

**COMUNE DI CAVALLINO-TREPORTI****VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE**

Sessione Ordinaria di 1 convocazione-seduta Pubblica

## OGGETTO

**Accordo Pubblico Privato ex art. 6 della LR 11/04 - Riqualificazione urbanistica dell'area di Via Ca' Martin. Adozione.**

L'anno **duemilaventuno**, il giorno **quindici** del mese di **giugno** alle ore **20.34** nella sala delle adunanze, regolarmente convocato ai sensi dell'art. 50 della D. Lgs. 267/2000, in modalità web ai sensi dell'art. 13, comma 3 del DPCM 02.03.2021

Eseguito l'appello risultano:

N	Consiglieri	Ruolo	Presenti	Assenti
1	Sindaco	Nesto Roberta	X	
2	Consigliere	D'Este Nicolò	X	
3	Consigliere	Monica Francesco	X	
4	Consigliere	Targhetta Lisa	X	
5	Consigliere	Tagliapietra Giorgia	X	
6	Consigliere	Bortoluzzi Giorgia	X	
7	Consigliere	Ballarin Luciano	X	
8	Consigliere	Ballarin Alberto	X	
9	Consigliere	Lazzarini Angela	X	
10	Consigliere	Orazio Renzo	X	
11	Consigliere	Maravacchio Marco		X
12	Consigliere	Valleri Anna	X	
13	Consigliere	Zanella Angelo	X	
14	Consigliere	Orazio Claudio	X	
15	Consigliere	Castelli Giorgia	X	
16	Consigliere	Vanin Tiziana	X	
17	Consigliere	Bozzato Sandra		X
Totali Presenti / Assenti			15	<b>2</b>

Partecipano alla seduta il Segretario Generale dott.ssa Giacomini Daniela.

La Presidente sig.ra Bortoluzzi Giorgia, riconosciuta legale l'adunanza dichiara aperta la seduta e nomina scrutatori i consiglieri A. Valleri, L. Ballarin e T. Vanin.



OGGETTO: Accordo Pubblico Privato ex art. 6 della LR 11/04 - Riqualificazione urbanistica dell'area di Via Ca' Martin. Adozione.

PARERI di REGOLARITA'

Regolarità tecnica: (artt. 49 comma 1° e 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000)

Favorevole

Il Responsabile dell'Area Tecnica\\Settore Tecnico\\Servizio urbanistica

Elvio Tuis  
( *firma acquisita digitalmente* )

Regolarità contabile: (artt. 49 comma 1° e 147 bis del D.Lgs. n. 267/2000)

Favorevole

Il Responsabile dell'Area Economico Finanziario

Pamela Penzo  
( *firma acquisita digitalmente* )



OGGETTO: Accordo Pubblico Privato ex art. 6 della LR 11/04 - Riqualificazione urbanistica dell'area di Via Ca' Martin. Adozione.

## II CONSIGLIO COMUNALE

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;

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 Soc. Cavallino S.r.l.s. ha presentato l'istanza n. 13775 del 31/07/2020 per la riqualificazione urbanistica dell'area Ca' Martin;

Richiamata la delibera di Giunta Comunale n. 106 del 04/08/2020, 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 le aree inerenti il presente Accordo Pubblico Privato sono state oggetto di un permesso di costruire, decaduto senza che venissero avviati i lavori, a nome e per conto della ditta Matrix srl, con la previsione di realizzare alcune opere di urbanizzazione all'interno della proprietà, come da convenzione rep. n. 18668, racc. n. 3380 del 06/03/2008, anch'essa decaduta. Ulteriori obbligazioni consistevano nella realizzazione di una viabilità con pista ciclabile a perimetro del lotto e di quota parte di una bretella di collegamento con Via Baracca. L'intervento costituiva porzione di un intervento più ampio che avrebbe previsto la definizione urbanistica dell'intero comparto Cavallino est, che vedeva coinvolte anche le proprietà più a sud. Ciascuna ditta avrebbe realizzato una quota della viabilità perimetrale del comparto e della bretella di collegamento tra la strada sopra citata e la Via Baracca. Le aree per le opere di urbanizzazione interne al comparto erano state cedute al Comune;



Atteso che rispetto all'assetto originario, la proposta prevede una riconfigurazione delle aree e delle destinazioni di zona, previa acquisizione di alcuni lotti già ceduti all'Amministrazione in relazione al precedente permesso di costruire, ottimizzando l'impianto urbano ed evitando di realizzare una viabilità a fondo cieco che sarebbe solo un costo per l'ente. Le aree destinate a Verde e Viabilità sono proposte in trasformazione in C1. La proposta riassume l'obbligo di realizzare la viabilità perimetrale di accesso ai lotti in quota parte, come previsto dal permesso di costruire convenzionato e destina ad interventi di viabilità la quota del beneficio pubblico conseguente;

Ritenuto che la proposta non altera lo stato delle previsioni urbanistiche per l'area, in quanto l'incremento della superficie destinata a ZTO C1 non si riflette in un aumento della volumetria già assegnata all'area, ma in un migliore assetto delle aree, consentendo di realizzare il parcheggio privato a raso e non interrato, anche a causa della pericolosità idraulica dell'ambito;

Atteso che la riduzione dello standard a Verde non è significativa dal punto di vista della dotazione complessiva dello standard di piano e non comporta una perdita di qualità urbana, dal momento che è previsto un ambito a verde più centrale e baricentrico da attuarsi col limitrofo Piano Urbanistico Attuativo "Il Faro";

Verificato che la proposta non implica consumo di suolo, in quanto l'area 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;

Verificato altresì che l'intervento è conforme al PAT e che le aree sono localizzate in continuità con l'edificato esistente;

Posto che il plusvalore determinato dall'intervento di trasformazione genera un beneficio pubblico che viene monetizzato ed è pari un importo di € 42.978,00, corrispondente al 50% del beneficio complessivo, suddiviso tra quota pubblica e quota privata, che sarà iscritto al bilancio dell'Ente. Esso è destinato ad interventi di miglioramento della rete viaria, da realizzarsi;

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;
- Rispondenza con le richieste dell'avviso pubblico n. 2968 del 15/02/2016, che individua di maggiore interesse le proposte di Accordo inerenti aspetti riguardanti il miglioramento della rete viaria esistente;

Valutato che la proposta non prevede consumo di suolo, in quanto l'area è interna al consolidato come individuato nella Tav. 5 Carta degli Ambiti di urbanizzazione consolidata del PAT, definita nella Variante al PAT in adeguamento alla LR 14/2017, approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 38 del 03/09/2019;



Vista la documentazione presentata dalla ditta Soc. Cavallino S.r.l.s. a firma del tecnico incaricato ing. Fabio Bonfà, comprendente i seguenti elaborati:

- ELENCO ELABORATI Prot 9286 del 12/05/2021;
  - 1 - RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO Prot 9286 del 12/05/2021;
  - 2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE AREE OGGETTO DI TRASFERIMENTO Prot 9286 del 12/05/2021;
  - 3 - ESTRATTO TAV. 2.3 ZONIZZAZIONE FUNZIONALE DEL P.I. PROPOSTA DI VARIANTE AMBITI Z.T.O.C1-3 E C1-8 Prot 10384 del 24/05/2021;
  - 3A - ESTRATTO TAV. 2.3 TIPI E MODI DI INTERVENTO PROPOSTA DI VARIANTE AMBITI Z.T.O.C1-3 E C1-8 Prot 10384 del 24/05/2021;
  - 4 - PLANIVOLUMETRICO INTERVENTO EDILIZIO Prot 9286 del 12/05/2021;
  - 5 - PLANIMETRIA AMBITO DI INTERVENTO EDILIZIO E AMBITO OPERE PUBBLICHE Prot 9286 del 12/05/2021;
  - 6 - STIMA DEI COSTI DELLE OPERE PUBBLICHE Prot 9286 del 12/05/2021;
  - 7 - RELAZIONE DI STIMA PEREQUAZIONE URBANISTICA Prot 9286 del 12/05/2021;
- 8 - STIMA DELLE AREE OGGETTO DI TRASFERIMENTO Prot 9286 del 12/05/2021;
- ELAB 9 - SCHEMA ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO - Agg. 24-02-2021 Prot 9286 del 12/05/2021;
- 10 - ESTRATTO CARTA TECNICA REGIONALE DELL'AREA OGGETTO DI PROPOSTA Prot 9286 del 12/05/2021;
- 11 - PLANIMETRIA CATASTALE RIPORTANTE L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI PROPRIETA' DELLA DITTA PROPONENTE Prot 9286 del 12/05/2021;
- 11A - DECRETO DI TRASFERIMENTO A DIMOSTRAZIONE DELLA PIENA DISPONIBILITA' DELLE AREE SULLE QUALI VIENE FORMULATA LA PROPOSTA Prot 9286 del 12/05/2021;
- 12- VISURA CATASTALE DELLE AREE SULLE QUALI VIENE FORMULATA LA PROPOSTA Prot 9286 del 12/05/2021;
- 13 - CRONOPROGRAMMA ATTUAZIONE INTERVENTI PUBBLICI E PRIVATI Prot. Prot 9286 del 12/05/2021;
- 14 - DIMOSTRAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO Prot 9286 del 12/05/2021;
- ELAB 15 - SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO - Agg. 24-02-2021 Prot 9286 del 12/05/2021
- 16 - RELAZIONE DI STIMA DELLE AREE OGGETTO D'INTERVENTO Prot 9286 del 12/05/2021
- 17 - RELAZIONE GEOLOGICA – TECNICA Prot 9287 del 12/05/2021;
- 18 - COMPATIBILITA' IDRAULICA - RELAZIONE Prot 9287 del 12/05/2021;
- 18A - COMPATIBILITA' IDRAULICA - TAVOLA GRAFICA Prot 9287 del 12/05/2021;
- 19 -RILIEVO PLANOALTIMETRICO AMBITO D'INTERVENTO A INSERIMENTO Prot 9287 del 12/05/2021;
- 19A -ESTRATTO MAPPA - B IDENTIFICAZIONE E LIBRETTO PUNTI RILEVATI Prot 9287 del 12/05/2021;
- ALLEGATO 1 - DICHIARAZIONE NON INCIDENZA Prot 9287 del 12/05/2021;
- ALLEGATO 2 - SINTESI STUDIO IMPATTO SULLA MOBILITA' Prot 9287 del 12/05/2021;

Dato atto che prima della sottoscrizione dell'Accordo dovrà essere avvenuto il passaggio di proprietà delle aree oggetto dell'intervento;



Appurato che i conteggi presentati sono stati certificati dal professionista e verificati dallo scrivente ufficio 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 che il bilancio di previsione finanziario 2021-2023 è stato approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 78 del 22/12/2020;

Posto che ai fini dell'approvazione è necessario acquisire i seguenti pareri:

- Consorzio di Bonifica;
- Sezione bacino Idrografico Litorale Veneto;
- Polizia Locale;
- Servizio LLPP e Manutenzioni;
- Ufficio impianti tecnologici;
- Ufficio Patrimonio;
- Revisore dei conti;
- Verifica di assoggettabilità a VAS.

Considerato che si è proceduto all'esame della documentazione nella seduta della commissione consiliare competente;

Vista la L.R. 11/2004;

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

Acquisiti i pareri favorevoli di regolarità tecnica e di regolarità contabile resi rispettivamente dal Dirigente dell'Area Tecnica e dal Dirigente dell'Area Economico- Finanziaria ai sensi degli articoli 49, comma 1 e 147-bis del D.lgs n. 267/2000;

Acquisito il parere favorevole dell'organo di revisione economico finanziaria, reso con verbale n 09 in data 07.06.2021;

Uditi gli interventi dei consiglieri come da verbale integrale depositato agli atti

Con la seguente votazione, avvenuta per espressione diretta a seguito chiamata nominale durante la videoconferenza:

ROBERTA NESTO	favorevole
D'ESTE NICOLÒ	favorevole
FRANCESCO MONICA	favorevole
TARGHETTA LISA	favorevole
TAGLIAPIETRA GIORGIA	favorevole
BORTOLUZZI GIORGIA	favorevole
BALLARIN LUCIANO	favorevole
BALLARIN ALBERTO	favorevole
LAZZARINI ANGELA	favorevole
ORAZIO RENZO	favorevole
VALLERI ANNA	favorevole



ZANELLA ANGELO MICHELE	contrario
ORAZIO CLAUDIO	contrario
CASTELLI GIORGIA	contrario
VANIN TIZIANA	contrario

quindi con n. 11 voti favorevoli e n. 4 contrari, essendo n. 15 i consiglieri presenti e votanti

#### DELIBERA

Di adottare, per le motivazioni espresse in premessa e che qui si intendono riportate per relationem, la Proposta di Accordo Pubblico Privato Riqualificazione urbanistica dell'area di Via Ca' Martin ai sensi dell'art. 6 e con la procedura di cui all'art. 18 della L.R. 11/2004, come da documentazione presentata dalla ditta Soc. Cavallino S.r.l.s. a firma del tecnico incaricato ing. Fabio Bonfà, comprendente i seguenti elaborati:

- ELENCO ELABORATI Prot 9286 del 12/05/2021;
  - 1 - RELAZIONE TECNICO ILLUSTRATIVA DELLA PROPOSTA DI INTERVENTO Prot 9286 del 12/05/2021;
  - 2 - IDENTIFICAZIONE CATASTALE AREE OGGETTO DI TRASFERIMENTO Prot 9286 del 12/05/2021;
  - 3 - ESTRATTO TAV. 2.3 ZONIZZAZIONE FUNZIONALE DEL P.I. PROPOSTA DI VARIANTE AMBITI Z.T.O.C1-3 E C1-8 Prot 10384 del 24/05/2021;
  - 3A - ESTRATTO TAV. 2.3 TIPI E MODI DI INTERVENTO PROPOSTA DI VARIANTE AMBITI Z.T.O.C1-3 E C1-8 Prot 10384 del 24/05/2021;
  - 4 - PLANIVOLUMETRICO INTERVENTO EDILIZIO Prot 9286 del 12/05/2021;
  - 5 - PLANIMETRIA AMBITO DI INTERVENTO EDILIZIO E AMBITO OPERE PUBBLICHE Prot 9286 del 12/05/2021;
  - 6 - STIMA DEI COSTI DELLE OPERE PUBBLICHE Prot 9286 del 12/05/2021;
  - 7 - RELAZIONE DI STIMA PEREQUAZIONE URBANISTICA Prot 9286 del 12/05/2021;
  - 8 - STIMA DELLE AREE OGGETTO DI TRASFERIMENTO Prot 9286 del 12/05/2021;
  - ELAB 9 - SCHEMA ACCORDO PUBBLICO - PRIVATO - Agg. 24-02-2021 Prot 9286 del 12/05/2021;
  - 10 - ESTRATTO CARTA TECNICA REGIONALE DELL'AREA OGGETTO DI PROPOSTA Prot 9286 del 12/05/2021;
  - 11 - PLANIMETRIA CATASTALE RIPORTANTE L'INDIVIDUAZIONE DELLE AREE DI PROPRIETA' DELLA DITTA PROPONENTE Prot 9286 del 12/05/2021;
  - 11A - DECRETO DI TRASFERIMENTO A DIMOSTRAZIONE DELLA PIENA DISPONIBILITA' DELLE AREE SULLE QUALI VIENE FORMULATA LA PROPOSTA Prot 9286 del 12/05/2021;
  - 12- VISURA CATASTALE DELLE AREE SULLE QUALI VIENE FORMULATA LA PROPOSTA Prot 9286 del 12/05/2021;
  - 13 - CRONOPROGRAMMA ATTUAZIONE INTERVENTI PUBBLICI E PRIVATI Prot. Prot 9286 del 12/05/2021;
  - 14 - DIMOSTRAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO Prot 9286 del 12/05/2021;
  - ELAB 15 - SCHEMA DI ATTO D'OBBLIGO - Agg. 24-02-2021 Prot 9286 del 12/05/2021
  - 16 - RELAZIONE DI STIMA DELLE AREE OGGETTO D'INTERVENTO Prot 9286 del 12/05/2021
  - 17 - RELAZIONE GEOLOGICA – TECNICA Prot 9287 del 12/05/2021;
  - 18 - COMPATIBILITA' IDRAULICA - RELAZIONE Prot 9287 del 12/05/2021;



- 18A - COMPATIBILITA' IDRAULICA - TAVOLA GRAFICA Prot 9287 del 12/05/2021;
  - 19 -RILIEVO PLANOALTIMETRICO AMBITO D'INTERVENTO A INSERIMENTO Prot 9287 del 12/05/2021;
  - 19A -ESTRATTO MAPPA - B IDENTIFICAZIONE E LIBRETTO PUNTI RILEVATI Prot 9287 del 12/05/2021;
  - ALLEGATO 1 - DICHIARAZIONE NON INCIDENZA Prot 9287 del 12/05/2021;
  - ALLEGATO 2 - SINTESI STUDIO IMPATTO SULLA MOBILITA' Prot 9287 del 12/05/2021;
- 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 richiamare che il progetto proposto, fatto salvo l'importo del beneficio pubblico, potrà subire modificazioni a seguito dei pareri espressi dagli enti sopracitati;
  - 4) di dare atto che prima della sottoscrizione dell'Accordo dovrà essere avvenuto il passaggio di proprietà delle aree oggetto dell'intervento;
  - 5) di inserire il presente accordo nel Bilancio di Previsione 2021/2023;



Per approvazione e conferma del presente verbale, sottoscrivono:

Il Presidente  
Bortoluzzi Giorgia  
( *firma acquisita digitalmente* )

Il Segretario Generale  
dott. Giacomini Daniela  
( *firma acquisita digitalmente* )

---

### REFERTO DI PUBBLICAZIONE

(Art. 124 – T.U.E.L. 267/2000)

Il Sottoscritto, certifica che il presente verbale viene affisso all'Albo Pretorio on line dell'Ente e vi rimarrà per 15 gg. consecutivi.

**Il Responsabile incaricato**  
( *firma acquisita digitalmente* )

---

### CERTIFICATO DI ESECUTIVITA' IN MANCANZA DI CONTROLLO PREVENTIVO

Il sottoscritto Segretario Generale,

#### ATTESTA

- La presente deliberazione è stata affissa all'albo pretorio per 15 giorni consecutivi come previsto dall'art. 124 del T.U.E.L.267/2000
- È divenuta esecutiva ai sensi dell'art. 134 comma 3°, del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267 e in assenza di richiesta di controllo ai sensi art. 127 1° e 2°, del D. Lgs. 18/08/2000 n. 267

**Il Segretario Generale**  
dott. Giacomini Daniela  
( *firma acquisita digitalmente* )

La registrazione della seduta, su supporto digitale, è:

- conservata agli atti
- pubblicata sul sito internet del Comune [www.comune.cavallinotreporti.ve.it](http://www.comune.cavallinotreporti.ve.it)

e fa parte integrante del presente atto anche se non materialmente allegata.

