

SCHEMA

3 novembre 2025

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*

tra

- **REGIONE VENETO** (d'ora in avanti, per brevità, anche "Regione"), c.f. 8007580279, con sede in Venezia, Dorsoduro 3901 – Palazzo Balbi, in persona dell'arch. Salvina Sist la quale interviene nella sua qualità di Direttore *pro tempore* della Direzione Pianificazione Territoriale della Regione del Veneto e dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del suddetto ente, giusta deliberazione di Giunta Regionale n. 1020 in data 2 settembre 2025;

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 dell'arch. Stefano Barbiero il quale interviene nella sua qualità di Responsabile dell'Area uso e assetto del territorio e dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del suddetto ente, giusto Decreto del Sindaco n. 78 del 21 ottobre 2025;

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 del dott. Christofer De Zotti il quale interviene nella sua qualità di Sindaco e dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e

nell'interesse del suddetto ente giusta deliberazione di Giunta Comunale n. 85 in data 18 aprile 2025;

e

- **COGETREV srl in liquidazione** (d'ora in avanti, per brevità, anche "Cogetrev") P.IVA 03601520269 e **Fondo Tolomeo gestito da Namira SGR SpA in qualità di avente causa delle aree ricomprese nell'Accordo**, P.IVA 05762970969, nella persona dell' avv. Gian Luigi Rocco il quale interviene nella sua qualità di Amministratore Unico in virtù dei poteri attestati presso i registri camerali, e dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse della ridetta società (d'ora in poi unitariamente indicati anche come "soggetto proponente" o "soggetto attuatore" o "parte privata");

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, successivamente, all'esito del rinnovo del procedimento previsto dalla legge, in data 13 agosto 2019, i soggetti sottoscrittori dell'Accordo originario ritenevano di stipulare un atto di modifica ed integrazione del medesimo con limitata e parziale sostituzione, revisione ed aggiornamento delle opere di interesse pubblico previste dall'Accordo originario e finalizzata, in relazione all'aggravarsi del fenomeno erosivo, 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 residua disposizione in quella sede approvata;
- che, in sintesi – salva in ogni caso la conferma dei valori del beneficio pubblico approvati con l’Accordo originario e delle disposizioni di variante urbanistica e di concessione demaniale così come di ogni altra residua disposizione in quella sede approvatale – le opere di interesse pubblico previste in sostituzione e modifica dell’Accordo originario del 2012 e precisate all’art. 1 e negli allegati dell’Accordo integrativo del 2019 consistevano nella:
 - o realizzazione a carico della parte privata di 4 nuovi pennelli di difesa marittima (P7 “Linz”, P8 “Jesolo Turismo”, P9 “Marzotto” e P10 “Regent’s”), il rifiorimento di 2 pennelli esistenti (P2 “Merville” e P3 “Europa”) 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;
 - o realizzazione dei progetti revisionati, al fine espresso di destinare maggiori risorse all’urgente intervento di difesa marittima di cui alla precedente lettera, 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;
 - che, successivamente, nella seduta del giorno 18/11/2019 del Collegio di Vigilanza sull’esecuzione dell’Accordo di Programma, 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 dall’Accordo di programma come integrato e, segnatamente, di parte di quelle previste a carico della parte privata ed in particolare impegnandosi in quella sede a realizzare:

- le testate sommerse dei pennelli in massi naturali P2 “Merville” e P3 “Europa”;
 - il tratto di radice dei pennelli P7 “Linz”, P8 “Jesolo Turismo”, P9 “Marzotto” e P10 “Regent’s”.
- che in quella sede, al fine di mantenere l’impegno economico assunto nell’Accordo stesso e nel perseguimento del medesimo interesse alla difesa del demanio marittimo, la parte privata si era resa disponibile a realizzare altre opere in sostituzione di quelle che avrebbe realizzato il Commissario ed in particolare, ferma la riqualificazione della viabilità ciclopedonale pubblica di viale Oriente e realizzazione del parcheggio pubblico:
- il completamento delle opere rigide previste dal progetto definitivo consistenti nel completamento dei pennelli P2 “Merville” e P3 “Europa”, escluse le Y, nonché della realizzazione del tratto su pali dei pennelli P7 “Linz”, P8 “Jesolo Turismo”, P9 “Marzotto” e P10 “Regent’s”;
 - il ripristino dell’arenile (ripascimento) secondo le modalità previste dal progetto definitivo, e come stabilito nell’Atto Unilaterale d’Obbligo, lettera D), del 24.11.2020;
- che in data 24 novembre 2020, così come previsto dall’art. 2, co. 2.1. dell’Atto Integrativo ed a garanzia dei relativi impegni e tempi di esecuzione, il soggetto attuatore sottoscriveva e trasmetteva al Comune di Jesolo apposito atto unilaterale d’obbligo recante dettagliata disciplina

- dei termini di progettazione ed esecuzione delle opere alla cui realizzazione la parte privata si era impegnata;
- che a seguito della presentazione dei progetti delle opere a mare oggetto dell'Accordo, nella Conferenza dei Servizi per il giorno 03/06/2022 per l'approvazione degli stessi ed il rilascio dei relativi titoli edilizi è stata poi emessa, a modifica della precedente indicazione condivisa in seno al Comitato di Vigilanza, la prescrizione secondo cui le testate a "Y" dei pennelli "Merville" ed "Europa" avrebbero dovuto essere (a) realizzate in emersione rispetto al livello medio del mare e (b) eseguite a carico del privato;
 - che a seguito della presentazione dei progetti delle opere a terra oggetto dell'Accordo, con Determina dirigenziale nr. 2070 del 14/12/2022 e Determina dirigenziale nr. 2071 del 14/12/2022 sono stati approvati rispettivamente i progetti di riqualificazione della pista ciclopedonale lungo viale Oriente e via Sarpi e il progetto del parcheggio pubblico di via Venier, la cui determina ha recepito le prescrizioni imposte dagli atti tra le quali la realizzazione delle opere d'invarianza idraulica;
 - che, frattanto, con atto del 28/12/2022 ai rogiti del notaio Sicari di Castelfranco Veneto rep. n. 25640 racc. n. 17808, Cogetrev s.r.l. in liquidazione ha ceduto la proprietà delle sue aree ricomprese nell'ambito dell'Accordo di Programma al Fondo Tolomeo gestito da Namira SGR SpA, la quale ha inteso farsi carico solidale di ogni onere conseguente;

PREMESSO ALTRESÌ

- che l'attuazione dell'iniziativa prospettata dall'Accordo nelle forme da ultimo assunte con la decisione del Comitato di Vigilanza del novembre 2019 e della successiva Conferenza di Servizi del 03/06/2022 di approvazione dei relativi progetti ha avuto avvio da parte del soggetto attuatore ed è in stato di avanzamento sostanziale essendo stati realizzati sin qui:

- il completamento dei pennelli P2 e P3, con le testate ad Y emerse;
- la pista ciclo pedonale così come approvato con Determina del Dirigente comunale nr. 1293 del 16/08/2023 e perizia di variante comunicata al Comune di Jesolo in data 15 aprile 2024 prot. n. 29761;
- il parcheggio 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 in data 15 aprile 2024 prot. n. 29761;
- che la realizzazione di dette opere e la loro conclusione – anche a fronte dell'avvenuta ingegnerizzazione del progetto preliminare allegato all'Accordo – il quale ha recepito le prescrizioni dei vari enti coinvolti ha già comportato il raggiungimento del controvalore di 3.545.583,53 euro previsto quale beneficio pubblico indicato e confermato, tanto in sede di accordo originario del 2012 che di successiva sua modifica ed integrazione del 2019 e ciò pur in mancanza di alcuni elementi ancora da realizzare (ossia, in particolare, quanto alle opere di esclusivo interesse pubblico, il prolungamento su pali dei pennelli P7, P8, P9 e P10 ed il completamento delle finiture del parcheggio comunale);
- che quanto descritto rappresenta un evento che modifica in via sostanziale l'equilibrio contrattuale presupposto all'attuazione dell'Accordo, rendendo nuovamente necessaria una rivalutazione delle modalità di esecuzione delle opere previste, tale che possa garantire l'efficace conclusione dei medesimi nel mantenimento della sostenibilità economica dell'intera iniziativa ed al contempo il raggiungimento degli obiettivi di interesse pubblico sottesi alla difesa del demanio marittimo ed al ripascimento della spiaggia;
- che, per tali ragioni, il soggetto attuatore ha sottoposto alla valutazione del Comitato di Vigilanza alcune modifiche all'Accordo che prevedono

il trasferimento di risorse private investite, con assunzione di ulteriori e nuovi oneri, rispetto all'ammontare delle somme in beneficio pubblico condivise in sede di Accordo originario, finalizzati a realizzare un intervento di ripascimento dell'arenile, ed in particolare di modificare e sostituire le opere di interesse pubblico previste dall'Accordo di modifica ed integrazione del 2019 a carico del soggetto attuatore con le seguenti opere:

- completa realizzazione dei pennelli P2 e P3 così come da elaborati grafici approvati con la determina n. 1002 del 27 giugno 2022 in recepimento del verbale della Conferenza dei Servizi del 03.06.2022, astenendosi dalla realizzazione del prolungamento in palificazione – avente mera funzione estetica e non idraulica, così sì come confermato dalla relazione idraulica allegata al presente – dei pennelli P7-P8-P9-P10;
 - completa realizzazione della pista ciclo pedonale così come già approvata con Determina del Dirigente del Comune di Jesolo n. 1293 del 16.08.2023 e perizia di variante comunicata al Comune di Jesolo in data 15 aprile 2024 prot. n. 29761;
 - 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 in data 15 aprile 2024 prot. n. 29761;
 - progettazione e realizzazione di un intervento di ripascimento del tratto di arenile prospiciente l'ambito dell'Accordo per una quantità di 58.000,00 mc di sabbia;
- che, nella seduta del 13 gennaio 2025, il Comitato di Vigilanza, ritenute congrue e corrispondenti al pubblico interesse le modifiche attuative proposte ha ritenuto che le medesime 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;

CONSIDERATO

- che ai sensi dell'art. 3, co. 3.4. dell'Accordo di Programma originariamente 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 la proposta di modifica non disattende ma anzi continua il perseguimento delle ragioni di pubblico interesse già assunte a fondamento della stipula dell'Accordo originario nel 2012 così come successivamente rivalutate in sede di stipula nel 2019 dell'Accordo di modifica ed integrazione del medesimo, le quali ultime si danno in questa sede per espressamente richiamate, confermate e condivise e dunque 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;
- che, sotto il profilo del beneficio pubblico, la modifica conferma il valore dell'investimento con risorse finanziarie esclusivamente private sotteso alla stipula dell'Accordo originario e pari a euro 3.400.511,70 e, nonostante il raggiungimento del controvalore di quello con la realizzazione delle opere di interesse pubblico sin qui eseguite ed in corso di conclusione, aggiunge ulteriori risorse private necessarie all'intervento di ripascimento dell'arenile;
- che, sotto il profilo urbanistico, la modifica non comporta alcuna variante agli strumenti urbanistici vigenti diversa da quelle già approvate in

precedenza in sede di Accordo originario del 2012 e successivo Atto Integrativo del 2019;

RILEVATO

- che la proposta di modifica dell'originario accordo è stata presentata in data 20 marzo 2025 con prot. n. 144722, successivamente modificata in data 27 ottobre 2025 prot. n. 592326 e 3 novembre 2025 prot. n. 603551, presso la Regione Veneto, dandone contestuale informazione al Comune di Jesolo e alla Città Metropolitana di Venezia;
- che il Fondo Tolomeo, gestito da Namira SGR s.p.a. che ha acquistato da Cogetrev le aree di proprietà ricomprese nell'ambito dell'Accordo di Programma, interviene al presente atto assumendone ogni obbligo in via solidale con la cedente;
- che il Comune di Jesolo si è espresso favorevolmente sulla proposta con deliberazione della Giunta comunale n. 85 del 18 aprile 2025;
- che la Città Metropolitana di Venezia si è espressa favorevolmente sulla proposta con decreto del Sindaco metropolitano n. 78 del 21 ottobre 2025;
- che la Giunta regionale del Veneto, con D.G.R. n. 1020 del 2 settembre 2025 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 in data 23 ottobre e 3 novembre 2025 si è svolta la conferenza di servizi per l'esame della proposta di modifica ed integrazione

dell'Accordo, nel corso della quale, riscontrata la completezza della documentazione, la rispondenza della proposta alle esigenze ed alle attese delle parti, è stato condiviso e sottoscritto lo schema di accordo;

- Lo schema di Accordo di programma sottoscritto, unitamente ai documenti allegati, che sono stati pubblicati all'Albo pretorio del Comune di Jesolo, a seguito della quale sono pervenute n. ____ osservazioni”
- che nella conferenza di servizi del _____, tenuto conto delle osservazioni e dei pareri dei partecipanti, è stato approvato – a modifica, revisione ed integrazione dell'Accordo di programma sottoscritto in data 20 novembre 2012 come successivamente integrato e modificato in data 13 agosto 2019 – il presente Accordo di Programma, che è stato contestualmente sottoscritto da tutte le parti interessate, unitamente agli allegati;
- che l'efficacia del presente 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 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 reso esecutivo con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 16 del 11/03/2013 nonché il successivo Atto di modifica ed integrazione dell'Accordo di programma sottoscritto tra le parti ai sensi dell'art.

32, L.R. 35/2001 in data 13/08/2019 e reso esecutivo con Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 143 del 05/11/2019, e ciò mediante alcune modifiche alle opere di interesse pubblico previste dall'accordo originario ferma in via prioritaria la finalità di riqualificazione e potenziamento delle opere di difesa marina esistenti nelle aree di intervento ed in quelle limitrofe, salva espressamente la conferma, per quanto compatibili, delle residue disposizioni originariamente approvate con l'accordo originario ed il successivo atto integrativo.

1.2. Più precisamente, le parti dichiarano che le modifiche all'accordo di Programma originario ed al successivo Atto integrativo previste con il presente Atto integrativo comportano:

- (a) in sostituzione delle opere previste dall'art. 1, co. 1.2., lett. a) dell'Atto integrativo del 2019 la realizzazione e completamento a carico della parte privata dei pennelli P2 e P3 così come approvati dalla determina n. 1002 del 27 giugno 2022 in recepimento del verbale di Conferenza dei Servizi del 03/06/2022, astenendosi dalla realizzazione del prolungamento in palificazione dei pennelli P7-P8-P9-P10 e salvo quanto previsto al successivo art. 2, co. 2.4 per la realizzazione, sulla parte di testa del pennello P2, di una terrazza di 300 mq con impalcato calpestabile e piccola struttura ricettivo-turistica;
- (b) in sostituzione delle opere previste dall'art. 1, co. 1.2., lett. b) dell'Atto integrativo del 2019 la realizzazione e completamento a carico della parte privata della pista ciclo pedonale così come approvata con Determina del Dirigente del Comune di Jesolo nr. 1293 del 16/08/2023 e perizia di variante comunicata al Comune di Jesolo in data 15 aprile 2024 prot. n. 29761, e la realizzazione e cessione di un parcheggio di circa 3.800 mq. su area privata da cedere al Comune 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 in data 15 aprile 2024 prot. n. 29761;

- (c) ad integrazione delle opere previste dall'Atto integrativo del 2019, la progettazione e realizzazione di un intervento di ripascimento del tratto di arenile prospiciente all'ambito dell'Accordo per una quantità di 58.000,00 mc di sabbia per un costo indicativo di euro 957.000,00;

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 nonché il successivo Atto di modifica ed integrazione dell'Accordo di programma sottoscritto tra le parti in data 13.08.2019. Per l'effetto, l'accordo originario così come successivamente integrato e modificato continua ad avere validità ed efficacia con riferimento ad ogni altra disposizione non modificata o sostituita dal presente atto o con esso incompatibile che, per quanto occorrer possa, viene in questa sede confermata, 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 che le parti dichiarano esser identificati e depositati agli atti presso il Comune di Jesolo e, pur non essendo materialmente allegati al presente atto, vengono richiamati a farne parte integrante e qui si intendono integralmente riportati e trascritti, in quanto sostitutivi ed integrativi dell'accordo originario e di quello integrativo, ed in particolare: da considerarsi anch'essi:

- A. progetto autorizzato con determina n. 1002 del 27 giugno 2022 in recepimento del verbale della Conferenza dei Servizi del 03.06.2022 per la realizzazione e completamento dei pennelli P2 e P3 – da considerarsi sostitutivo dei corrispondenti allegato A.01, A02, A03, A1, A2a, A2b, B.01, B.02, B.03A, B.03B, B.04 all’Atto integrativo del 2019;
- C. elenco prezzi quale allegato al progetto approvato in Conferenza dei Servizi del 03.06.2022 per la realizzazione e completamento dei pennelli P2 e P3 come aggiornati a seguito della validazione dei nuovi prezzi da parte del RUP in esecuzione alla proposta del DLL del 08.03.2024 – da considerarsi sostitutivo del corrispondente allegato C01 all’Atto integrativo del 2019.
- D1. progetto definitivo del parcheggio approvato con Determinazione del Dirigente del Comune di Jesolo prot. n. 1009 del 26/06/2023 ed aggiornato con perizia di variante comunicata al Comune di Jesolo in data 15 aprile 2024 prot. n. 29761 – da considerarsi sostitutivo del corrispondente allegato D1 all’Atto integrativo del 2019;
- D2. progetto definitivo della pista ciclo pedonale approvato con Determinazione del Dirigente del Comune di Jesolo prot. n. 1293 del 16/08/2023 ed aggiornato con perizia di variante comunicata al Comune di Jesolo in data 15 aprile 2024 prot. n. 29761– da considerarsi sostitutivo del corrispondente allegato D2a e D2b all’Atto integrativo del 2019.
- Costituiscono altresì parte integrante del presente Atto i seguenti documenti presentati contestualmente alla proposta di modifica e materialmente allegati ad esso, da considerarsi anch’essi sostitutivi ed integrativi dell’accordo originario e di quello integrativo, ed in particolare:
- E. relazione di stima dei costi delle opere realizzate e da realizzare – da considerarsi sostitutivo dei corrispondenti allegati E e C02 all’Atto integrativo del 2019 (prot. 592326 del 27/10/2025);

- F. cronoprogramma delle opere pubbliche realizzate e da realizzare – da considerarsi sostitutivo del corrispondente allegato F all’Atto integrativo del 2019 (prot. 603551 del 03/11/2025);
- H. Relazione sintetica intervento di ripascimento (prot. 592326 del 27/10/2025).

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 del 2012 e di quello integrativo del 2019, gli elaborati che vengono in questa sede sostituiti, fermi restando per converso nella loro validità ed efficacia i residui elaborati allegati all’Accordo originario del 2012 come successivamente integrati e/o modificati dall’Atto Integrativo del 2019 e non sostituiti in forza del precedente comma.

Di seguito si elencano gli elaborati e/o allegati come successivamente integrati e/o modificati dall’Atto Integrativo del 2019 che cessano di avere validità ed efficacia a fronte della loro sostituzione e/o integrazione con gli allegati corrispondenti di cui al precedente comma 1.4:

- A01, A02, A03, A1, A2a, A2b, B01, B02, B03A, B03B, B04 –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
- C01, C02 – Elenco prezzi e calcolo sommari di spesa
- D1 – Progetto preliminare di parcheggio pubblico a raso che prevede alcune soluzioni realizzative diverse dal corrispondente allegato D1 all’Accordo originario;
- D2a, D2b – 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.

Articolo 2 - OBBLIGHI DELLA PARTE PRIVATA

2.1. A modifica, integrazione e sostituzione dell'art. 2 dell'atto integrativo del 2019, già modificativo dell'art. 2 dell'Accordo originario del 2012, a fronte dell'intervenuta pressoché completa esecuzione di gran parte delle opere di cui all'art. 1, co. 1.2. così come descritte negli allegati di cui all'art. 1, co. 1.4. del presente atto, con il presente atto integrativo la società Cogetrev, e con essa in via solidale Fondo Tolomeo gestito da Namira SGR SpA, assumono i seguenti impegni,

- A) con riferimento alla realizzazione del parcheggio meglio descritto nell'allegato *sub* D1:
- A1. depositare il collaudo delle opere entro 60 (sessanta) giorni successivi dall'approvazione della perizia di variante comunicata al Comune di Jesolo in data 15 aprile 2024 prot. n. 29761;
 - A2. trasferire al Comune la proprietà dell'area con le opere realizzate entro 60 (sessanta) giorni successivi al collaudo;
- B) con riferimento alla realizzazione e completamento dei pennelli P2 e P3, opere meglio descritte nell'allegato *sub* A:
- B1. depositare presso il Comune la perizia di variante che recepisce le opere ad oggi realizzate oltre allo stralcio delle opere che non saranno realizzate entro i 90 (novanta) giorni successivi alla intervenuta efficacia del presente atto;
 - B2. depositare il collaudo delle opere entro i 90 (novanta) giorni successivi all'approvazione della perizia di variante delle opere di cui al punto precedente;

- C) con riferimento della pista ciclo pedonale di viale Oriente nel tratto dal condominio Merville a piazza Europa, così meglio descritta nell'allegato *sub* D2:
- C1. depositate il collaudo delle opere entro i 60 (sessanta) giorni successivi dall'approvazione della perizia di variante comunicata al Comune di Jesolo in data 15 aprile 2024 prot. n. 29761;
- 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;
- E) progettare e realizzare l'intervento di ripascimento di cui al successivo art. 3.

2.2. L'approvazione del collaudo delle opere indicate al precedente comma *sub* A) B) e C) rimangono in ogni caso condizione necessaria all'efficacia della segnalazione 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 approvazione delle perizia di variante da parte della p.a. e/o consegna delle aree necessarie da parte delle amministrazioni coinvolte nei lavori.

2.3. Tutte le opere previste al precedente comma 2.1. sono state realizzate e saranno completate a cura e spese di Fondo Tolomeo e 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 sono o saranno rilasciati al fine di autorizzare la loro esecuzione. Le parti precisano ad ogni effetto che il Fondo Tolomeo, gestito da Namira SGR s.p.a. in qualità di acquirente e proprietario delle aree ricomprese nell'ambito dell'Accordo di Programma, interviene al presente atto assumendone ogni obbligo in via solidale con la cedente.

2.4. Con riferimento alla realizzazione della struttura ricettiva e della terrazza posta in testa al pennello P2, il soggetto attuatore si riserva la possibilità di realizzare la medesima entro il termine di validità ed efficacia del presente accordo, consentendone – ove realizzata – l’uso pubblico della terrazza con impalcato calpestabile 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, e con essa in via solidale Fondo Tolomeo gestito da Namira SGR SpA, per un tempo pari alla durata della concessione avente ad oggetto il pennello nr. P2 e relativa sovrastante struttura ricettiva turistica o, in caso di mancata realizzazione, cesserà al termine dell’efficacia del presente accordo. Rimane comunque ferma ed autonoma la possibilità per il soggetto attuatore di ottenere, sin dalla sottoscrizione del presente atto, la prevista concessione sul cordone dunoso per la durata ventennale già consentita in base ai pertinenti investimenti di cui all’allegato G – Piano finanziario dell’Atto Integrativo del 2019.

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 del 2012 e di quello integrativo del 2019, il quale cessa di avere validità ed efficacia dalla raggiunta efficacia del presente Atto integrativo.

2.6. Le parti si danno reciproco atto che resta fermo ogni diritto maturato dal Comune di Jesolo nei confronti del soggetto attuatore in relazione all’eventuale applicazione delle penali da ritardo maturate e maturande come disciplinate dall’Atto Unilaterale d’Obbligo del 24/11/2020 i cui contenuti vengono integralmente confermati con il presente Accordo, salvo adeguamenti delle

decorrenze ivi previste ai nuovi termini assegnati per il ripascimento ai sensi del successivo art. 3 e per la eventuale realizzazione ai sensi del precedente comma 2.4 della terrazza in testa al pennello..

Articolo 3 – RIPASCIMENTO

3.1. Ad integrazione e precisazione degli impegni sostitutivi di quelli assunti in sede di Accordo originario del 2012 e di Atto integrativo del 2019 come meglio descritti ai precedenti artt. 1 e 2, con il presente atto integrativo la società Cogetrev, e con essa in via solidale Fondo Tolomeo gestito da Namira SGR SpA, assumono l'impegno alla progettazione e realizzazione a proprio esclusivo onere e carico di un intervento di ripascimento per una quantità di 58.000 mc di sabbia così come meglio descritto nella relazione allegata sub H.

3.2. Ai fini di cui al precedente comma, il soggetto attuatore si impegna più specificatamente a:

- presentare al Genio Civile richiesta di indicazione di aree di dragaggio disponibili entro 10 giorni dall'esecutività del presente atto;
- presentare ai soggetti competenti, ai fini della relativa autorizzazione, il progetto di ripascimento con la documentazione completa, entro 60 (sessanta) giorni dalla avvenuta comunicazione da parte del Genio Civile della messa a disposizione della sabbia;
- avviare i lavori entro 6 (sei) mesi dal rilascio del titolo autorizzativo e concluderli entro 4 (quattro) mesi dall'avvio, salvo cause di forza maggiore o proroghe per giustificati motivi quali ad esempio la mancata messa a disposizione delle relative aree da parte dell'Amministrazione competente o dei suoi concessionari.

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 e del successivo Atto integrativo

sottoscritto tra le parti in data 13/08/2019, una volta approvato e sottoscritto in sede di Conferenza di Servizi decisoria sarà 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 con il presente Atto integrativo, si rinvia, per quanto comunque compatibile con il presente Atto integrativo, all'Accordo di Programma sottoscritto tra le parti in data 20.11.2012 nonché al successivo Atto integrativo sottoscritto tra le parti in data 13.08.2019 nonché, infine, all'Atto Unilaterale d'Obbligo del 24.11.2020.

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 con il presente, in linea con i loro criteri informativi.

ARTICOLO 5 – GARANZIE

5.1. Solo laddove le opere elencate agli artt. 1, 2 e 3 di cui al presente Atto integrativo – fatta eccezione per l'opera di cui al precedente l'art. 2, co. 2.4. – non risultino già realizzate, collaudate e, ove previsto, cedute, e comunque solo per quelle opere che a quella data non risultino già realizzate, collaudate e, ove previsto, cedute, il proponente dovrà costituire, prima del rilascio (e quale condizione per il rilascio) 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, idonea polizza fideiussoria prestata da primario istituto bancario/assicurativo, di importo pari al valore delle opere contenute nel quadro economico di cui al precedente art. 1.4 lettera E che non risultino già realizzate, collaudate e, ove previsto, cedute.

5.2. 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.

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

ARTICOLO 6 - ADEGUAMENTI

6.1. Essendo il Comune di Jesolo dotato di P.A.T., le Parti convengono che il Comune di Jesolo potrà approvare in piena autonomia, secondo le ordinarie procedure di legge e sulla base e nei limiti della propria competenza urbanistica, ogni modifica relativa alle disposizioni di variante urbanistica determinate dall'Accordo originario che non determini modifica in aumento della capacità edificatoria concesse in sede di Accordo al soggetto attuatore e/o la loro destinazione, senza che ciò costituisca modifica dell'Accordo di Programma originario. .

ARTICOLO 7 – VALIDITÀ E DECADENZA

7.1. Il presente atto integrativo non modifica il termine di validità ed efficacia come approvato in sede di Atto integrativo del 2019 e dunque per la durata di 10 (dieci) anni decorrenti dalla data di esecutività del Decreto del Presidente della Giunta Regionale n. 143 del 5.11.2019.

7.2. La variante urbanistica resa esecutiva con DPGR n. 16 del 11.02.2013 decade nel caso il soggetto attuatore non ottemperi agli obblighi di cui all'articolo 2 e 3 del presente atto entro i termini ivi indicati, previo invio da parte del Comune al soggetto attuatore 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

8.1. 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

9.1. 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.

9.2. 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 3 novembre 2025

Il Direttore della Direzione Pianificazione Territoriale – Regione del Veneto

Arch. Salvina Sist

Il Responsabile dell'Area uso e assetto del territorio della Città Metropolitana
di Venezia

Arch. Stefano Barbiero

Il Sindaco del Comune di Jesolo

Dott. Christofer De Zotti

Il legale rappresentante della Soc. CO.GE.TREV

Fondo Tolomeo gestito da Namira SGR SpA

Avv. Gian Luigi Rocco