CITTÀ DI JESOLO

PROCESSO VERBALE DI DELIBERAZIONE
DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 64 DEL 28/06/2018

ad oggetto: PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI AI SENSI DELL'ART. 14 DEL DPR 380/2001 E SS.MM. PER "PROGETTO DI RICOSTRUZIONE CON CAMBIO D'USO DELL'EX HOTEL LINZ".

Oggi ventotto giugno duemiladiciotto, dalle ore 20:34 circa, presso la sede municipale, si è riunito il consiglio comunale di Jesolo, con la presenza dei componenti che seguono:

		Presente	
1)	VALERIO ZOGGIA	1)	NO
2)	VALIANTE ENNIO	2)	SI
3)	GINO PASIAN	3)	SI
4)	GIOVANNI BATTISTA SCARONI	4)	SI
5)	CHIARA VALLESE	5)	SI
6)	LUCAS PAVANETTO	6)	SI
7)	GINO CAMPANER	7)	SI
8)	STEFANO BACCHIN	8)	SI
9)	ANITA DA VILLA	9)	SI
10)	FABIO VISENTIN	10)	SI
11)	VENERINO SANTIN	11)	SI
12)	DANIELA DONADELLO	12)	SI
13)	DAMIANO MENGO	13)	NO
14)	ILENIA BUSCATO	14)	SI
15)	NICOLA MANENTE	15)	SI
16)	ALBERTO CARLI	16)	SI
17)	CHRISTOFER DE ZOTTI	17)	SI

Presiede ENNIO VALIANTE - presidente del consiglio comunale.
Partecipa FRANCESCO PUCCI - segretario comunale.

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

OGGETTO: PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI AI SENSI DELL'ART. 14 DEL DPR 380/2001 E SS.MM. PER "PROGETTO DI RICOSTRUZIONE CON CAMBIO D'USO DELL'EX HOTEL LINZ".

IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITI i seguenti interventi:

PRESIDENTE. La parola all'assessore Bergamo.

ASSESSORE BERGAMO. Grazie, presidente. Buonasera a tutti. Avevamo visto questo punto in commissione urbanistica due giorni fa, un punto che vado a riassumere brevemente sulla base di quanto avevo ricordato in commissione. Sappiamo che abbiamo un piano regolatore che aveva tutta una serie di alberghi che erano pronti alla riconversione schedati; alcuni di questi alberghi sono stati trasformati con cambio di destinazione d'uso e successivamente vi è stato il piano casa-bis che ha consentito, in base a tutta una serie di parametri che la giunta e l'amministrazione di allora aveva individuato, di riconvertire alcune strutture. Questi i parametri: rimanere al di sotto delle 15 camere, ovvero al di sotto delle 30 a condizione che alla data di adozione e di approvazione appunto del piano casa-bis queste strutture avessero in pratica consegnato già precedentemente la licenza. Tra queste strutture, che erano quattro, vi era appunto l'hotel Linz, e i proprietari avevano sostanzialmente protocollato e avviato un percorso di applicazione del piano casa con riconversione, che di fatto aveva trovato supporto con l'individuazione del perimetro dell'ambito in consiglio comunale; con quella soluzione non era possibile avere delle opere pubbliche in aggiunta, comunque di dimensione importante, ma l'amministrazione di allora aveva comunque collegato questa perimetrazione delle opere pubbliche parallele. Con l'adozione del PAT abbiamo fatto una scelta politica precisa di andare a vincolare tutte quelle strutture alberghiere che ci sono in Città, con un impegno preciso: laddove vi fosse stata necessità, quelle strutture che già nel piano regolatore vecchio schedate ed erano poche, non avevano soltanto la riconversione, potevano comunque andare a sfruttare, e coloro i quali avevano guadagnato un titolo per così dire col piano casa-bis, comunque andavamo a mantenerlo. Arriviamo in consiglio comunale questa sera, a mantenere quell'impegno che avevano preso, ovverosia quelle strutture che già avevano un titolo, prima dell'adozione del PAT, di essere riconvertite, continuiamo su questo percorso di conversione. Una revisione più complessiva verrà fatta l'indomani dell'approvazione definitiva del PAT, quando tutto il patrimonio immobiliare, sotto il punto di vista turistico, noi all'interno del PAT abbiamo dato delle linee precise, concordato anche con l'AIR dell'impossibilità di riconversione di tutte le strutture fronte-mare da alberghiere a residenziali. Di questo se ne parlerà nei prossimi mesi, quando la Regione ci restituirà il piano esatto del territorio. Nello specifico, l'hotel Linz è stato teatro anche di un periodo di chiusura, ed è stato ricettacolo di persone con problemi abitativi e quindi di degrado; motivo questo per il quale abbiamo concordato con la proprietà una demolizione della struttura, pur mantenendo in essere la volumetria e andando a garantirgliela con una delibera di giunta. Quindi ci ritroviamo oggi a proseguire con questo strumento del permesso in deroga finalizzato a dare da una parte la garanzia del titolo che ci aveva, venga comunque mantenuto, ma contestualmente portiamo a casa per la città, un'opera pubblica che si corrisponde in circa 163.000,00 euro, 165.000,00 euro di opere pubbliche che vengono concentrate sul rifacimento dell'accesso al mare adiacente all'hotel Linz.

PRESIDENTE. Grazie, assessore Bergamo. Non vedo, c'è una prenotazione da parte del consigliere Visentin che ne ha facoltà.

CONSIGLIERE VISENTIN. Grazie, presidente. Lascio la valutazione politica e la dichiarazione di voto al mio capogruppo, io mi soffermo un attimo sui numeri. Vorrei ritornare a 9 mesi fa, dove in consiglio comunale è stata presentata un'analoga delibera per costruire in deroga dell'hotel Mascotte, nella delibera del settembre 2017 nel calcolo del beneficio pubblico sembrava evidenziare una volumetria esistente del Mascotte di 1.186 metri cubi e un beneficio pubblico che da 78.000,00 passava a 122.000,00 euro e come dichiarato dall'assessore in quella sera, oggi le opere pubbliche aumentano perché prima il piano casa-bis aveva un massimo del 45% e con il piano casa-quater la maggiorazione potrebbe arrivare fino all'80%, in realtà si ferma al 70% quindi l'aumento da 78 a 122.000,00 euro è generato per il beneficio del piano casa. L'altra sera in commissione ho posto un quesito proprio sul conteggio che è stato fatto dal tecnico incaricato della committenza per sviluppare il plusvalore, quindi il beneficio per l'amministrazione e rileviamo che la

volumetria esistente dell'hotel Linz è di 2.366 metri cubi e il beneficio risulta essere 165.000,00 euro, cioè ci troviamo di fronte a due delibere della stessa caratura, l'hotel Mascotte con 1.186 metri cubi genera 122.000,00 euro e l'hotel Linz col doppio della volumetria genera 165.000,00 euro, solo per la volumetria esistente, quindi vorrei capire qual è il metro di misura o di giudizio per determinare questi valori. Grazie.

PRESIDENTE. La parola al consigliere Carli.

CONSIGLIERE CARLI. Volevo chiedere se può specificare oltre a questo punto al Mascotte e al Linz, quali sono gli aventi diritto a questa procedura. Onestamente ho letto velocemente il PAT, ma non ricordo ci fosse questo impegno all'interno del PAT, che ha mandato tutto in salvaguardia e che, se non ricordo male, un po' dopo si è in qualche modo cercato di prendere questo impegno per salvare alcune situazioni, il Linz tra l'altro mi pare fosse vincolato nella scheda e, come questo ce n'erano altri che avevano le stesse caratteristiche. Non c'è un criterio, sono quei famosi quattro, oppure sono di più, per aver un'idea precisa. Anch'io volevo chiedere se i conti li porta il tecnico di parte o qual era il criterio appunto per vedere qual è beneficio pubblico, perché il beneficio pubblico comunque è un accesso al mare adiacente all'edificio stesso, quindi sicuramente c'è qualche lavoro, però non sono certo lavori che daranno particolarmente lustro, a quella zona, saranno più un beneficio per chi fa l'edificio, che ho visto che con 700 e qualcosa metri quadri vengono fuori 11 appartamenti, c'è scritto adibiti ad alloggi, diciamo di lunga durata, ma sono appartamenti di lunga residenza ma sono appartamentini poco più che estivi, diciamo le cose come stanno, perché un appartamento di 60 metri non può essere certo un edificio, possiamo anche farlo descrivere, insomma è inutile che scriviamo che sarà adibito a residenza stabile o cose simili, quando con 60 metri ci abiterà forse 1 o 2 persone, oppure avrà una finalità turistica che è un'altra cosa.

PRESIDENTE. Grazie, consigliere Carli. Passo la parola all'assessore Bergamo.

ASSESSORE BERGAMO. Grazie, presidente. Per quanto riguarda il discorso del conteggio fatto dagli uffici, ovviamente lascio la parola all'architetto Segatto. Dico solo che molto probabilmente sono valori che derivano dalla valorizzazione *OMI*; Mascotte era in piazza Mazzini e quindi ha una valutazione, questo è in pineta e quindi ne ha un'altra in base ai valori *OMI*. Ma comunque lascio la parola a Segatto, perché questi sono numeri e la politica ha poco da esprimere. Per quanto riguarda l'osservazione del Consigliere Carli, devo dire che il fatto che la linea fronte-mare di alberghiero non veniva riconvertito non potrà mai venire riconvertito. Mi riferivo comunque al PAT, che è un impegno politico, nel senso che, andando in salvaguardia, chi aveva diritto prima non ritenevamo politicamente corretto andarlo a espropriare di questo diritto. Nello specifico, vorrei ricordare che la riconversione di questi quattro alberghi, uno era il Mascotte, uno il Linz, uno mi pare la pensione Katia e poi un altro di cui mi sfugge il nome, è frutto di una delibera di consiglio comunale che era stata trattata limitatamente ad una serie di alberghi. Questa delibera è stata fatta col precedente sindaco Calzavara ed era frutto di una delibera del piano casa-bis in cui eravamo in giunta sia io, che Carli con il sindaco Calzavara. Quindi questo è il frutto di una scelta di una precedente amministrazione. Tra l'altro aggiungo anche che, sia questa amministrazione, che l'amministrazione precedente, che gli ultimi tre sindaci che si sono susseguiti, come opere pubbliche in base alla normativa del piano regolatore, non possiamo pensare di andare a fare opere pubbliche distanti da dove c'è l'intervento, perché questo è un vincolo dettato proprio da PRG e quindi, anche quando eravamo in giunta insieme, queste opere pubbliche sono sempre state fatte in adiacenza a dove veniva fatto l'intervento. Dentro il PAT abbiamo fatto un passo successivo ulteriore, quando tornerà, in cui sarà possibile andare a fare un intervento immobiliare nella spiaggia e andare a realizzare l'opera pubblica nelle frazioni e questo è anche buon senso nei confronti di tutta la città. Per quanto riguarda gli appartamenti, succederà, mi immagino, né più né meno di quello che era successo quando in passato ero all'opposizione, piuttosto che quando ero al governo, anche con altri sindaci. Quindi l'intervento si allinea con quelli che sono sempre stati fatti. Per quanto riguarda poi l'aspetto appunto tecnico, il numero di alberghi e quali alberghi, lascio la parola al dirigente che può essere più preciso di me.

SEGATTO RENATO. *Dirigente settore tecnico*. Buonasera. Prima parlo della questione della stima, come veniva chiesto prima dal consigliere Visentin. In realtà il consiglio comunale non ha mai definito un metodo da utilizzare per quantificare questo beneficio, e noi quindi a questo punto facciamo riferimento solo a quello che è il dettato normativo, il decreto 70 quando ha inserito la possibilità di poter approvare permessi in deroga non solo per opere pubbliche ma anche per opere di interesse pubblico, ha stabilito che il beneficio

pubblico dovrà essere il 50% del maggior valore dovuto alla modifica della destinazione o della variante che si va applicare in quel momento; quindi abbiamo acquisito per questo immobile quello che è una stima proposta dal privato ed è stata fatta una istruttoria su questa, ed è stato confermato l'importo in 165.900,00 euro. Chiaramente la zona, come ha anticipato prima l'assessore, influisce su quello che sono i valori dell'immobile, e quindi è anche possibile che a fronte di superfici magari equivalenti gli importi siano anche diversi. Per quanto riguarda invece la questione del numero degli alberghi, non sono in grado di dare una risposta su questo, eventualmente se sono necessarie queste informazioni potete chiaramente fare riferimento all'ufficio che vi informerà su quelli che sono gli alberghi che erano stati inseriti. Quando sono state approvate le regole per l'applicazione del piano casa-bis, dove erano state stabilite alcune regole che avrebbero permesso la modifica della destinazione, ricordo che questa domanda era stata fatta - anche se non ero dirigente di quell'ufficio - ma in realtà non mi ricordo che ci fosse stata una risposta precisa; si davano delle indicazioni ma erano da verificare singolarmente per ogni singolo fabbricato, in questo caso poi non è che si faccia riferimento, o comunque anche per altri casi che sono stati finora portati in consiglio comunale, non sono quelli che rispondevano a quella casistica approvata allora, ma sono quelli che poi effettivamente avevano anche presentato una richiesta e che come ha detto prima l'assessore, in questo caso poi si è arrivati anche ad approvare in consiglio comunale un ambito di intervento del piano attuativo, che dava la possibilità di fare il cambio di destinazione, quindi su questo il consiglio comunale si era già espresso.

PRESIDENTE. Grazie, architetto Segatto. Passo la parola al consigliere Manente che ha chiesto di parlare. Prego.

CONSIGLIERE MANENTE. Grazie, presidente. Ovviamente il nostro voto sarà favorevole a questo punto dell'ordine del giorno, ricordiamo che quanto abbiamo portato questa sera in votazione era stato già programmato circa sette anni fa, eravamo alcuni di noi qui presenti in consiglio comunale, qualcuno in maggioranza, qualcuno all'opposizione e venne emendato con ben quattro emendamenti, l'attuazione, l'approvazione dell'attuazione del nuovo piano casa-bis, proprio perché la volontà dell'amministrazione tutta e anche della parte di opposizione all'epoca, era quella di stare attenti nella area dedicata del fronte-mare facendo una gran distinzione fra la zona B3 da quello che era il resto del litorale. La data era il 24 novembre 2011, gli emendamenti proposti dalla maggioranza, ripeto furono quattro, e uno di questi verteva proprio sulla delicatezza fra la B3 e la zona non B3 fronte-mare, non la discriminante come ricordato prima l'assessore Bergamo, che anche all'epoca era assessore, se non mi sbaglio non dell'urbanistica, era proprio legato al numero di camere, cioè decidemmo di dare la possibilità del cambio d'uso a quelle attività alberghiere che già quando fu presentato il primo piano casa avevano dismesso l'attività, quindi erano già chiuse, sulla zona B3 con un numero di camere inferiore a 15 e fuori dalla zona B3 al lido con numero di camere inferiore a 40, come in questo caso è oggetto il Linz. Ricordo anche, e lo rileggo dalla delibera, che ci fu anche un intervento chiaro da parte dell'allora consigliere di opposizione Rugolotto, che oggi è vicesindaco con noi, proprio per dimostrare la volontà tutti insieme di lavorare e, come ricordava prima l'assessore Bergamo e l'assessore Carli all'epoca, appunto era assessore all'interno di quella maggioranza. Quindi va bene e coglierei, se ci fosse la possibilità di portare avanti una questione che ci sta tanto a cuore come gruppo di maggioranza, per evitare prossime incomprensioni su quelli che sono stati gli atti approvati negli anni passati, di dare la possibilità, e qui chiedo al segretario Pucci, ovviamente all'amministrazione, quindi alla mia giunta, di fare in qualche modo un adeguamento agli accessi *on-line* degli atti vecchi, in modo da poter per tempo vederci, tenendo conto di tutta la normativa sulla *privacy*, di tutte le cose che abbiamo già discusso più volte in questo consiglio, però questo è un esempio tipico dove avremmo potuto documentarci senza dover andare a scomodare gli uffici e farlo tranquillamente da casa anche come non consiglieri, come cittadini pubblici. Grazie.

PRESIDENTE. Grazie, consigliere Manente. La parola al consigliere Visentin per il secondo intervento.

CONSIGLIERE VISENTIN. Solo una precisazione, allora mi conferma - non so se l'assessore o il dirigente - che il beneficio pubblico del Mascotte non è considerato sul premio volumetrico del piano casa ma solo sulla volumetria esistente, contrariamente a quanto dichiarato dall'assessore. Grazie.

PRESIDENTE. Lei ha fatto una domanda, e prima la parola al consigliere Buscato, poi facciamo rispondere delle domande all'architetto o all'assessore. Consigliere Buscato, prego, ha facoltà di parlare.

CONSIGLIERE BUSCATO. Nelle premesse della delibera si legge che la ditta aveva presentato nel 2013 un piano attuativo, si può sapere all'epoca qual era il valore del beneficio pubblico? Grazie.

PRESIDENTE. Grazie, consigliere Buscato. Passiamo la parola all'assessore o direttamente all'architetto Segatto per rispondere alle due domande fatte.

SEGATTO RENATO. *Dirigente settore tecnico*. Vorrei solo specificare qual è la regola da seguire, come ho detto prima, nel senso che la norma prevede che si faccia la differenza di valore rispetto alla destinazione precedente alla destinazione successiva sul volume esistente punto. Per quanto riguarda il precedente importo ho solo la documentazione di approvazione dell'ambito, e quindi questa sinceramente non riesco a ricavare il dato; se ha bisogno gliela farò avere di sicuro, perché in questo momento non ho questo dato.

PRESIDENTE. Grazie, architetto Segatto. Prego assessore Bergamo.

ASSESSORE BERGAMO. Era per puntualizzare che tutti i valori sul Linz sono legati giustamente alla delibera, quello con la Mascotte insomma ce li abbiamo, basta recarsi negli uffici ve li forniscono ecco senza problemi.

PRESIDENTE. Sarà premura quindi degli uffici dare tutte le informazioni che avete bisogno. Passiamo alla votazione del punto all'ordine del giorno. La votazione è aperta.

DOPO DI CHE, messo ai voti con il sistema di rilevazione elettronica la proposta di deliberazione ad oggetto: "PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI AI SENSI DELL'ART. 14 DEL DPR 380/2001 E SS.MM. PER "PROGETTO DI RICOSTRUZIONE CON CAMBIO D'USO DELL'EX HOTEL LINZ"", si evidenzia il seguente esito:

- presenti: n. 15 (quindici – Ennio Valiante, Gino Pasian, Giovanni Battista Scaroni, Chiara Vallese, Lucas Pavanetto, Gino Campaner, Stefano Bacchin, Anita Da Villa, Fabio Visentin, Venerino Santin, Daniela Donadello, Ilenia Buscato, Nicola Manente, Alberto Carli, Christofer De Zotti) consiglieri;
- assenti: sindaco e n. 1 (uno – Mengo) consigliere;
- votanti: n. 9 (nove - Ennio Valiante, Gino Pasian, Giovanni Battista Scaroni, Chiara Vallese, Gino Campaner, Stefano Bacchin, Anita Da Villa, Daniela Donadello, Nicola Manente) consiglieri;
- astenuti: n. 6 (sei – Lucas Pavanetto, Fabio Visentin, Venerino Santin, Ilenia Buscato, Alberto Carli, Christofer De Zotti) consiglieri;
- favorevoli: n. 9 (nove) consiglieri;
- contrari: nessuno.

VISTA la proposta di deliberazione n. 2018/42 del 21/06/2018 ad oggetto: "PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI AI SENSI DELL'ART. 14 DEL DPR 380/2001 E SS.MM. PER "PROGETTO DI RICOSTRUZIONE CON CAMBIO D'USO DELL'EX HOTEL LINZ"" e ritenutala meritevole di approvazione per le motivazioni ivi riportate.

DATO ATTO del parere espresso dalla III commissione consiliare nella seduta del 26 giugno 2018, con esito favorevole.

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 al consiglio comunale.

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

VISTO l'esito della votazione come sopra specificata.

DELIBERA

1. di approvare integralmente la proposta di deliberazione n. 2018/42 del 21/06/2018 ad oggetto: “PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI AI SENSI DELL'ART. 14 DEL DPR 380/2001 E SS.MM. PER "PROGETTO DI RICOSTRUZIONE CON CAMBIO D'USO DELL'EX HOTEL LINZ"”, 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 tecnico.

PRESIDENTE. Nell’augurarvi un buon fine settimana, vi do appuntamento al prossimo consiglio comunale che è l’ultimo giovedì del mese di luglio del 2018 chiaramente. Grazie a tutti, buona serata.

La seduta è tolta alle ore 22,48 circa del 28/06/2018.

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

Il presidente	Il segretario comunale
ENNIO VALIANTE	FRANCESCO PUCCI

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.