

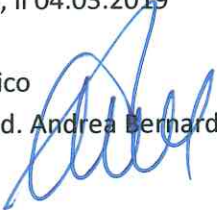
Al dirigente del settore urbanistica ed edilizia privata del comune di caorle

In riferimento alla Vostra del 04.03.2019 prot . 7407 si invia in sostituzione di quella presentata in data in precedenza la seguente documentazione:

- Atto unilaterale d'obbligo modificato coe da Vs. lettera e firmato da entrambi i proprietari;
- Copia carta identità con delega del signor Paolo Zucchetto;
- Allegati A-B-C-D-E-F-G-H;

Distintamente,
Caorle, li 04.03.2019

Il tecnico
Per. Ind. Andrea Bernardo



CAORLE



C_B642 - - 1 - 2019-03-04 - 0007489

Prot.Generale n: **0007489** A

Data: **04/03/2019** Ora: **11.39**

Classific.:

URB
SP20

SP20

SCHEMA DI
ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO PREORDINATO ALLA CONCLUSIONE DI ACCORDO PUBBLICO-
PRIVATO AI SENSI DELL'ART. 6 DELLA LR 11/2004
(relativamente alla destinazioni alberghiere)

I sottoscritti Sig. ZUCCHETTO MARIO nato a LATISANA (UD) il 30/09/1982 – C.F. ZCCMRA82P30E473B e ZUCCHETTO PAOLO nato a LATISANA (UD) il 17.07.1986 – C.F. ZCCPLA86L17E473T, in qualità di PROPRIETARI della STRUTTURA ALBERGHIERA DENOMINATA HOTEL ELYSEE, con sede in VIALE SANYA MARGHERITA n. 92 ricadente nelle aree censite al NCT del Comune di Caorle, Foglio 42 mappale n.877, d'ora in avanti indicato come "Proponente";

PREMESSO

- che il Comune, con Delibera del Consiglio Comunale n. 48 del 15/04/2010, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ai sensi dell'art. 15 della L.R. 11/2004;
- che il P.A.T. è stato approvato in Conferenza dei Servizi decisoria in data 11/11/2013, ratificato con delibera di Giunta Provinciale n. 7 del 17/01/2014 ed è stato pubblicato nel BUR n. 21 del 21/02/2014 ed è oggi vigente;
- che con atto del Consiglio Comunale n. 46, in data 03/06/2014, è stato recepito, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004 il documento programmatico del Sindaco, con il quale sono state illustrate le priorità e le trasformazioni urbanistiche nonché gli effetti attesi con il Piano degli Interventi;
- che, con successivo provvedimento n. 175 del 24/07/2014 della Giunta Comunale, è stato dato avvio alle procedure per la redazione della prima variante al P.I. da attuare anche in più fasi e che all'interno di tale adempimento è stata ricompresa anche la variazione di destinazione d'uso (commi 4 e 32, art. 15 delle N.T. del P.A.T.) degli alberghi;
- che in data 24/10/2014 l'Amministrazione Comunale ha pubblicato un avviso pubblico finalizzato a raccogliere le proposte di svincolo alberghiero;
- che a seguito della pubblicazione del citato avviso, in data 21/11/2014 prot. n. 38311 il Proponente ha presentato domanda relativa alla proposta di conclusione di accordo pubblico/privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, affinché i contenuti siano assunti nel P.I.;
- che con Deliberazione G.C. n. 70 del 02/04/2015 la proposta del Proponente è stata accolta;
- che con delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 14.11.2016 sono state approvate le linee guida generali per l'attuazione degli accordi pubblico-privati ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004
- che con Deliberazione della G.C. n. 29 del 09/02/2017 sono stati stabiliti i criteri cui attenersi al fine della redazione della valutazione di congruità economico-finanziaria in materia di trasformazione delle attività alberghiere nonché l'individuazione degli ambiti di localizzazione e gli incentivi oltre alle linee guida e la tempistica;

DATO ATTO

- che il P.A.T. è lo strumento di pianificazione delineante le scelte strategiche di assetto e di sviluppo del territorio comunale, che, individuando le specifiche vocazioni, sulla base di previsioni decennali, fissano gli obiettivi e le condizioni di sostenibilità degli interventi e delle trasformazioni ritenute ammissibili;

- che il P.I. è lo strumento urbanistico che, in coerenza ed in attuazione del P.A.T., individua e disciplina gli interventi di tutela e valorizzazione, di organizzazione e di trasformazione del territorio programmando in modo contestuale la realizzazione di tali interventi, il loro completamento, i servizi connessi e le infrastrutture per la mobilità, rapportandosi con il bilancio pluriennale comunale, con il programma pluriennale delle opere pubbliche e con gli altri strumenti comunali settoriali previsti da leggi statali e regionali;
- che nel rispetto dei valori di riferimento delle scelte fondamentali, delle regole da osservare e dei limiti cui conformare l'esercizio dell'attività pianificatoria operativa, così come dettate dal P.A.T., allo scopo di garantire il razionale ed ordinato sviluppo del territorio, l'Amministrazione Comunale ha accolto e valutato proposte di accordi pubblico/privato da concludere secondo quanto dettato dall'art. 6 della L.R. 11/2004.
- che il P.A.T. in materia di trasformabilità, nell'ambito delle azioni strategiche stabilite dall'art. 15 delle N. di A., prevede che, per le attrezzature turistico alberghiere con meno di 25 camere o 50 posti letto, alla data di adozione del P.A.T., e classificate come invariabili di natura architettonica ed ambientale nella Tav. 2 del P.A.T., in conformità al precedente art. 12, il P.I. può consentire 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 fidejussorie nonché una valutazione della congruità della convenienza pubblica in applicazione del principio di perequazione di cui al successivo art. 18;

CONSIDERATO

- che la proposta dell'accordo pubblico/privato precede la riclassificazione urbanistica della zona territoriale omogenea D5 "Zona per insediamenti alberghieri" in zona territoriale B1 "zone residenziali e turistiche esistenti e di completamento" al fine di riqualificare le volumetrie esistenti e consentirne le variazioni d'uso.
- che fanno parte integrante della proposta i seguenti elaborati:
 - a. Estratto della Carta Tecnica Regionale dell'area oggetto di proposta; (elaborato D)
 - b. Elaborato grafico con l'individuazione dell'ambito di intervento su stralci delle tavole del P.A.T., sulle tavole del P.I. (PRG) in scala 1/2000 e nella planimetria catastale; (elaborato A-B-C)
 - c. Rilievo topografico dell'area oggetto di accordo esteso alle aree circostanti significative, con particolare attenzione alla rappresentazione degli edifici, dei manufatti, del patrimonio arboreo, dei vincoli e delle servitù presenti, nonché delle reti tecnologiche e sopra e sottoservizi; (elaborato H)
 - d. Rappresentazione in scala 1/100 dello stato di fatto legittimato dell'immobile con indicazione della superficie utile, volume assentito e destinazione d'uso presenti; (elaborato E-G)
 - e. Relazione tecnico-illustrativa della proposta d'intervento, attestante gli obiettivi perseguiti dalla ditta attraverso la descrizione tecnica delle destinazioni d'uso previste, degli adeguamenti strutturali riqualificativi che verranno adottati e che generano anche l'eventuale applicazione dei coefficienti di riduzione e il generale rispetto dei criteri riportati nelle presenti linee guida; (elaborato F)
 - Relazione economica dalla quale si evinca il plusvalore generato dall'intervento ovvero il conseguente beneficio pubblico previsto secondo la metodologia fornita dal Comune nelle presenti linee guida; (elaborato F)

CONSIDERATO INOLTRE CHE

- Il Comune ritiene che la proposta della Ditta rivesta un rilevante interesse pubblico in quanto:
 - 1) Dal punto di vista urbanistico ed ambientale appare coerente sia con la localizzazione e le condizioni degli immobili che con gli indirizzi di sviluppo posti alla base del P.A.T.;
 - 2) Dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo e di miglioramento dei servizi;
 - 3) Dal punto di vista patrimoniale comporta l'acquisizione gratuita da parte del Comune di un significativo valore economico.
- Il presente accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione della variante al P.I. ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.
- Il Proponente dà atto che in sede di approvazione della variante al P.I. l'accordo mantiene la sua validità nel caso vengano introdotte variazioni e modificazioni anche a seguito di prescrizioni derivanti da pareri necessari per legge, nelle modalità attuative, senza modificare le caratteristiche urbanistiche generali.

Tutto ciò premesso, il Proponente ed eventuali aventi causa

ACCETTA E SI IMPEGNA

1) Condizioni generali

A dare attuazione alle previsioni della variante urbanistica entro i termini stabiliti e secondo le modalità indicate nel presente atto e previste nella Deliberazione di G.C. n. 29/2017 i cui contenuti dichiara essergli noti e che si intendono implicitamente allegati al presente atto.

2) Termini di attuazione dell'accordo di pianificazione per la sottoscrizione dell'atto d'obbligo

Il Proponente si impegna entro 12 (dodici) mesi dall'entrata in vigore della variante a sottoscrivere presso un Pubblico Ufficiale, registrare e trascrivere, a propria cura e spese, il presente atto unilaterale d'obbligo e di presentare l'istanza del titolo edilizio abilitativo dell'intervento entro 6 mesi dalla registrazione e trascrizione dell'atto d'obbligo sottoscritto, pena la decadenza della variante urbanistica approvata

3) Beneficio Pubblico - Fidejussione

Il proponente ha provveduto, alla presentazione della proposta di accordo di pianificazione, a corrispondere al Comune il 10% del valore economico stimato come beneficio pubblico da trasferire al Comune.

Di impegnarsi a corrispondere al Comune il Beneficio Pubblico, qualora sia di natura monetaria, nella misura del 90% al momento della sottoscrizione notarile dell'atto d'obbligo.

Qualora richiesta sarà consentita la rateizzazione nel seguente modo:

- a) il 30% del beneficio pubblico alla sottoscrizione notarile dell'atto d'obbligo con deposito contestuale di polizza fideiussoria a garanzia per il restante valore del 60%;
- b) 30% del beneficio pubblico al rilascio del titolo edilizio abilitativo;
- c) 30% del beneficio pubblico all'ultimazione dei lavori e comunque entro 3 anni dal loro inizio.

Il mancato versamento anche di una sola delle quote sopra indicate o mancata possibilità di escussione della fideiussione comporterà la decadenza della variante urbanistica approvata a seguito del recepimento dell'accordo di pianificazione

4) Titolo edilizio e Inizio dei lavori

Il Proponente si impegna a presentare l'istanza del titolo edilizio abilitativo dell'intervento entro 6 mesi dalla registrazione e trascrizione dell'atto d'obbligo sottoscritto, pena la decadenza della variante urbanistica approvata. L'inizio e termine di validità del PdC sono disciplinati dal DPR 380/01

5) Varianti in corso d'opere

in caso di varianti edilizie che comportino una variazione del beneficio pubblico lo stesso sarà rideterminato per effetto delle modifiche introdotte, stabilendo altresì che ciò non comporti la necessità di approvare variante all'accordo stesso

6) Contributo concessorio

Si dà atto che oltre al beneficio pubblico è dovuto al Comune il pagamento del contributo concessorio nella misura e con le modalità stabilite dall'art. 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

7) Decadenza

Il Proponente, dà atto che l'inutile decorso di ciascuno dei termini di cui ai punti precedenti comporterà la decadenza della variante urbanistica ed i relativi effetti.

8) Proroghe

Il proponente dà atto che ha la facoltà di richiedere una sola proroga dei termini di attuazione dell'accordo di cui ai punti precedenti, previo motivazione, per un periodo massimo di 12 mesi,

9) Spese

Il Proponente assume tutti i costi inerenti e conseguenti la sottoscrizione dell'accordo, ivi compresi quelli che potrebbero emergere a seguito di studi e verifiche e dà atto che gli stessi non incidono sull'equilibrio del beneficio tra interesse pubblico e privato.

9) Obbligazioni di carattere generale

Il Proponente assume per sè o per i successori od aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante ed irrevocabile fino al loro completo assolvimento. Qualora alla Ditta dovessero subentrare altri soggetti attuatori gli stessi saranno ritenuti solidamente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

10) Responsabilità

Il Proponente dà atto che qualora in fase di adozione o approvazione della variante al P.I., a causa del mancato rilascio di nulla osta, autorizzazioni ed altri atti amministrativi comunque denominati in capo a soggetti diversi dal Comune, o a causa di esito negativo di studi specifici previsti dalla legge (per esempio VinCA, VIA, VAS o verifica di assoggettabilità, ecc.), non fosse possibile attuare le trasformazioni edilizie concordate, l'accordo sottoscritto decade, senza che il Comune sia tenuto a versare indennizzi o risarcimenti (o qualsivoglia somma e/o onere comunque denominati).

11) Controversie

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono disciplinate dal D.Lgs. 02/07/2010 n. 104.

Caorle, lì

Il Proponente



(Zucchetto Pasco) Zucchetto Pasco



ZONE RESIDENZIALI E TURISTICHE

	Centro Storico		
	Z.T.O. A		
	Z.T.O. B1 -B2 - B3 - B4		
	Z.T.O. C1		
	Z.T.O. C2		

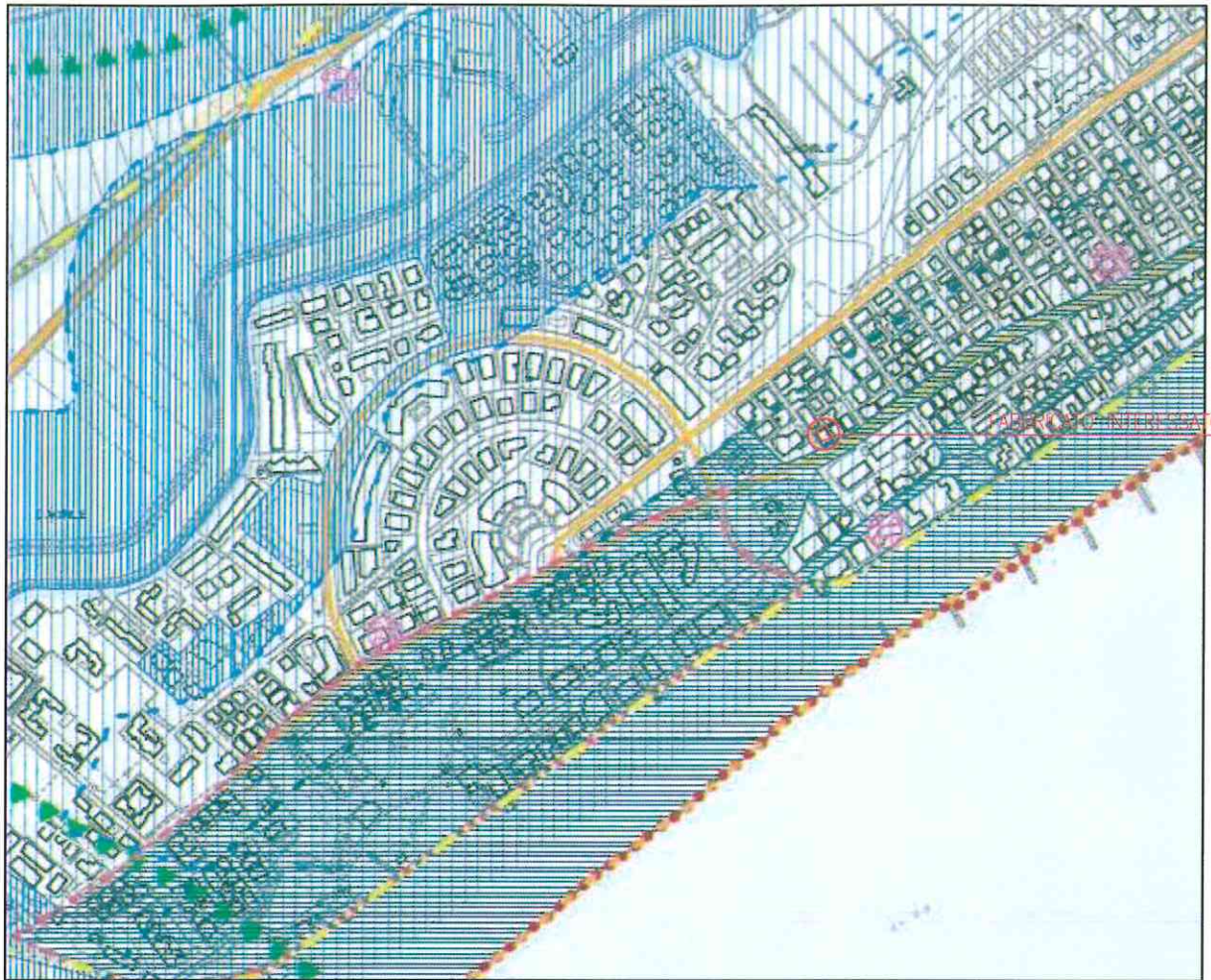
		Zona
		
		Sottozona

ZONE PER ATTIVITA' ECONOMICHE

Compl.	Esp.					
		Z.T.O. D1				
		Z.T.O. D2		Villaggio turistico		Campi da golf
		Z.T.O. D3				
		Z.T.O. D4		Camping		Aggregazioni ricettive
		Z.T.O. D5				

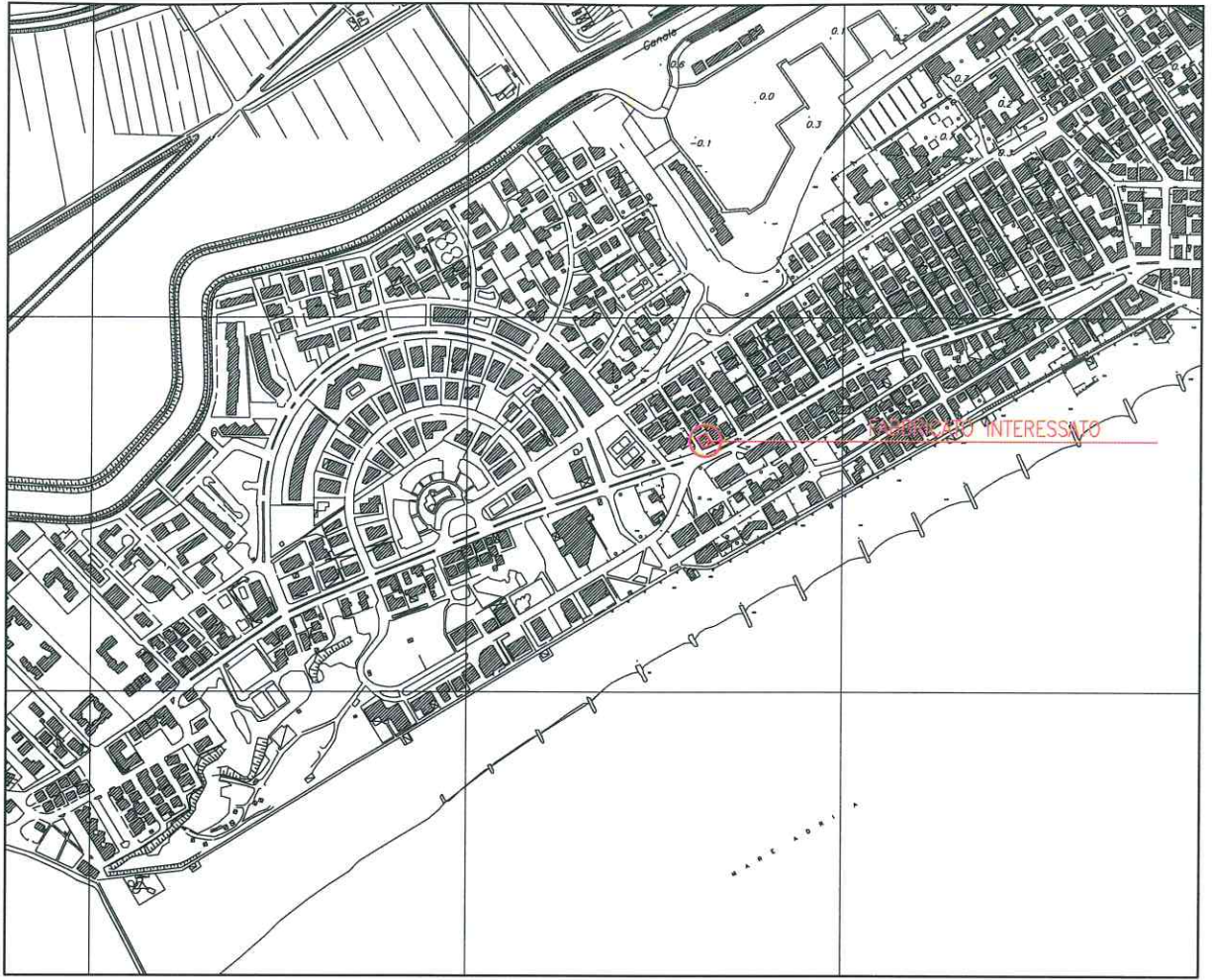
STRALCIO PIANO INTERVENTI – SCALA 1:2000

Arch. Giulio Pado



LEGENDA	N.T.A.	LEGENDA	N.T.A.
Limite amministrativo del Comune			
VINCOLI CULTURALI E PAESAGGISTICI		VINCOLI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE DI LIVELLO SUPERIORE	
Aree di notevole interesse pubblico vincolate ai sensi dell'art. 138 del D.Lgs. n.42/2004	Art. 5	Centri storici	Art. 6
Territori costieri compresi in una fascia di 300 m dalla linea di battigia ai sensi dell'art.142 primo comma lett.a) del D.Lgs. n.42/2004	comma 3	Ambiti naturalistici di livello regionale ai sensi dell'art.19 della N. di A. del PTRC	comma 3
Linea di battigia - origine del vincolo da 300m	comma 4	Ambiti per l'istituzione di Parchi e Riserve naturali regionali ai sensi dell'art.33 del PTRC	comma 4
Linea dei 300m dalla linea di battigia		Area di tutela paesaggistica di interesse regionale e competenza degli EE. LL. ai sensi dell'art. 35 del PTRC	comma 5
Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 primo comma, lett. c) del D.Lgs. n.42/2004	comma 5-6	Ambiti di bonifica	comma 7
Linea dei 150m dalla linea idrografia vincolata		Classificazione sismica (classe 4*)	comma 8
Territori coperti da foreste o boschi vincolati ai sensi dell'art.142 primo comma, lett.g) del D.Lgs. n.42/2004	comma 7-8	Area a rischio idraulico ed idrogeologico in riferimento al PAI ai sensi dell'art. 17 della L.n° 183/1982	comma 9 - 10
Zone umide vincolate ai sensi dell'art. 142 primo comma, lett.i) del D.Lgs. n.42/2004	comma 9-10	F - Ambito fluviale	
Zone di interesse tecnologico vincolate ai sensi dell'art. 142 primo comma lett. m) del D.Lgs. n.42/2004	comma 11 - 12	P1 - Pericolo moderato	
Adiacenze talassio ai sensi dell'art. 157 del D.Lgs. n°42/2004	comma 13 - 14	P1 - Pericolo moderato - scolo meccanico	
Ville venute ai sensi dell'art.40 comma 4 della L.R. n°11/2004	comma 15, 19	P2 - Pericolo medio	
Altri vincoli		P3 - Pericolo elevato	
Zone sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.3067/1923	comma 20 - 21	ALTRI VINCOLI	Art. 7
Siti di interesse comunitario ai sensi del D.G.R. n° 267/3/2004	comma 22	Fasce di rispetto stradali	comma 4
Zone di protezione speciale ai sensi del D.G.R. n° 267/3/2004	comma 23 - 24	Fasce di rispetto civili	comma 5
Generatori di vincolo		Fasce di rispetto dai depositari	comma 6
Limite centri abitati		Fasce di rispetto dalle discariche	comma 8
Viabilità principale esistente			
Centri		LEGENDA	N.T.A.
Depositari		Fasce di rispetto dagli allineamenti acustici intensivi - da residenze civili concentrate	comma 9-10
Discariche		Fasce di rispetto dagli allineamenti acustici intensivi - da residenze civili sparse	comma 9-10
Allineamenti		Fasce di rispetto dagli elettrocali	comma 11
Elettrocali		Fasce di rispetto dai meteoalcali	comma 12
Impianti di comunicazione		Fasce di servizi idraulica relativa all'idrografia pubblica	comma 13,16
		Zone di tutela relativa all'idrografia principale	comma 17,22

Luigi Fedo
Luigi Fedo



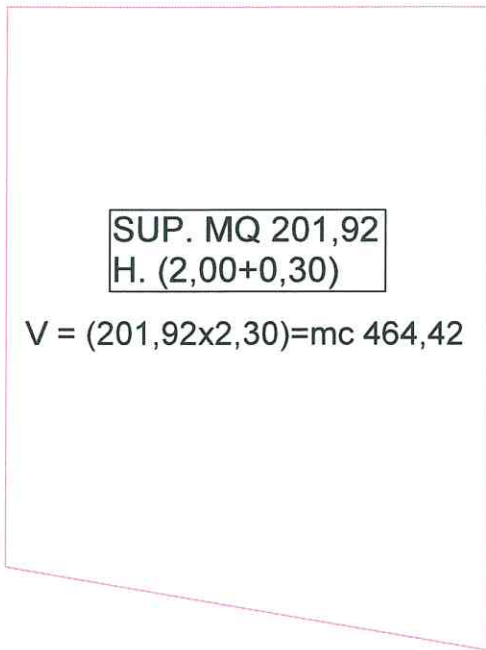
STRALCIO CARTA TECNICA REGIONALE – SCALA 1:10000



STRALCIO CARTA TECNICA REGIONALE – SCALA 1:5000

Luca Lombardi
Luca Lombardi

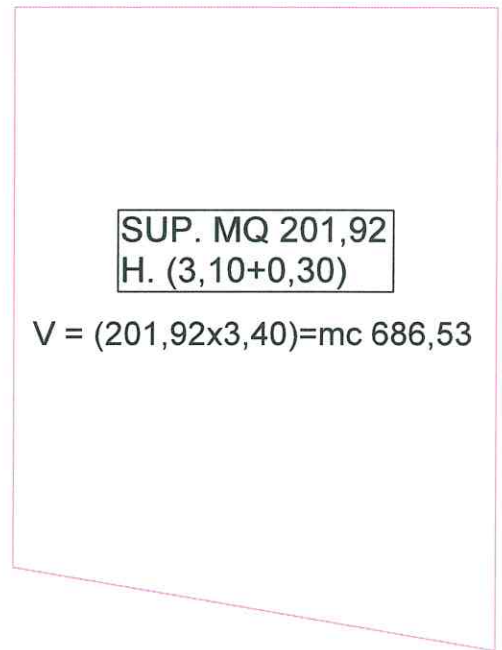
VOLUME PIANO SEMINTERRATO
464,42 mc



SUP. MQ 201,92
H. (2,00+0,30)

$V = (201,92 \times 2,30) = \text{mc } 464,42$

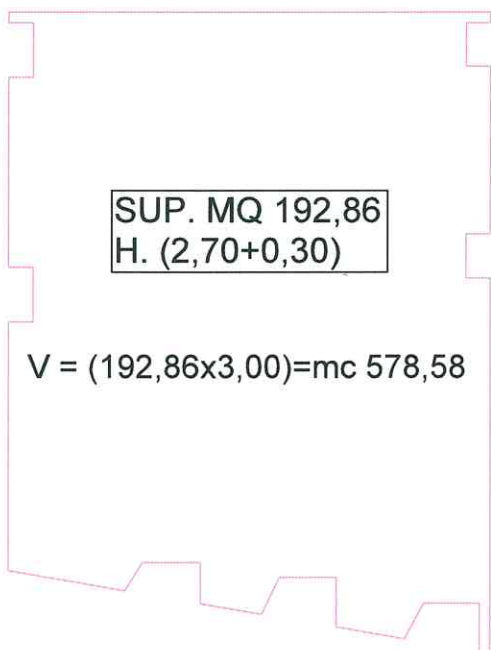
VOLUME PIANO TERRA
686,53 mc



SUP. MQ 201,92
H. (3,10+0,30)

$V = (201,92 \times 3,40) = \text{mc } 686,53$

VOLUME PIANO 1/2/3
 $578,58 \times 3 = 1.735,74$ mc



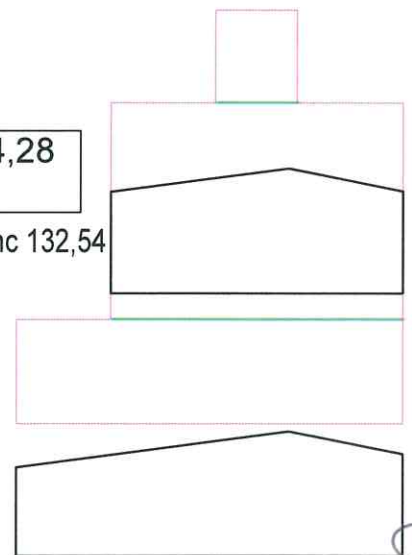
SUP. MQ 192,86
H. (2,70+0,30)

$V = (192,86 \times 3,00) = \text{mc } 578,58$

VOLUME PIANO ULTIMO
 $132,54 + 80,69 + 17,42 =$
230,65 mc

SUP. MQ 5,28
H. (3,00+0,30)
 $V = (5,28 \times 3,30) = \text{mc } 17,42$

SUP. MQ 44,28
L. 5,75 ML
 $V = (23,05 \times 5,75) = \text{mc } 132,54$



SUP. MQ 28,05
L. 2,75 ML

$V = (29,34 \times 2,75) = \text{mc } 80,69$

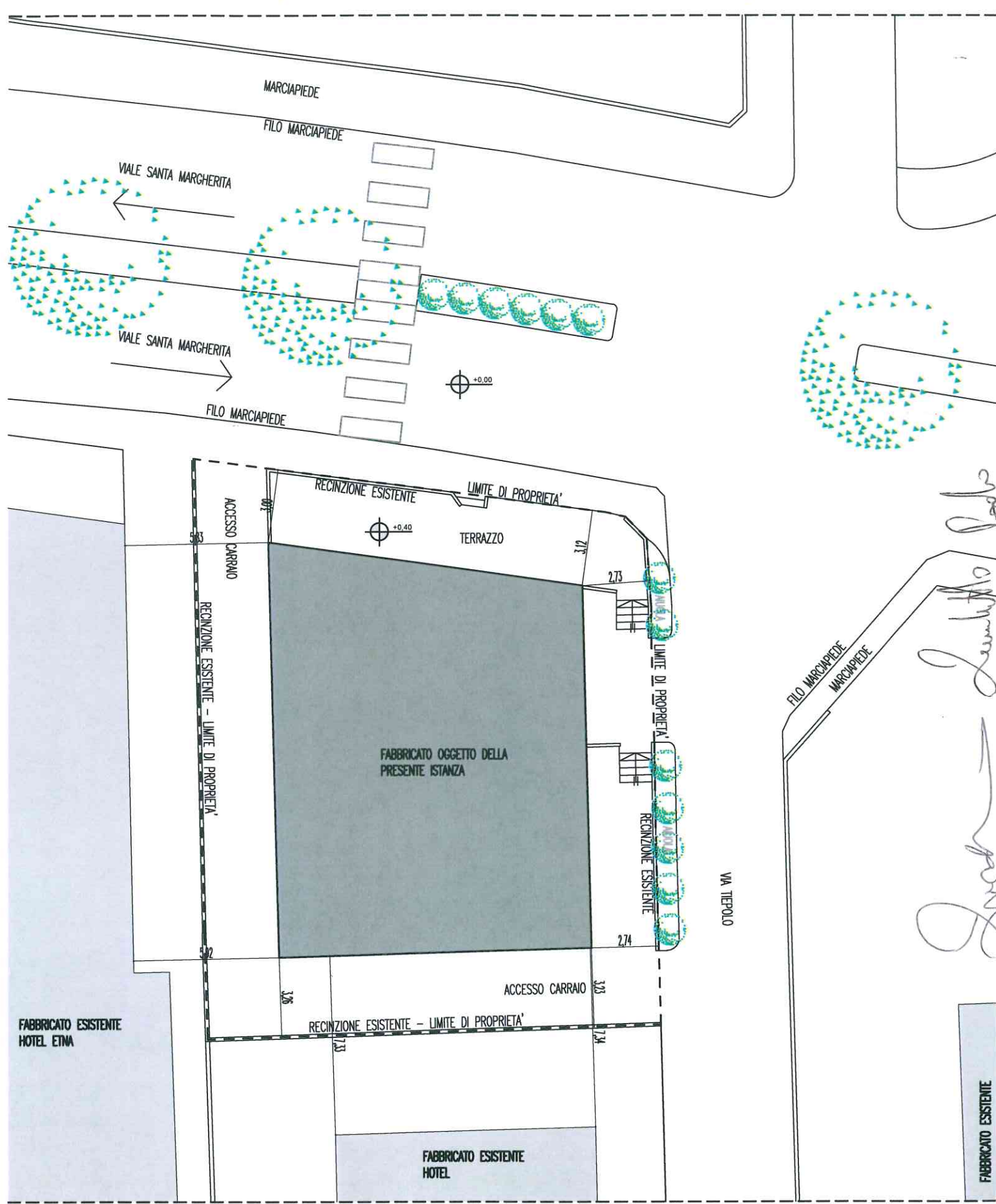
VOLUME TOTALE

$464,42 + 686,53 + 1735,74 + 230,65 = 3117,34$ mc

Lucio Quinto Loh

RILIEVO TOPOGRAFICO

Scala 1: 200



Luca Lombardo



Caorle
Via Roma, 26
Caorle
0421.219111
info@comune.caorle.ve.it
<https://www.comune.caorle.ve.it/>

DATI DEL PROTOCOLLO GENERALE



c_b642 - - 1 - 2019-08-02 - 0027580

CAORLE

Codice Amministrazione: **c_b642**
Numero di Protocollo: **0027580**
Data del Protocollo: **venerdì 2 agosto 2019**
Classificazione: **Non specificata.**
Fascicolo:

Oggetto: **TRASMETTE DOCUMENTAZIONE RELATIVA A PROPOSTA DI ACCORDO DI
PIANIFICAZIONE PER LA TRASFORMAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO
RELATIVA AGLI IMMOBILI A DESTINAZIONE ALBERGHIERA STRUTTURA
ALBERGHIERA - HOTEL ELYSEE**

MITTENTE:

BERNARDO ANDREA

RELAZIONE TECNICA

**Proposta di accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004
per la trasformazione della destinazione d'uso ai sensi dell'art. 15 c. 4 e 32 delle NTA del
PAT (relativa agli immobili a destinazione alberghiera) - Struttura alberghiera: Hotel
Elysee.**

L'ipotesi progettuale in oggetto è riferita alla struttura alberghiera denominata Hotel Elysee sita in comune di Caorle in Viale Santa Margherita 92 di proprietà della ditta ZUCCHETTO MARIO nato a LATISANA (UD) il 30/09/1982 - C.F. ZCCMRA82P30E473B e ZUCCHETTO PAOLO nato a LATISANA (UD) il 17.07.1986 - C.F. ZCCPLA86L17E473T, censita al Catasto Urbano al foglio 42 mappale 877.

L'immobile si trova all'interno dell'ambito - b - 'arretrato' secondo quanto previsto dalla Tavola 1 - ambito di localizzazione degli alberghi (allegato 2 della Delibera di Giunta Comunale n. 29 del 09/02/2017).

La struttura alberghiera Hotel Elysee si sviluppa su n. 6 piani ed ha un volume lordo di mc 3083,79 (vedi allegato E della proposta).

La proposta prevede la riclassificazione urbanistica della zona territoriale omogenea da D5 a B1.

Si propone di demolire l'edificio esistente e realizzare un immobile ad uso residenziale.

L'intervento proposto prevede:

- demolizione con ricostruzione dell'edificio esistente;
- la realizzazione dei garage al piano seminterrato e posti auto all'interno dello scoperto esclusivo;
- realizzazione di un complesso immobiliare residenziale in classe energetica A2.

La proposta progettuale si intende garantire:

- realizzazione di un edificio che consenta una riduzione delle emissioni di CO2;
- utilizzo di fonti energetiche alternative volte al risparmio energetico;
- dotazione di idonei spazi a parcheggio.

RELAZIONE ECONOMICA

Proposta di accordo di pianificazione ai sensi dell'art.6 della L.R.11/2004
per la trasformazione della destinazione d'uso ai sensi dell'art. 15 c. 4 e 32 delle NTA del PAT
(relativa agli immobili a destinazione alberghiera) - Struttura alberghiera: Hotel Elysee.

DEFINIZIONE ANALITICA DEL BENEFICIO PUBBLICO

SUPERFICIE FONDIARIA	mq	412,40
SUPERFICIE COPERTA	mq	201,92
NUMERO PIANI		6,00
ALTEZZA	ml	17,05
VOLUME	mc	3117,34
CAMERE		24
POSTI LETTO		45

Definizione unitaria del beneficio pubblico (tabella 4 della Delibera di Giunta Comunale n. 29 del 09/02/2017) Valore Base per immobile arretrato **€/mc 51,84.**

L'intervento proposto prevede la riduzione di tre fattori:

- demolizione con ricostruzione dell'edificio esistente;
- la realizzazione dei garage al piano seminterrato e posti auto all'interno dello scoperto esclusivo;
- realizzazione di un complesso immobiliare residenziale in classe energetica A2.

Quindi da tabella 4 il valore con la riduzione di tre fattori diventa **€/mc 37,79.**

Beneficio pubblico proposta per conversione dell'Hotel Elysee:

€/mc 37,79 = € 117.808,52

Caorle, lì

Il Tecnico
(Per. Ind. Andrea Bernardo)

