

COMUNE DI VENEZIA

**Schema di Accordo pubblico-privato  
ai sensi dell'art. 6 della legge regionale 23 aprile 2004, n. 11**

Tra

**COMUNE DI VENEZIA**, in persona del Sindaco *pro tempore*, con sede in \_\_\_\_\_, rappresentato ai fini del presente Accordo da \_\_\_\_\_ nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, Direttore di \_\_\_\_\_, abilitato a stipulare contratti per conto del Comune di Venezia, domiciliato per la funzione presso la Sede comunale,

(di seguito per brevità il "**COMUNE**")

e

**Serenissima SGR S.p.A.** (P.IVA e C.F. 03402260230), con sede in Verona, via E. Fermi, n. 2, sottoposta all'attività di direzione e coordinamento da parte de La Centrale Finanziaria Generale S.p.A. (con sede in Milano, C.F. 04477500963), iscritta al n. 68 della sezione dei Gestori di fondi alternativi di investimento dell'albo di cui all'art. 35 D.Lgs. 58/1978, in nome e per conto del Fondo Comune di Investimento Immobiliare di Tipo Chiuso denominato "Goethe", in persona del legale rappresentate *pro tempore*, Dott. Federico Roggerini, in qualità di promittente venditore,

e

**D Hotels S.r.l.** (P.IVA e C.F. 06896170963), con sede in Milano, via Icilio Ugo Tarchetti, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, Dott. François Droulers, in qualità di promissario acquirente,

(di seguito per brevità il "**PRIVATO**")

di seguito congiuntamente anche le "**Parti**"

PREMESSO CHE

- il PRIVATO ha dichiarato di avere la proprietà dell'immobile sito in Comune di Venezia - Mestre, alla via Carducci, n. 22, individuato al Catasto Fabbricati del Comune di Venezia Mestre al foglio 134, particella n. 197, sub 1, costituito da un immobile terra-cielo e dal relativo sedime di pertinenza;

[la sottoscrizione del presente Accordo avviene sia da parte del promittente venditore, sia da parte del promissario acquirente, nel caso in cui il passaggio di proprietà non intervenga prima della sottoscrizione dell'Accordo stesso; nel caso in cui il contratto traslativo del diritto di proprietà intervenga prima della stipula del presente Accordo, sottoscriverà il solo promissario acquirente, divenuto proprietario.] L'operazione di riqualificazione e riconversione dell'immobile sopra identificato avverrà a cura e spese del promissario acquirente D Hotels S.r.l., unico responsabile rispetto al COMUNE di tutte le obbligazioni assunte con il presente Accordo. Salvi restano tra Serenissima SGR S.p.A. e D Hotels S.r.l. eventuali accordi interni, validi tra le Parti private ma non opponibili al COMUNE;

## ALLEGATO A

ai sensi della vigente strumentazione urbanistica comunale (PAT e PRG) l'immobile è classificato con destinazione d'uso "impianti telefonici";

l'immobile è stato sino a maggio del 2019 sede di Telecom Italia, adibito ad uffici della società gerente i servizi di telefonia;

sussiste l'interesse pubblico di evitare che l'immobile in considerazione, una volta cessato l'utilizzo attuale, non sia più utilizzato, creando un possibile ambito di degrado ed un manufatto incongruo in una posizione estremamente centrale e strategica nel centro di Mestre, prospiciente il Museo M9, polo che viceversa deve essere di grande attrazione e valorizzato anche tramite la riqualificazione, la valorizzazione e la fruizione di tutto il contesto circostante;

sussiste, quindi, appieno l'interesse pubblico alla riqualificazione, alla valorizzazione ed alla fruizione anche dell'ambito in questione; a maggior ragione se tali obiettivi possono essere perseguiti a spese e cura del PRIVATO, senza alcun intervento, che consumi suolo, ai sensi della L.R. n. 14/2017, pertanto nel pieno rispetto di tale norma;

gli interessi pubblici del COMUNE sopra declinati coincidono con l'interesse del PRIVATO, che intende imprimere all'immobile sopra identificato altra destinazione urbanistica, strumentale al Museo M9, con cambio destinazione d'uso puntuale dell'area (da "impianti telefonici", ad "albergo, *wellness* e somministrazione di alimenti e bevande; intervento edilizio diretto") e con successivo intervento di ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. d), del DPR n. 380/2001;

per perseguire tali finalità, il PRIVATO, con istanza presentata in data \_\_\_\_\_, assunta al n. \_\_\_\_\_ di protocollo comunale, allegata *sub* lett. **A** (la "**Proposta**"), ha formalizzato la richiesta di variante puntuale e meramente normativa al vigente strumento urbanistico comunale, tale da imprimere la destinazione d'uso "alberghiera, *wellness* e per somministrazione di alimenti e bevande; intervento edilizio diretto" all'Area sede dell'immobile in premessa identificato;

allegato alla proposta vi è anche il progetto del nuovo albergo cinque stelle *sub* lett. **B** (il "**Progetto**"), che, previo ottenimento del richiesto cambio di destinazione d'uso, verrà ivi realizzato;

la realizzazione del **Progetto** presuppone l'adozione e l'approvazione da parte del COMUNE della variante urbanistica per il cambio di destinazione d'uso dell'Area in considerazione da "impianti telefonici" a "albergo, *wellness* e somministrazione di alimenti e bevande; intervento edilizio diretto";

con delibera consiliare n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il COMUNE ha riconosciuto e dichiarato l'interesse pubblico della **Proposta** formulata dal PRIVATO, deliberando i termini e le condizioni, alle quali concludere l'Accordo con il PRIVATO *ex* art. 6 L.R. n. 11/04, contestualmente adottando la variante urbanistica per il cambio di destinazione d'uso dell'Area in considerazione da "impianti telefonici" a "albergo, *wellness* e somministrazione di alimenti e bevande; intervento edilizio diretto", come da schema di Accordo allegato alla citata delibera;

esaurita la fase di pubblicazione e di osservazioni della variante urbanistica, con deliberazione consiliare n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il COMUNE ha approvato la variante urbanistica per il cambio di destinazione d'uso dell'aera in considerazione da "impianti telefonici" a "albergo, *wellness* e somministrazione di alimenti e bevande; intervento edilizio diretto", come da schema di Accordo allegato alla citata delibera;

le Parti intendono concludere il presente Accordo pubblico-privato (l'"**Accordo**"), ai sensi dell'art. 6 L.R. n. 11/2004, ai termini ed alle condizioni di seguito stabilite.

CIO' PREMESSO, le Parti convengono e stipulano quanto segue.

### 1. **PREMESSE ED ALLEGATI**

Le Premesse e gli Allegati formano parte integrante del presente Accordo e costituiscono motivo essenziale e determinante della sua conclusione.

### 2. **OGGETTO**

**2.1** Con il presente Accordo le Parti convengono di realizzare il **Progetto** a fronte del riconoscimento a favore del COMUNE del Contributo Straordinario *ex art. 16, comma 4, lett. d-ter*), del DPR n. 380/2001, di cui al successivo art. 6, alle condizioni ed ai termini di cui al presente Accordo e nel rispetto della vigente normativa edilizia e urbanistica.

**2.2** Le Parti si impegnano, per quanto di propria rispettiva competenza, ad assumere e porre in essere in forma coordinata tutte le azioni necessarie e funzionali a dare attuazione al presente Accordo.

### 3. **DICHIARAZIONE DI PROPRIETA'**

**3.1** Il PRIVATO dichiara di essere esclusivo ed unico proprietario dell'Area, come da atti di proprietà e certificati catastali allegati sub lett. **C** al presente Accordo ("**Titoli di Proprietà**").

**3.2** Il PRIVATO presta per l'Area tutte le garanzie di legge, dichiarando che gli immobili sono liberi da trascrizioni pregiudizievoli, da privilegi anche fiscali, da vincoli e da diritti reali, anche parziari, a terzi spettanti.

### 4. **OBBLIGHI DEL PRIVATO**

**4.1** Il PRIVATO si impegna a predisporre, in conformità al **Progetto** di cui alla **Proposta**, siccome approvata dal COMUNE, la progettazione definitiva ed esecutiva del Progetto, da presentare al COMUNE entro 90 giorni dalla data di sottoscrizione del presente Accordo, ai fini del rilascio del Permesso di Costruire.

**4.2** Il PRIVATO si impegna ad eseguire il **Progetto**, entro e non oltre i termini di efficacia del Permesso di Costruire, come per legge stabiliti, salvo proroghe, che dovranno essere chieste ed assentite dal COMUNE.

**4.3** D Hotels S.r.l. si impegna ad acquisire l'immobile a destinazione direzionale localizzato in via Meucci al civico n. 12 (accatastato al NCU al Foglio 134, mapp. 2480) con la previsione di demolirlo e di creare nello scoperto di pertinenza e nella zona contermina uno spazio di uso pubblico (piazza pedonale) che si connetta con la piazza pubblica del Compendio Museale dell'M9.

Tale opera sarà realizzata a totale cura e spese di D Hotels S.r.l. attraverso uno specifico Permesso di Costruire il cui progetto dovrà essere coordinato con la Direzione Lavori Pubblici del Comune di Venezia.

L'obbligazione qui assunta riguarda solo D Hotels S.r.l. e non Serenissima SGR S.p.A., non astretta all'obbligo in parola.

D Hotels S.r.l. dichiara di aver già sottoscritto il contratto preliminare di compravendita dell'immobile a destinazione direzionale localizzato in via Meucci al civico n. 12 (accatastato al NCU al Foglio 134, mapp. 2480).

**4.4** Il privato si impegna a prevedere nel progetto la mitigazione ambientale attraverso pareti verdi e favorire l'accesso ai lastrici solari con tetti verdi.

Nella nuova piazza pubblica deve essere data attenzione al dettaglio di nuovi spazi verdi con piantumazione arboree anche ad alto fusto.

Il privato si impegna a porre particolare attenzione alla gestione dei rifiuti prodotti dalla nuova attività al fine di non gravare le strutture/impianti già esistenti nelle immediate vicinanze e che le nuove strutture per la gestione dei rifiuti non limitino la viabilità nell'area di intervento.

## **5. CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE**

**5.1** Il contributo di costruzione verrà determinato dal COMUNE in sede di procedimento per il rilascio del permesso di costruire.

## **6. CONTRIBUTO STRAORDINARIO**

**6.1** Per la realizzazione del **Progetto**, le Parti hanno quantificato in Euro 747.000,00 l'ammontare del Contributo Straordinario ai sensi dell'art. 16, comma 4, lett. d-ter) del DPR n. 380/2001, che il PRIVATO si impegna a corrispondere al COMUNE nei termini ed alle condizioni, che seguono (il "Contributo Straordinario").

**6.2** Le Parti si danno atto che il Contributo Straordinario è stato quantificato sulla base della perizia di stima redatta da H&A S.r.l., di cui all'All. **D "Perizia Stima"**, sulla quale è stato espresso parere favorevole della Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali - Settore Valorizzazione Beni Demaniali, Patrimoniali e Stime (agli atti con prot. 2019/0428491 del 29/08/2019)

**6.3** Il PRIVATO si impegna a corrispondere al COMUNE il Contributo Straordinario, in numerario, come segue: a) il 50%, pari ad Euro 373.500,00 alla sottoscrizione del presente Accordo; b) il saldo del 50%, pari ad Euro 373.500,00, al momento del rilascio del permesso di costruire.

### 7. OBBLIGHI DEL COMUNE

- 7.1** Il COMUNE, in considerazione ed in ragione degli obblighi assunti dal PRIVATO, di cui ai precedenti articoli 4, 5 e 6, si impegna a rilasciare nei termini di legge a favore del PRIVATO il Permesso di Costruire per la realizzazione del **Progetto**.
- 7.2** Il Permesso di Costruire è assoggettato al contributo di costruzione previsto dalla normativa vigente all'atto del rilascio.
- 7.3** Il COMUNE, riconoscendo l'immobile di cui al punto 4.3 a destinazione direzionale localizzato in via Meucci al civico n. 12 (accatastato al NCU al Foglio 134, mapp. 2480) come manufatto incongruo in quanto localizzato in un ambito oggetto di riqualificazione urbanistica ed edilizia, concede a D Hotels S.r.l. che lo stesso venga demolito e che venga realizzata la piazza pubblica di cui al punto 4.3.  
A fronte della demolizione del manufatto incongruo e dell'intervento di riqualificazione, valutata la consistenza delle opere, il COMUNE riconosce un credito edilizio da rinaturalizzazione pari al doppio della volumetria demolita, volumetria avente destinazione d'uso ricettiva.  
Detta volumetria potrà essere utilizzata come ampliamento dell'immobile oggetto del presente Accordo o essere usata in altre aree all'interno del Comune previa approvazione di opportuna delibera di Consiglio Comunale.  
Il COMUNE obbliga D Hotels S.r.l. a non utilizzare le applicazioni normative (es. Legge 14/2019) al fine di incrementare ulteriormente la superficie dell'immobile oggetto del presente Accordo.

### 8. GARANZIE

- 8.1** Il PRIVATO, a garanzia dell'integrale adempimento dell'obbligo di corresponsione del saldo del Contributo Straordinario, di cui all'art. 6.3.b) del presente Accordo, presta a favore del COMUNE garanzia fideiussoria a prima richiesta con rinuncia alla possibilità di opporre le eccezioni di cui agli artt. 1944 e 1945 cod. civ., nonché di avvalersi del termine di cui all'art. 1957, comma 1, cod. civ., rilasciata da \_\_\_\_\_, per un importo di Euro 373.500,00, pari al 100% dell'ammontare del saldo del contributo straordinario.
- 8.2** La Garanzia Contributo Straordinario avrà durata di un anno, decorrente dalla data di sottoscrizione del presente Accordo.
- 8.3** La Garanzia Contributo Straordinario sarà completamente svincolata contestualmente al pagamento del saldo di cui all'art. 6.3.b), all'atto del ritiro del permesso di costruire.

**9. CESSIONE A TERZI E SUCCESSIONE NELLE OBBLIGAZIONI**

**9.1** Nel caso di cessione a terzi dell'immobile in premessa identificato, il PRIVATO si impegna fin d'ora a precisare in sede di stipula gli obblighi che l'acquirente dovrà assumere con l'acquisto, inserendo copia del presente Accordo nell'atto di trasferimento unitamente all'avvertenza che l'acquirente sarà responsabile, in solido con il PRIVATO, per ogni obbligazione assunta con il presente Accordo nei confronti del COMUNE.

**9.2** Gli obblighi ed i vincoli derivanti dal presente Accordo onerano, pertanto, oltre al PRIVATO, anche i suoi successori ed aventi causa.

**10. SPESE E IMPOSTE**

**10.1** Tutte le spese, imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla stipula del presente Accordo, anche ai fini della trascrizione nei pubblici registri, sono a carico del PRIVATO.

**11. CLAUSOLA RISOLUTIVA**

**11.1** Impregiudicate le norme generali in materia di risoluzione, il COMUNE avrà la facoltà di risolvere il presente Accordo, qualora il PRIVATO si renda gravemente inadempiente ai propri obblighi contrattuali e non vi ponga adeguato rimedio nei 7 giorni successivi al ricevimento della relativa comunicazione di messa in mora. In particolare ed a titolo non esaustivo, costituisce grave inadempimento, ai sensi di questo art. 11, la violazione degli obblighi di cui agli artt. 4, 5 e 6 del presente Accordo.

**11.2** Impregiudicate le norme generali in materia di risoluzione, il PRIVATO avrà la facoltà di risolvere il presente Accordo, qualora il COMUNE si renda gravemente inadempiente ai propri obblighi contrattuali e non vi ponga adeguato rimedio nei 7 giorni successivi al ricevimento della relativa comunicazione di messa in mora. In particolare ed a titolo non esaustivo, costituisce grave inadempimento ai sensi di questo art. 11 la violazione dell'obbligo di cui all'art. 7.1 del presente Accordo.

**12. RINUNZIA ALL'IPOTECA LEGALE**

Il presente atto è soggetto a trascrizione a cura e spese del PRIVATO, con piena rinuncia all'ipoteca legale e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da ogni responsabilità al riguardo.

**13. CLAUSOLA DI FORO**

Per le eventuali controversie relative o comunque connesse alla validità, efficacia, interpretazione o esecuzione del presente Accordo, è competente il Tribunale Amministrativo Regionale del Veneto.

**14. CLAUSOLE FINALI**

- 14.1** Qualsiasi patto in deroga alle disposizioni che precedono, di qualsiasi natura esso sia, sarà valido solo se redatto in forma scritta e successivo al presente Accordo.
- 14.2** Qualora una delle clausole dell'Accordo dovesse essere dichiarata invalida, illecita od inefficace dalla competente autorità giurisdizionale, lo stesso continuerà ad avere efficacia per la parte non inficiata da detta clausola, salvo che tale clausola non pregiudichi sostanzialmente il contenuto dell'Accordo o sia stata motivo essenziale per la sua conclusione.
- 14.3** La circostanza che una delle Parti non faccia in qualsiasi momento valere i diritti riconosciuti da una o più clausole dell'Accordo non potrà essere intesa come rinuncia a tali diritti ne' potrà impedire a tale Parte, di pretenderne successivamente la puntuale e rigorosa osservanza.
- 14.4** Le Parti, in comune accordo, riconoscono che l'ampliamento volumetrico di cui al punto 7.3 viene concesso a compensazione delle opere di cui al punto 4.3 stabilendo che null'altro sarà riconosciuto dal COMUNE in esecuzione della piazza pubblica di cui al punto 4.3 da realizzare a cure e spese di D Hotels S.r.l.-  
La sottoscrizione della presente convenzione avviene anche da parte di Serenissima SGR S.p.A., che però non assume l'obbligazione di cui all'art. 4.3, assunta esclusivamente da D Hotels S.r.l. e, conseguentemente, non beneficia del credito edilizio da rinaturalizzazione di cui all'art. 7.3, credito che viene conferito e resta in capo alla sola D Hotels S.r.l.-

Venezia, li \_\_\_\_\_

**COMUNE DI VENEZIA**

\_\_\_\_\_

**SERENISSIMA SGR S.p.A.**

Dott. Federico Roggerini

\_\_\_\_\_

**D HOTELS S.r.l.**

Dott. François Droulers

\_\_\_\_\_

Ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 cod. civ., le società Serenissima SGR S.p.A. e D Hotels S.r.l. dichiarano di approvare espressamente e specificamente le seguenti disposizioni: art. 4.3 (obblighi del privato); art. 7.3 (obblighi del Comune); art. 9 (cessione a terzi); art. 11 (clausola risolutiva); art. 12 (rinuncia all'ipoteca legale); art. 13 (clausola di Foro); art. 14.4 (clausole finali).

**SERENISSIMA SGR S.p.A.**  
Dott. Federico Roggerini

---

**D HOTELS S.r.l.**  
Dott. François Droulers

---

ALLEGATI:

- A:** Proposta di Accordo *ex art.* 6 L.R. n. 11/2004
- B:** Progetto del nuovo Hotel 5 stelle
- C:** Titoli di Proprietà
- D:** Perizia Stima