

SCHEMA DI ACCORDO

*Progetto per il recupero e la riqualificazione dell'area
degradata e dei manufatti ex militari ivi esistenti*

Via Sandro Gallo in località Cà Bianca

ISOLA DEL LIDO DI VENEZIA

(ex art. 6 della L.R. n. 11/2004)

TRA

COMUNE DI VENEZIA

E

ALP S.P.A.

Il sig. Francesco Canella, in qualità di legale rappresentante di **ALP S.P.A.**,
Codice Fiscale e Partita IVA "omissis", con sede in via "omissis", a
Padova, di qui in avanti indicato anche come "Privato" o "Parte privata",
da una parte

E

_____ nato a _____ il _____ e domiciliato in carica presso il Municipio,
Via _____, n. _____, _____, che interviene ed agisce e
stipula nella sua qualità di [•] in rappresentanza e nell'esclusivo interesse della
CITTÀ DI VENEZIA con sede in Venezia, San Marco, 4136, Codice Fiscale e
Partita IVA 00339370272, di qui in avanti indicato anche come il "Comune",
dall'altra parte
congiuntamente, anche le "Parti"

PREMESSO CHE

- la Parte privata è attualmente proprietaria di un compendio immobiliare di 7.579 mq (7.670 mq catastali) sito nell'Isola del Lido di Venezia, nei pressi della Batteria Cà Bianca, catastalmente censito al Foglio 38, Mappali 1002, 1031 e 978 (di seguito, anche solo l'"Area"). L'Area, in precedenza, era di

proprietà della Congregazione dei Padri Armeni Mechitaristi di San Lazzaro in Venezia (di seguito, anche solo la “Congregazione”);

- l’Area versa da oltre dieci anni in stato di totale abbandono, all’interno della quale sono stati rinvenuti rifiuti speciali, oltre ai resti di tre bunker militari risalenti al secondo conflitto mondiale, abbandonati all’incuria, e quanto rimane di alcuni capannoni demoliti da lungo tempo. Sull’Area, inoltre, si trovavano un impianto di erogazione di carburante dismesso da oltre quindici anni, per il quale è stato avviato un intervento di bonifica ambientale, e anche alcuni manufatti fatiscenti utilizzati come ricovero attrezzi e deposito;
- la Congregazione, d’intesa con la Parte privata, si era quindi attivata per promuovere l’esecuzione di un articolato intervento di riqualificazione dell’Area che prevedeva: (i) l’integrale demolizione di tutti i manufatti fatiscenti esistenti; (ii) la rimozione integrale di tutti gli elementi in cemento armato presenti nel sottosuolo; (iii) la bonifica di eventuali ordigni bellici presenti; (iv) la realizzazione di un parco pubblico attrezzato di circa 1780 mq. da cedere gratuitamente al Comune di Venezia; (v) la realizzazione di una media struttura di vendita con superficie lorda di circa 2.100 mq, e superficie di vendita di 1.489,03 mq, unitamente ad un parcheggio pertinenziale avente una superficie complessiva di circa 2.000 mq con annesse colonnine per l’erogazione di energia elettrica; (vi) la pulizia dell’area dai rovi, dai rifiuti e dagli infestanti attualmente presenti ed inserimento di specie arboree autoctone;
- questa proposta di riqualificazione dell’Area non era tuttavia coerente con le previsioni dello strumento urbanistico comunale che classifica una parte sostanziale dell’Area come “zona a servizi”. Più precisamente, la Variante al P.R.G. per l’Isola del Lido (V.P.R.G.) – che ai sensi dell’art. 48, co. 5bis, L.R. n. 11/2004 ha assunto valore di Piano degli Interventi (PI) – classifica l’Area come segue: (i) i mappali 1002, 1031 e parte del 978 sono classificati come “Zona F per attrezzature ed impianti di interesse generale” (art. 60 N.t.a.); (ii) parte del Mappale 978 è classificato come “Zona “B1 – Novecentesca non di pregio” (art. 49 N.t.a.). Per quanto

riguarda le “destinazioni d’uso” ammesse, (i) il Mappale 978 è destinato: parte a “Residenza e pertinenza alla residenza” (art. 8 N.t.a.), parte a “Aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport” (art. 54 N.t.a.) e parte a “Viabilità esistente” (art. 66 N.t.a.); (ii) il Mappale 1002 è destinato a “Aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport” (art. 54 N.t.a.); (iii) il Mappale 1031 è destinato parte a “Aree attrezzate a parco, per il gioco e lo sport” (art. 54 N.t.a.), parte a “Viabilità esistente” (art. 66 N.t.a.) e parte ad “Area per parcheggio, stazione di rifornimento e servizi” (art. 56 N.T.A.). L’Area, infine, risulta censita anche dalla tavola “B6 aree a standard urbanistici” allegata al V.P.R.G., che prevede la destinazione a “Area per spazi attrezzati a parco, per il gioco e lo sport”, fatto salvo per una porzione del Mappale 978 destinato a “residenza”;

- per tale ragione, in data 30.03.2015, la Congregazione aveva richiesto al Comune il rilascio di un permesso di costruire ai sensi degli artt. 5, co. 9, L. n. 106/2011 (cd. “Decreto Sviluppo”) e 14 d.P.R. n. 380/2001 (cd. “Testo Unico Edilizia”), per poter eseguire l’intervento di riqualificazione programmato sull’Area in parziale deroga alle previsioni pianificatorie contenute nella Variante al P.R.G. dell’Isola del Lido;
- completata l’istruttoria procedimentale, il Consiglio Comunale di Venezia, con deliberazione n. 46 del 4.10.2016, aveva attestato la sussistenza dell’interesse pubblico all’esecuzione dell’intervento di riqualificazione programmato, conformemente alle previsioni di legge. In particolare, l’organo consiliare aveva riconosciuto la sussistenza dell’interesse pubblico, in quanto l’intervento proposto *“riqualifica[va] un ambito urbano caratterizzato da impianti commerciali dismessi (impianto di distribuzione di carburante non attivo ed in abbandono da anni), proponendone una rigenerazione della superficie combinata al recupero ambientale del sito (previo bonifica dei suoli corrispondenti)”* e *“riqualifica ambiti privati attualmente caratterizzati da disuso funzionale e presenza di manufatti impropri per caratteristiche costruttive, funzionali ed urbanistiche”*;

- con la medesima deliberazione veniva altresì approvato lo schema di convenzione da allegare al permesso di costruire in deroga, con il quale venivano meglio precisate le modalità di attuazione del progetto di riqualificazione dell'Area (di seguito, la "Convenzione"). In data 22 dicembre 2016 la Convenzione veniva sottoscritta dalla Parte privata, nel frattempo subentrata alla Congregazione, e dal Comune. In data 4 gennaio 2017 veniva altresì rilasciato il permesso di costruire in deroga prot. n. 2016/594767 per l'esecuzione del predetto intervento edilizio;
- la Parte privata provvedeva quindi a dare attuazione agli obblighi previsti dalla Convenzione, versando al Comune la somma di € 331.462,20 a titolo contributo straordinario dovuto ex art. 16, co.4, lett. d-ter, D.P.R. n. 380/2001 (art. 3, lett. e). A garanzia degli ulteriori obblighi assunti da Privato con la Convenzione, veniva prestata in favore dell'Amministrazione una garanzia fideiussoria per un importo pari ad € 147.000,00. La Parte privata provvedeva infine a versare il contributo di costruzione dovuto per il rilascio del permesso di costruire in deroga prot. n. 2016/594767, pari ad € 138.340,83 per gli oneri di urbanizzazione primaria, € 57.229,44 per gli oneri di urbanizzazione secondaria e € 98.905,29 per il costo di costruzione;
- avverso il predetto titolo edilizio e la presupposta deliberazione consiliare venivano promossi tre distinti ricorsi avanti al T.A.R. per il Veneto, con i quali veniva contestata la legittimità dell'intervento edilizio autorizzato dal Comune e, in particolare, la conformità a legge del modulo procedimentale scelto dal Comune, anche in ragione di sopravvenute modifiche legislative;
- il T.A.R. per il Veneto, riuniti i ricorsi, con ordinanza resa all'esito dell'udienza cautelare, sospendeva l'efficacia del permesso di costruire in deroga, rilevando, in particolare, che lo speciale procedimento disciplinato dall'art. 5, co. 9, L. 106/2011 ("Decreto Sviluppo") non avrebbe potuto trovare applicazione nel caso di specie, in quanto la successiva L.R. n. 32/2013 (cd. "Terzo Piano casa") lo avrebbe reso inapplicabile ad attività edilizie come quelle autorizzate, compromettendo così l'esecuzione dell'intervento all'epoca proposto dalla Congregazione;

- la Parte privata, considerati i tempi necessari per la definizione dei giudizi in corso, ha quindi valutato l'opportunità di attivare un procedimento di variante urbanistica alla Variante P.R.G. per l'Isola del Lido per poter realizzare l'intervento di riqualificazione programmato, con contestuale rinuncia al titolo edilizio impugnato;
- in data 09 ottobre 2018 la Parte privata ha depositato presso i competenti Uffici del Comune una proposta di accordo ex art. 6 L.R. n. 11/2004 che prevede, tra l'altro, l'approvazione da parte del Comune di una variante urbanistica puntuale alla Variante P.R.G. per l'Isola del Lido per consentire la riqualificazione dell'Area, che dovrà avere il contenuto della "Scheda Urbanistica" allegata **sub C** al fine di consentire la realizzazione della struttura commerciale descritta negli elaborati progettuali allegati **sub A**;
- l'approvazione della predetta proposta di variante urbanistica comporta l'obbligo per la Parte privata di riconoscere al Comune il contributo straordinario di cui all'art. 16, co. 4, lett. d-ter), d.P.R. n. 380/2001, calcolato con le modalità indicate nella deliberazione del Consiglio comunale di Venezia n. 34/2015;
- il contributo straordinario-beneficio economico da riconoscere al Comune è stato quantificato dalla Parte privata in complessivi € 367.035,00, come risulta dalla Valutazione della componente finanziaria allegata **sub B**;
- la legge, in particolare, prevede che il contributo straordinario possa essere corrisposto mediante: (i) versamento finanziario, vincolato a specifico centro di costo per la realizzazione di opere pubbliche e servizi; (ii) cessione di aree o immobili da destinare a servizi di pubblica utilità; (iii) realizzazione e cessione di opere ed attrezzature di pubblico interesse;
- la Parte privata si è resa disponibile a corrispondere al Comune un contributo straordinario attraverso versamenti finanziari, opere di interesse pubblico e rinunce alla ripetizione di quanto già versato in attuazione della Convenzione. La proposta, in particolare, prevede:

il riconoscimento di un contributo finanziario in favore dell'Amministrazione di complessivi € 331.462,20, che sarà trattenuto dalla somma di € 331.462,20 già versata a titolo di contributo straordinario per il permesso di costruire in deroga e che dovrebbe essere restituita dal Comune per effetto dell'intervenuto annullamento giurisdizionale del titolo edilizio già rilasciato al Privato;

la realizzazione di una "quinta" didattica, con la quale verrà raccontata, mediante l'installazione di pannelli illustrativi, la storia militare del Lido. La "quinta" sarà costruita, previa intesa con la locale Soprintendenza, con pannelli in GRC (*Glass Reinforced Concrete*) stampati con l'utilizzo di apposite matrici in gomma, per un valore stimato di circa € 50.000,00;

- la proposta, inoltre, prevede: (i) la cessione gratuita al Comune di una porzione dell'Area pari a 2.016 mq (standard ex art. 31 L.R. n. 11/2004), del valore stimato di € 53.720,00, sulla quale insistono i tre manufatti militari (cd. "bunker") e la realizzazione, a cura e spese del privato, di: (a) un parco pubblico attrezzato, con piantumazione di alberature di pregio e percorso pedonale con relativa pavimentazione rendendolo così accessibile ai diversamente abili, per un valore complessivo stimato di € 32.313,41; (b) l'attrezzamento di un percorso pedonale-didattico con illuminazione dei bunker per un valore complessivo stimato di euro 60.686,59; (c) la realizzazione di un parcheggio di 803,00 mq destinato ad uso pubblico (standard ex art. 31 L.R. n. 11/2004), del costo stimato di euro 72.000,00;
- la Parte privata, inoltre, si è dichiarata disponibile a realizzare, a propria cura e spese, ulteriori opere di urbanizzazione da realizzarsi su aree di proprietà comunale. Si tratta, in particolare, di: (a) sistema fognario per lo smaltimento delle "acque bianche" su tratto di Via Pigafetta; (b) marciapiede e piccole porzioni di verde e airole lungo Via Pigafetta; (c) n. 6 posti auto da realizzare nella laterale di Via S. Gallo, per un valore complessivo di euro 71.992,85. Il Privato, infine, si è impegnato ad installare, sull'area a parcheggio di pertinenza della struttura commerciale,

a propria cura e spese, alcune colonnine per la ricarica di cicli, motocicli e autoveicoli, per un valore complessivo di ulteriori € 40.000,00;

- gli impegni assunti dalla Parte privata raggiungono dunque un valore complessivo di oltre € 712.175,00, tra contributo straordinario, standard urbanistici di legge e opere aggiuntive;
- la Parte privata ha inoltre ribadito il proprio impegno a dare avvio e completare nei termini di legge le bonifiche belliche necessarie nonché a vigilare affinché le bonifiche ambientali della ex stazione di rifornimento, tuttora in corso, vengano tempestivamente completate dal soggetto competente;
- nel frattempo, il TAR per il Veneto ha accolto i sopradescritti ricorsi, annullando, tra l'altro, la deliberazione consiliare n. 46/2016 ed il relativo permesso di costruire in deroga prot. n. 2016/594767;

CONSIDERATO CHE

- il Comune di Venezia è dotato di Piano di Assetto di Territorio approvato in conferenza di servizi decisoria dal Comune di Venezia e dalla Provincia di Venezia del 30.09.2014, successivamente ratificato dalla Provincia di Venezia con delibera di Giunta n. 128 del 10.10.2014;
- per effetto dell'art. 48, co. 5, della L.R. n. 11/2004 la Variante al P.R.G. dell'Isola del Lido vigente al momento dell'approvazione del P.A.T. ha assunto valore di Piano degli Interventi (PI) per le parti con esso compatibili;
- la L.R. n. 11/2004 che all'articolo 6 consente ai Comuni di concludere accordi con soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico;
- i suddetti accordi sono finalizzati alla determinazione di alcune previsioni dal contenuto discrezionale degli atti di pianificazione territoriale ed urbanistica, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovraordinata, senza pregiudizio dei diritti dei terzi;

- tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono e sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione;
- detti accordi sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e sono condizionati alla conferma delle loro previsioni nel piano approvato;
- per quanto non disciplinato dalla legge regionale n. 11/2004 trovano applicazione le disposizioni di cui ai commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge statale n. 241/1990 e s.m.i.;

CONSIDERATO ALTRESÌ CHE

- la proposta del Privato risulta essere stata presentata da soggetto avente la disponibilità dell'area oggetto della proposta stessa;
- la proposta del Privato risulta compatibile con le disposizioni del P.A.T., il quale, avendo classificato l'Area come "*zona di urbanizzazione consolidata*", favorisce ed incentiva l'esecuzione di interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana attraverso l'integrazione, la complessità, la combinazione di funzioni, tra le quali va annoverata anche la destinazione commerciale;
- la proposta del Privato consentirà l'effettiva riqualificazione di un'area degradata che da diversi anni versa in stato di completo abbandono, assicurando così un miglioramento complessivo dello stato dei luoghi a vantaggio della collettività;
- la variante urbanistica proposta avrà inoltre l'effetto di dotare la località di Cà Bianca: (i) di un nuovo parco pubblico attrezzato a servizio della cittadinanza e dei turisti; (ii) di un nuovo percorso pedonale-didattico tra Via Sandro Gallo e Via Pigafetta che si caratterizzerà per la presenza di una innovativa "quinta" didattica in cui sarà raccontata la storia militare dell'Isola del Lido; nonché (iii) di una moderna struttura commerciale a servizio della residenzialità che garantirà una migliore allocazione di servizi all'interno dell'Isola del Lido;

- sotto il profilo ambientale, la proposta del Privato contempla l’assunzione di precisi obblighi in ordine al completamento delle bonifiche ambientali nonché in relazione all’avvio della bonifica dei manufatti militari esistenti, conformemente agli obiettivi perseguiti dal Comune di Venezia;
- la proposta nel suo complesso è stata valutata ammissibile e di interesse pubblico, in quanto consentirà la rinascita, la riqualificazione e la rigenerazione di un’area abbandonata da decenni, anche mediante l’inserimento di funzioni pubbliche, quali il nuovo parco pubblico attrezzato ed il percorso ciclabile dotato della innovativa “quinta” didattica;
- il valore del beneficio pubblico e del contributo corrisposto dal Privato è stato valutato conforme ai parametri fissati dalla legge e dalla deliberazione consiliare n. 34/2015, con parere espresso prot. n. [.....] dall’Ufficio Patrimonio del Comune di Venezia in data [.....];
- il Consiglio Comunale, con deliberazione n. [.....], ha adottato la Variante urbanistica unitamente allo schema del presente accordo, ritenendo la proposta del Privato di pubblico interesse e pertanto meritevole di accoglimento, anche in considerazione dei plurimi impegni assunti dalla Parte privata in favore della cittadinanza del Lido;
- la Variante urbanistica adottata si estende anche su alcune aree di proprietà comunale contermini all’Area ma esterne all’area di intervento privato, rispetto alle quali è stata mantenuta e ribadita la destinazione ad usi pubblici;
- la Variante urbanistica adottata è stata successivamente depositata presso i competenti Uffici e pubblicata all’Albo pretorio comunale, conformemente alle previsioni di legge;
- l’Autorità regionale in materia di valutazione ambientale strategica (VAS) ha espresso parere positivo n. [.....] in ordine alla proposta di Variante urbanistica adottata dal Comune;
- le osservazioni pervenute da terzi in data [.....] sono state esaminate e controdedotte con atto del

— il Consiglio Comunale, con deliberazione n. [...], ha definitivamente approvato la Variante urbanistica al PI comunale proposta dal Privato, unitamente allo schema del presente accordo;

Tutto ciò premesso e considerato tra le Parti sopra intervenute e rappresentate

SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

ART. 1 – Premesse. Allegati

1.1. Le premesse di cui sopra hanno natura di pattuizione e costituiscono ad ogni effetto parte sostanziale ed integrante del presente atto.

1.2. I documenti uniti come allegati a questo atto, debitamente sottoscritti dalla Parte privata, ne costituiscono anch'essi parte integrante e sostanziale

ART. 2 – Approvazione della proposta. Effetto di variante urbanistica.

2.1. Con delibera consiliare [...] il Comune ha approvato la proposta di Variante urbanistica alla vigente V.P.R.G. dell'Isola del Lido (Piano degli Interventi - PI), avendo ritenuto che la proposta del Privato rivesta carattere di interesse pubblico.

2.2. Eventuali modifiche non sostanziali delle previsioni contenute nella Variante urbanistica approvata, che si rendessero necessarie o opportune in sede di progettazione esecutiva per ragioni tecniche, strutturali, funzionali, estetiche, anche con riferimento alle reti di infrastrutture di servizio, ove non incidano sugli aspetti essenziali o dimensionali dell'intervento, si intendono compatibili e ammissibili e non costituiranno variante urbanistica né modifica di questo accordo.

ART. 3 – Obblighi

3.1. La Parte privata si impegna a dare piena attuazione al progetto di riqualificazione dell'Area descritto negli elaborati progettuali allegati **sub A** entro 3 anni dal rilascio dei necessari titoli edilizi, salvo eventuali proroghe

concesse dal Comune, sospensione giurisdizionale dei provvedimenti di approvazione della Variante o altro fatto non imputabile alla Parte privata.

3.2. La Parte privata, in particolare, si impegna a:

- a) riconoscere un contributo finanziario in favore dell'Amministrazione di € 331.462,20. Detta somma sarà trattenuta dal Comune dalla somma di € 331.462,20 già corrisposta al Comune dal Privato a titolo di contributo straordinario per il rilascio del permesso di costruire in deroga e che, per effetto dell'intervenuto annullamento giurisdizionale di quel titolo edilizio, il Comune sarebbe tenuto a restituire alla Parte privata;
- b) realizzare, a propria cura e spese, la "quinta" didattica di racconto della storia militare dell'Isola del Lido, come meglio descritta nell'allegato **sub A**, previa intesa con la locale Soprintendenza, per un importo stimato di € 50.000,00 (nel caso in cui l'importo a consuntivo risulti inferiore a € 35.572,80, la parte privata dovrà versare al Comune la somma necessaria al raggiungimento dell'importo del contributo straordinario di € 367.035,00);
- c) cedere gratuitamente al Comune una porzione di area di complessivi 2016 mq (standard ex art. 31 L.R. n. 11/2004), identificata con il colore verde nella planimetria allegata **sub D**, sulla quale insistono tre manufatti militari (cd. "bunker") identificati con il colore nero nella medesima planimetria ed il percorso pedonale-didattico di cui alla successiva lettera e),
- d) realizzare, a propria cura e spese, un parco pubblico attrezzato sulla porzione dell'Area da cedere di cui al punto c) che precede, con piantumazione di alberature di pregio e viabilità pedonale con relativa pavimentazione, rendendola altresì totalmente accessibile per i diversamente abili, conformemente agli indirizzi progettuali descritti nell'allegato **sub E**;
- e) realizzare, a propria cura e spese, un percorso pedonale-didattico dotato di idoneo sistema di illuminazione, nella porzione di Area da cedere di cui alla lettera c) che precede, indicato con il tratteggio di colore rosso nella planimetria allegata **sub D**;

- f) realizzare, a propria cura e spese, un parcheggio di 803,00 mq da asservire ad uso pubblico (standard ex art. 31 L.R. n. 11/2004) nella porzione dell'Area indicata con il colore blu nella planimetria **sub D**;
- g) realizzare, quali opere di urbanizzazione esterne e non scomputabili dal contributo di costruzione, (a) il sistema fognario per lo smaltimento delle "acque bianche su tratto di Via Pigafetta"; (b) un marciapiede e piccole porzioni di verde e airole lungo Via Pigafetta; (c) n. 6 posti auto da realizzare nella laterale di Via S. Gallo. Queste opere verranno realizzate su aree di proprietà comunale previa autorizzazione del Comune;
- h) installare, a propria cura e spese, le colonnine per la ricarica di cicli, motocicli e autoveicoli,
- i) realizzare tutte le opere di urbanizzazione citate ai punti precedenti a regola d'arte e secondo le indicazioni dei competenti Uffici comunali, anche a prescindere dagli importi preventivamente stimati. Tali opere non saranno scomutate dal contributo di costruzione dovuto per legge.

3.3. Il Privato si impegna altresì a:

- a) chiedere il rilascio di un nuovo titolo edilizio entro il termine di 90 (novanta) giorni dalla sottoscrizione del presente atto;
- b) non chiedere la restituzione del contributo di costruzione già corrisposto per l'esecuzione dell'intervento edilizio autorizzato con il permesso di costruire in deroga prot. n. 2016/594767 del 4.01.2017 (pari ad € 138.340,83 per gli oneri di urbanizzazione primaria; € 57.229,44 per gli oneri di urbanizzazione secondaria; € 98.905,29 per il costo di costruzione), il quale, infatti, verrà trattenuto dal Comune quale anticipo del contributo di costruzione che sarà dovuto all'atto del rilascio del nuovo titolo edilizio necessario per dare attuazione al progetto descritto negli elaborati progettuali allegati **sub A**.

3.4. Le opere pubbliche descritte ai paragrafi che precedono dovranno essere eseguite in conformità alle prescrizioni di legge previste dal Codice dei Contratti Pubblici.

3.5. La cessione e l'asservimento delle aree di cui alle lett. c) e f) del paragrafo 3.2. che precede dovrà avvenire con separato atto pubblico, da stipulare a richiesta del Comune entro 4 (quattro) mesi dall'approvazione del Certificato

di Regolare Esecuzione delle opere da cedere e previo esatto frazionamento catastale.

3.6. La Parte privata si impegna in ogni caso a dare avvio e completare nei termini di legge la bonifica bellica dell'Area.

3.7. Il Comune si impegna a rilasciare tutti i titoli edilizi necessari a dare pronta attuazione al progetto di riqualificazione dell'Area nonché all'esecuzione delle opere di urbanizzazione esterne all'Area sopradescritte, previo ottenimento delle necessarie autorizzazioni previste per legge.

ART. 4 – Agibilità

4.1. L'attestazione di agibilità della struttura commerciale programmata sarà subordinata al deposito del Certificato di Regolare Esecuzione delle opere descritte alle lettere b), d), e), f) e g) dell'art. 3.2 che precede. La mancata cessione delle aree descritte alla lettera c) dell'art. 3.2 che precede nonché la mancata realizzazione delle opere descritte alla lettera g) del medesimo articolo, non saranno ostative all'attestazione dell'agibilità della struttura commerciale, ove la cessione e realizzazione delle opere tardino per motivi non dipendenti dalla parte privata.

ART. 5 – Certificato di Regolare Esecuzione Opere Pubbliche. Manutenzioni e gestione delle opere

5.1. Le opere descritte alle lettere b), d), e), f) e g) dell'art. 3.2. che precede sono sottoposte a Certificato di Regolare Esecuzione che dovrà essere depositato presso i competenti uffici entro il termine di 90 giorni dall'ultimazione delle opere.

5.2. Il Comune si impegna ad approvare il Certificato di Regolare Esecuzione di dette opere entro i successivi 60 giorni.

5.3. La parte privata assumerà a proprio carico, a tempo indeterminato, la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la gestione (compreso il pagamento delle utenze per i servizi a rete) delle aree e opere di sua proprietà asservite all'uso pubblico (art. 3.2, lettera f).

5.4. La Parte privata assumerà a proprio carico la manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché la gestione (compreso il pagamento delle utenze per i servizi a rete) anche delle aree e opere descritte alle lettere b), c), d), e), g)

dell'art. 3.2 che precede, per un periodo di 10 anni decorrente dalla data di cessione delle stesse. Decorso tale termine, la manutenzione ordinaria e straordinaria e la gestione di tali aree ed opere passerà in carico al Comune, salvo eventuali diversi accordi fra le Parti.

ART. 6 – Elaborati progettuali

6.1. Gli elaborati progettuali allegati al presente accordo hanno carattere meramente descrittivo e non prescrittivo. Gli stessi, pertanto, potranno essere liberamente modificati dal Privato in sede di rilascio dei titoli edilizi, fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici previsti dalla Variante urbanistica approvata.

ART. 7 – Inadempimento. Rimedi

7.1. Nel caso in cui la Parte privata dovesse rendersi inadempiente rispetto agli obblighi assunti con la presente convenzione, il Comune dovrà contestarglielo per iscritto motivatamente e diffidarlo ad adempiere entro un congruo termine, non inferiore a 90 (novanta) giorni.

7.2. Ove perduri grave inadempimento, il Comune potrà escutere la garanzia nella misura necessaria a far eseguire in via sostitutiva le opere necessarie per dare piena attuazione agli obblighi rimasti inadempiti.

ART. 8 – Norme integrative

8.1. Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'art. 6 della L.R. 11/2004, oltre alle disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della legge n. 241/1990 e s.m.i.

ART. 9 – Obblighi ulteriori

9.1. Il presente accordo sostituisce integralmente le previsioni contenute nella Convenzione sottoscritta il 22/12/2016, che, pertanto, deve ritenersi risolta per volontà delle Parti.

ART. 10 – Garanzia

10.1. La Parte privata ha costituito polizza fideiussoria/assicurativa dell'importo di € 290.000,00 in favore del Comune a garanzia degli obblighi derivanti dal presente accordo. All'atto di consegna di detta polizza, il Comune ha provveduto a restituire al Privato la polizza prestata in favore del Comune n. 2535/2023201 rilasciata in data 21.12.2016 dalla Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.a., liberando ad ogni effetto di legge il Privato.

10.2. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, il Comune potrà escutere la 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 pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

10.3. La garanzia verrà svincolata entro il termine di 30 giorni decorrente dall'approvazione del Certificato di Regolare Esecuzione delle opere pubbliche, previsto dall'art. 5 che precede, ad eccezione del 10% della stessa che resterà vincolato fino alla stipulazione degli atti di cessione e asservimento di aree e opere previsti dal presente Accordo.

ART. 11 – Trasferibilità degli obblighi

11.1. Le obbligazioni tutte di cui al presente atto sono assunte dalla Parte privata per sé e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, i quali, anche se a titolo particolare, saranno solidalmente tenuti all'adempimento delle obbligazioni di cui trattasi.

11.2. In caso di trasferimento degli obblighi contenuti nel presente atto ad altro soggetto, dovranno essere presentate da quest'ultimo, adeguate nuove polizze fideiussorie a garanzia degli impegni assunti, previa verifica ed accettazione da parte dell'ufficio comunale competente. Successivamente, il cedente potrà essere liberato dagli obblighi assunti con il presente atto.

ART. 12 – Vigilanza

12.1. Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sul rispetto degli impegni assunti dalla Parte privata con il presente atto.

ART. 13 – Spese

13.1. Tutte le spese, le imposte e le tasse, inerenti e conseguenti al presente accordo (ivi comprese le spese di frazionamento delle aree da cedere/asservire ad uso pubblico), sono a carico della Parte privata.

13.2. La Parte privata, ove necessario, 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.

ART. 14 – Controversie

14.1. Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate, a norma dell'art. 133 d.lgs. n. 104/2010 e s.m.i., alla giurisdizione esclusiva del Giudice amministrativo.

Si allega:

A) ELABORATI DI PROGETTO

A1 Relazione descrittiva

A2 assetto fisico morfologico

A3 planivolumetrico

A4 Layout – prospetti

A5 trasformazioni assetto uso del suolo

A6 documentazione fotografica

A7 schema uso del suolo

A8 rilievo bunker

A9 rilievo gradiometrico

A10 render

A11 render

B) VALUTAZIONE ECONOMICO FINANZIARIA

B1 valutazione della componente finanziaria

B2 preventivo valutazione del rischio bellico e messa in sicurezza convenzionale

B3 computo verde di standard e percorso didattico

B4 computo impianti tecnologici di illuminazione verde e bunker

B5 computo fognature, marciapiede e aiuola Via Pigafetta esterne all'ambito

B6 quotazione osservatorio immobiliare

B7 perizia stima architetto Fortuna Giampiero

C) SCHEDE URBANISTICA

C1 planimetria catastale, ortofoto, rilievo topografico

C2 estratto VPRG: ZTO – schede normative

C3 estratto VPRG: destinazioni d'uso – schede normative

C4 estratto VPRG: standard – schede normative

C5 relazione tecnica

D) CESSIONI/ASSERVIMENTO

D1 planimetria

**E) PROGETTO AREA VERDE, PERCORSO DIDATTICO,
BUNKER**

E1 relazione opere realizzazione verde e planimetria

E2 Computo metrico estimativo verde

E3 Computo metrico impianti illuminazione

Venezia, lì [...]

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

per Alì S.p.a.

.....

[_____]

per il Comune di Venezia

.....

[_____]