



COMUNE DI CAORLE

Città Metropolitana di Venezia

VERBALE DI DELIBERAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N. 55 DEL 23-12-2025

OGGETTO: APPROVAZIONE ACCORDI DI PIANIFICAZIONE EX ART. 6 L.R.V. N. 11/2004 E S.M.I. E ADOZIONE DELLA VARIANTE N. 28 AL PIANO DEGLI INTERVENTI.

L'anno **duemilaventicinque** addì **ventitré** del mese di **dicembre**, nella Sala Consiliare del Centro Civico con inizio alle ore 18:00,

IL CONSIGLIO COMUNALE

riunito in seduta Ordinaria, Pubblica, di Prima convocazione, presieduto da Trevisan Elisa, la Presidente del Consiglio, con la partecipazione del Segretario Generale, Pavan Dott.ssa Patrizia, ed alla presenza dei seguenti suoi componenti:

	Presente/Assente
Sarto Marco	Presente
Montisano Vera	Presente
Perissinotto Nicola	Assente
Zia Paolo	Presente
Canta Elisa	Presente
Di Vece Daniela	Presente
Trevisan Elisa	Presente
Bravin Rachele	Assente
Finotto Alberto Fabio	Presente

	Presente/Assente
Guglielmini Pierino	Presente
Battistutta Diego	Presente
Tamassia Evaristo	Presente
Marchesan Rocco	Assente
Buoso Arianna	Assente
Boatto Giuseppe	Presente
Miollo Carlo	Presente
Baso Lino Antonio	Presente

Presenti 13 Assenti 4

Assessori Esterni	Presente/Assente
Antelmo Luca	Presente
Berardo Giampietro	Presente
Doretto Katiuscia	Presente
Munerotto Mattia	Presente

Scrutatori della seduta: Tamassia Evaristo, Boatto Giuseppe, Miollo Carlo,
Ha assunto la seguente deliberazione:

OGGETTO: APPROVAZIONE ACCORDI DI PIANIFICAZIONE EX ART. 6 L.R.V. N. 11/2004 E S.M.I. E ADOZIONE DELLA VARIANTE N. 28 AL PIANO DEGLI INTERVENTI.

Il Consigliere delegato, Evaristo Tamassia, illustra l'argomento:

Durante la discussione dell'argomento il Consigliere Rocco Marchesan entra in aula.

IL CONSIGLIO COMUNALE

Premesso che:

- il Comune di Caorle è dotato di Piano di Assetto del Territorio approvato in Conferenza dei servizi decisoria in data 11.11.2013, ratificato con deliberazione di Giunta Provinciale n. 7 del 17.01.2014 (pubblicata nel B.U.R. n. 21 del 21.02.2014) ed è oggi vigente;
- ai sensi dell'art. 48 della L.R.V. n. 11/2004, il vigente Piano Regolatore Generale ha assunto valore di Piano degli Interventi per la parte compatibile con il P.A.T.;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 175 del 24.07.2014 sono state fornite le indicazioni relative alle tematiche da sviluppare per la redazione della prima variante al Piano Interventi, tra le quali viene previsto di sviluppare e di dare attuazione al tema delle Invarianti di natura architettonica ovvero alle Variazioni di destinazione d'uso possibili, ai sensi dell'art. 15, commi 4 e 32, delle N.T.A. del Piano di Assetto del Territorio;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n. 86 del 14.11.2016 sono state fornite le linee guida generali per la presentazione di Accordi tra soggetti pubblici e privati, ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i.;
- con deliberazione di Giunta Comunale n. 29 del 09.02.2017 sono stati approvati gli indirizzi per la conclusione degli Accordi di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. n. 11/2004, con i soggetti titolari di attività alberghiere che rispondessero ai criteri dell'art. 15, comma 4, del P.A.T..

Tutto ciò premesso, nel rispetto degli obiettivi del P.A.T. di riqualificazione del tessuto urbano esistente, in attuazione dell'art. 15, comma 4, del P.A.T. ed in coerenza alle norme e direttive citate in premessa, sono pervenute le seguenti proposte di Accordo:

- 1) **Vidali Rita** (c.f. VDLRTI49R65C422P) e **Sergi Sabina** (c.f. SRGSBN76A61H823K) proprietarie dell'immobile ad uso alberghiero denominato "Hotel LUISA", ubicato in Caorle, via Palma il Vecchio, n. 29, catastalmente registrato al mapp. 617 del fg.42; in data 20.12.2022, con nota prot. n. 47589, le predette ditte hanno depositato proposta di Accordo di pianificazione finalizzata alla modifica della zona territoriale omogenea da D5 a B1 al fine di realizzare, in vigenza della variazione approvata, un fabbricato ad uso residenziale attraverso un intervento di riqualificazione del volume esistente in applicazione della L.R.V. n. 14/2019 - Veneto 2050.

Il tecnico incaricato in data 07.10.2025, con nota prot. n. 37489, ha inoltrato atto di compravendita, con il quale le ditte Vidali Rita (c.f. VDLRTI49R65C422P) e Sergi Sabina (c.f. SRGSBN76A61H823K) hanno ceduto la proprietà dell'"Hotel LUISA" alla società **VIG. FIN. S.N.C. di Vigani Stefano e Vigani Pier Luca** (c.f./P.IVA 03491630277), la quale ha confermato il medesimo tecnico della precedente proprietà.

In data 04.11.2025, prot. n. 41048, e in data 17.11.2025, prot. n. 42540, la nuova ditta proprietaria ha perfezionato l'istanza di Accordo, depositando agli atti la seguente documentazione:

- 00_ Procura;
- 01_ Tav 1 Stato di Fatto;
- 02_ Tav 2 Planivolumetrico;
- 03_ Tav 3 Rilievo;
- 04_ Tav 4 Render di Progetto;
- 05_ Tav 5 Skyline;
- 06_ Tav U Inquadramento;
- 07_ Volume;
- 08_ Relazione Tecnica/Economica + S.U.;
- 09_ Documentazione Fotografica;
- 10_ Bozza Atto Unilaterale d'Obbligo;

A corredo della documentazione tecnica, risulta versato il 10% del beneficio pubblico stimato secondo i criteri delle deliberazioni comunali citate nelle premesse, come da trasmissione del pagamento con nota del 14/10/2025, prot. n. 38434.

- 2) **CINGANOTTO ERMES** (c.f. CNG RMS 54C21 B642F) e **CINGANOTTO ADOLFO** (c.f. CNG DLF 51E28 B642K) proprietari dell'immobile ad uso alberghiero denominato "Hotel ELENA", ubicato in Caorle, via Tagliamento, n. 24, catastalmente registrato al mapp. 65 del fg.41; in data 24.02.2025, con nota prot. n. 6724, le predette ditte hanno depositato proposta di Accordo di pianificazione finalizzata alla modifica della zona territoriale omogenea da D5 a B1 al fine di realizzare, in vigenza della variazione approvata, un fabbricato ad uso residenziale attraverso un intervento di riqualificazione del volume esistente e in applicazione della L.R.V. n. 14/2019 - Veneto 2050.

Con istruttoria dell'istanza, dopo iniziali integrazioni e sostituzioni alla stessa, il tecnico delegato in data 05.11.2025, con nota prot. n. 41282, ha inoltrato atto di compravendita con il quale le ditte **CINGANOTTO ERMES** (c.f. CNG RMS 54C21 B642F) e **CINGANOTTO ADOLFO** (c.f. CNG DLF 51E28 B642K) hanno ceduto la proprietà dell'"Hotel ELENA" alla società "**IMMOBILIARE CAORLE S.R.L.**" (c.f./P.IVA 04554740276) con legale rappresentante sig. PIERLUIGI PELLEGRINI (c.f. PLLPLG67M18I403X).

In data 05.11.2025, con nota prot. n. 41282, e in data 10.11.2025, con nota prot. n. 41840, la nuova ditta proprietaria ha perfezionato l'istanza di Accordo, depositando agli atti la seguente documentazione:

- 01_ Atto proprietà;
- 02_ Tav 1 - Inquadramento;
- 03_ Tav 2 - Stato di fatto;
- 04_ Tav 3 - Skyline;
- 05_ Tav 4 - Rilievo con quote;
- 06_ Tavola Modello Planivolumetrico;
- 07_ Relazione Tecnica/Economica;

- 08_ Superfici utili stato di fatto;
- 09_ Documentazione Fotografica;
- 10_ Procura;

in data 19.11.2025, con nota prot. n. 43108, sono state inoltrate copia dell'atto unilaterale d'obbligo e ricevuta del versamento del 10% del beneficio pubblico:

- 11_ Atto unilaterale d'obbligo;
- 12_ Ricevuta Versamento 10% Beneficio.

Dato atto che:

- le proposte di Accordo di pianificazione prevedono la riclassificazione puntuale delle aree individuate dal Piano degli interventi vigente da zone D5 a Zone Territoriali omogenee B1, al fine di consentire la riqualificazione delle volumetrie esistenti secondo le destinazioni d'uso conformi alle nuove Z.T.O., a fronte di un beneficio pubblico stimato adottando i valori tabellari approvati con D.G.C. n. 29/2017, tutto ciò al fine di realizzare due fabbricati ad uso residenziale;
- le proposte di Accordo sopra descritte, richiamati gli artt. 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, pertanto risultano meritevoli di accoglimento e, ai sensi degli artt. 6 e 18 della L.R.V. n. 11/2004, verranno recepite in apposite varianti urbanistiche.

Al fine di adottare la variante, sono stati elaborati i seguenti documenti:

- Relazione Tecnica - Verifica del Dimensionamento e del Consumo di suolo;
- Confronto tra il P.I. vigente e la Variante n. 28 al P.I. (repertorio cartografico alle scale 1:2000 e 1:5000);
- Valutazione di Compatibilità idraulica - Variante 28.

Richiamate le deliberazioni di Consiglio Comunale n. 86/2016 e di Giunta Comunale n. 29/2017, recanti gli indirizzi per la presentazione e valutazione delle proposte di accordi pubblici privati, ai sensi dell'art. 6 della L.R.V. n. 11/2004 s.m.i., finalizzati alla riclassificazione delle zone alberghiere ove gli edifici ne presentassero i requisiti.

Viste le proposte di Accordo di pianificazione depositate e sopra citate, comprensive altresì di copia di avvenuto versamento del 10% del beneficio pubblico.

Dato atto che:

- le proposte rispondono ai criteri ed indirizzi presi da questa Amministrazione, finalizzati anche alla riqualificazione del tessuto urbano;
- con la variante verrà aggiornata la cartografia del P.I. attraverso la riclassificazione delle aree perimetrate dal Piano degli interventi vigente in zone D5 "Zona per alberghi" a zone B1 "Zone residenziali e turistiche esistenti e di completamento";
- 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 esigenze abitative residenziali di qualità architettonica nei futuri interventi;

- il beneficio a titolo perequativo è calcolato al netto degli oneri concessori che in sede di rilascio del titolo edilizio saranno dovuti ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n. 380/01 e delle disposizioni comunali vigenti.

Dato atto che gli ambiti di variante sono compresi entro gli ambiti di urbanizzazione consolidata definiti, in conformità a quanto previsto dalla L.R.V. n. 14/2017, e recepiti nella 1ª variante al P.A.T., approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 18/12/2019; la variante n. 28 al P.I. non comporta consumo di suolo.

Dato atto che le nuove ditte proprietarie, con le proposte di Accordo di pianificazione, si sono obbligate a dare attuazione alle previsioni delle varianti urbanistiche entro i termini di 12 mesi dall'approvazione delle varianti e nello specifico si sono impegnate a:

- sottoscrivere presso un Pubblico Ufficiale, registrare e trascrivere, a propria cura e spese, l'atto d'obbligo unilaterale entro 12 mesi dall'approvazione della variante;
- corrispondere il 90% del beneficio pubblico dovuto attraverso la rateizzazione dello stesso come segue:
 - versando il 30% del valore al Comune contestualmente alla sottoscrizione e registrazione dell'atto d'obbligo, depositando altresì adeguata polizza fideiussoria per il valore residuo;
 - versamento del 30% per il rilascio del titolo edilizio;
 - 30% a saldo alla fine dei lavori e comunque entro 3 anni dal loro inizio;
- presentare, entro i successivi 6 mesi dalla registrazione dell'atto d'obbligo, l'istanza del titolo edilizio abilitativo dell'intervento pena la decadenza della variante urbanistica.

Dato atto, altresì, che le ditte richiedenti, come sopra indicate, sono state edotte entrambe che il mancato rispetto degli obblighi previsti nell'atto d'obbligo depositato comporta la decadenza della variante urbanistica;

Richiamati i contenuti della variante n. 28 al Piano degli Interventi di recepimento degli accordi di pianificazione, di cui all'art. 6 della L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i., soprascritti, rappresentati nei seguenti elaborati, pervenuti al protocollo comunale in data 16/12/2025, prott. nn. 46604 e 46605, ed allegati alla presente:

- Relazione Tecnica - Verifica del Dimensionamento e del Consumo di suolo;
- Confronto tra il P.I. vigente e la Variante n. 28 al P.I. (repertorio cartografico alle scale 1:2000 e 1:5000);
- Valutazione di Compatibilità idraulica - Variante 28.

Dato atto che si è provveduto alla trasmissione, alla competente struttura regionale e al Consorzio di Bonifica Veneto Orientale, della relazione di valutazione di compatibilità idraulica prevista dalla D.G.R.V. n. 2948 del 06/10/2009;

Dato atto che, ai sensi della L.R.V. n. 12 del 27/05/2024 e nello specifico del Regolamento regionale attuativo in materia di VAS n. 3 del 09.01.2025 art. 5, comma 4, la presente variante non rientra nell'ambito di applicazione della VAS o della VA in quanto trattasi, in ambedue i casi, della trasformazione di una zona D5 per insediamenti alberghieri in una nuova zona B1 a destinazione residenziale, all'interno di un tessuto consolidato non soggetto alla necessità d'interventi di bonifica ed avente una superficie nettamente inferiore ai tre ettari;

Dato atto che le aree oggetto delle presenti varianti risultano localizzate all'esterno dei siti della rete Natura 2000 e gli effetti che ne derivano, singolarmente o congiuntamente, non coinvolgono tali siti direttamente o indirettamente e che, pertanto, non rientrano nel campo di applicazione della procedura di Vinca, in conformità alla D.D.R. n. 15/2025 in attuazione della L.R.V. n. 12 del 27/05/2024 e del Regolamento regionale in materia di Vinca n. 4 del 09.01.2025;

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

Vista la L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i.;

Dato atto che l'argomento è stato sottoposto all'esame della competente 2^a Commissione Consiliare in data 18.12.2025;

Visti i pareri favorevoli espressi ai sensi e per gli effetti dell'art. 49, comma 1, del D.Lgs. n. 267/2000;

Con voti unanimi, favorevoli, espressi per alzata di mano dai n. 14 Consiglieri presenti e votanti,

DELIBERA

1. di approvare l'Accordo di pianificazione, ai sensi dell'ex art. 6 della L.R.V. n. 11/2004, promosso dalla ditta "**VIG. FIN. S.N.C. di Vigani Stefano e Vigani Pier Luca**" (c.f./P.IVA 03491630277) per il passaggio da "D5" a "B1" dell'esistente "Hotel Luisa", presentato e depositato nella sua stesura finale nelle date del 14.10.2025, prot. n. 38434, 04.11.2025 prot. n. 41048 ed in data 17.11.2025 con nota prot. n. 42540, e costituito da:

- 00_ Procura;
- 01_ Tav 1 Stato di Fatto;
- 02_ Tav 2 Planivolumetrico;
- 03_ Tav 3 Rilievo;
- 04_ Tav 4 Render di Progetto;
- 05_ Tav 5 Skyline;
- 06_ Tav U Inquadramento;
- 07_ Volume;
- 08_ Relazione Tecnica/Economica + S.U.;
- 09_ Documentazione Fotografica;
- 10_ Bozza Atto Unilaterale d'Obbligo;
- 11_ Ricevuta Versamento 10% Beneficio.

agli atti dell'Ufficio Urbanistica;

2. di approvare l'Accordo di pianificazione, ai sensi dell'ex art. 6 della L.R.V. n. 11/2004, promosso dalla ditta "**IMMOBILIARE CAORLE S.R.L.**" (c.f./P.IVA 04554740276) per il passaggio da "D5" a "B1" dell'esistente "Hotel Elena", presentato e depositato nella sua stesura finale in data 05.11.2025 con nota prot. n. 41282, in data 10.11.2025 con nota prot. n. 41840 ed in data 19.11.2025 con nota prot. n. 43108, costituito da:

- 01_ Atto proprietà;
- 02_ Tav 1 - Inquadramento;
- 03_ Tav 2 - Stato di fatto;
- 04_ Tav 3 - Skyline;
- 05_ Tav 4 – Rilievo con quote;
- 06_ Tavola Modello Planivolumetrico;
- 07_ Relazione Tecnica/Economica;
- 08_ Superfici utili stato di fatto;
- 09_ Documentazione Fotografica;
- 10_ Procura;
- 11_ Atto unilaterale d'obbligo;
- 12_ Ricevuta Versamento 10% Beneficio.

agli atti dell'Ufficio Urbanistica;

3. di adottare, ai sensi dall'art. 18 della L.R.V. n. 11/2004, la Variante n. 28 al Piano degli Interventi di recepimento degli Accordi di pianificazione, ex art. 6 della L.R.V. n. 11/2004 e s.m.i., di cui ai punti 1 e 2 del presente atto, composta dai seguenti elaborati allegati alla presente deliberazione:
 - Relazione Tecnica - Verifica del Dimensionamento e del Consumo di suolo;
 - Confronto tra il P.I. vigente e la Variante n. 28 al P.I. (repertorio cartografico alle scale 1:2000 e 1:5000);
 - Valutazione di Compatibilità idraulica - Variante 28.
4. di dare atto che il mancato rispetto degli obblighi previsti dai rispettivi Accordi di pianificazione comporta la decadenza della variante urbanistica in oggetto per la parte inadempiente;
5. 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 senza che questo pregiudichi l'Accordo che mantiene la sua validità anche nel caso in cui vengano introdotte variazioni o modifiche a seguito di pareri necessari per legge, senza modificare le caratteristiche urbanistiche generali;
6. di dare atto che il mancato rispetto degli obblighi previsti negli Accordi di pianificazione, dei tempi previsti o il mancato pagamento, anche parziale del contributo pubblico, comportano la decadenza della variante urbanistica in oggetto per la parte relativa alle inadempienze rilevate. In tale ipotesi il Comune non sarà tenuto a restituire l'acconto pari al 10% del contributo pubblico precedentemente versato;
7. 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. n. 11 del 23.04.2004 e s.m.i.;
8. 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.

MMXXV-55

Il presente verbale viene letto, firmato e sottoscritto.

LA PRESIDENTE DEL CONSIGLIO
Trevisan Elisa

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i;e norme collegate e depositato presso la sede del Comune di Caorle.

IL Segretario Generale
Dott.ssa Pavan Patrizia

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i;e norme collegate e depositato presso la sede del Comune di Caorle.



COMUNE DI CAORLE

Città Metropolitana di Venezia

PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

Proposta Nr. **74 del 17-12-2025**

Ufficio proponente: **UFFICIO POLITICHE TERRITORIALI E SVILUPPO ECONOMICO**

Oggetto: **APPROVAZIONE ACCORDI DI PIANIFICAZIONE EX ART. 6 L.R.V. N. 11/2004 E S.M.I. EADOZIONE DELLA VARIANTE N. 28 AL PIANO DEGLI INTERVENTI.**

Regolarità tecnica

In ordine alla regolarità tecnica della proposta su citata, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere Favorevole.

Eventuali annotazioni parere:

Data 17-12-2025

Il Responsabile del servizio
Peretto Vania

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.; e norme collegate e depositato presso la sede del Comune di Caorle.



COMUNE DI CAORLE

Città Metropolitana di Venezia

PARERE DI REGOLARITA' DEL RESPONSABILE

Ai sensi dell'art. 49 comma 1 e 147 bis comma 1 del D.lgs 267/2000

Proposta Nr. **74 del 17-12-2025**

Ufficio proponente: **UFFICIO POLITICHE TERRITORIALI E SVILUPPO ECONOMICO**

Oggetto: **APPROVAZIONE ACCORDI DI PIANIFICAZIONE EX ART. 6 L.R.V. N. 11/2004 E S.M.I. EADOZIONE DELLA VARIANTE N. 28 AL PIANO DEGLI INTERVENTI.**

Regolarità contabile

In ordine alla regolarità contabile della proposta su citata, ai sensi dell'art. 49, comma 1, TUEL - D.Lgs. n. 267 del 18.08.2000, si esprime parere Favorevole.

Eventuali annotazioni parere:

Data 17-12-2025

Il Responsabile del servizio
Tonello Gianni

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.; e norme collegate e depositato presso la sede del Comune di Caorle.



COMUNE DI CAORLE

Città Metropolitana di Venezia

DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 55 del 23-12-2025

OGGETTO: APPROVAZIONE ACCORDI DI PIANIFICAZIONE EX ART. 6 L.R.V. N. 11/2004 E S.M.I. E ADOZIONE DELLA VARIANTE N. 28 AL PIANO DEGLI INTERVENTI.

CERTIFICATO DI PUBBLICAZIONE

Si certifica, che copia del presente atto viene affissa da oggi all'albo pretorio per la prescritta pubblicazione fino al 19-02-2026 con numero di registrazione all'albo on-line 81.

Comune di Caorle li 20-01-2026

IL RESPONSABILE DELLA PUBBLICAZIONE
Elena Sassano

Documento informatico firmato digitalmente ai sensi e con gli effetti del d.lgs n. 82/2005 (CAD) e s.m.i.;e norme collegate e depositato presso la sede del Comune di Caorle.