CITTA' DI VENEZIA

17 FEB. 2010
PG/2010/69941
75
2010

COMUNE DI VENEZIA - Assessorato

Dipartimento Gestione del Territorio e Attività Autorizzative

Direttore
Arch. Giovanni Battista Rudatis

Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia

Area Gestione del Territorio

Residenza e Servizi

Responsabile del Servizio
Claudio Pegorer

Gestione Edilizia Convenzionata

Responsabile del procedimento:

Responsabile dell'istruttoria:

Vs. rif. n.

Oggetto: Schema di convenzione per la concessione del diritto di superficie nelle aree del P.I.P. Lido – Terre Perse.

IL DIRETTORE

Premesso che:

- con delibera di Consiglio Comunale n. 151, del 25/26 ottobre 1999, esecutiva per il decorso del termine, è stato approvato il Bando di concorso per la individuazione degli assegnatari in diritto di superficie delle aree incluse nel P.I.P. del Lido – Terre Perse";
- il Bando così approvato è stato pubblicato il 06.05.2002 con scadenza al trentesimo giorno dalla data di pubblicazione;
- con delibera di Giunta Comunale n. 414, del 31.05.2002, sono stati prorogati i termini di scadenza e la ripubblicazione del Bando;
- il Bando è stato ripubblicato il 24.06.2002 ed i termini per la presentazione delle domande sono scaduti il trentesimo giorno dalla data di pubblicazione;

Verificato che:

- l'art.12 – ultimo comma - del Bando di concorso per la individuazione degli assegnatari in diritto di superficie delle aree incluse nel P.I.P. del Lido – Terre Perse prevede quanto segue: "La concessione in diritto di superficie avverrà secondo lo schema di convenzione approvato con deliberazione di C.C. n. 39 del 03.03.97, adeguato alla fattispecie.";

Visto che:

- con delibera di Giunta Comunale del 20 febbraio 2009, n. 52, è stata approvata la graduatoria definitiva per l'assegnazione in diritto di superficie delle aree incluse nel P.I.P. di Lido –Terre Perse. Recepimento degli accordi stragiudiziali sottoscritti.

Sede
Viale Ancona 63
30170 Mestre - Venezia
Tel. 041 2749120
Fax 041 2749183
Indirizzo e-mail
claudio.pegorer@comune.venezia.it

Ritenuto pertanto necessario ed opportuno:

- apportare delle modifiche e/o integrazioni al testo originario della convenzione, di cui alla deliberazione di C.C. n. 39 del 30.3.97, in ordine agli edifici preesistenti, alla realizzazione delle opere di urbanizzazione e alle modalità di pagamento delle opere stesse e del corrispettivo per il diritto di superficie, nonché alla determinazione dei prezzi per le successive cessioni o locazioni;
- inserire all'art. 4, i termini e clausole derivanti dall'applicazione del Decreto legislativo 12 aprile 2006, n. 163 – Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE.
- integrare ed inserire all'art. 1, delle clausole specifiche, in merito ai trasferimenti delle aree in diritto di superficie nei P.I.P. con preesistenze edilizie.

Considerato che dette modifiche, integrazioni e/o sostituzione risultano le seguenti:

- **le integrazioni all'art. 1: Concessione del diritto di superficie. Proprietà superficiaria.**

  Testo originario secondo comma art. 1:

  Sulle aree oggetto di concessione, il/la concessionario/a ha il diritto di costruire e mantenere i manufatti con le destinazioni d'uso ammesse dallo strumento urbanistico vigente e con esclusione degli interventi di ricostruzione dei fabbricati, che saranno condizionati alla preventiva modifica del presente atto di concessione e convenzione.

  Nuovo testo secondo comma art. 1:

  "Sulle aree oggetto di concessione, il/la concessionario/a, fatto salvo quanto previsto dalle N.T.A. del P.I.P. del Lido – Terre Perse agli artt. 9, 10, 11 e 12, ha il diritto di costruire, restaurare, ristrutturare e mantenere i manufatti con le destinazioni d'uso ammesse dallo strumento urbanistico vigente."

  Aggiunto nuovo testo terzo, quarto, quinto e sesto comma art. 1:

  "Sono esclusi i successivi interventi di ricostruzione dei fabbricati, che saranno condizionati alla preventiva modifica del presente atto di concessione e convenzione.

  Il concessionario/a dichiara che, su detta area, insiste un complesso immobiliare a destinazione produttiva – artigianale realizzato, a suo tempo, a propria cura e spese da soggetti terzi, diversi dal Comune, e per il quale è pendente la domanda di condono infra citata, così distinto catastalmente: .....

  Conseguentemente, viene riconosciuta al/la concessionario/a la proprietà superficiaria su tale complesso immobiliare (e relative eventuali pertinenze), ai sensi dell'art. 952 del Codice Civile, fino al termine di scadenza o di rinnovo della concessione.

  Gli oneri per la definitiva regolarizzazione e l'adeguamento, per la demolizione – ricostruzione e/o per condonare gli immobili esistenti sono a carico del/della concessionario/a, nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle N.T.A. del P.I.P. del Lido, con la sottoscrizione del presente atto, relativamente al condono, deve

intendersi, ai sensi dell'art. 32, legge 28.02.1985, n. 47, e s.m e i., concesso parere favorevole da parte dell'Ente proprietario."

- **la modifica all'art. 2: Corrispettivo del diritto di superficie**

Testo originario art. 2:

Il corrispettivo della presente concessione in diritto di superficie è determinato e accettato in complessive L..... per quanto riguarda la componente relativa alla quota parte del costo globale di acquisizione delle aree comprese nel P.I.P. di Ca' Savio, in ragione di L..... al metro quadrato di superficie reale effettiva concessa di cui all'art.1.

Nuovo testo art. 2:

"Il corrispettivo della presente concessione in diritto di superficie è determinato e accettato in complessivi €. ....."

- **le integrazioni e modifiche all'art. 3: Modalità di pagamento del corrispettivo del diritto di superficie.**

Testo originario:

Il/la concessionario/a si impegna al pagamento del corrispettivo in denaro per la presente concessione, secondo quanto stabilito ed accettato nel precedente art. 2 con le seguenti modalità e scadenze:

a) quanto a L. ..... (....) pari al 20% dell'importo di cui all'art.2 entro 15 (quindici) giorni dalla data di notifica della deliberazione di assegnazione.

Il Comune di Venezia dà atto di avere ricevuto nei termini prescritti la predetta somma di L. .....giusta quietanza n.....rilasciata dal Tesoriere Comunale in data.....;

b) quanto a L. ..... (....) pari al saldo degli importi di cui all'art. 2 prima della sottoscrizione della presente concessione, per la quale somma la sottoscrizione medesima costituisce quietanza.

Nuovo testo art. 3:

"Il/La concessionario/a si impegna al pagamento del corrispettivo in denaro per la presente concessione, secondo quanto stabilito ed accettato nel precedente art. 2 con le seguenti modalità e scadenze:

a) quanto a €..... (.....) pari al 30% dell'importo di cui all'art. 2 entro 10 (dieci) giorni dalla data di notifica del provvedimento di assegnazione.
Il Comune di Venezia dà atto di avere ricevuto nei termini prescritti la predetta somma di €. ..... giusta quietanza n. ..... rilasciata dal Tesoriere Comunale in data .....;

b) quanto a €. ..... (.....) pari al saldo degli importi di cui all'art. 2 prima della sottoscrizione della presente concessione, per la quale somma la sottoscrizione medesima costituisce quietanza.

Il/la concessionario/a ha presentato attestazione del pagamento di quanto dovuto, per indennità di occupazione e/o debito pregresso per l'utilizzo di aree comprese nel P.I.P. del Lido – Terre Perse, fino alla data della presente convenzione."

- **le integrazioni e modifiche all'art. 4: Opere di urbanizzazione – Modalità di esecuzione - Allacciamenti.**

Testo originario secondo comma art. 4:

Il/la concessionario/a si impegna fin d'ora, ove il Comune lo richieda, a realizzare direttamente, a sua cura e spese, le opere di urbanizzazione primaria o quelle mancanti

al completamento dello stralcio funzionale interessante le aree oggetto della presente concessione, a scomputo dei pertinenti oneri di urbanizzazione primaria.

Nuovo testo secondo comma art. 4:

"Il/La concessionario/a si impegna fin d'ora, a sue 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) ove il Comune lo richieda, a realizzare a mezzo del Consorzio obbligatorio costituito tra gli assegnatari, per brevità indicato come "Consorzio", le opere di urbanizzazione primaria mancanti al completamento dello stralcio funzionale interessante le aree oggetto della presente concessione, a scomputo dei pertinenti oneri di urbanizzazione primaria."

- **l'inserimento dei punti 4.1 e 4.2 dopo il secondo comma all'art. 4: Opere di urbanizzazione – Modalità di esecuzione - Allacciamenti.**

Aggiunto nuovo testo dopo il secondo comma art. 4:

"4.1) Opere di urbanizzazione di valore superiore alla soglia comunitaria:

a) *nel caso in cui la gara sia effettuata dal Consorzio*

Il Consorzio individua il soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione primaria oggetto della presente convenzione nel rispetto di quanto previsto dall'art. 32, comma 1, lett. g) 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);*

  oppure:
- *il progetto definitivo (ex art. 53, comma 2, lett. b) D.L.gs n. 163/2006);*

  oppure:
- *il progetto preliminare (ex art. 53, comma 2, lett. c) D.L.gs n. 163/2006).*

Il Consorzio procede all'affidamento delle suddette opere utilizzando una delle seguenti procedure: aperta, ristretta, negoziata e con il criterio del prezzo più basso, dell'offerta economicamente più vantaggiosa.

Il Consorzio gestisce la procedura di gara nel rispetto delle norme del D.L.gs 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.

Il Consorzio, inoltre, trasmette al Comune, prima dell'inizio dei lavori, la documentazione relativa alla gara effettuata e in

particolare: copia del bando e della relativa pubblicità legale; copia del verbale delle operazioni di gara da cui risulti l'elenco delle imprese concorrenti, le relative offerte e l'impresa risultata aggiudicataria.

Il Consorzio, infine, stipula il contratto e assume ogni onere relativo allo stesso e, in generale, alla realizzazione dell'opera.

b) *nel caso in cui la gara sia effettuata dall'Amministrazione Comunale*

Il Consorzio, in sede di richiesta del permesso di costruire e/o di presentazione della denuncia di inizio di attività, presenta un progetto preliminare delle opere, elaborato in conformità alle vigenti disposizioni di legge in materia di lavori pubblici, con l'indicazione dei tempi massimi di realizzazione delle stesse ed allegando il relativo schema di contratto d'appalto.

L'Amministrazione Comunale, sulla base del progetto preliminare suddetto, indice la gara per l'individuazione del soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione primaria di cui alla presente convenzione, secondo quanto previsto dall'art. 32, comma 1, lett. g) del D.Lgs. n. 163/2006.

I costi delle procedure di gara, quantificati in € .....(spese da calcolarsi di volta in volta in relazione alla singola gara), sono a carico del Consorzio, come già specificato nel secondo comma del presente articolo.

Il Consorzio si impegna a subentrare al Comune, stipulando il contratto con l'impresa aggiudicataria e assumendo ogni onere relativo allo stesso e, in generale, alla realizzazione dell'opera.

"4.2) Opere di urbanizzazione di valore inferiore alla soglia comunitaria:

a) *nel caso in cui la gara sia effettuata dal Consorzio*

Le opere di urbanizzazione primaria oggetto della presente convenzione devono essere eseguite secondo quanto previsto dall'art. 122, comma 8, del Decreto Legislativo n. 163/2006.

Il Consorzio 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);*
  oppure:
- *il progetto definitivo (ex art. 53, comma 2, lett. b) D.L.gs n. 163/2006);*
  oppure:
- *il progetto preliminare (ex art. 53, comma 2, lett. c) D.L.gs n. 163/2006).*

Il Consorzio, 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.
La lettera di invito contiene gli elementi essenziali della prestazione richiesta, definisce l'oggetto del contratto e il criterio di scelta del contraente.
Il Consorzio procede all'affidamento delle suddette opere con il criterio del prezzo più basso oppure dell'offerta economicamente più vantaggiosa.
Il Consorzio gestisce la procedura di gara nel rispetto delle norme del D.L.gs 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.
Il Consorzio, 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.
Il Consorzio stipula il contratto e assume ogni onere relativo allo stesso e, in generale, alla realizzazione dell'opera.

b) <u>nel caso in cui la gara sia effettuata dall'Amministrazione Comunale</u>
Il Comune si impegna ad individuare il soggetto esecutore delle opere di urbanizzazione di cui alla presente convenzione con la procedura di cui all'art. 57, comma 6 del D.lgs n. 163/2006.
I costi delle procedure di gara, quantificati in € ..... (spese da calcolarsi di volta in volta in relazione alla singola gara), sono a carico del Consorzio, come già specificato nel secondo comma del presente articolo.
Il Consorzio si impegna a subentrare al Comune, stipulando il contratto con l'impresa aggiudicataria e assumendo ogni onere relativo allo stesso e, in generale, alla realizzazione dell'opera.

Il rilascio del permesso di costruire da parte dei competenti uffici comunali o la presentazione di denuncia di inizio attività sono subordinati alla verifica del rispetto di quanto previsto al presente articolo.
Resta a carico del Consorzio 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.I.P., purché strumentali all'urbanizzazione dell'area.

- **la modifica del primo comma dell'art. 6: Durata, rinnovo ed estinzione della concessione.**

Testo originario:

La presente concessione di diritto di superficie ha la durata di anni 99 (novantanove), rinnovabile alla scadenza su richiesta del/la concessionario/a o suoi aventi causa, con preavviso di 12 mesi dalla scadenza, per un ulteriore periodo di anni 99 (novantanove).

Nuovo testo del primo comma dell'art. 6:

"La presente concessione di diritto di superficie ha la durata di anni 60 (sessanta), rinnovabile alla scadenza su richiesta del/la concessionario/a o suoi aventi causa, con preavviso di 12 mesi dalla scadenza, per un ulteriore periodo di anni 60 (sessanta)."

- **la nuova stesura dell'art. 7: Caratteristiche costruttive dei manufatti edilizi. Termine di inizio ed ultimazione dei lavori.**

Testo originario:

La costruzione dei manufatti edilizi relativi alle aree concesse in diritto di superficie di cui al presente atto dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente e delle seguenti prescrizioni:

a) i progetti planovolumetrici di intervento unitario dovranno essere presentati entro (quattro) mesi dalla data del verbale di accesso alle aree necessarie a costituire un ambito di intervento unitario come previsto dalle N.T.A. del P.I.P. di Ca' Savio;
b) i progetti edilizi dei manufatti dovranno essere presentati, per la conseguente richiesta di concessione edilizia entro 2(due) anni dalla data di approvazione del relativo progetto planovolumetrico dell'ambito di intervento unitario;
c) il rilascio della concesisone edilizia è condizionato all'inizio dei lavori delle opere di urbanizzazione interessanti il relativo ambito di intervento unitario;
d) i lavori per la realizzazione dei manufatti edilizi dovranno avere entro i termini previsti dalla concessione edilizia ed essere completati nel periodo di validità della concessione stessa, ai sensi dell'art. 78 L.R. 27 giugno 1985 n. 61 e s.m. e i.
e) il Sindaco, in base ad accertate cause di forza maggiore potrà concedere proroghe per i termini fissati nei precedenti punti a), b), d).

Nuovo testo art. 7:

"Il diritto di costruire, restaurare, ristrutturare, demolire-ricostruire e/o la regolarizzazione dei manufatti edilizi preesistenti, sulle aree concesse in diritto di superficie, dovrà avvenire nel rispetto della normativa vigente e delle seguenti prescrizioni:

a) i progetti planivolumetrici o i progetti edilizi estesi alle Unità Minime di Intervento (U.M.I.) dovranno essere presentati entro 4 (quattro) mesi dalla data di stipula della concessione del diritto di superficie o dalla data del verbale di accesso alle aree necessarie a costituire una U.M.I.;
b) i progetti edilizi dei manufatti dovranno essere presentati, per la conseguente richiesta di permesso a costruire entro 2 (due) anni dalla data di presentazione del relativo progetto planivolumetrico dell'Unità Minima di Intervento (U.M.I.), assentito con disposizione dell'Ufficio Residenza e Servizi;
c) il rilascio del permesso a costruire è condizionato all'inizio lavori delle opere di urbanizzazione interessanti il relativo ambito di intervento unitario;

d) i lavori per la realizzazione dei manufatti dovranno avere inizio entro i termini previsti dal permesso a costruire ed essere completati nel periodo di validità del permesso stesso, ai sensi delle vigenti disposizioni di legge in materia;

e) il Sindaco, in base ad accertate cause di forza maggiore potrà concedere proroghe per i termini fissati nei precedenti punti a), b), d);

f) richiesta di apposito nulla osta, al Magistrato alle Acque di Venezia, per l'esecuzione di eventuali manufatti ricadenti in aree (rive, banchine, fasce di rispetto, ecc.) di competenza del Magistrato stesso."

- **il nuovo titolo e la nuova stesura dell'art. 8 :**

Testo originario:

Art. 8 – Assegnazione/cessione delle aree e/o edifici:

L'assegnazione/cessione delle aree e/o edifici alle aziende – socie le cui attività insediabili siano compatibili con la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale, avverrà sulla base del seguente criterio:

-aziende-socie utilmente inserite nella graduatoria definitiva approvata con deliberazione di G.C. n.4663 del 21.12.1994.

Esaurita la graduatoria di cui all'alinea precedente, il Consorzio concessionario provvederà all'assegnazione/concessione ad aziende-socie aderenti allo stesso, ed in possesso dei requisiti di cui al bando di concorso per l'individuazione degli assegnatari in diritto di superficie delle aree incluse nel P.I.P. di Ca' savio, approvato con deliberazione di C.C. n. 13 del 31.1.1994 e deliberazione di C.C. n.100 del 27.6.1994 di rettifica testo, esecutive ai sensi di legge, con riferimento temporale ad almeno sei mesi prima dell'assunzione a socio nel consorzio, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale.

Tra più richieste, la priorità sarà determinata in base ai criteri e ai punteggi previsti dal punto 7) "Requisiti rilevanti per l'assegnazione del punteggio", di cui al sopraccitato bando di concorso per l'individuazione degli assegnatari.

Le aree e/o gli edifici costruiti potranno essere ceduti solamente alle aziende-socie del Consorzio concessionario.

Gli assegnatari-concessionari potranno cedere l'area non ancora edificata o parzialmente edificata o i manufatti edilizi unicamente al Consorzio o ad altre aziende socie dallo stesso indicate, previa comunicazione all'Amministrazione Comunale.

La cessione del diritto di superficie relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata, a Società di locazione finanziaria, nei termini e con i criteri di cui al successivo art.9, è consentita solo previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale.

Nuovo testo art. 8:

"Art. 8 - Criteri e modalità per la cessione e assegnazione delle aree e/o edifici.

Il/la concessionario/a potrà cedere le aree e/o gli edifici, previa richiesta di autorizzazione all'Amministrazione Comunale, nell'ordine e rispetto dei seguenti criteri e prescrizioni:

1. *l'alienazione dovrà essere preventivamente autorizzata dal Comune di Venezia;*
2. *cessione ad aziende utilmente inserite nella graduatoria definitiva approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 52, del 20 febbraio 2009;*
3. *esaurita la graduatoria di cui all'alinea precedente, il consorzio dovrà richiedere all'Amministrazione Comunale l'autorizzazione per le eventuali sostituzioni con altre imprese*

aderenti allo stesso ed in possesso dei requisiti di cui al bando approvato con delibera di C.C. 151 del 25/26.10.1999, con riferimento temporale ad almeno sei mesi prima dell'assunzione a socio.

4. *cessione ad altre aziende in possesso dei requisiti di cui al bando di concorso per l'individuazione degli assegnatari in diritto di superficie delle aree incluse nel P.I.P. del Lido – Terre Perse, approvato con deliberazione di C.C. n. 151 del 25/26.10.1999, con riferimento temporale ad almeno sei mesi prima della richiesta di cui al primo comma del presente articolo;*
5. *cessione ad aziende le cui attività insediabili siano compatibili con la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente.*

La priorità sarà determinata in base ai criteri e ai punteggi previsti dal punto 8) "Requisiti rilevanti per l'assegnazione del punteggio", di cui al sopraccitato bando di concorso per l'individuazione degli assegnatari.

La cessione del diritto di superficie relativo all'area non ancora edificata o parzialmente edificata, a Società di locazione finanziaria, nei termini e con i criteri di cui al successivo art. 9, è consentita solo previa autorizzazione dell'Amministrazione Comunale."

- **la modifica dell'art. 11: Determinazione del prezzo degli edifici.**

Testo originario del punto 1 art.11:

Il prezzo delle unità produttive e dell'eventuale abitazione del titolare dell'azienda, viene determinato sulla base delle quantità definite dal computo metrico analitico del fabbricato moltiplicato per i relativi prezzi riscontrabili nel "prezzario delle opere edili e affini" pubblicato dalla Camera di Commercio di……

Nuovo testo del punto 1 art.11:

"Il prezzo iniziale delle unità produttive e dell'eventuale alloggio, riservato all'attività di sorveglianza, viene determinato sulla base delle quantità definite dal computo metrico analitico del fabbricato moltiplicato per i relativi prezzi riscontrabili nel "Capitolato Speciale di Appalto del Comune di Venezia".

Testo originario : punto 3 lettera b) degli oneri di urbanizzazione:

quale corrispettivo determinato in sede di concessione edilizia per i costi globali sostenuti dall'Amministrazione Comunale per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione con le modalità previste dall'art. 5;

Aggiungere alla fine la seguente frase:

" ovvero dei costi sostenuti dal concessionario in attuazione del comma 2, dell'art. 4;"

Testo originario : punto 3 lettera c) del costo di costruzione:

quale prodotto delle quantità espresse nel computo metrico analitico del fabbricato per i relativi prezzi indicati nel "Prezzario delle opere edili e affini" pubblicato dalla Camera di Commercio di ……vigente alla data di inizio lavori, comprensivo delle spese generali (13%/15%), e dell'utile d'impresa (10%);

Sostituire "Prezzario delle opere edili e affini" pubblicato dalla Camera di Commercio di ……" **con** *"Capitolato Speciale di Appalto del Comune di Venezia"*

Testo originario : punto 3 lettera g) degli oneri finanziari quali:

CITTA' DI VENEZIA

- interessi semplici passivi maturati sul 50% dei costi definiti ai punti c) ed e), calcolati per l'intervallo di tempo intercorso dalla data di inizio lavori e la data di fine lavori;
- interessi semplici passivi maturati sul totale dei costi sostenuti di cui ai punti a) e b), calcolati per l'intervallo di tempo intercorso dalla data di pagamento e la data di fine lavori;

in misura pari al tasso ufficiale di sconto in vigore aumentato di venticinque centodecimi ovvero in misura pari al tasso di prefinanziamento effettivamente utilizzato dal concessionario, se di miglior favore;

Modificare "pari al tasso ufficiale di sconto in vigore aumentato di venticinque centodecimi" **con** *"pari al t.u.r. - tasso ufficiale di riferimento in vigore, aumentato di 3,0 (tre) punti"*

- **la modifica e l'integrazione dell'art. 12: Determinazione del canone annuo di locazione.**

Testo originario:

Il concessionario/a potrà dare in locazione l'immobile o parti funzionali dello stesso solamente a condizione che siano osservate le seguenti prescrizioni:

a) l'immobile oggetto di locazione dovrà essere offerto con priorità al Consorzio che si riserva di indicare i nominativi di aziende-socie, individuate secondo i criteri di cui all'art.8, entro il termine di 30 (trenta) giorni dalla data dell'offerta;

b) il canone annuo massimo di locazione non potrà essere fissato in misura superiore all'importo corrispondente al 7,50% del prezzo attuale di cessione, calcolato ai sensi dell'art.11, comma 5.

E' vietata in ogni caso la sublocazione totale o parziale dell'edificio locato.

Per quanto non espressamente qui disciplinato dovranno comunque essere osservate le norme vigenti al momento in materia di locazione.

Nuovo testo art.12:

"Il/La concessionario/a potrà dare in locazione l'immobile o parti funzionali dello stesso solamente a condizione che siano osservate nell'ordine le seguenti prescrizioni:

a) l'immobile oggetto di locazione dovrà essere offerto con priorità ad aziende, non assegnatarie, utilmente inserite nella graduatoria definitiva, approvata con deliberazione di Giunta Comunale n. 52, del 20 febbraio 2009;

b) esaurita la graduatoria, di cui all'alinea precedente, l'immobile oggetto di locazione dovrà essere offerto con priorità ai soci del consorzio tra gli assegnatari, in possesso dei requisiti di cui al bando approvato con delibera di C.C. 151 del 25/26.10.1999, con riferimento temporale ad almeno sei mesi prima dell'assunzione a socio;

c) locazione ad altre aziende in possesso dei requisiti di cui al bando di concorso per l'individuazione degli assegnatari in diritto di superficie delle aree incluse nel P.I.P. del Lido – Terre Perse, approvato con deliberazione di C.C. n. 151 del 25/26.10.1999, con riferimento temporale ad almeno sei mesi prima della richiesta di cui al primo comma del presente articolo;

d) locazione ad aziende le cui attività insediabili siano compatibili con la destinazione d'uso prevista dallo strumento urbanistico vigente;

e) il canone annuo massimo di locazione non potrà essere fissato in misura superiore all'importo corrispondente al 7,50% del prezzo attuale di cessione, calcolato ai sensi

CITTA' DI VENEZIA

dell'art. 11, comma 5.
E' vietata in ogni caso la sublocazione totale o parziale dell'edificio locato.
Per quanto non espressamente qui disciplinato dovranno comunque essere osservate le norme vigenti al momento in materia di locazione.
Copia del contratto di locazione, regolarmente registrato, deve essere depositata presso il competente ufficio comunale dell'Edilizia Convenzionata.

- **sostituzione del testo dell' art. 16: Garanzie**

Testo originario:
Il Comune di Venezia dichiara e garantisce che le aree di cui all'art. 1 e meglio descritte in calce al presente atto, sono di sua piena ed esclusiva proprietà e libere da ogni vincolo, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche ed oneri sia reali che personali e fiscali.

Nuovo testo art. 16
"Il diritto di superficie sulle aree in questione viene costituito nello stato di fatto e di diritto sussistente al momento della consegna o della stipula della convenzione, con tutti i diritti, usi e servitù attive e passive, anche non apparenti se e in quanto esistenti ed aventi ragione legale di esistere.
Il Comune di Venezia dichiara e garantisce che le aree di cui all'art. 1 e meglio descritte in calce al presente atto, sono di sua piena ed esclusiva proprietà e libere da ogni vincolo, trascrizioni pregiudizievoli, ipoteche ed oneri sia reali che personali e fiscali che possano escludere o limitare l'esercizio e il godimento del diritto di superficie.
La concessionaria rinuncia alla documentazione di rito."

- **l'integrazione all'art. 18: Limiti all'iscrizione di ipoteche sugli edifici.**

Alla fine del primo comma, dopo le parole "autorizzati dal Comune." viene aggiunto:
"ovvero alla regolarizzazione e adeguamento dei fabbricati alle N.T.A. del P.I.P. e alle vigenti norme per le attività produttive."

- **l'integrazione all'art. 20: Spese ed incombenze.**

Testo originario:
Le spese e le competenze inerenti al presente atto e conseguenti sono a carico del concessionario.
La presente convenzione dovrà essere registrata e trascritta a cura e spese del concessionario.

Aggiungere il seguente comma:
"Il/la concessionario/a depositerà presso i competenti uffici comunali dell'Edilizia Convenzionata n. 3 copie conformi del presente atto, regolarmente registrato e trascritto."

- **sostituzione del testo dell' art. 21: Clausola compromissoria.**

Testo originario:
Le parti convengono che qualora dovessero insorgere controversie in materia dei diritti e degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, la risoluzione delle stesse controversie dovrà essere rimessa ad arbitrato irritale.

Il Collegio arbitrale sarà composto da un arbitro nominato dal Presidente della Corte d'Appello di Venezia, e da altri due membri dei quali uno nominato dal Comune di Venezia e l'altro dal Concessionario.
Le parti contraenti si obbligano, altresì, ad accettare e ad eseguire il lodo arbitrale emesso, nonché a sostenere in proprio le spese relative, compresi gli onorari per gli arbitri.

Nuovo testo art. 21:

"Le parti convengono che qualora dovessero insorgere controversie in materia dei diritti e degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, la risoluzione delle stesse controversie sarà rimessa alla decisione dell'Autorità Giudiziaria competente.
Il foro competente è quello di Venezia."

- **l'integrazione all'art. 22: Requisiti delle ditte esecutrici delle opere da realizzare.**

Al secondo comma, dopo le parole "Decreto Legislativo 626/94..." viene aggiunto:

"e successive modifiche ed integrazioni, e dalle norme ad esso collegate, nonché al D.L. 494/1996 coordinato con il Decreto Legislativo 528/1999 e successive modifiche e integrazioni."

- **Inserimento di due nuovi articoli 23 e 24, conseguente modifica della numerazione.**

Testo nuovi articoli

"Art. 23 – Tempi di esecuzione delle opere di urbanizzazione. Collaudo e consegna delle opere.

Il Consorzio 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 il Consorzio.
Qualora allo scadere dei tempi suddetti le opere non risultassero effettivamente iniziate o risultassero incomplete, il Comune potrà procedere al completamento delle stesse d'ufficio, avvalendosi delle garanzie di cui al successivo art. 24, senza che il Consorzio possa avanzare richiesta di rimborsi o di indennizzi a qualsiasi titolo.
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 al secondo comma del presente articolo, nomina il collaudatore delle opere di cui al precedente art. 4, con onorari e spese a carico del Comune, che il Consorzio, espressamente, si impegna a rimborsare al Comune con la sottoscrizione della presente convenzione. Il rimborso é garantito dalla cauzione di cui al successivo art. 24.
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 giorni dalla data di ultimazione dei lavori.
Il Consorzio 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 del Consorzio, il Comune provvederà d'ufficio, con spese a carico del Consorzio, mediante prelievi dal deposito cauzionale di cui al successivo art. 24.
Ad avvenuto rilascio del certificato di collaudo di cui ai precedenti commi, il Consorzio fornisce al Comune gli elaborati grafici relativi all'eseguito (as built), nonché il frazionamento delle aree oggetto delle opere di urbanizzazione, necessari per addivenire alla formale consegna delle opere realizzate.
Entro sei mesi dall'avvenuta approvazione del collaudo, il Consorzio provvede a consegnare e/o asservire le opere di urbanizzazione realizzate al Comune.
Il Consorzio è responsabile della manutenzione e gestione delle opere fino alla consegna delle stesse al Comune.
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 interamente a carico del Consorzio.
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.
Il Consorzio 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 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. 24 – Cauzione.

Il Consorzio ha costituito quale garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente convenzione, polizza assicurativa o bancaria n. ..... del ....., con l'Istituto ..... di Euro ..... (..... /.....).
Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, il Consorzio autorizza il Comune a disporre della cauzione stessa 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.
La fideiussione resta vincolata fino all'emissione del certificato di collaudo ad eccezione del 10% della stessa che resterà vincolato fino alla consegna e/o all'asservimento delle opere di cui al precedente art. 23 e al rimborso degli onorari e spese per il collaudo di cui al precedente art. 23."

CITTA' DI VENEZIA

"Art. 25 – Adeguamento delle clausole."

"Art. 26 – Descrizione delle aree oggetto del diritto di superficie e della proprietà superficiaria."

DISPONE

1) Di apportare allo schema di convenzione, approvato con deliberazione di C.C. n. 39 del 03.03.1997, le modifiche, di cui alle premesse, in adeguamento alla fattispecie del P.I.P. del Lido – Terre Perse e alla delibera di Giunta Comunale n. 52 del 20.02.2009 di approvazione della graduatoria definitiva e recepimento degli accordi stragiudiziali sottoscritti.

2) Di approvare lo schema della convenzione, allegato "A" al presente provvedimento, quale sua parte integrante e sostanziale, da stipularsi tra l'Amministrazione Comunale e le ditte assegnatarie del diritto di superficie di aree incluse nel P.I.P. del Lido – Terre Perse.

Il Direttore Dipartimentale
Arch. Giovanni Battista Rudatis