



CITTÀ DI
VENEZIA
GIUNTA COMUNALE
ASSESSORE MASSIMILIANO DE MARTIN

*Urbanistica
Edilizia privata
Ambiente*

Venezia, 07-10-2025

Prot. nr. 526642

Al Consigliere comunale Giovanni Andrea Martini

e per conoscenza

Alla Presidente del Consiglio comunale
Ai Capogruppo consiliari
Al Capo di Gabinetto del Sindaco
Al Vicesegretario Vicario

Oggetto: risposta all'Interrogazione nr. d'ordine 1259 inviata il 18-08-2025 con oggetto Legittimità degli abbattimenti di alberi di alto fusto nei giardini dell'ex hotel Bauer alla Giudecca -Zitelle

In riferimento all'interrogazione avente per oggetto, sentiti gli uffici competenti si relaziona quanto segue:

- PG 2021/480435 per "Riassetto giardini Villa F - Palazzo Volpi Minelli, Conventino - ex asilo Mason, Domus - ex Ospizio Sagredo Diedo e hotel Palladio - ex convento delle Zitelle, con nuove pavimentazioni, pergolati, vasche, elementi impiantistici mitigati, canna fumaria, abbattimento di alberature con re-impianti e nuove piantumazioni";

- PG 2021/575692 per "Nel generale intervento di riassetto giardini Villa F - Palazzo Volpi Minelli, Conventino - ex asilo Mason, Domus - ex ospizio Sagredo Diedo e hotel Palladio - ex Convento delle Zitelle, modifiche alle piscine, ai pergolati, formazione di botole di accesso a vani interrati, semincasso nel terreno delle u.t.a. e livellamento calli private, in variante ad autorizzazione paesaggistica prot. n. 2021/480435";

- PG 2025/113927 per "Modifiche esterne all'edificio Conventino facente parte del complesso alberghiero Airelles giudecca: modifiche ad alcuni infissi, forometrie, comignoli, canne fumarie, installazione antenna parabolica";

- PG 2025/115879 per "Modifiche esterne all'edificio denominato "Annex" facente parte del complesso alberghiero Airelles Giudecca: modifiche forometriche, tamponamenti, installazione infissi, lievo di pitturazione e definizione delle facciate in mattoni faccia a vista";

- PG 2025/164228 per "Demolizione dei gradini esistenti in corrispondenza della porta d'ingresso (prospetto Ovest) e realizzazione di una nuova soglia in pietra d'Istria o simile. Il serramento d'ingresso verrà sostituito con un nuovo con le stesse caratteristiche di quello esistente";

- PG 2025/288890 per "Interventi all'edificio Domus facente parte del complesso alberghiero Airelles, per formazione e modifica di lucernari; modifica, realizzazione e demolizione di canne fumarie/camini; trasformazione di 2 fori finestra in fori porta prospetto Sud";

- PG 2025/322707 per "Modifiche esterne all'edificio Villa F facente parte del complesso alberghiero Airelles Giudecca";

- PG 2025/329243 per "Modifiche esterne all'edificio Palladio facente parte del complesso alberghiero Airelles Giudecca";

- PG 2025/329295 per "Modifiche dimensioni piscina, percorsi, ampliamento pergolato giardini Villa F e Palladio di complesso alberghiero";

- PG 2025/68484 per "Generale intervento di riassetto giardini Villa F - Palazzo Volpi Minelli, Conventino - ex asilo Mason, Domus - ex ospizio Sagredo Diedo e hotel Palladio - ex convento delle Zitelle, modifiche alle piscine, alla caldaia, ai pergolati, ai vani tecnici interrati, al semincasso nel terreno delle u.t.a., ai percorsi pavimentazioni, alle alberature con abbattimenti e piantumazioni";

In data 27/08/2025, i tecnici hanno eseguito un sopralluogo in loco, le cui risultanze hanno permesso di rilevare quanto segue:

Del patrimonio arboreo è stata fatta una VTA (Visual Tree Assesment) nel dicembre del 2023 i cui esiti sono riportati nella Tav. 02 "Stato di fatto con vegetazione arborea e classi di propensione al cedimento VTA" e gli abbattimenti arborei sono stati eseguiti in conformità a quanto rappresentato nella Tav. 03 "Stato autorizzato con nuovi abbattimenti" del progetto redatto dall'Arch. Giuseppe Rallo, il tutto facente parte integrante dell'Autorizzazione Paesaggistica Semplificata prot. n. 2025/68484 del 07/02/2025 (giusto provvedimento prot. n. 2025/78425 del 13/02/2025 (ID: 3253018).

Si evidenzia, inoltre, che il giardino dell'Hotel Palladio – ex Convento delle Zitelle e il giardino di "Villa F" – Palazzo Volpi Minelli, sono assoggettati a vincolo anche per la parte II del D.lgs. 42/2004, e per l'intervento in questione è stata acquisita la preventiva autorizzazione/parere Soprintendenza prot. n. 1687 del 22/01/2025 - autorizzazione ai sensi dell'art. 21 del D.lgs. 42/2004 e parere endoprocedimentale finalizzato al rilascio dell'autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art. 146 del medesimo decreto, con procedura semplificata (art. 16 DPR 13/02/2017 n. 31) con oggetto "Variante di progetto di restauro di un sistema di 4 giardini".

Rispetto a quanto già autorizzato, il progetto prevede di realizzare:

Giardino Villa "F":

- riduzione dimensioni piscina di maggiori dimensioni, riducendo il lato lungo dagli autorizzati cm 3000 a cm 2660;
- il locale tecnico interrato sarà privato della parte sotto la piscina e verrà traslato verso sud-ovest;
- non verrà realizzata il pergolato adiacente alla piscina di minori dimensioni;
- realizzazione di pergolato schermato da vegetazione, fra le due vasche;
- sullo scoperto, eliminazione siepe, abbattimento di alberature, realizzazione di aiuole, rampicanti, arbusti e fiori;
- pavimentazione in trachite a correre nell'area antistante il palazzo e nel percorso nord-sud verso il giardino;
- rifacimento pergolato in legno, realizzazione di pavimento perimetrale alla vasca di minori dimensioni; previsione di un punto di sosta con pergolato in legno; piantumazione alberature; realizzazione di percorsi di servizio e muri di contenimento sul lato sud del giardino, con inserimento arbusti, felci, ed erbacee; realizzazione percorsi sotto il pergolato e altri in trachite; realizzazione di fontana posta a ovest della pergola.

Giardino Palladio:

- la vasca di collocamento dell'impianto di refrigerazione verrà ampliata di 40 cm e sarà mascherata con siepe; invariata la pannellatura già prevista;
- la caldaia prevista di dimensioni cm 240 x 220 x H 250 sarà sostituita con una caldaia di dimensioni cm 500 x 90 x H 180 collocata parallela al confine; previsto mascheramento con un carabottino metallico tinta marrone scuro e vegetazione; invariato il collegamento alla canna fumaria;
- le due vasche in marmo incassate a pavimento nella corte dell'edificio Palladio, verranno riposizionate nello stesso giardino lungo il muro di confine con Villa F.
- sullo scoperto, parziale rifacimento del pergolato in legno, mantenimento delle pavimentazioni e percorsi esistenti e integrazione degli stessi con nuovi percorsi con materiali e disegno uguale all'esistente;
- realizzazione di una pavimentazione in trachite nell'area est del giardino; realizzazione di una fontana; piantumazione di filare di Cipressi e alberature da frutto.

Giardino Conventino:

- modifica dimensioni e posizione vasca d'acqua in appoggio;

- riorganizzazione e modifica dei percorsi pedonali.
- riproposizione del disegno di siepe aiuole con arbusti da fiore ed erbacee;
- realizzazione di percorsi in trachite.

Domus e Domus Annex:

- riorganizzazione e dei percorsi pedonali;
- realizzazione percorsi con pavimento in trachite.

Da quanto rilevato durante il sopralluogo i lavori sono in corso sono conformi alle Autorizzazioni Paesaggistiche, in particolare gli abbattimenti arborei sono stati eseguiti in conformità a quanto rappresentato nella Tav. 03 "Stato autorizzato con nuovi abbattimenti" del progetto redatto dall'Arch. Giuseppe Rallo, il tutto facente parte integrante dell'Autorizzazione Paesaggistica Semplificata prot. n. 2025/68484 del 07/02/2025 (giusto provvedimento prot. n. 2025/78425 del 13/02/2025 (ID: 3253018).

Massimiliano De Martin