



DIREZIONE SVILUPPO DEL TERRITORIO E CITTÀ SOSTENIBILE

**ISOLA DEL TRONCHETTO. RECEPIMENTO DELL'ACCORDO
PUBBLICO/PRIVATO TRA COMUNE DI VENEZIA E VTRE S.R.L. E
ADOZIONE DI VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI N.32, AI
SENSI DELL'ART.6 DELLA L.R. 11/04.**

ALLEGATO A

ACCORDO PUBBLICO PRIVATO IN VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER
LA RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL TRONCHETTO

- Proposta di Accordo
- Allegato 1 - Progetto preliminare di "Adeguamento degli spazi del Centro Logistico Interscambio merci per il mercato Ittico - secondo stralcio funzionale".
- Allegato 2 - Scheda di Variante Urbanistica.
- Allegato 3 - Progetti di massima degli interventi previsti sulle aree oggetto di valorizzazione (lotti n. 1, 2 e 3).
- Allegato 4 - Perizia di stima del valore delle aree e determinazione del beneficio pubblico.



ACCORDO PUBBLICO PRIVATO IN VARIANTE AL PIANO DEGLI INTERVENTI PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'ISOLA DEL TRONCHETTO

(articolo 6 della legge regionale del Veneto n. 11 del 2004)

tra

VTRE Venezia Tronchetto Real Estate s.r.l., con sede in Via Pescheria Vecchia n. 4 Mestre - Venezia (VE) CF. 03308750268 P.IVA03185260274, REA VE - 287638 in persona dell'Amministratore Unico Mauro Saloni, denominata anche "Parte Attuatrice"

e

il COMUNE DI VENEZIA, con sede a Venezia, Ca' Farsetti, c.f./p.iva 00339370272, rappresentato da

Le Parti

premesso che

- a) Con convenzione stipulata tra la Parte Attuatrice e l'Amministrazione Comunale del 20 aprile 2016 rep. 40613 atti notaio Chiaruttini sono state disciplinate e integrate le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione del PP Isola del Tronchetto, precedentemente definite dalla convenzione del 01.10.2003 rep. 27631 atti notaio Chiaruttini di Venezia;
- b) Gli atti convenzionali richiamati hanno disciplinato le modalità di esecuzione delle opere di urbanizzazione previste nell'isola e la compensazione dei relativi oneri posti a carico della Parte Attuatrice, mediante cessioni immobiliari di aree comprese nel perimetro dell'isola;
- c) In particolare, in forza della suddetta convenzione del 20 aprile 2016, l'Amministrazione ha promesso di cedere alla Parte Attuatrice e la Parte Attuatrice ha promesso di acquistare le aree seguenti:
 - area identificata come lotto CC-(1) in catasto al fg.8 mapp. 310, 313, di circa mq. 7044 (descritta sub C nella convenzione citata)
 - area identificata come lotto E2-(2) (in catasto fg. 8 mapp. 115, 118, 314) di circa mq 6533 (descritta sub A nella convenzione citata)
 - area identificata come lotto EF 1-(3) (in catasto fg. 8 mapp. 117, 300, 303) di circa mq 6.185 (descritta sub B nella convenzione citata),
- d) La determinazione del valore degli immobili - complessivamente € 16.504.800 (Eurosedecimilionicinquecentoquattromilaottocento/00) -

Venezia Tronchetto Real Estate Srl
in sigla V.T.R.E. srl
L'Amministratore Unico
Saloni Mauro

- di cui la convenzione prevede la cessione, è stata stimata in ragione delle previsioni di edificabilità e destinazione delle aree contenute nella strumentazione urbanistica vigente;
- e) A corrispettivo del valore dei suddetti immobili previsti in cessione, la Parte Attuatrice ha assunto l'impegno di realizzare il completamento delle opere di urbanizzazione indicate all'art. 3 della convenzione, e precisamente:
- A) Caserma dei carabinieri;
 - B) Sistemazione dell'area di arrivo del *people mover*;
 - C) rimozione del vecchio ponte di collegamento e allocazione dei sottoservizi (compresa la linea di alimentazione gas) di collegamento all'isola nel nuovo ponte;
- f) Con comunicazione del 17 aprile 2018 PG/2018/0195765 della Direzione Progetti Strategici e Politiche Internazionali e di Sviluppo, l'Amministrazione ha specificato le caratteristiche delle opere di cui prevede l'esecuzione a completamento dell'urbanizzazione, nel modo seguente:
- A) sistemazione dell'area adiacente la stazione di arrivo/partenza del *people mover* comprendente:
 - A 1) realizzazione di un parcheggio per autobus;
 - A2) realizzazione di un'area dedicata al commercio ambulante;
 - A3) realizzazione dei servizi igienici ad uso pubblico;
 - B) adeguamento degli spazi del Centro Logistico Interscambio merci, per l'insediamento del mercato COT;
 - C) adeguamento degli spazi del Centro Logistico Interscambio merci, per l'insediamento del mercato Ittico- primo stralcio funzionale;
 - D) realizzazione della caserma dei carabinieri;
 - E) spostamento dei necessari sottoservizi;
- g) Successivamente l'Amministrazione ha manifestato l'esigenza di realizzare - a completamento di quanto già previsto in sede di convenzione e definito con la comunicazione del 17 aprile - opere pertinenti il secondo stralcio del progetto relativo all'allocazione del Mercato Ittico nell'edificio del Centro Logistico Interscambio Merci, per un valore ulteriore degli interventi complessivamente stimato in €.4.345.407,95;
- h) la Parte Attuatrice nel prendere atto dell'esigenza di integrare la previsione delle opere di urbanizzazione da realizzarsi nell'isola nei termini e per il valore indicato, ha manifestato la propria disponibilità all'esecuzione delle stesse a propria cura ed onere, a condizione che tale onere trovi compensazione attraverso la valorizzazione dei terreni promessi in vendita, sopra richiamati, nei termini di seguito descritti:
- 1) incremento di mc 13.000 della volumetria complessiva realizzabile;
 - 2) eliminazione del limite percentuale previsto per le destinazioni

d'uso ricettive,

Ciò al fine di bilanciare i maggiori costi previsti e consentire il completamento delle opere di interesse pubblico programmate;

- i) la Parte Attuatrice, sentita l'Amministrazione Comunale e condiviso l'obiettivo di valorizzare l'area di cui si verte, nel pieno rispetto della sua vocazione specifica, ha elaborato una proposta di accordo, conformemente a quanto previsto dall'articolo 6 della legge regionale del Veneto n. 11 del 2004 e disciplinato in linea generale dall'articolo 11 della legge n. 241 del 1990, nel quadro di quanto dispone la delibera del Commissario straordinario del Comune di Venezia nella competenza del Consiglio Comunale n. 34/2015;
- j) la proposta di Accordo prevede la modifica delle destinazioni d'uso e gli incrementi di volumetria come innanzi specificati al punto h) e, pertanto, essa dovrà essere approvata in variante urbanistica al Piano degli Interventi - VPRG per la Città Antica e al Piano Particolareggiato (PP) per l'Isola del Tronchetto;
- k) i seguenti elaborati sono allegati al presente Accordo e ne costituiscono parte integrante:
 - 1) Progetto preliminare di "Adeguamento degli spazi del Centro Logistico Interscambio merci per il mercato Ittico - secondo stralcio funzionale";
 - 2) Scheda di Variante Urbanistica;
 - 3) Progetti di massima degli interventi previsti sulle aree oggetto di valorizzazione (lotti n. 1, 2 e 3);
 - 4) Perizia di stima del valore delle aree e determinazione del beneficio pubblico;

**tanto premesso per fare parte integrante del presente accordo
si conviene quanto segue**

1. Oggetto dell'Accordo

1.1 Oggetto del presente Accordo è la realizzazione da parte della Parte Attuatrice dei lavori di "Adeguamento degli spazi del Centro Logistico Interscambio merci per il mercato Ittico - secondo stralcio funzionale", secondo le linee contenute nel progetto preliminare allegato (**Allegato 1**), a fronte della valorizzazione urbanistica dei lotti 1, 2 e 3 già promessi in vendita dal Comune alla Parte Attuatrice in forza della convenzione stipulata in data 20 aprile 2016, rep. 40613 atti notaio Chiaruttini. Sono allegati al presente Accordo anche i progetti di massima degli interventi da realizzare nei tre lotti citati (**Allegato 3**), di carattere solamente indicativo.

1.2. Il presente Accordo costituisce variante al Piano degli Interventi - VPRG per la Città Antica e al Piano Particolareggiato per l'Isola del Tronchetto, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004. I contenuti della variante sono descritti al successivo art. 3 e nelle Schede di variante allegate (**Allegato 2**).

Venezia Tronchetto Real Estate Srl
in sede V.P.R.G. srl
L'Amministrazione Unica
Salomè Mauro

2. Impegni delle parti

2.1. La Parte Attuatrice si impegna a realizzare l'intervento di "Adeguamento degli spazi del Centro Logistico Interscambio merci per il mercato Ittico - secondo stralcio funzionale", per un importo complessivo stimato in €4.345.407,95 (quattromilionitrecentoquarantacinquemilaquattrocentosette/95 Euro), come da progetto preliminare allegato al presente Accordo (**Allegato 1**).

2.2 La Parte Attuatrice realizza l'intervento a scomputo degli oneri di urbanizzazione e dell'importo da corrispondere a titolo di beneficio pubblico per la variante urbanistica di cui ai successivi articoli 3 e 4.

2.3 L'Amministrazione recepisce il presente Accordo ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 e approva la connessa variante urbanistica per la valorizzazione dei lotti 1, 2 e 3 già promessi in vendita dal Comune alla Parte Attuatrice, in forza della convenzione stipulata in data 20 aprile 2016 rep. 40613 atti notaio Chiaruttini.

3. Variante urbanistica

3.1 Il presente Accordo comporta variante urbanistica al Piano degli Interventi - VPRG per la Città Antica e al Piano Particolareggiato per l'Isola del Tronchetto, secondo i contenuti delle schede di variante allegate (**Allegato 2**).

3.2 Si riportano di seguito i parametri urbanistici previsti dalla variante:

Lotto 1:

- Volume massimo: 14.500 mc
- Altezza massima: 14,40 m
- Superficie coperta massima: 60%
- Destinazioni d'uso: ricettivo, senza limite percentuale, oltre a quelle già previste: attrezzature pubbliche e di uso pubblico a servizio dei flussi turistici ed alla viabilità, verde pubblico, abitazioni, abitazioni collettive, insediamenti per il commercio al minuto, attrezzature ricettive, uffici direzionali, uffici per l'erogazione diretta di servizi, attrezzature culturali e ricreative

Lotto 2:

- Volume massimo: 33.980 mc
- Altezza massima: 21,50 m
- Superficie coperta massima: 70%
- Destinazioni d'uso: ricettivo, senza limite percentuale, oltre a quelle già previste: attrezzature collettive integrate e servizi pubblici: verde pubblico attrezzato a parco, attrezzature sportive, tecnologiche, di parcheggio e relativi spazi di verde, abitazioni, abitazioni collettive, insediamenti per il commercio al minuto, attrezzature ricettive, uffici direzionali, uffici per l'erogazione diretta di servizi, attrezzature culturali, attrezzature ricreative e strutture a servizio della nautica da diporto. Nello spazio acqueo di fronte al lotto sarà possibile realizzare strutture di ormeggio per il diporto nautico.

Lotto 3:

- Volume massimo: 28.000 mc.
- Altezza massima: 21,50 m
- Superficie coperta massima: 70%
- Destinazioni d'uso: ricettivo, senza limite percentuale, oltre a quelle già previste: abitazioni, abitazioni collettive, insediamenti per il commercio al minuto, attrezzature ricettive, uffici direzionali, uffici per l'erogazione diretta di servizi, attrezzature culturali, attrezzature ricreative e strutture a servizio della nautica da diporto, attrezzature tecnologiche. Nello spazio acqueo di fronte al lotto sarà possibile realizzare strutture di ormeggio per il diporto nautico. Inoltre sono consentiti gli usi previsti dal progetto approvato dal Commissario del Governo delegato al Traffico Acqueo nella Laguna di Venezia, con autorizzazione n. 8 prot. 230/2006 del 29/06/2006.

E' consentita la trasposizione di volume fra i tre lotti, nel rispetto delle altezze dei singoli lotti e della superficie coperta e del volume complessivi.

La seguente tabella contiene il confronto fra i parametri urbanistici stabiliti dal presente Accordo e quelli previsti dallo strumento urbanistico previgente:

LOTTO	PARAMETRO	VIGENTE	VARIANTE	DIFFERENZA
1	Volume	12.000 mc	14.500 mc	+2.500 mc
	Altezza	14,4 m	14,4 m	invariata
	Sup. coperta	50%	60%	+ 10%
	Quota ricettivo	20%	100%	+ 80%
2	Volume	29.480 mc	33.980 mc	+4.500 mc
	Altezza	14,4m	21,5 m	+ 7,1 m
	Sup. coperta	50%	70%	+ 20%
	Quota ricettivo	20%	100%	+ 80%
3	Volume	22.000 mc	28.000 mc	+6.000 mc
	Altezza	14,4m	21,5 m	+ 7,1 m
	Sup. coperta	50%	70%	+ 20%
	Quota ricettivo	45%	100%	+ 55%
Incremento volumetrico complessivo				+ 13.000 mc

3.3 Gli interventi saranno realizzati in diretta attuazione della presente variante, sulla base di un progetto unitario preliminare riguardante l'intero ambito dei tre lotti.

3.4 Rispetto ai progetti già precedentemente autorizzati sul Lotto n. 1, dovrà essere prevista un'ulteriore superficie a parcheggio di 2750 mq, corrispondente a circa 110 posti auto, quale dotazione derivante dalla

volumetria aggiuntiva di 13.000 mc.

3.5 Nell'ambito di edificazione privata, la Parte Attuatrice dovrà individuare gli spazi di manovra e sosta per auto e autobus per l'accesso alle strutture ricettive, in modo da non causare intralcio al traffico sulla pubblica via.

3.6 L'area residuale dell'ambito individuato dal Piano Particolareggiato dell'Isola del Tronchetto come "Area verde 2", sarà sistemata a verde o parcheggi anche a servizio delle attività insediate.

4. Beneficio pubblico e oneri di urbanizzazione

4.1 Il valore del beneficio pubblico (calcolato ai sensi della Delibera di Consiglio Comunale n. 34/2015) derivante dal cambio di destinazione d'uso degli immobili e dall'incremento di volumetria è pari a €3.480.437,48, così come riportato nell'**allegato 4**.

4.2 L'importo degli oneri di urbanizzazione dovuto per il cambio d'uso dei volumi non ricettivi previsti dal permesso di costruire già rilasciato per il lotto 1 (PG/2017/0630304 del 29/12/2017) e per l'edificazione della volumetria ricettiva di 13.000 mc prevista dal presente Accordo è pari a €596.500.

4.3 In luogo della corresponsione dell'importo dovuto di cui ai punti 4.1 e 4.2, pari a €4.076.937,48, la Parte Attuatrice si impegna a realizzare i lavori di "Adeguamento degli spazi del Centro Logistico Interscambio merci per il mercato Ittico - secondo stralcio funzionale", come da progetto preliminare (**Allegato 1**) per un importo complessivo pari a €4.345.407,95, con un ulteriore beneficio pubblico di €268.470,47.

Si riporta di seguito la tabella riepilogativa degli importi sopra richiamati

LOTTE 1, 2 e 3	Valore da corrispondere al Comune	Costo opere da realizzare	Differenza
Beneficio pubblico	€3.480.437,48		
Oneri di urbanizzazione	€596.500,00		
Adeguamento degli spazi del Centro Logistico Interscambio merci per il Mercato Ittico- secondo stralcio funzionale		€4.345.407,95	
Totale	€4.076.937,48	€4.345.407,95	€268.470,47

5. Efficacia dell'Accordo

5.1 L'Accordo, immediatamente vincolante per la Parte Attuatrice come proposta ferma fino al 31 dicembre 2018, diventerà efficace per ambedue le Parti in via definitiva se e quando sarà stato approvato dal Comune di Venezia, unitamente alla variante urbanistica di cui all'art. 3.

6. Opere di urbanizzazione - modalità e tempi di esecuzione

Venezia Tronchetto Real Estate Srl
in sigla T.R.E. srl
L'Amministratore Unico
Salvo Mauro

6.1 La Parte Attuatrice si impegna a presentare la richiesta di rilascio dei titoli abilitativi del Centro Logistico - secondo stralcio - entro 24 (ventiquattro) mesi dall'approvazione del presente Accordo e a concludere i lavori entro 3 (tre) anni dal rilascio dei titoli abilitativi, fatte salve eventuali proroghe rilasciate dall'Amministrazione.

6.2 In caso di inadempimento il Comune avrà facoltà avvalersi delle garanzie di cui all'art. 7.

6.3 Considerato che i lavori di adeguamento del Centro Logistico costituiscono stralcio di un più ampio intervento disciplinato dalla convenzione stipulata in data 20 aprile 2016 e dalla delibera di Consiglio Comunale n. ... del, per le modalità attuative e per tutto quanto non previsto dal presente Accordo si rinvia ai medesimi atti.

7. Garanzie

7.1 La fidejussione di €3.098.741,40 di cui all'art. 7 della convenzione stipulata il 20 aprile 2016, dovrà garantire anche gli interventi previsti dal presente Accordo, trattandosi di opere di urbanizzazione a completamento di quelle già previste dalla convenzione stessa. A tal fine, la Parte Attuatrice si impegna a trasmettere all'Amministrazione apposita integrazione delle condizioni di polizza.

7.2 Qualora la Parte Attuatrice richieda il perfezionamento dell'acquisto dei lotti 2 e 3 prima del completamento e collaudo dei lavori di adeguamento del Centro Logistico - secondo stralcio, dovrà costituire un'ulteriore fidejussione per l'importo dei lavori non ancora eseguiti.

Venezia, 20 settembre 2018

Per il Comune

Per la Parte Attuatrice

Venezia Tronchetto Real Estate Sfr
in sigla V.T.R.E. srl
L'Amministratore Unico
Saleni Mauro

