



CITTÀ DI JESOLO



PROCESSO VERBALE DI DELIBERAZIONE

DI GIUNTA COMUNALE

N. 71 DEL 22/03/2022

ad oggetto: MODIFICA ALLE CONVENZIONI RELATIVE ALL'U.M.I. 1 E ALL'U.M.I. 3 PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'AREA DI RIORGANIZZAZIONE ALBERGHIERA DI VIA DALMAZIA: APPROVAZIONE.

Oggi ventidue marzo duemilaventidue, dalle ore 16:00 circa, presso la sede municipale, si è riunita la giunta comunale di Jesolo, con la presenza dei componenti che seguono:

		Presente
Valerio Zoggia	Sindaco	SÌ
Roberto Rugolotto	Vicesindaco	SÌ
Giovanni Battista Scaroni	Assessore	SÌ
Esterina Idra	Assessore	SÌ
Flavia Pastò	Assessore	SÌ

Presiede VALERIO ZOGGIA – sindaco.
Partecipa DANIELA GIACOMIN – segretario generale.

Il presidente, constatato che il collegio è costituito in numero legale, dà inizio alla trattazione dell'argomento in oggetto indicato.

LA GIUNTA COMUNALE

VISTA la proposta di deliberazione n. 2022/49 del 18/03/2022 ad oggetto: “MODIFICA ALLE CONVENZIONI RELATIVE ALL'U.M.I. 1 E ALL'U.M.I. 3 PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'AREA DI RIORGANIZZAZIONE ALBERGHIERA DI VIA DALMAZIA: APPROVAZIONE.” e ritenuta meritevole di approvazione per le motivazioni ivi riportate.

VISTI gli artt. 42, 48, 107, d.lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm., e rilevato che nel caso di specie la competenza risulta ascrivibile alla giunta comunale.

VISTI i pareri resi ai sensi dell'art. 49, d.lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm.

CON voti palesi favorevoli unanimi.

DELIBERA

1. di approvare integralmente la proposta di deliberazione n. 2022/49 del 18/03/2022 ad oggetto: “MODIFICA ALLE CONVENZIONI RELATIVE ALL'U.M.I. 1 E ALL'U.M.I. 3 PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO PARTICOLAREGGIATO DI INIZIATIVA PUBBLICA DELL'AREA DI RIORGANIZZAZIONE ALBERGHIERA DI VIA DALMAZIA: APPROVAZIONE.”, come qui sotto riportata, la quale costituisce parte integrante e sostanziale della presente delibera;
2. di dare atto che tutti gli atti conseguenti e necessari per dare attuazione alla presente delibera saranno posti in essere dal dirigente del settore lavori pubblici e urbanistica.

IL DIRIGENTE

PREMESSO che:

- il Comune di Jesolo è dotato di Piano Regolatore Generale (PRG), approvato dalla giunta regionale in data 4/08/1977 con delibera n. 3425, mentre la strumentazione urbanistica ora vigente per l'intero territorio risulta quella successivamente approvata con provvedimenti della giunta regionale n. 2652 del 04/08/2000, n. 1979 del 19/07/2002, n. 1145 del 18/04/2003 e n. 812 del 08/04/2008, con provvedimento di consiglio comunale n. 56 del 10/04/2007 e con gli ulteriori provvedimenti della giunta regionale n. 3313 del 03/11/2009 e n. 1334 dell'11/05/2010;
- il piano di assetto del territorio (PAT) è stato approvato in conferenza dei servizi del 4 marzo 2020, ratificato con deliberazione della giunta regionale n. 368 del 24 marzo 2020 pubblicata sul B.U.R. n. 49 del 10 aprile 2020;
- il PRG, ai sensi dell'art. 48 comma 5 bis della L.R. 23.04.2004, n. 11, per le parti compatibili con il piano di assetto del territorio, è diventato piano degli interventi (PI);
- con delibere di consiglio comunale n. 55 del 10/04/2007 e successiva n. 134 del 27/09/2007 è stato approvato il piano particolareggiato di iniziativa pubblica di un'area di riorganizzazione alberghiera in via Dalmazia, il cui ambito è stato individuato con variante puntuale al PRG approvata con deliberazione consiliare n. 52 del 29 aprile 2005, da attuare mediante tre unità minime di intervento (UMI);
- con delibera di consiglio comunale n. 35 del 10/03/2011 è stata approvata la variante al piano particolareggiato di via Dalmazia;
- in data 19/12/2012 sono state sottoscritte le convenzioni di ogni singola UMI, in particolare quella relativa all'UMI 3 rep. n. 71683 a rogito del notaio Baravelli di Treviso;
- con delibera di consiglio comunale n. 182 del 06/06/2017 è stata approvata la seconda variante al pua di iniziativa pubblica denominato “via Dalmazia” – UMI 1;
- con determina di presa d'atto n. 1097 del 16/08/2017 sono stati approvati i nuovi elaborati grafici in adeguamento alle controdeduzioni di cui alla deliberazione di giunta comunale n. 182 del 06/06/2017;

- in data 28/11/2017 è stata sottoscritta la convenzione urbanistica per l'attuazione del piano particolareggiato di via Dalmazia, in particolare quella relativa all'UMI 1 rep. n. 77693 a rogito del notaio Baravelli di Treviso;
 - con determina dirigenziale n. 1243 del 29/08/2019, rettificata dalla determina n. 1256 del 30/08/2019 per errore materiale sulla citazione dell'atto di stipula, è stato disposto di integrare e sostituire il quarto comma dell'art. 4 della convenzione stipulata in data 28/11/2017, con rep. n. 77693 e racc. 38397, del Notaio Francesco Candido Baravelli di Treviso;
 - in data 02/09/2019 è stata sottoscritta la convenzione urbanistica integrativa per l'attuazione del piano particolareggiato di via Dalmazia, relativa all'UMI 1, rep. n. 79609 e racc. 40032 a rogito del notaio Baravelli di Treviso;
 - in data 24/09/2019 è stato rilasciato il permesso di costruire n. T/2019/5940 relativo alle opere in oggetto, ma che attualmente è decaduto per mancato ritiro;
 - la ditta Jesolo Blu srl, titolare del permesso di costruire n. T/2019/5940 rilasciato in data 24/09/2019, ha ceduto l'area distinta al catasto terreni Foglio: 67 Mappale 110-164-501-649-109-219-221-222-781 relativa all'UMI 1 alla ditta Larimar srl;
 - la ditta Bicos srl in liquidazione, ha ceduto l'area distinta al catasto terreni Foglio: 67 Mappale 29-163-227(porzione)-228-229-270-272-360-650-651-792-809-817(porzione) relativa all'UMI 2, alla ditta Egeo Real Estate srl.;
 - le nuove ditte pertanto hanno dovuto ripresentare il medesimo progetto oggetto di succitato permesso di costruire n. T/2019/5940 del 24/09/2019 facendo salvi i pareri già acquisiti dagli enti in quanto ancora in corso di validità;
 - con delibera di giunta comunale n. 34 del 19/02/2020 sono state approvate le opere di urbanizzazione relative alla seconda variante al pua di iniziativa pubblica denominato "via Dalmazia" – UMI 1;
 - in data 12/10/2021 è stato rilasciato il permesso di costruire n. T/2021/6027 relativo alle opere previste per l'UMI 1, una volta concluso il procedimento di esproprio di parte dell'accesso al mare;
- con delibera di giunta comunale n. 338 del 26/10/2021 sono state approvate le opere di urbanizzazione relative al pua di iniziativa pubblica denominato "via Dalmazia" – UMI 3;
 - in data 29/10/2021 è stato rilasciato il permesso di costruire n. T/2021/6311 relativo alle opere previste per l'UMI 3;
 - con informativa n. 223 del 13/12/2021 la giunta comunale ha espresso parere favorevole condizionato alla proposta di modifica delle convenzioni succitate relative ad UMI 1 ed UMI 3.

ATTESO che le ditte attuatrici del piano particolareggiato di iniziativa pubblica dell'area di riorganizzazione alberghiera di via Dalmazia, Larimar s.r.l., Golf Residence s.r.l. ed Egeo Real Estate s.r.l. hanno presentato istanza per l'approvazione delle modifiche alle convenzioni relative alla UMI 1 e UMI 3 in data 18/03/2022 con prot. 19493, redatto dall'arch. Giuseppe Zorzenoni e dall'arch. Marco Bottosso, corredata dai seguenti allegati:

All. 01	Convenzione UMI 1 – Stato di Fatto	Prot. 2022/19493
All. 02	Convenzione UMI 1 – Stato di Modifica	Prot. 2022/19493
All. 03	Convenzione UMI 3 - Stato di Fatto	Prot. 2022/19493
All. 04	Convenzione UMI 3 - Stato di Modifica	Prot. 2022/19493

CONSIDERATO che:

- l'attuazione del Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica di un'area di riorganizzazione alberghiera in via Dalmazia in n. 3 UMI correlate e distinte è stata concepita per concretizzarne l'attuazione in tempi consoni;
- le ditte attuatrici rispettivamente delle UMI 1 e 2 concorreranno in quota parte alla realizzazione delle opere relative all'UMI 3, in quanto opera a scomputo oneri di urbanizzazione;
- l'iter procedurale relativo alle opere di urbanizzazione UMI 1 è stato gravato da procedura espropriativa per acquisire la proprietà dell'accesso, autorizzazione paesaggistica e nulla osta ai sensi dell'art. 55 del Codice della Navigazione rilasciato da parte della Capitaneria di Porto per la realizzazione del V accesso al mare.

DATO ATTO che:

- Veritas spa con comunicazione del 13/09/2021 prot. n. 68375 ha rilevato la necessità del rifacimento della linea fognaria e meteorica prima delle lavorazioni di riqualificazione dell'UMI 3 (via Dalmazia e via Nelson);
- in data 02/02/2022 a seguito del sopralluogo congiunto con gli enti gestori dei sottoservizi è emersa la necessità di procedere con i lavori avviati da Veritas, comportando un ritardo all'avvio delle opere di urbanizzazione dell'UMI 3;
- i lavori imprevisti implicano una modifica al cronoprogramma approvato garantendo comunque la demolizione dell'hotel Rio prima della stagione estiva;
- in data 15/02/2022 prot. n. 10098, lo Stabilimento Balneare Manzoni srl, in rappresentanza degli operatori di zona, ha manifestato la necessità degli operatori di zona di riprendere i lavori ad ottobre 2022 per concluderli entro Pasqua 2023;
- la modifica del cronoprogramma dei lavori, concordata durante le riunioni in presenza tenutasi in data 10/02/2022, comporta un'ulteriore aggravio di spesa per le ditte attuatrici a fronte di imprevista asfaltatura nonché di farsi carico della VTA delle alberature poste in via Dalmazia, come da comunicazione del 18/02/2022 prot. 11861 inviata allo Stabilimento Balneare Manzoni srl.

RITENUTO, pertanto, di dover posticipare al termine della stagione estiva l'avvio dell'intervento di riqualificazione previsto per l'UMI 3, per garantire l'operatività delle attività alberghiere e commerciali, evitando ulteriori disagi agli operatori di zona durante il periodo estivo.

DATO ATTO che il suddetto intervento ha comportato la revisione dei termini d'accordo in relazione al rilascio delle agibilità necessarie per consentire alle ditte attuatrici l'assolvimento delle condizioni necessarie per garantire, nei tempi concordati con l'Amministrazione e con gli operatori di zona, l'operazione finanziaria per l'attuazione del piano particolareggiato.

VISTO il parere favorevole dell'unità organizzativa urbanistica e cartografico rilasciato in data 11/03/2022.

VERIFICATA la compatibilità urbanistica e normativa della richiesta della variante urbanistica rispetto al P.U.A. approvato ed alle previsioni del P.I. vigente.

RITENUTO di dover precisare che la modifica all'art. 11 della convenzione relativa all'UMI 1 rep. n. 77693 a rogito del notaio Baravelli di Treviso prevederà il rilascio dei certificati di agibilità di tutto il piano interrato e del 50% (cinquanta per cento) delle unità immobiliari residenziali previo rilascio autorizzazione allo scarico da parte del gestore del servizio idrico integrato, nonché un'ulteriore quota del 20% (venti per cento) delle unità immobiliari residenziali una volta collaudati i lavori delle opere di urbanizzazione previste per l'U.M.I. 3 e per il rimanente 30% trenta per cento alla presentazione dell'inizio dei lavori della parte alberghiera.

RITENUTO di dover precisare che la modifica all'art. 2 della convenzione relativa all'UMI 3 rep 71683 racc. 33546 del 19/12/2012 a rogito del notaio Baravelli di Treviso comporterà che la realizzazione delle relative opere, contemporanea ai lavori di costruzione nell'ambito delle UMI 1 e 2, dovranno essere ultimate entro il termine di tre anni dall'inizio dei lavori delle stesse non vincolando più il rilascio delle agibilità al completamento delle opere di urbanizzazione di via Dalmazia.

RITENUTO di dover precisare che l'art. 6 e 9 rispettivamente delle convenzioni sottoscritte per l'UMI 3 rep 71683 del 19/12/2012 e per l'UMI 1 rep. n. 77693 del 28/11/2017 a rogito del notaio Baravelli di Treviso, relativi al collaudo delle opere di urbanizzazione sono stati modificati d'ufficio alla luce dell'adeguamento della normativa vigente.

RITENUTO di dover procedere all'approvazione delle modifiche alle convenzioni relative alla UMI 1 e UMI 3 presentate in data 09/03/2022 con prot. 16536, 16537 dalle ditte attuatrici del piano particolareggiato di iniziativa pubblica dell'area di riorganizzazione alberghiera di via Dalmazia, Larimar s.r.l., Golf Residence s.r.l. ed Egeo Real Estate s.r.l.

VISTO il d.P.R. n. 380 del 06/06/2001 e ss.mm.

VISTA la l.reg. n. 11 del 23/04/2004 e ss.mm.

DATO ATTO che le opere sono relative al pua approvato in data antecedente all'entrata in vigore dell'art. 3, comma 1, lettera b), del d.lgs. n. 174 del 10.10.2012, che ha modificato l'art.49 d.lgs. n. 267 del 18/08/2000, non comporta riflessi diretti o indiretti sulla situazione economico-finanziaria e sul patrimonio dell'ente, in quanto non modifica in modo sostanziale le previsioni progettuali ivi previste rispetto a quanto previsto nel progetto di variante al pua approvato.

PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE

- 1) la premessa è parte integrante della presente proposta di deliberazione;
- 2) di approvare le modifiche sopradescritte alle convenzioni per l'attuazione delle opere di urbanizzazione relative all'UMI 1 e all'UMI 3 del piano particolareggiato di iniziativa pubblica dell'area di riorganizzazione alberghiera di via Dalmazia, presentate in data 09/03/2022 con prot. 19493, redatte dall'arch. Giuseppe Zorzenoni e dall'arch. Marco Bottosso e corredato dai seguenti allegati:

All. 01	Convenzione UMI 1 – Stato di Fatto	Prot. 2022/19493
All. 02	Convenzione UMI 1 – Stato di Modifica	Prot. 2022/19493
All. 03	Convenzione UMI 3 - Stato di Fatto	Prot. 2022/19493
All. 04	Convenzione UMI 3 - Stato di Modifica	Prot. 2022/19493

- 3) di dare mandato al dirigente del settore lavori pubblici e urbanistica ad intervenire nella stipula in atto pubblico delle convenzioni ed autorizzare lo stesso ufficiale rogante ed il dirigente firmatario ad apportare eventuali modifiche non sostanziali ritenute necessarie e/o opportune nella specifica funzione, in adeguamento alle norme di legge, nonché modifiche di carattere tecnico e formale al pari giudicate opportune e comunque dirette ad una migliore redazione dell'atto;
- 4) di dichiarare, la presente, immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, del D.Lgs. 18/08/2000, n. 267, in quanto necessaria alla sottoscrizione delle convenzioni in funzione dell'attuazione delle opere di urbanizzazione relative all'U.M.I. 1 e all'U.M.I. 3 del piano particolareggiato nei tempi concordati con l'Amministrazione e con gli operatori di zona.

IL DIRIGENTE
Ing. Dimitri Bonora

SUCCESSIVAMENTE, con separata votazione palese favorevole unanime, la presente delibera viene dichiarata immediatamente eseguibile ai sensi dell'art. 134, comma 4, d.lgs. 18.08.2000, n. 267 e ss.mm., data l'urgenza come motivata nella proposta di deliberazione.

Il presente verbale viene letto, confermato e sottoscritto come segue.

Il presidente
VALERIO ZOGGIA

Il segretario comunale
DANIELA GIACOMIN

Documento informatico sottoscritto con firma elettronica ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs. 7.03.2005 n.82 e ss.mm.; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.

Fanno parte integrante del fascicolo inerenti a questo atto amministrativo i seguenti documenti:

Nome file: CONVENZIONE UMI 1_TESTO COMPARATO
sha256: 9DF74F5267DF83C88DA75DBC863C45EF1F094187EA8A3CAD065AF5A6FFBE1748

Nome file: CONVENZIONE UMI 1_TESTO DEFINITIVO
sha256: B1BAA7A23F375470FE5292284CCFA5D3B03771668C993A3CCABE0BA35E368588

Nome file: CONVENZIONE UMI 3_TESTO COMPARATO
sha256: 7CBA636D239B2721849E81B25624162C6ED5C83F977812A3335FC3668F480C2F

Nome file: CONVENZIONE UMI 3_TESTO DEFINITIVO
sha256: 02E68F249577A6F2C02D8A1DF1E4A6B064D225C866595B62F54CE97A60B6EBCD

Nome file: ESPRESSIONE PARERE DI REGOLARITÀ TECNICA E FIRMA
sha256: 2A1DCF18E650E6A89EEFEC6A56FFCF63973409C58BA4F4B6843057FF8AA6AC0E

Nome file: ESPRESSIONE PARERE DI REGOLARITÀ CONTABILE E FIRMA
sha256: 61EB9FE6B641DED79C161857F6525C1B30342D1840248B6860B4786EAA1FAB7F