

CONVENZIONE

Procedura di “Sportello Unico per le Attività Produttive”, ai sensi del D.P.R. n. 160 del 7 settembre 2010 e Legge Regionale Veneto n. 55 del 31 dicembre 2012 art. 4, per la ristrutturazione dell’esistente centro nautico con adeguamento delle strutture di servizio. Ditta Centro Nautico Fusina srl

L’anno 2022 addì del mese di.....

TRA:

il Comune di Venezia (codice fiscale e partita iva 00339370272) rappresentato dal Sig. nato a..... il, domiciliato

E

la società **Società Centro Nautico Fusina srl** (codice fiscale e partita Iva 00854080272) con sede in Via Daniele Manin, 60 – 30174 MESTRE-VENEZIA P.IVA e Cod. Fisc. 00854080272 qui rappresentata dal legale rappresentante Sig. nato il e residente *richiedente*;

in seguito denominata nel presente atto come “*Parte Attuatrice*”;

PREMESSO

che la società **Centro Nautico Fusina srl**, di cui sopra, ha presentato al Comune di Venezia, in data 18.01.2017 con prot. 2017/0029210 istanza di “Ammissione a procedura di Sportello Unico di cui al D.P.R. 160/2010 e Legge Regionale 55/2012, art. 4 per il progetto in oggetto;

con Delibera n. 222 del 19.06.2018 la Giunta Comunale ha ammesso il progetto in oggetto alla procedura di cui al DPR 160/2010 e Legge Regionale 55/2012;

che in data 09.10.2018 con prot. 2018/0486245 è stata rilasciata l’Autorizzazione Paesaggistica per le opere afferenti il progetto in oggetto;

che in data 02.07.2019 con prot 2019/335229 la Società Centro Nautico Fusina srl ha presentato, mezzo portale SUAP, il progetto di Sportello Unico per le Attività Produttive ai sensi del D.P.R. 160/2010 e Legge Regionale 55/2012 nel terreno di proprietà ai sensi della normativa vigente, sito in Via Moranzani 76, località Fusina della superficie complessiva di

11.040 mq e distinti al N.C.T.R. con il mappale 131 del Foglio 194,
che l'istanza è stata integrata in data 23.12.2019 con prot. 2019/644689 ed in data 20.01.2020 con prot. 2020/34003;
che in data 20.02.2020 con prot. 2020/0101017 è stata convocata la "Conferenza dei Servizi semplificata e in modalità asincrona, ai sensi degli artt. 14 e 14 bis della Legge 241/1990 e relativo allo "Sportello Unico", di cui al D.P.R. n. 160/2010 e Legge Regionale 55/2012, per la realizzazione di un centro nautico con area accoglienza, spazi officina e aree deposito natanti in località Fusina";
che i lavori di predetta Conferenza dei Servizi si sono conclusi in data 03.07.2020 con esito positivo e sono stati trascritti nel verbale prot. 2020/292859 del 09.07.2020;
che in data 23.11.2020 con protocollo 2020/0525440 è stata trasmessa alla Regione Veneto la Verifica di assoggettabilità a VAS e la relazione di screening Vinca per il parere di competenza;
che in data 17.12.2020 (agli atti con prot. 2020/0566752 del 17.12.2020) la Regione Veneto ha chiesto integrazioni che sono state depositate dalla ditta in data 04.01.2021 ed inviate alla Regione Veneto in data 08.01.2021 (prot. 2021/0008811);
che in data 01.07.2021 con parere motivato n. 154 la Regione del Veneto – Commissione Regionale VAS ha espresso parere positivo (ovvero di non assoggettare alla procedura di VAS) il progetto relativo all'intervento proposto dalla società Centro Nautico Fusina srl;

CONSIDERATO

che il progetto proposto dalla Società Centro Nautico Fusina srl prevede il riordino dell'area di proprietà della ditta con la demolizione dei fabbricati esistenti e la nuova realizzazione di due fabbricati ad uso artigianale e un fabbricato ad uso direzionale/servizi con relativo piazzale per deposito imbarcazioni;

che l'amministrazione comunale ha favorevolmente condiviso la scelta in quanto il sostegno delle attività economiche presenti nel territorio comunale rientra tra gli obiettivi prioritari dell'Amministrazione Comunale;

che il progetto in questione, pur risultando in contrasto con le previsioni del vigente Piano degli Interventi, è coerente con gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale, in quanto

propone la salvaguardia e l'ampliamento di una attività già insediata nel territorio comunale;

che, a seguito dell'esito favorevole dell'istruttoria del responsabile del procedimento e della conferenza dei servizi (verbale prot. 2020/292859 del 09.07.2020), il Consiglio Comunale di Venezia si è espresso con deliberazione n° del divenuta esecutiva ai sensi di legge, comportando variante allo strumento urbanistico vigente;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

si conviene e si stipula quanto segue:

Articolo 1 - PREMESSE

Sono parte integrante e sostanziale della presente Convenzione i documenti depositati agli atti del Comune di Venezia e di seguito elencati:

- Verbale della Conferenza dei Servizi prot. 2020/292859 del 09.07.2020;
- Elaborato 1 - Tavola di inquadramento e tavola catastale;
- Elaborato 2 - Tavola strumentazione urbanistica - Estratto PRG, tavola vincoli e PAT;
- Elaborato 3 - Tavola stato di fatto, conformità, rilievo quotato e opere di urbanizzazione;
- Elaborato 4 - Tavola stato di progetto quotata, sistemazioni esterne e opere di urbanizzazioni;
- Elaborato 5 - Tavola stato di progetto , superfici e standard;
- Elaborato 6 - Tavola comparativa;
- Elaborato 7 - Tavola stato di progetto;
- Elaborato 8 - Legge 13-1989 e all.B al dgr n. 1428 del 06/09/11;
- Elaborato 9 - Schema Linea Vita;
- Elaborato 10 - Tavola di modifica della strumentazione urbanistica;
- Elaborato 11- Relazione tecnica e fotoinserimento;
- Elaborato 13 - Documentazione fotografica;

- Elaborato 14 - Relazione tecnica relativa alla verifica di assoggettabilità alla VAS;
- Elaborato 15 - Relazione tecnica relativa alla valutazione dell'incidenza ambientale, VINCA
- Elaborato 16 - Valutazione di compatibilità idraulica;
- Elaborato 17 Relazione tecnica sullo studio dell'impatto della viabilità;
- Elaborato 18 - Relazione tecnica indagine geologica e geotecnica;
- Elaborato 19 - Relazione tecnica valutazione previsionale di clima acustico;
- Elaborato 20 - Computo metrico estimativo area a parcheggio (standard primario)

Articolo 2 - OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI

La Parte Attuatrice dichiara di essere in grado di assumere tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione e si obbliga per sé e per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, a realizzare con oneri a totale carico, le opere di urbanizzazione descritte in dettaglio nella relazione tecnica e negli elaborati tecnici allegati alla presente convenzione, nei modi e nei tempi ivi prescritti.

Articolo 3 - AREE PER STANDARD URBANISTICI E PER OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Parte Attuatrice si impegna a realizzare e ad asservire ad uso pubblico le opere di urbanizzazione primarie pari a 280 mq destinate a parcheggio pubblico così come dettagliatamente descritte negli Allegati di cui all'articolo 1;

Il suddetto asservimento avviene nei tempi e modi stabiliti al successivo articolo 9.

La Parte Attuatrice si impegna inoltre a realizzare le opere di invarianza idraulica come da elaborati tecnici allegati alla presente convenzione.

La Parte Attuatrice si impegna infine a versare, prima del rilascio del Provvedimento Conclusivo SUAP per la realizzazione dell'intervento oggetto della presente convenzione, l'importo di € 26.090,00 a titolo di monetizzazione dello standard secondario a verde non reperito corrispondente a 260,90 mq. Il valore di monetizzazione delle aree è calcolato in base alla delibera di Consiglio Comunale n. 94 del 16.12.2020 ad oggetto "*Contributo di*

costruzione di cui all'art 16 DPR 06.06.2001 nr 380: adeguamento ISTAT degli oneri di urbanizzazione e revisione del contributo del costo di costruzione, approvazione della disciplina per il calcolo del valore delle monetizzazioni degli standard."

Articolo 4 - AREE PER STANDARD DA VINCOLARE AD USO PUBBLICO

La Parte Attuatrice con la presente convenzione vincola gratuitamente al Comune di Venezia, le aree di cui all'art. 3 comma 1.

Le aree sopra descritte s'intendono vincolate libere da persone o cose, da iscrizioni ipotecarie, da trascrizioni pregiudiziali, da affitti, da occupazioni o concessioni, da oneri reali, da imposte patrimoniali, da gravami e vincoli d'ogni specie.

Articolo 5 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

La Parte Attuatrice si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione di cui all'art. 3, così come meglio descritte negli elaborati tecnici allegati alla presente convenzione, a totali proprie cura e spese, ivi comprese quelle di progettazione, di direzione dei lavori, di redazione dei piani di sicurezza e coordinamento in fase di progettazione e esecuzione e di qualsiasi prestazione tecnica accessoria connessa all'intervento. Resta a carico della Parte Attuatrice ogni ulteriore onere che dovesse risultare necessario per l'integrale soddisfacimento delle esigenze di urbanizzazione di progetto. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, visto l'importo, è a carico della Parte Attuatrice a norma dell'art. 16 bis del D.P.R. 380/2001, la quale inoltre è tenuta alle disposizioni ANAC in materia di tracciabilità dei flussi finanziari.

Articolo 6 - ESECUZIONE DEI LAVORI E ALTA SORVEGLIANZA

Le opere di urbanizzazione sono eseguite con le modalità stabilite nel progetto di "Sportello Unico" dettagliato nell'esecutivo, depositato almeno 15 giorni prima dell'inizio dei lavori presso il Servizio Urbanizzazioni della Direzione Lavori Pubblici con il quale peraltro sarà concordata la data del sopralluogo per la redazione del verbale di inizio lavori in contraddittorio.

Almeno 15 giorni prima della fine lavori, il D.L. incaricato dalla ditta attuatrice chiede al

Servizio Urbanizzazioni della Direzione Lavori Pubblici il sopralluogo per la redazione in contraddittorio del verbale di fine lavori previo deposito degli elaborati as built in formato cartaceo e digitale (dwg), certificazioni degli impianti e dei materiali, computo metrico estimativo a consuntivo, frazionamenti e conseguenti aggiornamenti catastali. I frazionamenti così eseguiti sono recepiti nel Certificato di Collaudo.

Articolo 7 - COLLAUDO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Tutte le opere di urbanizzazione convenzionate sono soggette a collaudo in corso d'opera a cura di un collaudatore designato dalla Direzione Lavori Pubblici del Comune di Venezia. Considerato l'importo dei lavori, l'Amministrazione può autorizzare la sostituzione del Certificato di Collaudo con un Certificato di Regolare Esecuzione emesso dal D.L., fatta salva la facoltà, nel caso in cui si rilevino anomalie nell'andamento dei lavori, di procedere con la revoca dell'autorizzazione e la richiesta di designazione di un collaudatore.

Articolo 8 - ONERI A CARICO DELLA PARTE ATTUATRICE

Il costo per la realizzazione, a cura della Parte Attuatrice, delle opere di urbanizzazione per lo standard primario di cui all' art. 3, così come l' importo di monetizzazione delle aree per lo standard secondario a verde non reperito, andranno a scomputo degli oneri previsti dalla normativa vigente, afferenti il rilascio del Provvedimento conclusivo SUAP.

La Parte Attuatrice si obbliga altresì a versare al Comune di Venezia, all'atto del rilascio del Provvedimento conclusivo SUAP, il contributo di costruzione e la monetizzazione dello standard secondario non reperito, in quanto dovuti e determinati conformemente alle disposizioni vigenti all'atto del rilascio del Provvedimento conclusivo SUAP .

La Parte attuatrice si obbliga infine ad assumersi per intero i costi di gestione, conduzione, manutenzione ordinaria e straordinaria degli impianti di illuminazione asserviti all'uso pubblico nonché i relativi costi per gli allacciamenti e i consumi di energia elettrica.

Articolo 9 - ASSERVIMENTO DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE

I soggetti attuatori si impegnano a vincolare ad uso pubblico a favore del comune le aree e le opere di cui ai precedenti articoli, ad assumere a proprio carico le spese notarili, di frazionamento e quanto altro necessario per l'individuazione dei beni.

Articolo 10 - TEMPI DI ESECUZIONE

I lavori dovranno iniziare entro un anno dalla data di rilascio del Provvedimento conclusivo SUAP, previa comunicazione scritta al Comune di Venezia e dovranno essere ultimati entro tre anni dall'inizio lavori, salvo richiesta di proroga motivata.

Per l'Attestazione di Agibilità dei locali dovranno essere adempiuti gli obblighi di cui all'art. 9.

Articolo 11 - GARANZIA

A garanzia della puntuale esecuzione delle obbligazioni nascenti dalla presente convenzione, i soggetti attuatori costituiscono a favore del Comune di Venezia polizza fideiussoria bancaria per l'importo di €. 12.415,23 (dodicimilaquattrocentoquindici/23) pari al 130% della somma del valore delle opere da vincolare ad uso pubblico e del valore delle opere di invarianza idraulica (come disposto dalla determinazione Dirigenziale della Direzione Interdipartimentale Finanza, Bilancio e Tributi n. 2010/72 del 03.02.2010 (ai sensi del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. e dell'artt. 79, 81 della LR 61/1985), con la quale si è stabilito che la fideiussione per la realizzazione delle opere di urbanizzazione deve essere pari al costo delle opere medesime maggiorato del 30%, a copertura di eventuali aumenti in corso di esecuzione nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato).

Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, la Parte Attuatrice autorizza il Comune di Venezia a disporre della polizza fideiussoria 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 di Venezia dovrà fare.

Articolo 12 - ULTERIORI OBBLIGHI DEI SOGGETTI ATTUATORI

La parte attuatrice si obbliga, per sé o per i propri aventi causa a qualsiasi titolo, ad utilizzare gli edifici e le relative pertinenze quale bene strumentale alla propria attività; qualsiasi modifica sostanziale del progetto edilizio assentito e dell'attività svolta dall'Azienda è comunque soggetta ad un nuovo procedimento di sportello unico.

In caso di inosservanza tale da comportare una sostanziale ed irreversibile modifica del progetto edilizio approvato e dell'attività svolta dall'Azienda, i soggetti attuatori sono tenuti al pagamento a titolo di penale di un importo massimo pari al 50 % del valore dell'intervento (così come indicato nel computo metrico allegato agli atti dell'istanza di Sportello Unico).

La Parte Attuatrice si impegna, prima del rilascio del Provvedimento conclusivo SUAP a corrispondere al Comune di Venezia il contributo straordinario (ai sensi dell'articolo 16, comma 4, lettera d-ter del DPR 380/2001) generato dal maggior valore che ha assunto l'attività a seguito della procedura SUAP in variante al Piano degli Interventi pari ad euro 79.400,00.

Articolo 13 - SPESE

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico dei soggetti attuatori.

Articolo 14 - REGIME FISCALE

Gli obblighi contenuti nel presente Atto hanno carattere reale e pertanto lo stesso verrà trascritto a carico dei proprietari e a favore del Comune di Venezia con codice fiscale 00339370272.

Tutte le spese imposte e tasse, inerenti e conseguenti alla presente convenzione, comprese quelle per l'atto notarile di vincolo delle aree di cui all' art. 3, sono a carico dei soggetti attuatori con richiesta di ogni beneficio di legge applicabile alla presente convenzione ed in particolare dei benefici della Legge 28.01.1977, n. 10 e successive modifiche. Viene inoltre esclusa l'iscrizione di ipoteca legale, stante la natura pubblicistica delle obbligazioni regolate dalla presente convenzione.

Articolo 15 - DECADENZA DELLA VARIANTE

La variante decade ad ogni effetto ove i lavori non vengano iniziati entro sedici mesi dalla sua pubblicazione, salvo eventuale proroga, concessa con provvedimento motivato del consiglio comunale per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del richiedente l'intervento. La proroga per l'inizio dei lavori non può essere superiore a 12 (dodici) mesi e la relativa richiesta deve essere presentata prima della scadenza del termine per l'inizio dei lavori.

Articolo 16 - RISOLUZIONE DELLE CONTROVERSIE

Qualsiasi eventuale lite o controversia circa la validità, l'interpretazione, l'esecuzione o l'inadempimento del presente contratto e in mancanza di accordo stragiudiziale tra le parti, sarà di competenza esclusiva del Tribunale di Venezia indicare il foro competente.

Le parti