



Direzione Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile

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

**Protocollo d'Intesa relativo alla cessione di immobili del Comune di Venezia  
in attuazione della Convenzione urbanistica stipulata per l'attuazione  
degli interventi previsti dal P.d.R. di iniziativa pubblica del Compendio Ex Umberto I°**



**Protocollo d'Intesa relativo alla cessione di immobili al Comune di Venezia, in attuazione dell'art. 3, commi 1 e 4, della Convenzione urbanistica stipulata il 16 luglio 2010 per l'attuazione degli interventi previsti dal Piano di Recupero di iniziativa pubblica del Compendio denominato "Ex Umberto Primo" a Mestre – Venezia.**

tra

**il Comune di Venezia**, con sede in Venezia, Palazzo Cà Farsetti, San Marco, n. 4136, codice fiscale 00339370272, in persona del Sindaco, Avv. **Giorgio Orsoni**, di seguito indicato come (il "**Comune**")

e

**la Società DNG S.p.A.**, con sede legale in Venezia, Sestiere Santa Croce 466/g, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Venezia 03652430277, con capitale sociale di euro 10.000.000,00, in persona del dott. **Marcello Carli**, in qualità di Presidente e Amministratore Delegato in forza dei poteri stabiliti dallo statuto sociale ed in esecuzione dell'Assemblea Ordinaria degli Azionisti del 10.10.2013, di seguito indicata come (la "**Società**")

Il Comune e la Società sono definite congiuntamente anche "**Parti**" o, singolarmente, "**Parte**".

#### **PREMESSO CHE**

- (a) D.N.G. S.p.A. è proprietaria, in forza degli atti di compravendita del (i) 30 dicembre 2008, a rogito Notaio Alberto Gasparotti n. 23592 rep., n. 122779 racc., (ii) 13 febbraio 2009, a rogito Notaio Alberto Gasparotti n. 23716 rep., n. 12371 racc., (iii) 30 aprile 2009, a rogito Notaio Alberto Gasparotti, n. 239388 rep., n. 12560 racc., dei seguenti beni immobili siti nel Comune di Venezia a Mestre, facenti parte del complesso immobiliare denominato "Ex Umberto Primo", individuati catastalmente come segue: Catasto Terreni: foglio 13, mappale 2107, sup. catastale mq. 41.345; foglio 13, mappale 313, sup. catastale mq. 1.710; foglio 13, mappale 312, sup. catastale mq. 710,00; Catasto Fabbricati: foglio 13, mappale 2107, cat. b/2 consistenza mc.188.172; foglio 13, mappale 313, cat. b/2 consistenza mc. 2.612.
- (b) La disciplina urbanistica delle aree sopra indicate è contenuta nell'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 luglio 1997) nonché nella Scheda Norma della Variante Parziale al P.R.G. (approvata con D.G.R.V. n. 54 del 16 gennaio 2007), che ha sottoposto lo sviluppo del Compendio in questione, alla preventiva approvazione di un Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa pubblica.
- (c) Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 29 del 1° febbraio 2010, è stato approvato il P. di R. di iniziativa pubblica per i suddetti immobili.



- (d) La superficie lorda di pavimento massima ammessa dal vigente P. di R. (quantificata in mq. 63.700, comprensiva di quella degli edifici esistenti da mantenere, è suddivisa in 9 Unità Minime di Intervento ("UMI").
- (e) Con atto a rogito del Notaio in Mestre, Alberto Gasparotti, del 16 luglio 2010 (Rep. n. 25290, registrato a Mestre il 26 luglio 2010 al n. 9589/17), è stata sottoscritta tra le Parti la Convenzione urbanistica per l'attuazione degli interventi ricadenti all'interno del perimetro del P. di R., di seguito indicata come (la "**Convenzione**").
- (f) In attuazione di tale Convenzione, la Società, con nota prot. gen. n. ME 2009 1214 del 15 gennaio 2009 (rif. p.g. 2008 238433), ha presentato la Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.), per la demolizione di una parte degli edifici. La medesima Società con nota prot. n. 9800 del 21 luglio 2010, ha inoltre ottenuto l'autorizzazione, da parte della Soprintendenza B.A.P. di Venezia e Laguna, per la demolizione della porzione vincolata (ex cucine) affiancata all'ex "Casa Suore" e con nota prot. gen. n. 2010 415402 del 17 febbraio 2012, il Permesso di Costruire per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.
- (g) In base all'art. 3, comma 2, della richiamata Convenzione, la Società si è impegnata a cedere e trasferire al Comune o ad asservire all'uso pubblico le aree ed opere destinate a Standard secondario per un totale di 32.816 mq., di cui 15.997 mq. a verde in cessione e 16.819 mq. a spazi pedonalizzati, in asservimento all'uso pubblico.
- (h) L'art. 3, comma 4, della medesima Convenzione, ha previsto, inoltre, che "*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. delle 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 Società o aventi causa, come centri civici, sedi di 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 Società concorderà con la Direzione Interdipartimentale Patrimonio le modalità per la loro cessione al Comune, senza necessità di modifica della presente convenzione*".
- (i) Con nota prot. gen. n. 388280 dell'11 settembre 2012, il Comune ha manifestato l'interesse ad avviare l'iter di acquisizione dell'area a standard da destinare a spazi pubblici ("Area a Verde pubblico"), per un totale di 15.997 mq. e per i seguenti immobili (ex padiglioni ospedalieri): (i) "Pozzan", (ii) "De Zottis" e (iii) "Cecchini"; (iv) complesso della "Casa Suore" e "Chiesetta Neogotica" ed (v) "ex Direzione Sanitaria" su via A. da Mestre, (quest'ultima comprensiva degli spazi scoperti pertinenziali), destinati dal vigente P.R.G. e dal citato P. di R. ad "Attrezzature di Interesse Collettivo", di seguito indicati come (gli "**Immobili**").
- (j) La richiesta del Comune è stata motivata:
- per quanto attiene alla cessione dell'Area a Verde pubblico, come un'anticipazione della quota della dotazione dello standard secondario dovuto dalla Società per l'attuazione degli sviluppi edificatori del P. di R., nel rispetto delle previsioni della Convenzione;
  - per quanto concerne gli Immobili, come esercizio dell'opzione prevista a favore del Comune, ai sensi del richiamato art. 3, comma 4, della Convenzione.



- (k) Con la medesima istanza il Comune ha evidenziato la disponibilità:
- a valutare una proposta di Variante al P. di R. in ordine all'assetto planivolumetrico e al mix funzionale previsto dal medesimo P. di R.;
  - a consentire alla Società l'utilizzo integrale e/o parziale delle altre aree ricomprese nel P. di R. con una destinazione a parcheggio, anche a rotazione, creando un servizio di attestamento automobilistico temporaneo al centro della città di Mestre e ciò compatibilmente con il piano di sviluppo edilizio che la Società stessa programmerà e realizzerà.
- (l) Con nota del 01.10.2012, acquisita agli atti al prot. gen. n. 412957 del 03.10.2012, la Società ha formalmente manifestato la propria disponibilità a condividere con il Comune un procedimento che individui:
- l'esatta consistenza degli immobili di interesse dell'Amministrazione;
  - i termini e le modalità della loro cessione, totale o parziale, al Comune;
  - la compatibilità di queste cessioni con l'esecuzione del cronoprogramma dei lavori;
  - le modalità di sostituzione della fidejussione scaduta e resa destinataria di specifici rilievi da parte del Comune, con una diversa articolazione delle garanzie che, pur mantenendo integra la tutela dell'Amministrazione, allontanino le preoccupazioni sollevate dalle Banche finanziatrici dell'intervento e attenuino l'incidenza dei relativi costi gravanti sulla Società;
  - i termini temporali di scadenza del P. di R. e della relativa Convenzione.
- (m) La Società, a fronte di quanto sopra, ha manifestando la propria disponibilità ad accogliere le richieste del Comune e ad ottemperare agli impegni assunti in Convenzione, tenendo conto delle mutate condizioni del settore immobiliare e dell'attuale congiuntura dei mercati finanziari, con la conseguente necessità di apportare al P. di R. stesso, alcune modifiche idonee, tali da riportare in equilibrio l'assetto economico-finanziario dell'investimento preventivato (inserimento di nuove e diverse funzioni nonché una revisione quali - quantitativa dell'intervento originario).
- (n) Conseguentemente, la Società, con la medesima nota, ha avanzato una serie di proposte al Comune, al fine di modificare la disciplina dell'ambito già oggetto di P. di R. e richiesto l'avvio di uno o più procedimenti di Variante alla strumentazione urbanistica generale, nel rispetto di quanto previsto dalle L. R. n. 61/1985 e n. 11/2004 (le "Varianti").
- (o) Tali variazioni pur non modificando l'impostazione originaria dell'intervento di riqualificazione, volto ad inserire nel centro storico di Mestre servizi di interesse generale a vantaggio della collettività, dovranno prevedere:
- una ridefinizione generale della disciplina delle unità minime di intervento (UMI);
  - una modifica delle destinazioni funzionali consentite dal P. di R. per le diverse UMI;
  - un ampliamento del mix di destinazioni d'uso ammesse dal P. di R., con l'inserimento di funzioni complementari e compatibili con quelle già autorizzate per le UMI stesse;
  - l'incremento della superficie a destinazione "commerciale" già prevista dal P. di R. (fino ad un massimo di 16.000 mq.), con la previsione anche di medie superfici di vendita, in



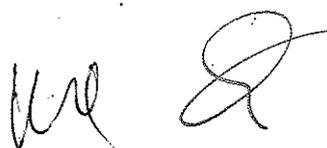
applicazione dell'art. 21, comma 5, della L.R. n. 50/2012, senza incidere comunque sulla S.p. edificabile già prevista;

- la riparametrazione della dotazione a standard rispetto alle destinazioni da insediare;
- una ridefinizione delle modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione per stralci attuativi, connessi all'esecuzione degli interventi delle singole UMI;
- un incremento della Superficie Lorda di Pavimento a destinazione residenziale, nel limite massimo del 15% di quella massima realizzabile in progetto (così come ammesso dall'art. 11, comma 4, della L.R. n. 61/1985 e ss.mm.ii.);
- la facoltà, anche parziale, della monetizzazione dello standard primario a parcheggio, attualmente posto al piano interrato dell'UMI 1, dell'attrezzamento dello standard a verde e degli standard primari eventualmente previsti in aumento, a fronte delle nuove e diverse funzioni da insediare;
- il differimento del rilascio delle fidejussioni poste a garanzia della realizzazione delle opere di urbanizzazione al momento del ritiro dei singoli titoli edilizi.

(p) Il Comune, in considerazione:

- delle esigenze manifestate dalla Società e della necessità di trovare soluzioni concrete alla riqualificazione di una porzione strategica di Città;
- della propria politica di sviluppo territoriale nell'ambito del doveroso riesame generale degli assetti urbanistici del territorio, in relazione ai diversi interessi pubblici coinvolti,
- dell'art. 21, comma 5, della L.R. n. 50/2012, per il quale *"In deroga a quanto previsto dal comma 2 e dal comma 3, le medie e grandi strutture di vendita possono essere insediate nei centri storici, nel rispetto dei vincoli previsti dalla vigente normativa, anche attraverso interventi di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale"*;
- che la riqualificazione del compendio si inquadra in un più consistente processo di rigenerazione del Centro di Mestre (in funzione del quale sono stati già avviati gli interventi relativi al Museo M9, alla sistemazione di via Poerio e del tratto del Fiume Marzenego nonché la realizzazione della nuova Biblioteca Comunale di Villa Erizzo), che comprende anche l'ampliamento del Centro Culturale Candiani, con la costruzione di un multiplex ed il rifacimento del relativo piazzale, la cui inaugurazione è prevista per il dicembre 2013;
- che la contemporanea apertura alla città dell'Area a Verde pubblico che la Società è disposta sin d'ora a concedere a titolo di comodato gratuito al Comune, unitamente agli Immobili oggetto della prevista cessione, verrebbe sicuramente percepita come un essenziale segno di inversione di tendenza rispetto all'attuale stato di degrado in cui versa il Compendio;
- che la Società ha altresì manifestato la disponibilità a trasferire a titolo di comodato d'uso gratuito le aree libere del rimanente compendio privato, comprese tra gli Immobili oggetto della prevista cessione e via Circonvallazione nonché quella individuata dal vigente P. di R. come UMI n. 7, al fine di consentire l'attivazione di iniziative di sistemazione e di presidio, attraverso l'insediamento, da parte della Società AVM, controllata dal Comune di Venezia, di un'attività a parcheggio in forma temporanea, attraverso una specifica convenzione che garantisca la pronta liberazione delle stesse, qualora la Proprietà dia corso alla realizzazione degli interventi urbanistici previsti dal P.di R.;

con la sottoscrizione del presente Protocollo d'Intesa si intende conseguentemente:



- avviare un procedimento di revisione parziale della vigente strumentazione urbanistica comunale generale e, in particolare, della Scheda Norma della Variante Parziale al P.R.G. (approvata con D.G.R.V. n. 54 del 16 gennaio 2007), ai sensi dell'art. 50, comma 4, della L.R. n. 61/1985 e ss.mm.ii, al fine di modificare le quantità delle destinazioni funzionali già ammesse dal vigente P. di R., e, in particolare, per consentire la localizzazione, all'interno del P. di R., di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita;
- avviare un secondo procedimento di revisione parziale della vigente strumentazione urbanistica generale e, in particolare, della Scheda Norma della Variante Parziale al P.R.G. (approvata con D.G.R.V. n. 54 del 16 gennaio 2007), attraverso l'approvazione di un Accordo pubblico - privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii, per consentire l'inserimento, all'interno del P. di R., della destinazione "ricettiva - alberghiera", allo stato non ammessa nell'ambito dell'intervento dalla vigente strumentazione urbanistica generale. Si precisa infine che il contenuto del presente Protocollo di Intesa costituisce proposta di Accordo pubblico - privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004.

A fronte di quanto sopra, a seguito delle trattative intercorse, le Parti, senza pregiudizio dei diritti di terzi

## **CONVENGONO E STIPULANO QUANTO SEGUE**

### **Art. 1 Contenuti della premessa**

- 1.1 Le premesse, gli atti e gli allegati richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente Protocollo d'Intesa e si devono intendere qui integralmente riportati.

### **Art. 2 Oggetto del Protocollo**

- 2.1 Il presente Protocollo regola le modalità attuative nonché i termini e i contenuti della cessione al Comune degli Immobili e dell'Area a Verde pubblico specificati nelle premesse, in attuazione dell'art. 3, comma 4, della Convenzione nonché le tempistiche di adozione e di approvazione delle Varianti agli strumenti urbanistici generali e al P. di R., finalizzate:
- a) alla diversa quantificazione delle specifiche destinazioni d'uso previste dal P.R.G., con particolare riferimento all'aumento di quella a destinazione commerciale (senza incidere comunque sulla S.p. edificabile già complessivamente prevista), fino ad un massimo di 16.000 mq. di S.p., in funzione al possibile insediamento di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, nella logica del "distretto commerciale", funzionale alla rigenerazione del Centro di Mestre;
  - b) ad introdurre nell'ambito oggetto di P. di R., la destinazione "ricettiva - alberghiera" per una S.p. di 8.700 mq. circa e comunque per un unico insediamento alberghiero.

### **Art. 3 Obblighi a carico del Comune**

- 3.1 Il Comune, ferma restando la piena autonomia deliberativa della Giunta e del Consiglio Comunale, s'impegna ad attivare - nel puntale rispetto delle tempistiche procedurali



stabilite dalla normativa regionale vigente in materia - le necessarie procedure amministrative finalizzate all'adozione e approvazione delle Varianti alla strumentazione urbanistica comunale e, in particolare:

- a) per la Variante al P.R.G., ai sensi dell'art. 50, comma 4, della L.R. n. 61/1985, di cui alla fase 1 del seguente art. 3.2, entro il termine di giorni 30 (trenta) dalla sottoscrizione del presente Protocollo di Intesa;
- b) per la Variante al P.R.G., di cui alla fase 2 del seguente art. 3.2, attraverso l'approvazione di un Accordo pubblico - privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, entro il termine di giorni 30 (trenta) dalla formale entrata in vigore del Piano degli Interventi del Comune di Venezia, ai sensi dell'art. 48, comma 5 bis, della L.R. n. 11/2004. Si specifica che il contenuto del presente Protocollo d'Intesa costituisce proposta di Accordo pubblico - privato, ai sensi dell'art. 6 della Legge regionale del Veneto del 23 aprile 2004, n. 11 (BUR n. 45/2004) "*Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio*" e, a tal fine, il Comune non potrà condizionare l'approvazione del medesimo Accordo, al riconoscimento da parte della Società, di benefici ulteriori o diversi da quelli in questa sede negoziati;
- c) per le Varianti al P. di R., al fine di una rimodulazione planivolumetrica dell'intervento, dell'incremento della funzione "commerciale" e dell'inserimento della destinazione d'uso "ricettiva - alberghiera", di cui al seguente art. 3.3, entro giorni 30 (trenta) dalla consegna, da parte della Società, di tutta la documentazione necessaria alla conclusione dell'istruttoria della relativa Variante al P. di R..

### 3.2 Le Varianti si articoleranno nelle seguenti due distinte fasi:

#### **FASE 1)**

#### **Variante al P.R.G., ai sensi dell'art. 50, comma 4, della L.R. n. 61/1985 e ss.mm.ii.:**

la prima Variante comporterà la revisione della Scheda Norma del P.R.G. approvata con D.G.R.V. n. 54 del 16 gennaio 2007, al fine di consentire:

- a) la realizzazione di un'edificazione progressiva e per stralci funzionali dell'intero ambito interessato dal Piano di Recupero, prevedendo, in prossimità di Via Circonvallazione, la realizzazione di una rampa di accesso agli interrati, quale ulteriore nuovo accesso ai parcheggi, al fine di garantire una maggiore flessibilità di accesso ai locali stessi. Tale nuovo accesso dovrà essere rimosso con l'attuazione dell'intero parcheggio;
- b) la possibilità di applicare, in sede di successiva Variante al P. di R., la modifica planivolumetrica del progetto originario, con aggregazione dell'intera S.p degli edifici indicati nel P. di R. vigente con le sigle S1, S2, S3, P3 ed S4 e rappresentati graficamente nell'allegata planimetria sub A);
- c) la possibilità di applicare, in sede di successiva Variante al P. di R., la modifica planivolumetrica del progetto originario con aggregazione degli edifici contraddistinti con le sigle P1, P2.1 e P2.2. e rappresentati graficamente nell'allegata planimetria sub A);
- d) il recepimento nelle Norme di Attuazione del P. di R. dell'ammissibilità di realizzare parte della S.p. residenziale prevista nella "Torre Elisabetta" (UMI 1), rappresentata graficamente nell'allegata planimetria sub A), in ambito diverso da quello del P. di R., con destinazione compatibile nel P.R.G. vigente e di proprietà della medesima Società;



- e) l'ammissibilità di realizzare la quota di S.p. residenziale convenzionata in ambito diverso da quello del P. di R., con destinazione compatibile nel P.R.G. e di proprietà della medesima Società;
- f) la possibilità di applicare, in sede di successiva Variante al P. di R., un incremento della S.p. nel limite massimo di 8.280 mq. (pari alla percentuale del 15% della S.p. edificabile già ammessa dal vigente P. di R. di 55.200 mq.), ai sensi dell'art. 11, comma 4, della sopra richiamata L.R. n. 61/1985;
- g) l'edificabilità dell'ambito, alle condizioni anzi dette, per una superficie complessiva massima in progetto pari a 63.480 mq. di S.p. con le seguenti destinazioni d'uso:
- Residenziale (di cui il 10% destinata a Residenza Convenzionata, per una S.p. comunque non inferiore a 2.500 mq., la cui realizzazione potrà essere anche ammessa in ambito diverso da quello del P. di R., purché su ambito con destinazione urbanistica compatibile nel P.R.G. e di proprietà della medesima Società);
  - Direzionale;
  - Commerciale, fino ad un massimo di 16.000 mq. di S.p., in funzione al possibile insediamento di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, nella logica del "distretto commerciale";
  - Attività di pubblico interesse per gli immobili vincolati dalla scheda norma.

## **FASE 2)**

### **Variante al vigente P.R.G. attraverso l'approvazione di un Accordo pubblico - privato, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004:**

la seconda Variante dovrà comportare la revisione della vigente Scheda Norma del P.R.G., al fine di prevedere:

- a) la possibilità dell'inserimento della funzione "ricettiva - alberghiera", per una S.p. di 8.700 mq. circa, garantendo la possibilità di un mix funzionale più ampio di quello attualmente previsto dal P. di R.;
- b) un'edificabilità per l'intero ambito, alle condizioni anzi dette, per una superficie complessiva massima in progetto pari a 63.480 mq. di S.p. con le seguenti destinazioni d'uso:
- Residenziale (di cui il 10% destinata a Residenza Convenzionata, per una S.p. comunque non inferiore a mq. 2.500, la cui realizzazione potrà essere anche ammessa in ambito diverso da quello del P. di R., purché su ambito con destinazione urbanistica compatibile nel P.R.G. e di proprietà della medesima Società);
  - Direzionale;
  - Commerciale, fino ad un massimo di 16.000 mq. di S.p., in funzione al possibile insediamento di esercizi di vicinato e medie strutture di vendita, nella logica del "distretto commerciale";
  - Ricettiva – Alberghiera, per una S.p. di 8.700 mq. circa e comunque per un unico insediamento alberghiero.;



- Attività di pubblico interesse per gli immobili vincolati dalla scheda norma.

- 3.3** A conclusione di ciascuna fase di Variante urbanistica, il Comune dovrà provvedere tempestivamente all'avvio e all'istruzione, nel puntale rispetto delle competenze e delle tempistiche procedurali stabilite dalla normativa statale e regionale vigente in materia, delle necessarie procedure finalizzate all'adozione e approvazione delle conseguenti Varianti al P. di R., in conformità all'art.20 della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii., al fine dell'adeguamento dello strumento attuativo alla nuova disciplina generale.
- 3.4** Con la sottoscrizione del presente Protocollo, il Comune, nell'ambito delle Varianti preventivate sopra descritte, s'impegna altresì:
- a) a prevedere, all'interno degli immobili che verranno ceduti dalla Società al Comune, nel rispetto del successivo art. 4, l'insediamento di funzioni di interesse pubblico ad elevato standard edilizio qualitativo e, comunque, compatibili con le funzioni degli interventi privati previsti dal P. di R.;
  - b) a concedere in comodato d'uso alla Società, la parte nord - ovest della UMI 9, successivamente alla cessione di tale area, di cui al successivo articolo 5, strettamente necessaria al cantiere per la realizzazione delle opere dell'UMI 1, contestualmente al ritiro del permesso di costruire relativo alle medesime opere, anche per singoli stralci funzionali;
  - c) a prevedere all'interno dell'Area a Verde pubblico da cedere al Comune gli stalli per le operazioni di carico - scarico merci, a servizio delle future destinazioni d'uso insediabili nel P. di R., qualora non fosse possibile localizzarli in altro ambito.

#### **Art. 4 Obblighi a carico della Società**

- 4.1** Con la sottoscrizione del presente Protocollo, la Società s'impegna a presentare al Comune la proposta di Variante al P. di R., relazionata alle rispettive Varianti al P.R.G. di cui alle fasi 1 e 2. del precedente art. 3.2, corredata di tutta la documentazione necessaria alla conclusione dell'istruttoria, nel rispetto dei contenuti urbanistici/edilizi/funzionali espressi dal presente atto e coerenti con le citate Varianti agli strumenti urbanistici generali, entro il termine di 30 giorni dalla pubblicazione delle rispettive delibere di adozione.
- 4.2** Con la sottoscrizione del presente Protocollo e in applicazione dell'art. 3, commi 1 e 4 della Convenzione, la Società s'impegna a cedere al Comune l'Area a Verde pubblico e gli Immobili nei termini e con le modalità dettate dal successivo art. 5.

#### **Art. 5 Modalità attuative e causa delle cessioni**

- 5.1** La Società s'impegna, entro 30 giorni dalla sottoscrizione del presente Protocollo, a trasferire al Comune, a titolo di comodato d'uso, ai sensi degli artt. 1803 e ss. del Codice Civile, previa stipulazione con il Comune di uno o più contratti che disciplinino tempi e modalità di gestione dei seguenti beni:
- a) l'Area a Verde pubblico, da censire per frazionamento, per una superficie complessiva di 17.717 mq., come meglio identificata con colore verde nell'allegata planimetria sub A), affinché il Comune possa sin d'ora cominciare a fruirne ai fini della sua riqualificazione e successiva apertura al pubblico. Tale area sarà concessa a titolo gratuito nello stato di



fatto in cui si trova, noto al Comune, e senza realizzazione di alcuna opera di allestimento e/o di arredo da parte della Società. Il Comune s'impegna a tenere pienamente manlevata e indenne la Società da qualsiasi responsabilità per i danni che dovessero occorrere a persone e a cose che fruissero dell'Area a Verde pubblico concessa in comodato, per tutta la durata del relativo rapporto.

- b) le aree, da censire per frazionamento, comprese tra gli Immobili oggetto delle previste cessioni e via Circonvallazione nonché quella individuata dal vigente P. di R. come UMI n. 7, come meglio raffigurate nell'allegata planimetria sub A), affinché il Comune possa promuovere, a propria esclusiva cura, onere e spese, forme di sistemazione e di presidio attraverso l'insediamento, da parte di AVM, società controllata dal Comune stesso, di un'attività a parcheggio in forma temporanea. Tali aree saranno concesse a titolo gratuito, nello stato di fatto, noto al Comune, in cui si trovano e senza realizzazione di alcuna opera di allestimento e/o di arredo da parte della Società attualmente proprietaria delle aree. L'attività di parcheggio in forma temporanea dovrà formare oggetto di specifica convenzione tra il Comune e AVM, la quale dovrà garantire la liberazione e la restituzione delle aree, anche in forma parziale, alla Società proprietaria delle aree stesse, entro un termine massimo di 30 giorni dalla comunicazione intesa ad avviare la realizzazione degli interventi urbanistici previsti dal P. di R. e dalle Varianti preventivate. Il Comune s'impegna a tenere pienamente manlevata e indenne la Società da qualsiasi responsabilità per i danni che dovessero occorrere a cose e a persone che fruissero delle aree concesse in comodato d'uso, per tutta la durata del relativo rapporto. Il Comune s'impegna, altresì, al termine del comodato, a ritrasferire le aree in condizioni idonee a garantire alla Società, la possibilità della loro trasformazione urbanistica secondo le previsioni del P. di R. e delle Varianti preventivate, senza alcun aggravio di costi.
- c) gli immobili sotto elencati, nello stato in cui si trovano, noto al Comune, come meglio raffigurati nell'allegata planimetria sub A), affinché il Comune possa promuovere, a propria esclusiva cura, onere e spese, forme di sistemazione e di presidio, previo separato atto che disciplini detto comodato d'uso. Tali immobili saranno concessi a titolo gratuito, nello stato di fatto in cui si trovano, noto al Comune, e senza realizzazione di alcuna opera di allestimento da parte della Società attualmente proprietaria degli immobili:
- ex padiglione "Pozzan";
  - ex padiglione "De Zottis";
  - complesso immobiliare dell'ex "Casa Suore" e la "Chiesetta Neogotica";
  - ex padiglione "Cecchini";
  - ex "Direzione Sanitaria" su via A. da Mestre (comprensiva dei propri spazi scoperti pertinenziali).

5.2. La Società, nel trasferire in comodato d'uso i predetti immobili al Comune, non garantisce alcuna conformità degli stessi alle vigenti normative in materia – a titolo meramente esemplificativo e non esaustivo – di agibilità degli edifici, adeguamento degli impianti elettrici ed elettro-meccanici, abbattimento delle barriere architettoniche, prevenzione incendi e, più in generale, ogni altra previsione in materia di sicurezza a tutela degli occupanti, certificazione energetica, etc.. A tal fine, resta inteso sin d'ora che:



- Il Comune sarà costituito custode degli immobili concessi in comodato e sarà direttamente responsabile verso la Società e i terzi, dei danni causati per sua colpa da ogni atto di abuso o trascuratezza nell'uso degli immobili stessi;
- il Comune assumerà a proprio carico ogni responsabilità civile per l'uso degli immobili concessi in comodato; a tal fine si impegna sin d'ora ad assicurare a proprie cura e spese gli immobili, gli impianti ed accessori contro i rischi più ricorrenti (incendio, fulmine, fenomeni elettrici e danni causati anche da terzi), oltre a R.C. e ricorso terzi;
- Il Comune, o i Soggetti utilizzatori dal medesimo autorizzati, dovranno stipulare idonei contratti autonomi per l'erogazione di tutti i servizi necessari all'utilizzo dei beni concessi in comodato (acqua, energia elettrica, gas, smaltimento rifiuti, etc.) sostenendo integralmente le relative spese e senza poter vantare alcun diritto ad alcun rimborso da parte della Società;
- la Società dovrà restare completamente estranea e integralmente manlevata da qualunque responsabilità, richiesta, domanda od onere, a qualsivoglia titolo, derivante dall'utilizzo dei beni concessi in comodato al Comune.

**5.3** Preso atto che i suddetti immobili verranno trasferiti dalla Società al Comune a titolo di comodato, le Parti convengono che i diritti del Comune saranno solo ed esclusivamente quelli derivanti dal contratto di comodato previsto dal paragrafo 5.1. Il rapporto di comodato non attribuirà al Comune alcun diritto ulteriore, né sulle aree, né sugli immobili, restando sin d'ora esclusa qualsiasi ragione di prelazione, cessione, accessione invertita o simili nonché la possibilità dell'applicazione, a qualsiasi titolo, degli istituti dell'occupazione usurpativa e/o acquisitiva e/o di eventuali procedure espropriative dei beni concessi in comodato.

**5.4** A seguito della delibera di approvazione della Variante parziale alla Scheda Norma del P.R.G., in conformità all'art. 50, comma 4, della L.R. n. 61/1985 e ss.mm.ii. prevista dall'art. 3.2 (fase 1) che precede, la Società s'impegna a cedere in proprietà al Comune:

- a) l'Area a Verde pubblico, da censire per frazionamento, per una superficie complessiva di 17.717 mq., come meglio raffigurata nell'allegata planimetria sub A), a titolo di anticipazione dello standard secondario a verde dovuto. Tale area sarà ceduta nello stato di fatto in cui si trova e senza realizzazione di alcuna opera di allestimento e/o arredo urbano;
- b) i seguenti immobili, nello stato in cui si trovano, noto al Comune, liberi da qualsiasi ipoteca, da censire per frazionamento con spese a carico del Comune:
  - (i) ex padiglione "Pozzan";
  - (ii) ex padiglione "De Zottis";
  - (iii) il complesso immobiliare dell'ex "Casa Suore" e la "Chiesetta Neogotica".

**5.5** A seguito della successiva delibera di approvazione della Variante al P. di R., approvata in conformità all'art. 20 della L.R. n. 11/2004 e ss.mm.ii., la Società s'impegna a cedere al Comune il seguente immobile, nello stato in cui si trova, libero da qualsiasi ipoteca, da censire per frazionamento con spese a carico del Comune:

- (iv) ex padiglione "Cecchini".



**5.6** Con la sottoscrizione del presente Protocollo, la Società s'impegna, altresì, a seguito della delibera della Giunta Comunale di approvazione della seconda Variante al P. di R., facente seguito alla seconda Variante al vigente P.R.G., attraverso l'approvazione di un Accordo pubblico - privato (ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004), prevista dall'art. 3.2 (fase 2) che precede, a cedere il seguente immobile, nello stato in cui si trova, libero da qualsiasi ipoteca, da censire per frazionamento con spese a carico del Comune:

(v) ex "Direzione Sanitaria" su via A. da Mestre (comprensiva dei propri spazi scoperti pertinenziali),

**5.7** I rogiti delle cessioni di cui ai precedenti artt. 5.4, 5.5 e 5.6 potranno avvenire a condizione che le delibere di approvazione delle rispettive Varianti sopra delineate siano valide ed efficaci e, comunque, non oltre 70 (settanta) giorni dalla data della loro efficacia, pena l'invalidità dei contenuti degli atti urbanistici condizionati alle cessioni immobiliari (tale clausola verrà riportata negli atti deliberativi di approvazione degli strumenti urbanistici di cui alle fasi 1 e 2 del precedente art. 3.2.

**5.8** Ai fini di un equo contemperamento tra le finalità e gli interessi pubblici sottesi alla realizzazione del P. di R. e le esigenze di un riequilibrio del piano economico-finanziario della Società, necessario per attuarne i contenuti, le Parti concordano che gli immobili saranno ceduti, nei termini indicati ai commi precedenti, a titolo di dotazioni extra-standard del P. di R.

**5.9** La Società, tenuto conto delle finalità perseguite con il presente Protocollo, rinuncia sin d'ora a pretendere qualsivoglia corrispettivo per la cessione degli Immobili. Analogamente, il Comune rinuncia, sin d'ora, a qualsivoglia pretesa nei confronti della Società per eventuali conguagli risultanti dalla stima del valore degli Immobili, considerato che il valore degli immobili in cessione al Comune, equivale al beneficio pubblico corrispondente al 50% della valorizzazione delle aree private, conseguente all'approvazione delle citate Varianti al P.R.G. e P. di R., oggetto del presente Protocollo.

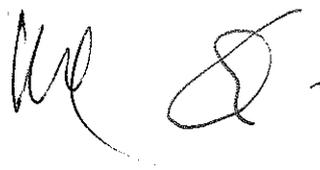
**5.10** Il presente Protocollo tiene luogo dell'Accordo con la Direzione Patrimonio del Comune, previsto dall'art. 3, comma 4, della Convenzione.

## **Art. 6 Standard e monetizzazioni**

**6.1** Le Varianti dovranno prevedere la possibilità di computare le superfici dei sedimi degli Immobili da cedere, ai fini degli standard da reperirsi, in funzione delle nuove e diverse destinazioni da insediare.

**6.2.** Le Varianti dovranno prevedere la possibilità dell'eventuale monetizzazione, anche solo parziale, ai sensi dell'art. 32, comma 2, della L.R. n. 11/2004:

a) degli standard primari, eventualmente previsti in aumento rispetto a quelli già inseriti in Convenzione, ed in particolare, degli standard a parcheggio aggiuntivi, a fronte delle nuove e diverse funzioni da insediare. Tale possibilità sarà verificata e definita al momento della presentazione delle proposte di Variante al P. di R., secondo valutazioni da concordare tra le Parti, che dovranno tenere conto anche del costo di costruzione incidente sulla realizzazione delle opere, nel rispetto dell'art. 21, comma 6, della L.R. n. 50/2012;



- b) dell'attrezzamento dell'Area a Verde pubblico, per una superficie complessiva di 17.717 mq., di cui alla lett. a) del precedente art. 5.4, ceduta nello stato di fatto in cui si trova e senza realizzazione di alcuna opera di allestimento e/o arredo urbano.

#### **Art. 7 Fidejussioni**

- 7.1 In considerazione delle note difficoltà del mercato immobiliare, delle congiunture economiche dei mercati finanziari, delle modalità di sviluppo degli interventi previsti dal P. di R. e dalle preventivate Varianti, il Comune acconsente che le garanzie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione residuali rispetto alle previste monetizzazioni, possano essere prestate dalla Società al momento dell'effettivo inizio dei lavori. Resta inteso che le opere di urbanizzazione potranno essere eseguite anche per stralci funzionali, secondo la prevista rideterminazione delle diverse UMI in cui è articolato il P. di R..

#### **Art. 8 Residenza convenzionata**

- 8.1 Le preventivate Varianti dovranno prevedere il mantenimento di una quota di edilizia convenzionata pari ad almeno il 10% della quota di edilizia residenziale libera prevista dal P. di R., per una S.p. comunque non inferiore a 2.500 mq., la cui realizzazione potrà essere anche ammessa in ambito diverso da quello del P. di R., purché su ambito con destinazione urbanistica compatibile nel P.R.G. e di proprietà della medesima Società;
- 8.2. L'Amministrazione si riserva, in ogni caso, la facoltà di rimuovere la prescrizione suddetta, previa idonea intesa con la Società, volta a quantificare e liquidare a favore del Comune il 50% del plusvalore derivante al privato dalla rimozione di tale vincolo.

#### **Art. 9 Motivazione e rapporti con i terzi**

- 9.1 Il presente Protocollo costituisce il presupposto dell'avvio del procedimento di revisione del progetto del P. di R., volto al raggiungimento del miglior assetto del territorio comunale nel quale ricadono le aree in esso ricomprese e degli interessi pubblici perseguiti dal Comune, come ampiamente esposto nel presente Protocollo.
- 9.2 Il presente Protocollo rappresenta, altresì, la definizione delle intese raggiunte fra le Parti, nell'ambito di una revisione del progetto originario approvato dal P. di R., preordinate a dare concreta attuazione alle previsioni stabilite dal P.R.G., nel perseguimento dell'interesse pubblico, come ampiamente esposto.
- 9.3 Il presente Protocollo non arreca pregiudizio ai diritti dei terzi.

#### **Art. 10 Spese**

- 10.1 Le spese del presente Protocollo, come ogni altro inerente e/o dipendente onere, ivi compresi quelli notarili e fiscali derivanti dalle cessioni degli Immobili di cui all'art. 5, saranno ad esclusivo carico del Comune di Venezia.



L'efficacia del presente protocollo d'intesa è condizionata all'approvazione da parte degli organi dell'Amministrazione Comunale.

Il trasferimento dei beni immobili della Società oggetto del presente Protocollo d'Intesa sarà subordinato al preventivo assenso delle Banche mutuarie, trattandosi di beni gravati da ipoteca

**Allegati:**

A) Planimetria generale ambito di P. di R.

Mestre, li 12.11.2013

Per il Comune di Venezia



Per la società DNG S.p.A.

