



Città metropolitana di Venezia

Area Uso e assetto del territorio
Servizio Uso e assetto del territorio

RELAZIONE ISTRUTTORIA

Oggetto: PROPOSTA DI MODIFICA ED INTEGRAZIONE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA, AI SENSI DELL'ART. 32 DELLA L.R N. 35 DEL 29 NOVEMBRE 2001, TRA REGIONE DEL VENETO, CITTÀ METROPOLITANA DI VENEZIA, COMUNE DI JESOLO (VE) E COGETREV S.R.L. E NAMIRA SGR SPA PER INTERVENTI FINALIZZATI ALLA VALORIZZAZIONE DI UN TRATTO DI COSTA E DI SPIAGGIA "PROGETTO ALDABRA" APPROVATO IN CONFERENZA DI SERVIZI IL 20 NOVEMBRE 2012, COME SUCCESSIVAMENTE MODIFICATO NELLA CONFERENZA DI SERVIZI DEL 13 AGOSTO 2019 E RESO ESECUTIVO RISPETTIVAMENTE CON DPGR N. 16 DEL 11 FEBBRAIO 2013 E N. 143 DEL 5 NOVEMBRE 2019.

PREMESSE

In data 20 novembre 2012 la Regione del Veneto, la Provincia di Venezia (ora Città Metropolitana di Venezia), il Comune di Jesolo e la Soc. Cogetrev s.r.l. (ora Soc. Cogetrev s.r.l. in liquidazione e Fondo Tolomeo gestito da Namira SGR S.p.A.) hanno sottoscritto un Accordo di Programma finalizzato alla riqualificazione e valorizzazione di un tratto di spiaggia nel Comune di Jesolo, denominato "Progetto Aldabra", interessante sia aree di proprietà della parte privata sia aree pubbliche, reso esecutivo con Decreto del Presidente della Giunta regionale n. 16 del 11 febbraio 2013.

A distanza di alcuni anni dalla stipula di detto accordo, le previsioni programmate avevano avuto solo parziale attuazione. Nel contempo, nelle aree soggette all'accordo e nei contigui tratti di arenile, si era manifestato un serio aggravamento del fenomeno erosivo della spiaggia, imponendo la necessità di intervenire a tutela del tratto di arenile limitrofo alle aree oggetto dell'originario accordo.

Tale circostanza ha indotto le parti alla sottoscrizione in data 13 agosto 2019 di un atto di modifica ed integrazione dell'Accordo (Decreto del Sindaco metropolitano n. 36/2019 del 12/04/2019), reso esecutivo con DPGR n. 143 del 5 novembre 2019. L'atto di modifica di cui sopra prendeva atto della limitata e parziale sostituzione, revisione ed aggiornamento delle opere di interesse pubblico originariamente previste, finalizzate alla riqualificazione ed al potenziamento delle opere di difesa marina esistenti, in relazione all'aggravarsi del fenomeno erosivo e confermando i valori del beneficio pubblico originariamente approvati e le disposizioni di variante urbanistica così come di ogni altra residua disposizione in quella sede approvata.

A breve distanza dalla sottoscrizione dell'atto di modifica dell'Accordo, il Commissario Delegato alla gestione dell'emergenza creatasi a seguito della tempesta "Vaia" che ha interessato il territorio della Regione Veneto nel periodo 27 ottobre - 5 novembre 2018, ha espresso l'intenzione di procedere direttamente alla realizzazione di alcune delle opere previste a carico della parte privata dall'Accordo di programma del 2019.

Il Comitato di vigilanza sull'esecuzione dell'accordo, istituito con DGR n. 1723 del 2014, nella seduta del 18 novembre 2019, prendendo atto che il progetto di riorganizzazione e completamento del sistema di difesa del litorale orientale del Lido di Jesolo approvato dal Commissario Delegato, di fatto modificava alcuni degli impegni assunti dalla parte privata nell'Accordo del 2019, provvedeva a ridefinirne parzialmente gli impegni attraverso la previsione di altre opere, in sostituzione di quelle che avrebbe realizzato il Commissario, nel rispetto del perseguimento del medesimo interesse alla difesa del demanio marittimo e nei limiti dell'impegno economico già assunto.



STATO DI ATTUAZIONE DELLE OPERE E CRITICITA' RILEVATE

L'attuazione delle opere previste nell'accordo ha avuto avvio da parte del soggetto attuatore ed è in stato di avanzamento sostanziale, essendo stati realizzati sin qui:

- *la riconfigurazione e ricalibratura dei pennelli di protezione del litorale P2 e P3, con la realizzazione anche delle testate ad Y emerse, secondo le prescrizioni impartite dagli Enti competenti nel corso del procedimento autorizzativo, ritenute opere di sistemazione costiera maggiormente efficaci per la difesa dell'area litoranea;*
- *la pista ciclo pedonale;*
- *il parcheggio con realizzazione dei sottoservizi di scolo delle acque meteoriche e pavimentazione in materiale riciclato e stabilizzato.*

Il costo complessivo delle opere realizzate ammonta ad euro 3.545.583,53.

La parte privata, a partire dal 2024, ha evidenziato come una serie di rilevanti eventi nel contesto geo-politico ed economico nazionale ed internazionale, nonché l'avvenuta ingegnerizzazione della progettazione preliminare allegata all'accordo, hanno determinato l'incremento dei costi delle opere, rendendo necessario operare una rivalutazione delle modalità di esecuzione delle opere previste, tale da garantire l'efficace conclusione dei lavori finalizzati al raggiungimento degli obiettivi di interesse pubblico sottesi alla difesa del demanio marittimo ed al ripascimento della spiaggia, nell'equilibrio economico dell'intera iniziativa.

La realizzazione delle opere approvate e la loro conclusione, ha infatti già comportato il superamento dell'importo previsto quale beneficio pubblico indicato e confermato in euro 3.400.511,70 in sede di accordo originario e successiva integrazione e ciò pur in mancanza di alcune opere ancora da realizzare, quali il prolungamento su pali dei pennelli P7, P8, P9 e P10 ed il completamento delle finiture del parcheggio comunale.

Il Comitato di Vigilanza dell'accordo, coinvolgendo anche la Direzione uffici territoriali per il dissesto idrogeologico – U.O. Genio civile di Venezia, nel corso delle sedute tenutesi in data 15/02/2024, 05/08/2024 e 13/01/2025 ha proceduto alla verifica dello stato di attuazione delle opere e dei costi sostenuti, alla valutazione delle proposte modificative avanzate dalla ditta in relazione al mantenimento dell'interesse pubblico riconosciuto dall'Accordo di programma in essere, nonché alle ipotesi procedurali attraverso le quali pervenire alla modica del medesimo Accordo.

Lo stesso Comitato, in data 13/01/2025, ritenute congrue e corrispondenti al pubblico interesse le modifiche attuative proposte, ha ritenuto che le stesse debbano essere approvate con le medesime procedure previste dall'art. 32, L.R. 35/2001 e seguite per l'approvazione dell'Accordo originario e del successivo Accordo integrativo, invitando a tal fine il soggetto attuatore a far pervenire formale proposta di modifica dell'Accordo.

NORMATIVA DI RIFERIMENTO

L'accordo di programma di cui trattasi è disciplinato dalle seguenti disposizioni normative:

- art. 34 del D.lgs. n. 267/2000 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli enti locali";
- art. 7 della L.R. n. 11/2004 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio"
- art. 32 L.R. n. 35/2001 "Nuove norme sulla programmazione".



ENTI E SOGGETTI COINVOLTI

I soggetti coinvolti nell'accordo di programma sono:

- Regione Veneto;
- Città metropolitana di Venezia;
- Comune di Jesolo;
- società promotrice Cogetrev s.r.l. in liquidazione e Fondo Tolomeo gestito da Namira SGR S.p.A.

PROPOSTA DI INTEGRAZIONE DELL'ACCORDO E CONTENUTI

La società promotrice Cogetrev s.r.l. in liquidazione e Fondo Tolomeo gestito da Namira SGR S.p.A., in data 20 marzo 2025 con prot.Cm 18828 ha presentato presso la Regione Veneto, Città metropolitana di Venezia e Comune di Jesolo istanza di avvio del procedimento di parziale modifica ed integrazione dell'accordo di programma, secondo quanto definito dal Comitato di Vigilanza, allegando gli elaborativi modificativi ed integrativi del vigente Accordo di programma.

La proposta presentata prevede in sintesi:

- a) *la completa realizzazione dei pennelli P2 e P3, come da progetto già approvato;*
- b) *la completa realizzazione della pista ciclabile, come da progetto già approvato e perizia di variante comunicata al Comune di Jesolo (Ve) in data 15 aprile 2024 (prot. comunale n. 29761);*
- c) *la realizzazione e cessione del parcheggio pubblico in forma semplificata, con realizzazione dei sottoservizi di scolo delle acque meteoriche e pavimentazione in materiale riciclato e stabilizzato così come descritto nella perizia di variante comunicata al Comune di Jesolo (Ve) in data 15 aprile 2024 con nota prot. n. 29761;*
- d) *la progettazione e realizzazione di un intervento di ripascimento del tratto di arenile prospiciente l'ambito dell'Accordo di Programma per la quantità di circa 58.000,00 mc di sabbia, come precisato dal proponente con nota acquisita al protocollo regionale n. 405836 del 22 agosto 2025;*
- e) *di non realizzare il prolungamento su pali, dei pennelli P7, P8, P9 e P10;*
- f) *la riserva a favore del soggetto attuatore dell'Accordo di Programma di realizzare la struttura ricettiva e la terrazza posta in testa al pennello P2 entro il 2029, termine di validità ed efficacia dell'Accordo, consentendone - ove realizzata - l'uso pubblico da definire nell'atto di concessione per quanto attiene alle modalità, ai periodi e orari diurni di utilizzo.*

Nel corso del Tavolo tecnico regionale di cui all'articolo 27, comma 2 della L.R. 11/2004, tenuto in data 07/04/2025, è stata esaminata la proposta di modifica dell'Accordo di Programma ed è stato espresso parere favorevole all'avvio del procedimento di modifica dell'accordo.

La Giunta Regionale con propria Deliberazione n. 1020 del 02/09/2025, agli atti con prot.Cm n.62725 del 16/09/2025 ha dato avvio al procedimento di modifica e integrazione dell'Accordo di Programma tra Regione del Veneto, Città metropolitana di Venezia, Comune di Jesolo (Ve) e Soc. COGETREV s.r.l. in liquidazione e Fondo Tolomeo, gestito da Namira SGR S.p.A., denominato "Progetto Aldabra", ai sensi dell'art.32 della L.R. 35/2001.

DOCUMENTAZIONE AGLI ATTI

Documentazione agli atti con prot. Cm 18828 del 20 marzo 2025 e allegata alla nota di indizione della conferenza di servizi prevista per il giorno 23/10/2025, agli atti con prot.72313 del 16/10/2025:



- Schema di “Atto di modifica ed integrazione dell’Accordo di Programma ai sensi dell’art. 32 della legge regionale Veneto 29 novembre 2001, n. 35 sottoscritto in data 20 novembre 2012 e successivamente integrato e modificato in data 13 agosto 2019”;
- Elaborato E. “Relazione di stima dei costi delle opere realizzate e da realizzare” (sostitutivo dei corrispondenti allegati E e C02 all’Atto integrativo del 2019);
- Elaborato F. “Cronoprogramma delle opere pubbliche realizzate e da realizzare” (sostitutivo del corrispondente allegato F all’Atto integrativo del 2019);
- Elaborato H. “Ripascimento manutentivo del tratto antistante piazza Europa - via Orsini. Relazione tecnica”.

VALUTAZIONE DEI CONTENUTI DELLA PROPOSTA

Considerato che la proposta di modifica:

- non disattende ma anzi conferma il perseguimento dei fini di pubblico interesse, già assunti tanto nell’accordo originario del 2012 quanto nella sua parziale modifica ed integrazione intervenuta nel 2019;
- sotto il profilo del beneficio pubblico, conferma il valore dell’investimento con risorse finanziarie della parte privata, già previsto in euro 3.400.511,70, integrando ulteriori risorse quantificate in euro 660.000,00 per l’intervento di ripascimento dell’arenile;
- conserva il rilevante interesse che sotto diversi aspetti, rivestiva e riveste l’accordo di programma, continuando a proporre la realizzazione di strutture turistico-ricettive per il turismo balneare e a provvedere altresì, ai fini della difesa e tutela del demanio, alla realizzazione ed al potenziamento delle opere di difesa marittima idonee al contrasto del fenomeno erosivo della spiaggia ed alla sua salvaguardia;
- non introduce alcuna nuova variante alla strumentazione urbanistica vigente diversa da quella già approvate in sede di Accordo originario del 2012;
- conferma gli obiettivi di interesse pubblico sottesi alle opere di cui all’Accordo di programma sottoscritto nel 2012, nonché alle opere ancora da realizzare per come precedentemente elencate;
- risulta coerente con i contenuti del Piano Territoriale Generale (P.T.G.) della Città Metropolitana di Venezia, approvato con Delibera del Consiglio metropolitano n. 3 del 01/03/2019 e con le linee di programma del Piano Strategico Metropolitano (P.S.M.), approvato con Delibera del Consiglio metropolitano n. 31 del 21/12/2018.
- è stata sottoposta alla valutazione del Tavolo tecnico regionale di cui all’articolo 27, comma 2 della L.R. 11/2004 tenuto in data 07/04/2025 che ha espresso parere favorevole all’avvio del procedimento di modifica ed integrazione dell’accordo di programma approvato in data 20/11/2012 ed integrato in data 13/08/2019 e seguita da Deliberazione di Giunta Regionale n. 1020 del 02/09/2025, agli atti con prot.Cm n.62725 del 16/09/2025 avente ad oggetto “Avvio del procedimento di modifica e integrazione dell’Accordo di Programma tra Regione del Veneto, Città metropolitana di Venezia, Comune di Jesolo (Ve) e Soc. COGETREV s.r.l. in liquidazione e Fondo Tolomeo, gestito da Namira SGR S.p.A., denominato "Progetto Aldabra", reso esecutivo con DPGR n. 16/2013 e n. 143/2019”.

Richiamati la Deliberazione di Giunta provinciale n.163/2012 del 07/11/2012 avente ad oggetto “*Verifica compatibilità del progetto Aldabra – Jesolo con il Piano Territoriale di coordinamento provinciale e partecipazione della provincia ad accordo di programma*” e il Decreto del Sindaco metropolitano n. 36/2019 del 12/04/2019 avente ad oggetto “*Modifica e integrazione dell’accordo di programma denominato "Aldabra" sottoscritto in data 20.11.2012 ai fini della riqualificazione ed il potenziamento delle opere di difesa marina esistenti nelle aree di intervento ed in quelle limitrofe – adesione della Città metropolitana di Venezia*”;

dato atto che il presente provvedimento non presenta aspetti contabili;



si ritiene sussistano le condizioni per la Città metropolitana per la sottoscrizione dell'atto di modifica e integrazione dell'accordo di programma in oggetto.

Mestre, 17/10/2025

istruttoria
arch. Stefano Barbiero

visto il dirigente
Ing. Nicola Torricella