

## Elab. 3\_ Schema di convenzione

**Variante al Piano di Recupero di iniziativa pubblica del compendio ex Ospedale Umberto I ai sensi comma 8 ter articolo 20 della L.R. 11/2004**

### REPUBBLICA ITALIANA COMUNE DI VENEZIA

#### SCHEMA DI CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DELLA VARIANTE AL PIANO DI RECUPERO PER L'AREA DEL COMPENDIO "UMBERTO PRIMO" A MESTRE

ex art. 20, co. 8ter, L.R. n. 11/2004

L'anno [...], il giorno [...] del mese di [...] dinanzi a me [...] Notaio [...] con studio in [...], via [...], iscritto nel Ruolo del Collegio Notarile di [...]

SONO PRESENTI

- [...], nato a [...] il [...], il quale dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Dirigente/Responsabile del procedimento per il **COMUNE DI VENEZIA** (C.F. ....), ed in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. .... del ..... avente per oggetto "....." (che si allega sub A al presente atto omettendone gli allegati), con la quale è stata approvata la Variante al Piano di Recupero per l'area del compendio "Umberto Primo" a Mestre, di seguito indicato come il "Comune"

E

- [REDACTED], nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], residente a [REDACTED] ([REDACTED]), Via [REDACTED] n. [REDACTED] e domiciliato per la carica presso la sede della Società avanti indicata, il quale dichiara di intervenire al presente atto non in proprio ma esclusivamente quale Consigliere di Amministrazione - con facoltà di sottoscrivere, tra l'altro, il presente atto in forza della delibera del Consiglio di Amministrazione in data [...] iscritta al competente Registro delle Imprese in data 20 novembre 2019 – della Società: "**ALI' S.P.A.**" con socio unico, con sede in Padova (PD), Via Olanda n. 2, capitale sociale di Euro 20.000.000 i.v., codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Padova 00348980285, società soggetta all'attività di direzione e coordinamento del socio unico "Ali Group S.r.l.", di seguito, anche solo "Parte Attuatrice".

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

PREMETTONO

quanto segue:

- a) la Parte Attuatrice è proprietaria: (i) del complesso immobiliare, già adibito ad attività ospedaliere sotto la denominazione “Ospedale Umberto Primo”, sito in Via Circonvallazione n. 50 a Mestre (Venezia), con annesse aree urbane, attualmente così censito al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Venezia, Foglio 134, Mappale 2107 (subb. 3/4/5/6), Mappale 2482, Mappale 2484, Mappale 2481, Mappale 2483, Mappale 2503; (ii) del fabbricato già adibito a “Direzione Medica e Servizio Prenotazioni”, sito in Via Antonio da Mestre n. 12, così censito al Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Venezia, Foglio 134, Mappale 313; così come risulta dall’atto di compravendita immobiliare Repertorio Notaio Alberto Gasparotti n. 33594, Raccolta n. 19190, del 17.09.2019 registrato all’Agenzia delle Entrate di Venezia il 19.09.2019 al n. 6012/IT (di seguito, complessivamente, anche solo il “Compendio Immobiliare”);
- b) la Parte Attuatrice è divenuta proprietaria del Compendio Immobiliare all’esito dell’asta pubblica promossa dal Curatore del Fallimento “DNG S.p.a. in Liquidazione” all’uopo autorizzato ex art. 107 L.F. dal Tribunale di Venezia;
- c) il Compendio Immobiliare è classificato in zona territoriale omogena “A” dalla Variante al Piano Regolatore Generale (VPRG) per la “*Terraferma*” ed è disciplinato da una puntuale scheda normativa, la “Scheda Normativa n. 47”, allegata alla Variante al Piano Regolatore Generale (VPRG) per il “*Centro Storico di Mestre e per il Compendio Umberto I*” (approvata dalla Regione del Veneto con deliberazione di Giunta n. 54 del 16.01.2007), il cui contenuto è stato successivamente modificato ed integrato con due distinte varianti urbanistiche (la prima approvata con deliberazione consiliare n. 17 del 24.03.2014, la seconda approvata con deliberazione consiliare n. 37 del 14.07.2016), in attuazione di un Protocollo di Intesa frattanto sottoscritto tra il Comune di Venezia e la società DNG S.p.a. (poi fallita) in data 12.11.2013;
- d) il Compendio Immobiliare risulta inoltre disciplinato dal Piano di Recupero approvato dal Consiglio comunale di Venezia con deliberazione n. 29 del 1.02.2010 (esecutiva a far data dal 9.04.2010) ed attualmente ancora valido ed efficace ai sensi e per gli effetti delle proroghe *ex lege* frattanto intervenute (di seguito, anche solo il “Piano di Recupero” o “PdR”), la cui attuazione è disciplinata dalla convenzione urbanistica, anch’essa ancora valida ed efficace, stipulata avanti al Notaio Alberto Gasparotti in data 16.07.2010 (Repertorio n. 25290, Raccolta n. 13633) tra il Comune di Venezia e la società DNG S.p.a. (poi fallita). Il Piano di Recupero non ha tuttavia ancora recepito le modifiche urbanistiche frattanto apportate alla “Scheda Norma n. 5.7” tra il 2014 ed il 2016, anche a causa del sopravvenuto fallimento della società DNG S.p.a. dichiarato dal Tribunale di Venezia con sentenza n. 172/2017 del 22.12.2017;
- e) Ali S.p.a., divenuta proprietaria del Compendio Immobiliare, ha manifestato al Comune di Venezia la volontà di riprendere l’iniziativa per recuperare l’area dell’ex “Umberto Primo”, ormai in stato di abbandono. Ali S.p.a. ha preliminarmente manifestato la necessità di rivedere ed aggiornare la disciplina urbanistica contenuta nella “Scheda Norma n. 5.7” (così come integrata e modificata tra il 2014 ed il 2016), così da poter poi procedere alla revisione del vigente PdR mediante il deposito di una proposta di variante allo stesso Piano;
- f) Ali S.p.a. ha quindi predisposto e sottoposto all’Amministrazione comunale nel 2020 una prima ipotesi di *masterplan* per la rigenerazione urbana dell’area ex “Umberto Primo” allo scopo di condividere gli indirizzi generali per l’aggiornamento delle previsioni urbanistiche contenute nella “Scheda Norma n. 5.7” e, successivamente, la predisposizione di una variante al Piano di Recupero. Il *masterplan*, in particolare, prevede:
- la sensibile riduzione della S.P. di nuova edificazione;
  - la riduzione della S.P. destinata ad uso “turistico-ricettivo”;

- la riorganizzazione della pianificazione dell'area in coerenza con gli indirizzi generali dell'Amministrazione volti alla valorizzazione del verde urbano e delle aree prospicienti al fiume Marzenego;
  - nuove edificazioni di elevata qualità architettonica per garantire, da un lato, il miglioramento della qualità della vita delle persone all'interno delle città e, dall'altro lato, il riordino e la riqualificazione di una porzione storica del centro cittadino di Mestre;
  - mantenimento di funzioni di pubblico interesse per promuovere iniziative di interesse culturale per agevolare la coesione sociale e l'inclusività;
  - la realizzazione di un parcheggio a raso destinato al libero uso pubblico a servizio della cittadinanza;
- g) l'Amministrazione comunale ha positivamente valutato il *masterplan* predisposto da Ali S.p.a., ritenendolo coerente con i propri indirizzi pianificatori e con gli obiettivi strategici prefissatisi per la rivitalizzazione del centro storico di Mestre nonché con gli indirizzi di sviluppo sostenibile di matrice euro-unitaria. Con nota del 4.12.2023 ha altresì inviato Ali S.p.a. ad inserire nel *masterplan* il progetto di un parcheggio pubblico da realizzarsi nell'area attualmente occupata dall'ex padiglione "De Zottis" successivamente alla sua cessione al Comune;
- h) in data 21.05.2024 Ali S.p.a. ha quindi depositato una variante al Piano di Recupero con contestuale richiesta di variante alle previsioni urbanistiche contenute nella vigente "Scheda Norma 5.7" allegata alla VPRG/PI (di seguito, anche solo la "Proposta") per dare attuazione all'articolato intervento di recupero e riconversione del sito, con l'insediamento di diverse destinazioni d'uso così da assicurare quella mixité funzionale necessaria alla rivitalizzazione di un'area oramai degradata ed in stato di abbandono da anni. L'istanza è stata presentata ai sensi e per gli effetti dell'art. 20, co. 8ter, L.R. n. 11/2004 (comma introdotto dall'art. 4 della L.R. n. 19/2021 "*Veneto Cantiere Veloce*") che, per l'appunto, consente di apportare modifiche allo strumento urbanistico comunale direttamente in sede di approvazione degli strumenti urbanistici attuativi (o loro varianti);
- i) la variante urbanistica proposta prevede, in sostanza, un programma di rigenerazione dell'area ex "Umberto Primo" mediante la realizzazione di un articolato intervento di recupero e riconversione del sito, con l'insediamento di diverse destinazioni d'uso così da assicurare quella mixité funzionale necessaria alla rivitalizzazione di un'area oramai degradata ed in stato di abbandono da anni. Segnatamente, si prevede una significativa riduzione (pari a circa il 30%) della S.P. massima insediabile nell'area che passa dagli attuali 71.980 mq (attualmente previsti tra nuova edificazione e recupero di superfici esistenti) a 48.875 mq (tra nuova edificazione e recupero di superfici esistenti);
- j) la variante al Piano di Recupero dà attuazione alla "Scheda Norma 5.7.", così come modificata, e disciplina analiticamente le modalità attuative per l'esecuzione dell'articolato intervento di recupero e riqualificazione dell'area ex "Umberto Primo", il tutto come disciplinato analiticamente negli elaborati di Piano e nelle relative Norme Tecniche di Attuazione;
- k) la proposta di variante al Piano di Recupero in variante urbanistica è stata definitivamente approvata ai sensi e per gli effetti dell'art. 20, co. 8ter, L.R. n. 11/2004 dal Consiglio comunale di Venezia con deliberazione n. [...] del [...] (di seguito, anche solo la "VPdR");
- l) i seguenti elaborati, già facenti parte della VPdR, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione, risultano allegati alla deliberazione del Consiglio comunale di

Venezia che ha definitivamente approvato la variante al Piano di Recupero e la “Scheda Norma 5.7” integrata ed aggiornata, che i componenti dichiarano di ben conoscere, e sono depositati agli atti presso l’Amministrazione Comunale:

Allegato A \_ Relazione Istruttoria

Elab 1 \_ Relazione Tecnica;

Elab 2 \_ Norme Tecniche

Elab 3 \_ Schema di convenzione;

Elab 4 \_ Computo metrico estimativo (file unico con elenco prezzi unitari e analisi prezzi);

Elab 5 \_ Relazione Storica;

Elab 6 \_ Relazione Archeologica;

Elab 7 \_ Relazione di compatibilità Idraulica;

Elab 8 \_ Relazione Geologica;

Elab 9 \_ Relazione Tecnico scientifica qualità del suolo;

Elab 10 \_ Studio impatto viabilistico;

Elab 11 \_ Studio impatto viabilistico Allegati;

Elab 12 \_ Rapporto Ambientale Preliminare;

Elab 13 \_ Relazione Tecnica sulla dichiarazione di non necessità della V. Inc. A;

Elab 14 \_ Inquadramento territoriale;

Elab 16 \_ Documentazione Fotografica;

Elab 15 \_ PAT Estratti;

Elab 17 \_ Rilievo Ed Interesse Culturale;

Elab 18 \_ stato di fatto Demolizioni;

Elab 19 \_ Reti Tecnologiche;

Elab 20 \_ Fasi d'intervento;

Tav 01 Inquadramento territoriale;

Tav 02 Stato di fatto estratto catastale;

Tav 03 Rilievo Dendrologico;

Tav 04 \_ Stato di fatto Edifici Esistenti;

Tav 05 \_ Rilievo Planialtimetrico;

Tav 06 \_ Stato di fatto Skyline;

Tav 07 \_ Stato di fatto Reti Tecnologiche;

Tav 08 \_ Stato di fatto Vincoli;

Tav 09 PI Vigente e di Variante;

Tav 10 Variante Scheda Norma;

Tav 11 \_ Categorie Intervento

Tav 12 \_ Zonizzazione;

Tav 13 \_ Assetto Fisico Morf 1

Tav 14 \_ Assetto Fisico Morf 2;

Tav 15 \_ UMI;

Tav 16 \_ Progetto Planimetria Pavimentazioni

Tav 17 \_ Progetto Planimetria Verde

Tav 18 \_ Progetto Assetto Patrimoniale

Tav 19 \_ Progetto Demolizioni

Tav 20 \_ Progetto Planivolumetrico

Tav 21 \_ Progetto Assonometria

Tav 22 \_ Progetto Sez Stradali

Tav 23 \_ Progetto Parcheggio UMI 1

Tav 24 \_ Skyline Progetto

Tav 25 Visualizzazione trid fotografica

Tav 26 Visualizzazione trid area

Tutto ciò premesso, i predetti comparenti, nelle loro rispettive qualità, convengono quanto appresso:

### **ART. 1 - Efficacia delle premesse**

**1.** Le premesse e tutti i documenti della VPdR fanno parte integrante della presente convenzione, ancorché non materialmente e fisicamente uniti alla medesima, ma depositati agli atti dell'Amministrazione Comunale.

### **ART. 2 - Oggetto della convenzione. Variante urbanistica. Attuazione della VPdR.**

**2.1.** La Parte Attuatrice, che presta al Comune la più ampia e illimitata garanzia di proprietà e disponibilità delle aree in premessa individuate e catastalmente identificate, si impegna per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a dare esecuzione alla VPdR di cui in premessa, adempiendo a tutte le obbligazioni della presente convenzione, nei modi e nei termini in essa previsti.

**2.2.** La VPdR è stata approvata in variante alla Vigente Strumentazione Urbanistica ai sensi e per gli effetti dell'art. 20, co. 8ter, L.R. n. 11/2004. La "Scheda Norma 5.7" allegata alla VPRG/PI è stata quindi modificata e sostituita integralmente.

**2.3.** L'attuazione della VPdR è disciplinata dalle relative Norme Tecniche Attuative. L'ambito territoriale della VPdR si articola in undici (11) distinte Unità Minime di Intervento (UMI). È in ogni caso consentita la rimodulazione del perimetro delle UMI nella misura del dieci (10) per cento rispetto a quanto previsto nella Tavola 14.02. Gli standard urbanistici reperiti all'interno dell'ambito della VPdR sono stati identificati e quantificati congiuntamente per tutte le UMI.

**2.4.** La Parte Attuatrice si impegna a dare attuazione alla VPdR ed a realizzare le opere di urbanizzazione descritte all'art. 4 che segue e delle norme di legge vigenti in materia, previa presentazione della necessaria istanza edilizia. L'attuazione degli interventi edilizi privati avverrà conformemente ai parametri urbanistico-edilizi previsti dalla VPdR.

**2.5.** L'attuazione della VPdR è così articolata.

**2.5.1.** Prima Fase Preliminare: prescrizioni.

La Parte Attuatrice, entro 90 (novanta) giorni dall'esecutività della VPdR, dovrà provvedere alla demolizione e/o rimozione degli elementi di degrado e/o superfetazioni dei padiglioni ex "Cecchini" e ex "Direzione Sanitaria", il tutto come meglio rappresentato nella Tav. \*\*\*, previa presentazione di una o più segnalazioni certificate di inizio attività. I costi per le demolizioni sono a carico esclusivo della Parte Attuatrice.

Completate le demolizioni, dovrà procedersi al tracciamento, anche fisico, dei confini delle U.M.I.

Il completamento di queste attività è condizione per l'avvio della prima fase attuativa.

**2.5.2.** Seconda Fase Preliminare: realizzazione del parcheggio temporaneo.

La Parte Attuatrice, entro 60 (sessanta) giorni dal completamento della Prima Fase Preliminare dovrà realizzare, a sua cura e spese, un parcheggio temporaneo per almeno 300 posti auto nell'area indenticata con il colore verde nella Tav. \*\*\*. Il parcheggio temporaneo sarà poi messo a disposizione dell'Amministrazione comunale con un contratto di comodato per tutta la durata dei lavori previsti per la prima e seconda fase attuativa e, in ogni caso, sino all'apertura al pubblico del parcheggio a raso destinato ad uso pubblico previsto sulla U.M.I. n. 1.

**2.5.3.** Prima Fase Attuativa: urbanizzazione generale.

La Prima Fase Attuativa riguarda le opere di urbanizzazione previste nelle U.M.I. n. 1 e n. 2.

La Parte Attuatrice, entro 120 (centoventi) giorni dall'esecutività della VPdR, dovrà presentare istanza di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste nelle U.M.I. n. 1 e n. 2 indicate nella Tav. \*\*\*\*.

L'avvio dei lavori delle opere di urbanizzazione sopradescritti è condizione per il rilascio dei permessi di costruire delle opere private previste nelle U.M.I. n. 1, n. 5, n. 6, n. 7 e n. 8.

**2.5.4.** Seconda Fase Attuativa: attuazione interventi privati.

La seconda fase attuativa riguarda l'esecuzione degli interventi privati previsti nelle U.M.I. n. 1, n. 5, n. 6, n. 7 e n. 8.

Il rilascio dei permessi di costruire per le opere private è in ogni caso subordinato all'avvio dei

lavori di urbanizzazione previsti nella prima fase attuativa.

I lavori previsti nella seconda fase attuativa potranno essere eseguiti contestualmente ai lavori di urbanizzazione previsti nella prima fase attuativa, fermo restando quanto previsto per le agibilità di cui all'art. 12 che segue.

**2.5.5. Terza Fase Attuativa: completamento urbanizzazione e realizzazione ulteriore parcheggio pubblico.**

La Terza Fase Attuativa riguarda congiuntamente le U.M.I. n. 9, n. 10 e n. 11.

Preliminarmente, la Parte Attuatrice dovrà presentare istanza di permesso di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria perviste nelle U.M.I. n. 9 e n. 10 indicate nella Tav. \*\*\*. La Parte Attuatrice potrà presentare le istanze edilizie per la realizzazione degli interventi privati sulle U.M.I. n. 10 successivamente al deposito delle istanze edilizie per eseguire le opere di urbanizzazione previste nelle U.M.I. n. 8 e n. 9. Il rilascio dei permessi di costruire per le opere private è in ogni caso subordinato all'avvio dei lavori di urbanizzazione previsti nelle U.M.I. n. 9 e n. 10.

L'avvio dei lavori per la realizzazione del parcheggio pubblico previsto sulle U.M.I. n. 9 e n. 11 è subordinato all'avvenuta cessione dell'ex padiglione "De Zottis" e presuppone l'ordinanza di demolizione da parte del Comune, che dovrà essere adottata entro 30 giorni dalla stipula. Sarà poi onere della Parte Attuatrice curare la progettazione e la successiva realizzazione del parcheggio pubblico. La Parte Attuatrice dovrà quindi prestare istanza di permesso di costruire per la realizzazione del parcheggio pubblico e delle relative opere verde da realizzarsi sulle U.M.I. n. 9 e n. 11. La realizzazione del parcheggio dovrà in ogni caso essere coordinata con l'avanzamento dei lavori previsti dalla VPdR, anche in considerazione della necessità di mantenere il parcheggio temporaneo sino all'apertura al pubblico del parcheggio a raso previsto all'U.M.I. n. 1.

**2.6.** I lavori edilizi programmati all'interno delle singole U.M.I. potranno essere autorizzati separatamente con distinti permessi di costruire (senza peraltro necessità di rispettare l'ordine cronologico della numerazione delle U.M.I. riportata nelle tavole), fermo restando l'obbligo di avviare i lavori relativi alle pertinenti opere di urbanizzazione.

**2.7** Termini diversi possono essere autorizzati dall'Amministrazione solo per fatti straordinari opportunamente documentati dalla Parte Attuatrice.

### **Art. 3 – Regime patrimoniale delle aree per le opere di urbanizzazione. Opere di urbanizzazione. Monetizzazione.**

**3.1.** La Parte Attuatrice dà atto che le dotazioni di standard urbanistico reperito all'interno dell'ambito della VPdR, meglio rappresentato nella Tav. 13.00, è così composto:

- dotazioni standard primario: 17.598 mq, di cui 3.980 mq di standard a parcheggio e 13.618 mq di standard a verde;
- dotazioni standard secondario: 10.577 mq
- dotazioni standard complessivo: 28.175 mq.

**3.2.** La Parte Attuatrice si impegna ad asservire ad uso pubblico le aree ed opere meglio dettagliate nella Tav. 13.00 destinate a:

- aree e opere a standard primario a parcheggio per 3.980 mq;
- opere di viabilità per circa 700 mq (in quota marciapiede, pista ciclabile e viabilità).

**3.3.** La Parte Attuatrice si impegna a cedere all'Amministrazione comunale le aree ed opere meglio dettagliate nell'Allegato [...], destinate a:

- aree e opere a standard primario a verde per 12.128 mq, oltre ai 1.490 mq già ceduti al Comune di Venezia nell'ambito dell'originario Piano di Recupero (area catastalmente indentificata al Foglio 134 Sezione E Mappale 601);
- aree e opere a standard secondario per 9.875 mq;

**3.4.** Le dotazioni di standard urbanistico primario non reperibili all'interno dell'ambito della VPdR sono oggetto di monetizzazione ex art. 32 L.R. n. 11/2004 per un importo complessivo pari ad Euro [2.077.920], secondo le ripartizioni previste nella deliberazione n. 94 del 16.12.2020 recante

*“Contributo di costruzione di cui all’art. 16 D.P.R. 06.06.2001 nr. 380: adeguamento ISTAT degli oneri di urbanizzazione e revisione del contributo di costruzione, approvazione della disciplina per il calcolo del valore della monetizzazione degli standard”*. L’importo di monetizzazione sarà destinato all’esecuzione di ulteriori interventi di recupero sui padiglioni ex “Cecchini” ed ex “Direzione Sanitaria” secondo le modalità di cui all’art. 3bis che segue. All’atto di sottoscrizione del presente atto la Parte Attuatrice ha consegnato idonea polizza fideiussoria a favore del Comune per un importo pari al 100% del valore di monetizzazione delle dotazioni di standard urbanistico. Tale polizza sarà svincolata al completamento dei lavori previsti all’art. 3bis che segue.

**3.5.** In sede di frazionamento delle aree da cedere e/o asservire ad uso pubblico, il cui onere resta a carico della Parte Attuatrice è ammessa, rispetto alle superfici sopra indicate, una tolleranza massima in difetto del 5%, comunque nel rispetto delle quantità minime previste per legge.

**3.6.** Fino al momento della formale consegna, tali aree possono essere utilizzate esclusivamente ad uso cantiere e/o per la realizzazione delle opere di cui al successivo art. 4, fatti salvi eventuali diversi accordi tra la Parte Attuatrice e il Comune, successivi alla stipula della presente convenzione, finalizzati al pubblico interesse.

**3.7.** Nell’area a verde in cessione è prevista una servitù a favore della Parte Attuatrice in corrispondenza delle tubazioni/pozzetti/reti tecnologiche.

**3.8.** I padiglioni esistenti denominati ex “Cecchini”, ex “Direzione Sanitaria” ed ex “De Zottis” saranno ceduti, a titolo non oneroso, al Comune di Venezia, con le modalità dell’art. 3bis che segue. I padiglioni esistenti denominati ex “Cecchini” e ex “Direzione Sanitaria”, rappresentati graficamente nella Tav. \*\*\*, sono destinati ad attrezzature di interesse collettivo e potranno essere utilizzati come centri civici, sedi per organi ed uffici amministrativi decentrati, attrezzature collettive (servizi sociali sanitari, scolastici, istituzioni culturali, religiose, ricreative, di spettacolo, sportive, politiche).

Il Complesso “Chiesetta Neogotica” - Casa delle Suore” rimarrà in proprietà della Parte Attuatrice e sarà vincolata ad uso “servizio religioso” con le modalità di cui al punto 14.3 .

**3.10.** È stato rimosso il vincolo relativo alla “edilizia convenzionata”, pari ad almeno il 10% della quota di edilizia residenziale “libera” prevista dalla VPdR (per una S.P., di 2.500 mq), mediante la corresponsione del 50% del plusvalore derivante dalla rimozione di tale vincolo, come previsto dall’art. 8.2 del Protocollo d’Intesa del 2013 sottoscritto tra DNG S.p.a e Comune di Venezia. Nel caso di specie, tenuto conto che il 10% della SP residenziale è inferiore a 2.500 mq, la quota da riservata alla “residenza convenzionata” è fissato in misura di almeno 2.500 mq. La rimozione di questo vincolo genera un plusvalore quantificato in Euro 3.769.000 che determina un importo per il Comune di Euro 1.884.500.

La Parte Attuatrice si è obbligata a corrispondere tale somma in favore dell’Amministrazione comunale mediante la progettazione ed esecuzione, a sua cura e spese, di interventi di recupero sui padiglioni ex “Cecchini” ed ex “Direzione Sanitaria” come previsto all’art. 3bis che segue.

**3.11.** Il parcheggio interrato realizzato nella U.M.I. n. 1 garantisce la dotazione di parcheggio previsto dalla L.R. n. 50/2012. Questo parcheggio sarà aperto al pubblico dalle ore 7.00 alle ore 22.00 con chiusura notturna allo scopo di prevenire la commissione di atti vandalici e/o danneggiamenti agli immobili e/o ai mezzi in sosta. Rimarrà in ogni caso di proprietà della Parte Attuatrice, o di suoi eventuali aventi causa, alla quale è riservata la gestione. Ferma restando la sua apertura al pubblico negli orari sopra definiti, sarà facoltà della Parte Attuatrice, o di suoi eventuali aventi causa, prevedere l’applicazione di una tariffa oraria per il suo utilizzo, allo scopo di garantire il corretto utilizzo di questo parcheggio privato. Trattandosi di un parcheggio privato, i ricavi generati dalle tariffe orarie eventualmente applicate avranno natura privatistica e saranno quindi introitati direttamente dalla Parte Attuatrice o dai suoi eventuali aventi causa.

**Art. 3bis – Recupero padiglioni ex “Cecchini” ed ex “Direzione Sanitaria”.**

**3bis.1.** La Parte Attuatrice si impegna e si obbliga ad eseguire, a propria cura e spese, interventi di recupero sui padiglioni ex “Cecchini” ed ex “Direzione Sanitaria” sino alla concorrenza della somma massima di Euro 3.962.420,00, di cui Euro 1.884.500 in luogo alla corresponsione di quanto dovuto per l’eliminazione del vincolo di “residenza convenzionata”, ed Euro 2.077.920 a titolo di parziale monetizzazione delle dotazioni di standard urbanistico non reperite all’interno dell’ambito. A tale scopo, la Parte Attuatrice, previa intesa con i competenti Uffici comunali, entro 150 (centocinquanta) giorni dall’esecutività della VPdR, dovrà depositare un progetto edilizio per il recupero dei padiglioni ex “Cecchini” ed ex “Direzione Sanitaria” allegando altresì un puntuale computo metrico estimativo sui relativi costi, sino alle concorrenti del valore complessivo di Euro 3.962.420,00, comprensivo delle spese tecniche e progettuali.

**3bis.2.** I progetti che saranno approvati dal Comune saranno poi attuati a cura e spese della Parte Attuatrice. Una volta completati i lavori, gli interventi saranno sottoposti a collaudo con le forme di cui all’art. 11 che segue. Qualora il valore degli interventi eseguiti e rendicontati dovesse essere inferiore alla somma complessiva di Euro 3.962.420,00, la Parte Attuatrice dovrà corrispondere l’eventuale residuo al Comune entro 45 (quarantacinque) giorni successivi all’approvazione del collaudo.

**3bis.3.** A garanzia degli impegni qui assunti la Parte Attuatrice ha consegnato al Comune la polizza fideiussoria n. [.....] rilasciata da [.....] per un importo pari ad € Euro 3.962.420,00 .

#### **Art. 4 – Esecuzione delle opere di urbanizzazione**

**4.1.** La Parte Attuatrice si impegna a realizzare, a totali proprie cure e spese (ivi comprese quelle 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, nonché di espletamento delle procedure ad evidenza pubblica per l’appalto delle opere), e a perfetta regola d’arte, tutte le opere di urbanizzazione di cui al successivo comma.

**4.2.** Le opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione, nel rispetto della vigente normativa, sono:

- a. Standard primario a parcheggio.
- b. Standard primario a verde.
- c. Standard secondario.
- d. Opere primarie di viabilità.
- e. Segnaletica stradale orizzontale e verticale.
- f. Rete acque bianche.
- g. Rete acque nere.
- h. Rete acquedotto.
- i. Rete di distribuzione elettrica.
- j. Rete di illuminazione pubblica.
- k. Rete gas.
- l. Rete fibre ottiche.
- m. Rete telefonica.
- n. Idrante antincendio.
- o. Isola ecologica.
- p. Cabina elettrica.

Sono altresì previsti interventi di urbanizzazione fuori ambito, descritti alla Tav. \*\*\*, per un importo circa pari ad Euro 50.050,18. Per tali interventi, il Comune si impegna e si obbliga a mettere a disposizione le relative aree entro trenta (30) giorni dalla richiesta che dovrà essere presentata per iscritto dalla Parte Attuatrice.

**4.3.** Si dà atto che il valore complessivo delle opere di urbanizzazione primaria è pari ad Euro 2.650.913,76 (IVA esclusa) mentre il valore complessivo delle opere di urbanizzazione secondaria è pari ad Euro 2.535.598,04 (IVA esclusa), per un valore complessivo pari ad Euro 5.186.511,80 (IVA esclusa).

**4.4.** Resta a carico della Parte Attuatrice 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 dell'ambito interessato dalla VPdR, purché strumentali all'urbanizzazione dell'area.

**4.5.** La Parte Attuatrice si impegna inoltre ad assumere tutti gli oneri finanziari relativi all'allacciamento della zona ai pubblici servizi.

#### **Art. 4bis – Cessione padiglioni. Termini. Demolizione “De Zottis”.**

**4bis.1.** La Parte Attuatrice si obbliga a cedere al Comune il padiglione ex “Cecchini”, il padiglione ex “Direzione Sanitaria” e il padiglione ex “De Zottis”, meglio rappresentati, anche sotto il profilo della consistenza edilizia, dell'elaborato grafico allegato sub. X). I padiglioni dovranno essere ceduti liberi da ipoteche.

**4bis.2.** I predetti padiglioni verranno ceduti al Comune a titolo gratuito nei modi e nei termini descritti all'art. 3bis che precede. Il padiglione ex “De Zottis” sarà ceduto nello stato in cui si trova, ben noto al Comune, e senza realizzazione di alcuna opera di allestimento da parte della Parte Attuatrice. I padiglioni dovranno essere ceduti liberi da ipoteche. La Parte Attuatrice rinuncia sin da ora a pretendere qualsivoglia corrispettivo per la cessione dei sopradescritti padiglioni. Analogamente, il Comune rinuncia, sin da ora, a qualsivoglia pretesa nei confronti della Parte Attuatrice per eventuali conguagli risultanti dalla stima del valore dei padiglioni, considerato che il loro attuale valore, nello stato in cui si trovano, ben noto al Comune, è superiore al beneficio pubblico corrispondente al 50 % della valorizzazione delle aree private conseguente alle modifiche urbanistiche apportate con le varianti approvate tra il 2014 ed il 2016 in attuazione del Protocollo d'Intesa sottoscritto nel 2013, così come poi rimodulate, in sensibile riduzione, con la variante urbanistica approvata unitamente alla VPdR ex art. 20, co. 8ter, L.R. n. 11/2004.

**4bis.3.** I padiglioni recuperati e poi ceduti al Comune dovranno essere destinati all'insediamento di funzioni di interesse pubblico ad elevato standard qualitativo e, comunque, compatibili con le funzioni degli interventi privati previsti nella VPdR.

**4bis.4.** I padiglioni ex “Cecchini” ed ex “Direzione Sanitaria” dovranno essere ceduti entro 60 (sessanta) giorni dall'approvazione del certificato di collaudo dei lavori di recupero eseguiti dalla Parte Attuatrice. All'atto della cessione, il Comune dovrà svincolare la garanzia prestata ai sensi dell'art. 3bis che precede. L'ex padiglione “De Zottis” dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune, nello stato in cui si trova, entro 30 (trenta) giorni dalla sottoscrizione del presente atto. I costi per il trasferimento immobiliare dei padiglioni saranno tutti a carico della Parte Attuatrice.

**4bis.5.** Successivamente all'avvenuta cessione dell'ex padiglione “De Zottis”, il Comune dovrà ordinare alla Parte Attuatrice di provvedere, a sua cura e spese, alla demolizione integrale di questo padiglione per poter poi realizzare il parcheggio pubblico valutato dall'Amministrazione comunale come un'opera di rilevante interesse pubblico. Il parcheggio pubblico sarà progettato e realizzato a cura e spese della Parte Attuatrice. La porzione del parcheggio ubicata nella U.M.I. n. 11 non sarà in alcun caso computato tra gli standard urbanistici e, conseguentemente, la quota parte del suo costo non potrà essere scomputata dagli oneri di urbanizzazione dovuti per gli interventi privati.

#### **Art. 5 – Scomputo del contributo di urbanizzazione**

**5.1.** La realizzazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondaria di cui al precedente art. 4, avviene a scomputo del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, fino alla concorrenza dell'importo dovuto, in applicazione delle vigenti tabelle, per i singoli atti abilitativi ad edificare (permesso di costruire o segnalazione certificata di inizio attività).

**5.2.** La stima dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione ammonta ad Euro 5.186.511,80 (IVA esclusa), di cui Euro 2.650.913,76 (IVA esclusa) per opere di urbanizzazione primaria ed Euro 2.535.598,04 (IVA esclusa) per le opere di urbanizzazione secondaria, come si evince dal Computo Metrico Estimativo (cfr. Allegato XXX), elaborato sulla base del prezzario

Regionale 2023 vigente e, per le voci non in esso rinvenibili, sulla base di quello comunale vigente, senza tenere conto né degli oneri fiscali né degli oneri relativi alla progettazione, alla direzione dei lavori, alla sicurezza del cantiere e al collaudo. La congruità dei costi delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4 dovrà essere acquisita in sede di presentazione dei titoli abilitativi relativi a dette opere di urbanizzazione.

**5.3.** Qualora le opere di urbanizzazione di cui al primo comma del presente articolo abbiano un costo pari o superiore all'importo dei contributi dovuti per l'urbanizzazione in applicazione delle vigenti tabelle, la Parte Attuatrice nulla deve a fronte del rilascio dei singoli permessi di costruire o della presentazione delle segnalazioni certificate di inizio attività previsti dalla VPdR. Nel caso in cui le opere abbiano un costo inferiore, la Parte Attuatrice è tenuta a versare la differenza fino a raggiungere l'importo del contributo dovuto. 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.

**5.4.** 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 previsto dall'art. 31, co. 11, della L.R. n. 11/2004.

**5.5.** Sarà facoltà del Comune destinare, tutto o solo una parte, del costo di costruzione che sarà corrisposto dalla Parte Attuatrice per l'esecuzione di interventi di pubblico interesse all'interno dell'ambito della VPdR con particolare riferimento alla possibilità di destinare queste somme ad ulteriori interventi di recupero sui padiglioni ex "Cecchini" ed ex "Direzione Sanitaria".

## **Art. 6 – Prescrizioni in materia ambientale**

**6.1.** Le aree da cedere al Comune non devono risultare contaminate, o potenzialmente contaminate, ai sensi della Parte Quarta, Titolo Quinto, d.lgs. n. 152/2006. A tal fine, la Parte Attuatrice, a propria cura e spese, prima o contestualmente alla presentazione della richiesta della segnalazione certificata di inizio attività per le opere di urbanizzazione o, se antecedente a tale segnalazione, prima della stipula degli atti di cessione 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. 152/2006. In tal caso, l'inizio dei lavori per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione è subordinato alla certificazione provinciale rilasciata ai sensi dell'art. 248 del d.lgs. n. 152/2006 di avvenuta bonifica/messa in sicurezza.

**6.2.** 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 necessità e/o dei relativi programmi, secondo la Parte Quarta, Titolo Quinto, d.lgs. n. 152/2006.

**6.3.** In tutto il territorio comunale, comprese le aree interne alla perimetrazione del Sito di Interesse Nazionale di "Venezia - Porto Marghera" ex D.M. 23.02.2000, si applicano le procedure di cui all'art. 13 delle N.T.G.A. della V.P.R.G. per la Terraferma.

## **Art. 7 – Prescrizioni in materia di assetto idrogeologico del territorio**

**7.1.** La Parte Attuatrice si impegna a recepire le previsioni contenute nella Valutazione di Compatibilità Idraulica allegata alla VPdR, secondo le prescrizioni rese dai competenti Organi nel parere n. [-----] del [---].

## **Art. 8 – Eliminazione delle barriere architettoniche**

**8.1.** Gli interventi oggetto della presente convenzione non devono limitare la fruizione

dell'ambiente da parte delle persone disabili, con riferimento ai diversi tipi di disabilità.

**8.2.** I progetti delle opere di cui all'art. 4 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 dalla Regione Veneto con d.G.R. n. 509 del 02.03.2011.

**8.3.** 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. 9 – Modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria**

**9.1.** Come previsto al comma 2-bis dall'art. 16 d.P.R. 380/2001, l'esecuzione diretta delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 16, co. 7, d.P.R. n. 380/2001, di importo inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria di cui all'art. 14 d.lgs. n. 36/2023, funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica del territorio, è a carico del titolare del Permesso di Costruire e non trova applicazione la procedura prevista in via generale dal d.lgs. n. 36/2023 e dal relativo allegato I.12.

**9.2.** L'importo delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria della VPdR ammonta a complessivi Euro 5.186.511,80 (IVA esclusa) e, dunque, è inferiore alla soglia di rilevanza comunitaria di cui all'art. 14 d.lgs. n. 36/2023. Conseguentemente, la Parte Attuatrice potrà eseguire direttamente le opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento descritte all'art. 4 che precede ai sensi del combinato disposto di cui all'art. 16, co. 2bis, d.P.R. n. 380/2001 e allegato I.12 del d.lgs. n. 36/2023.

**9.3.** Per l'affidamento dei lavori per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria funzionali all'intervento di trasformazione urbanistica trova dunque applicazione l'art. 5 dell'allegato I.12 del d.lgs. n. 36/2023. In conformità alle direttive ANAC in materia, vi è in ogni caso l'obbligo di acquisizione, ai fini della tracciabilità dei flussi finanziari, dello Smart\CIG tramite il sito della medesima.

**9.4.** Al di fuori delle ipotesi previste al comma 2-bis dall'art. 16 d.P.R. n. 380/2001 trova applicazione il d.lgs. n. 36/2023.

## **Art. 10 – Opere di urbanizzazione. Tempi di esecuzione**

**10.1.** La Parte Attuatrice si impegna a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria di cui all'art. 4 conformemente alle fasi di attuazione della VPdR descritte all'art. 2 che precede. I lavori dovranno essere effettivamente avviati ed ultimati entro i termini previsti dai relativi titoli edilizi così come previsto all'art. 15 d.P.R. n. 380/2001. L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono attestati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e la Parte Attuatrice.

L'inizio dei lavori dovrà essere comunicato, contestualmente al deposito esecutivo delle opere in parola, alla Direzione LL.PP. – Servizio Urbanizzazioni, almeno 15 giorni prima della data prestabilita per l'inizio effettivo. La comunicazione di inizio e fine lavori dovrà essere comunicata allo Sportello Unico Edilizia.

**10.2.** Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero effettivamente iniziate o risultassero incomplete, il Comune avrà facoltà di risolvere la presente convenzione per la parte non ancora attuata, senza che la Parte Attuatrice possa avanzare richiesta di rimborsi o di indennizzi a qualsiasi titolo, oppure di completare i lavori con spese a carico della Parte Attuatrice, avvalendosi delle garanzie di cui all'art. 15.

#### **Art. 11 – Collaudo delle opere di urbanizzazione**

**11.1.** Il collaudo delle opere di urbanizzazione dovrà avvenire separatamente per le singole fasi di attuazione previste all'art. 2.4. Il collaudo potrà inoltre avvenire in corso d'opera per ciascuna fase di attuazione. A tal fine il Comune, entro trenta giorni dalla data di inizio dei lavori relativo al primo permesso di costruire delle opere di urbanizzazione, nomina il collaudatore, che potrà essere unico per tutte le opere di urbanizzazione cui al precedente art. 4.

**11.2.** La Parte attuatrice è tenuta a rimborsare al Comune gli onorari ed ogni spesa inerente al collaudo 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 di cui al successivo art. 15.

**11.3.** 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 90 giorni dalla data di ultimazione dei lavori. Ai fini dell'emissione del certificato di collaudo, la Parte Attuatrice fornisce al Comune gli elaborati grafici relativi alle opere eseguite (as built) in formato cartaceo e digitale, nonché il frazionamento delle aree da cedere e/o asservire, concordato con il Comune e con oneri a carico della Parte Attuatrice. Tali documenti sono necessari per addivenire alla formale cessione e/o asservimento delle aree e delle opere e alla successiva formale consegna al Comune delle aree e delle opere in cessione, che dovranno avvenire con le modalità di cui al successivo art. 14.

**11.4.** La Parte Attuatrice si impegna ad eseguire a propria cura e spese tutti gli accertamenti e le verifiche richieste dal collaudatore e a eliminare eventuali difformità 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 inadempienza della Parte Attuatrice, il Comune provvederà d'ufficio, con spese a carico della Parte medesima, avvalendosi della polizza fidejussoria di cui al successivo art. 15.

**11.5.** Su richiesta della Parte Attuatrice 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.

**11.6.** Per le ipotesi di cui al comma precedente, la Parte Attuatrice si impegna, in ogni caso, a realizzare prioritariamente gli interventi di viabilità, di illuminazione e i relativi sottoservizi con riguardo all'intero intervento.

**11.7.** Il Collaudatore deve, comunque, acclarare il rispetto da parte del Comune e della Parte Attuatrice degli obblighi assunti con la presente convenzione.

#### **Art. 12 – Atti abilitativi - Realizzazione per stralci funzionali delle opere di urbanizzazione delle U.M.I. – Agibilità degli edifici. Contributo di costruzione.**

**12.1.** L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4 avviene secondo le fasi di attuazione della VPdR descritte all'art. 2.5 che precede.

**12.2.** L'agibilità degli edifici privati previste nelle diverse U.M.I. è in ogni caso subordinata al completamento delle opere di urbanizzazione previste nelle rispettive fasi attuative: segnatamente, (i) l'agibilità degli edifici privati previsti nelle U.M.I. n. 1, n. 5 , n. 6, n. 7 e n. 8 è subordinato al

completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria perviste nelle U.M.I. n. 1 e n. 2 indicate nella Tav. [...]; (ii) l'agibilità degli edifici privati sulle U.M.I. n. 10 è subordinato al completamento delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria perviste nelle U.M.I. n. 9 e n. 10 indicate nella Tav. [...] nonché il completamento del parcheggio pubblico richiesto dal Comune. Qualora vi fossero ritardi non imputabili alla Parte Attuatrice, sarà sempre possibile attestare l'agibilità per l'edificio privato previsto sulla U.M.I. n. 10.

**12.3.** I permessi di costruire relativi agli edifici privati sono assoggettati al contributo di costruzione previsto dalla normativa vigente. Per la quota del contributo commisurata agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è previsto lo scomputo di cui al precedente art. 5. Lo scomputo verrà applicato prioritariamente all'U.M.I. n. 1. La quantificazione del contributo di costruzione dovuto verrà quantificata per singolo titolo edilizio e sarà corrisposta all'atto del ritiro dello stesso, fatta salva l'eventuale possibilità di ricorrere alla rateizzazione prevista per legge.

### **Art. 13 – Ecosostenibilità degli interventi edilizi**

**13.1.** Per la realizzazione di tutti gli edifici residenziali la Parte Attuatrice si impegna ad usare fonti di energia rinnovabile nel rispetto della normativa vigente.

### **Art. 14 - Modalità di cessione e/o di asservimento all'uso pubblico e consegna delle aree e delle opere. Manutenzione.**

**14.1.** Entro 6 mesi dall'approvazione del collaudo delle opere previste per ciascuna fase di attuazione della VPdR dovrà avvenire: la cessione delle aree e delle opere realizzate mediante atto notarile nonché la successiva formale consegna al Comune delle aree e delle opere in cessione e delle aree e delle opere asservite ad uso pubblico, con apposito verbale sottoscritto dalle parti.

**14.2.** Fino al momento della formale consegna e all'apertura all'uso pubblico, le aree destinate alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria rimangono nella disponibilità della Parte Attuatrice per se e aventi causa ad esclusivo uso cantiere, fatti salvi eventuali diversi accordi tra la Parte Attuatrice e il Comune, successivi alla stipula della presente convenzione, finalizzati al pubblico interesse, con onere di gestione, manutenzione, nonché responsabilità di sorveglianza.

**14.3.** Sulla "Chiesetta Neogotica" e sulla "ex Casa delle Suore" dovrà essere costituito un vincolo ad uso di culto entro 60 (sessanta) giorni dall'approvazione del certificato di collaudo delle opere di urbanizzazione previste nelle U.M.I. n. 1 e 2. La Parte Attuatrice potrà procedere alla cessione diretta ad una confessione religiosa che risulti sottoscrittrice dell'intesa con lo Stato ai sensi dell'articolo 8 della Costituzione Italiana, previo nulla osta dell'Amministrazione comunale.

**14.4.** La manutenzione ordinaria e straordinaria e, in generale, la gestione delle aree private vincolate ad uso pubblico e delle opere in esse realizzate nonché il pagamento dei consumi per servizi pubblici a rete, sono interamente a carico della Parte Attuatrice. Per quanto attiene la gestione dei sottoservizi a rete e di pubblica illuminazione, verrà costituita relativa servitù di condotta a favore degli enti gestori dei sottoservizi.

**14.5.** Le aree sulle quali insiste il sedime delle condotte di acquedotto, di fognatura e dell'impianto di sollevamento, qualora non siano già espressamente previste in cessione o asservimento all'Amministrazione Comunale dalla presente convenzione, dovranno comunque essere gravate di servitù, precisando che per la posa delle nuove condotte all'interno della viabilità privata di lottizzazione, che dovrà comunque rimanere sempre accessibile (senza cancelli o sbarre di chiusura), dovrà essere formalizzata apposita servitù a favore degli enti gestori dei sottoservizi, che ne autorizzino la posa nonché l'eventuale manomissione del suolo privato per le future manutenzioni.

**14.6.** La Parte Attuatrice ed i suoi aventi causa assumono ogni responsabilità civile e penale inerente alla manutenzione e gestione delle aree private destinate ad uso pubblico e delle opere in essere realizzate di cui all'art. 3.2 che precede, sollevando l'Amministrazione da ogni responsabilità a riguardo. Tali impegni dovranno essere esplicitamente inseriti 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.

**14.7.** Il Comune assumerà direttamente la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché la gestione delle aree e delle opere oggetto di cessione di cui all'art. 3.3 che precede il giorno successivo alla data di stipulazione dell'atto di cessione al Comune delle aree ed opere in esse realizzate. Quest'ultimo impegno dovrà essere esplicitamente inserito negli atti di trascrizione nei registri immobiliari degli atti di cessione delle aree ed opere ivi realizzate e in ogni altro atto di trasferimento. In parziale deroga a quanto ivi previsto, rimane a carico della Parte Attuatrice il solo obbligo di curare lo sfalcio del verde pubblico sulla porzione dell'U.M.I. n. 9 (per il quale è prevista la cessione) che si sviluppa in corrispondenza del verde privato della U.M.I. n. 8 al fine di assicurare, stante la continuità fisica, una gestione uniforme degli spazi verdi contigui.

#### **Art. 15 – Garanzie**

**15.1.** La Parte Attuatrice costituirà, in sede di stipula della presente convenzione, quale garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, una polizza fideiussoria, che copre i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui all'art. 4 e corrispondente alla 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.

**15.2.** Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, la Parte Attuatrice autorizza il Comune 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 dovrà fare.

**15.3.** La fidejussione viene svincolata con l'approvazione del certificato di collaudo previsto per ciascuna fase di attuazione della VPdR, ad eccezione del 10% della stessa che resterà vincolato fino alla stipula dell'atto di cessione e di vincolo ad uso pubblico delle aree e delle opere di cui al precedente art. 14, al rimborso degli onorari e spese per il collaudo di cui al precedente art. 11, nonché al rimborso delle eventuali spese per le procedure di cui all'art. 9.

**15.4.** In caso di collaudo delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali, previsto dall'articolo 11, la quota parte della fideiussione da svincolare sarà proporzionale all'entità delle opere collaudate.

**15.5.** 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.

**15.6.** La Parte Attuatrice, in sede di stipula della presente convenzione, ha consegnato al Comune due ulteriori fideiussioni a favore del Comune a garanzia dell'adempimento degli obblighi descritti all'art. 3bis per un importo complessivo di Euro [3.962.420]: una [-----] per un valore di Euro 1.884.500,00 pari al corrispettivo dovuto per l'eliminazione del vincolo di "residenza convenzionata"; la seconda [-----] per un valore di Euro [2.077.920] pari al corrispettivo dovuto a titolo di parziale monetizzazione delle dotazioni di standard urbanistico non reperite all'interno dell'ambito. Le fideiussioni verranno entrambe svincolate all'approvazione del collaudo dei lavori secondo previsto all'art. 3bis che precede.

#### **Art. 16 – Trasferimento a terzi degli oneri e obblighi della convenzione**

**16.1.** Le obbligazioni tutte di cui alla presente convenzione sono assunte dalla Parte Attuatrice 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.

**16.2.** 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. 17 – Durata della convenzione**

**17.1.** La presente convenzione ha validità di 10 (dieci) anni dalla data di sottoscrizione. La presente convenzione sostituisce integralmente la convenzione urbanistica stipulata avanti al Notaio Alberto Gasparotti in data 16.07.2010 (Repertorio n. 25290, Raccolta n. 13633) tra il Comune di Venezia e la società DNG S.p.a. nonché ogni diverso atto, protocollo d'intesa, intesa comunque denominata afferente all'area dell'ex "Umberto Primo" di Mestre.

**17.2.** Trascorso detto termine, gli edifici privati eventualmente non ancora (in tutto o in parte) costruiti, potranno essere realizzati, nei termini stabiliti dal Comune, a condizione che tutte le opere di cui al precedente art. 4 siano state ultimate e favorevolmente collaudate e che la costruzione rispetti gli allineamenti e prescrizioni per l'edificazione stabiliti dalla VPdR.

Fino alla suddetta scadenza sono ammesse soltanto le destinazioni d'uso e le modalità di intervento prescritte dalla VPdR anche in caso di variazione del P.I.

#### **Art. 18 – Rinuncia all'ipoteca legale. Regime fiscale**

**18.1.** La Parte Attuatrice 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.

**18.2.** Tutte le spese di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione e degli atti di trasferimento di proprietà, nonché quelle ad esse connesse (ivi comprese le spese di frazionamento delle aree da cedere), sono a carico della Parte Attuatrice, che si riserva di chiedere - e sin da ora chiede - tutte le eventuali agevolazioni fiscali previste dalla vigente legislazione ed in particolare dei benefici della L. 10 giugno 1977.

#### **Art. 19 – Vigilanza**

**19.1.** Il Comune, nella persona del Dirigente firmatario della presente convenzione o suo delegato, si riserva la facoltà di vigilare sul rispetto degli impegni assunti dalla Parte Attuatrice con la presente convenzione, con particolare riguardo alla rispondenza delle opere di urbanizzazione eseguite a quanto previsto nel progetto approvato.

#### **Art. 20 – Controversie**

**20.1.** Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate, a norma dell'art. 133, d.lgs. n. 104/2010, alla giurisdizione esclusiva del Giudice Amministrativo. Per tutte le altre controversie, sarà competente il Tribunale di Venezia.

*Per il Comune di Venezia*

*Per la Parte Attuatrice*

