



COMUNE DI CAORLE

Città Metropolitana di Venezia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 7 DEL 25/02/2021

OGGETTO: APPROVAZIONE ACCORDI DI PIANIFICAZIONE EX ART. 6 L.R.V. N. 11/2004 S.M.I. E ADOZIONE DELLA VARIANTE N. 20 AL PIANO DEGLI INTERVENTI.

L'anno **2021** addì **25** del mese di **Febbraio**, nella Sala Consiliare del Centro Civico con inizio alle ore 18.00,

IL CONSIGLIO COMUNALE

riunito in seduta straordinaria 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	Vanzan Lorenza	SI
Buoso Arianna	SI	Martino Elena	SI
Zusso Alessandra	NO	Capiotto Giacomo	SI
Boatto Giuseppe	SI	Miollo Carlo	SI
Comisso Giovanni	SI	Conte Rosanna	SI
Marchesan Rocco	SI	Antelmo Luca	SI
Barbaro Riccardo	SI	Ferraro Marilisa	SI
Momentè Sara	SI	Doretto Katiuscia	SI
		Lo Massaro Andrea	SI

Presenti: 16

Assenti: 1

Scrutatori della seduta: Doretto Katiuscia, Lo Massaro Andrea, Martino Elena.

Ha assunto la seguente deliberazione:

OGGETTO: APPROVAZIONE ACCORDI DI PIANIFICAZIONE EX ART. 6 L.R.V. N. 11/2004 S.M.I. E ADOZIONE DELLA VARIANTE N. 20 AL PIANO DEGLI INTERVENTI.

Il Consigliere Luca Antelmo esce dall'aula.

Il Sindaco, Avv.to Luciano Striuli, relaziona:

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che l'Amministrazione Comunale di Caorle a seguito dell'approvazione del P.A.T., avvenuta in sede di Conferenza dei Servizi del 10.11.2013 – rettificato dalla Provincia di Venezia con D.G.P. n. 7/2014 (oggi Città Metropolitana di Venezia) vigente dall'08.03.2014 - e della presentazione del Documento di programma del Sindaco in data 03.06.2014, al fine di dare attuazione ai contenuti dello stesso, ovvero alla individuazione degli interventi di riqualificazione, ricomposizione del tessuto urbano esistente, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 14.11.2016 ha approvato le linee guida finalizzate a regolare gli Accordi pubblico/privato, di cui all'art. 6 della L.R.V. n. 11/2004, e con successivo Avviso Pubblico del 22.03.2017 ha attivato procedura ad evidenza pubblica per raccogliere eventuali proposte di Accordi pubblico/privato di rilevante interesse pubblico, finalizzate alla realizzazione di quanto espresso nel documento programmatico del Sindaco.

A seguito del suddetto avviso sono pervenute le seguenti proposte di Accordo:

1. ditta Pianura Gabriele e Infanti Giorgio proprietari dell'area sita in Caorle, censita al fg. 41, mappale 146, proposta dell'11.11.2017 prot. n. 35357, e 09.03.2018 prot. n. 8891, finalizzata alla realizzazione di un parcheggio di un ambito oggi incolto ed inutilizzato, destinato genericamente ed impropriamente a "Zona Demaniale" ma di proprietà privata;
2. ditta Levante s.r.l. proprietaria del bene censito al fg. 34, mappali 519, 520 e 528 del Comune di Caorle, Via Polo, proposta del 28.05.2020 prot. n. 16828, proponente la riqualificazione dell'edificio a due piani esistente elevando lo standards edilizio presente;
3. ditta Solfin s.r.l. - oggi Cavallino Bianco Family s.p.a. Grand Hotel - proprietaria del bene censito al fg. 34, mapp. 103, del Comune di Caorle, proposta del 30.10.2018 prot. n. 36894, proponente lo stralcio della viabilità di progetto, già prevista a prosecuzione del Lungomare Trieste, entro l'area di proprietà, al fine di consentire un intervento di riqualificazione complessiva dell'intera area mediante la realizzazione di un Grand Hotel a cinque stelle che conservi l'attuale rapporto tra hotel e spiaggia, riducendo al minimo le interferenze.

Riscontrato che le suddette proposte vengono incontro a quelle che sono le esigenze di riqualificazione di aree residuali lasciate incolte, in stato di abbandono, e del patrimonio edilizio esistente, nello specifico:

- la proposta della ditta Pianura Gabriele/Infanti Giorgio permetterà di recuperare nuovi parcheggi riservati, oggi limitati nelle aree limitrofe all'intervento;
- la proposta di Levante s.r.l. permetterà di soddisfare esigenze abitative turistiche di qualità garantendo la realizzazione di un intervento edilizio di qualità architettonica con elevato livello di sostenibilità energetica, ecologica e ambientale;
- la proposta della ditta Solfin s.r.l., oggi Cavallino Bianco Family s.p.a. Grand Hotel, permetterà la riqualificazione di una area oggi abbandonata, ove sorge l'ex colonia Pordenone, attraverso la realizzazione di un Grand Hotel, apportando un incremento e miglioramento dell'offerta turistica e un incremento della stagionalità in termini anche di occupazione;

e per tali motivazioni le istanze sono state accolte rispettivamente con D.G.C. n. 224 dell'08/11/2018 per la ditta Solfin s.r.l. – oggi Cavallino Bianco Family s.p.a. Grand Hotel - e ditta Pianura Gabriele/Infanti Giorgio e con deliberazione di Giunta Comunale n. 163 del 03.12.2020 per la ditta Levante s.r.l..

In tale fase procedurale è stato determinato altresì il beneficio pubblico di natura economica sulla base dei criteri che l'Amministrazione Comunale si è data con la deliberazione di Giunta Comunale n. 39 del 22.02.2018.

Dato atto che:

- a seguito dell'accoglimento delle proposte, in conformità alle linee guida approvate con D.C.C. n. 86/2016, le ditte hanno presentato l'Accordo di pianificazione costituito da Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto e dagli elaborati individuanti l'area di intervento, una relazione descrittiva delle finalità dell'Accordo e nello specifico:
 1. ditta Pianura Gabriele e Infanti Giorgio proprietari dell'area sita in Caorle, censita al fg. 41, mappale 146, Accordo pervenuto l'08.04.2019 prot. n. 12610 e perfezionato attraverso la trasmissione integrale sostitutiva in data 17/02/2021, prot. nn. 5657 e 5721, composto di: Atto d'obbligo, Elaborati grafici individuanti l'area di intervento e descrittivi della proposta, Accordo proponente la riclassificazione a Parcheggio dell'area oggi incolta ed inutilizzata, destinata genericamente ed impropriamente a "Zona Demaniale" ma di proprietà privata, consentendone il recupero e l'utilizzo a parcheggio durante il periodo estivo;
 2. ditta Levante s.r.l. proprietaria del bene censito al fg. 34, mapp.li 519, 520 e 528 del Comune di Caorle, Via Polo, Accordo pervenuto il 29.01.2021 prot. n. 3080 e composto di: Atto d'obbligo, Elaborati grafici individuanti l'area di intervento e descrittivi della proposta, Accordo proponente la riqualificazione dell'edificio a due piani esistente elevando lo standards edilizio presente;
 3. Cavallino Bianco Family s.p.a. Grand Hotel - Accordo pervenuto il 25.01.2021 prot. n. 2228 e composto di: Atto d'obbligo sottoscritto, Elaborato grafico individuante l'area di intervento e descrittivo della proposta, Accordo proponente lo stralcio della viabilità di progetto, già prevista a prosecuzione del Lungomare Trieste, entro l'area di proprietà, al fine della sua riclassificazione come l'adiacente ZTO "D5 per insediamenti alberghieri" e di consentire un intervento di riqualificazione complessiva dell'intera area.
- Le proposte dell'Accordo sopra descritte, richiamati gli art. 18 e 20 delle N.T.A. del P.A.T., sono in linea con i contenuti del P.A.T. e la pianificazione sovraordinata e pertanto meritevoli di accoglimento e, ai sensi degli art. 6 e 18 della L.R.V. n. 11/2004, verranno recepite in apposita variante urbanistica;
- L'ufficio Urbanistica, con service tecnico esterno, ha provveduto in tal senso a redigere apposita variante al Piano degli Interventi n. 20, composta dai seguenti elaborati:
 - Relazione Tecnica - Verifica del Dimensionamento e del Consumo di Suolo - Variante alle N.T.O.;
 - Repertorio delle varianti cartografiche (1:2.000 e 1:5.000);
 - Verifica di assoggettabilità a VAS;
 - Asseverazione non necessità VincA;
 - Valutazione di compatibilità idraulica.

Richiamate le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 86/2016 e della Giunta Comunale n. 39/2018, recanti gli indirizzi per la presentazione e valutazione delle proposte di Accordi pubblico/privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. n. 11/04 s.m.i.;

Viste le proposte di Accordo di pianificazione depositate e sopra citate, comprensive, altresì, dell'ordine di bonifico del 10% del beneficio pubblico.

Dato atto che:

- le proposte rispondono ai criteri e indirizzi presi da questa Amministrazione, finalizzati anche alla riqualificazione del tessuto urbano;
- con la variante verrà aggiornata la cartografia del P.I. attraverso il recepimento delle proposte di Accordo, che prevedono, rispettivamente,:
 1. la riclassificazione da zona demaniale a zona Fd area a parcheggio di iniziativa privata dell'area censita al fg. 41, mappale 146, a fronte di un beneficio pubblico valutato e fatto proprio con deliberazione di Giunta Comunale n. 224 dell'08.11.2018;
 2. relativamente all'Accordo per l'area censita al fg. 34, mapp.li 519-520-528, che viene individuata con la variante al P.I. in una area B4/9a con specifica possibilità edificatoria, a fronte del beneficio pubblico stimato e fatto proprio con D.G.C. n. 163 del 03.12.2020;
 3. la riclassificazione di porzione dell'area sita in Caorle, Fg. 34, mapp. 103, da Viabilità di P.R.G. in area edificabile D5 "Insediamenti alberghieri" a fronte di un beneficio pubblico valutato con deliberazione di Giunta Comunale n. 162 del 03.12.2020;

- a titolo perequativo, di cui all'art. 18 delle N.T.A. del P.A.T., l'interesse pubblico avviene attraverso l'obiettivo di soddisfare la presenza di nuovi parcheggi, esigenze abitative turistiche di qualità architettonica nei futuri interventi, il miglioramento dell'offerta turistica attraverso la realizzazione di un Grand Hotel, 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;
- il beneficio a titolo perequativo è già al netto degli oneri, ovvero che in sede di rilascio del titolo edilizio saranno dovuti gli oneri concessori di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/01.

Dato atto inoltre che l'area oggetto di Accordo promosso dalla ditta Cavallino Bianco Family s.p.a. Grand Hotel non è compresa entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata e che pertanto comporta un seppur contenuto consumo di suolo, ai sensi della L.R.V. n. 14/2017, andando a consumare 2.350 mq. di superficie disponibile di cui alla 1ª variante al P.A.T. approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 18.12.2019;

Dato atto che le ditte con la proposta di Accordo di pianificazione si sono obbligate a dare attuazione alla previsione della variante urbanistica entro i termini di 12 mesi dall'approvazione della variante stessa e nello specifico si sono impegnati 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;
- a depositare, contestualmente, il 90% del beneficio pubblico stimato o a chiederne la rateizzazione versando 30% e depositando adeguata polizza fideiussoria per il valore residuo;
- a presentare entro i successivi 6 mesi dalla registrazione dell'Atto d'obbligo l'istanza del titolo edilizio abilitativo dell'intervento.

Dato atto altresì che le ditte richiedenti sono edotte che il mancato rispetto degli obblighi previsti nell'Atto d'obbligo depositato, di cui parte sopra esposti, comporta la decadenza della variante urbanistica in oggetto;

Visti gli elaborati della variante n. 20 al P.I. denominata "*RECEPIMENTO ACCORDI DI PIANIFICAZIONE DI CUI ALL'ART. 6 LR 11/2004 E SMI*", redatta dagli uffici comunali con service tecnico cartografico esterno e così composta:

- Relazione Tecnica - Verifica del Dimensionamento e del Consumo di Suolo - Variante alle N.T.O.;
- Repertorio delle varianti cartografiche (1:2.000 e 1:5.000);
- Verifica di assoggettabilità a VAS;
- Asseverazione non necessità VinCA;
- Valutazione di compatibilità idraulica.

Dato atto che si è provveduto alla trasmissione, alla competente struttura regionale, della Relazione di valutazione di compatibilità idraulica prevista dalla D.G.R.V. n. 2.948 del 06/10/2009;

Dato atto che, ai sensi dell'art. 4 della L.R.V. n. 11/04, la presente variante è soggetta a verifica di assoggettabilità a VAS;

Precisato sin d'ora che in sede di approvazione della variante urbanistica descritta verranno recepite le eventuali prescrizioni che gli Enti su citati dovessero esprimere;

Dato atto che l'argomento è stato sottoposto all'esame della competente Commissione Consiliare in data 18.02.2021;

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

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;

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

Con voti, espressi per alzata di mano, n. 10 favorevoli e n. 5 astenuti (Miollo, Conte, Doretto, Ferraro e Lo Massaro),

DELIBERA

1. le premesse fanno parte integrante della presente proposta;
2. di approvare gli Accordi di pianificazione promossi dalle ditte sotto elencate:
 - Ditta Pianura Gabriele e Infanti Giorgio, presentato e depositato agli atti in data 17.02.2021, prot. nn. 5657 e 5721, costituito da:
 - Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalla ditta;
 - Relazione illustrativa;
 - Tav. 1 Inquadramento;
 - Tav. 2 Progetto;
 - Tav. 3 Inquadramento fotografico;
 - Tav. 4 Comparativa;
 - Tav. 5 Rilievo dell'area;
 - Computo metrico delle opere di interesse pubblico;
 - Versamento 10% del beneficio.
 - Ditta Levante s.r.l., presentato e depositato agli atti in data 29.01.2021 prot. n. 3080, costituito da:
 - Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalla ditta;
 - Relazione tecnico - illustrativa con foto-inserimento;
 - Tav. 1 Inquadramento cartografico;
 - Tav. 2 Rilievo topografico;
 - Tav. 3 Assetto Planivolumetrico;
 - Atto di proprietà;
 - Versamento acconto beneficio.
 - Ditta Cavallino Bianco Family S.p.a. Grand Hotel, presentato e depositato agli atti in data 25.01.2021 prot. n. 2228, costituito da:
 - Atto unilaterale d'obbligo sottoscritto dalla ditta;
 - Relazione illustrativa;
 - Elaborato grafico contenente: Individuazione ambito di intervento, Rilievo planimetrico, Esplicitazione richiesta trasformazione urbanistica, Assetto planivolumetrico complessivo;
 - Dichiarazione proprietà;
 - Versamento acconto beneficio.
3. di adottare, ai sensi dall'art. 18 della L.R.V. n. 11/2004, la "Variante n. 20 al Piano degli Interventi denominata "RECEPIMENTO ACCORDI DI PIANIFICAZIONE DI CUI ALL'ART. 6 LR 11/2004 E SMI", e composta dai seguenti elaborati, non materialmente allegati,:
 - Relazione Tecnica - Verifica del Dimensionamento e del Consumo di Suolo - Variante alle N.T.O.;
 - Repertorio delle varianti cartografiche (1:2.000 e 1:5.000);
 - Verifica di assoggettabilità a VAS;
 - Asseverazione non necessità VinCA;
 - Valutazione di compatibilità idraulica.
4. di dare atto che il mancato rispetto degli obblighi previsti dall'Accordo di pianificazione comporta la decadenza della variante urbanistica in oggetto;

5. 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 modifiche, anche a seguito di prescrizioni derivanti da pareri necessari per Legge, senza modificare le caratteristiche urbanistiche generali;
6. di dare atto che, in sede di approvazione della suddetta variante urbanistica, verranno recepite le eventuali prescrizioni che giungessero a seguito dei pareri richiesti e richiamati nelle premesse;
7. di dare atto che in sede di presentazione dei progetti edilizi, in fase di attuazione della variante al P.I. qui adottata, saranno acquisiti i pareri necessari;
8. di dare atto che il mancato rispetto degli obblighi previsti nell'Accordo di pianificazione, dei tempi previsti o 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;
9. 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.;
10. 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.

Il Consigliere Alessandra Zusso rientra in aula.

MMXXI-7



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2021 / 14**

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

Oggetto: **APPROVAZIONE ACCORDI DI PIANIFICAZIONE EX ART. 6 L.R.V. N. 11/2004 S.M.I. E ADOZIONE DELLA VARIANTE N. 20 AL PIANO DEGLI INTERVENTI.**

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 16/02/2021

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 18/02/2021

Responsabile del Servizio Finanziario
Dott. Enrico Balossi

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:

MUSTO ANDREA;1;66486477039178638269539205829760003342
MARCHESAN ROCCO;2;13773899