



**CITTÀ DI JESOLO**



PROCESSO VERBALE DI DELIBERAZIONE  
DI CONSIGLIO COMUNALE

N. 29 DEL 28/03/2019

ad oggetto: PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI AI SENSI DELL'ART. 14, COMMA 1 BIS, DEL D.P.R. 06/06/2001, n. 380 E SS.MM. PER "PROGETTO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA COMMERCIALE A RESIDENZIALE DI UNITA' IMMOBILIARI": APPROVAZIONE.

Oggi ventotto marzo duemiladiciannove, dalle ore 20:35 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) SI
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 MENGÒ	13) NO
14) ILENIA BUSCATO	14) NO
15) NICOLA MANENTE	15) NO
16) ALBERTO CARLI	16) SI
17) CHRISTOFER DE ZOTTI	17) NO

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, COMMA 1 BIS, DEL D.P.R. 06/06/2001, n. 380 E SS.MM. PER "PROGETTO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA COMMERCIALE A RESIDENZIALE DI UNITA' IMMOBILIARI": APPROVAZIONE.

#### IL CONSIGLIO COMUNALE

UDITI i seguenti interventi:

PRESIDENTE. La parola all'assessore Bergamo.

ASSESSORE BERGAMO. E' un atto promosso dalla famiglia Canaletto Alberto, Paolo, Maria, Emilia, Ada, Antonella e Antonio, che è stato trattato in commissione e porta ad una riconversione di strutture a destinazioni commerciali in disuso ormai da diversi anni, in 5 unità ad uso residenziale. Dalle analisi dei conti il valore del beneficio pubblico è di circa 13.000,00 euro, che vengono messi a disposizione dell'amministrazione comunale.

Durante l'intervento dell'assessore Bergamo entra il consigliere Buscato. Risultano pertanto presenti il sindaco e n. 13 (tredici) consiglieri.

PPRESIDENTE. Grazie, assessore. La parola al consigliere Pavanetto.

CONSIGLIERE PAVANETTO. Il permesso di costruire in deroga ha un beneficio pubblico molto molto esiguo, ma è dato dalle tabelle e quindi non vado a discuterlo; però trasforma 3 negozi in 5 appartamenti su una piazza, che è quella piazza a Rivo Alto, dove poi insistono altri pubblici esercizi o attività commerciali. Ora abbiamo dovuto insistere su questo strumento, che abbiamo visto anche in altri ambiti, in alcuni perché c'era la questione del PAT in adozione. La zona è una B2.2 che è vincolata ad uso commerciale. Quello che chiedo è se la scelta è dovuta a una situazione di degrado, perché magari sono state affittate negli ultimi anni e quindi c'è anche una dimostrazione di un malessere all'interno di quella realtà. Se fra un mese arriva il vicino come ci comportiamo? Lo chiedo all'assessore, grazie.

PRESIDENTE. Grazie, consigliere. Risponde l'assessore.

ASSESSORE BERGAMO. Prima di rispondere vorrei chiedere al consigliere Pavanetto se è andato a vedere qual è la situazione nella zona di Rivo Alto, ma evidentemente no, perché il degrado che c'è oggi proprio per queste attività che sono chiuse da più di 10 anni, è palese, è evidente. È una richiesta che non è portata avanti solo dai titolari dei negozi attuali, ma da più di qualcuno dei residenti della zona. Penso che questa amministrazione si contraddistingua per il bene della città, e quindi è improponibile che noi andiamo a fare riconversione di negozi in centro sul corso principale, è evidente che andiamo a fare questo intervento perché è un intervento che ha la finalità di andare a riqualificare negozi che mai potrebbero essere nuovamente occupati; poi, l'ha detto anche lei, sotto il punto di vista tecnico e contabile, tabellare siamo perfettamente in linea.

PRESIDENTE. Grazie, assessore. La parola al consigliere Pavanetto.

CONSIGLIERE PAVANETTO. Dal punto di vista tecnico è perché lei ha esordito con il beneficio pubblico come se si trattasse di un'opera monumentale, giusto per riprendere qualcosa che potrà interessarle dal punto di vista culturale, per quello ho citato il dato, ho chiesto "il vicino" non ho chiesto in via Bafile. Quindi se il comitato, i vicini sono venuti a chiederle di trasformare questi negozi perché sono chiusi da 10 anni è una richiesta, ed è una conseguente scelta dell'amministrazione poter attuare questo strumento. Io ho solo chiesto, se quelli li trasformo in appartamenti, e poi il vicino che si trova ad avere oggi 3 negozi possibili accanto, potrei decidere anch'io di iniziare a chiudere, lasciare il degrado e trasformare anche quella zona lì in residenziale. Ribadisco, è una scelta di quest'amministrazione che quella piazza lì non abbia un senso dal punto di vista commerciale, però rimane il fatto che oggi una parte di quella piazza chiude definitivamente. Grazie.

PRESIDENTE. Grazie, consigliere. Vuole rispondere l'assessore, prego.

ASSESSORE BERGAMO. Purtroppo mi dispiace essere petulante, ma ribadisco che il suo intervento dimostra che lei non è mai stato là, perché evidentemente di attività aperta ce n'è una, e di negozi chiusi non ce ne sono altri oltre a questi, e quindi abbiamo già dato il permesso in deroga su uno e andiamo in continuità su questo; altre domande dubito che possano arrivare perché non ci sono altri negozi chiusi.

PRESIDENTE. Grazie, assessore. Direi che possiamo passare alla votazione dell'ordine del giorno del punto. 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, COMMA 1 BIS, DEL D.P.R. 06/06/2001, n. 380 E SS.MM. PER "PROGETTO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA COMMERCIALE A RESIDENZIALE DI UNITA' IMMOBILIARI": APPROVAZIONE", si evidenzia il seguente esito:

- presenti: sindaco e n. 13 (tredici – 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, Alberto Carli) consiglieri;
- assenti: n. 3 (tre – Damiano Mengo, Nicola Manente, Christofer De Zotti) consiglieri;
- votanti: sindaco e n. 12 (dodici – Ennio Valiante, Gino Pasian, Giovanni Battista Scaroni, Chiara Vallese, Gino Campaner, Stefano Bacchin, Anita Da Villa, Fabio Visentin, Venerino Santin, Daniela Donadello, Ilenia Buscato, Alberto Carli) consiglieri;
- astenuti: n. 1 (uno – Lucas Pavanetto) consigliere;
- favorevoli: sindaco e n. 12 (dodici – Ennio Valiante, Gino Pasian, Giovanni Battista Scaroni, Chiara Vallese, Gino Campaner, Stefano Bacchin, Anita Da Villa, Fabio Visentin, Venerino Santin, Daniela Donadello, Ilenia Buscato, Alberto Carli) consiglieri;
- contrari: nessuno.

VISTA la proposta di deliberazione n. 2019/30 del 21/03/2019 ad oggetto: "PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI AI SENSI DELL'ART. 14, COMMA 1 BIS, DEL D.P.R. 06/06/2001, n. 380 E SS.MM. PER "PROGETTO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA COMMERCIALE A RESIDENZIALE DI UNITA' IMMOBILIARI": APPROVAZIONE" e ritenutala meritevole di approvazione per le motivazioni ivi riportate.

DATO ATTO del parere espresso dalla III commissione consiliare nella seduta del 26/03/2019, 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. 2019/30 del 21/03/2019 ad oggetto: "PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI AI SENSI DELL'ART. 14, COMMA 1 BIS, DEL D.P.R. 06/06/2001, n. 380 E SS.MM. PER "PROGETTO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA COMMERCIALE A RESIDENZIALE DI UNITA' IMMOBILIARI": APPROVAZIONE", 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.

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

Il presidente  
ENNIO VALIANTE

Il segretario comunale  
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.



**CITTÀ DI JESOLO**



PROPOSTA DI DELIBERAZIONE DI CONSIGLIO COMUNALE N. 2019/30 DEL 21/03/2019

ASSEGNATA AL SERVIZIO PIANIFICAZIONE E UFFICIO ESPROPRIAZIONI

**OGGETTO:** PERMESSO DI COSTRUIRE IN DEROGA AGLI STRUMENTI URBANISTICI AI SENSI DELL'ART. 14, COMMA 1 BIS, DEL D.P.R. 06/06/2001, n. 380 E SS.MM. PER "PROGETTO DI CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO DA COMMERCIALE A RESIDENZIALE DI UNITA' IMMOBILIARI": APPROVAZIONE.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA

PREMESSO 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, mentre la strumentazione urbanistica ora vigente per l'intero territorio risulta quella successivamente approvata con provvedimenti della giunta regionale del 04/08/2000, n. 2652, del 19/07/2002, n. 1979, del 18/04/2003, n. 1145, dell'08/04/2008, n. 812 e con provvedimento di consiglio comunale del 10/04/2007, n. 56 e con gli ulteriori provvedimenti della giunta regionale del 03/11/2009, n. 3313 e dell'11/05/2010, n. 1334;
- 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, della l.reg. 23/04/2004, n.11 e ss.mm. e dell' art. 12, commi 3 e 4, del d.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm..

PREMESSO che:

- le ditte Carraretto Alberto, Carraretto Antonio, Carraretto Maria Emilia, Carraretto Paolo, Marcozzi Antonella e Postiglione Ada, sono proprietarie di unità immobiliari ad uso commerciale identificate al N.C.E.U. al Fg. 95 mapp. 97 sub. 32-37-50-51-67, poste ai piani interrato e terra di un fabbricato a destinazione mista denominato "condominio Oriente Pineta" ed ubicate in piazza Rivoalto nn. 3, 5 e 7;
- le unità immobiliari ricadono in area classificata come z.t.o. B 2.2. turistica esistente, normata dall'art. 10 delle norme tecniche di attuazione del vigente PRG, che al comma 6° testualmente cita: "*Le strutture commerciali ubicate al piano terra, prospicienti le vie principali sono vincolate a tale uso*";
- l'area stessa è soggetta a vincoli paesaggistico e ambientale ai sensi degli artt. 136 e 142 del d.lgs 22/01/2004, n. 42 e ss.mm.;
- per gli immobili succitati ubicati al piano terra, stante quanto sopra, la destinazione d'uso commerciale risulta vincolata;
- è intenzione delle ditte proprietarie richiedere il cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale delle unità succitate, attualmente inutilizzate, al fine di valorizzare il proprio patrimonio immobiliare e riqualificare la zona in cui ricadono dal punto di vista urbanistico-edilizio.

VALUTATO, per quanto sopra, che per poter procedere secondo le intenzioni delle ditte proprietarie era necessario presentare idonea richiesta di permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 14, comma 1 bis, del d.P.R. 06/06/2001, n. 380 e ss.mm., strumento che consente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia, la deroga alla destinazione d'uso previa delibera del consiglio comunale che ne attesti l'interesse pubblico a condizione che il mutamento d'uso non comporti un aumento della superficie coperta prima dell'intervento di ristrutturazione.

ATTESO che:

- con informativa di giunta comunale del 10/01/2017 si è preso atto, con esito favorevole, della proposta di intervento da parte della ditta richiedente;
- in data 11/12/2017 prot. n. GE/2017/81997 è stata presentata da parte delle ditte proprietarie la richiesta di permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici ai sensi dell'art.14, comma 1 bis, del d.P.R. 06/06/2001, n. 380 e ss.mm.;
- in data 05/03/2018 prot. n. GE/2018/15396, in data 23/04/2018 prot. n. GE/2018/28156, in data 11/06/2018 prot. n.

GE/2018/41325, in data 17/07/2018 prot. n. GE/2018/50952, in data 14/11/2018 prot. n. GE/2018/78309 ed in data 20/03/2019 prot. n. GE/2019/18478 sono state prodotte documentazioni integrative.

VISTI gli elaborati e i documenti prodotti:

Tav. 1	Cartografia -Estratti cartografia, estratto di mappa catastale	Prot. 2018/78309
Tav. 2	Planimetrie - Planimetrie: aree esterne, parcheggi e verifica legge 122/89, schema fognario, recinzioni	Prot. 2018/78309
Tav. 3	Stato concessionato – Prospetti, sezione	Prot. 2018/78309
Tav. 4	Stato di fatto – Piante	Prot. 2018/78309
Tav. 5	Progetto – Piante, prospetti, sezione, verifica di adattabilità L. 13/89 e s.m.i., dettaglio della facciata	Prot. 2018/78309
Tav. 6	Comparativa – Piante, prospetti, sezione, particolari sistema wi-fi	Prot. 2018/78309
All.	Relazione tecnica	Prot. 2018/78309
All.	Relazione relativa al progetto WI-FI Piazza Rivoalto	Prot. 2018/28156
All.	Documentazione fotografica stato di fatto	Prot. 2018/28156
All.	Calcolo del contributo straordinario mediante criteri di stima in applicazione dell'art. 6 della L.R. 11/2004 e degli artt. 14 e 16 comma 4 lettera d-ter del D.P.R. 380/2001	Prot. 2018/28156
All.	Computo metrico estimativo – opere Wi-Fi	Prot. 2018/41325
All.	Preventivo per opere connesse alla fornitura di ponte radio e Wi-Fi. Ditta Solarfotonica S.r.l.	Prot. 2018/41325
All.	Preventivo fornitura ponte radio e distribuzione Wi-Fi. Ditta Omninet Italia	Prot. 2018/28156
All.	Preventivo attività di coordinamento e gestione per la realizzazione di ponte radio e wi-fi a Jesolo presso Piazza Rivoalto. Arch. Massimo Baruffaldi	Prot. 2018/28156
All.	Schema di convenzione per piani urbanistici attuativi ai sensi dell'art. 19 della L.R. 11/2004	Prot. 2019/18478
All.	Relazione tecnica installazione sistema WI-FI	Prot. 2018/50952

CONSIDERATO, pertanto, che l'intervento previsto in deroga agli strumenti urbanistici vigenti soddisfa l'interesse pubblico, in quanto, in applicazione dell'art. 14, comma 1 bis, nonché dell'art. 16, comma 4 lett. d-ter), del d.P.R. 06/06/2001 n. 380 e ss.mm., con cui si prevede che la parte privata eroghi al comune un contributo straordinario per la realizzazione di opere pubbliche, dato che nel contesto in cui ricade l'intervento, è necessaria la realizzazione di lavori per la creazione di un ponte radio che consenta di collegare la piazza Rivoalto alla rete internet della città di Jesolo (Wi-fi) o, in caso di impossibilità e/o impedimenti a tale realizzazione, la monetizzazione di pari importo come stabilito dalla norma succitata.

VISTI:

- il verbale prot. n. 50928 del 17/07/2018 della conferenza paesaggistica;
- il parere favorevole con precisazioni prot. n. 2106/18 del 16/08/2018 da parte della Jesolo Patrimonio s.r.l. trasmesso con nota prot. n. 59496 del 23/08/2018 da parte dell'unità organizzativa lavori pubblici e servizi manutentivi;
- il verbale prot. n. 73403 del 23/10/2018 della conferenza paesaggistica;
- l'istruttoria delle u.o. edilizia privata e urbanistica e cartografico;

RITENUTO pertanto di accogliere la richiesta delle ditte proponenti, relativa al cambio di destinazione d'uso delle unità immobiliari ubicate in piazza Rivoalto nn. 3, 5 e 7, catastalmente identificate al N.C.E.U. al Fg. 95 mapp. 97 sub. 32-37-50-51-67, da commerciale a residenziale, per l'interesse pubblico delle opere proposte nel contesto in cui ricade l'intervento, ossia la realizzazione di lavori per la creazione di un ponte radio che consenta di collegare la piazza Rivoalto alla rete internet della città di Jesolo (Wi-fi), previste nell'elaborato grafico n. 6, oppure la monetizzazione in alternativa in caso di impedimenti e/o imprevisti a tale realizzazione, per l'importo previsto nel computo metrico estimativo e secondo le modalità stabilite nella bozza di convenzione presentata, mediante versamento finanziario vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi nel contesto in cui ricade l'intervento.

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

DATO ATTO che la presente proposta non comporta riflessi diretti sulla situazione economico-finanziaria dell'ente.

**PROPONE L'APPROVAZIONE DELLA SEGUENTE PROPOSTA DI DELIBERAZIONE**

1. di dichiarare che la premessa è parte integrante e sostanziale della presente proposta;
2. di consentire, in deroga agli strumenti urbanistici, il cambio di destinazione d'uso da commerciale a residenziale delle unità immobiliari sopra descritte, ai sensi dell'art. 14, comma 1 bis, del d.P.R. 06/06/2001, n. 380 e ss.mm., con la previsione di realizzazione delle opere pubbliche previste nell'elaborato grafico n. 6, oppure la monetizzazione in alternativa in caso di impedimenti e/o imprevisi a tale realizzazione, per l'importo previsto nel computo metrico estimativo e secondo le modalità stabilite nella bozza di convenzione prodotti, come in premessa, presentati dalle ditte proprietarie e redatte dal geom. Baruffaldi Massimo di Ponte San Nicolo', con le seguenti prescrizioni:
  - anche i lavori sopra la torre Marzotto, relativi alla installazione del ripetitore e citati nella relazione, dovranno essere eseguiti dalla ditta affidataria e non da Jesolo Patrimonio come da parere prot. n. 2106/18 del 16/08/2018 da parte della Jesolo Patrimonio s.r.l.;
  - prima dell'inizio dei lavori dell'opera pubblica dovrà essere acquisito l'assenso della ditta proprietaria per le opere da realizzarsi su Torre Marzotto.
3. di demandare alle unità organizzative edilizia privata ed urbanistica e cartografico l'eventuale presa d'atto degli elaborati oggetto di modifica e/o integrazione a seguito delle prescrizioni;
4. di incaricare il dirigente del settore tecnico all'espletamento delle procedure connesse alla presente proposta;
5. di dare mandato al dirigente del settore tecnico ad intervenire nella stipula in atto pubblico della convenzione 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.

**L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA**  
Ing. Otello Bergamo Ph.D.

Documento informatico sottoscritto con firma elettronica ai sensi e con gli effetti di cui agli artt. 20 e 21 del d.lgs. 7 marzo 2005 n.82 e ss. mm.; sostituisce il documento cartaceo e la firma autografa.