Comune di Venezia
Data: 24/06/2019, PG/2019/0319579

ORIGINALE

Allegato A1 Schema di Accordo Pubblico

CITTA' DI VENEZIA

Il Direttore
Arch. Danilo Gerotto

COMUNE DI VENEZIA - Ufficio Urbanistica -

Direzione Sviluppo del Territorio
Ufficio Urbanistica Mestre

COMUNE DI VENEZIA
Ufficio Urbanistica

Elaborato modificato a seguito approvazione di emendamento con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 30/07/2019

Accordo Pubblico - Privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, relativo all'Area per attrezzature pubbliche e private di via Ulloa a Marghera.

Variante n. 11 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004, approvato con DCC n. ... del ...

Schema di Accordo Pubblico - Privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, relativo all'Area per attrezzature pubbliche e private di via Ulloa a Marghera.

Il sottoscritto ....., nato a ....., domiciliato per la carica in Venezia, presso la sede comunale, che interviene ed agisce in rappresentanza del Comune di Venezia con sede in Venezia, Palazzo Cà Farsetti, San Marco, n. 4136, codice fiscale 00339370272, di seguito indicato come il "Comune"

e

il Signor ....., in qualità di ....., della Società Cediv S.p.A con sede legale e amministrativa in via della Dataria, 22 Roma C.F. 02565040272 P. IVA.02565040272, di seguito indicata anche come la "Società"

il Comune e la Società sono definite congiuntamente anche "Parti"

PREMESSO che

- il Comune di Venezia, ai sensi della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", ha inteso dotarsi del Piano di Assetto del Territorio (PAT), in qualità di strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche e di sviluppo per il governo del territorio comunale;
- con delibera di Giunta Provinciale del 10.10.2014 n. 128, pubblicata sul BURV n. 105 del 31.10.2014, è stata ratificata l'approvazione del PAT, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. 11/2004. In data 15 novembre 2014 il PAT è divenuto efficace essendo decorsi i quindici giorni dalla pubblicazione nel BURV, ai sensi dell'art. 15, comma 7 della medesima L.R. 11/2004;
- il vigente P.R.G. ai sensi dell'art. 48, c. 5 bis della L.R. 11/2004, ha assunto efficacia di Piano degli Interventi (PI) per le parti in esso compatibili;
- l'art. 6 della L.R. 11/2004 regola gli Accordi tra l'Amministrazione e i soggetti privati, al fine di inserire nella pianificazione vigente, progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, in coerenza con gli obiettivi di sviluppo definiti dal PAT;
- gli Accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono e sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e sono condizionati alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;
- l'articolo 46 delle Norme Tecniche del PAT, prevede la possibilità per l'Amministrazione Comunale di concludere Accordi con soggetti privati e del terzo settore, per assumere nella formazione e nella fase di attuazione del PI, proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico. Le proposte dovranno caratterizzarsi da contenuti minimi precisati nelle procedure di evidenza pubblica o nel PI, anche allo scopo di evidenziare,

descrivere e quantificare il rapporto tra il beneficio pubblico e quello privato, risultante dall'Accordo stesso;

- lo strumento di pianificazione cui accedono gli Accordi conclusi tra il Comune di Venezia e i soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, è individuato nel PI, attualmente costituito dal Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, così come formalizzate con la sopra richiamata deliberazione del Commissario Straordinario con la competenza del Consiglio Comunale del 5 Dicembre 2014, n. 98;
- con deliberazione del Commissario Straordinario nella competenza del Consiglio Comunale n. 34 del 20.03.2015, l'Amministrazione ha definito i criteri e determinato la quantificazione del beneficio pubblico per gli Accordi Pubblico-Privati, specificando che lo strumento di pianificazione cui accedono per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, è individuato nel PI, attualmente costituito dal Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il PAT;
- con Deliberazione di Commissario Straordinario nelle competenze del Consiglio Comunale n. 84 del 14 Maggio 2015 è avvenuto il Recepimento dell'Accordo Pubblico - Privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, relativo all'Area per attrezzature pubbliche e private di via Ulloa a Marghera e l'adozione della Variante n. 11 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004";
- in data 21.12.2018 con nota Protocollo Generale n. 617832 e successive integrazioni, depositate agli atti della Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile, la Società Cediv S.p.a. ha presentato una nuova proposta di progetto di rilevante interesse pubblico per il medesimo ambito, che comporta una modifica alla Scheda Normativa (prevista dalla vigente V.P.R.G. per la Terraferma approvata con DGRV n. 3905/2004), che si sostanzia attraverso la riadozione di una Variante al Piano degli Interventi;
- tale Proposta Accordo Pubblico-Privato comporta la riadozione della Variante al Piano degli Interventi n. 11 e inserisce tra le altre modifiche la cessione all'Amministrazione Comunale di un'area che permette la realizzazione del nuovo ingresso attrezzato lato Marghera alla Stazione ferroviaria di Mestre, mediante una infrastruttura polifunzionale sopraelevata di collegamento tra l'abitato di Mestre e quello di Marghera;
- con Delibera di Consiglio Comunale n. ... del .... è stato approvato il "Recepimento dell'Accordo Pubblico - Privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004, relativo all'Area per attrezzature pubbliche e private di via Ulloa a Marghera. Variante n. 11 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della L.R. 11/2004";
- la Società ha la piena ed esclusiva proprietà degli immobili interessati dalla proposta, siti in Comune di Venezia, aventi una superficie catastale complessiva di circa 60.450 mq e identificati catastalmente al foglio n. 1 Venezia/A, mapp.li nn. 10, 1192, 1210, 1083, 53, 17 e 459;

- la Variante al PI n. 11 conseguentemente al recepimento del presente Accordo Pubblico-Privato, non incide sull'edificabilità massima di 44.400 mq di Sp (già prevista dalla scheda Norma vigente), e si caratterizza come specificato al successivo articolo 2;
- l'interesse pubblico derivante dal recepimento del presente Accordo Pubblico Privato, si sostanzia principalmente come segue:
  - ✓ l'attribuzione al Comune, da parte della Società proponente, un Benefico Pubblico quantificato in € 2.050.000/00 (corrispondente al 50% del plus valore attribuito alla proprietà privata, ai sensi della deliberazione del Commissario Straordinario nella competenza del Consiglio Comunale n. 34 del 20.03.2015) da corrispondere in finanza;
  - ✓ la realizzazione e l'asservimento all'uso pubblico o cessione delle sottoelencate opere di urbanizzazione:
    1) la cessione di un parco pubblico attrezzato di circa 30.225 mq a Standard primario e secondario a verde, collocato nella parte a ovest dell'area d'intervento, confinante a sud con via Paolucci e a nord con la strada statale;
    2) standards a parcheggio realizzati in prevalenza all'interno di un Parcheggio Multipiano asservito all'uso pubblico, accessibile direttamente dalla bretella autostradale "Via della Libertà".
       Il Parcheggio Multipiano, trattandosi di un'unica struttura, nella quale sono contenuti sia i parcheggi derivanti dal soddisfacimento degli standard sia quelli in maggior numero liberamente fruibili dall'utenza indifferenziata, è gestito, mediante apposita convenzione, dalla Società attuatrice ovvero da Società dalla stessa prescelta. Nella convenzione verrà fissato un prezzo di accesso al parcheggio, uniforme per tutti gli stalli, nonché la quota parte del cespite introitato da riversare al Comune;
    3) la cessione di un'area a nord dell'ambito che garantisca all'Amministrazione Comunale la possibilità di procedere con la realizzazione del nuovo ingresso attrezzato lato Marghera alla Stazione ferroviaria di Mestre, mediante una infrastruttura polifunzionale sopraelevata, che diventi parte integrante della nuova stazione e di collegamento tra l'abitato di Mestre e quello di Marghera;
    4) la cessione, o asservimento, della viabilità carrabile, ciclabile e pedonale e relativa segnaletica stradale (orizzontale e verticale), comprensivo della realizzazione di uno svincolo viabilistico di accesso all'ambito dalla bretella autostradale di Via della Libertà;
    5) riqualificazione mediante manutenzione ordinaria dell'ingresso Sud da via Ulloa dell'esistente sottopasso pedonale di accesso alla stazione ferroviaria di Mestre (opera fuori ambito);

- l'interesse privato si sostanzia come segue:
  - ✓ rideterminazione delle quote edificabili riferite alle destinazioni d'uso già previste dalla vigente V.P.R.G. per la Terraferma, senza incidere

comunque sulla Superficie lorda di Pavimento (Sp) totale edificabile di 44.400 mq già prevista per l'intera area. Nello specifico tale variazione, si sostanza nel seguente modo:

Vigente V.PRG Terraferma (DCC 186/2005)		**Accordo Pubblico Privato**	
Direzionale (art. 8.2 lettera C delle N.T.G.A. della Vigente V.P.R.G.)	Mq 15.960	Direzionale e attrezzature collettive (uffici privati e/o pubblici quali credito, assicurazioni, agenzie e servizi alle imprese, studi professionali, centri direzionali, uffici in couso, intermediari del commercio, ricerca, servizi sociali, farmacie, centri sanitari ed estetici, case di cura, istituti pubblici e/o privati di carattere scolastico, culturale, religiose, ricreative o di spettacolo, strutture sportive, residenze protette per anziani ...)	Mq 10.000 (Sp incrementabile o riducibile a fronte di un proporzionale aumento o riduzione della Sp a destinazione d'uso residenziale e/o commerciale e fatta salva l'eventuale aggiornamento del beneficio pubblico dovuto)
Residenziale (art. 8.2 lettera A delle N.T.G.A. della Vigente V.P.R.G.)	Mq 15.640	Residenziale e funzioni complementari (alloggi o abitazioni, residenze collettive -collegi, pensionati, studentati residenze protette per anziani conventi- funzioni complementari alla residenza quali attività servizi alle persone - commercio al minuto, pubblici esercizi, servizi di riparazione, servizi privati alla persona e all'abitazione, comprensive delle attività commerciali quali esercizi di vicinato, fino ad un massimo di 250 mq. di superficie di vendita)	Mq 14.400 (Sp incrementabile o riducibile a fronte di un proporzionale aumento o riduzione della Sp a destinazione d'uso Direzionale e attrezzature collettive e fatta salva l'eventuale aggiornamento del beneficio pubblico dovuto)
Ricettivo Alberghiero (art. 8.2 lettera E delle N.T.G.A. della Vigente V.P.R.G.)	Mq 8.060	Ricettivo Alberghiero (Hotel o Albergo, Albergo diffuso, Residenza turistico alberghiera Villaggio albergo, così come individuati ai sensi degli artt. 23, 24 e 27 della L.R. 11/2013 e seguenti DGRV attuative)	Mq 14.000
Commerciale - (art. 8.2 lettera A delle N.T.G.A. della Vigente V.P.R.G.) (la superficie di vendita dei negozi non potrà superare i 2000 mq e potrà comprendere non più di una media struttura di vendita minore non alimentare – max 1000 mq - . La restante sp potrà essere utilizzata per l'insediamento di pubblici esercizi – bar ristoranti etc e servizi privati di uso pubblico – sportelli bancari agenzie farmacie)	Mq 4.740	Commerciale (pubblici esercizi, negozi di vicinato e medie strutture di vendita, anche in forma di medio centro commerciale, fino ad un massimo di 2.500 mq di superficie di vendita, senza dar vita a esercizi di grandi dimensioni)	Mq 6.000 (Sp incrementabile o riducibile a fronte di un uguale riduzione o aumento della superficie lorda di pavimento con destinazioni d'uso residenziale e/o direzionali e fatta salva l'eventuale rimodulazione del beneficio pubblico ove dovuto)

- ✓ L'attuazione dell'intervento attraverso più permessi di costruire così come descritti nella Scheda Norma allegata (Allegato B4 al presente accordo);

- il presente Accordo Pubblico-Privato risulta coerente e compatibile con il PAT, nel rispetto della legislazione e della pianificazione sovra ordinata e non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- i seguenti elaborati, già facenti parte della Variante al Piano degli Interventi n. 11 approvata con delibera di Giunta Comunale n. ..... del ....., sono allegati al presente Accordo Pubblico Privato e ne costituiscono parte integrante:
  - Allegato A1 Schema di Accordo Pubblico Privato;
  - Allegato A2 Relazione illustrativa;
  - Allegato A3 Relazione di Stima e parere ufficio stime;
  - Allegato A4 Elaborati di progetto indicativi;
  - Allegato A5 Valutazione di Compatibilità Idraulica;
  - Allegato A6 studio di impatto viabilistico;
  - Allegato B.1 Tavola 41 Zonizzazione Variante al PRG Terraferma. Stato di Fatto;
  - Allegato B.2 Tavola 41 Zonizzazione Variante al PRG Terraferma. Stato di Variante;
  - Allegato B.3 Scheda Norma - stato di fatto;
  - Allegato B.4 Scheda Norma - Variante;

  Sono inoltre allegati al presente atto:
  - Estratto stralci parco (Allegato C);
  - Estratto area in cessione per futura connessione aerea (Allegato D);

Tutto ciò premesso, si conviene quanto segue

Art. 1 - Efficacia delle premesse

Le premesse e tutti i documenti dell'Accordo e Variante al P.I. n. 11 sopracitati costituiscono, anche agli effetti di una compiuta interpretazione, fanno parte integrante della presente convenzione, ancorché non materialmente e fisicamente uniti alla medesima, ma alla stessa funzionali e depositati agli atti dell'Amministrazione Comunale.

Art. 2 - Oggetto dell'Accordo Pubblico – Privato

Il presente Accordo definisce i contenuti degli impegni specificati nelle premesse, ne disciplina le modalità ed i termini di attuazione. L'interesse pubblico oggetto del presente Accordo Pubblico Privato, si sostanzia come segue:

- ✓ l'attribuzione al Comune, da parte della Società proponente, di un Benefico Pubblico quantificato in € 2.050.000,00 (duemilionicinquantamila/00 - così come definito nella relazione di stima inoltrata con nota Pg. N. 267617 del 27/05/2019, confermato dal parere di congruità del Settore Valorizzazione Beni Demaniali e Patrimoniali e Stime – Servizio Stime Pg. N. 270676 del 29/05/2019 - Allegato A3 al presente atto) da corrispondere in finanza secondo le modalità definite dal successivo art. 4 del presente Accordo.;
- ✓ l'attuazione delle principali opere di urbanizzazione, secondo le disposizioni impartite dagli uffici ed enti gestori competenti, in sede di rilascio dei relativi permessi di costruire e secondo le modalità definite dal "*Regolamento per la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati e della monetizzazione degli standards urbanistici*", approvato dal Commissario Straordinario nella competenza del Consiglio Comunale con deliberazione n. 88 del 29 ottobre 2014;
- ✓ la realizzazione (da parte della Società) e cessione di un parco pubblico attrezzato secondo apposito progetto di massima di circa 30.225 mq destinato a Standard primario e secondario a verde, collocato nella parte a ovest dell'area d'intervento, confinante a sud con via Paolucci e a nord con la strada statale, meglio identificato nella Scheda Normativa (Allegato B.4 al presente atto);
- ✓ realizzazione e asservimento ad uso pubblico di uno standard primario a parcheggio nella misura determinata dalla Scheda Normativa allegata alla Variante al PI n. 11 (Allegato B.4 al presente atto). Lo standard a parcheggio sarà concentrato in un Parcheggio Multipiano di interesse pubblico, il cui uso sarà regolamentato da apposito convenzionamento;
- ✓ la cessione (Allegato D) di un'area a nord dell'ambito che consenta all'Amministrazione Comunale la possibilità di procedere con la realizzazione del nuovo ingresso attrezzato lato Marghera alla Stazione ferroviaria di Mestre, mediante una infrastruttura polifunzionale sopraelevata, che diventi parte integrante della nuova stazione e di collegamento tra l'abitato di Mestre e quello di Marghera;
- ✓ realizzazione/cessione o asservimento di viabilità carrabile, ciclabile e pedonale e relativa segnaletica stradale (orizzontale e verticale), svincolo viabilistico di accesso all'ambito dalla bretella autostradale di Via della Libertà;
- ✓ la riqualificazione mediante manutenzione ordinaria, a condizione che le relative strutture siano messe a disposizione della Società, dell'ingresso Sud da Via Ulloa dell'esistente sottopasso pedonale di accesso alla Stazione Ferroviaria di Mestre ;

- l'interesse privato derivante dal recepimento del presente Accordo Pubblico Privato, si sostanzia come segue:
  - ✓ rideterminazione delle quote edificabili riferite alle destinazioni d'uso già previste dalla vigente V.P.R.G. per la Terraferma, senza incidere comunque sulla Superficie lorda di Pavimento (Sp) totale edificabile di

44.400 mq già prevista per l'intera area. Nello specifico le destinazioni d'uso si ripartiscono come segue:

a) - **DIREZIONALE e ATTREZZATURE COLLETTIVE** (in via esemplificativa uffici privati e/o pubblici quali credito, assicurazioni, agenzie e servizi alle imprese, studi professionali, centri direzionali, uffici in couso, intermediari del commercio, ricerca, servizi sociali, farmacie, centri sanitari ed estetici, case di cura, sanitari, istituti pubblici e/o privati di carattere scolastico, culturale, religiose, ricreative o di spettacolo, strutture sportive, residenze protette per anziani ...) per una quota pari a 10.000 mq di Superficie lorda di pavimento, incrementabili o riducibili a fronte di un uguale riduzione o aumento della superficie lorda di pavimento con destinazioni d'uso residenziale e/o commerciale e fatta salva l'eventuale rimodulazione del beneficio pubblico ove dovuto;

b) - **RESIDENZIALE E ATTIVITA' CONNESSE ALLA RESIDENZA** (per residenziale si intendono alloggi o abitazioni, residenze collettive -collegi, studentati, residenze protette per anziani, pensionati, conventi- funzioni complementari alla residenza quali attività servizi alle persone - commercio al minuto, pubblici esercizi, servizi di riparazione, servizi privati alla persona e all'abitazione, comprensive delle attività commerciali quali esercizi di vicinato, fino ad un massimo di 250 mq. di superficie di vendita) per una quota pari a 14.400 mq di Superficie lorda di pavimento, incrementabili o riducibili a fronte di un uguale riduzione o aumento della superficie lorda di pavimento con destinazioni d'uso direzionale e/o commerciale e fatta salva l'eventuale rimodulazione del beneficio pubblico ove dovuto.

c) - **RICETTIVO/ALBERGHIERO** (Hotel o albergo, albergo diffuso, residenza turistico alberghiera, villaggio albergo, così come individuati ai sensi degli artt. 23, 24 e 27 della L.R. 11/2013 e seguenti DGRV attuative) per una quota non superiore a 14.000 mq di Superficie lorda di pavimento;

d) - **COMMERCIALE** (pubblici esercizi, negozi di vicinato e medie strutture di vendita, anche in forma di medio centro commerciale, fino ad un massimo di 2.500 mq di superficie di vendita, senza dar vita a esercizi di grandi dimensioni) per una quota pari a 6.000 mq di Superficie lorda di pavimento, incrementabili o riducibili a fronte di un uguale riduzione o aumento della superficie lorda di pavimento con destinazioni d'uso residenziale e/o direzionali e fatta salva l'eventuale rimodulazione del beneficio pubblico ove dovuto;

✓ alla seguente nuova definizione delle prescrizioni relative alla realizzazione degli interventi edilizi:

- l'attuazione dell'intervento all'interno dell'area di via Ulloa avviene sia per le opere di urbanizzazione sia per l'edificazione privata, mediante uno o più Permessi di Costruire (il cui schema limitatamente alle opere di urbanizzazione dovrà essere approvato in Giunta Comunale);
- i progetti delle opere di urbanizzazione, del Parco Pubblico e della viabilità costituiranno oggetto di un permesso di costruire contrassegnato da un progetto unico d'insieme.

Si conviene che i progetti definitivi, approvati con Permesso di Costruire, potranno comportare un aumento del beneficio pubblico conseguentemente a:

- incremento o riduzione delle superfici lorde di pavimento con destinazioni d'uso residenziale, direzionale e commerciale, nella misura sopraindicata, comunque nel rispetto della quantità massima prevista di mq 44.400;
- modifica delle destinazioni d'uso comprese nella quota della Residenza e del Direzionale non contemplate nella Relazione di Stima (Allegato A3 al presente Accordo), ma comunque ammesse dalla Variante al PI n. 11 (Allegato A al presente Accordo);

Tale aumento del beneficio pubblico non implica una variazione del presente accordo e non comporta Variante al Piano degli Interventi, essendo assentibile in sede di rilascio del Permessi di Costruire.
Si conviene inoltre che, in presenza di un'eventuale diminuzione del beneficio pubblico a seguito delle modifiche alle destinazioni d'uso introdotte dal Permesso di costruire (il cui schema dovrà essere approvato in Giunta Comunale), il beneficio pubblico previsto dal presente accordo di € 2.050.000,00 (duemilionicinquantamila/00) sarà corrisposto in ogni caso nella misura già definita, senza alcuna riduzione della sua entità.

Art. 3 – Futura connessione aerea con percorso ciclopedonale

La Società si impegna a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale, e a partire dall'esecutività della Delibera di Variante al P.I. n. 11 del ....., a cedere all'Amministrazione Comunale stessa la porzione di area sommariamente individuata con colore giallo nell' Allegato D al presente Atto, al fine di permettere all'Amministrazione Comunale o avente titolo, dalla stessa delineato, la realizzazione del nuovo ingresso, attrezzato lato Marghera, alla Stazione ferroviaria di Mestre, mediante una infrastruttura polifunzionale sopraelevata, che diventi parte integrante della nuova stazione e di collegamento tra l'abitato di Mestre e quello di Marghera.

La Società garantisce l'eventuale pieno ed incondizionato diritto di connessione (strutturale, edilizia e funzionale), sul proprio immobile-proprietà, a mezzo di una infrastruttura aerea di collegamento tra l'area di Mestre/Viale Stazione ed il compendio oggetto del presente accordo. La Società stessa si impegna a realizzare a proprie cure e spese le opere strutturali e viabilistiche di connessione all'infrastruttura aerea.

Tale diritto di connessione potrà esser invocato dalla parte pubblica a prescindere dai tempi di attuazione del compendio privato, senza, però, ostacolarne in alcun modo l'attuazione.

La mancata ingiustificata cessione al Comune, da effettuarsi mediante rogito notarile, dell'area di ricaduta della connessione (Allegato D del presente atto nel quale la perimetrazione dell'area di circa 3.000 mq, è meramente indicativa), legittimerà il Comune a disporre della garanzia fidejussoria appositamente prestata in sede di stipula del presente accordo. Il valore dell'area suddetta sarà calcolato secondo le modalità contenute nel "Regolamento per la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati e della monetizzazione degli standards urbanistici" e verrà scomputato dal contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione

primari e secondari dovuti in sede di rilascio del Permesso di Costruire dell'edificazione privata.

Art. 4 - Modalità di attribuzione al Comune del Beneficio Pubblico

La Società s'impegna a versare al Comune di Venezia a titolo di Beneficio Pubblico, l'importo complessivo di € 2.050.000,00 (duemilionicinquantamila/00 - così come definito nella relazione di stima inoltrata con nota Pg. N. 267617 del 27/05/2019, confermato dal parere di congruità del Settore Valorizzazione Beni Demaniali e Patrimoniali e Stime – Servizio Stime Pg. N. 270676 del 29/05/2019 - Allegato A3 alla presente accordo). Tale Beneficio Pubblico andrà corrisposto secondo la seguente tempistica:

- 50% alla presentazione dell'istanza del primo Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione;
- 50% al ritiro del primo Permesso di Costruire delle opere di urbanizzazione.

Il rispetto dell'impegno di cui al precedente comma sarà garantito dalla fidejussione prevista e disciplinata dal successivo art. 14 del presente accordo.

La mancata presentazione del progetto relativo al primo permesso di costruire delle opere di urbanizzazione entro 36 mesi dall'efficacia della Variante al PI n. 11, costituisce pieno titolo per l'escussione della polizza fidejussoria prevista al successivo art. 14 a garanzia del pagamento del beneficio pubblico e l'Amministrazione Comunale si riserva di ripianificare l'Ambito con successiva Variante al PI, salvo motivate proroghe.

Il mancato ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione entro 12 dalla comunicazione del suo rilascio, costituisce pieno titolo per l'escussione della polizza fidejussoria prevista al successivo art. 14 relativa al beneficio pubblico e l'Amministrazione Comunale si riserva di ripianificare l'Ambito con successiva Variante al PI, salvo motivate proroghe.

Art. 5 - Realizzazione e cessione/asservimento ad uso pubblico delle opere di urbanizzazione

La Società s'impegna a realizzare, a totali proprie cure e spese (ivi compreso l'onere di progettazione, di direzione dei lavori, di redazione dei piani di sicurezza e coordinamento in fase di esecuzione, di qualsiasi prestazione tecnica accessoria connessa all'intervento) e a perfetta regola d'arte, le seguenti opere di urbanizzazione:

<u>a) opere di urbanizzazione in cessione:</u>

- Parco pubblico attrezzato di circa 30.225 mq puntualmente descritta nella Scheda Normativa e così come progettato nel Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;

<u>b) opere di urbanizzazione in asservimento ad uso pubblico:</u>

- Parcheggio Multipiano, così come progettato nel Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;

<u>c) riqualificazione mediante manutenzione ordinaria dell'ingresso Sud da Via Ulloa dell'esistente sottopasso pedonale di accesso alla Stazione ferroviaria di Mestre</u> (opera fuori ambito);

d) Viabilità e standard così come stabilito nella Scheda Normativa e così come progettato nel Permesso di costruire delle opere di urbanizzazione;

La realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà subordinata all'espletamento delle procedure ad evidenza pubblica, qualora prescritte dalla normativa vigente all'atto della loro attuazione.

La Società, nel rispetto della vigente normativa in materia edilizia e di opere pubbliche, è tenuta a presentare, in fase di richiesta del Permesso di Costruire, un progetto delle opere di urbanizzazione di livello pari a quello definitivo. In particolare, le valutazioni relative allo studio sull'impatto viabilistico (Allegato A6 al presente atto) dovranno essere approfondite congiuntamente agli enti e uffici comunali competenti in materia (così come prescritto nel parere Direzione Lavori Pubblici - Settore Viabilità, Mobilità Terraferma, Musei - Servizio Pianificazione e Realizzazione Infrastrutture per la Mobilità e la Smart City Pg n. 279587 del 03/06/2019, nel parere CAV pg N. 272138 del 29/05/2019 e nel Parere del Ministero delle Infrastrutture e trasporti pg. N. 308751 del 18/06/2019 – inseriti nell'Allegato A2 al presente atto).

Le opere di urbanizzazione e gli interventi privati dovranno essere sottoposti a progettazione unitaria.

Gli interventi edilizi previsti saranno successivamente attuati mediante uno o più permessi di costruire, accompagnati da progetti di livello pari a quello definitivo.
Resta a carico della Società ogni ulteriore onere che dovesse risultare necessario per l'integrale soddisfacimento delle esigenze di urbanizzazione degli insediamenti di progetto, ivi compresa la realizzazione di eventuali opere ricadenti fuori ambito d'intervento, purché strumentali all'urbanizzazione dell'area ed eseguibili con i preventivi assensi della P.A.. La Società s'impegna, inoltre, ad assumere tutti gli oneri finanziari relativi all'allacciamento.

Ad avvenuto rilascio del certificato di collaudo di cui al successivo art. 11, la Società fornirà al Comune gli elaborati grafici relativi alle opere eseguite (as built), nonché il frazionamento delle aree da cedere e asservire in uso pubblico, concordato con il Comune. Tali documenti sono necessari per addivenire alla formale cessione e asservimento delle aree e delle opere realizzate e alla successiva formale consegna al Comune, che dovrà avvenire con apposito verbale sottoscritto dalle parti.

La cessione e la consegna al Comune delle aree e delle opere in cessione, nonché la costituzione della servitù di uso pubblico sull'aree private, ove prevista, deve avvenire entro sei mesi dall'approvazione del collaudo mediante rogito notarile da stipularsi entro il mese successivo. La Società è responsabile della manutenzione e gestione delle aree e delle opere fino alla consegna delle stesse al Comune.

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree private nonché, in generale, la gestione delle aree gravate da servitù di uso pubblico e delle opere in esse realizzate, compresa la rete fognaria e di pubblica illuminazione nonché il pagamento dei consumi per servizi pubblici a rete, sono interamente a carico della Società e dei suoi aventi titolo.

Per quanto attiene la gestione dei sottoservizi a rete, fatta eccezione per la rete fognaria e di pubblica illuminazione, verrà costituita relativa servitù di condotta a favore degli enti gestori dei sottoservizi.

La Società, o il condominio ove costituito, ed i suoi aventi causa assumono ogni responsabilità civile e penale inerente la manutenzione e gestione delle aree ed opere citate, sollevando l'Amministrazione da ogni responsabilità a riguardo. Tali impegni dovranno essere esplicitamente inseriti negli atti di costituzione e cessione e negli atti di trascrizione nei registri immobiliari della servitù di uso pubblico delle aree ed opere interessate e in ogni altro atto di trasferimento o di locazione.

Ai fini della realizzazione delle opere di cui al presente articolo dovrà essere fatto riferimento al "Regolamento per la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati e della monetizzazione degli standards urbanistici", approvato con deliberazione n. 88 del 29 ottobre 2014, dal Commissario Straordinario nella competenza del Consiglio Comunale e sue eventuali successive modificazioni.

Art. 6 - Scomputo del contributo di urbanizzazione

Il costo delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 5 lett. a) c) e d) e con esclusione delle opere compensative volte a garantire l'invarianza idraulica, andrà a scomputo del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, fino alla concorrenza dell'importo dovuto indifferentemente per entrambe le categorie, in applicazione delle tabelle attualmente vigenti ed assunte in sede di rilascio dei singoli titoli edilizi richiesti.

La stima dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione che sarà allegata ai relativi permessi di costruire sarà redatta sulla base del vigente Capitolato del Comune di Venezia o di nuovi prezzi espressi a seguito di ricerca di mercato per voci non presenti in esso.

Qualora le opere di urbanizzazione a scomputo abbiano un costo pari o superiore all'importo dei contributi dovuti per l'urbanizzazione in applicazione delle vigenti tabelle, la Società nulla deve a fronte del rilascio dei singoli permessi di costruire.

Nel caso in cui le opere abbiano un costo inferiore, la Società è tenuta a versare la differenza fino a raggiungere l'importo del contributo dovuto; parimenti è dovuta l'eventuale differenza nel caso in cui il collaudo accerti un valore delle opere inferiore a quello dovuto. In ogni caso l'entità effettiva degli oneri sostenuti dalla Società per le opere di urbanizzazione realizzate, da considerare ai fini dello scomputo del contributo dovuto, è accertata in sede di collaudo delle stesse. Nulla è comunque dovuto dal Comune nel caso in cui il valore delle opere realizzate sia superiore al contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione.

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

Tra gli interventi previsti a scomputo del contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione, non rientra quello indicato al precedente primo punto dell'articolo 2 e che costituisce contributo straordinario per un corrispettivo di € 2.050.000 (duemilionicinquantamila/00). Non sono inoltre previsti a scomputo oneri tutti i costi che nella stima prodotta con nota Pg. N. 267617 del 27/05/2019 e relativo parere di congruità del Settore Valorizzazione Beni Demaniali e Patrimoniali e Stime – Servizio Stime Pg. N. 270676 del 29/05/2019 ed eventuali successivi aggiornamenti, contribuiscono a diminuire il Beneficio Pubblico.

Art. 7 - Prescrizioni in materia ambientale

1. Le aree da cedere al Comune o asservire all'uso pubblico non devono risultare contaminate, o potenzialmente contaminate, ai sensi della Parte Quarta, Titolo Quinto, del D.Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii.. A tal fine, la Parte Attuatrice, a propria cura e spese, prima o contestualmente alla presentazione della richiesta del permesso di costruire per le opere di urbanizzazione, prima della stipula degli atti di cessione e/o asservimento delle aree, dovrà presentare al Comune specifica dichiarazione, a firma del proprio legale rappresentante e di un tecnico abilitato, che attesti tale condizione di non contaminazione delle aree, neanche potenziale, sulla base di apposita Relazione Tecnica, contenente anche le risultanze di adeguate indagini svolte secondo le norme in materia. Gli uffici comunali competenti potranno chiedere integrazioni e/o adeguamenti della documentazione presentata. La Parte Attuatrice è altresì tenuta ad evidenziare, nei modi di legge, l'eventualità che si manifesti una condizione di potenziale contaminazione dell'area. Il relativo conseguente procedimento si svolgerà quindi secondo quanto all'uopo previsto dal D.Lgs. n. 152/06. In tal caso, l'inizio dei lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione è subordinato alla certificazione della Città Metropolitana rilasciata ai sensi dell'art. 246 del D. Lgs. n. 152/06 di avvenuta bonifica/messa in sicurezza.

2. Eventuali oneri per controlli, ripristini, misure di riparazione, adeguamenti, monitoraggi e quant'altro ancora correlato e/o conseguente all'intervento di bonifica/messa in sicurezza, restano a totale carico della Parte Attuatrice, fino ad esaurimento delle necessita e/o dei relativi programmi, secondo la Parte Quarta, Titolo Quinto, del D. Lgs. n. 152/06.

3. In tutto il territorio comunale, comprese le aree interne alla perimetrazione del Sito d'Interesse Nazionale di "Venezia - Porto Marghera" ex D.M. 23/02/00, si applicano le procedure di cui all'art. 13 delle N. T. G. A. della vigente V.P.R.G. per la Terraferma.

Art. 8 – Prescrizioni in materia di assetto idrogeologico del territorio

Il progetto e la realizzazione delle opere necessarie a garantire l'invarianza idraulica degli interventi di nuova urbanizzazione dovranno comprendere tutte le opere atte al recapito delle acque alla canalizzazione consortile, comprese eventuali strutture (condutture e fossati) di proprietà di soggetti terzi. In tal caso, anche ove dette strutture ricadano in aree esterne al perimetro dell'ambito d'intervento, il rilascio del permesso di costruire delle opere di

urbanizzazione sarà condizionato alla preventiva costituzione di una servitù a favore della Società relativa a queste ultime strutture, che consenta l'adeguamento delle stesse alle previsioni del progetto di invarianza idraulica, il loro perpetuo utilizzo ai fini idraulici, nonché la possibilità di intervenire per la loro manutenzione, fino al collaudo delle opere stesse il cui favorevole esito sancisce il momento in cui disporre la cessione agli enti gestori preposti.

Il rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà condizionato alla preventiva approvazione da parte del Consorzio di Bonifica territorialmente competente.

In attuazione della deliberazione di Consiglio Comunale n. 8 del 11.01.2010, la Società e i suoi aventi causa, nel caso si preveda la realizzazione di locali interrati, si obbligano:

- a non formulare alcuna istanza diretta al risarcimento dei danni cagionati a beni immobili o mobili di proprietà, sia registrati, sia non registrati, subiti in conseguenza di eventuali allagamenti di tutto o di parte dei fabbricati ricompresi all'interno dell'ambito d'intervento, relativamente alla parte interrata e/o seminterrata, nei confronti del Comune, della Città Metropolitana di Venezia, della Regione Veneto, del Consorzio di Bonifica competente per territorio nonché nei confronti di qualsiasi altro Ente/Società al quale compete la gestione delle reti di smaltimento delle acque meteoriche;
- a richiamare il presente impegno negli eventuali atti di trasferimento/locazione, a qualunque titolo effettuati, di tutte le unità immobiliari o parte di esse.

Art. 9 - Eliminazione delle barriere architettoniche

Gli interventi oggetto del presente atto devono consentire la fruizione dell'ambito interessato da parte delle persone diversamente abili.

I progetti delle opere di cui all'art. 5 devono essere conformi alla vigente normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici e negli spazi pubblici, con particolare riferimento:

- alla Legge 13 del 9 gennaio 1989 "Disposizioni per favorire il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati";
- al Decreto Ministeriale 236 del 14 giugno 1989 "Prescrizioni tecniche necessarie a garantire l' accessibilità, l'adattabilità e la visitabilità degli edifici privati e di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata e agevolata, ai fini del superamento e dell' eliminazione delle barriere architettoniche";
- al Decreto del Presidente della Repubblica 503 del 24 luglio 1996 "Regolamento recante norme per l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici, spazi e servizi pubblici";
- alla Deliberazione Giunta Regionale del Veneto n. 1428 del 6 settembre 2011, aggiornamento delle "Prescrizioni tecniche atte a garantire la fruizione degli edifici residenziali privati, degli edifici residenziali pubblici e degli edifici e spazi privati aperti al pubblico, redatte ai sensi dell'art. 6,

comma 1, della L.R. 12.07.2007 n. 16", approvate con DGRV n. 509 del 02.03.2011.

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. 10 - Opere di urbanizzazione – modalità e tempi di esecuzione

1 La Società s'impegna a richiedere i Permessi di costruire per le opere di urbanizzazione di cui all'art. 5 entro 36 mesi dalla data di efficacia della Variante al PI n. 11 (Allegato A al presente atto), intervenuta la pubblicazione della sua approvazione.

2 La Società s'impegna a dare effettivo inizio ai lavori relativi alle opere di cui al precedente art. 5 e ad ultimarli entro i termini previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii. dei relativi permessi di costruire. L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono attestati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e la Società.

3 La mancata presentazione del primo permesso di costruire entro 36 mesi dall'efficacia della Variante al PI n. 11, costituisce pieno titolo per l'escussione della polizza fidejussoria prevista al successivo art. 14 relativa al beneficio pubblico e l'Amministrazione Comunale si riserva di ripianificare l'Ambito con successiva Variante al PI, salvo motivate proroghe.
Il mancato ritiro del permesso di costruire entro 12 mesi dalla comunicazione del suo rilascio, costituisce pieno titolo per l'escussione della polizza fidejussoria prevista al successivo art. 14 relativa al beneficio pubblico e l'Amministrazione Comunale si riserva di ripianificare l'Ambito con successiva Variante al PI, salvo motivate proroghe.

4. Qualora, allo scadere dei tempi e delle eventuali proroghe, previsti nei Permessi di Costruire per l'esecuzione delle Opere di Urbanizzazione, queste ultime non risultassero effettivamente iniziate o risultassero incomplete, il Comune, instaurato il debito contraddittorio e valutate, quindi, le osservazioni presentate dalle società, avrà facoltà di escutere le polizze presentate in sede di rilascio dei Permessi di Costruire e si riserva la facoltà di ripianificare l'ambito con successiva variante al Piano degli Interventi, senza che la Parte Attuatrice possa avanzare richiesta di rimborsi o di indennizzi a qualsiasi titolo.

Art. 11 - Collaudo delle opere di urbanizzazione

Il collaudo delle opere di urbanizzazioni di ciascun stralcio dovrà avvenire prima del rilascio dell'agibilità di ciascun edificio privato ad esso correlato.

Il collaudo delle opere di urbanizzazione può avvenire in corso d'opera. A tal fine il Comune, entro trenta giorni dalla data di inizio dei lavori, accertata nei

modi stabiliti dall'art. 10, nomina il collaudatore delle opere di cui al precedente art. 5.

La Società è tenuta a rimborsare al Comune gli onorari ed ogni spesa inerente al collaudo, da richiedersi nel rispetto delle tariffe professionali di appartenenza del collaudatore, entro trenta giorni dall'emissione del certificato di collaudo finale o dei singoli certificati relativi a parti autonome e funzionali, ove previsti. Il rimborso é garantito dalla polizza fidejussoria che dovrà essere depositata in sede di ritiro del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione.

Le visite, le verifiche e tutte le operazioni necessarie al collaudo delle opere dovranno essere avviate in tempo utile per consentire l'emissione del certificato di collaudo entro il termine di 180 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

La Società s'impegna ad eseguire a propria cura e spese tutti gli accertamenti e le verifiche richieste dal collaudatore e a eliminare eventuali difformità, imperfezioni o vizi dell'opera entro il termine stabilito dal collaudatore stesso, assumendo a proprio carico tutte le spese. Scaduto tale termine, ed in caso di persistente ingiustificata inadempienza della Società, il Comune provvederà d'ufficio, con spese a carico della Parte medesima, avvalendosi della polizza fidejussoria che dovrà essere depositata in sede di ritiro del Permesso di Costruire delle Opere di Urbanizzazione. La Società non sarà responsabile per eventuali malfunzionamenti delle reti tecnologiche esistenti alle quali effettuare gli allacci, sempre che ciò non dipenda da essi.

Su richiesta della Società ovvero del Comune è possibile eseguire il collaudo delle opere di urbanizzazione per parti autonome e funzionali, benché appartenenti al complesso unitario di opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione. La Società s'impegna, in ogni caso, a realizzare prioritariamente rispetto alle altre opere di urbanizzazione dell'intero compendio gli interventi di viabilità, di illuminazione e i relativi sottoservizi con riguardo all'intero intervento.

Il Collaudatore deve, comunque, acclarare il rispetto da parte del Comune e della Società degli obblighi assunti con il presente atto.

Art. 12 - Atti abilitativi - Realizzazione unitaria o per stralci funzionali delle opere di urbanizzazione – Agibilità degli edifici

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 5 avviene attraverso la progettazione unitaria degli interventi ed in seguito all'ottenimento dei relativi permessi di costruire, nel rispetto della vigente normativa e delle modalità definite dal presente Accordo. La Società ha facoltà di procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali secondo le seguenti indicazioni:

- il primo stralcio delle opere di urbanizzazione dovrà prevedere (contestualmente sarà depositata la polizza fidejussoria per le opere in esso previste):
  - la progettazione unitaria del Parco Pubblico di 30.225 mq;
  - la realizzazione e cessione/asservimento del primo stralcio del parco, per una superficie non inferiore a 15.000 mq., così come individuata nell'allegato B;

- la realizzazione e cessione/asservimento della viabilità carrabile e ciclo-pedonale, così come individuata nell'allegato A;
- la riqualificazione mediante manutenzione ordinaria dell'ingresso Sud dell'esistente sottopasso pedonale di accesso alla Stazione Ferroviaria di Mestre (opera fuori ambito);
- la realizzazione, l'asservimento ad uso pubblico del Parcheggio Multipiano di interesse pubblico di 26.500 mq;

- il secondo stralcio delle opere di urbanizzazione dovrà prevedere (contestualmente sarà depositata la polizza fidejussoria per le opere in esso previste):
  - - la realizzazione e cessione del secondo stralcio del parco, così come individuata nell'allegato B;
  - - eventuali quote di standard a parcheggio non realizzate in proporzione alla quota parte di Sp realizzata.

Il rilascio del primo permesso di costruire dell'edificazione privata (UMI n. 2) potrà avvenire dopo il rilascio dei permessi di costruire del primo stralcio delle opere di urbanizzazione (UMI n. 1) e del parcheggio Multipiano. Contestualmente al rilascio dei permessi di costruire saranno depositate le polizze fidejussorie per le opere in essi previste.

Il rilascio del secondo permesso di costruire dell'edificazione privata (UMI n. 2) potrà avvenire dopo il rilascio del permesso di costruire relativo al secondo stralcio delle opere di urbanizzazione, che consiste nel Permesso di Costruire della rimanente quota parte di Parco pubblico (contestualmente sarà depositata la polizza fidejussoria per le opere in esso previste);

Le indicazioni delle opere di urbanizzazione relative alla viabilità all'interno degli elaborati grafici non risultano vincolanti per dimensioni ed esatta posizione. Il progetto della mobilità viaria e ciclo-pedonale generale dovrà essere assentito dalla Direzione Mobilità e Trasporti; il progetto di infrastrutturazione e raccordo alla viabilità posta a nord dell'area, dovrà essere concordato anche con l'Ente gestore della stessa.

Le opere di urbanizzazione primaria relative ai sotto servizi, dovranno comprendere la realizzazione di cavidotti per la stesura della rete di fibra ottica.

L'ingresso alla stazione ferroviaria sarà costituito da percorsi che confluiranno, sia dalla piazza a livello degli edifici ricettivi, sia da via Ulloa, in uno spazio realizzato alla quota del sottopasso esistente.

La richiesta del permesso di costruire degli edifici privati deve essere corredata da specifici elaborati che definiscano in dettaglio, forma, tipologia, qualità e dimensione dei lavori da eseguire, rispettando le indicazioni e prescrizioni degli uffici comunali competenti e delle società o enti preposti alla gestione dei servizi.

L'agibilità degli edifici privati è subordinata al preventivo collaudo delle opere di urbanizzazione. In caso di realizzazione per stralci funzionali delle opere di urbanizzazione, l'agibilità degli edifici privati è subordinata al preventivo collaudo del Parco Pubblico, del Parcheggio Multipiano ed in ogni caso delle opere di urbanizzazione dello stralcio all'interno del quale gli edifici sono inseriti, a condizione che siano realizzate tutte le opere che consentano l'accesso in condizioni di sicurezza agli edifici stessi e il loro allacciamento ai pubblici servizi e che non vi sia alcuna interferenza con le aree di cantiere

destinate alla realizzazione degli stralci successivi. La sussistenza di tali condizioni per il rilascio dell'agibilità degli edifici dovrà essere dettagliatamente documentata dalla Società con specifici elaborati grafici e relazione accompagnatoria.

La Società deve garantire la coerenza e unitarietà delle scelte progettuali. A tal fine, in caso di realizzazione dell'intervento per stralci funzionali, i progetti del primo stralcio delle opere di urbanizzazione dovranno essere corredati dal progetto generale delle opere stesse, che consenta all'Amministrazione di valutare la coerenza complessiva delle soluzioni adottate.

Art. 13 - Ecosostenibilità degli interventi edilizi

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.

Art. 14 - Garanzie

A garanzia del versamento del beneficio pubblico, nel rispetto delle cadenze previste, così come stabilito dal precedente art. 4, nonché della cessione gratuita e incondizionata dell'area individuata indicativamente in colore giallo nell'Allegato D, di cui all'art. 3, la Società costituisce, contestualmente alla firma del presente accordo, polizza fideiussoria **con primario istituto bancario**, escutibile a prima richiesta, di un importo pari a € ..., di cui:

- € ..... (.....,00), a garanzia della cessione dell'area necessaria per consentire la connessione con l'infrastruttura di collegamento Mestre-Marghera, individuata in colore giallo nell'Allegato D, corrispondente al valore dell'area calcolato secondo le modalità contenute nel "Regolamento per la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati e della monetizzazione degli standards urbanistici";
- € 2.050.000,00 (duemilionicinquantamila/00) a garanzia della corresponsione del beneficio pubblico.

Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, di cui ai precedenti articoli 3 e 4, la Società autorizza il Comune a disporre della suddetta 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.

La fidejussione viene svincolata con il versamento del beneficio pubblico di cui all'art. 4 e la cessione dell'area di cui all'allegato D del presente atto.

La Società in sede di rilascio del Permesso di Costruire afferente le opere di urbanizzazione di ciascuno stralcio, quale garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dal presente atto, costituirà una nuova ed apposita polizza fideiussoria a copertura dei costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione medesime, comprendente la maggiorazione del 30% del valore delle opere stesse a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione

delle opere, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato.

Ciascuna delle fidejussioni prestate in sede di rilascio di Permesso di Costruire, verrà svincolata con l'approvazione del certificato di collaudo relativa alle opere garantite, ad eccezione del 10% delle stesse che resteranno vincolate fino alla consegna o all'asservimento delle opere di cui al precedente art. 5, nonché al rimborso degli onorari e spese per il collaudo di cui al precedente art. 11.

Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, di cui ai precedenti commi a), b) c) e d) dell'art. 5, la Società autorizza il Comune a disporre delle relative polizze fidejussorie 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.

In caso di collaudo delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali, la quota parte delle fidejussioni da svincolare sarà proporzionale all'entità delle opere collaudate. In ogni caso l'importo della fidejussione da svincolare sarà determinato dagli uffici comunali competenti, in modo da garantire sempre e comunque la copertura dei costi dei lavori ancora da eseguire, tenendo conto dell'eventuale aggiornamento dei prezzi di mercato, dei costi dei collaudi, delle spese per le procedure di gara e di qualsiasi altra spesa connessa alla realizzazione degli interventi.

Art. 15 - Trasferimento a terzi degli oneri e obblighi della convenzione

Le obbligazioni tutte di cui al presente atto, sono assunte dalla Società 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.

In caso di trasferimento degli obblighi contenuti nella presente convenzione ad altro soggetto attuatore, il subentrante dovrà presentare al Comune (per la verifica ed accettazione), prima dell'atto di compravendita, adeguate nuove polizze fideiussorie a garanzia degli impegni assunti con il presente atto.

Art. 16 - Validità dell'Accordo

Il presente Accordo andrà registrato e trascritto, a cura e spese della Società, entro 30 gg dalla sottoscrizione del presente accordo, ovvero dal Comune che addebiterà alla Società le relative spese.

Le parti convengono, inoltre, che, qualora si verifichi anche uno dei sotto indicati inadempimenti:

- la mancata presentazione del primo permesso di costruire delle opere di urbanizzazione (Allegato A al presente Atto) e, pertanto, il mancato versamento del 50% del beneficio pubblico previsto all'art. 4;
- il mancato ritiro del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione entro 12 mesi dalla comunicazione del suo rilascio (Allegato A al presente

Atto) e pertanto il mancato versamento del 50% del beneficio pubblico previsto all'art. 4;

L'Amministrazione comunale avrà pieno titolo per disporre l'escussione della polizza fidejussoria prevista all'art. 14 relativa al beneficio pubblico e l'Amministrazione Comunale si riserva quindi di ripianificare l'Ambito con successiva Variante al PI, salvo motivate proroghe.

Il presente accordo ha validità di 10 anni dall'esecutività della Variante al PI n. 11 (Allegato A al presente atto); trascorsi i 10 anni di validità del presente accordo senza che lo stesso abbia avuto compiuta attuazione la parte non edificata sarà soggetta a nuova pianificazione.

Art. 17 – Entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche

L'entrata in vigore di nuove previsioni urbanistiche non può prescindere dall'efficacia del presente accordo e degli impegni assunti sempre che vengano rispettati i tempi di attuazione previsti.

Art. 18 - Rinuncia all'ipoteca legale - regime fiscale

La Società 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.

Tutte le spese di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione e degli atti di trasferimento di proprietà o di asservimento nonché quelle ad esse connesse (ivi comprese le spese di frazionamento delle aree da cedere/asservire ad uso pubblico), sono a carico della Società che si riserva di chiedere - e sin da ora chiede - tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

Art. 19 - Controversie

Per tutte le contestazioni che dovessero sorgere in merito alla presente convenzione, si dichiara competente il Foro di Venezia, salva la giurisdizione riservata al G.A..

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

Per il Comune ..... Per la Società .....

Allegati:

Allegato A

delibera di Giunta Comunale n. ..... del ....., sono allegati al presente Accordo Pubblico Privato e relativi allegati:

Allegato A1 Schema di Accordo Pubblico Privato;

Allegato A2 Relazione illustrativa;

Allegato A3 Relazione di Stima e parere ufficio stime;

Allegato A4 Elaborati di progetto indicativi;

Allegato B.1 Tavola 41 Zonizzazione Variante al PRG Terraferma. Stato di Fatto;

Allegato B.2 Tavola 41 Zonizzazione Variante al PRG Terraferma. Stato di Variante;

Allegato B.3 Scheda Norma - stato di fatto;

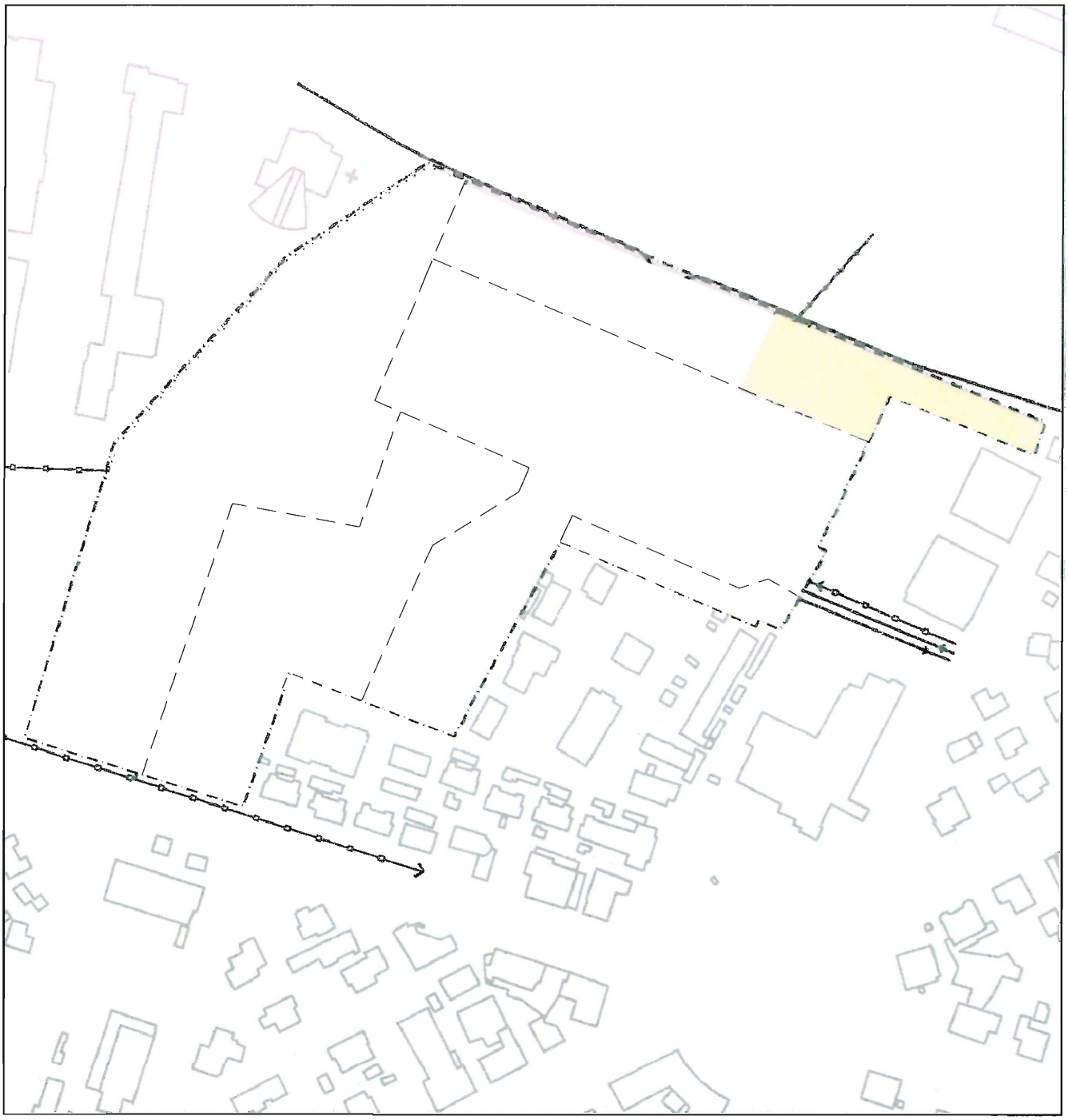
Allegato B.4 Scheda Norma - Variante;

Allegato C Estratto stralci parco;

Allegato D Estratto area in cessione per futura connessione aerea.

Comune di Venezia
Data: 24/06/2019, PG/2019/0319579

ALLEGATO D ALL'ACCORDO



Scala 1:2.500

LEGENDA

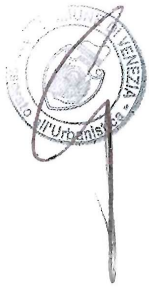
AREA IN CESSIONE - ART. 3 CONVENZIONE

Comune di Venezia
Data: 24/06/2019, PG/2019/0319579

ALLEGATO C ALL'ACCORDO

Scala 1:2.500

LEGENDA

PRIMO STRALCIO PARCO PUBBLICO DA REALIZZARE E CEDERE

SECONDO STRALCIO PARCO PUBBLICO DA REALIZZARE E CEDERE