

MARZO HOTEL S.R.L.

Venezia, 31/05/2022

Spettabile

Comune di Venezia

Sindaco

sindaco@pec.comune.venezia.it

comune.venezia.it

OGGETTO: CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO A TURISTICO – RICETTIVO DI IMMOBILE SITO A VENEZIA, SAN MARCO 2032. PROPOSTA DI PUBBLICO INTERESSE.

Egregio Sig. Sindaco, Sig.

la scrivente società Marzo Hotel S.r.l., con sede in Piazza Paolo Ferrari 8 a Milano (MI) (in seguito "Società"), in persona del suo legale rappresentante sig. , con la presente intende manifestare il proprio primario interesse a vedersi riconosciuto il cambio di destinazione d'uso a turistico – ricettivo dell'immobile (in seguito "Immobile") sito a Venezia, San Marco 2032 (e altri civici), meglio identificato all'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Venezia, Catasto Fabbricati, sezione VE, foglio 15, mappale 2909, sub. 12-15-17, e mappale 2914, sub. 11.

SEDE IN MILANO (20121)
PIAZZA PAOLO FERRARI 8
CODICE FISCALE 10050920965
IVA 10050920965
MARZOHOTELSRL@LEGALMAIL.IT

MARZO HOTEL S.R.L.

A tale essenziale scopo si premette:

- la Società ha acquisito la proprietà dell'Immobile, a seguito di procedura pubblica bandita dalla Camera di Commercio di Venezia a fronte di proprie mutate esigenze istituzionale e aggiudicata alla scrivente per il corrispettivo di Euro 64.125.000,00, in data 11 dicembre 2017, a mezzo di atto di compravendita del Notaio dott. [REDACTED] (Rep. n. 112157, Racc. n. 35147, registrato a Treviso il 13 dicembre 2017 al n. 19702) ("allegato 01");
- l'elevato importo ottenuto dalla Camera di Commercio da parte della Società era giustificato dal fatto che l'edificio potesse essere destinato a uso alberghiero secondo i regolamenti in vigore all'epoca, senza particolari vincoli edilizi, nel rispetto comunque della tutela culturale. Tale importo sarebbe stato irraggiungibile e totalmente ingiustificato se l'edificio avesse dovuto rimanere ad uso ufficio; tanto che in sede di bando di vendita la CCIAA dava atto di aver ottenuto l'autorizzazione del Ministero dei Beni Culturali per il cambio di destinazione d'uso da direzionale a turistico-ricettivo, con un'aspettativa, quindi, di congruità del corrispettivo offerto, rispetto agli usi allora assentibili;
- che a soli 4 mesi dalla cessione, in data 12 aprile 2018, il Comune di Venezia ha deciso una variante al PRG con delibera di Consiglio n. 11, con la quale veniva introdotto il divieto generale di concessione di nuove destinazioni alberghiere per immobili ubicati nel centro storico. Tuttavia, il consiglio comunale, anche al fine di preservare ragionevolezza e proporzionalità al provvedimento, si è riservato un potere di deroga, per i casi di interesse pubblico, tenendo conto in particolare della qualità dei progetti, dei servizi offerti, della loro specifica ubicazione nel centro storico, dell'ecosistema finanziario e sociale che potrebbe essere generato da questo cambiamento di destinazione, nonché il pagamento di una tassa/contributo straordinario per il Comune.
La rapidità di questa decisione, 4 mesi dopo l'acquisto, e la cui istruttoria è stata pressoché contestuale all'asta, ha reso impossibile né credibile per la Società condividere preventivamente un progetto con tutte le autorità competenti per la riqualificazione dell'edificio ad uso alberghiero;
- la Società ha ottenuto le seguenti autorizzazioni relative al progetto di cambio di destinazione d'uso a turistico ricettivo dell'Immobile (di seguito "Progetto"):
 - a) Autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza di Venezia, n.prot. 18649 del 22/11/2018 e successive varianti ("allegato 02");
 - b) Autorizzazione paesaggistica rilasciata dal Comune di Venezia, n.prot. 80532 del 14/02/2019 ("allegato 03");
 - c) Autorizzazione del progetto di adeguamento impianto fognario al fine di cui sopra, rilasciata dal Comune di Venezia, n.prot. 433711 del 02/09/2019 ("allegato 04");

MARZO HOTEL S.R.L.

- d) Autorizzazione del progetto di prevenzione incendi rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco con n. prot. 25137 del 19/09/2019 (“allegato 05”);

In piena coerenza con l’iter autorizzatorio già effettuato, quindi, la Società ha presentato al Comune di Venezia progetto per istanza di Permesso di Costruire per cambio di destinazione d’uso dell’Immobile a turistico ricettivo, n.prot. 169129 del 12/06/2019 (“allegato 07”), in relazione al quale è già stata ottenuta la valutazione di congruità degli uffici del Patrimonio del Comune, per un importo di beneficio pubblico di Euro 1.350.650,58 (unmilionetrecentocinquantamilaseicentocinquanta/58 euro);

In piena adesione ai contenuti della deliberazione consiliare sopra richiamata e cogliendone lo spirito innovativo e volto al massimo perseguimento del pubblico interesse si intende evidenziare che:

- il Progetto risponde ai requisiti secondo i quali è previsto che il Comune possa autorizzare, in deroga alla deliberazione n.11 del 12 aprile 2018 (di seguito “Delibera”), l’insediamento di attività ricettive alberghiere, in particolare perché:
 - a) I lavori che verranno realizzati saranno di alta qualità e di assoluto valore culturale e artistico, come dimostra il legame permanente con la Direzione dei Beni Culturali e il continuo controllo della Soprintendenza in relazione al Progetto, oltre alla circostanza che circa l’80% delle imprese che verranno impiegate sono del veneziano.
(rif. punti (i) (ii) della Delibera – *Qualità delle strutture, Alta gamma dei servizi offerti*);
 - b) I servizi offerti dalla nuova Struttura saranno ai massimi livelli in termini di eccellenza e qualità, hotel cinque stelle lusso (ristoranti, tra cui un ristorante stellato Michelin, bar, spa) e, nonostante il dimensionamento limitato a 43 camere, la nuova Struttura comporterà la creazione per i veneziani di almeno 120 posti di lavoro stabili tutto l’anno, senza chiusura stagionale.
(rif. punto (vii) della Delibera – *Impatto occupazionale*);
 - c) le opere per la realizzazione della nuova Struttura comporteranno un investimento stimato di 25.000.000 di euro per i lavori di restauro e trasformazione. Tale importo sarà destinato principalmente, come sopra ricordato, alle imprese e agli artigiani locali, che potranno così beneficiare di tale indotto per sopperire alle perdite subite durante il nefasto periodo di pandemia da Covid.
(rif. punto (viii) della Delibera – *Indotto economico derivante*);
 - d) la nuova Struttura garantirà l’esercizio ed il recupero dell’Immobile, così da consentire di mantenerlo aperto e accessibile al pubblico per 365 giorni all’anno. L’accoglienza e

MARZO HOTEL S.R.L.

l'apertura dell'Hotel e dei suoi servizi saranno garantiti tutto l'anno per la clientela locale, nazionale ed internazionale. La nuova struttura garantirà una riqualificazione organica ed unitaria dell'Immobile con anche disponibilità di servizi aperti al pubblico nella corte interna.

(rif. punti (iv) (v) della Delibera – *Processi di riqualificazione degli spazi pubblici circostanti, Uso razionale ed unitario degli immobili*);

Nella consapevolezza che l'intervento in questione oltre a rappresentare una qualificatissima iniziativa imprenditoriale, debba costituire occasione unica per contribuire alla valorizzazione socio-economica complessiva della Città e alla ricaduta tangibile in termini di realizzazioni visibili a breve nell'interesse di chi vi abita, secondo i programmi strategici dell'Amministrazione e ricordando che:

- che la Società intende versare al Comune di Venezia gli oneri correlati alla monetizzazione dello standard a parcheggio, per un ammontare pari a 1.075.000 € (unmilionesettantacinquemila/00 euro), secondo i parametri stabiliti dalla Delibera del Consiglio Comunale n. 94/2020;
- che la Società intende versare al Comune di Venezia gli oneri concessori, per un ammontare pari a 110.967,16 € (centodiecimilanovecentosessantasette/16 euro) (vedasi calcolo su "allegato 08");
- si intende contribuire, con una proposta che auspichiamo venga apprezzata nella sua straordinarietà, rendendo disponibile l'importo ulteriore di Euro 10.000.000,00 (diecimilioni/00 euro) quale segno di comunanza di intenti tra pubblico e privato nell'interesse della Città che ormai abbiamo nel cuore.

Si chiede, pertanto, che codesto Comune voglia prendere atto dell'interesse manifestato e possa quindi esaminare e, auspicabilmente approvare ogni più opportuno provvedimento ritenga necessario per consentire il rilascio del Permesso di Costruire per cambio d'uso dell'Immobile a destinazione turistico ricettiva (rif. istanza "allegato 06").

Sig. 

(Il legale rappresentante di Marzo Hotel S.r.l.)


SEDE IN MILANO (20121)
PIAZZA PAOLO FERRARI 8
CODICE FISCALE 10050920965
IVA 10050920965
MARZOHOTELSRL@LEGALMAIL.IT