli di conservazione. Gli interventi relativi possono prevedere la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento fino al raggiungimento del volume massimo consentito dalle specifiche norme di zona, e la demolizione con e senza ricostruzione. La ricostruzione dovrà avvenire all'interno del prevalente sedime, ovvero secondo planivolumetrico approvato dal comune. È prescritta la ricostruzione fedele degli elementi di pregio nel fabbricato qualora presenti. L'intervento può prevedere anche il ricavo di più unità abitative."

DATO ATTO che il medesimo articolo 24, comma 11, stabilisce che "È facoltà del Consiglio Comunale, con idonea deliberazione, aumentare o diminuire di un grado la disciplina di protezione attribuita a ciascun edificio previa richiesta presentata dall'avente titolo corredata da specifica relazione tecnica che certifichi oltre alle caratteristiche storiche, tipologiche e documentali, lo stato di conservazione e l'idoneità statica dell'edificio medesimo."

ATTESO che:

- in data 29.4.2026, con nota prot. 31343, l'U.O. urbanistica del Comune di Jesolo ha comunicato mediante avviso pubblico, con allegata apposita modulistica, l'avvio della procedura di presentazione delle manifestazioni di interesse per la modifica del grado di protezione di edifici di valore architettonico – ambientale di cui all'art. 24, comma 11, delle N.T.O. del Piano degli Interventi vigente, al fine di assicurare uniformità nella presentazione delle istanze;
- l'avviso è stato pubblicato all'albo pretorio on line della Città di Jesolo dal giorno 30.4.2026, al giorno 30.6.2026, con repertorio n. 1195/2026.

DATO ATTO che durante il periodo di pubblicazione sono pervenute n. 3 (tre) richieste di variazione del grado di protezione per gli edifici e manufatti di valore architettonico ambientale individuati tra le schede B dell'allegato 4 alle NTO del P.I.:

- in data 15.5.2026, con nota prot. 36082, edificio ubicato in via Pantiera, normato dalla scheda d'intervento n. 102, con quarto grado di protezione, censito catastalmente al foglio n. 4, mappale n. 287 e ricadente in zona agricola;
- in data 20.5.2026, con nota prot. 37703, successivamente integrata in data 8.7.2026, con nota prot. 51196, edificio ubicato in via S. Marco, normato dalla scheda d'intervento n. 147, con quarto grado di protezione, censito catastalmente al foglio n. 8, mappale n. 248 e ricadente in zona agricola;
- in data 30.6.2026, con nota prot. 49052, successivamente integrata in data 9.7.2026, con nota prot. 51644 edificio ubicato in via Salici, normato dalla scheda d'intervento n. 114, con quarto grado di protezione, censito catastalmente al foglio n. 1, mappale n. 341 e ricadente in zona agricola.

Dette istanze sono allegate in sub A alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale.

ACCERTATO che:

- le richieste sono corredate da una relazione illustrativa sottoscritta da tecnico abilitato, contenente l'inquadramento storico e del contesto urbanistico dell'immobile, l'inquadramento catastale, la morfologia e consistenza dimensionale, la tipologia e descrizione degli elementi architettonici, lo stato di conservazione, l'aspetto impiantistico, gli aspetti di tutela, i titoli abilitativi che hanno legittimato l'immobile, la documentazione fotografica, e la perizia statica dell'immobile;
- gli immobili oggetto di richiesta di variazione del grado di protezione sono esclusi dalle tutele del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 Codice dei beni culturali e del paesaggio.

PRECISATO che per gli edifici e manufatti di valore architettonico ambientale individuati dell'allegato 4 alle NTO del P.I., le venti schede B d'intervento prevedono:

- Scheda n. 102, quarto grado di protezione,
destinazione d'uso: residenziale/ annessi rustici,
elementi significativi da conservare: cornice di gronda e forometrie,
stato di conservazione: pessimo;
- Scheda n. 147, quarto grado di protezione,

destinazione d'uso: residenziale/ annessi rustici,
elementi significativi da conservare: non presenti,
stato di conservazione: mediocre;

- Scheda n. 114, quarto grado di protezione,
destinazione d'uso: residenziale/ annessi rustici,
elementi significativi da conservare: ingresso porticato a due fori, foro sagomato su parete al piano terra e camino,
stato di conservazione: rudere.

Dette schede sono allegate in sub B alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale.

DATO ATTO che esaminati i contenuti delle relazioni illustrative e delle perizie condotte sugli immobili e sul contesto di riferimento, in sintesi:

- l'immobile individuato dalla scheda d'intervento n. 102, il cui impianto pur di origine del XIX secolo ha subito interventi negli anni ottanta che hanno compromesso l'organismo edilizio; altresì le pessime condizioni di conservazione della struttura richiedono un intervento radicale di ristrutturazione statica oltre la messa in sicurezza simica;
- l'immobile individuato dalla scheda d'intervento n. 147, il cui impianto pur di origine del XIX secolo ha subito numerosi interventi negli anni ottanta che hanno cambiato l'organismo edilizio; altresì le pessime condizioni di conservazione della struttura richiedono un intervento radicale di ristrutturazione statica oltre la messa in sicurezza simica;
- l'immobile individuato dalla scheda d'intervento n. 114, il cui impianto risale al XX secolo il quale presenta uno stato conservativo pessimo il quale richiede un intervento radicale di ristrutturazione statica oltre la messa in sicurezza simica.

CONSIDERATO che:

- il paesaggio agrario costituisce un ambito di interesse storico-culturale da conservare, tutelare e valorizzare ed in esso l'architettura rurale tradizionale, riveste valore di testimonianza della cultura legata non solo alle tradizioni agricole locali, ma anche e soprattutto alle tecniche architettoniche e costruttive dei secoli scorsi;
- il PI disciplina gli interventi sugli edifici di valore architettonico-ambientale secondo due modelli di intervento, in cui sono raggruppati in cinque gradi di protezione:
 - *un modello restaurativo*, volto alla tutela ed alla valorizzazione delle emergenze del tessuto storico per i gradi di protezione 1 e 2;
 - *un modello innovativo*, inteso alla trasformazione organica del tessuto storico attraverso interventi di correzione, restituzione di organismi ed elementi costruttivi ed eventualmente di sostituzione di intere unità immobiliari o fabbricati divenuti estranei al contesto del nucleo storico per i gradi 3, 4 e 5.
- la variazione del grado di protezione consente l'esecuzione di interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente di più ampia portata, in coerenza alle più recenti innovazioni normative riferite alla definizione stessa di ristrutturazione edilizia, di cui all'articolo 3, comma 1, lett. d) del D.P.R. n. 380/2001, nel pieno rispetto della tipologia e delle caratteristiche architettoniche del tessuto edilizio storico;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia assumono particolare importanza in quanto aventi svariati risvolti positivi sul contesto di riferimento, quali il miglioramento della qualità architettonica ed urbana del contesto stesso, con possibili successivi riflessi anche sugli immobili adiacenti;
- alla luce delle considerazioni svolte, gli immobili trovano maggiore rispondenza alla descrizione operata dal quinto grado di protezione, prevedendo comunque nel caso di intervento di ristrutturazione complessiva il mantenimento per le schede d'intervento n. 102 e 114 degli elementi significativi da conservare.
- la revisione da parte del consiglio comunale della coerenza e correttezza dello specifico grado di protezione, è finalizzata alla valutazione dell'effettiva adeguatezza del livello di tutela attribuito agli immobili dallo strumento urbanistico.

CONSIDERATO altresì che:

- la variazione del grado di protezione ai sensi dell'articolo 24, comma 11, delle N.T.A. del P.I. non comporta la necessità di procedere alla variazione dello strumento urbanistico secondo la procedura prevista dall'articolo 18 della Legge regionale n. 11/2004;

- l'ufficio urbanistica ha comunque aggiornato le schede B d'intervento, n. 102-147-114 degli edifici e manufatti di valore architettonico ambientale individuati dell'allegato 4 alle NTO del P.I.

RITENUTO sulla base delle considerazioni esposte, di approvare la variazione del grado di protezione secondo l'analisi storico-critica eseguita sugli immobili, per gli edifici oggetto delle richieste presentate:

- in data 15.5.2026, con nota prot. 36082, edificio ubicato in via Pantiera;
- in data 20.5.2026, con nota prot. 37703, successivamente integrata in data 8.7.2026, con nota prot. 51196, edificio ubicato in via S. Marco;
- in data 30.6.2026, con nota prot. 49052, successivamente integrata in data 9.7.2026, con nota prot. 51644 edificio ubicato in via Salici;

secondo l'aggiornamento alle schede B d'intervento, n. 102-147-114 degli edifici e manufatti di valore architettonico ambientale individuati dell'allegato 4 alle NTO del P.I, allegate in sub. C alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale.

VISTA la relazione tecnica istruttoria dell'U.O. Urbanistica in data 20.7.2026.

DATO ATTO che ai fini dell'efficacia dell'atto, la presente deliberazione viene pubblicata nel sito "Amministrazione trasparente" – apposita Sezione ai sensi dell'art. 39, commi 1, lett. a) e 3 del d.lgs. 14.3.2013 n. 33 come modificato dal d.lgs. 25.5.2016 n. 97;

ATTESO che il presente atto non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria o sul patrimonio dell'Ente;

PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

1. di richiamare integralmente, a ogni effetto di legge – compreso l'obbligo motivazionale di cui alla Legge 241/1990, le premesse di questo atto, che costituiscono parte integrante e sostanziale del presente dispositivo;
2. di accogliere per le motivazioni espresse in premessa, in applicazione dell'articolo 24, co. 11 delle Norme Tecniche Operative del vigente secondo Piano degli Interventi, le richieste prodotte:
 - in data 15.5.2026, con nota prot. 36082, edificio ubicato in via Pantiera;
 - in data 20.5.2026, con nota prot. 37703, successivamente integrata in data 8.7.2026, con nota prot. 51196, edificio ubicato in via S. Marco;
 - in data 30.6.2026, con nota prot. 49052, successivamente integrata in data 9.7.2026, con nota prot. 51644 edificio ubicato in via Salici;secondo l'aggiornamento alle schede B d'intervento, n. 102-147-114 degli edifici e manufatti di valore architettonico ambientale individuati dell'allegato 4 alle NTO del P.I, allegate in sub. C alla presente deliberazione per farne parte integrante e sostanziale.
3. di dare atto che l'accoglimento della richiesta comporta la variazione del grado di protezione dal quarto grado di protezione, al quinto grado di protezione, il quale ammette l'intervento di ristrutturazione edilizia con l'ampliamento come disciplinato dall'articolo 24, co. 10 delle norme tecniche operative del secondo Piano degli Interventi.
4. di dare mandato al dirigente del Settore Gestione del Territorio e Attività Produttive affinché siano effettuati tutti gli adempimenti necessari e conseguenti al presente atto quali la modifica delle norme tecniche operative – edifici e manufatti di valore architettonico-ambientale, schede d'intervento.

Il dirigente del settore
gestione del territorio e attività produttive
Arch. Alessandra Pernechele

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto come segue.

Il presidente
ANDREA TOMEI

Il Segretario comunale
MASSIMO PEDRON

Documento informatico sottoscritto con firma elettronica ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs. 7.3.2005, n. 82; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.