



COMUNE DI CAORLE

Città Metropolitana di Venezia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 40 DEL 29/09/2020

OGGETTO: APPROVAZIONE ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART. 6 L.R.V. 11/2004 RELATIVO ALLA RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA EDILIZIA DI UNA ATTIVITÀ ALBERGHIERA E ADOZIONE DELLA VARIANTE N. 17 AL PIANO DEGLI INTERVENTI - RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA ATTIVITÀ ALBERGHIERE.

L'anno **2020** addì **29** del mese di **Settembre**, 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	Tamassia Evaristo	SI
Zusso Alessandra	SI	Capiotto Giacomo	SI
Boatto Giuseppe	SI	Miollo Carlo	NO
Comisso Giovanni Clemente	SI	Conte Rosanna	NO
Marchesan Rocco	SI	Antelmo Luca	AG
Barbaro Riccardo	SI	Ferraro Marilisa	SI
Momentè Sara	SI	Doretto Katiuscia	AG
		Lo Massaro Andrea	AG

Presenti: 12

Assenti: 5

Scrutatori della seduta: Vanzan Lorenza, Ferraro Marilisa, Tamassia Evaristo.

Ha assunto la seguente deliberazione:

OGGETTO: APPROVAZIONE ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART. 6 L.R.V. 11/2004 RELATIVO ALLA RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA EDILIZIA DI UNA ATTIVITÀ ALBERGHIERA E ADOZIONE DELLA VARIANTE N. 17 AL PIANO DEGLI INTERVENTI - RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA ATTIVITÀ ALBERGHIERE.

Il Sindaco, Avv. Luciano Striuli, relaziona:

Nel corso della discussione dell'argomento i Consiglieri Rosanna Conte e Carlo Miollo entrano in aula.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune, con deliberazione del Consiglio Comunale n. 48 del 15.09.2010, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), ai sensi dell'art. 15 della L.R.V. n. 11/2004;
- il P.A.T. è stato approvato in Conferenza dei Servizi decisoria in data 11.11.2013, ratificato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 7 del 17/01/2014 ed è stato pubblicato nel B.U.R. n. 21 del 21.02.2014 ed è oggi vigente;
- con atto del Consiglio Comunale n. 46, in data 03.06.2014, è stato recepito, ai sensi dell'art. 18 della L.R.V. n. 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;
- 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;
- in data 24.10.2014 l'Amministrazione Comunale ha pubblicato un avviso pubblico finalizzato a raccogliere le proposte di svincolo alberghiero;
- a seguito della pubblicazione del citato avviso, in data 25.11.2014, prot. n. 38593, il Proponente ha presentato domanda relativa alla proposta di conclusione di Accordo pubblico/privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. n. 11/2004, affinché i contenuti siano assunti nel P.I., richiedendo la possibilità di cambio d'uso da albergo a "struttura ricettiva extra alberghiera – residence", così come definita nella L.R.V. n. 33/02 (art. 25), o il cambio d'uso a residenza dell'immobile in proprietà sito in Caorle (VE), via delle Orate n. 3, censito al Foglio n. 42, mappale n. 946, per il quale era stato rilasciato titolo edilizio n. 155/2013 per ristrutturazione con ampliamento ai sensi del P.R.G. - Settore alberghiero e ai sensi della L.R.V. n. 14/2009;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 70 del 02.04.2015 la proposta del Proponente è stata accolta in quanto l'attività presentava alla data di adozione del P.A.T. (15.09.2010) n. 38 posti letto e n. 21 camere;
- con deliberazione 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 L.R.V. n. 11/2004;
- con deliberazione della Giunta Comunale 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, gli incentivi e la tempistica di attuazione;

- in data 09.03.2017 con nota prot. n. 7370 si invitava la ditta al perfezionamento della proposta al fine della sua approvazione e del recepimento nello strumento urbanistico ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. n. 11/04 ovvero alla presentazione dell'Atto d'obbligo, della documentazione individuante l'immobile e del versamento del 10% del beneficio pubblico;
- la Società, con la presentazione della proposta in data 30.06.2017 prot. n. 21254, preso atto, sulla base di chiarimenti forniti dagli uffici competenti, che il Comune aveva quantificato il beneficio pubblico commisurandolo al mutamento d'uso a residenza turistica, precisava la domanda chiedendo il cambio d'uso a residenziale (ritenendo implicitamente possibile, a scelta del soggetto istante, la gestione unitaria delle unità residenziali turistiche anche come gestione di UAAT).

Dato atto:

- che a seguito dell'istruttoria della proposta di Accordo, in revisione ai pareri dati dal Dirigente responsabile del Settore Politiche Territoriali e Sviluppo Economico alla Società in corso di procedimento, si giunse a ritenere l'Accordo non accoglibile in quanto:
 1. *la trasformazione da albergo a residenza turistica è assentibile unicamente per la volumetria originaria riscontrata alla data di adozione del P.A.T. (15.09.2010) e secondo le indicazioni di cui alla deliberazione di G.C. n. 70 del 02.04.2015, avente ad oggetto "Variante al piano degli Interventi. Individuazione delle attività aventi i requisiti per la trasformazione della destinazione d'uso ai sensi dell'art. 15, commi 4 e 32, delle N.T.A. di P.A.T. ed approvazione dello schema di atto unilaterale d'obbligo ai fini della presentazione delle proposte di accordi di pianificazione ex art. 6 L.R. n.11/2004 finalizzati alla trasformazione di attività alberghiere."*;
 2. *l'ipotesi di ampliamento della destinazione attuale dell'edificio, assentita con il Permesso di Costruire n. 155/2013, (alberghiera), presuppone l'obbligo della sottoscrizione, per atto pubblico, del vincolo decennale di mantenimento della destinazione stessa;*
 3. *l'eventuale trasformazione di destinazione, usufruendo dei benefici della scheda della variante urbanistica (scheda n. 9), fermo restando l'attuale assetto normativo e pianificatorio generale e locale, potrà essere assentibile decorsi dieci anni dal rilascio dell'agibilità della destinazione alberghiera di cui sopra.*

negando, conseguentemente, la proposta con deliberazione di Giunta Comunale n. 159 del 19.07.2018, rilevando il potenziale contrasto dell'atto di svincolo richiesto con la normativa pianificatoria di carattere generale.

- che il suddetto Atto venne impugnato dalla società innanzi al T.A.R. Veneto nel giudizio R.G. n. 1298/2018;
- che con la sentenza n. 1125 del 23.10.2019, il T.A.R. Veneto ha annullato la deliberazione della Giunta Comunale n. 159 del 19.07.2018 ritenendo che *"Pur nell'ampia discrezionalità che connota le scelte pianificatorie, tra le quali rientra quella in oggetto, le motivazioni addotte al diniego di stipula dell'accordo di pianificazione non trovano riscontro né nella lettera delle disposizioni del P.A.T. e del Piano degli Interventi, né nelle finalità cui appare ispirata la previsione dell'art. 15, c. 4, delle N.T.A. del P.A.T., né negli atti prodotti in giudizio con i quali l'Amministrazione ha definito i criteri in forza dei quali avrebbe accolto le istanze di Accordo di pianificazione"*;

- che il Comune di Caorle, con comunicazione prot. n. 21668 dell'08.07.2020, ha trasmesso alla società proponente la comunicazione di avvio del procedimento finalizzato a dare esecuzione alla succitata sentenza del T.A.R. Veneto n. 1125/2019, invitando la medesima società ad integrare la documentazione già agli atti del Comune, in considerazione del tempo trascorso ed al fine di tenere conto delle circostanze sopravvenute ed allegando alla medesima comunicazione, sub A), lo schema dell'Atto Unilaterale d'obbligo;
- che in data 24.07.2020 prot. n. 23704 nel termine assegnato la società ha trasmesso parte della documentazione integrativa richiesta e presentato alcune modifiche;
- che in data 14.09.2020 prot. n. 29069 veniva inoltrato l'Atto d'obbligo firmato e corredato di tutti gli allegati facenti parte dell'accordo che pertanto risulta composto di:
 - Atto d'obbligo sottoscritto dalla ditta;
 - All. A - estratto C.T.R.;
 - All. B - estratti P.A.T. – P.I. – CATASTALE;
 - All. C – rilievi/planimetrie dell'esistente (rilievo topografico dell'area oggetto di Accordo);
 - All. D – stato di fatto legittimato, piante e sezioni (rappresentazione scala 1/100);
 - All. E/2 – documentazione fotografica;
 - All. F - assetto planivolumetrico;
 - Relazione tecnica (nominato allegato e) dell'Accordo);
 - Relazione economica (nominato allegato g) dell'Accordo).
- che il 10% del beneficio pubblico era già stato versato in data 28.05.2020 prot. n. 16667, per la somma di € 12.781,88.

Tutto ciò premesso e relazionato;

Rilevato 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;
- 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 di 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;
- 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 accoglie e valuta le proposte di Accordi pubblico/privato da concludere secondo quanto dettato dall'art. 6 della L.R.V. n. 11/2004;
- la proposta dell'accordo pubblico/privato prevede il mutamento d'uso dell'immobile da albergo a residenza e/o qualsiasi altra destinazione d'uso compatibile con la zona omogenea, con facoltà del proponente di organizzare la gestione delle unità immobiliari anche come attività extra alberghiere e

complementari qualora ne abbiano le caratteristiche, e allo scopo contempli la variazione del P.I. vigente mediante riclassificazione urbanistica dell'area in cui è ubicato l'immobile dall'attuale destinazione zto D5 a zto B2; il tutto a fronte del versamento del beneficio pubblico nella misura già definita dal Comune ai sensi della D.G.C. n. 29/2017;

- questa Amministrazione ritiene di condividere la documentazione trasmessa di cui i contenuti sono sopra descritti.

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. 17 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:

Ditte	Nome albergo	n. variante	ZTO P.I. vigente	ZTO Variante	ZTO prog.
Proponente	///	17	D5/58	B2	B2/6

Visti gli elaborati della "Variante n. 17 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'ufficio urbanistica con service esterno cartografico e consistenti in:

- Relazione Tecnica;
- Elaborati cartografici del P.I. in scala 1/5000 e 1/2000 individuanti l'ambito di variante;
- Asseverazione di non necessità Valutazione Compatibilità idraulica;
- VincA – Allegato E - Dichiarazione di non necessità di Valutazione di incidenza;
- VincA Relazione.

nonché predisposta la VFSA- Scheda Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale.

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 ai fini della verifica di assoggettabilità di Vas l'intervento ricade nella fattispecie della procedura semplificata di cui all'art. 4, commi 4 bis e 4 quater, della L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i. punto 4): Varianti al P.I. riguardanti la modificazione d'uso di singoli edifici esistenti;

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 la presente variante non costituisce consumo di suolo ai sensi dell'art. 12 della L.R.V. n. 14/2017 - Disposizioni sul consumo del suolo - cui il Comune si è adeguato con la 1° variante al P.A.T., approvata con D.C.C. n. 48 del 18.12.2019, vigente dal 28.01.2020;

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, l'intervento edilizio di cambio d'uso comporti 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;
- oltre il beneficio pubblico va corrisposto il contributo concessorio ex art. 16 D.P.R. n. 380/2001.

Dato atto che l'argomento è stato sottoposto all'esame della competente Commissione Consiliare in data 24.09.2020;

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. 11 favorevoli, n. 2 contrari (Conte e Miollo) e n. 1 astenuto (Ferraro),

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 proprietaria dell'immobile ubicato in Caorle, Via delle Orate, n. 3, foglio 42, mappale n. 946, e costituita dagli elaborati depositati il 14.09.2020 prot. n. 29069 di seguito elencati:

- Atto d'obbligo sottoscritto dalla ditta;
- All. A - estratto C.T.R.;
- All. B - estratti P.A.T. – P.I. – CATASTALE;
- All.c – rilievi/planimetrie dell'esistente (rilievo topografico dell'area oggetto di Accordo);
- All. D – stato di fatto legittimato, piante e sezioni (rappresentazione scala 1/100);
- All. E/2 – documentazione fotografica;
- All. F - assetto planivolumetrico;

- Relazione tecnica (nominato allegato e) dell'Accordo);
 - Relazione economica (nominato allegato g) dell'Accordo).
- 2) di adottare, ai sensi dell'art. 18 della L.R.V. n. 11/2004, la "Variante n. 17 al Piano degli Interventi - 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. " 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;
- Elaborati cartografici del P.I. in scala 1/5000 e 1/2000 individuanti l'ambito di variante;
- Asseverazione di non necessità Valutazione Compatibilità idraulica;
- VincA – Allegato E - Dichiarazione di non necessità di Valutazione di incidenza;
- VincA Relazione.

nonché la predisposta VFSA- Scheda Verifica Facilitata di Sostenibilità Ambientale.

- 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 in conformità all'art. 4 della L.R.V. n. 11/04 e s.m.i. e alla D.G.R.V. n. 61/2020 sarà trasmessa la Scheda semplificata per la verifica di asseverabilità di VAS alla competente struttura regionale;
- 5) di dare atto che il mancato rispetto degli obblighi previsti dall'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;
- 6) 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.;
- 7) 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.



Estremi della Proposta

Proposta Nr. **2020 / 57**

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

Oggetto: **APPROVAZIONE ACCORDO DI PIANIFICAZIONE EX ART. 6 L.R.V. 11/2004 RELATIVO ALLA RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA EDILIZIA DI UNA ATTIVITÀ ALBERGHIERA E ADOZIONE DELLA VARIANTE N. 17 AL PIANO DEGLI INTERVENTI - RICLASSIFICAZIONE URBANISTICA ATTIVITÀ ALBERGHIERE**

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 21/09/2020

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 22/09/2020

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