Al Signor Sindaco del Comune di Venezia

Domanda di partecipazione al Programma Integrato di intervento nella Z.T.O. C2/9 per l'attuazione del Nucleo N. 3 Bissuola Sud

COMUNE DI VENEZIA
PG/2013/ 0130964 del 19/03/2013 ore 09,57
MII CONSORZIO BISSUOLA

Ass Gestione Edilizia Convenzionata

Fasc. 2013/XII/1/1.154

APERTA IC. 28/4/2013 (12.10)

Venezia-Marghera, 19 marzo 2013

Al Signor Sindaco del Comune di Venezia
Palazzo Ca' Farsetti –San Marco, 4136
30124 – **V E N E Z I A**

Oggetto: **Domanda di partecipazione al Programma Integrato di intervento nella Z.T.O. C2/9 per l'attuazione del Nucleo N. 3 Bissuola Sud.**

I sottoscritti,

- **COIPES Coop. S.P.A.** con sede legale in Venezia-Mestre Via Torino, n. 186 - Codice Fiscale e Partita IVA n. 01460900275 rappresentata dall'Amministratore Signor Guerrino PERTILE nato a [redacted] il [redacted] domiciliato per la carica presso la sede legale della società;
- **C.E.V. Cooperativa Edificatrice Veneta società cooperativa** con sede legale in Venezia-Marghera Via G. Ulloa, n. 3 - Codice Fiscale e Partita IVA n. 00711950279 rappresentata dal legale rappresentante Signor Gianfranco LUCATELLO nato a [redacted] domiciliato per la carica presso la sede legale della società;
- **Cooperativa Edile Spinea CESPI S.C.R.L.** con sede legale in Spinea (Venezia) Via Roma, n. 225 - Codice Fiscale e Partita IVA n. 00252100276 rappresentata dal legale rappresentante Signor Alberto SIMION nato a [redacted] domiciliato per la carica presso la sede legale della società;
- **CLEA S.C. - Impresa Cooperativa di Costruzioni Generali** con sede legale in Campolongo Maggiore (Venezia) Via Roma, n. 26/C - Codice Fiscale e Partita IVA n. 00166600270 rappresentata dal legale rappresentante Signor Sandro ZERBIN nato a [redacted] domiciliato per la carica presso la sede legale della società;
- **SIRIO società cooperativa a responsabilità limitata** con sede legale in Venezia-Chirignago Via Miranese, n. 255 - Codice Fiscale e Partita IVA n. 02305320273 rappresentata dal legale rappresentante Signor Filippo RUSSO nato a [redacted] domiciliato per la carica presso la sede legale della società;
- **INIZIATIVA S.R.L.** con sede legale in Venezia-Chirignago Via Miranese, n. 255 - Codice Fiscale e Partita IVA n. 03602870275 rappresentata dal legale rappresentante Signor Pietro LOTTO nato a [redacted] domiciliato per la carica presso la sede legale della società;
- **FRATELLI SANTELLO di SANTELLO RENZO & C. SNC** con sede legale in Camponogara (Ve) Via Ferrara n. 30 - Codice Fiscale e Partita IVA n. 02225690276 rappresentata dal legale rappresentante Signor Renzo SANTELLO nato a [redacted] domiciliato per la carica presso la sede legale della società;

- **S.I.VE.C.I.S.S. S.R.L.** con sede legale in Venezia-Mestre Via Trezzo, n. 44/1 - Codice Fiscale e Partita IVA n. 0286700273 rappresentata dal legale rappresentante Signor Dino TONINI nato [redacted] domiciliato per la carica presso la sede legale della società;
- **MARINA di PAOLA S.R.L.** con sede legale in Venezia-Mestre Via San Pio X° n. 11/2 - Codice Fiscale e Partita IVA n. 02485570267 rappresentata dal legale rappresentante Signora **Cinzia FINCO** nata a [redacted] domiciliata per la carica presso la sede legale della società;
- **GHIRADA S.R.L.** con sede legale in Venezia-Mestre Via Miranese, n. 21 - Codice Fiscale n. 01183190261 rappresentata dal legale rappresentante Signor **Giorgio TERREN** nato a [redacted] domiciliato per la carica presso la sede legale della società;
- **CALLEGARO ANNA** nata a [redacted] residente in [redacted]
- **TONIOLO DOMENICO** nato a [redacted] residente in [redacted];
- *e* **TONIOLO MARIO** nato a [redacted];

in qualità di proprietari dei terreni inclusi nella Z. T. O. C2/9 Nucleo 3 BISSUOLA SUD, presentano formale domanda per l'attuazione del programma integrato di intervento come previsto da delibera di Giunta Comunale del 16/11/2012 N. 537

Oggetto del Programma Integrato:

L'intervento è localizzato nella Provincia di Venezia, in Comune di Venezia, località Mestre, riguarda esclusivamente la Z.T.O. C2/9 Nucleo 3 Bissuola Sud del PEEP, come da elaborati allegati.

Esso è ubicato all'interno di una zona con caratteristiche di insediamento residenziale e di attività connesse alla residenza contenute nel limite massimo del 10% della Sp totale.

Il programma integrato principalmente è destinato alla costruzione di alloggi di edilizia residenziale in regime convenzionato ai sensi della Legge Regionale 9 Settembre 1999 n. 42.

I soggetti proponenti: **COIPES Coop. SpA, C.E.V. Soc. Coop., Cooperativa Edile Spinea CESPI s.c.r.l., CLEA S.C. - Impresa Cooperativa di Costruzioni Generali, SIRIO s.c. a r.l., INIZIATIVA S.R.L., F.lli SANTELLO di SANTELLO RENZO & C. SNC, S.I.VE.C.I.S.S. S.R.L., MARINA di PAOLA S.R.L., GHIRADA S.R.L., CALLEGARO ANNA, TONIOLO DOMENICO e TONIOLO MARIO** in quanto attuatori del programma integrato di intervento, attraverso il **Consorzio BISSUOLA** costituito in data 27/05/2004 Rep. n. 26142 Notaio Dalla Valle Albano, realizzeranno a propria cura e spese, a solo scomputo dei rispettivi oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria, distintamente considerati, e gratuitamente per le eventuali parti eccedenti gli importi scomputabili, tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e gli interventi di bonifica dei due elettrodotti ad alta tensione esistenti, previste nell'ambito di programma.

L'area di intervento interessata dal Programma Integrato, quasi interamente di proprietà dei soggetti attuatori, è così catastalmente individuata:

Comune di Venezia Sezione Mestre

Foglio	Mappali	Mq. Totali (inclusi nel Piano)	Riferimento Ditta e Mq.
20	31	3.770	Cev Mq. 3.023,30 / Clea Mq. 746,70
15	181	8.700	Cev Mq. 6.976,70 / Clea Mq. 1.723,30
15	679	8.360	Callegaro Anna
15	179	3.430	Callegaro Anna
15	178	580	Iniziativa Mq. 290 / Sirio Mq. 290
15	2.218	20.000	Iniziativa Mq. 10.000 / Sirio Mq. 10.000
15	198	9.060	Clea Mq1.405,20/ Coipes Mq 1.460,50/Cespi Mq.1664,30/ Ghirada Mq 4.530
20	30	3.900	Clea Mq 604,90/ Coipes Mq 628,70/ Cespi Mq 716,40/ Ghirada Mq 1.950
20	33	6.100	CleaMq 946,10/Coipes Mq 983,30/ Cespi Mq 1120,60/ Ghirada Mq 3.050
20	55	18.910	Clea Mq 2.932,90/CoipesMq 3.048,30/Cespi Mq 3.473,80/ Ghirada Mq 9.455
20	32	3.980	Clea Mq 617,30/Coipes Mq 641,60 / Cespi Mq 731,10 / Ghirada Mq 1.990
20	29	6.900	Clea Mq 1.070,20/Coipes Mq 1.112,30 /Cespi Mq 1.267,50/ Ghirada Mq 3.450
20	323	5.170	Clea Mq 801,90 / Coipes Mq 833,40 / Cespi Mq 949,70 / Ghirada Mq 2.585
20	27	11.600	Sirio Mq. 5.800 / Santello Mq. 5.800
20	28	10.580	Siveciss Mq. 10580
20	34	8.100	Coipes Mq 8.100
20	53	3.400	Siveciss Mq. 2.516 / Marina di Paola Mq. 884
20	54	5.440	Siveciss Mq. 4.025,60 / Marina di Paola Mq. 1.414,40
20	319	7.120	Toniolo Domenico Mq. 7.120
20	320	780	Toniolo Mario e Domenico Mq. 780
20	152	3.600	Toniolo Mario e Domenico Mq. 3600

Totale Mq. 149.480

Il Programma Integrato di intervento **non** comporta variante al Piano di Zona approvato ai sensi dell'art. 34 della L. 865/1971.

L'attuazione mediante programma integrato di intervento induce deroga alla procedura espropriativa ed il programma medesimo dovrà essere disciplinato da apposita convenzione urbanistica, che ne costituirà parte integrante e sostanziale.

Caratteristiche dimensionali del programma integrato

La variante al Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), Legge 18 aprile 1962, n. 167, approvata ai sensi dell'art. 20 della Legge Urbanistica Regionale 27/04/2004, n. 11, con deliberazione di

Giunta Comunale n. 230 del 24/05/2012, ha dimensionato il Nucleo 3 Z.T.O. C2/9 del P.E.E.P. (Bissuola Sud) e prevede, come di seguito riportato, le seguenti caratteristiche:

Abitanti teorici (Ab)		1.167
SP totale	mq	59.500
SP attività connesse alla residenza max 10% della SP totale	mq	1.145
Aree a Standard		
Verde Primario + Secondario + Altri Standard Aree per attrezzatura a scala Urbana, Territoriale e di Quartiere Ricadenti all'interno del perimetro di piano	mq	77.885
Parcheggi per la residenza (3,5 mq/ab.) Parcheggi previsti dalla VPRG	mq	8.286
Parcheggi superfici a servizio attività connesse (1mq/1mq SP)	mq	1.173
TOTALE mq		**87.344**

Il Programma Integrato proposto e oggetto della presente domanda non prevede alcuna variazione rispetto a quello suindicato.

La capacità edificatoria complessiva come sopra indicata, espressa in **Sp** (superficie lorda di pavimento), attribuita ai diversi soggetti attuatori, risulta attualmente essere la seguente:

Denominazione Ditta o Società proprietaria	Superficie Catastale di Proprietà che genera Sp	Sp (quota spettante)	Percentuale
COIPES coop. SPA	16.808,10	6.753,40	11,350%
C.E.V. Cooperativa Edificatrice Veneta s.c.	10.000,00	4.017,90	6,753%
Cooperativa Edile Spinea CESPI s.c.r.l.	9.923,40	3.987,10	6,701%
CLEA S.C. - Impresa Cooperativa di Costruzioni Generali	10.848,50	4.358,90	7,326%
SIRIO s.c. a r.l.	16.090,00	6.464,90	10,865%
INIZIATIVA S.R.L.	10,290,00	4.134,50	6,949%
F.lli SANTELLO di SANTELLO R. & C. S.N.C.	5.800,00	2.330,40	3,917%
S.I.VE.C.I.S.S. S.R.L.	17.121,60	6.879,40	11,562%
MARINA di PAOLA S.R.L.	2.298,40	923,50	1,552%
GHIRADA S.R.L.	27.010,00	10.852,40	18,239%
CALLEGARO ANNA	10.396,00	4.177,00	7,020%
TONIOLO DOMENICO e MARIO	11.500,00	4.620,60	7,766%
Totali	148.086,00	59.500,00	100,000%

L'edilizia con destinazione residenziale sarà di tipo convenzionato come sopra indicato ed i terreni, previo frazionamento dell'area ai fini dell'esatta individuazione dei lotti, saranno assunti in proprio dai rispettivi soggetti attuatori attraverso apposito atto di identificazione catastale, mentre le rimanenti aree destinate alle urbanizzazioni primarie e secondarie saranno successivamente consegnate gratuitamente al Comune di Venezia secondo le modalità che verranno specificate nella Convenzione urbanistica, parte integrante e sostanziale allegata al Programma Integrato.

Tempi di attuazione del Programma Integrato

L'attuazione complessiva del programma integrato, oggetto della presente proposta, è prevista in 10 anni dalla stipula della convenzione urbanistica.

La realizzazione dei singoli edifici potrà avvenire anche per stralci, avverrà nei tempi previsti dai rispettivi permessi a costruire e comunque entro il termine come sopra indicato.

A tale scopo si allega alla presente la seguente documentazione:

- gli estratti della Variante Parziale del Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) per i nuclei 3 e 4 Bissuola Sud e Nord in adeguamento alla vigente V.P.R.G. approvato, **(vedasi allegato n. 1)**;
- Il rilievo planoaltimetrico dell'ambito del programma, con la rappresentazione di eventuali vincoli e fasce di rispetto, **(vedasi allegato n. 2)**;
- La documentazione catastale (estratti di mappa e visure) riferita all'ambito interessato dalla proposta, **(vedasi allegato n. 3)**;
- Elaborato progettuale contenente le seguenti indicazioni **(vedasi allegato n. 4)**:
  - L'indicazione dei perimetri dei lotti edificabili gli schemi plani volumetrici e tipologici degli edifici, sezioni-tipo della viabilità interna, altre rappresentazioni di progetto.
  - La tabella delle carature urbanistiche di progetto.
  - L'evidenziazione dei punti di accesso all'insediamento dalla viabilità periferica esistente.
  - Il progetto dei sottoservizi dei singoli Lotti edificabili.
  - Le ipotesi dimensionali e tipologiche degli edifici, distinte per lotti, e le aree a standard, con relative destinazioni e tipi di attrezzatura.
- Relazione tecnica illustrativa contenente le seguenti indicazioni **(vedasi allegato n. 5)**:
  - Le quote di edificazione ed i lotti da destinare ai singoli soggetti attuatori, e la rispettiva partecipazione di questi ultimi ai costi di urbanizzazione, comunque da prevedersi a complessivo loro carico.
  - Forme e modalità di esecuzione degli interventi di competenza congiunta dei soggetti attuatori.
  - L'indicazione di trasferimento di quote di nuova edificazione tra i lotti nonché di quelle eventualmente da permutare tra i soggetti proprietari, per consentire l'attuazione degli interventi di rispettiva competenza.
- dichiarazione sostitutiva di certificazione (art. 46 D.P.R. 28/12/2000 n. 445) da parte del legale rappresentate del Consorzio CO.I.P.E.S. riportante l'elenco completo delle cooperative od imprese associate al momento dell'inoltro della domanda, **(vedasi allegato a)**;
- dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà (art. 47 D.P.R. 28/12/2000 n. 445) sottoscritta da parte dei singoli concorrenti di non essere sottoposti a procedure concorsuali in atto o nel corso dell'ultimo quinquennio, con esclusione dei soggetti proprietari persone fisiche Callegaro Toniolo **(vedasi allegato b)**;
- per le cooperative di abitazione e loro consorzi, dichiarazione sostitutiva di certificazione (art. 46 D.P.R. 28/12/2000 n. 445) sottoscritta dal legale rappresentante attestante l'iscrizione all'Albo Nazionale delle Cooperative di Abitazione e loro Consorzi, di cui all'art. 13 della Legge n. 59/1992; **(vedasi allegato c)**

- per le imprese di costruzione o cooperative di produzione e lavoro e loro consorzi, dichiarazione sostitutiva di certificazione (art. 46 D.P.R. 28/12/2000 n. 445) da parte del legale rappresentante attestante la qualifica rilasciata da S.O.A. nella categoria corrispondente e per classifica di congruo importo; (**vedasi allegato d**)
- Atto unilaterale d'obbligo, congiuntamente sottoscritto da tutti i soggetti proponenti **proprietari delle aree ricadenti nel Comparto Bissuola Sud Z.T.O. C2/9 Nucleo 3** il Programma Integrato e regolarmente registrato, con effetto indivisibile e solidale sui soggetti medesimi e sugli eventuali subentranti od aventi causa **(vedasi allegato e)**;
- Atti attestanti la proprietà di tutte le aree ed immobili compresi nell'ambito di programma, **(vedasi allegato f)**;
- Atto unilaterale d'obbligo, congiuntamente sottoscritto dai soggetti proprietari delle aree ricadenti nel Comparto Bissuola Sud Z.T.O. C2/9 Nucleo 3 il Programma Integrato e regolarmente registrato, con effetto indivisibile e solidale sui soggetti medesimi e sugli eventuali subentranti od aventi causa circa la cessione immediata, volontaria e gratuita al Comune **(vedasi allegato g);**
- Piano Finanziario **(vedasi allegato h);**
- Crono Programma con indicati i tempi previsti per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria, dei fabbricati e di interramento degli elettrodotti **(vedasi allegato i)**;
- Copia documento di identità in corso di validità dei soggetti firmatari **(vedasi allegato j);**
- Atto costitutivo Consorzio Bissuola **(vedasi allegato l)**.

I soggetti proponenti: **COIPES, C.E.V., Cooperativa Edile Spinea CESPI, CLEA S.C. - Impresa Cooperativa di Costruzioni Generali, SIRIO s.c. a r.l., INIZIATIVA S.R.L., FRATELLI SANTELLO di SANTELLO RENZO & C. S.N.C., S.I.VE.C.I.S.S. S.R.L., MARINA di PAOLA S.R.L., GHIRADA S.R.L., CALLEGARO ANNA, TONIOLO DOMENICO e TONIOLO MARIO** con la sottoscrizione della presente domanda si impegnano ad assumere, limitatamente al Comparto Bissuola Sud Z.T.O. C2/9 Nucleo 3, e conseguentemente alla stesura e firma della Convenzione urbanistica, parte integrante e sostanziale che verrà allegata al Programma Integrato, i seguenti impegni:

1.1 Valutazione di compatibilità Idraulica (VCI);

1.2 Progetto ambientale ad orientamento naturalistico, secondo quanto rilasciato dalla Direzione Ambiente sulla Valutazione di incidenza Ambientale (V.inc.A.);

1.3 Progetto per le opere di urbanizzazione indicando tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nell'ambito di programma da eseguire a propria cura e spese, a solo scomputo dei rispettivi oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria, e gratuitamente per le parti eccedenti gli importi scomputabili;

1.4 Progetto per l'interramento della linea elettrica aerea Mestre Barche-VE Nord limitatamente nel tratto di area ricadente il Comparto Bissuola Sud Z.T.O. C2/9 Nucleo 3;

1.5 Progetto di adeguamento della viabilità esistente esterna del Nucleo Sud che interessa le vie G.B. Grassi e Sofocle.

Distinti saluti.

I soggetti proponenti:

COIPES Coop. SPA
Guerrino PERTILE

C.E.V. Coop. Edificatrice Veneta S.C.
Gianfranco LUCATELLO

Cooperativa Edile CESPI
Alberto SIMION

CLEA S.C.
Sandro ZERBIN

SIRIO S.C. A R.L.
Filippo RUSSO

INIZIATIVA S.R.L.
Pietro LOTTO

F.lli SANTELLO R.& C. S.N.C.
Renzo SANTELLO

S.I.VE.C.I.S.S. S.R.L.
Dino TONINI

MARINA di PAOLA S.R.L.
Cinzia FINCO

GHIRADA S.R.L.
Giorgio TERREN

Anna CALLEGARO

Domenico TONIOLO
Mario TONIOLO