

CITTA' DI  
VENEZIA



Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile  
Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione  
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale 1

**Recupero dell'isola di San Giacomo in Paludo per usi residenziali,  
attività culturali, espositive e di ricerca.**

**Variante n. 93 al Piano degli Interventi (Vprg per la laguna e le isole  
minori), ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n. 11/2004**

**APPROVAZIONE**

---

**Allegato 2: Schema di convenzione**

CONVENZIONE TRA IL COMUNE DI VENEZIA E AGOREN SPA PER LO SVOLGIMENTO  
DI ATTIVITÀ CULTURALI ED ESPOSITIVE APERTE AL PUBBLICO NELL'ISOLA DI SAN  
GIACOMO IN PALUDO

L'anno..... il giorno ..... del mese di..... sono presenti:

- il sig. .... nato a ..... il ..... e residente a ..... il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Dirigente/Responsabile del procedimento per il Comune di Venezia (C.F. ....), di seguito indicato come “**Comune**”;

e

- il sig. .... nato a ..... il ..... in qualità di ..... della Società Ago Renewables Spa di seguito indicata come **AgoRen**;

Io Notaio ..... sono certo dell'identità personale dei suddetti componenti e della rispettiva qualità in cui intervengono al presente atto i componenti medesimi, i quali

PREMESSO CHE

- La società AgoRen, proprietaria dell'isola di San Giacomo in Paludo (di seguito anche **Isola**), ha presentato al Comune di Venezia un progetto di riqualificazione dell'isola per usi residenziali, per attività culturali ed espositive, nonché per attività di ricerca scientifica in materia di sostenibilità ed energie rinnovabili (di seguito “Progetto”), con richiesta di approvazione in variante agli strumenti urbanistici vigenti (Piano degli Interventi – Variante al PRG per la laguna e le isole minori).
- Il Progetto prevede di dedicare una parte dell'isola di circa 3.740 mq (di seguito “Ambito”), come identificata nella planimetria allegata (Allegato 1), comprendente uno spazio scoperto (11.3) di circa 2.430 mq e lo spazio interno dei fabbricati n. 5 e 6 “Polveriere” di circa 470 mq cadauno, oltre a manufatti accessori di servizio (tettoie, info point, servizi igienici), ad attività culturali quali mostre, *performances*, esposizioni.
- Tali attività saranno affidate alla Fondazione Sandretto Re Rebaudengo ([www.fsrr.org](http://www.fsrr.org) - di seguito anche “**Fondazione**”), tra le prime fondazioni private aperte in Italia, da oltre venticinque anni impegnata a favore dell'arte e della cultura contemporanea. La società AgoRen affida inoltre in comodato d'uso gratuito alla Fondazione i fabbricati n. 5 e 6 “Polveriere”.
- Alle attività culturali si affiancheranno attività di ricerca in materia di sostenibilità e energie rinnovabili condotte da Asja Ambiente Italia Spa ([www.asja.energy](http://www.asja.energy) - di seguito anche “**Asja**”), azienda produttrice di energia verde da biogas, eolico e fotovoltaico, in Italia e all'estero, operante nel *trading* di energia elettrica.
- La prima sfida sulla sostenibilità per l'Isola di San Giacomo è quella di garantirsi l'autosostenibilità, non essendo connessa alla rete elettrica, del gas, idrica e delle fognature. Il Progetto ha quindi previsto il recupero dell'Isola, trovando con la Soprintendenza la giusta mediazione tra l'ottimizzazione assoluta dei consumi e il recupero e mantenimento della storia e dei manufatti dell'Isola. L'isola diventerà un luogo di incontro per ricercatori, studiosi dell'ambiente ed artisti di tutto il mondo e un luogo aperto al pubblico per la

diffusione della cultura, dell'arte e dell'educazione ambientale. Alle esposizioni artistiche saranno dedicati sia gli spazi scoperti per interventi site-specific, sia gli spazi delle Polveriere 5 e 6 che, una volta recuperati, ospiteranno mostre, convegni e spettacoli dal vivo. L'Isola sarà un ecosistema sostenibile e autosufficiente, in linea con i principi di "risparmio", "scorta" e "circolarità" delle risorse. L'autosufficienza sostenibile dell'isola riguarderà anche l'energia, nel pieno rispetto dell'ambiente e delle caratteristiche specifiche del paesaggio. L'Isola sarà anche un laboratorio per testare e inventare grazie alle attività promosse da Asja.

- Per il restauro ed il recupero dell'Isola, AgoRen investirà ingenti risorse: oltre tre milioni e mezzo di euro saranno dedicati all'Ambito destinato ad attività culturali ed espositive.

Il Progetto di riqualificazione dell'isola proposto da AgoRen, unitamente allo schema della presente Convenzione, è stato approvato dal Comune di Venezia con variante n. 93 al Piano degli Interventi, adottata con Delibera di Consiglio Comunale n. 39 del 6 luglio 2023 e approvata con Delibera di Consiglio Comunale n..... del .....

PER QUANTO SOPRA SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE

### **Articolo 1. Attività culturali ed espositive aperte al pubblico**

1.1. Nell'Ambito, ovvero nella parte di isola destinata ad attività culturali ed espositive aperte al pubblico dalla Variante n. 93 al Piano degli Interventi e identificata nella planimetria allegata (Allegato 1), AgoRen, unitamente alla Fondazione e ad Asja:

- promuoverà la realizzazione di esposizioni di opere d'arte contemporanea;
- organizzerà eventi culturali (mostre, convegni, spettacoli teatrali, performance, ecc.);
- realizzerà laboratori formativi ed educativi;

1.2. AgoRen comunicherà al Comune il programma degli eventi con congruo anticipo, anche per consentire allo stesso di effettuare le valutazioni di cui al successivo articolo 4.

1.3. In occasione delle manifestazioni, AgoRen dovrà garantire i servizi al pubblico previsti dalle norme vigenti.

### **Articolo 2. Tempi e modi di fruizione pubblica dell'isola**

2.1. L'Ambito dell'isola destinato ad attività culturali ed espositive dovrà essere accessibile al pubblico come segue, senza il pagamento di alcun biglietto di ingresso:

- almeno 30 giorni all'anno (orario dalle 12 alle 18) definiti in aderenza al calendario delle attività in programmazione sull'Isola;
- durante la settimana di inaugurazione della Biennale (oltre a quanto previsto al primo punto);
- su appuntamento (previo contatto con la Fondazione).

2.2. Entro il 28 febbraio di ogni anno, AgoRen invierà al Comune un report sintetico delle attività svolte nell'anno precedente, contenente anche l'indicazione del numero di giorni in cui l'isola è stata effettivamente fruibile al pubblico e del numero di visitatori.

### **Articolo 3. Opere di urbanizzazione per l'accesso all'isola**

3.1. Al fine di garantire l'accessibilità pubblica alla parte dell'isola destinata ad ospitare attività culturali ed espositive, AgoRen realizzerà nella zona nord, a scapito degli oneri di urbanizzazione primaria, un pontile per l'approdo del pubblico con imbarcazioni tipo "lancioni", nel rispetto delle prescrizioni degli uffici comunali ed enti competenti in materia.

**3.2. La stima sommaria dei costi di realizzazione dell'opera è stata determinata da AgoRen in € 44.200,00 come da nota p.g. 2023/0567794 del 27/11/2023.**

**3.3. Prima del rilascio dei titoli abilitativi per gli edifici privati, AgoRen dovrà costituire, a garanzia della realizzazione del pontile ad uso pubblico, una polizza fidejussoria o un deposito cauzionale presso la tesoreria comunale di 57.460,00 € (cinquantasettemilaquattrocentosessanta/00), pari ai costi stimati di realizzazione dell'opera, maggiorati del 30% a copertura di eventuali aumenti del costo delle opere in fase di attuazione, nonché delle spese che possano derivare al Comune di Venezia nel caso di inadempimento da parte dell'obbligato.**

**3.4. Prima del rilascio dei titoli abilitativi per la realizzazione del pontile, AgoRen dovrà provvedere all'adeguamento della polizza fidejussoria o del deposito cauzionale, ove il computo metrico estimativo dei lavori, da sottoporre alla valutazione degli uffici competenti, dimostri un importo superiore a quello stimato, di cui al precedente comma 3.2.**

**3.5. L'importo effettivo da scomputare sarà determinato dall'ufficio comunale competente in sede di collaudo o rilascio del certificato di regolare esecuzione dell'opera. Qualora l'opera abbia un costo pari o superiore all'importo dei contributi dovuti per l'urbanizzazione primaria, in applicazione delle vigenti tabelle, AgoRen nulla deve a fronte del rilascio dei singoli permessi di costruire. Nel caso in cui le opere abbiano un costo inferiore, AgoRen 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 o certificato di regolare esecuzione accerti un valore delle opere inferiore a quello dovuto.**

**3.6. La fidejussione, o la cauzione, sarà svincolata con l'approvazione del certificato di collaudo o di regolare esecuzione dell'opera di urbanizzazione.**

3.7. Eventuali costi per la realizzazione del pontile eccedenti l'importo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria rimarranno interamente a carico di AgoRen.

**3.8. I titoli abilitativi relativi alla trasformazione degli edifici privati potranno essere rilasciati anche in pendenza della presentazione del progetto del pontile.**

**3.9. Il ritiro di detti titoli abilitativi è subordinato alla registrazione e trascrizione della presente convenzione.**

**3.10. L'agibilità degli edifici privati è comunque subordinata al preventivo rilascio del certificato di collaudo o di regolare esecuzione dell'opera di urbanizzazione.**

3.11. Il Comune di Venezia valuterà la possibilità di potenziare a proprio carico temporaneamente l'accesso pubblico ove ritenga gli eventi programmati di particolare interesse per la città.

#### **Articolo 4. Promozione degli eventi**

4.1. Ove rilevi la sussistenza di un particolare interesse pubblico, il Comune si riserva la possibilità di contribuire alla promozione degli eventi organizzati da AgoRen e di attribuire l'eventuale patrocinio, sulla base della propria regolamentazione e della prassi in essere.

#### **Articolo 5. Inottemperanza alla Convenzione**

5.1. In caso di mancato rispetto da parte di AgoRen delle condizioni minime di fruizione pubblica dell'isola stabilite all'art. 2 della presente Convenzione, il Comune applicherà una penale di 500 euro al giorno, da moltiplicare per il numero di giorni mancanti rispetto al minimo annuale stabilito di trenta giorni, oltre alla settimana di inaugurazione della biennale, salvo che il fatto sia indipendente dalla volontà di AgoRen stessa.

#### **Articolo 6. Disposizioni in merito all'esercizio di attività ricettive**

6.1. Coerentemente con le prescrizioni della Variante n. 93 al Piano degli Interventi - *Scheda Progetto Unitario San Giacomo in Paludo. Residenza, attività culturali, espositive e di ricerca* - Agoren si impegna a non utilizzare l'isola per strutture ricettive o locazione turistica.

6.2. Sono invece ammesse le foresterie a servizio delle attività culturali, espositive e di ricerca previste nell'isola.

6.3 Dovrà comunque essere garantito l'uso per attività culturali ed espositive dell'Ambito di cui all'art. 1.1., nei modi stabiliti dalla presente Convenzione e per l'intera durata della stessa.

#### **Articolo 7. Durata della Convenzione**

7.1. La presente Convenzione ha validità di 10 anni dalla sua sottoscrizione.

#### **Articolo 8. Spese di stipula**

Tutte le spese di stipula, registrazione e trascrizione della presente Convenzione sono a carico di AgoRen, che si riserva di chiedere - e sin da ora chiede - tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione.

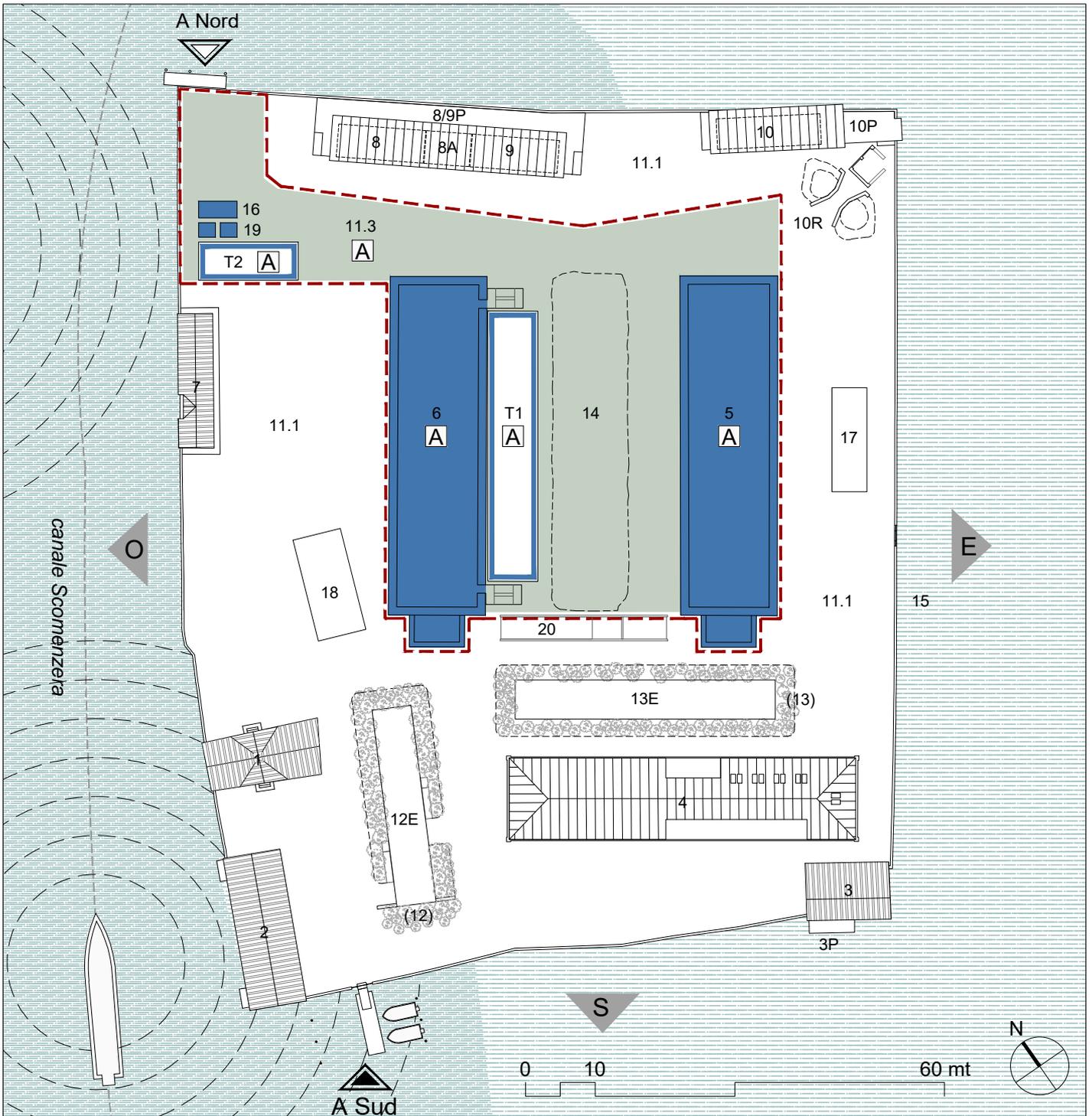
Per il Comune di Venezia

.....

Per AgoRen Spa

.....

parte di isola destinata ad attività culturali ed espositive aperte al pubblico sulla base della Convenzione



**BENI COINVOLTI**

- 5 - 6  edificato, Polveriere 5 e 6
- 11.3  spazio scoperto, circa 2.430 mq
- 16  info point
- 19  servizi igienici
- T1-T2  tettoie  
(profondità > 1,50 mt e aperte su 3 o 4 lati)
- A Nord  Approdo delle imbarcazioni del pubblico  
(accesibilità sulla base della *Convenzione*)



**Ambito**



**bene con accessibilità pubblica  
sulla base della "Convenzione"**

I manufatti accessori T1, T2, 16 e 19 previsti dal Progetto Unitario saranno realizzati a discrezione della Proprietà qualora ritenuti necessari per lo svolgimento delle attività culturali ed espositive, fermo restando la disponibilità di servizi igienici per il pubblico.