

**ATTO DI MODIFICA ED INTEGRAZIONE**

**DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA**

*sottoscritto in data 20 novembre 2012 ed approvato  
ai sensi dell'art. 32 della legge regionale Veneto 29 novembre 2001, n. 35*

tra

- **REGIONE VENETO** (d'ora in avanti, per brevità, anche "Regione"), c.f. 8007580279, con sede in Venezia, Dorsoduro 3901 – Palazzo Balbi, in persona di Salvina Sist, la quale interviene nella sua qualità di Direttore della Direzione Pianificazione Territoriale, che dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del suddetto ente, giusta deliberazione di Giunta Regionale n. 2049 in data 28.12.2018;

e

- **CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA** (d'ora in avanti, per brevità, anche "Città Metropolitana"), c.f. 80008840276, con sede in Venezia, San Marco 2662 – Palazzo Ca' Corner, nella persona di Saverio Centenaro il quale interviene nella sua qualità di delegato alla Pianificazione Urbanistica della Città Metropolitana che dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del suddetto ente, giusto decreto del Sindaco metropolitano n. 36 in data 12.04.2019;

e

- **COMUNE DI JESOLO** (d'ora in avanti, per brevità, anche "Comune"), c.f. 00608720272, con sede in Jesolo, via Sant'Antonio 11, nella persona di Valerio Zoggia il quale interviene nella sua qualità di Sindaco che dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del suddetto ente giusta deliberazione di Consiglio Comunale n. 28 in data 28.03.2019;

e

- **COGETREV srl in liquidazione** (d'ora in avanti, per brevità, anche "Cogetrev") P.IVA 03601520269 e **Fondo Geminus gestito da Numeria SGR SpA che interviene in qualità di socio al 100% di Cogetrev srl in liquidazione**, c.f. 03900990262, nella persona di Gian Luigi Rocco il quale interviene nella sua qualità di Amministratore delegato in virtù dei poteri attestati presso i registri

camerali, giusta visura allegata che dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse della ridetta società;

### **PREMESSO**

- che, all'esito del procedimento previsto dalla legge, in data 20 novembre 2012, la Regione Veneto, la Città Metropolitana di Venezia (allora provincia di Venezia), il Comune di Jesolo e la Cogetrev s.p.a. stipulavano un accordo di Programma ai sensi dell'art. 32 della legge regionale n. 35 del 2001, avente ad oggetto la riqualificazione e valorizzazione di un tratto di spiaggia e di costa sito in Comune di Jesolo, località Pineta, interessante sia aree di proprietà della parte privata sia aree pubbliche;
- che il ridetto accordo, nell'espresso riconoscimento dell'interesse sovracomunale dell'iniziativa, prevedeva la valorizzazione dell'area litoranea di Jesolo Pineta nel tratto antistante o prossimo all'ambito territoriale già riqualificato col P.I.R.U.E.A. denominato "Merville", mediante un insieme organico di opere ed attività, con oneri esclusivamente a carico dal privato proponente e con un rilevante beneficio pubblico;
- che a distanza di alcuni anni dalla stipula del ridetto accordo, a fronte di eventi non riconducibili alla volontà delle parti interessate ed alla difficile congiuntura economica, le previsioni programmate dall'accordo hanno avuto solo parziale attuazione e che nel contempo, a fronte dell'aggravarsi del fenomeno erosivo, è emersa la necessità urgente di intervenire a tutela del tratto di spiaggia antistante e limitrofo alle aree oggetto dell'originario Accordo di programma;
- che ai sensi dell'art. 3, co. 3.4. dell'accordo di programma stipulato, ove quest'ultimo non potesse avere integrale attuazione, le parti si impegnavano a rinegoziarne i contenuti in modo da ripristinare l'equilibrio sul quale esso si reggeva al momento della stipula originaria;
- che Cogetrev, in qualità di proprietaria delle aree private tutte collocate nell'ambito territoriale individuato dall'Accordo e di promotrice dello stesso, ed il Fondo Geminus che nel frattempo ha acquisito la totalità della partecipazione societaria, hanno manifestato la volontà a rinegoziare parzialmente i contenuti dell'Accordo originario, in modo da consentire il riavvio dell'iniziativa a suo tempo programmata, il contemporaneo riequilibrio della sostenibilità economica dei vari interventi e la modifica

- degli impegni a suo tempo assunti in modo da far fronte alle urgenti necessità di tutela della spiaggia demaniale frattanto insorte;
- che tale volontà è stata segnalata nel corso delle riunioni del Comitato di Vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo e che in quella sede – con riferimento alle condizioni della spiaggia antistante le aree oggetto dell'accordo – le Amministrazioni coinvolte hanno confermato la necessità e l'opportunità di intervenire sulle strutture di difesa marittima presenti nella zona dell'ambito di intervento previsto dall'Accordo, dove un intervento parziale di riqualificazione di alcuni pennelli esistenti *in loco* è attualmente in corso di realizzazione ad opera della Regione Veneto – Genio Civile;
  - che il miglioramento così come il potenziamento delle ridette opere di difesa marittima appare oggi urgente in relazione al peggioramento del fenomeno erosivo della spiaggia esistente e risulta dunque attualmente prioritario rispetto alla realizzazione della struttura turistico ricettiva con pontile originariamente prevista dall'Accordo;
  - che a tal fine, Cogetrev, si è resa disponibile a studiare ed approfondire una proposta di puntuale modifica dell'Accordo stesso, limitata alla parziale sostituzione, revisione ed aggiornamento delle opere di interesse pubblico previste dall'Accordo originario e finalizzata espressamente a pervenire alla riqualificazione ed al potenziamento delle opere di difesa marina esistenti nelle aree limitrofe a quelle d'intervento, salva in ogni caso la conferma dei valori del beneficio pubblico originariamente approvati con l'Accordo e delle disposizioni di variante urbanistica e di concessione demaniale così come di ogni altra disposizione in quella sede approvata;
  - che, in sintesi, la proposta di modifica prevede la realizzazione a carico della parte privata di 4 nuovi pennelli di difesa marittima, il rifiorimento di 2 pennelli esistenti e la realizzazione sulla parte di testa di uno dei pennelli esistenti di una terrazza di 300 mq con impalcato calpestabile con piccola struttura ricettivo-turistica, il tutto in sostituzione della realizzazione, originariamente prevista dall'Accordo, del pontile sul mare di uso pubblico con struttura di ristorazione turistico-ricreativa su pali e campo boe per ormeggio temporaneo di natanti;
  - che la proposta di modifica prevede altresì, al fine espresso di destinare maggiori risorse all'urgente intervento di difesa marittima, già avviato dalla Regione Veneto, la revisione dei progetti di riqualificazione della

viabilità pedonale pubblica di viale Oriente nel tratto dal condominio Merville a Piazza Europa e della stessa Piazza Europa e di realizzazione di un parcheggio pubblico di circa 3.800 mq. su area privata da cedere al Comune;

### **CONSIDERATO**

- che la proposta di modifica non disattende ma anzi continua il perseguimento delle indicazioni del Piano Territoriale Regionale di Coordinamento, il quale individua Jesolo quale città balneare vocata alla diversificazione e specializzazione del sistema turistico costiero;
- che il comprensorio turistico di Jesolo è un ambito strategico per l'economia regionale, con grandi possibilità di sviluppo qualitativo nel campo del potenziamento, della riqualificazione e della diversificazione dell'offerta turistica, opportunamente individuato come tale nella pianificazione territoriale quale polo di sviluppo turistico e ricettivo da salvaguardare e sviluppare ulteriormente;
- che il Comune di Jesolo è dotato di Piano Regolatore generale (PRG), approvato dalla Giunta Regionale Veneta in data 04/08/1977 con delibera n. 3425, successivamente modificata con varianti, rispettivamente con provvedimenti della Giunta Regionale n. 2652 del 4/08/2000, n. 1979 del 19/07/2002, n. 1145 del 18/04/2003 e n. 812 del 08/04/2008, con provvedimento del 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;
- che con delibera di consiglio comunale del 30/11/2016 n. 108, è stato adottato il piano di assetto del territorio (PAT), le cui norme di attuazione con le relative cartografie costituiscono misure di salvaguardia ai sensi dell'art. 29, l.r. 23/04/2004, n.11 e ss.mm. e dell'art. 12, commi 3 e 4, D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm.;
- che in tale prospettiva la modifica dell'Accordo di programma conferma il perseguimento della strategia di sviluppo turistico di Jesolo, garantendo – mediante il miglioramento e potenziamento delle opere di difesa marittima – la sussistenza stessa della spiaggia – primario elemento di richiamo turistico di Jesolo – ovvero tutelandola dal fenomeno erosivo;
- che l'intervento di miglioramento e potenziamento delle difese marittime persegue altresì l'interesse alla tutela del demanio marittimo affidato alla cura di Regione e Comune, contribuendo a salvaguardare il patrimonio costiero e consentendo l'efficiente utilizzo del demanio marittimo stesso;

- che dunque la proposta di modifica non muta in via sostanziale il rilevante interesse che – sotto plurimi profili – rivestiva e riveste l'accordo di programma originario tanto per la comunità locale che per la Regione Veneto, come già ritenuto dalla Giunta regionale in sede di valutazione preliminare all'avvio del procedimento, in quanto:
  - (a) **sotto il profilo urbanistico**, non modifica le previsioni dell'Accordo originario, così confermando il contributo alla piena e sostanziale attuazione ad indicazioni di sviluppo di interesse sovra comunale già presenti nella pianificazione territoriale (P.T.R.C. e P.T.C.P.), con limitate variazioni agli atti di pianificazione urbanistica generale ed attuativa del tutto compatibili con il contesto;
  - (b) **sotto il profilo turistico**, continua a proporre, seppur con un dimensionamento più limitato e meno impattante, la realizzazione di strutture turistico-ricettive per il turismo balneare nel litorale della Regione Veneto.
  - (c) **sotto il profilo della difesa e tutela del demanio**, prevede la realizzazione ed il potenziamento, ad esclusivo onere privato, di opere di difesa marittima idonee a contribuire efficacemente al contrasto del fenomeno erosivo della spiaggia, così cooperando alla sua salvaguardia;
  - (d) **sotto il profilo ambientale e demaniale**, mantiene la previsione di riqualificazione di spazi degradati e la rivitalizzazione di dune artificiali di protezione della costa, rappresentando un modello riproponibile anche in relazione alla valorizzazione del demanio marittimo in genere;
  - (e) **sotto il profilo delle opere pubbliche**, conferma il miglioramento ed il potenziamento delle infrastrutture pubbliche viarie, pedonali e di parcheggio, contribuendo alla rigenerazione urbana di porzioni di territorio fronte mare all'incremento della fruibilità pubblica del contesto ambientale di pregio;
  - (f) **sotto il profilo economico**, sia di animazione economica che di beneficio pubblico, conferma il valore dell'ingente investimento con risorse finanziarie esclusivamente private, con esternalità positive sia in termini di indotto economico e di occupazione che di valorizzazione del contesto urbano e territoriale, con

realizzazione di opere infrastrutturali importanti per Jesolo Pineta e con incremento del patrimonio immobiliare pubblico;

### **RILEVATO**

- che la proposta di modifica dell'originario accordo, munita degli allegati tecnici necessari, è stata presentata presso la Regione Veneto, dandone contestuale informazione al Comune di Jesolo e alla Città Metropolitana di Venezia;
- che il Fondo Geminus, gestito da Numeria SGR S.p.A. in qualità di socio al 100% di Cogetrev s.r.l. interviene al presente atto, assumendone ogni obbligo in via solidale con la controllata;
- che il Comune di Jesolo si è espresso favorevolmente sulla proposta con deliberazione della Giunta comunale n. **358** del **30.10.2018**;
- che la Giunta regionale del Veneto, acquisito il parere della VTR n. **82** del **08.11.2018**, con D.G.R. n. **2049** del **28.12.2018** si è espressa favorevolmente sulla proposta di modifica, confermandone l'interesse pubblico regionale anche alla luce delle modifiche proposte, ed ha disposto l'avvio, a cura della Direzione Pianificazione Territoriale, del procedimento previsto dall'art. 32 della L.R. 35/2001, in quanto l'approvazione ed attuazione della proposta di modifica rende opportuno l'esercizio congiunto delle competenze regionali, comunali e della città metropolitana, e nel contempo ha delegato il Direttore della Direzione Pianificazione Territoriale alla sottoscrizione dell'accordo;
- che la Regione Veneto ha indetto i necessari tavoli tecnici/conferenze di servizi, invitando a parteciparvi tutti gli enti ed organi a vario titolo competenti ad esprimere valutazioni e/o ad assumere decisioni nelle date di 11.02.2019 e 25.02.2019, ai cui verbali, per quanto occorra, si fa rinvio;
- che la proposta è stata modificata ed integrata nel corso del procedimento, per tenere conto dell'apporto e delle osservazioni di tutti i partecipanti, e su di essa infine tutti i partecipanti si sono espressi favorevolmente, ciascuno per quanto di competenza e nei termini riportati nei verbali di conferenza o nelle note ad essi allegate;
- che nella conferenza di servizi convocata il 04.06.2019, tenuto conto dei pareri dei partecipanti, è stato condiviso lo schema di Accordo di Programma, che è stato sottoscritto digitalmente da tutte le parti

- interessate, unitamente agli allegati in esso contenuti, ai fini della pubblicazione;
- lo schema di Accordo è stato pubblicato all'Albo Pretorio del Comune di Jesolo e della Città Metropolitana di Venezia dal                    al
  - che nella conferenza di servizi convocata il                   , tenuto conto delle osservazioni e dei pareri dei partecipanti, è stato approvato il presente Accordo di Programma, che è stato contestualmente sottoscritto da tutte le parti interessate, unitamente agli allegati;
  - che l'efficacia dell'accordo di Programma rimane condizionata alla conclusione del procedimento previsto dalla L.R.35/2001 come precisato dalla D.G.R. 2943/2010 ed in particolare all'esito positivo dell'esame delle eventuali osservazioni, alla ratifica da parte del Consiglio Comunale di Jesolo e all'emissione del decreto di esecutività da parte del Presidente della Giunta Regionale;

*tutto ciò premesso e considerato*

**SI CONVIENE ED APPROVA QUANTO SEGUE**

**Articolo 1 - OGGETTO DELLA MODIFICA ALL'ACCORDO DI PROGRAMMA**

---

**1.1.** Con il presente Atto integrativo le parti intendono modificare parzialmente l'Accordo di programma sottoscritto tra le parti ai sensi dell'art. 32, L.R. 35/2001 in data 20.11.2012 e successivamente ratificato con D.C.C. del comune di Jesolo n. 107 del 20.12.2012 e reso esecutivo con Decreto del Presidente delle giunta Regionale n. 16 del 11.02.2013, con alcune modifiche alle opere di interesse pubblico previste dall'accordo originario e finalizzando le stesse in via prioritaria alla riqualificazione ed al potenziamento delle opere di difesa marina esistenti nelle aree di intervento ed in quelle limitrofe, salva espressamente la conferma delle residue disposizioni originariamente approvate con l'accordo nonché del valore globale del beneficio pubblico riconosciuto in quella sede.

**1.2.** Più precisamente, le parti dichiarano che le modifiche all'accordo di Programma originario previste con il presente atto Integrativo comportano:

- (a) la realizzazione a carico della parte privata di 4 nuovi pennelli di difesa marittima, il rifiorimento di 2 pennelli esistenti e la realizzazione sulla parte di testa di uno dei pennelli esistenti di una terrazza di 300 mq con impalcato calpestabile e piccola struttura ricettivo-turistica, opera analoga da eseguirsi in sostituzione della

realizzazione, originariamente prevista dall'accordo, del pontile sul mare di uso pubblico con struttura di ristorazione ricettivo-turistica su pali e campo boe per ormeggio temporaneo di natanti;

- (b) la revisione, al fine espresso di destinare maggiori risorse all'urgente intervento di difesa marittima di cui alla precedente lettera, dei progetti di riqualificazione della viabilità ciclopedonale pubblica di viale Oriente nel tratto dal condominio Merville a piazza Europa nonché di realizzazione di un parcheggio pubblico di circa 3.800 mq. su area privata da cedere al comune, con eliminazione degli interventi di arredo urbano di piazza Europa previsti dall'accordo originario;
- (c) la modificazione, in riduzione, e la traslazione, delle superfici demaniali da richiedere ed ottenere in concessione così come determinata dalle modifiche di cui alla precedente lettera (a) ed il rinnovo e coordinamento della validità della concessione demaniale già rilasciata sul cordone dunoso con quelle rilasciate a seguito delle modifiche determinate dal presente accordo;

il tutto da eseguirsi secondo le indicazioni degli elaborati tecnici e sulla base della relazione di stima dei costi allegati al presente atto ed elencati al successivo comma 1.4.

**1.3.** Ai fini di cui al precedente comma, le parti concordano che il presente atto Integrativo, sottoposto ai medesimi controlli ed autorizzato sulla base del medesimo procedimento originariamente adottato per la stipula dell'Accordo, ne mantiene la stessa efficacia ed effetti di legge ed integra e sostituisce – per le parti incompatibili – l'Accordo di programma sottoscritto originariamente tra le parti in data 20.11.2012. Per l'effetto, l'accordo originario continua ad avere validità ed efficacia con riferimento ad ogni altra disposizione in quella sede originariamente approvata e non modificata o sostituita dal presente atto che, per quanto occorrer possa, viene in questa sede confermata, con effetto ricognitivo e/o novativo, nella sua validità ed efficacia così come definita all'art. 1, co. 1.3 dell'accordo originario.

**1.4.** Costituiscono parte integrante del presente Atto, oltre alle premesse, gli elaborati grafici e tecnici allegati, nonché la relazione economica, da considerarsi anch'essi sostitutivi ed integrativi dell'accordo originario, pertanto gli elaborati grafico-documentali elencati nel presente atto integrativo sono quelli contenuti nella tabella xls con relativa impronta numerica, trasmessa con PEC in data 21/03/2019 e integrata con PEC in data



22/03/2019 rispettivamente pervenuti al protocollo regionale n. 114575 in data 21/03/2019 e n. 117507 in data 22/03/2019, la cui autenticità è stata riscontrata mettendoli a confronto con quelli contenuti nel DVD consegnato a mano alla Direzione Pianificazione Territoriale ( prot. n, 117066 del 22.03.2019, e dai quali è stata generata la relativa impronta numerica attraverso l'uso del software SHA236 Hash Generator; di seguito si elencano tutti gli elaborati con relativo nome del file e l'impronta Hash relativa:

ELENCO ELABORATI ACCORDO DI PROGRAMMA		HASH originale tabella
<b>A.01</b>	Relazione illustrativa	47cc6008ba71fcfd67d5d149e6ae0f5d67db8541be72175901f847 85267cb
<b>A.02</b>	Relazione tecnica	364491d80c920dd0e201a0daf927729888418a4b236ea3b04387e898820cacf3
<b>A.03</b>	Relazione studi specialistici	8cb9251b427eec714e85182c6f668fe9aea4892f22e1b4341cf515a66b5ba7f3
<b>A1</b>	Inquadramento delle opere in ambito Merville	3bfa7f9c32c41cec3a828319bc8959c000a174a5de19a7b6a04deb35579f73b8
<b>A2a</b>	Inquadramento opere di salvaguardia idraulica	263d80f70b0063adc2cc400e4a5df40cc715b37ab73607dc968b9f99974c8815
<b>A2b</b>	Rendering.pdf	e245923b86db0b10cba57b9cd7e3c49534b1ac2ee2a79f6abc57458226f9df39
<b>B</b>	Identificazione specchio acqueo demaniale richiesto in concessione demaniale	833f4329d3f78dd0785e16b5f7c37f8cd2ee85a194dc3132673f65867926dc58
<b>B.01</b>	Corografia	ad6bda8ac51c138492ad6a232bcd9f78e4d82730f7057b7648414a4814b07da5
<b>B.02</b>	Stato di fatto - planimetria di rilievo	e2415519015b7d35ec782b72f7001aa2b75907e1f4fa1bd11a32341b1c511069
<b>B.03A</b>	Stato di progetto - planimetria e sezioni tratto est	d04fcbadba0c8202c6e843ac1de28a86caa4f6fa7fcc1b84bc454458cc7ee486
<b>B.03B</b>	Stato di Progetto - planimetria e sezioni tratto ovest	ba24de9f1d666734eb9a0fc29bfc9414e7f089acdcdbefad3676b1e2f4104c7c
<b>B.04</b>	Stato di progetto - particolari pontile Merville	302cba5b342caae205aa7510e54e590438b0e9680e0fb10668e7ff562de988ec
<b>C.01</b>	Elenco prezzi	7567a7560044a2cd4437672e15beee77f70f8f40bc8d69da827aa2bfd1cf2adf
<b>C.02</b>	Calcolo sommario della spesa	a5ada6e8dd0ae23270c9108e9c4833a19c364fabf46892a7e1a541d2843ef9fe
<b>D1</b>	progetto preliminare di parcheggio pubblico a raso	ec59fece06ef8a6ed6edb6d13522e4e8a3947e5b9d1d32be633d915a5f9f2a3f
<b>D2a</b>	Progetto preliminare opere pubbliche lungo viale Oriente	d76ded10fcdde3487488bd5f60f9c81f6aa6b83f4f225b30fffe11d123b71581
<b>D2b</b>	Progetto preliminare opere pubbliche lungo viale Oriente	1a59ba0b5dbe1452fde2ba24aa61132118e16ae8981de54e1141dfd5a30fe1a7
<b>E</b>	Relazione di stima dei costi delle opere	0510085cf51eedaa6d41e58044b388a613c932f95d9dca75a595cbbe97554a27
<b>F</b>	Cronoprogramma delle opere pubbliche	e0dc406b37e9c54eb6b6fdc0b48ad07abde9f5f96f85763188ae798f55ad6b5f
<b>H</b>	Piano finanziario di investim. opere in area demaniale soggette a concessione	c6db4eff6c9009af5d5b42dbe5a1920a9d64079adeeabd4fd785aaea57d1e7ff

- A. Progetto preliminare per la realizzazione di 4 nuovi pennelli di difesa marittima, il rifiorimento di 2 pennelli esistenti e la realizzazione sulla parte di testa di uno dei pennelli esistenti di una terrazza di 300 mq con impalcato calpestabile e piccola struttura ricettivo-turistica – da considerarsi sostitutivo del corrispondente allegato “A” all’accordo originario;
- B. Identificazione dello specchio acqueo demaniale richiesto in concessione demaniale – da considerarsi sostitutivo del corrispondente allegato “B” all’accordo originario;
- D1. Progetto preliminare di parcheggio pubblico a raso che prevede alcune soluzioni realizzative diverse dal corrispondente allegato D1 all’Accordo originario;
- D2. Progetto preliminare di opere pubbliche lungo viale Oriente che prevede alcune soluzioni realizzative diverse dal corrispondente allegato D2 all’Accordo originario;
- E. Relazione di stima dei costi delle opere;
- F. Cronoprogramma delle opere pubbliche;
- G. Piano finanziario di investimento per le opere in area demaniale soggette a rilascio e/o rinnovo di concessione.

**1.5.** Per l’effetto di quanto disposto dal precedente comma, dalla raggiunta efficacia del presente atto cessano di avere validità ed efficacia, in relazione all’attuazione dell’accordo originario, gli elaborati che vengono in questa sede **sostituiti, fermi restando per converso nella loro validità ed efficacia i residui elaborati allegati all’accordo originario e non sostituiti in forza del precedente comma, comunque allegati al presente atto.**

Di seguito si elencano gli elaborati e/o allegati originari che cessano di avere validità ed efficacia:

ELABORATI ACCORDO DI PROGRAMMA
A. (serie da 1 a 8b) progetto definitivo del pontile e della struttura turistico-ricettiva nel mare con l’annesso campo boe;
B. identificazione aree demaniali richieste in concessione demaniale;
D1. progetto preliminare di parcheggio pubblico a raso;
D2. progetto preliminare di opere pubbliche lungo Viale Oriente e di arredo urbano di piazza Europa.

## **Articolo 2 - OBBLIGHI DELLA PARTE PRIVATA**

---

**2.1.** A modifica, integrazione ed integrale sostituzione dell'art. 2 dell'accordo originario, in forza del presente atto integrativo la società Cogetrev – e con essa in via solidale Fondo Geminus gestito da Numeria SGR SpA che interviene in qualità di socio al 100% di Cogetrev srl in liquidazione, assume i seguenti impegni, da precisare in apposito atto unilaterale d'obbligo e da sottoscrivere e consegnare al Comune entro 30 giorni dalla definitiva esecutività del presente accordo:

A) con riferimento alla realizzazione del parcheggio meglio descritto nell'allegato *sub* D1:

A1. richiedere il titolo edilizio e l'autorizzazione paesaggistica con la documentazione completa, entro 60 (sessanta) giorni dall'esecutività, del presente atto: in caso di mancato rispetto dei termini della richiesta sarà applicata una penale;

A2. avviare i lavori entro 6 (sei) mesi dal rilascio dei titoli e concluderli entro 1 (un) anno dall'avvio, salvo cause di forza maggiore o proroghe per giustificati motivi: in caso di mancato rispetto del termine succitato sarà applicata una penale;

A3. trasferire al Comune la proprietà dell'area con le opere realizzate entro i successivi 60 (sessanta) giorni, dopo aver presentato il collaudo;

A4. far collaudare le opere entro i successivi 60 (sessanta) giorni.

B) con riferimento alla realizzazione di 4 nuovi pennelli di difesa marittima, al rifiorimento di 2 pennelli esistenti ed alla realizzazione sulla parte di testa del pennello esistente fronte Merville di una terrazza di 300 mq con impalcato calpestabile e piccola struttura ricettiva-turistica, opere meglio descritte nell'allegato *sub* A:

B1. richiedere il titolo edilizio e l'autorizzazione paesaggistica con la documentazione completa, ed avviare la procedura di verifica di assoggettabilità a Valutazione di Impatto Ambientale, o di Valutazione di Impatto Ambientale, entro 60 (sessanta) giorni dall'esecutività del presente accordo; in caso di mancato rispetto dei termini della richiesta sarà applicata una penale disciplinata nell'apposito atto d'obbligo di cui al primo comma del presente articolo; resta inteso che ove le amministrazioni competenti ritengano che parte delle opere (e segnatamente il pennello P3 che sarà oggetto di mere opere di rifiorimento e manutenzione senza modifiche sostanziali dell'opera stessa così come oggi esistente), non

debba essere assoggettato a verifica di assoggettabilità a VIA, in relazione a tale opera la parte privata si impegna a richiedere i titoli per l'esecuzione dei medesimi entro 30 giorni dall'esecutività del presente accordo e ad avviare i medesimi lavori entro 30 giorni dall'ottenimento dei ridetti titoli;

- B2. richiedere il titolo amministrativo necessario alla realizzazione delle opere entro 60 (sessanta) giorni dalla chiusura del procedimento di verifica di assoggettabilità a VIA ovvero, in alternativa, dal completamento della procedura di Valutazione di Impatto Ambientale; in caso di mancato rispetto dei termini della richiesta sarà applicata una penale;
  - B3. avviare i lavori entro 3 (tre) mesi dall'ottenimento dei titoli abilitativi ed a concludere i lavori entro 8 (otto) mesi dal loro avvio, compatibilmente con la sospensione dei lavori nella stagione balneare e salvo cause di forza maggiore o proroghe per giustificati motivi; in caso di mancato rispetto del termine succitato sarà applicata una penale;
  - B4. far collaudare le opere entro i successivi 90 (novanta) giorni;
  - B5. ferma la concessione a favore di Cogetrev per l'utilizzo e gestione e manutenzione dei n. 2 pennelli di difesa (posti fronte Merville – nr P2 e P3) e della terrazza a fini turistico ricettivi, consentire l'uso pubblico della terrazza con impalcato calpestabile sul pennello nr. P2 dall'inizio della prima stagione turistica successiva al collaudo, con modalità e in periodi dell'anno e orari diurni da definire nell'atto di concessione, compreso il transito lungo il pennello, previamente tra gestore e Comune in modo da conciliare l'accesso pubblico con la normale operatività della struttura turistico-ricettiva che vi sarà collocata e la connessa sorveglianza, e anche con le condizioni climatiche e tutti gli altri profili di pubblico interesse, come la sicurezza delle persone, l'igiene e l'ordine pubblico. L'obbligo di manutenzione dei pennelli P2 e P3 rimarrà a carico di Cogetrev per un tempo pari alla durata della concessione avente ad oggetto il pennello nr. P2 e relativa sovrastante struttura ricettivo turistica.
- C) con riferimento alle opere infrastrutturali lungo Viale Oriente dal condominio Merville fino a piazza Europa, meglio descritte nell'allegato *sub* D2:

- C1. richiedere il titolo edilizio e l'autorizzazione paesaggistica entro 60 (sessanta) giorni dall'esecutività del presente atto; in caso di mancato rispetto dei termini della richiesta sarà applicata una penale;
- C2. avviare i lavori entro 6 (sei) mesi dal rilascio dei titoli e concluderli entro 1 anno dall'avvio, salvo cause di forza maggiore o proroghe per giustificati motivi; in caso di mancato rispetto del termine succitato sarà applicata una penale;
- C3. far collaudare le opere entro i successivi 60 (sessanta) giorni;

D) curare la pulizia e la manutenzione ordinaria dell'area demaniale dunosa concessa, ripristinarne la vegetazione autoctona, rimuovere stagionalmente le opere di transito e arredo accessorie eventualmente collocate sull'area dunosa, salvo le strutture fisse di supporto.

**2.2.** L'approvazione del collaudo delle opere indicate al precedente comma *sub* A) e C) e la conclusione dei lavori indicati *sub* B) rimangono in ogni caso condizione necessaria al rilascio dell'agibilità per gli immobili privati realizzabili nel lotto attualmente occupato dall'albergo Queen Anne, salvo che il superamento dei termini assegnati per la conclusione dei lavori non sia dovuto al mancato rispetto dei termini di consegna delle aree necessarie da parte delle amministrazioni coinvolte nei lavori previsti al successivo comma 2.4.

**2.3.** Tutte le opere previste al precedente comma 2.1. saranno realizzate a cura e spese della società Cogetrev, a regola d'arte, in conformità ai criteri e alle specifiche tecniche indicate negli elaborati allegati al presente Accordo ed ai provvedimenti abilitativi che saranno rilasciati al fine di autorizzare la loro esecuzione. Le parti precisano ad ogni effetto che il Fondo Geminus, gestito da Numeria SGR s.p.a. in qualità di socio al 100% di Cogetrev s.r.l., interviene al presente atto assumendone ogni obbligo in via solidale con la controllata.

**2.4.** Tutte le aree necessarie per la realizzazione delle opere previste dall'Accordo che non siano nella disponibilità della società Cogetrev dovranno essere messe a disposizione dall'Amministrazione comunale entro 30 giorni dalla richiesta, con automatica proroga di tutti i termini sopraindicati nel caso di superamento di tale ultimo termine. Quanto all'area

demaniale, l'Autorità demaniale competente provvederà a riconsegnare al Comune di Jesolo la porzione di area dunosa presa in consegna, ai sensi del codice della navigazione e relativo regolamento di esecuzione, perché il Comune di Jesolo ha provveduto a darla in concessione con n. 04 del 22.05.2014.

**2.5.** A norma del precedente comma 2.1, le parti danno atto che il presente articolo sostituisce integralmente l'articolo 2 dell'Accordo originario, il quale cessa di avere validità ed efficacia dalla raggiunta efficacia del presente Atto integrativo. Il cronoprogramma dei lavori, inizierà a decorrere dalla data dall'esecutività del presente atto.

### **Articolo 3 – ULTERIORI DISPOSIZIONI INTEGRATIVE**

---

**3.1.** Resta ad esclusivo carico di Cogetrev l'obbligo di progettazione e realizzazione di tutte le opere di cui al precedente art. 2, a parziale modifica e precisazione dell'art. 3, co. 3.2 dell'Accordo originario, le parti concordano che gli obblighi di manutenzione e gestione assunti dalla società Cogetrev siano limitati, oltre che alle aree o opere indicate al precedente co. 2.1, lett. B5), alla piccola struttura ricettivo-turistica e relativo collegamento all'arenile, nonché al parcheggio pubblico di cui all'allegato D1.

L'obbligo di manutenzione delle succitate opere rimarrà a carico di Cogetrev per un tempo pari alla durata della concessione avente ad oggetto il pennello nr. P2 e relativa sovrastante struttura ricettivo turistica.

**3.2.** Considerato che le modifiche all'Accordo originario approvate con il presente atto determinano la riduzione e limitata traslazione della superficie di specchio d'acqua richiesta in concessione nonché la richiesta di concessione del pennello fronte Merville con terrazza e piccola attività ricreativo-turistica annesse, con riferimento esclusivo a tali superfici, il Comune si riserva di valutare comparativamente eventuali istanze concorrenti che – nel periodo di pubblicazione da considerare valido anche ai fini di evidenza pubblica per la concessione demaniale – dovessero pervenire in relazione alla concessione relativa a tali opere e superfici ed eventualmente di non confermare la previsione che il presente Accordo assuma anche valore sostitutivo delle concessioni demaniali in relazione ad esse.

In tale evenienza qualora Cogetrev non ottenga la concessione demaniale per le ridette opere, le Parti si impegnano a negoziare secondo buona fede

eventuali modifiche al presente accordo funzionali a ripristinare l'equilibrio economico sotteso al presente Accordo.

**3.3.** Le parti si danno espressamente atto che quanto disposto dal precedente comma non comporta modifiche della concessione demaniale del cordone dunoso, né con riferimento alle superfici né con riferimento alle sue caratteristiche, e che è già stata oggetto di rilascio di titolo concessorio in data n. 04 del 22.05.2014. Le parti riconoscono tuttavia che tutte le concessioni demaniali oggetto del presente accordo e di quello originario – ovvero quella relativa alla superficie di specchio d'acqua richiesta in concessione nonché del pennello fronte Merville con terrazza e piccola attività ricreativo-turistica annesse così come quella relativa al cordone dunoso – devono considerarsi tra loro funzionalmente connesse ed inscindibili dal punto di vista della loro gestione efficiente e sostenibile.

**3.4.** A fronte di quanto previsto al precedente comma 3.3., in sede di rilascio della concessione di cui al precedente comma 3.2., gli enti competenti provvederanno altresì al rinnovo della concessione relativa al cordone dunoso, coordinandone ed uniformandone la durata e validità rispetto alla concessione rilasciata ai sensi del precedente comma 3.2., spettando in ogni caso alle amministrazioni competenti valutare l'eventuale rilascio di un titolo concessorio unitario per tutte le aree demaniali considerate in forza del presente accordo e dell'accordo originario. Per l'effetto, ai fini del rilascio e/o rinnovo delle concessioni demaniali relative alla superficie di specchio d'acqua nonché del pennello fronte Merville con terrazza e piccola attività ricreativo-turistica annesse nonché al cordone dunoso, si considererà la sommatoria degli investimenti di sviluppo, gestione e miglioramento per tutte le concessioni unitariamente considerate così come meglio definiti e precisati nell'allegato H al presente atto per un totale di euro 2.610.337,63 e dunque uniformandone la durata massima in anni 20, secondo quanto consentito dalla legge regionale 33/2002, salvo esito favorevole alla stessa.

**3.5.** Per quanto disposto dai precedenti commi 3.3. e 3.4., la disciplina di pubblicazione e valutazione comparativa, così come gli effetti ivi regolati, di cui al precedente comma 3.2. devono ritenersi riferiti altresì alla concessione demaniale relativa al cordone dunoso, da considerarsi ad ogni fine e valutazione comparativa in modo unitario ed inscindibile – quanto ad

investimenti, durata e validità – rispetto alla concessione di cui al precedente comma 3.2.

**3.6.** Secondo quanto disposto dal precedente art. 1, co. 1.3., rimangono ferme tutte le altre disposizioni dell'Accordo originario non modificate o integrate a norma del presente articolo o di quelli precedenti, fermo restando che tutti i riferimenti fatti dall'Accordo originario alla realizzazione del pontile sul mare di uso pubblico con struttura di ristorazione turistico-ricreativa su pali e campo boe per ormeggio temporaneo di natanti devono intendersi stralciati e sostituiti con le nuove opere meglio descritte dall'allegato A al presente atto. Allo stesso modo ogni riferimento alle aree oggetto di concessione demaniale ed alle altre opere di interesse pubblico da realizzarsi ad onere della parte privata deve rispettivamente intendersi riferito alle aree meglio indicate nell'allegato B al presente atto ed alle opere meglio precisate negli allegati D1 e D2 al presente atto, il tutto secondo i computi meglio precisati nell'allegato E al presente atto.

#### **Articolo 4 – VALIDITÀ ED EFFICACIA DEL PRESENTE ATTO INTEGRATIVO**

---

**4.1.** Il presente Atto di modifica ed integrazione dell'Accordo di Programma sottoscritto tra le parti in data 20.11.2012, composto di n. 18 pagine, sarà approvato in sede di Conferenza di Servizi decisoria e reso esecutivo, esperite le altre procedure di legge, con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Veneto ai sensi dell'art. 32 – comma 4 – della L.R. n. 35/01 e sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto.

**4.2.** Per quanto non espressamente indicato nel presente Accordo di Programma, si rinvia alle norme statali e regionali in materia di realizzazione di opere pubbliche vigenti nella Regione. Il presente accordo, a pena di nullità, è sottoscritto con firma digitale ai sensi dell'articolo 24 del decreto legislativo 7 marzo 2005, n. 82 “Codice dell'amministrazione digitale”, con firma elettronica avanzata, ai sensi dell'articolo 1, comma 1, lettera q-bis), del D.Lgs n. 82/2005 ovvero con altra firma elettronica qualificata.

**4.3.** Per quanto non espressamente indicato nel presente Atto integrativo, si rinvia all'Accordo di Programma sottoscritto tra le parti in data 20.11.2012 nonché alle norme statali e regionali in materia di realizzazione di opere pubbliche vigenti.



**4.4.** Tutte le parti si impegnano a porre in essere ogni attività necessaria alla piena e completa attuazione dei piani e dei progetti oggetto della proposta di modifica approvata, in linea con i loro criteri informativi.

#### **ARTICOLO 5 – GARANZIE E PENALI**

---

**5.1** Il proponente dovrà costituire, prima del ritiro (e quale condizione per il ritiro) del titolo abilitativo dell'intervento di nuova edificazione realizzabile nel lotto attualmente occupato dall'albergo Queen Anne, a garanzia dell'adempimento degli oneri derivanti dal presente atto integrativo all'Accordo di Programma originario e relativamente alle opere di interesse pubblico precedentemente descritte all'art. 1.2, idonea polizza fideiussoria prestata da primario istituto bancario/assicurativo, di importo pari al valore delle opere contenute nel computo metrico di cui al precedente art. 1.4 lettera E.

**5.2** Gli adempimenti di cui precedente comma 2.2 sono condizione necessaria per l'agibilità dell'intervento di nuova edificazione realizzabile nel lotto attualmente occupato dall'albergo Queen Anne, salvo che il superamento dei termini assegnati per la conclusione dei lavori non sia dovuto al mancato rispetto dei termini di consegna delle aree necessarie da parte delle amministrazioni coinvolte previsti al precedente comma 2.4.

**5.3** I contraenti prendono atto che la polizza fideiussoria dovrà prevedere espressamente la rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale, la rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2 del codice civile e la sua operatività entro 15 giorni a semplice richiesta scritta proveniente dal Comune. Lo svincolo della polizza a seguito dell'approvazione del collaudo potrà essere parziale nel caso dell'applicazione delle penali di cui ai precedenti articoli, con escussione della parte rimanente in caso di mancato adempimento degli obblighi succitati.

È facoltà di Cogetrev consegnare polizze distinte e separate per ciascuna delle opere/obblighi da garantire, anche con emissione da parte di più compagnie.

#### **ARTICOLO 6 - ADEGUAMENTI**

---

Sono sempre consentite modifiche non sostanziali ai progetti contemplati nel presente atto integrativo, che siano ritenute necessarie o opportune in sede di progettazione definitiva e/o esecutiva per ragioni tecniche, strutturali, funzionali, estetiche, anche con riferimento alle reti di servizi, mediante emanazione di atti separati da parte degli Enti competenti. Tali modifiche non costituiscono modifica di questo atto nè dell'accordo originario, purché non riguardino i criteri informativi e i presupposti del presente accordo, nel quale ultimo caso l'eventuale modifica dovrà essere apportata mediante formale variazione dell'accordo di Programma originario.

#### **ARTICOLO 7 – VALIDITÀ E DECADENZA**

---

Il presente Accordo di Programma avrà durata di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di esecutività del decreto da parte del Presidente della Giunta Regionale.

La variante urbanistica decade nel caso Cogetrev non ottemperasse agli obblighi di cui all'articolo 2 entro i termini ivi indicati, previo invio da parte del Comune alla stessa Cogetrev di una diffida ad adempiere recante l'assegnazione di un termine di adempimento non inferiore a 60 (sessanta) giorni.

#### **ARTICOLO 8 – REGISTRAZIONE E SPESE CONTRATTUALI**

---

Il presente atto integrativo costituisce accordo amministrativo tra i soggetti sottoscrittori e come tale è esente da imposta di registro. Si invoca per questo atto l'applicazione dell'art. 16 – Tabella all. "B" al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642 (esenzione del bollo).

#### **ARTICOLO 9 – SALVAGUARDIA DIRITTI DI TERZI ED EVENTUALI CONTROVERSIE**

---

Sono fatti salvi e impregiudicati i diritti di terzi, in confronto dei quali il Comune deve essere rilevato completamente indenne, sia da parte della Proponente che dai suoi successori od aventi causa a qualsiasi titolo e con obbligo di riparare e risarcire tutti i danni eventualmente derivanti dalla inesatta o erronea esecuzione delle opere di cui al presente atto integrativo.

Per le controversie che dovessero insorgere nell'attuazione del presente accordo è competente il Foro di Venezia

Letto, confermato e sottoscritto in Venezia in data

Direttore della Direzione Pianificazione Territoriale della Regione del Veneto

Il Sindaco della Città Metropolitana di Venezia o suo delegato

Il Sindaco del Comune di Jesolo o suo delegato

Il legale rappresentante della Soc. CO.GE.TREV  
Fondo Geminus gestito da Numeria SGR SpA