

# COMUNE DI CAVALLINO-TREPORTI

CITTA METROPOLITANA DI VENEZIA



## VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE

Sessione Straordinaria di Prima convocazione-seduta pubblica

N° 66

Del 29/11/2022

**OGGETTO:** Accordo pubblico privato ex art. 6 LR 11/04. Proposta di accordo Residence La Pergola. Adozione

L'anno duemilaventidue, addì ventinove del mese di novembre alle ore 19:00 nella sala delle adunanze, regolarmente convocato ai sensi dell'art. 50 della D. Lgs. 267/2000, si è riunito il Consiglio Comunale.

Eseguito l'appello risultano:

COGNOME NOME	P	A
Bortoluzzi Giorgia	X	
Nesto Roberta	X	
Ballarin Luciano	X	
Lazzarini Angela	X	
Mavaracchio Marco		X
Orazio Renzo	X	
Valleri Anna	X	
D'Este Nicolo'	X	
Monica Francesco	X	
Targhetta Lisa		X
Ballarin Alberto	X	
Tagliapietra Giorgia	X	
Vanin Tiziana	X	
Zanella Angelo	X	
Bacciolo Nicolo'	X	
Castelli Giorgia	X	
Orazio Claudio	X	

PRESENTI N° 15

ASSENTI N° 2

Partecipano alla seduta il Segretario Candia Massimo.

La Presidente Sig.ra Bortoluzzi Giorgia, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta.

Cod. Proposta 1508

Copia informatica conforme ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e s.m.



Piazza Papa Giovanni Paolo II, 1 - 30013 Cavallino-Treporti (VE) - tel. 041.2909711  
mail: protocollo@comunecavallinotreporti.it - PEC protocollo.comune.cavallinotreporti.ve@pecveneto.it  
<https://www.comune.cavallinotreporti.ve.it/>



**Oggetto:**

Accordo pubblico privato ex art. 6 LR 11/04. Proposta di accordo Residence La Pergola. Adozione

**IL DIRIGENTE**

Su iniziativa dell'Assessore all'Urbanistica

Premesso che:

- con delibera di Giunta Provinciale n. 38 del 28/03/2012 è stato approvato il *Piano di Assetto del Territorio - PAT* del Comune;
- con delibera n. 20 del 26/04/2012 il Consiglio Comunale ha preso atto dell'approvazione del *PAT*;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 21 del 26/04/2012 sono state approvate le "*Linee guida per l'attuazione degli accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04*", il cui relativo bando è stato pubblicato fino al 02/07/2012;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 43 del 23/07/2013 è stato approvato il *Piano degli Interventi*;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 03/09/2019 è stata approvata la *Variante al Piano di Assetto del Territorio ai sensi dell'art. 14 della L.R. 14/2017. Adeguamento alle disposizioni della L.R. 14/2017 e della D.G.R.V. n. 668/2018*;
- con delibera di Consiglio Comunale n. 22 del 16/06/2020 è stata approvata la *Variante generale al Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 18 della LR11/04*;

Premesso altresì che:

- con delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 10/06/2015 l'Amministrazione Comunale ha proceduto alla "Presentazione delle linee programmatiche relative alle azioni e ai progetti da realizzare nel corso del mandato";
- con delibera di Consiglio Comunale n. 85 del 22/12/2015 sono state modificate e integrate le Linee guida di cui alla delibera sopra citata n. 21 del 26/04/2012;
- con delibera di Giunta Comunale n. 17 del 02/02/2016 *Avviso per la presentazione di accordi tra soggetti pubblici e privati ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/04* è stato aperto il termine per la presentazione degli Accordi e pubblicato un Avviso n. 2968 del 15/02/2016;
- a seguito della pubblicazione del bando per la presentazione di proposte di Accordo Pubblico Privato, la ditta Residence La Pergola srl ha presentato l'istanza n. 12079 del 23/06/2022 per la trasformazione di un lotto da destinazione E Agricola a B Residenziale;

Richiamata la delibera di Giunta Comunale n. 100 del 02/08/2022 che ha ritenuto di interesse pubblico la proposta di cui sopra che, per caratteristiche e presupposti era risultata sufficientemente rispondente ai criteri enunciati nelle suddette Linee guida e ammissibile alla seconda fase a seguito di opportuno approfondimento;

Preso atto che la trasformazione è finalizzata a modificare la destinazione d'uso del suolo, da ZTO E a ZTO B e in particolare a realizzare un ampliamento del ristorante esistente e un insediamento residenziale con previsione di locazione turistica. L'intervento comprenderà la dotazione di standard a parcheggio privati e pubblici e la previsione di un giardino pubblico che può essere messo in collegamento pedonale con l'insediamento a nord di Via del Marinaio, di recente oggetto di un Piano di recupero;

Cod. Proposta 1508

Copia informatica conforme ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e s.m.



Piazza Papa Giovanni Paolo II, 1 - 30013 Cavallino-Treponti (VE) - tel. 041.2909711  
mail: protocollo@comunecavallinotreponti.it -PEC protocollo.comune.cavallinotreponti.ve@pecveneto.it  
<https://www.comune.cavallinotreponti.ve.it/>



Ritenuto che la proposta non altera lo stato delle previsioni urbanistiche per l'area, attualmente oggetto di *Scheda per attività commerciali in zona impropria n. 03*, in quanto ricade in *Aree idonee per interventi volti alla riqualificazione e riconversione* ai sensi del PAT. L'intervento tende a migliorare la qualità urbana, paesaggistica ed architettonica, in quanto prevede riordino e riqualificazione degli insediamenti in essere, con un miglioramento dell'accessibilità, dei servizi e delle connessioni, anche attraverso il collegamento in previsione con l'area di Via del Marinaio;

Considerato che la trasformazione è conforme alle previsioni del PAT e che la proposta prevede consumo di suolo per una superficie di mq 5907, in quanto la restante porzione è interna al perimetro individuato nella Tav. 5 Carta degli Ambiti di urbanizzazione consolidata del PAT, come definita nella Variante al PAT in adeguamento alla LR 14/2017, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 03/09/2019;

Ricordato che la quantità di superficie trasformabile, escluso il presente provvedimento, ammonta a

SAU trasformabile da PAT	Ha 32,178 -
SAU trasformata al 03/09/2019 Approvazione della Variante al PAT	Ha 20,821 -
SAU trasformata al 23/11/2022	Ha 1,527 =
SAU residua in trasformazione	Ha 9,83

Posto che il plusvalore determinato dall'intervento di trasformazione genera un beneficio pubblico che viene monetizzato ed è pari ad un importo di € 164.894,64, corrispondente al 50% del beneficio complessivo, suddiviso tra quota pubblica e quota privata, che sarà iscritto al Bilancio 2023-25 dell'Ente;

Dato atto che la proposta è stata preliminarmente valutata del Servizio Urbanistica del Comune in merito alla rispondenza del contenuto della stessa con i criteri ed i requisiti enunciati nelle Linee guida predisposte dall'Amministrazione Comunale, ossia:

- Rispondenza con gli obiettivi di rilevante interesse pubblico;
- Conformità al PAT;
- Qualità urbana paesaggistica e architettonica;
- Sostenibilità ambientale;
- Fattibilità, sostenibilità economica e beneficio pubblico conseguito;
- Beneficio economico;

Vista la documentazione presentata in data 16/11/2022, con prot. n. 21845 dalla ditta Residence La Pergola Srl a firma del tecnico incaricato arch. Luca Valeri, comprendente i seguenti elaborati:

- D00-Elenco elaborati;

Cod. Proposta 1508

Copia informatica conforme ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e s.m.



Piazza Papa Giovanni Paolo II, 1 - 30013 Cavallino-Treporti (VE) - tel. 041.2909711  
mail: [protocollo@comunecavallinotreporti.it](mailto:protocollo@comunecavallinotreporti.it) -PEC [protocollo.comune.cavallinotreporti.ve@pecveneto.it](mailto:protocollo.comune.cavallinotreporti.ve@pecveneto.it)  
<https://www.comune.cavallinotreporti.ve.it/>



- D01-Schema Atto d'obbligo;
- D02-Schema di Accordo Pubblico Privato;
- D03-Relazione tecnico illustrativa;
- D04-Relazione finanziaria;
- D05-Documentazione fotografica;  
D06-Dichiarazione di non incidenza;
- D07-Studio impatto sulla mobilità;
- D08-Valutazione di compatibilità idraulica;
- D09-Cronoprogramma;
- D10-Foto inserimento;
- D11-Computo metrico estimativo OOPP;
- Sdf. 01 Estratto catastale;
- Sdf. 02 Planimetria stato autorizzato;
- Sdf. 03 Planimetria;
- Sdf. 04 Piante sezioni;
- Sdf. 05 Prospetti copertura;
- Sdp. 01 Planivolumetrico;
- Sdp. 02 Schema zonizzazione;

Appurato che i conteggi presentati sono stati certificati dal professionista e verificati dall'Ufficio Urbanistica sulla base dell'applicazione di costi standard ritenuti correttamente applicabili ai lavori e che la formula che è stata utilizzata per il calcolo del beneficio pubblico è quella riportata nelle Linee Guida;

Ritenuto, per quanto sopra riportato, l'intervento accoglibile e meritevole di adozione da parte del Consiglio Comunale;

Visto il Bilancio di previsione finanziario 2022-2024, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 81 del 21/12/2021;

Posto che ai fini della successiva approvazione sarà necessario acquisire i seguenti pareri:

- Consorzio di Bonifica;
- Sezione bacino Idrografico Litorale Veneto;

Cod. Proposta 1508

Copia informatica conforme ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e s.m.



Piazza Papa Giovanni Paolo II, 1 - 30013 Cavallino-Treporti (VE) - tel. 041.2909711  
 mail: [protocollo@comunecavallinotreporti.it](mailto:protocollo@comunecavallinotreporti.it) -PEC [protocollo.comune.cavallinotreporti.ve@pecveneto.it](mailto:protocollo.comune.cavallinotreporti.ve@pecveneto.it)  
<https://www.comune.cavallinotreporti.ve.it/>



- Polizia Locale;
- Servizio LLPP e Manutenzioni;
- Ufficio impianti tecnologici;
- Revisore dei conti;
- Verifica di assoggettabilità a VAS
- Commissione locale per il paesaggio;
- Organo di revisione economico finanziaria;

Vista la L.R. 11/2004;

Visto l'art. 42 del D. Lgs. n. 267 del 18/08/2000;

### PROPONE DI DELIBERARE

1. Di adottare, per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono riportate per relationem, l'*Accordo pubblico privato ex art. 6 LR 11/04. Proposta di accordo Residence La Pergola*, ai sensi dell'art. 6 e con la procedura di cui all'art. 18 della L.R. 11/2004, come da documentazione presentata in data 16/11/2022, con n. 21845 dalla ditta Residence La Pergola srl, a firma dell'arch. Luca Valeri, comprendente i seguenti elaborati:

- D00-Elenco elaborati;
- D01-Schema Atto d'obbligo;
- D02-Schema di Accordo Pubblico Privato;
- D03-Relazione tecnico illustrativa;
- D04-Relazione finanziaria;
- D05-Documentazione fotografica;  
D06-Dichiarazione di non incidenza;
- D07-Studio impatto sulla mobilità;
- D08-Valutazione di compatibilità idraulica;
- D09-Cronoprogramma;
- D10-Foto inserimento;
- D11-Computo metrico estimativo OOPP;
- Sdf. 01 Estratto catastale;

Cod. Proposta 1508

Copia informatica conforme ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e s.m.



Piazza Papa Giovanni Paolo II, 1 - 30013 Cavallino-Treporti (VE) - tel. 041.2909711  
 mail: [protocollo@comunecavallinotreporti.it](mailto:protocollo@comunecavallinotreporti.it) -PEC [protocollo.comune.cavallinotreporti.ve@pecveneto.it](mailto:protocollo.comune.cavallinotreporti.ve@pecveneto.it)  
<https://www.comune.cavallinotreporti.ve.it/>



- Sdf. 02 Planimetria stato autorizzato;
- Sdf. 03 Planimetria;
- Sdf. 04 Piante sezioni;
- Sdf. 05 Prospetti copertura;
- Sdp. 01 Planivolumetrico;
- Sdp. 02 Schema zonizzazione;

2) di incaricare l'Ufficio Urbanistica di procedere alla pubblicazione di detto Accordo e di perfezionare l'iter al fine della sua definitiva approvazione secondo quanto previsto dalla normativa vigente in materia;

3) di inserire il presente accordo nel Bilancio di Previsione 2023/2025;

4) l'immediata eseguibilità, ai sensi dell'art. 134 comma 4 del D.Lgs. n. 267/2000, vista la rilevanza del provvedimento che prevede un beneficio pubblico.

Cod. Proposta 1508

Copia informatica conforme ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e s.m.



Piazza Papa Giovanni Paolo II, 1 - 30013 Cavallino-Treporti (VE) - tel. 041.2909711  
mail: [protocollo@comunecavallinotreporti.it](mailto:protocollo@comunecavallinotreporti.it) -PEC [protocollo.comune.cavallinotreporti.ve@pecveneto.it](mailto:protocollo.comune.cavallinotreporti.ve@pecveneto.it)  
<https://www.comune.cavallinotreporti.ve.it/>



# URBANISTICA E PIANIFICAZIONI TERRITORIALE

## PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

**OGGETTO** Accordo pubblico privato ex art. 6 LR 11/04. Proposta di accordo Residence La Pergola.  
Adozione

### PARERE DI REGOLARITA' TECNICA

Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità tecnica, ai sensi dell'art. 49 comma 1 del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i.

#### IL RESPONSABILE

**Elvio Tuis**

(atto firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.lgs 82/2005 e s.m.i.)

**Data 23/11/2022**

Cod. Proposta 1508

Copia informatica conforme ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e s.m.



Piazza Papa Giovanni Paolo II, 1 - 30013 Cavallino-Treporti (VE) - tel. 041.2909711  
mail: [protocollo@comunecavallinotreporti.it](mailto:protocollo@comunecavallinotreporti.it) -PEC [protocollo.comune.cavallinotreporti.ve@pecveneto.it](mailto:protocollo.comune.cavallinotreporti.ve@pecveneto.it)  
<https://www.comune.cavallinotreporti.ve.it/>



## SERVIZI FINANZIARI

**OGGETTO:** Accordo pubblico privato ex art. 6 LR 11/04. Proposta di accordo Residence La Pergola. Adozione

**Si esprime parere favorevole in ordine alla regolarità contabile, ai sensi degli articoli 49 comma 1, 147 bis comma 1 e 153 comma 4 del D.lgs. n. 267/2000 e s.m.i.**

**Data 23/11/2022**

**Il Responsabile dei Servizi Finanziari**

**Pamela Penzo**

(atto firmato digitalmente ai sensi dell'art. 24 del D.lgs 82/2005 e s.m.i.)

Cod. Proposta 1508

Copia informatica conforme ai sensi dell'art. 23-bis del CAD e s.m.



Piazza Papa Giovanni Paolo II, 1 - 30013 Cavallino-Treporti (VE) - tel. 041.2909711  
mail: [protocollo@comunecavallinotreporti.it](mailto:protocollo@comunecavallinotreporti.it) -PEC [protocollo.comune.cavallinotreporti.ve@pecveneto.it](mailto:protocollo.comune.cavallinotreporti.ve@pecveneto.it)  
<https://www.comune.cavallinotreporti.ve.it/>

