

# ICA

isola di carbonera – comune di venezia

PIANO DI RECUPERO

variante al PRG della laguna di venezia e delle isole minori – scheda 8

venezia 8 luglio 2013

3 aprile 2014

8 luglio 2014

## **SCHEMA DI CONVENZIONE**

### ***MODIFICAZIONI INTEGRAZIONI CORREZIONI***

***a seguito della Conferenza di Servizi del 20 febbraio 2014***

committente: carbonera srl

progettista: prof. arch. marino folin

collaboratore: arch. paola lurgo

**SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE  
DEL PIANO DI RECUPERO (P.diR.) DI INIZIATIVA PRIVATA  
DELL'ISOLA DI CARBONERA**

L'anno..... il giorno ..... del mese di..... sono presenti:

il sig. .... nato a ..... il ..... e residente a ..... il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Dirigente/ Responsabile del procedimento per il Comune di Venezia (C.F. ....), di seguito indicato come "Comune", ed in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. .... del ..... avente per oggetto"....." (che si allega sub A al presente atto omettendone gli allegati), con la quale è stato approvato il Piano di Recupero (P.diR.) e

il sig. .... nato a ..... il ..... residente a ..... in via ..... al n. ...., CF... il quale dichiara di intervenire al presente atto a titolo personale/nella qualità di ..... di seguito indicato come "Parte Attuatrice".

Io Notaio ..... sono certo dell'identità personale dei suddetti componenti e della rispettiva qualità in cui intervengono al presente atto i componenti medesimi, i quali

**Premettono quanto segue**

- a) la Parte Attuatrice è proprietaria dei seguenti beni immobili così come risulta dai seguenti atti ..... ; terreni contraddistinti al N.C.T. del Comune di Venezia, Sezione di Burano, Foglio 21, particelle 8, 5, 6, 7; i suddetti terreni hanno superficie reale di mq 4.570. La Parte Attuatrice, inoltre, è concessionaria delle particelle 39, 40, 41, 42 e 43 con superficie fondiaria complessiva di mq 1.440 di proprietà del Demanio dello Stato (atto di concessione n. ....), come risulta dalla tavola sub B/1 allegata al presente atto; gli elaborati del Piano di Recupero (PdR) sono stati redatti tenendo conto della suddetta superficie reale; i terreni di cui al precedente punto a) sono classificati dal vigente strumento urbanistico generale, approvato con D.G.R.V. 12.11.2010, n. 2555, come Zona Territoriale Omogenea "A";
- b) l'utilizzazione edificatoria e, più in generale, la disciplina urbanistica dei terreni di cui sopra, sono quelle previste dall'art. 8 e correlati delle Norme Tecniche di Attuazione del sopra citato strumento urbanistico generale vigente; il conseguente P.diR. è stato approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. .... del .....
- c) i seguenti elaborati, già facenti parte del P.diR., sono allegati alla presente Convenzione e ne costituiscono parte integrante, mentre gli altri elaborati del P.diR., allegati alla delibera di Giunta Comunale n. .... del ....., che i componenti dichiarano di ben conoscere, sono depositati agli atti presso la Direzione Sviluppo del Territorio – Settore dell'Urbanistica Centro Storico e Isole del Comune di Venezia:

**B/1** (Tavv. ICA 05 e 06): Estratto catastale e Rilievo Topografico dell'isola, ove sono rappresentati, rispettivamente: l'estratto delle mappe catastali (scala 1: 1000) con individuati tutti i terreni di cui al precedente punto a); lo stato di fatto dei terreni (scala 1: 200) quale risultato dalle operazioni di rilievo effettuate a cura e sotto la responsabilità della Parte Attuatrice;

**B/2** (Tav. ICA 12) Zonizzazione – Categorie di intervento (scala 1: 500);

**B/3** (Tav. ICA 13): Assetto fisico - morfologico (scala 1: 500), contenente il calcolo della superficie lorda di pavimento di progetto, l'indicazione dell'involuppo massimo della nuova edificazione, la sistemazione delle aree libere e le destinazioni d'uso;

**B/4** (Tavv. ICA 21 e 22): Sotto e sovra-servizi a rete – Impianti tecnologici (schema), con l'indicazione delle opere, sotto e sovraservizi a rete da realizzare a cura e spese della Parte Attuatrice;

Tutto ciò premesso, i predetti componenti, nelle loro rispettive qualità

### **Convengono quanto segue:**

#### **Art. 1 - Efficacia delle premesse**

1. Le premesse e tutti i documenti del P.diR. fanno parte integrante della presente convenzione, ancorché non materialmente e fisicamente uniti alla medesima, ma depositati agli atti dell'Amministrazione Comunale.

#### **Art. 2 - Oggetto della convenzione**

1. La Parte Attuatrice, che presta al Comune la più ampia e illimitata garanzia di proprietà e disponibilità delle aree in premessa individuate e catastalmente identificate, si impegna, in via solidale ed indivisibile, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a dare esecuzione al P.diR. di cui in premessa, adempiendo a tutte le obbligazioni della presente convenzione, nei modi e nei termini in essa previsti.

2. La Parte medesima si impegna, in particolare, a realizzare tutte le opere previste dal P.diR., dopo aver ottenuto il relativo permesso di costruire o dopo aver presentato la denuncia d'inizio attività, nel rispetto delle prescrizioni e previsioni dello stesso P.diR., della vigente Strumentazione Urbanistica Generale, delle disposizioni di regolamento e di legge vigenti in materia.

3. La stessa Parte si impegna altresì, ove la proprietà delle aree o dei beni dovesse essere ceduta a terzi, a costituire un condominio tra i proprietari, disciplinando le obbligazioni assunte nei confronti dell'Amministrazione ed oggetto della presente Convenzione in un Regolamento del condominio.

#### **Art. 3 - Monetizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

1. Poiché all'interno del P.diR. non sono reperibili aree per servizi da cedere o asservire all'uso pubblico idonee per dimensione e caratteristiche, la Parte Attuatrice si impegna a versare, prima del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della denuncia di inizio attività per le opere di urbanizzazione, l'importo di €. 226.789,48 (dicorsi euro duecentoventiseimilasettecentottantanove/48) a titolo di monetizzazione integrale di una superficie a standard pari a mq 1.176, di cui:

- mq 588 come area pavimentata, assimilata a parcheggio;
- mq 588 come area verde;

corrispondente a 24 mq/abitante teorico, come da "Tabella di verifica del dimensionamento" contenuta nella "Relazione" della "Variante al P.R.G. per la Laguna e per le Isole minori".

L'importo della monetizzazione potrà essere rateizzato con le modalità già stabilite dal Comune di Venezia per gli oneri di urbanizzazione.

L'importo della monetizzazione è costituito dalla somma del valore delle aree e del costo per il loro attrezzamento.

2. Il valore delle aree è calcolato in base al Regolamento ICI Aree Fabbricabili, applicando al valore delle aree della fascia B "Murano – fascia unica", relativa alla zona in cui ricade il P. di R., il

coefficiente 0,9, per le aree sprovviste di opere di urbanizzazione primaria, e il coefficiente 0,7, per le aree la cui edificabilità è subordinata a convenzione obbligatoria o strumento urbanistico attuativo di iniziativa privata.

Il costo per l'attrezzamento delle aree, determinato in base ai costi unitari stabiliti con note della Direzione Progettazione ed Esecuzione Lavori PG/2012/143038 del 02.04.2012, per le aree a parcheggio e della Direzione Ambiente e Politiche Giovanili – Settore Tutela del Verde Pubblico e del Suolo PG/2012/340379 del 13.08.2012, per le aree a verde attrezzato, è il seguente:

- aree a parcheggio: 167,97 €/mq
- aree a verde: 54,86 €/mq

Di conseguenza l'importo totale della monetizzazione è pari a €. 226.789,48 di cui :

- valore area €. 95.765,44
- costo attrezzamento area €. 131.024,04

#### **Art. 4 - Scomputo del contributo di urbanizzazione**

1. Considerate le ridotte dimensioni dell'isola, il Piano non prevede la realizzazione di opere di urbanizzazione a scomputo. Tuttavia, la monetizzazione della quota attrezzamento delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3, pari a € 131.024,04 avviene a scomputo del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, fino alla concorrenza dell'importo dovuto, in applicazione delle vigenti tabelle, per i singoli atti abilitativi ad edificare (permesso di costruire o denuncia di inizio attività), restando comunque questi assoggettati al contributo di costruzione previsto dalla normativa vigente.

2. Qualora tale valore sia pari o superiore all'importo dei contributi dovuti per l'urbanizzazione in applicazione delle vigenti tabelle, la Parte Attuatrice nulla deve a fronte del rilascio dei singoli permessi di costruire o della presentazione delle denunce di inizio attività relative ai fabbricati previsti dal P.diR.. Nel caso in cui tale valore sia inferiore, la Parte Attuatrice è tenuta a versare la differenza fino a raggiungere l'importo del contributo dovuto.

3. Ai fini dello scomputo del contributo dovuto è ammessa la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione, secondo quanto previsto dall'art. 31, comma 11 della L.R. n. 11/2004.

4. La Parte Attuatrice si impegna comunque ad assumere tutti gli oneri finanziari relativi all'allacciamento dell'isola ai pubblici servizi.

#### **Art. 5 - Eliminazione delle barriere architettoniche**

1. Gli interventi oggetto della presente convenzione non devono limitare la fruizione dell'ambiente da parte delle persone disabili, con riferimento ai diversi tipi di disabilità.

2. Gli elaborati dei progetti devono chiaramente evidenziare le soluzioni progettuali e gli accorgimenti tecnici previsti per garantire il soddisfacimento delle prescrizioni in materia di accessibilità degli edifici e degli spazi esterni e devono essere accompagnati da una relazione specifica contenente la descrizione delle soluzioni progettuali, come previsto dalla menzionata normativa di riferimento. Ai progetti, inoltre, deve essere allegata la dichiarazione del progettista che attesti la conformità degli elaborati alla normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche.

#### **Art. 6 – Eco-sostenibilità degli interventi edilizi**

1. La Parte Attuatrice valuterà prioritariamente l'opportunità di realizzare interventi edilizi di tipo ecosostenibile, avvalendosi di tecnologie innovative che favoriscano il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti rinnovabili e garantiscano un'elevata qualità e salubrità degli ambienti di residenza e di lavoro, contribuendo al benessere psico – fisico della cittadinanza.

2. In tal caso la Parte Attuatrice potrà adottare i criteri e gli strumenti di progettazione eco-sostenibile riconosciuti ufficialmente dalla Regione Veneto e dal Comune di Venezia, riportati:

- nelle "Linee guida in materia di edilizia sostenibile" approvate dalla Regione Veneto con delibera di G.R.V. n. 2398 del 31/07/2007 e ss.mm. e i.;
- nella delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 02/05/2006 "Variazione della quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione e della quota di contributo relativa al costo di costruzione dovuto per il rilascio del permesso di costruire, al fine di incentivare interventi di edilizia ecosostenibile";
- nel Biocapitolato del Comune di Venezia contenuto nel Prezziario delle Opere Pubbliche, aggiornato annualmente con deliberazione di Giunta Comunale;
- in ogni altra disposizione vigente al momento della stipula della presente convenzione.

#### **Art. 7 - Garanzie**

1. La Parte Attuatrice ha costituito, a garanzia della rateizzazione dell'importo da corrispondere a titolo di monetizzazione degli standard, polizza fidejussoria n. .... del ....., con l'Istituto ....., fino all'ammontare di €. 226.789,48 (diconsi euro duecentoventiseimilasettecentottantanove/48).

2. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, la Parte Attuatrice autorizza il Comune a disporre della polizza fidejussoria nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i prelievi che il Comune dovrà fare.

3. La fidejussione viene svincolata dopo l'integrale corresponsione della monetizzazione dovuta.

#### **Art. 8 – Visibilità dell'isola**

1. Su richiesta dell'Amministrazione, la Parte Attuatrice, i suoi aventi causa o il condominio, dovranno garantire la visibilità dell'isola al pubblico, in occasione di manifestazioni culturali o ricreative, per un numero massimo di 3 (tre) volte all'anno.

#### **Art. 9 - Trasferimento a terzi degli oneri e obblighi della convenzione**

1. Le obbligazioni tutte di cui alla presente convenzione sono assunte dalla Parte Attuatrice per sé e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, i quali, anche se a titolo particolare, saranno solidalmente tenuti, insieme alla parte dante causa, all'adempimento delle obbligazioni di cui trattasi.

#### **Art. 10 - Durata della convenzione**

1. La presente convenzione ha validità di 10 (dieci) anni dalla data della stipula.

2. Trascorso detto termine, gli edifici eventualmente non ancora (in tutto o in parte) costruiti, potranno essere realizzati, nei termini stabiliti dal Comune, a condizione che la costruzione rispetti gli allineamenti e prescrizioni per l'edificazione stabiliti dal P.diR. .

3. Fino alla suddetta scadenza sono ammesse soltanto le destinazioni d'uso e le modalità di intervento prescritte dal Piano di Recupero anche in caso di variazione del PRG.

#### **Art. 11 - Rinuncia all'ipoteca legale - regime fiscale**

1. La Parte Attuatrice autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore da ogni responsabilità al riguardo.

2. Tutte le spese di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione sono a

carico della Parte Attuatrice, che si riserva di chiedere - e sin da ora chiede - tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

**Art. 12 - Vigilanza**

1. Il Comune, nella persona del Dirigente firmatario della presente convenzione o suo delegato, si riserva la facoltà di vigilare sul rispetto degli impegni assunti dalla Parte Attuatrice con la presente convenzione.

**Art. 13 – Controversie**

1. Per tutte le contestazioni che dovessero sorgere in merito alla presente convenzione, si dichiara competente il Foro di Venezia.

Per il Comune

Per la Parte Attuatrice