



COMUNE DI VENEZIA
AREA SERVIZI AL CITTADINO E IMPRESE E QUALITA' DELLA VITA
San Marco n. 4023 - Campo Manin - C.A.P. 30124 – VENEZIA
Viale Ancona n. 59 - C.A.P. 30172 – MESTRE
P.E.C. staff.cittadinoimprese@pec.comune.venezia.it
e-mail: dir.cittadinoimprese@comune.venezia.it
tel. 0412748383

Data e firma come da timbro informatico

Spett.le ABBAV

Associazione B&B, Alloggi turistici
ed Appartamenti del Veneto

Alla c.a. della Presidente Ondina Giacomini

**OGGETTO: Procedure Edilizie e Ambientali per Immobili Residenziali -
Risposta Nota ABBAV e-mail del 26/01/2024**

Gent.ma Presidente ABBAV,

in relazione alle tematiche da Lei poste e riferite alle asserite risposte tecniche, fornite rispettivamente dal Servizio "Sportello Edilizia Terraferma 2" del Settore Sportello Unico edilizia e dal Servizio "Autorizzazioni Acque Reflue" del Settore Autorizzazioni ambientali, si precisa quanto segue. Pare di capire, innanzitutto, che le richieste in questione siano riferite a interventi di ristrutturazione e realizzazione di fosse settiche per immobili residenziali da destinarsi, in tutto o in parte, ad attività di locazione turistica.

Al riguardo, si conferma che non sussiste, al livello normativo, alcun impedimento a destinare solo parte dell'immobile a locazione turistica; a tale proposito, si evidenzia che nessuna delle risposte fornite dagli uffici è stata volta a discutere di questo aspetto, in quanto è assodato, alla luce di quanto chiarito dalla Regione Veneto con la DGR n. 780 del 27 maggio 2016, che "(...) non risulta vigente alcuna norma di legge statale che vieti espressamente la locazione di una parte della unità immobiliare ai turisti e inoltre un eventuale divieto di locazione parziale apparirebbe anche in contrasto, dal punto di vista dell'interpretazione delle norme, con il criterio interpretativo previsto dal comma 2 dell'articolo 1 del D.L. n. 1 del 24 gennaio 2012 convertito in Legge n. 27 del 24 marzo 2012, (...)"

Per quanto concerne le risposte fornite dai tecnici del Settore Sportello Unico Edilizia, si evidenzia che non viene mai messa in discussione la possibilità di utilizzare gli immobili residenziali per la locazione turistica, ai sensi dell'art 27 bis della LRV 11/2013, seppur con i limiti introdotti dall'art 42 del vigente Regolamento Edilizio.



COMUNE DI VENEZIA
AREA SERVIZI AL CITTADINO E IMPRESE E QUALITA' DELLA VITA
San Marco n. 4023 - Campo Manin - C.A.P. 30124 – VENEZIA
Viale Ancona n. 59 - C.A.P. 30172 – MESTRE
P.E.C. staff.cittadinoimprese@pec.comune.venezia.it
e-mail: dir.cittadinoimprese@comune.venezia.it
tel. 0412748383

Nello specifico, i limiti sono:

- le strutture ricettive devono avere accessi separati rispetto alla residenza;
- negli edifici costituiti da due o più unità immobiliari ad uso residenziale sono ammesse più unità immobiliari residenziali che svolgono attività di “Bed and Breakfast / Locazione turistica” a condizione che non siano tra loro in comunicazione fisica o poste in continuità diretta.

Per quanto riguarda la normativa di riferimento, ci si rifà alla LRV 11/2004, alla LRV 11/2013 (in particolare all'art 27 bis, comma 2, che espressamente richiede la conformità alle prescrizioni statali e regionali in materia urbanistica, edilizia, igienico sanitaria e di sicurezza degli impianti), alla DGRV 419/2015, nonché alle NTA e al sopra citato Regolamento Edilizio.

Per quanto concerne invece le previsioni della legge speciale 206/95, si evidenzia che da subito l'art. 1 ha imposto l'obbligo di adeguamento degli scarichi fognari tramite impianto individuale a tutte le attività ricettive (che in quanto attività sono svolte in forma imprenditoriale). L'Amministrazione comunale con l'art. 63 del RET si è limitata a ribadire tale obbligo nei confronti delle attività imprenditoriali e ha scelto, a partire dall'entrata in vigore del RET (15/02/2020), di estendere tale obbligo anche in capo alle nuove locazioni turistiche gestite in forma non imprenditoriale.

Si evidenzia che i suddetti obblighi dell'art. 63, oggetto di impugnativa presso il TAR, sono stati riconosciuti legittimi da tribunale amministrativo stesso con sentenza n. 01961/2022 del 27/12/2022.

Ciò che invece gli uffici rilevano è la sempre più frequente presentazione di progetti di fosse settiche che si spingono al limite del quadro tecnico disposto dal regolamento edilizio stesso anche con la presentazione di fosse sovradimensionate rispetto al carico generato dall'unità immobiliare. A fronte di queste casistiche, gli uffici semplicemente richiedono la motivazione di tali dimensionamenti.

Ci sono stati inoltre casi di progetti di fosse esageratamente sovradimensionate tali da comportare scavi spropositati in corrispondenza di elementi portati o in luoghi che pregiudicano la manutenzione ordinaria e straordinaria del manufatto. Anche in questi casi l'ufficio chiede chiarimenti al progettista, non potendo approvare lavori senza garanzia di corretto funzionamento del manufatto o di tutela dell'edificio.

Nell'atto finale di approvazione del progetto di adeguamento fognario, quando le fosse sono sovradimensionate o gli abitanti equivalenti dichiarati non sembrano coerenti con il progetto edilizio, gli atti vengono rilasciati con una prescrizione che chiarisce la potenzialità del manufatto ma vincola il numero di abitanti al rispetto dei parametri edilizi.



tel. 0412748383

COMUNE DI VENEZIA
AREA SERVIZI AL CITTADINO E IMPRESE E QUALITA' DELLA VITA
San Marco n. 4023 - Campo Manin - C.A.P. 30124 – VENEZIA
Viale Ancona n. 59 - C.A.P. 30172 – MESTRE
P.E.C. staff.cittadinoimprese@pec.comune.venezia.it
e-mail: dir.cittadinoimprese@comune.venezia.it

Tutte queste precauzioni sono necessarie per evitare che un immobile residenziale sia affittato come locazione turistica ad un numero di turisti superiore alle norme di legge. Non è inusuale, infatti, che vi siano immobili residenziali con più di 20 abitanti equivalenti, con numerose stanze quaduple e bagni in ogni stanza (inclusi magazzini, ripostigli, cucina, soggiorno, ingresso e simili) e con fosse inspiegabilmente di capacità depurativa ben superiore alla loro insediabilità o la cui realizzazione mette a repentaglio la staticità dell'edificio.

Doverosamente, gli uffici comunali preposti all'approvazione dei progetti e ai successivi controlli di vario genere dialogano fra loro, si confrontano e conformano le richieste progettuali al fine di una maggior trasparenza in fase di controllo: in particolare sulla capacità di un immobile residenziale di ospitare turisti.

Infine, per quanto riguarda la palesata difficoltà di contattare gli uffici del Settore Sportello Unico Edilizia e del Settore Autorizzazioni Ambientali, si ricorda che gli uffici sono aperti al pubblico il lunedì e il mercoledì e le richieste arrivano quotidianamente tramite telefono, cellulare, e-mail e DIME e sono evase entro brevissimo termine.

Tutte le informazioni per fissare un appuntamento sono reperibili ai seguenti indirizzi:

- <https://www.comune.venezia.it/it/content/contattaci-settore-sportello-unico-edilizia>
- <https://www.comune.venezia.it/it/content/acque>

Cordiali saluti.

Il Direttore di Area
Danilo Gerotto (*)

Il Direttore di Area
Stefania Battaglia (*)

(*) Documento sottoscritto con firma elettronica ai sensi e con gli effetti di cui al d.lgs. del 7 marzo 2005 n. 82 e ss.mm.; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa