



# CITTA' DI CAORLE

Città Metropolitana di Venezia

30021 CAORLE (VE) – Via Roma, 26 – Tel. (0421) 219111 r.a. – Fax (0421) 219300 – Cod. Fisc. e P.I. 00321280273

ORIGINALE

## Verbale di deliberazione della Giunta Comunale - ATTO N. 29

**OGGETTO:** Indirizzi in merito alla conclusione di accordi di pianificazione ex art. 6 L.R. n. 11/2004, con soggetti aventi titolo, finalizzati alla trasformazione di attività alberghiere.

L'anno **2017** il giorno **09** del mese di **FEBBRAIO** alle ore **15:00**, in una sala della sede comunale si è riunita la Giunta.

Risultano:

Avv. Striuli Luciano  
Comisso Giovanni  
Clemente  
Zusso Alessandra  
Barbaro Riccardo  
Boatto Giuseppe  
Marchesan Rocco

Sindaco  
Vice Sindaco  
  
Componente della Giunta  
Componente della Giunta  
Componente della Giunta  
Componente della Giunta

Presente/Assente
Presente
Presente
Presente
Presente
Presente
Presente

Assiste il **Segretario - Nobile Dott. Lino**.

Constatato il numero legale degli intervenuti assume la presidenza il sig. **Striuli Avv. Luciano** nella Sua qualità di **Sindaco** che espone l'oggetto iscritto all'ordine del giorno e su questo la Giunta adotta la seguente deliberazione:

**OGGETTO: Indirizzi in merito alla conclusione di accordi di pianificazione ex art. 6 L.R. n. 11/2004, con soggetti aventi titolo, finalizzati alla trasformazione di attività alberghiere.**

## LA GIUNTA COMUNALE

Premesso che:

- in data 11/11/2013 il Piano di Assetto del territorio del Comune di Caorle è stato approvato dalla Conferenza di servizi ai sensi del comma 6 dell'art. 15 della L.R. n. 11/2004, la cui delibera di presa d'atto e ratifica da parte della Giunta Provinciale n. 7 è stata pubblicata sul B.U.R. n. 21 del 21/02/2014;
- in data 03/06/2014 è stato illustrato in Consiglio Comunale il documento programmatico predisposto dal Sindaco per la prima variante al Piano degli Interventi;
- con deliberazione di G.C. n. 175 del 24/07/2014 sono stati dettati gli indirizzi sui contenuti della prima variante al Piano degli Interventi che, in particolare, alla lettera f) prevede il tema delle "Invarianti di natura architettonica (alberghi)" ovvero la variazione di destinazione d'uso ai sensi dell'art. 15, c. 4 e 32, delle N.T.A. di P.A.T. di quelle attività alberghiere di piccole dimensioni;
- successivamente è stato pubblicato l'avviso per la presentazione di proposte di trasformazione urbanistica delle attività alberghiere, ai sensi dell'art. 15, commi 4 e 32, delle Norme di Attuazione del P.A.T., per la formazione della prima variante al Piano degli Interventi per le zone alberghiere in attuazione delle N.T.A. citate;

Richiamate le norme tecniche di attuazione del P.A.T. vigente sopra citate e nello specifico:

- l'art. 15, comma 4, delle Norme di Attuazione del P.A.T. 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 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"*;
- l'art. 15, comma 32, delle Norme di Attuazione del P.A.T. prevede che *"Il P.I. può ammettere destinazioni d'uso diverse da quelle di cui al comma precedente unicamente per le aree ed attrezzature che alla data di adozione del P.A.T. non siano utilizzate come attività alberghiere e non siano classificate come invarianti di natura architettonica e ambientale nella tav. 2 del P.A.T., ai sensi del precedente art. 12. Per le attrezzature turistico-alberghiere con meno di 25 camere o 50 posti letto alla data di adozione del P.A.T., classificate come invariante di natura architettonica e ambientale nella tav. 2 del P.A.T., in conformità al precedente art. 12 ma poste all'esterno di una fascia di ml. 100 dal limite demaniale dell'arenile si applica il disposto di cui al precedente comma 4"*;
- l'art. 18 delle Norme di Attuazione del P.A.T., comma 3, lettera e), che disciplina la perequazione urbanistica, prevede che *"Si considera soddisfatto l'interesse pubblico se la quota relativa di beneficio pubblico sia almeno pari ad una volta e mezza quello privato. In altri termini, il beneficio pubblico derivante dalla trasformazione urbanistica non dovrà essere inferiore al 60% dell'incremento di valore complessivo, avendo riguardo sia degli aspetti fisici, sia di quelli ambientali, paesaggistici, territoriali, architettonici e strategici"*;

Considerato che, come previsto dalla Legge regionale (art. 6 L.R. n. 11/2004) "Accordi tra soggetti pubblici e privati":

- i Comuni, le Province e la Regione, nei limiti delle competenze di cui alla presente Legge, possono

concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;

- gli accordi di cui al punto precedente sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti di terzi;
- l'accordo costituisce parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede ed è soggetto alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione. L'accordo è recepito con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato.

Dato atto che, per quanto sopra premesso e considerato,:

- con deliberazione di Giunta Comunale n. 33 del 12.02.2015 sono stati definiti gli indirizzi per la conclusione di accordi di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/04 e s.m.i., finalizzati alla trasformazione di attività alberghiere aventi i requisiti dell'art. 15 delle N.T.A. del P.A.T.;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 70 del 02.04.2015 è stato approvato uno schema di atto unilaterale d'obbligo da presentare con la proposta di accordo di pianificazione, ex art. 6 L.R. n. 11/2004, nonché individuate, in seguito alla pubblicazione dell'Avviso pubblico, le attività aventi i requisiti per la trasformazione della destinazione d'uso ai sensi delle N.T.A. del P.A.T. citate;

Dato atto che 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. n. 11/2004 e s.m.i., di cui si richiamano i contenuti, con la quale l'Amministrazione si riserva la facoltà di predisporre delle tabelle dei valori immobiliari, sia di aree che di edifici, quale dato di riferimento per la predisposizione delle proposte di accordo;

Ritenuto confermare le modalità di valutazione delle proposte di accordo di programma ex art. 6 L.R. n. 11/04 per le attività alberghiere attraverso tabelle parametrizzate, come definite con la D.G.C. n. 33/2015;

Ritenuta, altresì, opportuna la revisione dei valori delle tabelle allegate alla deliberazione di Giunta Comunale n. 33/2015, ciò ai fini di rendere concreta l'attività del Comune quale attore dello sviluppo del turismo e promotore del rinnovamento (art. 8 dello Statuto Comunale), a mente del ruolo prioritario rivestito dagli interventi di riqualificazione nel settore dell'edilizia alberghiera, sia per rigenerare il tessuto edilizio della Città di Caorle sia per creare un concreto volano per favorire la ripresa dell'economia locale, favorendo gli investimenti che comportano un ammodernamento ed un rinnovo del patrimonio edilizio nel settore delle costruzioni mediante la realizzazione di edifici che corrispondano agli obiettivi di riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub>, che utilizzino fonti energetiche alternative e di risparmio energetico, nonché siano dotati di idonei spazi da adibire a parcheggio; obiettivo quest'ultimo declinato nelle linee programmatiche del mandato, approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 34 del 23.06.2016;

Ritenuto che, al fine di promuovere la riqualificazione e la rigenerazione del tessuto edilizio ed urbano, saranno incentivati gli interventi che prevedono:

- la demolizione con ricostruzione degli edifici esistenti, ovvero interventi di ristrutturazione così detta "pesante";
- la realizzazione dei garage e/o posti auto nell'edificio o nelle sue pertinenze;
- la realizzazione di edifici in classe energetica A2 o superiore;
- la realizzazione di abitazioni per residenza stabile, concesse in locazione a canone convenzionato o ceduto in proprietà a prezzo convenzionato, secondo la procedura dell'E.R.P., non inferiore al 25% della superficie utile oggetto di intervento;
- tecniche costruttive L.R. 9.03.2007, n.4;

incentivo che si concretizza nell'applicazione di indici di riduzione di cui alla tabella 3 – Definizione degli indici di riduzione da applicare per la quantificazione del beneficio pubblico (allegato 1);

Dato atto che i nuovi valori tabellari sono in linea con le quotazioni immobiliari espresse dall'Agenzia delle Entrate della Provincia di Venezia per il Comune di Caorle;

Ritenuto aggiornare lo schema di accordo, approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 70/2015, ai contenuti delle linee guida generali approvate con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 14.11.2016;

Per quanto sopra ritenuto e considerato;

Visto il parere favorevole espresso, ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000 e dell'art. 3 del Regolamento dei controlli interni, sulla suddetta proposta di deliberazione dal Responsabile del Settore Politiche Territoriali e Sviluppo Economico in ordine alla regolarità tecnica;

Visto il parere favorevole del Segretario Generale, reso ai sensi dell'art. 49, punto 3), del Regolamento Generale sull'ordinamento degli Uffici e dei Servizi;

Visto l'art. 48 del D.Lgs. n. 267/2000;

Con voti unanimi, favorevoli, espressi nelle forme di Legge,

#### **DELIBERA**

- 1) di adottare, per gli Accordi di pianificazione ex art. 6 L.R. n. 11/04 di cui all'art. 15, c. 4 e 32, delle N.T.A. del P.A.T., le allegate tabelle parametrizzate aggiornate (allegato 1), finalizzate alla determinazione della congruità economico – finanziaria da applicarsi negli interventi di trasformazione delle attività alberghiere, e di seguito descritte:
  - **Tabella 1 – Definizione dei valori di mercato €/mq.;**
  - **Tabella 2 – Definizione del costo di costruzione €/mc.;**
  - **Tabella 3 – Definizione degli indici di riduzione;**
  - **Tabella 4 – Definizione unitaria del Beneficio Pubblico.**
- 2) di determinare che gli ambiti di localizzazione sono definiti nell'allegata **Tavola 1- Ambito di localizzazione degli alberghi** (allegato 2);
- 3) di stabilire che, al fine della conclusione dell'Accordo di pianificazione, il Beneficio Pubblico determinato, anche utilizzando metodologie di stime di tipo analitico, non potrà essere inferiore a quello determinato moltiplicando i mq. di superficie utile e/o i mc. dell'edificio esistente per i valori definiti nell'allegata Tabella 4, che considerano il 60% dell'incremento di valore stimato tra la destinazione alberghiera e quella residenziale, in relazione alla posizione dell'edificio oggetto di intervento, applicando le riduzioni previste nella Tabella 3;
- 4) di stabilire altresì che il soggetto proponente, ed eventuali aventi causa, si impegna a:
  - sottoscrivere presso pubblico ufficiale, registrare e trascrivere l'atto unilaterale d'obbligo entro un anno dall'entrata in vigore della variante urbanistica di recepimento dell'Accordo e di presentare l'istanza del titolo abilitativo dell'intervento entro 6 mesi dalla registrazione e trascrizione dell'atto d'obbligo sottoscritto, pena la decadenza della variante urbanistica approvata;
  - corrispondere all'atto di presentazione della proposta di accordo di pianificazione, comprensivo dell'atto d'obbligo, il 10% dell'importo del Beneficio Pubblico stimato;
  - corrispondere al Comune il Beneficio Pubblico, qualora sia di natura monetaria, nella misura del 90% rimanente al momento della sottoscrizione notarile dell'atto d'obbligo. 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) il 30% del Beneficio Pubblico al rilascio del titolo edilizio abilitativo;
    - c) il 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;

- dopo il rilascio del permesso di costruire, in attuazione dell'Accordo e della variante urbanistica approvata, 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;
- è facoltà di poter richiedere 1 sola proroga motivata massimo di 12 mesi dei tempi di attuazione della variante sopra indicati; il mancato adempimento degli obblighi previsti dall'Accordo entro i termini delle proroga comportano la decadenza della variante urbanistica approvata;

5) di stabilire che alla presentazione della proposta di Accordo di pianificazione dovrà essere prodotta la seguente documentazione:

- atto unilaterale d'obbligo secondo la bozza predisposta dall'Amministrazione, riportante i termini temporali entro i quali attuare gli interventi, comprensivo di versamento del 10% del valore economico stimato come Beneficio Pubblico da trasferire al Comune;
- elaborati grafici riportanti:
  - a. Estratto della Carta Tecnica Regionale dell'area oggetto di proposta;
  - b. Elaborato grafico con l'individuazione dell'ambito di intervento su stralci delle tavole del P.A.T., sulle tavole del P.I. (P.R.G.) in scala 1/2000 e nella planimetria catastale;
  - 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 sotto servizi;
  - d. Rappresentazione in scala 1/100 dello stato di fatto legittimato dell'immobile con indicazione della superficie utile e volume assentito;
  - e. Relazione tecnico-illustrativa della proposta d'intervento, comprensiva di documentazione fotografica e foto inserimenti, 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 ed il generale rispetto dei criteri riportati nelle presenti linee guida;
  - f. Assetto planivolumetrico della possibile soluzione tecnica che verrà in seguito proposta nel progetto edilizio;
- 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;
- valutazione d'incidenza ambientale, ai sensi della D.G.R. n. 2299 del 09 dicembre 2014, (o dichiarazione di non incidenza) ove necessaria;
- studio compatibilità idraulica;
- cronoprogramma contenente i tempi di attuazione laddove il Beneficio Pubblico consista nella realizzazione di un'opera pubblica;
- eventuale ulteriore documentazione che di volta in volta si renda necessaria.

6) di approvare l'allegato schema di atto unilaterale d'obbligo (allegato 3), relativo alle trasformazioni di destinazione d'uso delle attività alberghiere;

7) di incaricare il Responsabile del Settore Politiche Territoriali e Sviluppo Economico a dare attuazione a quanto disposto nel presente atto relativamente alle attività alberghiere aventi i requisiti ed individuate nella deliberazione di Giunta Comunale n. 70 del 02.04.2015;

8) di revocare la deliberazione di Giunta Comunale n. 33 del 12.02.2015;

9) di revocare il punto 3) della deliberazione di Giunta Comunale n. 70 del 02.04.2015.

Con separata, unanime, favorevole e palese votazione,

**DELIBERA**

di dichiarare il presente atto immediatamente eseguibile, ai sensi e per gli effetti dell'art. 134 del D.Lgs. n. 267/2000.

MMXVII-29

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)

Allegato alla deliberazione di  
 G.C. n° 29 del 09.02.17  
 IL SEGRETARIO GEN.LE  
 NOBILE dott. LINO

Il sottoscritto Sig. \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, in qualità  
 di \_\_\_\_\_ della \_\_\_\_\_, con sede in \_\_\_\_\_ ricadente nelle aree  
 censite al NCT del Comune di Caorle, Foglio \_\_\_\_\_ mappali n. \_\_\_\_\_, 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 \_\_\_\_\_ prot. n. \_\_\_\_\_ 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. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ 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. \_\_\_\_\_ 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 invarianti 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 quanto richiesto dal Proponente si conforma con quanto stabilito dal P.A.T. del Comune di Caorle;
- che la proposta dell'accordo pubblico/privato prevede \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_  
 \_\_\_\_\_;

- che fanno parte integrante della proposta i seguenti elaborati:
  - a. Estratto della Carta Tecnica Regionale dell'area oggetto di proposta;
  - 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;
  - 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;
  - 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;
  - e. Relazione tecnico-illustrativa della proposta d'intervento, comprensiva di documentazione fotografica e foto inserimenti, 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;



f. Assetto planivolumetrico della possibile soluzione tecnica che verrà in seguito proposta nel progetto edilizio;

- 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;
- Valutazione d'incidenza ambientale ai sensi del DGR 2299 del 09 dicembre 2014 (o dichiarazione di non incidenza) ove necessaria;
- Studio compatibilità idraulica
- Cronoprogramma contenente i tempi di attuazione laddove il beneficio pubblico consista nella realizzazione di un'opera pubblica;

#### 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. .... 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 sé 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

FACCIATA PRIVA DI  
SCRITTURAZIONE

**Comune di Caorle**  
Provincia di Venezia

**Settore Politiche Territoriali e Sviluppo Economico**

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:** *Indirizzi in merito alla conclusione di accordi di pianificazione ex art. 6 L.R. n. 11/2004, con soggetti aventi titolo, finalizzati alla trasformazione di attività? alberghiere.*

**PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE**

Ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 3 del Regolamento dei controlli interni, non è previsto parere di regolarità contabile in merito alla presente proposta di deliberazione.

Comune di Caorle, lì 08/02/2017

**IL RESPONSABILE**  
**DOT. GASPARO COROCHER**

**PARERE DI LEGITTIMITÀ'**

Ai sensi dell'art. 49, comma 3° del Regolamento Generale sull'Ordinamento degli Uffici e Servizi, si esprime parere favorevole relativamente alla legittimità della proposta di deliberazione.

Comune di Caorle, lì 09.02.17

**IL SEGRETARIO GENERALE**  
**DOT. LINO NOBILE**

FACCIATA PRIVA DI  
SCRITTURAZIONE

Allegato alla deliberazione di  
GC-C// n° 29 del 09.02.17  
IL SEGRETARIO GEN.LE  
NOBILE dott. LINO

**Comune di Caorle**  
Provincia di Venezia

**Settore Politiche Territoriali e Sviluppo Economico**

**PROPOSTA DI DELIBERAZIONE:** *Indirizzi in merito alla conclusione di accordi di pianificazione ex art. 6 L.R. n. 11/2004, con soggetti aventi titolo, finalizzati alla trasformazione di attivit? alberghiere.*

---

---

**PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA**

Ai sensi dell'art. 147 bis del D.Lgs. 267/2000 e dell'art. 3 del Regolamento dei controlli interni, si esprime parere di regolarità tecnica in merito alla presente proposta di deliberazione.

Comune di Caorle, lì 07/02/2017

IL RESPONSABILE  
DOTT. ARCH. GIANNINO FURLANETTO

---

---

FACCIATA PRIVA DI  
SCRITTURAZIONE



FACCIATA PRIVA DI  
SCRITTURAZIONE

Letto, confermato e sottoscritto,

IL PRESIDENTE  
Striuli Avv. Luciano

II SEGRETARIO GENERALE  
Nobile Dott. Lino

---

**CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE**

Copia della presente deliberazione viene pubblicata all'Albo Pretorio per **quindici giorni** consecutivi fino al

10 MAR 2017

Li 23 FEB 2017

II SEGRETARIO GENERALE  
Nobile Dott. Lino

---

**CERTIFICATO DI ESECUTIVITA'**  
(art. 134, D.Lgs. 267 del 18.8.2000)

Si certifica che la suesesa deliberazione non soggetta al controllo preventivo di legittimità, è stata pubblicata nelle forme di legge all'Albo Pretorio del Comune senza riportare nei primi dieci giorni di pubblicazione denunce di vizi di legittimità o competenza, per cui la stessa **E' DIVENUTA ESECUTIVA** ai sensi del 3° comma dell'art. 134 del D.Lgs. 267 del 18.8.2000 in data

Li

II SEGRETARIO GENERALE  
Nobile Dott. Lino

---