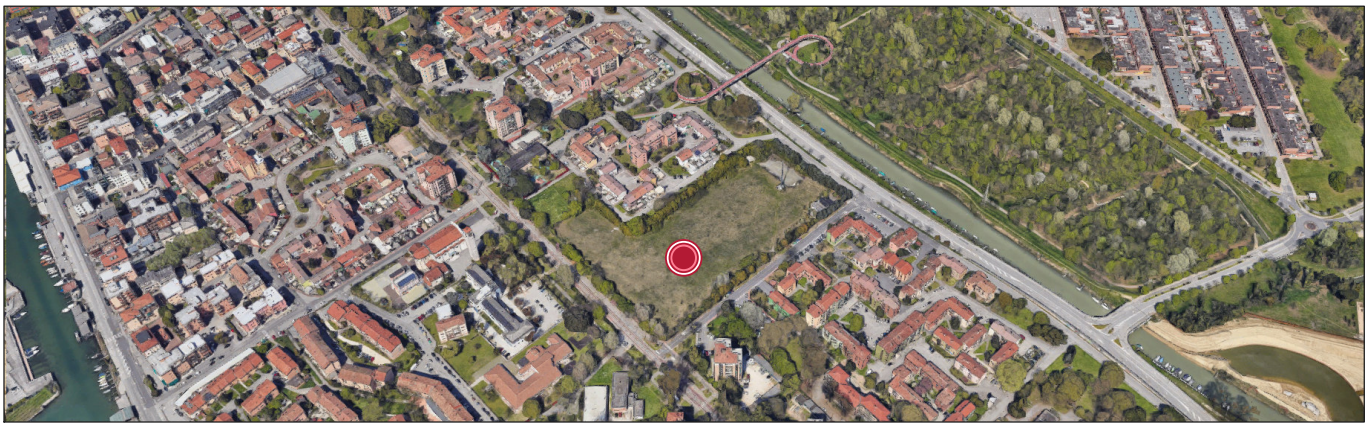




Recepimento dell'Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art.6 della L.R. 11/04 per la riqualificazione dell'area "Ex Campo di Calcio della Real San Marco", in viale San Marco a Mestre, controdeduzione alle osservazioni e approvazione della variante n. 79 al Piano degli Interventi.



Vista aerea dell'ambito d'intervento, in viale San Marco a Mestre.

IL SINDACO

Dott. Luigi Brugnaro

ASSESSORE ALL'URBANISTICA, EDILIZIA PRIVATA E AMBIENTE

Dott. Massimiliano De Martin

DIRETTORE AREA SVILUPPO DEL TERRITORIO E CITTA' SOSTENIBILE

Arch. Danilo Gerotto

# ALLEGATO A

## Schema di Accordo pubblico-privato



**SCHEMA DI ACCORDO PUBBLICO-PRIVATO AI SENSI  
DELL'ART. 6 DELLA L.R. 11/04, RELATIVO ALL'AMBITO SITO A MESTRE  
FRA VIA VESPUCCI, VIA BOERIO E VIALE SAN MARCO**

\*\*\*\*\*

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 sig. ...., in qualità di legale rappresentante della Società **GENUINE S.r.l.**, con sede legale in Oderzo (TV), Calle Pretoria n. 5, P. IVA e C.F. 04575460268, nel seguito per brevità denominata anche "**Ditta**",

**premesse:**

- A. che la Ditta è proprietaria di un'area dell'estensione catastale di superficie pari a mq. 23.650, censita al C.T. Foglio 145 (ex Foglio 25), mappale n. 287 e al N.C.E.U. del Comune di Venezia: Foglio n. 145 (ex Foglio 25), mappale n. 287;
- B. che in adiacenza alla sopracitata area, esiste una area verde censita al C.T. Foglio 145 (ex Foglio 25), mappale n. 78, della superficie catastale di mq. 1.720, di proprietà dell'A.T.E.R. di Venezia, che, al fine di una sua riqualificazione, sarà inclusa all'interno del perimetro del P. di R., inserito all'interno dell'ambito oggetto del presente Accordo;
- C. che le suddette aree risultano contaminate ai sensi del D.Lgs. n. n.152/06 e ss.mm.ii. e che per l'area denominata "Ex campo sportivo", contraddistinta catastalmente dal mappale 287 del Foglio 145 (ex Foglio 25), è stato approvato il documento di Analisi di Rischio sanitario-ambientale e del progetto di bonifica dei suoli con Decreto n. 30 del

27.06.2019 della Regione Veneto – Unità Organizzativa Bonifiche Ambientali e Progetto Venezia;

D. che il vigente Piano degli Interventi classifica l'area sopra descritta come "A - attrezzature di interesse comune di progetto" e "V - verde attrezzato (parco, gioco) esistente" e che per consentire e poter sostenere la bonifica dell'intera area ed un suo reale recupero funzionale, la Ditta con nota Pg. n. PG/2019/0232388 del 08/05/2019 ha richiesto al Comune l'approvazione di un Accordo Pubblico-Privato, ai sensi dell'art. 6 della legge regionale n. 11/2004, in variante al Piano degli Interventi, che prevede l'introduzione di una diversa disciplina urbanistico-edilizia e più precisamente:

La superficie complessiva del lotto, contraddistinto catastalmente dal Foglio 145 (ex Foglio 25) mappale 287, sarà suddivisa in due comparti da definire con apposito PUA di iniziativa privata, aventi:

- un comparto a destinazione "Commerciale", per una superficie lorda di pavimento (Sp) massima realizzabile di mq. 4.550, con possibilità di insediamento di una media struttura commerciale di 2.500 mq. di superficie massima di vendita, con altezza massima consentita di m. 7,00;
- un comparto a destinazione "Residenziale" per una superficie lorda di pavimento (Sp) massima realizzabile di mq. 6.650, con altezza massima consentita di m. 60,00.

G. - che il Comune di Venezia ha provveduto con delibera di Consiglio Comunale n. .... del .... al recepimento del presente accordo pubblico-privato ai sensi dell'art. 6 della LR 11/04 e all'approvazione della relativa Variante al Piano degli Interventi.

H. - che la Ditta interessata dalla variante urbanistica è assoggetta al contributo straordinario ai sensi e per gli effetti dell'art.16, comma 4, lett. d-ter del D.P.R. n. 380 del 2001 e ss.mm.ii., così come definito nella relazione di stima inoltrata dalla Ditta con nota prot. n. ... del ..., la cui congruità è stata valutata dal Servizio Stime dell'Area Conservazione e

Valorizzazione dei Beni Immobili, di cui alla nota prot. n. .... del .....  
(Allegato A al presente accordo);

I. - che l'interesse pubblico derivante dal recepimento del presente Accordo Pubblico Privato si sostanzia come segue:

1 bonifica dell'intero ambito da assoggettare a PUA, comprese eventuali aree extra ambito funzionali all'attuazione del PUA;

2 conseguente recupero funzionale di una parte del territorio comunale adiacente ad attrezzature pubbliche di quartiere;

3 corresponsione del contributo straordinario;

4 realizzazione cessione/asservimento di opere di urbanizzazione primaria;

5 spostamento dell'antenna per le telecomunicazioni in sito più idoneo, a totale cura e spese del privato, da individuare e definire nell'ambito del PUA;

Tanto premesso per far parte integrante del presente accordo, si conviene quanto segue:

### **Articolo 1 – Oggetto dell'accordo**

La premessa, gli atti e le disposizioni in essa richiamati unitamente alla delibera di Variante al Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. \*\*\* del \*\*\*\*\*, costituiscono parte integrante ed essenziale del presente accordo e si devono intendere qui integralmente riportati e conosciuti dalle parti. I firmatari del presente accordo si impegnano a contribuire, ognuno per quanto di competenza, alla realizzazione degli obiettivi di interesse pubblico indicati dal Piano degli Interventi, secondo gli obblighi a ciascuno di essi attribuiti e in particolare, al fine del raggiungimento dei risultati attesi, osserveranno il criterio della ordinaria diligenza per superare eventuali imprevisti e difficoltà sopraggiunti, con riferimento anche alle attività propedeutiche alla fase esecutiva dei programmi prestabiliti nei documenti di pianificazione.

## **Articolo 2 - Attuazione dell'intervento.**

La Ditta si impegna, nei confronti del Comune, a procedere alla bonifica del sito contaminato in conformità al progetto approvato con Decreto n. 30 del 27.06.2019 della Regione Veneto – Unità Organizzativa Bonifiche Ambientali e Progetto Venezia e a dare attuazione agli interventi pubblici previsti dal presente accordo, secondo le prescrizioni che verranno definite in sede di approvazione del PUA, assumendo in modo specifico, esplicito e formale tutti gli impegni e gli obblighi previsti dal presente accordo e dalla successiva convenzione urbanistica dello stesso PUA, per sé e aventi causa a qualsiasi titolo.

## **Articolo 3 - Dichiarazione di proprietà.**

La Ditta dichiara di avere la piena proprietà delle area oggetto dell'accordo, individuata al C.T. Foglio 145 (ex Foglio 25), mappale n. 287.

## **Articolo 4 - Impegni della Ditta.**

La Ditta in conformità delle disposizioni particolari contenute nei successivi articoli, si impegna:

- a) alla esecuzione delle opere di bonifica dei suoli, conformemente al progetto approvato dalla Regione Veneto – Unità Organizzativa Bonifiche Ambientali e Progetto Venezia con Decreto n. 30 del 27.06.2019;
- b) alla presentazione del PUA di iniziativa privata in attuazione del presente accordo, entro 6 mesi dall'approvazione definitiva della Variante al P.I.;
- c) alla realizzazione dei comparti residenziali e commerciali, così come previsti nel PUA;
- d) alla cessione al Comune e/o alla costituzione delle servitù d'uso pubblico delle aree e opere di urbanizzazione, come verrà meglio specificato nel successivo PUA di iniziativa privata;

- e) ad adempiere in sede esecutiva del PUA e a tutte le prescrizioni/indicazioni impartite dai vari enti/organi competenti;
- f) allo spostamento dell'antenna per le telecomunicazioni in sito più idoneo, a totale cura e spese del privato, da individuare e definire nell'ambito del PUA;

### **Articolo 5 – Descrizione e contenuto della proposta di accordo**

L'accordo prevede la possibilità di realizzare, previa bonifica dell'ambito e previa approvazione di un PUA di iniziativa privata, i seguenti interventi edilizi mediante la delimitazione di due comparti, così come individuati della documentazione allegata alla DCC n. ... del ... Variante al Piano degli Interventi n. ...:

#### **Comparto 1**

- realizzazione di un fabbricato con destinazione d'uso commerciale, per una superficie lorda di pavimento (Sp) massima realizzabile di mq. 4.550, con possibilità di insediamento di una media struttura commerciale di 2.500 mq. di superficie massima di vendita con altezza massima consentita di m. 7,00.

#### **Comparto 2**

- realizzazione di un edificio residenziale, per una superficie lorda di pavimento (Sp) massima realizzabile di mq. 6.600 e altezza massima consentita di mt. 60,00.

### **Articolo 6 - Opere di urbanizzazione e allacciamento ai pubblici servizi**

La proponente si impegna con la sottoscrizione della convenzione urbanistica del PUA, il cui schema verrà approvato congiuntamente al PUA stesso, alla realizzazione, nonché alla cessione e/o asservimento delle aree e opere di urbanizzazione.

### **Articolo 7 - Scomputo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

La realizzazione delle opere di urbanizzazione darà titolo alla Ditta di ottenere lo scomputo dai rispettivi contributi tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria, che verranno determinati in base alle tabelle parametriche vigenti all'atto del ritiro dei singoli Permessi di costruire.

La precisa determinazione del valore delle opere a scomputo sarà determinato in sede di approvazione del PUA.

Resta inteso che sono esclusi dallo scomputo i costi sostenuti per le spese di allaccio ai singoli lotti e per le opere di urbanizzazione primaria destinate alle opere idonee alla compatibilità idraulica delle strutture private.

In caso di eccedenza del costo delle opere di urbanizzazione primaria rispetto al relativo contributo di urbanizzazione dovuto, il Comune non dovrà corrispondere alcun conguaglio.

### **Articolo 8 Termini di validità dell'accordo**

Il presente accordo ha validità per 5 anni dall'esecutività della delibera di Variante al PI citata in premessa. Trascorsi i 5 anni senza la Ditta abbia presentato il PUA., la Variante al Piano degli Interventi decade.

### **Articolo 9 - Monetizzazione**

Il PUA potrà prevedere la monetizzazione degli standard urbanistici, a discrezione del Comune, conformemente a quanto previsto dal Regolamento Comunale per la disciplina delle opere di urbanizzazione e monetizzazione degli standard, approvato con delibera di C.C. n. 88 del 29.10.2014 e successiva delibera di C.C. n. 94 del 16.12.2020. Qualora in fase di approvazione del PUA venissero monetizzate le aree a standard a verde, i relativi valori economici saranno destinati al reperimento di altre aree verdi preferibilmente negli ambiti di connessione ecologica previsti dal PAT o alla riforestazione di aree comunali.

### **Articolo 10 – contributo straordinario**



Il Contributo Straordinario dovuto ai sensi e per gli effetti dell'art.16, comma 4, lett. d-ter del D.P.R. n. 380 del 2001, così come calcolato dal Servizio Stime dell'Area Conservazione e Valorizzazione dei Beni Immobili è pari a € 521.640,17 (Allegato A al presente Accordo).

Detto importo deve essere utilizzato per la bonifica e l'attrezzamento a piazza dell'area a verde (attualmente di proprietà Ater) antistante il sagrato di Viale San Marco. Il Comune dovrà mettere a disposizione della Ditta l'area di proprietà Ater. La Ditta contestualmente alla bonifica e all'attrezzamento della stessa area, provvederà anche alla sistemazione del Nuovo Sagrato della Chiesa Parrocchiale di San Giuseppe. L'esecuzione dei lavori avverrà secondo le modalità previste dal progetto allegato al PUA.

#### **Articolo 11 – Bonifica**

L'esecuzione delle opere di cui al precedente articolo 10 dovranno avvenire preliminarmente alla realizzazione degli interventi pubblici e privati individuati all'interno dei due comparti edificatori. Il certificato di agibilità del primo edificio è subordinato al collaudo o certificato di regolare esecuzione delle opere di cui al precedente articolo 10.

L'esecuzione delle opere di urbanizzazione e del progetto di bonifica approvato con Decreto n. 30 del 27.06.2019 sopraindicato potrà avvenire per stralci funzionali corrispondenti ai due comparti edificatori individuati dalla Variante al Piano degli Interventi. Il certificato di agibilità del primo edificio privato è subordinato al collaudo delle opere di bonifica relative al comparto interessato e al collaudo/certificato di regolare esecuzione delle opere di urbanizzazione afferenti al comparto stesso.

Le modalità di esecuzione delle opere sopracitate e le relative garanzie saranno disciplinate dalla convezione urbanistica prevista dal PUA.

#### **Articolo 12 -Vigilanza.**

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sull'esecuzione delle opere di urbanizzazione e perequazione, per assicurarne la rispondenza ai progetti approvati ed ai capitolati speciali depositati. Qualora siano riscontrate difformità, il Comune diffida la Ditta ad adeguarsi agli obblighi del presente accordo ed ai progetti approvati.

### **Articolo 13 -Trasferimento a terzi degli oneri e degli impegni.**

La proponente potrà trasferire a terzi, previa comunicazione al Comune, tutti gli impegni e gli oneri per l'attuazione delle opere della bonifica dell'area, delle opere di urbanizzazione e di perequazione di cui alla presente convenzione.

La proponente si impegna altresì ad inserire negli atti di trasferimento espresso richiamo al presente accordo ed a pretendere espressa assunzione da parte degli acquirenti degli impegni ed obblighi ridetti.

### **Articolo 14 -Trascrizioni, spese e rinuncia all'ipoteca legale.**

La Proponente si impegna a provvedere a proprie cure e spese alla trascrizione del presente atto nella Conservatoria dei Registri Immobiliari con piena rinuncia all'ipoteca legale eventualmente spettante e con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari da analoga responsabilità.

Le spese del presente atto e sue conseguenti sono a carico della Ditta che chiede tutte le agevolazioni fiscali in materia.

### **Articolo 15 -Impegni tra le parti**

Si precisa che gli impegni previsti nel presente accordo verranno riproposti con maggiore specificazione nello schema di convenzione che verrà allegata al successivo PUA di iniziativa privata.

L'attuazione delle previsioni del presente accordo, avrà luogo mediante l'ordinario procedimento edilizio a mezzo di uno o più titoli edilizi nel rispetto dei contenuti della convenzione urbanistica allegata al PUA.

### **Articolo 16 - Norme integrative**

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione, tra l'altro, le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

### **Articolo 17 Controversie**

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente Accordo sono riservate a norma dell'art. 11, comma 5 della L. 241/1990 alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo.

### **Articolo 18 - Adempimenti fiscali**

Il presente accordo sarà soggetto a registrazione e trascrizione.

La presente scrittura, che consta di facciate numero \_\_\_\_\_, e allegati n° \_\_\_\_\_, previa

lettura viene sottoscritta da tutte le parti, come sopra rappresentate e intervenute, in segno di accettazione e conferma.

Il Comune \_\_\_\_\_

La Ditta \_\_\_\_\_