



Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

ITER CRONOLOGICO DEGLI ATTI RELATIVI ALL'AREA EX UMBERTO I°

**Piano di Recupero di iniziativa pubblica per l'area del compendio Umberto I°**

**Zonizzazione, Planivolumetrico e Convenzione urbanistica**



**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA PER L'AREA DEL COMPENDIO UMBERTO I**  
 AI SENSI DELLA VARIANTE PARZIALE AL PRG PER IL CENTRO STORICO DI MESTRE  
 PER IL COMPENDIO UMBERTO I (art. 50 comma 3° LR 61/85)  
 APPROVATA CON D.G.R.V. N. 54 DEL 16/01/2007

PROGETTO: ZONIZZAZIONE E REGIME PATRIMONIALE DELLE AREE - PIANO CAMPAGNA - TAV. **7.1**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO GESTIONE URBANISTICA TERRAFERMA  
 Arch. Luca Barison  
 SCALA 1:500

Responsabile del Progetto: Arch. O. Girotto  
 Collaboratori: Arch. L. Barison, Sig.ra F. Siviero Ballini, Arch. B. Maso  
 Proponente: Il Rovere srl - DNG srl, Via Antonio da Mestre, 19, 30174 Mestre - Venezia  
 Redatto da: Studio Zuanier Associati, Via Antonio da Mestre, 19, 30174 Mestre - Venezia  
 Il Sindaco:  
 L'Assessore all'Urbanistica:  
 Il Segretario Generale:  
 Il Presidente del Consiglio Comunale:

allegato alla deliberazione di Giunta Comunale n. 396 del 27 GIU. 2008

adottato con delibera di G.C. del approvato con delibera di C.C. del

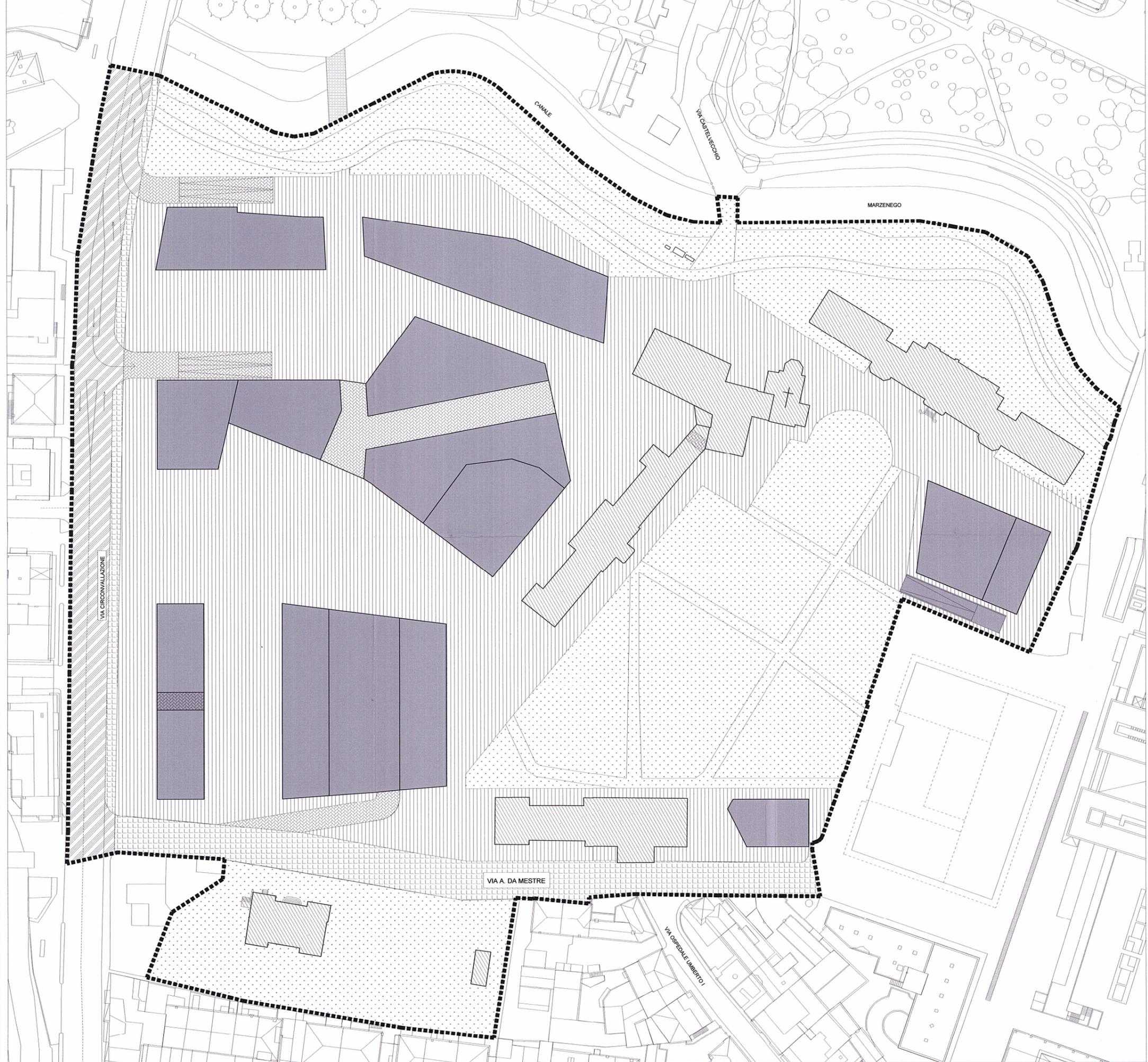
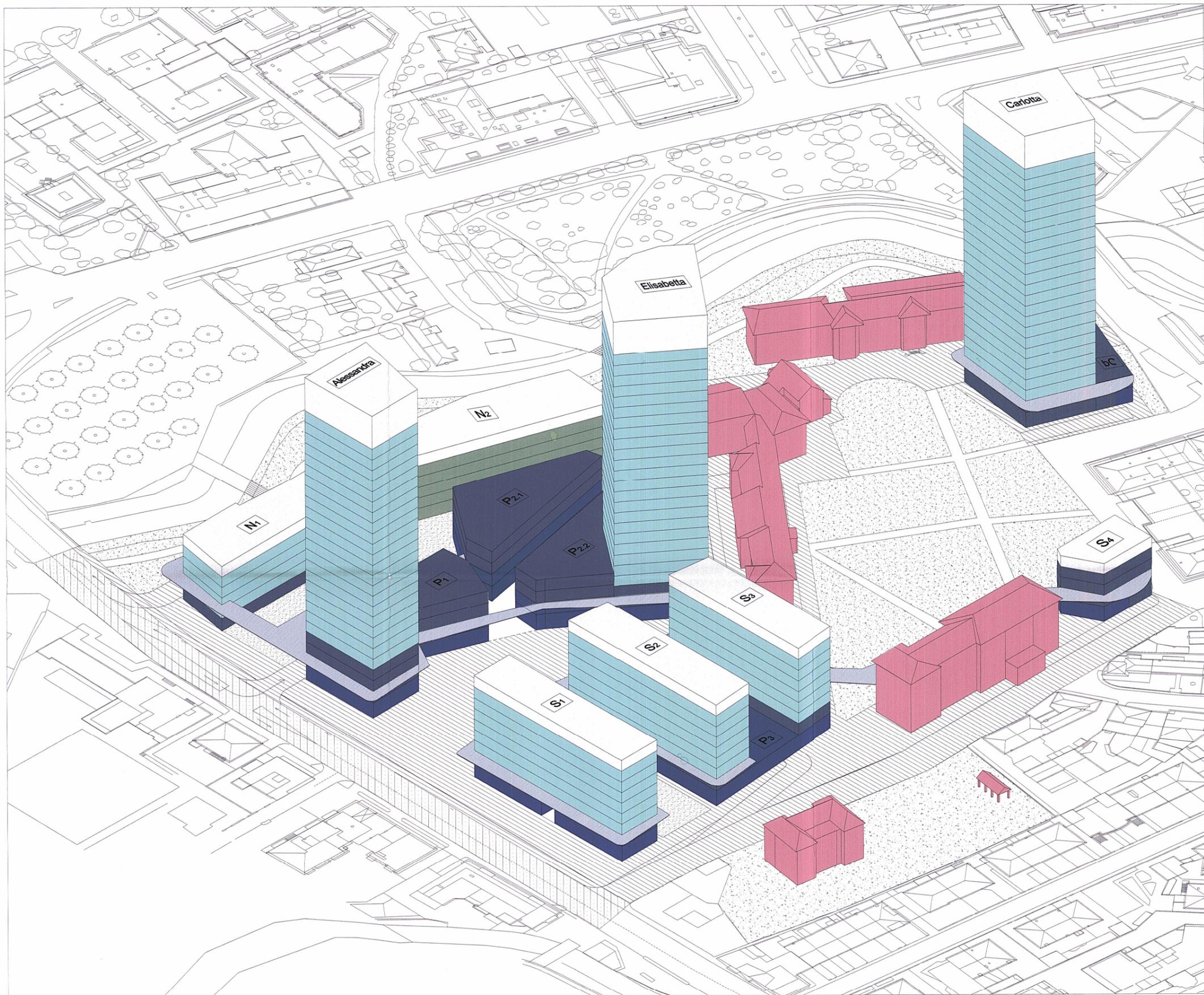


TABELLA COMPARATIVA DATI DIMENSIONALI P.d.R. COMPENDIO UMBERTO I\*

| STRUMENTO URBANISTICO  | P.R.G.  | PIANO DI RECUPERO   |
|--|---|---|
| Superficie territoriale  | Mq 51.050   | Mq 51.050   |
| Superficie lorda di pavimento (Sp) con destinazione residenziale   | Mq 40.200 (di cui 10% prevista convenzionata)   | Mq 40.200 (di cui 10% pari a mq 4.020 convenzionata)  |
| Superficie lorda di pavimento con destinazione direzionale/commerciale   | Mq 15.000 (di cui 6.000 mq commerciale e 9.000 mq direzionale)  | Mq 15.000 (di cui 6.000 mq commerciale e 9.000 mq direzionale)  |
| Superficie lorda di pavimento con destinazione Attrezzature di interesse collettivo                                    | Mq 8.500  | Mq 8.500  |
| Abitanti teorici relativi alla Sp con destinazione residenziale  | n. 804  | n. 804  |
| Standard primario a parcheggio relativo alla Sp residenziale (min. previsto mq. 3,5 x 804 n°ab. teorici = mq. 2.814)   | Mq. 2.814   | Mq. 10.340 (asserviti ad uso pubblico di cui mq 2.824 per la residenza e 7.516 per il terziario)  |
| Standard primario a parcheggio relativo alla Sp commerciale/direzionale (minimo previsto mq. 0,5 x mq 15.000=mq 7.500) | Mq. 7.500   |   |
| Altri standard (relativi alla residenza: 27mq/abitante; relativi al terziario: 0,5 mq/Sp terziaria)                    | Mq. 29.208 (mq 27x804 ab. relativi alla residenza) / Mq 7.500 (0,5 x 15.000 mq relativi al terziario) | Mq 31.971 (di cui in cessione mq 15.997 standard a verde e mq 15.974 standard asservito ad uso pubblico) / Mq 23.720 (relativi alla residenza) / Mq 8.251 (relativi al terziario) |

- LEGENDA:
- Perimetro Piano di Recupero
  - standard a verde attrezzato in cessione (mq 15.997)
  - area destinata a nuova edificazione e a spazi privati pertinenziali (mq 8.702)
  - standard ad uso pubblico: edifici esistenti per attrezzature di interesse collettivo (mq 8.500)
  - standard asservito ad uso pubblico (mq 15.974)
  - viabilità carrabile pubblica esistente
  - viabilità pubblica pedonale esistente
  - nuova viabilità asservita ad uso pubblico (mq 1.477)
  - impianti tecnologici esistenti
  - ponte ciclo-pedonale a scavalco del canale Marzenego (opera fuori ambito)



PLANIVOLUMETRICO, DESTINAZIONE D'USO PREVISTA, NUMERO PIANI ED ALTEZZA DEGLI EDIFICI

**PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA PER L'AREA DEL  
COMPENDIO UMBERTO I**

ai sensi della VARIANTE PARZIALE AL PRG PER IL CENTRO STORICO DI MESTRE  
per il COMPENDIO UMBERTO I (art. 50 comma 3° LR 61/85)  
APPROVATA CON D.G.R.V. N. 54 DEL 16/01/2007

PROGETTO: PLANIVOLUMETRICO, DESTINAZIONE D'USO PREVISTA, NUMERO PIANI ED ALTEZZA DEGLI EDIFICI

TAV. **10**

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO  
GESTIONE URBANISTICA TERRAFERMA  
*Arch. Luca Barison*

SCALA 1:500

Responsabile del Progetto: Arch. O. Girotto

Collaboratori: Arch. L. Barison  
Sig.ra F. Siviero Ballini  
Arch. B. Maso

Proponente: Il Rovere srl - DNG srl  
Via Antonio da Mestre, 19  
30174 Mestre - Venezia

Redatto da: Studio Zuanier Associati  
Via Antonio da Mestre, 19  
30174 Mestre - Venezia

Il Sindaco:

L'Assessore all'Urbanistica:

Il Segretario Generale:

Il Presidente del Consiglio Comunale:

Allegato alla deliberazione di Giunta  
Comunale n. 316 del 27 GIU. 2008

adottato con delibera di G.C. del  
approvato con delibera di C.C. del

**CentroDoc**

ME470

strumento

elaborato

Tav. 10 Progetto

fase / rev. documento

adozione / 0 Tav. 10

comune di venezia - urbanistica - centro documentazione

| EDIFICIO | n° piani | h massima complessiva dei vani tecnologici totali di copertura | destinazione | r = residenza<br>c = direzionale<br>ac = attrezzature collettive<br>rc = residenza convenzionata |
|----------|----------|--|--------------|--|
|----------|----------|--|--------------|--|

**LEGENDA:**

- commercio
- direzionale
- residenza
- residenza convenzionata
- edifici esistenti - attrezzature collettive di interesse pubblico
- volumi tecnici
- pensiline

|          |    |         |      |  |
|----------|----|---------|------|--|
| P3       | 1  | m 4.70  | c    |  |
| bC       | 2  | m 8.20  | d+r  |  |
| P1       | 4  | m 15.40 | cd   |  |
| P2.1P2.2 | 4  | m 15.40 | cd   |  |
| S4       | 4  | m 17.90 | cd   |  |
| N1       | 5  | m 20.00 | d+r  |  |
| N2       | 5  | m 19.90 | rc   |  |
| S1       | 8  | m 30.70 | cd+r |  |
| S2 - S3  | 8  | m 30.70 | cd+r |  |
| Carlotta | 24 | m 88.00 | d+r  |  |
| Aless.   | 25 | m 81.80 | cd+r |  |
| Elisab.  | 25 | m 91.80 | cd+r |  |

Repertorio n.25290

Raccolta n.13633

CONVENZIONE PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO DI RECUPERO  
DI INIZIATIVA PUBBLICA

PER L'AREA DEL COMPENDIO "UMBERTO PRIMO" A MESTRE  
REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemiladieci, il giorno sedici del mese di luglio.  
16 luglio 2010

In Venezia-Mestre, nel mio studio sito in Calle del Sale  
n.2.

Innanzi a me dottor Alberto Gasparotti, Notaio in Mestre,  
iscritto al Collegio Notarile del Distretto di Venezia, senza  
l'assistenza dei testimoni non avendo alcuno dei comparenti  
richiesto la loro presenza,

sono presenti i signori

- Barison arch. Luca, nato a Venezia-Mestre (VE) il giorno 22  
giugno 1964, domiciliato per la carica presso il Palazzo Mu-  
nicipale, il quale dichiara di intervenire al presente atto  
nella sua qualità di Dirigente responsabile Settore dell'Ur-  
banistica Terraferma presso la Direzione Sviluppo del terri-  
torio ed edilizia del

COMUNE DI VENEZIA, con sede in Venezia (VE), Palazzo Cà Far-  
setti, San Marco n.4136, codice fiscale 00339370272, di se-  
guito indicato come "Comune",

tale nominato con provvedimento del Sindaco p.g. 2010/246574  
dell'1.6.2010 ed in esecuzione della deliberazione consiliare  
n.29 dell'1 febbraio 2010 avente per oggetto "Piano di Recu-  
pero di iniziativa pubblica per l'area del Compendio Umberto  
I. Controdeduzioni alle osservazioni e approvazione", che, in  
copia conforme all'originale omettendone gli allegati, si al-  
lega al presente atto sotto la lettera "A", con la quale è  
stato approvato il Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.);

e

- Pasqualini geom. Dante, nato ad Ala (TN) il giorno 25 otto-  
bre 1960, domiciliato per la carica ove appresso, il quale  
dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di  
Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappre-  
sentante della società:

"DNG SPA", con sede in Venezia-Mestre (VE), Via Antonio da  
Mestre n.19, codice fiscale e numero di iscrizione al Regi-  
stro delle Imprese di Venezia 03652430277, con capitale so-  
ciale di Euro 10.000.000,00, di seguito indicata come "Parte  
Attuatrice",

giusta poteri derivantigli dallo statuto sociale ed in esecu-  
zione della delibera del Consiglio di Amministrazione dell'11  
aprile 2008.

Detti comparenti, della cui identità personale io Notaio  
sono certo, mi fanno richiesta perchè riceva questo atto

al quale premettono

quanto segue:

a) la Parte Attuatrice è proprietaria dei seguenti beni immo-

COMUNE

REGISTRATO A MESTRE

il 26/07/2010

al n. 9589/1T

con € 840,00

di cui

Trascriz. € 168,00

TRASCRITTO A VENEZIA

il 27/07/2010

al n. 25969 reg. ge

al n. 15773 reg. pa

con € 90,00

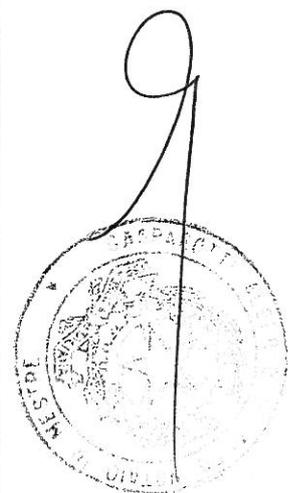
TRASCRITTO A VENEZIA

il 27/07/2010

al n. 25970 reg. ge

al n. 15774 reg. pa

con € 203,00

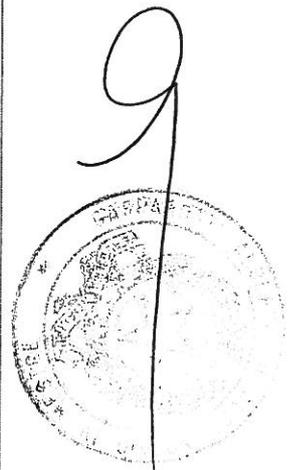


bili così come risulta dai seguenti atti di compravendita:  
\* Repertorio Notaio Alberto Gasparotti n. 23592, Raccolta n. 12279 del 30.12.2008, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Venezia 2 il 7.1.2009 n. 31 serie 1T, trascritto a Venezia in data 8.1.2009 ai n.ri 512/333,  
\* Repertorio Notaio Alberto Gasparotti n. 23716, Raccolta n.12371 del 13.2.2009, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Venezia 2 il 20.2.2009 al n.1865 serie 1T, trascritto a Venezia il 23.2.2009 ai n.ri 5818/3503,  
\* Repertorio Notaio Alberto Gasparotti n. 23938, Raccolta n.12560 del 30.4.2009, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Venezia 2 il 13.5.2009 al n.5619 serie 1T, trascritto a Venezia il 14.5.2009 ai n.ri 16481/10014 e ai n.ri 16482/10015,

terreni contraddistinti al N.C.T. del Comune di Venezia, Sezione Mestre, Foglio 13, mappali nn. 313, 601, 2107, mentre i mappali nn. 312, 2100 (porz.) e 2030 appartengono al Comune. I suddetti terreni hanno superficie reale di 51.050 mq (cinquantunomilacinquanta metri quadrati) come risulta dalla tavola sub B/1 allegata al presente atto. Gli elaborati del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) sono stati redatti tenendo conto della suddetta superficie reale;

- b) con D.G.R.V. n. 2572 del 15.7.1997 è stata approvata la Variante al P.R.G. per il Centro Storico di Mestre, che nell'elaborato "Modalità di intervento, destinazioni d'uso, viabilità", individua l'area oggetto del presente provvedimento, come ambito destinato parte ad "aree attrezzate a parco, gioco e sport - verde pubblico", parte ad "aree per attrezzature di interesse comune - uffici pubblici", parte ad "aree per attrezzature di interesse comune - servizio sanitario di quartiere", parte a "spazi pubblici o di uso pubblico pedonalizzati" e parte a "viabilità esistente";
- c) con D.G.R.V. n. 3905 del 3.12.2004 e n. 2141 del 29.7.2008 è stata approvata la Variante al P.R.G. per la Terraferma, che individua l'area oggetto del presente provvedimento come parte della Zona Territoriale Omogenea di tipo A per la quale, ai sensi dell'art. 3 delle N.T.S.A., valgono le specifiche prescrizioni dettate dalla Variante al P.R.G. di cui al punto precedente;
- d) con D.G.R.V. n. 54 del 16.1.2007 è stata approvata la "Variante al P.R.G. per il Centro Storico di Mestre per il Compendio Umberto I°" ai sensi dell'art. 50 comma 3° della L.R. n. 61/85 che, per l'area oggetto del presente provvedimento, prevede la riconversione fisica e funzionale dell'intero compendio attraverso le disposizioni e prescrizioni di specifiche "Schede Norma". Le indicazioni delle citate Schede Norma costituiscono, secondo l'anzidetta Variante al P.R.G. per il Centro Storico di Mestre per il

- Compendio Umberto I°, indirizzo per la formazione di un bando di concorso di progettazione il cui espletamento costituisce atto propedeutico alla prescritta approvazione di un Piano di Recupero cui sono subordinati gli interventi edilizi previsti;
- e) il citato concorso di progettazione è stato bandito dalla U.L.S.S. n. 12 Veneziana con Delibera n. 882 del 15 Giugno 2006; il progetto vincitore è stato individuato nel progetto dello studio del Prof. Giorgio Lombardi (Capogruppo), con atto Delibera 8 Marzo 2007 n. 371;
- f) le indicazioni progettuali contenute nel presente Piano di Recupero recepiscono il progetto vincitore del concorso e sono coerenti con quelle riportate nelle citate Schede Norma; esse introducono nel compendio in questione le trasformazioni fisiche e funzionali previste attraverso il massimo livello di qualità progettuale e di sostenibilità degli interventi rispetto alle peculiarità insediative, storiche e testimoniali del tessuto urbano in cui essi si inseriscono;
- g) l'utilizzazione edificatoria e, più in generale, la disciplina urbanistica dei terreni di cui sopra, sono quelle previste dall'art. 6 della Variante Parziale al P.R.G. per il Centro Storico di Mestre (approvata con D.G.R.V. n. 2572 del 15.7.1997) e dalle Schede Norma della sopra citata Variante Parziale al P.R.G., approvata con D.G.R.V. n. 54 del 16.1.2007. Per quanto riguarda la definizione dei parametri edilizi e degli elementi geometrici e loro misurazione, si fa esplicito riferimento alle N.T.G.A. della Variante al P.R.G. per la Terraferma approvata con deliberazioni di G.R.V. n. 3905 del 3.12.2004 e n. 2141 del 29.7.2008. Il conseguente P.U.A. è stato approvato con la deliberazione Consiliare n. 29 del 1.2.2010, esecutiva a far data dal 9.4.2010;
- h) i seguenti elaborati, già facenti parte del P.U.A., sono allegati alla presente Convenzione e ne costituiscono parte integrante, mentre gli altri elaborati del P.U.A., allegati alla delibera di Consiglio Comunale n. 29 del 1.2.2010, che i componenti dichiarano di ben conoscere, sono depositati agli atti presso la Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia - Settore dell'Urbanistica Terraferma del Comune di Venezia:
- B/1 - (Tav. n. 1.1) Stralcio V.P.R.G. per il Centro Storico di Mestre (approvata con D.G.R.V. n. 2572 del 15.7.1997) ed estratto planimetria catastale (scala 1:2.000), ove sono individuati tutti i terreni di cui al precedente punto a);
- (Tav. n. 4) Rilievo planoaltimetrico dell'area (scala 1:500), stato di fatto dei terreni, quale risultato dalle operazioni di rilievo effettuate a cura e sotto la responsabilità della Parte Attuatrice;



- B/2 - (Tav. n. 7.1) Zonizzazione e Regime patrimoniale delle aree - Piano Campagna (scala 1:500) con il calcolo della superficie lorda di pavimento di progetto, ripartita tra quella con destinazione residenziale, direzionale/commerciale e ad attrezzature di interesse collettivo, con l'individuazione e relativa quantificazione delle aree destinate a standard primario e secondario da asservire ad uso pubblico e da cedere al Comune, della sistemazione delle aree libere e delle destinazioni d'uso;  
(Tav. n. 7.2) Zonizzazione e Regime patrimoniale delle aree - Piani Interrati (scala 1:2.000, 1:1.000 e 1:500), con l'indicazione delle dotazioni di standard primari a parcheggio e di quelle a parcheggio privato e con l'involuppo massimo della nuova edificazione entro terra;
- B/3 - (Tav. n. 8.1) Assetto fisico - morfologico delle aree - Piano Campagna (scala 1:500), con l'indicazione dell'involuppo massimo della nuova edificazione entro e fuori terra, dell'accessibilità carrabile e pedonale entro e fuori terra;  
(Tav. n. 8.2) Assetto fisico - morfologico delle aree - Piani Interrati (scala 1:2.000, 1:1.000 e 1:500), con l'indicazione dell'accessibilità carrabile e pedonale entro terra, dei parcheggi rapportati alla destinazione residenziale e terziaria e con l'individuazione dei posti auto riservati ai disabili e delle viabilità e spazi privati;  
(Tav. n. 9) Unità Minime di Intervento - U.M.I. (scala 1:500), con l'indicazione degli ambiti suddivisi per distinte U.M.I. e per singolo fabbricato, con le relative capacità edificatorie assegnate e specifica destinazione d'uso;  
(Tav. n. 10) Planivolumetrico, destinazioni d'uso previste e altezza massima degli edifici (scala 1:500);
- B/4 - (Tavv. n. 11, 12, 13, 14, 17, 18) Sotto e sovraser-vizi a rete (scala 1:50, 1:100 e 1:500);  
con l'indicazione delle opere di urbanizzazione, sotto e sovraser-vizi a rete da realizzare a cura e spese della Parte Attuatrice;  
(Elab. n. 26) Relazione di compatibilità idraulica e relativi allegati
- B/5 - (Elab. 23) computo metrico estimativo redatto con i prezzi risultanti dal Capitolato vigente del Comune di Venezia o con nuovi prezzi espressi a seguito di ricerca di mercato per voci non presenti in esso, con esclusione di quelli relativi allo standard primario a parcheggio.  
Il valore definito dal computo metrico estimativo

ammonta ad Euro 5.249.543,00 (cinquemilioniduecentoquarantanovemilacinquecentoquarantatre virgola zero-zero), viene così suddiviso:

- Opere di urbanizzazione corrispondenti ad oneri scomputabili e non interferenti con le strutture fondazionali dei fabbricati privati in progetto, pari ad Euro 2.453.612,00 (duemilioniquattrocentocinquantatremilaseicentododici virgola zerozero);
- Opere di urbanizzazione previste nel sottosuolo, interferenti con le strutture fondazionali e comunque eccedenti l'importo degli oneri scomputabili, pari ad Euro 2.795.931,00 (duemilionisettecentonovantacinquemilanovecentotrentuno virgola zerozero).

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 del P.U.A. 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**

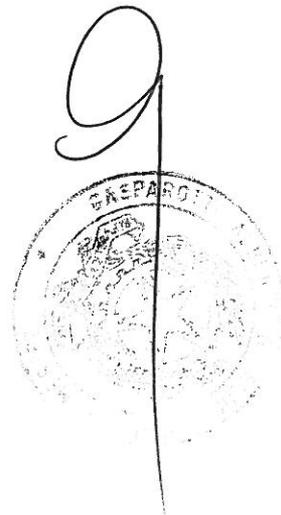
1. La Parte Attuatrice, che presta al Comune la più ampia e illimitata garanzia di proprietà e disponibilità delle aree in premessa individuate e catastalmente identificate, si impegna, in via solidale ed indivisibile, per sé ed aventi causa a qualsiasi titolo, a dare esecuzione al P.U.A. di cui in premessa,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

2. La Parte medesima si impegna, in particolare, a realizzare tutte le opere di urbanizzazione di cui al successivo articolo 4, dopo aver ottenuto il relativo permesso di costruire, nel rispetto delle prescrizioni e previsioni del suddetto P.U.A., della vigente Strumentazione Urbanistica Generale, delle disposizioni di regolamento e di legge vigenti in materia.

**art. 3 - Regime patrimoniale delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria**

1. La Parte Attuatrice si impegna a cedere e trasferire al Comune o asservire ad uso pubblico le seguenti aree ed opere, meglio dettagliate nell'allegato sub B/2, destinate a Standard (primario e secondario) a verde per un totale di 32.816 mq (trentaduemilaottocentosedici metri quadrati), di cui 15.997 mq (quindicimilanovecentonovantasette metri quadrati) in cessione e 16.819 mq (sedicimilaottocentodiciannove metri quadrati) in asservimento ad uso pubblico.

La Parte Attuatrice con il presente atto cede a titolo di permuta al Comune l'area di sua proprietà, di 1.490 mq (millequattrocentonovanta metri quadrati), situata lungo via Antonio da Mestre, catastalmente individuata al N.C.T., Foglio 13, mappale 601 comprensiva delle opere ivi esistenti, at-



tualmente utilizzata a verde pubblico, in cambio della cessione al medesimo titolo da parte del Comune dell'area di sua proprietà, di 710 mq (settecentodieci metri quadrati), catastalmente individuata al N.C.T., Foglio 13, mappale 312, interessata dalle opere previste dal P.U.A..

La Parte Attuatrice potrà così richiedere il permesso di costruire e realizzare le opere previste dal P.U.A. sul citato mappale 312.

La suddetta cessione in proprietà e asservimento avviene nei tempi e modi stabiliti al successivo articolo 14.

2. In sede di frazionamento delle aree da cedere e da 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% (cinque per cento), comunque nel rispetto delle quantità minime previste dal P.U.A. oggetto della presente convenzione.

Fino al momento della consegna e all'apertura all'uso pubblico, 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. La manutenzione delle aree asservite all'uso pubblico sarà a carico del Comune, ad eccezione delle gallerie, dei sottoportici e degli edifici preesistenti da destinare ad Attrezzature di Interesse Collettivo, la cui manutenzione sarà a carico della Parte Attuatrice o suoi aventi causa. Per quanto riguarda i parcheggi interrati previsti dal piano attuativo (standard primari), la manutenzione spetterà al gestore degli stessi.

4. Gli edifici esistenti destinati ad Attrezzature di Interesse Collettivo, con Superficie lorda di pavimento (Sp) pari a 8.500 mq (ottomilacinquecento metri quadrati), rappresentati graficamente nell'allegato Sub. B/2 - (Tav. n. 7.1), ai sensi dell'art. 8 delle N.T.G.A. della vigente Variante al P.R.G. per la Terraferma (approvata con D.G.R.V. n. 3905 del 3.12.2004 e n. 2141 del 29.7.2008), potranno essere utilizzati dalla Parte Attuatrice o aventi causa come centri civici, sedi per organi ed uffici amministrativi decentrati, attrezzature collettive (servizi sociali, sanitari, scolastici, istituzioni culturali, religiose, ricreative, di spettacolo, sportive, politiche) e residenze protette.

Qualora entro il termine di validità della presente convenzione il Comune si dichiari interessato all'utilizzo, anche parziale, degli edifici destinati ad Attrezzature di Interesse Collettivo di cui al punto precedente, la Parte Attuatrice concorderà con la Direzione Interdipartimentale Patrimonio le modalità per la loro cessione al Comune, senza necessità di modifica della presente convenzione.

**art. 4 - Esecuzione delle opere di urbanizzazione**

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 primaria e secondaria relative alle aree di cui al precedente art. 3.

2. Le opere di urbanizzazione primaria e secondaria oggetto della presente convenzione, nel rispetto della vigente normativa, sono:

- a) viabilità carrabile e pedonale;
- b) standard primario e secondario a verde;
- c) segnaletica stradale (orizzontale e verticale);
- d) impianto di fognatura;
- e) rete di approvvigionamento idrico;
- f) rete di distribuzione dell'energia elettrica;
- g) rete telefonica;
- h) rete gas-metano;
- l) pubblica illuminazione;
- m) opere compensative volte a garantire l'invarianza idraulica a favore degli interventi pubblici e ad uso pubblico;
- n) standard primario a parcheggio.

3. Resta a carico della Parte Attuatrice ogni ulteriore onere che dovesse risultare necessario per l'integrale soddisfacimento delle esigenze di urbanizzazione primaria e secondaria degli insediamenti di progetto, ivi compresa la realizzazione di eventuali opere ricadenti fuori dell'ambito interessato dal P.U.A., purché strumentali all'urbanizzazione dell'area.

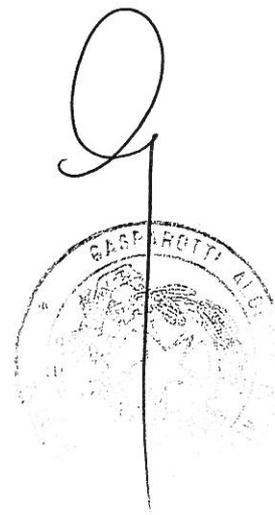
4. La Parte Attuatrice si impegna inoltre ad assumere tutti gli oneri finanziari relativi all'allacciamento della zona ai pubblici servizi.

#### **art. 5 - Scomputo del contributo di urbanizzazione**

1. La realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4 (ad eccezione delle opere di cui alla lettera a) avviene a scomputo del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, fino alla concorrenza dell'importo dovuto, in applicazione delle vigenti tabelle, per i singoli atti abilitativi ad edificare (permesso di costruire).

2. La stima dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, ad esclusione di quelle relative allo standard primario a parcheggio, ammontante ad Euro 5.249.543,00 (cinquemilioniduecentoquarantanovemilacinquecentoquarantatre virgola zerozero), viene così ripartita:

- a) Opere di urbanizzazione corrispondenti ad oneri scomputabili e non interferenti con le strutture fondazionali dei fabbricati privati in progetto, pari ad Euro



2.453.612,00 (duemilioni quattrocentocinquantatremilaseicentododici virgola zerozero);

b) Opere di urbanizzazione previste nel sottosuolo, interferenti con le strutture fondazionali e comunque eccedenti l'importo degli oneri scomputabili, pari ad Euro 2.795.931,00 (duemilioni settecentonovantacinquemilanovecentotrentuno virgola zerozero);

il tutto così come si evince dal computo metrico estimativo di cui all'allegato sub B/5.

La stima dei costi della realizzazione dello standard primario a parcheggio di mq 10.314 (metri quadrati diecimilatrecentoquattordici) viene valutato in Euro 5.433.000,00 (cinquemilioni quattrocentotrentatremila virgola zerozero), corrispondente al valore stabilito dall'Amministrazione Comunale nei casi di monetizzazione degli standard. Detto importo, che le parti ritengono congruo, corrisponde alla somma del valore dell'area valutata sulla base del Regolamento I.C.I. Aree Fabbricabili, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 186 del 16.11.1998 e del valore corrispondente all'attrezzamento delle stesse, secondo la stima dagli uffici comunali competenti.

3. Qualora le opere di urbanizzazione di cui al secondo comma, lettera a) 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 relativi ai fabbricati previsti dal P.U.A..

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; parimenti è dovuta l'eventuale differenza nel caso in cui il collaudo accerti un valore delle opere inferiore a quello dovuto.

In ogni caso, l'entità effettiva degli oneri sostenuti dalla Parte Attuatrice per le opere di urbanizzazione realizzate, da considerare ai fini dello scomputo del contributo dovuto, è accertata in sede di collaudo delle stesse.

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.

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, comma 11 della L.R. n. 11/2004.

#### **art. 6 - Prescrizioni in materia ambientale**

1. Le aree da cedere al Comune e da asservire all'uso pubblico non devono risultare contaminate, o potenzialmente contaminate, ai sensi della Parte Quarta, Titolo Quinto, del D.Lgs. n. 152/06 e ss.mm.ii.. A tal fine, la Parte Attuatrice, a propria cura e spese, prima o contestualmente alla presentazione della richiesta del permesso di costruire per le

opere di urbanizzazione o, se antecedente a tale richiesta, prima della stipula degli atti di cessione e di asservimento 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. 152/06. 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. 152/06 di avvenuta bonifica/messa in sicurezza.

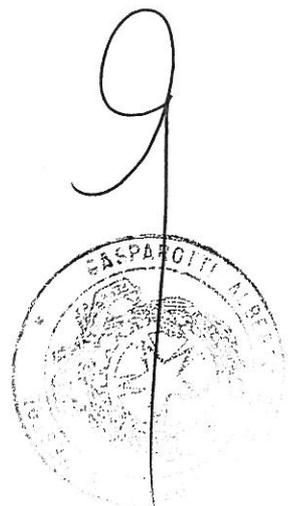
2. Eventuali oneri per controlli, ripristini, misure di riparazione, adeguamenti, monitoraggi e quant'altro ancora correlato e/o conseguente all'intervento di bonifica/messa in sicurezza, restano a totale carico della Parte Attuatrice, fino ad esaurimento delle necessità e/o dei relativi programmi, secondo la Parte Quarta, Titolo Quinto, del D.Lgs. n. 152/06.

3. In tutto il territorio comunale, comprese le aree interne alla perimetrazione del Sito di Interesse Nazionale di "Venezia - Porto Marghera" ex D.M. 23/02/00, si applicano le procedure di cui all'art. 13 delle N.T.G.A. della vigente V.P.R.G. per la Terraferma.

**art. 7 - Prescrizioni in materia di assetto idrogeologico del territorio**

1. Il progetto e la realizzazione delle opere necessarie a garantire l'invarianza idraulica degli interventi di nuova urbanizzazione dovranno comprendere tutte le opere atte al recapito delle acque alla canalizzazione consortile, comprese eventuali strutture (condutture e fossati) di proprietà di soggetti privati diversi dai proponenti il P.U.A.. In tal caso, anche ove dette strutture ricadano in aree esterne al perimetro del P.U.A., il rilascio del permesso di costruire delle opere di urbanizzazione sarà condizionato alla preventiva costituzione di una servitù a favore del lottizzante relativa a queste ultime strutture, che consenta l'adeguamento delle stesse alle previsioni del progetto di invarianza idraulica, il loro perpetuo utilizzo ai fini idraulici, nonché la possibilità di intervenire per la loro manutenzione.

2. La Parte Attuatrice si obbliga all'adeguamento delle suddette strutture secondo le indicazioni contenute nel progetto di invarianza idraulica e alla loro manutenzione perpetua, liberando l'Amministrazione Comunale da ogni e qualsiasi re-



sponsabilità.

3. Il rilascio dei permessi di costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione saranno condizionati alla preventiva approvazione da parte del Consorzio di Bonifica territorialmente competente, nel caso in cui i relativi progetti modificano sotto il profilo idraulico quelli approvati con il Piano Urbanistico Attuativo, o nel caso in cui siano intervenute nuove disposizioni in materia di compatibilità idraulica nel periodo compreso fra l'approvazione del P.U.A. e il rilascio del permesso di costruire.

4. In recepimento all'art. 6 dell'Ordinanza n.3 del 22.1.2008 del Commissario Delegato per l'emergenza concernente gli eccezionali eventi meteorologici che hanno colpito parte del territorio della Regione Veneto, avente per oggetto: "Ordinanza del Presidente del Consiglio dei Ministri n. 3621 del 18.10.2007. Interventi urgenti di protezione civile diretti a fronteggiare i danni conseguenti agli eccezionali eventi meteorologici che hanno interessato parte del territorio della Regione Veneto nel giorno 26 settembre 2007. Disposizioni inerenti il rilascio di titoli abilitativi sotto i profili edilizio ed urbanistico", la Parte Attuatrice e i suoi aventi causa, con la presente convenzione si obbligano, nel caso si preveda la realizzazione di locali interrati:

- a non formulare alcuna istanza diretta al risarcimento dei danni cagionati a beni immobili o mobili di proprietà, sia registrati, sia non registrati, subiti in conseguenza di eventuali allagamenti di tutto o di parte del / dei fabbricato/i ricompresi nel P.U.A., relativamente alla parte interrata e/o seminterrata, nei confronti del Comune di Venezia, della Provincia di Venezia, della Regione Veneto, del Consorzio di Bonifica competente per territorio nonché nei confronti di qualsiasi altro Ente/Società al quale compete la gestione delle reti di smaltimento delle acque meteoriche;
- a richiamare il presente impegno negli eventuali atti di trasferimento/locazione, a qualunque titolo effettuati, di tutte le unità immobiliari o parte di esse, impegnandosi altresì fin d'ora a inserire, nei medesimi atti, la stessa clausola di obbligo da parte degli aventi causa.

**art. 8 - Eliminazione delle barriere architettoniche**

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.
2. I progetti delle opere di cui all'art. 4 devono essere conformi alla vigente normativa in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, con particolare riferimento alla L. 9 gennaio 1989, n. 13, al D.P.R. 24 luglio 1996, n. 503, agli articoli 77 e seguenti del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e alla Legge Regionale 12 luglio 2007, n.16.
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 a scomputo degli oneri dovuti e non strutturalmente collegate alle opere private**

1. La Parte Attuatrice eseguirà le opere di urbanizzazione del presente articolo (quantificate in Euro 2.453.611,68 - duemilioni quattrocentocinquattemilaseicentoundici virgola sessantotto-), previo esperimento di gara secondo quanto previsto dall'art. 122, comma 8, del D.Lgs n. 163/2006.

Gli obblighi di affidamento di cui al presente articolo non riguardano le opere di urbanizzazione il cui valore eccede quello corrispondente al contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e che risultano strutturalmente collegate alle opere private. Tale condizione viene prevista in quanto dette opere a standard non possono essere eseguite separatamente da quelle private, comportando inevitabili complicazioni agli interventi.

2. La Parte Attuatrice si impegna ad individuare il soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione nel rispetto della procedura di cui all'art. 57, comma 6 del D.Lgs n. 163/2006, ponendo a base di gara il progetto esecutivo (ex art. 53, comma 2, lett. a) D.Lgs n. 163/2006).

3. La Parte Attuatrice, in particolare, sulla base di informazioni circa le caratteristiche di qualificazione economico - finanziaria e tecnico organizzativa desunte dal mercato e nel rispetto dei principi di trasparenza, concorrenza e rotazione, seleziona almeno cinque operatori economici, se sussistono in tal numero soggetti idonei.

4. La lettera di invito contiene gli elementi essenziali della prestazione richiesta, definisce l'oggetto del contratto e il criterio di scelta del contraente.

La Parte Attuatrice procede all'affidamento delle suddette opere con il criterio del prezzo più basso oppure dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

5. La Parte Attuatrice gestisce la procedura di gara nel rispetto delle norme del D.Lgs n. 163/2006 con particolare riguardo a quelle in materia di adempimenti nei confronti dell'Autorità di Vigilanza sui contratti pubblici di lavori, servizi e forniture, di pubblicità in tutte le fasi della procedura di gara, di termini per la presentazione delle richieste d'invito e delle offerte, di requisiti di ammissione

e cause di esclusione dei concorrenti, di qualificazione dei concorrenti, di pubblicità delle sedute, di disciplina delle offerte anomale e di verifica delle autodichiarazioni.

6. La Parte Attuatrice, inoltre, trasmette al Comune, prima dell'inizio dei lavori, la documentazione relativa alla gara effettuata, e in particolare:

- copia della lettera di invito;
- copia del verbale delle operazioni di gara da cui risulti l'elenco delle imprese concorrenti, le relative offerte, l'impresa risultata aggiudicataria nonché le verifiche compiute circa la qualificazione dei concorrenti e la congruità economica delle offerte.

7. La Parte Attuatrice stipula il contratto e assume ogni onere relativo allo stesso e, in generale, alla realizzazione dell'opera.

**art. 10 - Opere di urbanizzazione - tempi di esecuzione**

1. La Parte Attuatrice si impegna a dare effettivo inizio ai lavori relativi alle opere di cui al precedente art. 4 e ad ultimarli entro i termini previsti dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss.mm.ii..

L'inizio e l'ultimazione dei lavori sono attestati mediante verbale redatto in contraddittorio fra il Comune e la Parte Attuatrice.

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.

3. Unitamente ai progetti delle opere di urbanizzazione allegati alle richieste dei permessi di costruire, la Parte Attuatrice è tenuta a presentare specifica documentazione relativa all'organizzazione del cantiere, in modo da garantire il minimo impatto possibile dello stesso, in tutte le sue fasi, sulla viabilità esistente e sulle aree edificate circostanti. Le scelte in merito all'organizzazione del cantiere dovranno essere preventivamente concordate con la Direzione Mobilità e Trasporti e la Direzione Progettazione ed Esecuzione Lavori del Comune.

**art. 11 - Collaudo delle opere di urbanizzazione**

1. Il collaudo delle opere di urbanizzazione deve avvenire in corso d'opera. A tal fine il Comune, entro trenta giorni dalla data di inizio dei lavori, accertata nei modi stabiliti dall'art. 10, nomina il collaudatore delle opere di cui al precedente art. 4.

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 sin-

goli certificati relativi a parti autonome e funzionali, ove previsti. Il rimborso é garantito dalla polizza fidejussoria di cui al successivo art. 15.

La Parte Attuatrice si obbliga a fornire, a propria cura e spese, al collaudatore designato dal Comune il collaudo statico di tutte le opere private e di quelle di urbanizzazione il cui valore eccede quello corrispondente al contributo dovuto per oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e che risultano strutturalmente collegate alle opere private.

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 180 (centoottanta) giorni dalla data di ultimazione dei lavori.

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.

5. Su richiesta della Parte Attuatrice ovvero del Comune è possibile eseguire il collaudo tecnico amministrativo delle opere di urbanizzazione per parti autonome e funzionali, benché appartenenti al complesso unitario di opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione.

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.

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 unitaria o per stralci funzionali delle opere di urbanizzazione - Agibilità degli edifici**

1. L'esecuzione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 4 avviene attraverso la progettazione degli interventi ed in seguito all'ottenimento del relativo permesso di costruire, nel rispetto della vigente normativa e delle modalità definite dal Piano Urbanistico Attuativo.

La Parte Attuatrice procederà alla realizzazione delle opere di urbanizzazione per stralci funzionali, secondo l'articolazione riportata nell'allegato Sub C.

2. La Parte Attuatrice è tenuta a presentare la richiesta di permesso di costruire per le opere di urbanizzazione entro 6 (sei) mesi dalla data di stipula della presente convenzione. La richiesta di permesso di costruire deve essere corredata

da specifici elaborati che definiscano in dettaglio, conformemente al P.U.A. in oggetto, forma, tipologia, qualità e dimensione dei lavori da eseguire, rispettando le indicazioni e prescrizioni degli uffici comunali competenti e delle società o enti preposti alla gestione dei servizi.

3. L'agibilità degli edifici privati è subordinata al preventivo collaudo delle opere di urbanizzazione. In caso di realizzazione per stralci funzionali delle opere di urbanizzazione, l'agibilità degli edifici privati è subordinata al preventivo collaudo delle opere di urbanizzazione dello stralcio all'interno del quale gli edifici sono inseriti, ed in ogni caso della Unità Minima d'Intervento dell'interrato, a condizione che siano realizzate tutte le opere che consentano l'accesso in condizioni di sicurezza agli edifici stessi e il loro allacciamento ai pubblici servizi e che non vi sia alcuna interferenza con le aree di cantiere destinate alla realizzazione degli stralci successivi. La sussistenza di tali condizioni per il rilascio dell'agibilità degli edifici dovrà essere dettagliatamente documentata dalla Parte Attuatrice con specifici elaborati grafici e relazione accompagnatoria.

4. La Parte attuatrice deve garantire la coerenza e unitarietà delle scelte progettuali. A tal fine, in caso di realizzazione dell'intervento per stralci funzionali, i progetti del primo stralcio delle opere di urbanizzazione dovranno essere corredati dal progetto generale delle opere stesse, che consenta all'Amministrazione di valutare la coerenza complessiva delle soluzioni adottate.

5. 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.

#### **art. 13 - Ecosostenibilità degli interventi edilizi**

1. La Parte Attuatrice valuterà prioritariamente l'opportunità di realizzare interventi edilizi di tipo ecosostenibile, avvalendosi di tecnologie innovative che favoriscano il risparmio energetico e l'utilizzo di fonti rinnovabili e garantiscano un'elevata qualità e salubrità degli ambienti di residenza e di lavoro, contribuendo al benessere psico - fisico della cittadinanza.

2. In tal caso la Parte Attuatrice potrà adottare i criteri e gli strumenti di progettazione eco-sostenibile riconosciuti ufficialmente dalla Regione Veneto e dal Comune di Venezia, riportati:

1. nelle "Linee guida in materia di edilizia sostenibile" approvate dalla Regione Veneto con delibera di G.R.V. n. 2398 del 31.7.2007 e ss.mm. e ii.;
2. nella delibera di Consiglio Comunale n. 64 del 2.5.2006 "Variazione della quota di contributo relativa agli o-

neri di urbanizzazione e della quota di contributo relativa al costo di costruzione dovuto per il rilascio del permesso di costruire, al fine di incentivare interventi di edilizia ecosostenibile";

3. nel Biocapitolato del Comune di Venezia contenuto nel Prezziario delle Opere Pubbliche, aggiornato annualmente con deliberazione di Giunta Comunale;
4. in ogni altra disposizione vigente al momento della stipula della presente convenzione.

**art. 14 - Consegna delle opere cedute e modalità di asservimento ad uso pubblico**

1. Ad avvenuto rilascio del certificato di collaudo di cui al precedente art. 11, la Parte Attuatrice fornisce al Comune gli elaborati grafici relativi alle opere eseguite (as built), nonché il frazionamento delle aree da cedere e da asservire, concordato con il Comune. Tali documenti sono necessari per addivenire alla formale cessione e asservimento delle aree e delle opere realizzate e alla successiva formale consegna al Comune delle opere in cessione, che dovrà avvenire con apposito verbale sottoscritto dalle parti.

2. La cessione al Comune e la consegna delle aree, e la costituzione della servitù di uso pubblico, deve avvenire entro sei mesi dall'approvazione del collaudo.

3. La Parte Attuatrice è responsabile della manutenzione e gestione delle opere fino alla consegna delle stesse al Comune.

4. La manutenzione ordinaria e straordinaria e, in generale, la gestione delle aree gravate da servitù di uso pubblico e delle opere in esse realizzate, compresa la rete fognaria e di pubblica illuminazione, nonché il pagamento dei consumi per servizi pubblici a rete, sono a carico della Parte Attuatrice nei termini specificati al comma 3 dell'art. 3 della presente convenzione.

Per quanto attiene la gestione dei sottoservizi a rete, fatta eccezione per la rete fognaria e di pubblica illuminazione, verrà costituita relativa servitù di condotta a favore degli enti gestori dei sottoservizi.

5. La Parte Attuatrice ed i suoi aventi causa assumono ogni responsabilità civile e penale inerente la manutenzione e gestione delle aree ed opere citate, sollevando l'Amministrazione da ogni responsabilità a riguardo.

Tali impegni dovranno essere esplicitamente inseriti negli atti di costituzione/cessione e 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.

**art. 15 - Garanzie**

1. La Parte Attuatrice ha costituito, quale garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, polizza fidejussoria n.DS10001420 emessa in data 15 lu-

glio 2010 dalla UCF Società Finanziaria S.p.A., con sede in Milano, durata dal 15 luglio 2010 al 14 luglio 2011, fino all'ammontare di Euro 10.682.543,00 (diecimilioniseicentoottantaduemilacinquecentoquarantatre virgola zerozero) corrispondenti alla somma:

- di Euro 5.249.543,00 (cinquemilioniduecentoquarantanove milacinquecentoquarantatre virgola zerozero) a copertura della realizzazione degli interventi la cui stima è riportata nel precedente art. 5 nonché all'allegato B/5;
- di Euro 5.433.000,00 (cinquemilioniquattrocentotrentatremila virgola zerozero), corrispondenti al valore stabilito dall'Amministrazione Comunale per lo standard primario a parcheggio qualora se ne preveda la monetizzazione, secondo le modalità richiamate nel medesimo articolo 5.

2. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, la Parte Attuatrice autorizza il Comune a disporre della polizza fidejussoria 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.

3. La fidejussione viene svincolata con l'approvazione del certificato di collaudo, ad eccezione del 10% (dieci per cento) della stessa che resterà vincolato fino alla consegna e all'asservimento 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 gara di cui all'art. 9.

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

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.

**art. 16 - Trasferimento a terzi degli oneri e obblighi della convenzione**

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.

**art. 17 - Durata della convenzione**

1. La presente convenzione ha validità di 10 (dieci) anni dalla data della stipula.

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 dal Piano Urbanistico Attuativo.

Fino alla suddetta scadenza sono ammesse soltanto le destinazioni d'uso e le modalità di intervento prescritte dal Piano Urbanistico Attuativo anche in caso di variazione del P.R.G..

**art. 18 - Rinuncia all'ipoteca legale - regime fiscale**

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.

2. Tutte le spese di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione e degli atti di trasferimento di proprietà e di asservimento, nonché quelle ad esse connesse (ivi comprese le spese di frazionamento delle aree da cedere e da asservire ad uso pubblico), 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.

**art. 19 - Vigilanza**

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**

1. Per tutte le contestazioni che dovessero sorgere in merito alla presente convenzione, si dichiara competente il Foro di Venezia.

**Clausole vessatorie**

Il geom. Dante Pasqualini, nella qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della Parte Attuatrice, dichiara di avere particolareggiata e perfetta conoscenza di tutte le clausole contrattuali e dei documenti ed atti ivi richiamati; ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 cod. civ. e dichiara di accettare tutte le condizioni e patti ivi contenuti e di avere particolarmente considerato quanto stabilito e convenuto con le relative clausole; in particolare dichiara di approvare specificamente le clausole e condizioni di seguito elencate:

- art. 3, comma 1, secondo capoverso;
- art. 7, comma 4;
- art. 14, quarto comma e seguenti.

**CLAUSOLE RELATIVE ALLA PERMUTA  
DI CUI AL PRECEDENTE ART.3.1**

1) Alle aree permutate le parti attribuiscono un uguale valore, per cui esse riconoscono non farsi luogo ad alcun congua-

glio e si rilasciano reciproca quietanza, liberazione e discarico, rinunciando ad ogni eventuale diritto di ipoteca legale.

Agli effetti della registrazione le parti dichiarano che le aree permutate hanno un valore rispettivo di Euro 89.400,00 (ottantanovemilaquattrocento virgola zerozero).

Con riferimento all'articolo 35 comma 22 del D.L. 4.7.2006 n.223 come convertito con modificazioni dalla Legge 4.8.2006 n.248 e s.m.i., in via sostitutiva di atto di notorietà ai sensi del D.P.R.445 del 2000 e consapevoli delle responsabilità penali in caso di dichiarazione mendace nonché dei poteri di accertamento dell'amministrazione finanziaria e infine della sanzione amministrativa applicabile in caso di omessa, incompleta o mendace dichiarazione dei dati, l'arch. Luca Barison, nella su indicata veste, e il geom. Dante Pasqualini, nella su indicata veste, ciascuno per quanto di propria competenza, dichiarano che non si sono avvalsi di mediatori per la suddetta permuta.

2) Con riferimento all'art.18 della legge 28.2.1985, n. 47, si allegano al presente atto sotto le lettere "D" ed "E" i certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Venezia in data odierna prot. gen. n.2010/317921 e prot. gen. n.2010/317892 e le parti permutanti, ciascuna per quanto di propria competenza, dichiarano che dalla data del rilascio non sono intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

3) Le spese e le imposte relative alla permuta sono anch'esse a carico della Parte Attuatrice.

Il Comune di Venezia e la Parte Attuatrice stessa chiedono che la permuta di aree tra loro intervenuta sconti le sole imposte fisse di registro, ipotecarie e catastali, con applicazione pertanto delle agevolazioni fiscali ex art.5 della legge 22 aprile 1982 n.168, trattandosi di trasferimento di immobili facenti parte del Piano di Recupero di Iniziativa Pubblica per l'area del "Compendio Umberto I", ai sensi degli artt.27 e seguenti della legge 457/1978 e successive modifiche, adottato in data 27.6.2008 con delibera n.396 della Giunta Comunale di Venezia, in attuazione della deliberazione n.54 del 16.1.2007 della Giunta Regionale del Veneto, e approvato con delibera del Consiglio Comunale n.29 dell'1 febbraio 2010, già allegata al presente atto sotto la lettera "A", precisandosi che i beni trasferiti con il presente atto sono tutti localizzati nelle aree individuate dal Piano di Recupero e la società "DNG SPA" è il soggetto che potrà in essere il Piano di Recupero medesimo.

Descrizione delle aree

l'area ceduta dalla Parte Attuatrice  
sita in Comune di Venezia, a Mestre, è così censita al Catasto Terreni:

Comune di VENEZIA - Sezione di MESTRE

Foglio 13

MAPPALE 601 - semin.arbor. - Cl.1 - Ha.0.14.90 - R.D. Euro 13,70 - R.A. Euro 10,00;

l'area ceduta dal Comune

sita in Comune di Venezia, a Mestre, è così censita al Catasto Terreni:

Comune di VENEZIA - Sezione di MESTRE

Foglio 13

MAPPALE 312 - incolt. prod. - Cl.2 - Ha.0.07.10 - R.D. Euro 0,15 - R.A. Euro 0,15.

A migliore identificazione delle aree permutate le parti fanno espresso riferimento, anche per quanto riguarda i confini, all'estratto di mappa che si allega al presente atto sotto la lettera "F".

Le parti mi dispensano dalla lettura degli allegati.

Atto

- scritto parte a macchina da persona di mia fiducia e parte di mio pugno
- su pagine trentasette e poche righe della trentottesima di fogli dieci
- e da me letto ai comparenti che lo hanno approvato e sottoscritto alle ore quattordici.

F.to Luca Barison

F.to Pasqualini Dante

F.to dott. ALBERTO GASPAROTTI Notaio - L.S.