



COMUNE DI CAORLE

Città Metropolitana di Venezia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 41 DEL 26/09/2019

OGGETTO: VARIANTE N. 11 AL PIANO DEGLI INTERVENTI. RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA ATTIVITÀ ALBERGHIERE. APPROVAZIONE E RECEPIMENTO DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 6 L.R.V. N. 11/04, PROPOSTO DALLA DITTA ZUCCHETTO MARIO E ZUCCHETTO PAOLO (EX ALB. ELYSEE). ADOZIONE.

L'anno **2019** addì **26** del mese di **Settembre**, nella Sala Consiliare del Centro Civico con inizio alle ore 18.00,

IL CONSIGLIO COMUNALE

riunito in seduta ordinaria pubblica di prima convocazione, presieduto da Marchesan Dott. Rocco, Presidente del Consiglio, con la partecipazione del Segretario Comunale Musto Dott. Andrea ed alla presenza dei seguenti suoi componenti:

Nominativo	Presenza	Nominativo	Presenza
Avv. STRIULI Luciano	SI	Tamassia Evaristo	SI
Buoso Arianna	SI	Lo Massaro Andrea	SI
Zusso Alessandra	SI	Capiotto Giacomo	SI
Boatto Giuseppe	SI	Miollo Carlo	SI
Comisso Giovanni Clemente	SI	Conte Rosanna	SI
Marchesan Rocco	SI	Antelmo Luca	AG
Barbaro Riccardo	SI	Ferraro Marilisa	SI
Momentè Sara	SI	Doretto Katiuscia	SI
Vanzan Lorenza	SI		

Presenti: 16

Assenti: 1

Scrutatori della seduta: Doretto Katiuscia, Vanzan Lorenza, Momentè Sara.

Ha assunto la seguente deliberazione:

OGGETTO: VARIANTE N. 11 AL PIANO DEGLI INTERVENTI. RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA ATTIVITÀ ALBERGHIERE. APPROVAZIONE E RECEPIMENTO DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 6 L.R.V. N. 11/04, PROPOSTO DALLA DITTA ZUCCHETTO MARIO E ZUCCHETTO PAOLO (EX ALB. ELYSEE). ADOZIONE.

Il Sindaco, Avv. Luciano Striuli, relaziona:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Caorle è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato in Conferenza dei servizi decisoria in data 11.11.2013, ratificato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 7 del 17.01.2014 (pubblicata nel B.U.R. n. 21 del 21.02.2014) ed è oggi vigente;
- ai sensi dell'art. 48 della L.R.V. n. 11/04 il vigente Piano Regolatore Generale ha assunto valore di Piano degli Interventi per la parte compatibile con il P.A.T.;
- ai sensi dell'art. 18 della L.R.V. n. 11/04, è stato presentato al Consiglio Comunale in data 03.06.2014 il documento programmatico relativo agli interventi ed alle trasformazioni urbanistiche da realizzare nel corso del mandato del Sindaco;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 175 del 24.07.2014 sono state fornite le indicazioni relative alle tematiche da sviluppare per la redazione della prima variante al Piano Interventi, tra le quali viene previsto di sviluppare e di dare attuazione al tema delle Invarianti di natura architettonica ovvero alle Variazioni di destinazione d'uso possibili ai sensi dell'art. 15, commi 4 e 32, delle N.T.A. del Piano di Assetto del Territorio.

Richiamati i contenuti dell'art. 15, c. 4 e 32, delle N.T.A. del P.A.T.:

“AREE DI URBANIZZAZIONE CONSOLIDATA”

- 1. Le aree di urbanizzazione consolidata comprendono i centri storici e le aree urbane del sistema insediativo residenziale e produttivo in cui sono sempre ammessi gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di edifici esistenti attuabili nel rispetto delle presenti norme di attuazione.*
- 2. Il P.A.T. prevede il mantenimento, la manutenzione e la riqualificazione della struttura insediativa consolidata.*

Omissis

Prescrizioni:

- 4. Per le attrezzature turistiche alberghiere con meno di 25 camere o 50 posti letto alla data di adozione del P.A.T., e classificate come invariante di natura architettonica e ambientale nella Tav. 2 del P.A.T., in conformità al precedente Art. 12, il P.I. può consentirne l'utilizzo come residenze turistico alberghiere, come definite dalla L.R. 33/2002, Art. 22, comma 5 e s.m.i.; il P.I. può consentire destinazioni d'uso diverse previo specifico accordo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, sottoscritto da tutti i soggetti interessati, contenente le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, le garanzie fideiussorie nonché una valutazione della congruità della convenienza pubblica in applicazione del principio di perequazione di cui al successivo Art. 18.*

Omissis

Dato atto che:

- in attuazione delle deliberazioni di cui sopra è stato emesso Avviso pubblico, invitando i soggetti aventi titolo alla presentazione di proposte di trasformazione urbanistica delle attività alberghiere, ai

sensi dell'art. 15, c. 4 e 32, delle N.T.A. del P.A.T., per la formazione della variante al Piano degli Interventi;

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 70 del 02.04.2015 venivano individuate le attività aventi i requisiti previsti dalle N.T.A del P.A.T. per accedere all'Accordo di pianificazione ex art. 6 della L.R.V. n. 11/2004;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 14.11.2016 sono state fornite le linee guida generali per la presentazione di Accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i.;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 29 del 09.02.2017 sono stati approvati gli indirizzi per la conclusione degli Accordi di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. n. 11/04, con i soggetti titolari di attività alberghiere che rispondessero ai criteri dell'art. 15 del P.A.T.;
- a seguito della presentazione delle proposte di Accordo di pianificazione, pervenute da parte delle ditte precedentemente individuate con la D.G.C. n. 70/2015, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 94 del 19.12.2017 sono state approvate undici proposte di Accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 L.R.V. n. 11/04, in attuazione dell'art. 15, c. 4 e 32, della N.T.A. del P.A.T. su descritte;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 17 del 13.03.2018 è stata approvata la Variante n. 8 al P.I.. Riclassificazione urbanistica attività alberghiere. Recepimento accordi di pianificazione di cui all'art. 15, c. 4 e 32, delle N.T.A. del P.A.T., di accoglimento degli undici Accordi approvati con la deliberazione consiliare del 19.12.2017 su citata;
- questa Amministrazione, in sede di approvazione della Variante n. 8, ha dato atto che le destinazioni alberghiere non ricomprese nella variante stessa ma ricadenti tra quelle aventi i requisiti ed individuate con la deliberazione di G.C. n. 70 del 02.04.2015, qualora integrate con la documentazione necessaria, potranno essere oggetto di svincolo con successivi provvedimenti consiliari.

Tutto ciò premesso e relazionato si rileva che:

in data 07.01.2019 prot. n. 585 la ditta Zucchetto Mario e Zucchetto Paolo ha depositato proposta di Accordo di pianificazione relativamente all'immobile denominato Albergo Elysee ubicato in Caorle, Viale Santa Margherita, fg. 42, mappale 877.

A seguito dell'istruttoria tecnica, comunicante la determinazione sul beneficio pubblico e chiedendo altresì la correzione di alcuni elaborati tecnici, in data 04/03/2019 prot. n. 7489 e 02/08/2019 prot. n. 27580 (a mezzo PEC), la ditta ha prodotto la proposta di Accordo che oggi risulta così composta:

- Atto d'obbligo sottoscritto dai signori Zucchetto Mario e Zucchetto Paolo;
- Allegato A Estratti mappa;
- Allegato B Stralcio piano degli interventi scala 1/2000;
- Allegato C Stralcio Piano assetto del territorio;
- Allegato D Stralcio carta tecnica regionale;
- Allegato E Volumi;
- Allegato F Relazione tecnica e relazione economica (02/08/2019);
- Allegato G Stato di fatto;
- Allegato H Rilievo topografico;
- Delega del sig. Zucchetto Paolo al sig. Zucchetto Mario a firmare l'Atto unilaterale d'obbligo alla conclusione dell'Accordo pubblico-privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. n. 11/2004, e tutta la documentazione da allegarvi.

In data 05/07/2019 prot. n. 24277 è pervenuta ricevuta del versamento della quota del 10% del beneficio pubblico.

Dato atto:

- che la proposta dell'Accordo di pianificazione prevede la riclassificazione puntuale dell'area di pertinenza dell'immobile ad uso alberghiero da zona D5 a Zona Territoriale omogenea B1, al fine di consentire la riqualificazione delle volumetrie esistenti secondo le destinazioni d'uso conformi alla nuova Z.T.O., a fronte di un beneficio pubblico stimato adottando i valori tabellari approvati con D.G.C. n. 29/2017;
- che la proposta risponde ai criteri ed agli indirizzi presi da questa Amministrazione, finalizzati anche alla riqualificazione del tessuto urbano attraverso la riqualificazione delle volumetrie esistenti degli immobili ad uso alberghiero;
- che a titolo perequativo, di cui all'art. 18 delle N.T.A. del P.A.T., l'interesse pubblico viene soddisfatto attraverso l'obiettivo di qualità architettonica, attraverso la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, attraverso interventi che ne migliorino l'efficienza energetica ed estetica, costituendo un valore aggiunto per le parti della città, nonché un beneficio in termini economici i cui fondi rientreranno nella disponibilità dell'Amministrazione per l'attuazione di opere pubbliche a servizio dell'intera comunità;
- che il beneficio pubblico va corrisposto oltre al contributo concessorio ex art. 16 D.P.R. n. 380/2001.

Ritenuta, per quanto sopra illustrato, l'istanza di Accordo meritevole di accoglimento, in quanto rispetta le disposizioni e i criteri previsti dal P.A.T. e i criteri e gli indirizzi presi da questa Amministrazione, finalizzati anche alla riqualificazione del tessuto urbano attraverso la riqualificazione delle volumetrie esistenti degli immobili ad uso alberghiero;

Dato atto che l'Accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. n. 11/04, deve essere recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione, con la presente variante n. 11 al Piano degli interventi in oggetto si recepisce l'Accordo di pianificazione descritto, procedendo alla riclassificazione dell'area di pertinenza di tale struttura alberghiera, come individuata negli elaborati grafici allegati all'Accordo, sostituendo la precedente Zona Territoriale Omogenea D5 con una nuova zona territoriale, che risulta essere di tipo B, come di seguito indicato:

Ditta	Nome albergo	n. variante	Z.T.O. P.I. vigente	Z.T.O. Variante	Z.T.O prog.
Zucchetto Mario e Zucchetto Paolo	ELYSEE	1	D5/27	B1	B1/23

Visti gli elaborati della "Variante n. 11 al P.I.. Riclassificazione urbanistica attività alberghiere. Recepimento accordi di pianificazione di cui all'art. 15, c. 4 e 32, delle N.T.A. del P.A.T.", redatti dall'Ing. Alessandro Grandin, acquisiti a mezzo PEC in data 26/04/2019 prot. n. 15031 e 09/09/2019 prot. n. 31392, costituiti da:

- Relazione Tecnica e Dichiarazione di procedura VAS;
- Elaborato cartografico del P.I. in scala 1/5000 e 1/2000 individuante l'ambito di variante;
- Asseverazione di non necessità Valutazione Compatibilità Idraulica;
- VInCA – Allegato E - Dichiarazione di non necessità di Valutazione di incidenza;

- VInCA Relazione;
- VInCA Informativa privacy.

Dato atto che la presente variante non comporta modifiche al dimensionamento di Piano, né allo stato dei luoghi, né alterazione alle superfici impermeabilizzate;

Dato atto che si è provveduto alla trasmissione alla competente struttura regionale dell'Asseverazione di non necessità di valutazione di compatibilità idraulica prevista dalla D.G.R.V. n. 2948 del 06/10/2009;

Dato atto che la ditta, con la proposta di Accordo di pianificazione, si è obbligata a dare attuazione alla previsione della variante urbanistica entro i termini previsti dalla deliberazione di Giunta comunale n. 29/2017 (i cui contenuti risultano noti alla stessa, come da conforme dichiarazione, e che si intendono implicitamente allegati al presente atto) e nello specifico si è impegnata a:

- sottoscrivere, presso un Pubblico Ufficiale, registrare e trascrivere, a propria cura e spese, l'Atto d'obbligo unilaterale entro 12 mesi dall'entrata in vigore della variante urbanistica in oggetto;
- depositare contestualmente il 90% del beneficio pubblico od a chiederne la rateizzazione versando il 30% e depositando adeguata polizza fideiussoria per il valore residuo;
- presentare, entro 6 mesi dalla registrazione dell'Atto d'obbligo, l'istanza del titolo edilizio abilitativo dell'intervento;
- qualora in sede attuativa i futuri interventi edilizi comportino una variazione del beneficio pubblico lo stesso sarà rideterminato per effetto delle modifiche introdotte.

Dato atto, altresì, che i richiedenti sono edotti che il mancato rispetto degli obblighi previsti nell'Atto d'obbligo od il mancato rispetto dei termini temporali stabiliti od il mancato pagamento, anche parziale, del contributo pubblico comportano la decadenza della variante urbanistica in oggetto;

Dato atto che l'argomento è stato sottoposto all'esame della competente Commissione Consiliare in data 19.09.2019;

Vista la L.R.V. n. 11/04 e s.m.i.;

Sentita la discussione sull'argomento, per la quale si rinvia al Processo verbale della seduta;

Visti gli allegati pareri favorevoli espressi ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

Acquisito il parere favorevole di legittimità del Segretario Generale, ai sensi dell'art. 49, comma 3, del Regolamento Generale sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

Con voti n. 12 favorevoli e n. 4 astenuti (Miollo, Conte, Doretto e Ferraro), espressi per alzata di mano,

DELIBERA

- 1) di approvare la proposta di Accordo di pianificazione, ex art. 6 L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i., presentata dalla ditta Zucchetto Mario e Zucchetto Paolo, relativa all'immobile denominato Albergo Elysee ubicato in Caorle, Viale Santa Margherita, fg. 42, mapp 877, e costituita dagli elaborati, depositati il

04/03/2019 prot. n. 7489 e 02/08/2019 prot. n. 27580, di seguito elencati e inseriti in un unico allegato:

- Atto d'obbligo sottoscritto dai signori Zucchetto Mario e Zucchetto Paolo;
 - Allegato A Estratti mappa;
 - Allegato B Stralcio piano degli interventi scala 1/2000;
 - Allegato C Stralcio Piano assetto del territorio;
 - Allegato D Stralcio carta tecnica regionale;
 - Allegato E Volumi;
 - Allegato F Relazione tecnica e relazione economica (02/08/2019);
 - Allegato G Stato di fatto;
 - Allegato H Rilievo topografico;
 - Delega del sig. Zucchetto Paolo al sig. Zucchetto Mario a firmare l'Atto unilaterale d'obbligo alla conclusione dell'Accordo pubblico-privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. n. 11/2004, e tutta la documentazione da allegarvi.
- 2) di adottare, ai sensi dall'art. 18 della L.R.V. n. 11/2004, la "Variante n. 11 al Piano degli Interventi - Riclassificazione urbanistica attività alberghiere - Recepimento accordo di pianificazione di cui all'art. 15, c. 4 e 32, delle N.T.A. del P.A.T. " e, contestualmente, l'Accordo di pianificazione in essa contenuto, come da elaborati, depositati agli atti del Settore Politiche Territoriali e Sviluppo Economico – Ufficio Urbanistica, ed allegati alla presente deliberazione e più precisamente:
- Relazione Tecnica e Dichiarazione di procedura VAS;
 - Elaborato cartografico del P.I. in scala 1/5000 e 1/2000 individuante l'ambito di variante;
 - Asseverazione di non necessità Valutazione Compatibilità Idraulica;
 - VInCA – Allegato E - Dichiarazione di non necessità di Valutazione di incidenza;
 - VInCA Relazione;
 - VInCA Informativa privacy.
- 3) di dare atto che in sede di approvazione della variante al P.I. l'Accordo mantiene la sua validità anche nel caso in cui vengano introdotte variazioni o modificazioni, anche a seguito di prescrizioni derivanti da pareri necessari per Legge, senza modificare le caratteristiche urbanistiche generali;
- 4) di dare atto che il mancato rispetto degli obblighi previsti dall'Accordo di pianificazione, dei tempi previsti od il mancato pagamento, anche parziale, del contributo pubblico, comportano la decadenza della variante urbanistica in oggetto. In tale ipotesi il Comune non sarà tenuto a restituire l'acconto pari al 10% del contributo pubblico precedentemente versato;
- 5) di dare atto che dalla data di adozione della presente variante si applicano le misure di salvaguardia previste dall'art. 29 della L.R.V. del 23.04.2004, n. 11 e s.m.i.;
- 6) di dare mandato al Dirigente del Settore Politiche Territoriali e Sviluppo Economico affinché provveda a tutti gli adempimenti amministrativi previsti per pervenire all'approvazione della variante secondo le modalità previste dall'art. 18 della L.R.V. n. 11/2004.

Con separata votazione, espressa per alzata di mano, e voti n. 12 favorevoli e n. 4 astenuti (Miollo, Conte, Doretto e Ferraro),

DELIBERA

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. n. 267/2000.

MMXIX-41



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2019 / 45**

Ufficio Proponente: **Ufficio Politiche Territoriali e Sviluppo Economico**

Oggetto: **VARIANTE N. 11 AL P.I. RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA ATTIVITÀ ALBERGHIERA. APPROVAZIONE E RECEPIMENTO DELL'ACCORDO DI PIANIFICAZIONE, AI SENSI DELL'ART. 6 L.R.V. N. 11/04, PROPOSTO DALLA DITTA ZUCCHETTO MARIO E ZUCCHETTO PAOLO (EX ALB. ELYSEE) ADOZIONE**

Parere Tecnico

Ufficio Proponente (Ufficio Politiche Territoriali e Sviluppo Economico)

In ordine alla regolarità tecnica della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 17/09/2019

Il Responsabile di Settore

Vania Peretto

Parere Contabile

In ordine alla regolarità contabile della presente proposta, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere FAVOREVOLE.

Sintesi parere: Parere Favorevole

Data 19/09/2019

Responsabile del Servizio Finanziario

Fabio Arrighi

Del che si è redatto il presente verbale che viene come appresso sottoscritto con firma digitale.

IL PRESIDENTE DEL CONSIGLIO

Marchesan Dott. Rocco

IL SEGRETARIO COMUNALE

Musto Dott. Andrea

Documento firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.Lgs. n. 82/2005 e depositato presso la sede del Comune di Caorle. Ai sensi dell'art. 3 del D.Lgs. 39/93 si indica che il documento è stato firmato da:

MARCHESAN ROCCO;1;45128698790801085754749914694482865243
MUSTO ANDREA;2;96274896330850955332832146894425418919