

CITTA' DI
VENEZIA



Area Sviluppo del Territorio e Città Sostenibile
Settore Urbanistica e Accordi di Pianificazione
Servizio Pianificazione Urbanistica Generale 1

**Permesso di costruire convenzionato, ai sensi
dell'art. 28bis del DPR 380/2001, per la riqualificazione
dell'area "Ex cantiere Schiavon" a Portosecco, Isola
di Pellestrina. Approvazione dello schema di
convenzione.**

ALLEGATO 2 – SCHEMA DI CONVENZIONE

SCHEMA DI CONVENZIONE

PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO, AI SENSI DELL'ART. 28-BIS DEL DPR 380/2001, PER LA RIQUALIFICAZIONE DELL'AREA "EX CANTIERE SCHIAVON" A PORTOSECCO, ISOLA DI PELLESTRINA.

L'anno 2023 il giorno _____ del mese di _____ in _____, davanti a me Dottor _____, Notaio iscritto nel Ruolo del Distretto Notarile di _____, con residenza in _____ sono comparsi:

– il Sig. _____ nato a _____ il _____ in rappresentanza del Comune di Venezia, nella sua qualità di Dirigente/ Direttore del Settore _____, nominato con decreto del Sindaco in data _____ prot. _____ (Allegato A), al presente atto autorizzato in virtù dell'art. 107 del D. Lgs. 267 del 18 agosto 2000, il quale sottoscrive il presente atto in esecuzione della deliberazione di Consiglio Comunale n. _____ (Allegato B), nel presente atto in _____ seguito denominato "Comune";
– il Sig. _____ (oppure) il legale rappresentante della società _____ sig. _____ nato a _____ il _____ e residente a _____ C.F./P.I. _____, in qualità di proprietario, il quale interviene nel presente atto in proprio e quale proprietario, nel presente atto in seguito denominato "Parte Attuatrice";
detti componenti della cui identità personale io notaio sono certo,

PREMESSO CHE

- l'area oggetto della presente convenzione è urbanisticamente disciplinata dalla Scheda n. 5 "Ex cantiere Schiavon" e dalle Norme Tecniche Speciali di Attuazione (NTSA) della Variante al Piano Regolatore Generale (VPRG) per l'Isola di Pellestrina (ora Piano degli Interventi per l'ambito in esame), approvata con DGRV n. 3886 del 15/12/2009 e successivamente modificata dalla Variante al Piano degli Interventi n. 55, approvata con delibera del Consiglio Comunale n. 47 del 18/05/2020;
- l'area ricade negli ambiti di urbanizzazione consolidata individuati nella Tavola 5 del Piano di Assetto del Territorio (PAT) del Comune di Venezia;
- la citata Scheda n. 5 prevede la riconversione funzionale dell'area tramite Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del D.P.R. 380/2001, da rilasciare sulla base di un Progetto Unitario che interessi l'intera area;
- l'ambito di Progetto Unitario individuato dalla citata Scheda n. 5 è situato in via Portosecco, località Portosecco, nell'isola di Pellestrina e comprende i terreni catastalmente censiti:
 - Foglio 98, mappale 60, di proprietà della Parte Attuatrice;
 - Foglio 98, mappali n. 585 e 588 (porzione), di proprietà comunale;
 - Foglio 98, mappale n. 578, e Foglio 106, mappali n. 29 e 40, di proprietà del Demanio, già concessa a Portosecco srl giusto atto n. 5164 del 12/03/1998, in attesa di rinnovo;
- in data 22/03/2023, con PG 2023/141318, la Parte Attuatrice ha presentato istanza di Permesso di Costruire Convenzionato per la riqualificazione dell'area di proprietà, precedentemente destinata ad usi produttivi e ora abbandonata;
- sull'area di proprietà della Parte Attuatrice insiste un fabbricato dismesso ad uso produttivo, costituito da un corpo di fabbrica principale, con tipologia a capannone, e da una porzione più bassa, incoerente, fronteggiante via Portosecco;
- il progetto prevede la demolizione completa del volume incoerente e la ristrutturazione senza modifica di sedime del corpo principale, con ampliamento e incremento dell'altezza fino a 6,5 m, per la realizzazione di 11 unità residenziali, di superficie lorda complessiva pari a 990 mq;

- la superficie minima a standard da reperire è di 130 mq (6,5 mq/abitante per 20 abitanti teorici), come previsto dal PAT;
- l'attuazione dell'intervento è subordinata alla stipula di una convenzione che disciplini i rapporti tra Comune e Parte Attuatrice, ai sensi del citato art. 28 bis del D.P.R. 380/2001;
- lo schema di convenzione è stato approvato con delibera del C.C. n. ____ del _____;
- la Parte Attuatrice dichiara di avere la piena disponibilità degli immobili interessati (fatta eccezione per quelli di proprietà demaniale e comunale) e, di conseguenza, di essere in grado di assumere senza riserve tutti gli impegni contenuti nella presente convenzione;
- i seguenti elaborati sono allegati alla presente convenzione e ne costituiscono parte integrante:
 - Allegato ...: provvedimento sindacale di assegnazione di incarico in data ____ prot. n. _____;
 - Allegato ...: Deliberazione di Consiglio Comunale n. ____ del ____ di approvazione dello schema di convenzione;
- gli altri elaborati relativi al Permesso di Costruire Convenzionato, che i comparenti dichiarano di ben conoscere, sono depositati agli atti presso la Direzione Servizi al Cittadino e Imprese, Sportello Unico per l'Edilizia.

Tutto ciò premesso e considerato si conviene e si stipula quanto segue

Art. 1 - Efficacia delle premesse

1. Le premesse fanno parte integrante della presente convenzione, così come gli allegati ancorché non materialmente e fisicamente uniti alla medesima, ma depositati agli atti del Comune di Venezia.
2. La Parte Attuatrice si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono, precisando che il presente atto è da considerarsi per essa vincolante fino al completo assolvimento degli stessi.

Art. 2 – Oggetto della Convenzione

1. La presente convenzione ha per oggetto lo sviluppo edilizio, a mezzo di Permesso di Costruire Convenzionato, dell'ambito di pianificazione unitaria comprendente i terreni censiti in Comune di Venezia, al Catasto Fabbricati/Terreni, Foglio 98, mappali 60, 578, 585, 588 (porzione) e Foglio 106, mappali 29 e 40 situati in località Portosecco, civ. 156A, nell'isola di Pellestrina, al fine di realizzare, attraverso opere di ristrutturazione di un fabbricato esistente, 11 unità residenziali per un totale di 990 mq di superficie lorda (SL).
2. L'attuazione del P.d.C. convenzionato dovrà avvenire nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del Piano degli Interventi e del Regolamento Edilizio Comunale.
3. Il P.d.C. convenzionato prevede il seguente dimensionamento:
 - Superficie fondiaria di circa: 3.100 mq;
 - Superficie lorda di pavimento complessiva di progetto: 990 mq;
 - Altezza massima di progetto: 6,5 m;
 - Volume complessivo di progetto: 2.970 mc.

Art. 3 – Cessione di aree a standard e opere di urbanizzazione

1. La Parte Attuatrice si impegna, tramite atto pubblico e previa presentazione di apposito frazionamento, entrambi a propria cura e spese, a cedere e trasferire gratuitamente al Comune di Venezia la proprietà dell'area di 220 mq, meglio identificata nell'elaborato grafico (allegato A), coincidente con la porzione nord del mappale 60, foglio 98, facente parte di un ambito individuato dalla strumentazione urbanistica vigente come zona territoriale omogenea F – attrezzature di interesse comune, destinazione S – sport, e confinante con il lotto di proprietà del Comune attualmente utilizzato dalla società remiera Polisportiva San Pietro in Volta Portosecco.
2. L'area ceduta dovrà essere sistemata a prato e priva di qualsivoglia tipo di materiale o rifiuto.
3. L'area da cedere al Comune non deve risultare contaminata, o potenzialmente contaminata. A tal fine, la Parte Attuatrice, a propria cura e spese, dovrà presentare al Comune specifica dichiarazione, a firma del proprio legale rappresentante e di un tecnico abilitato, che attesti tale condizione di non contaminazione dell'area, neanche potenziale.
4. La Parte Attuatrice si impegna a realizzare quanto previsto ai precedenti commi a totali proprie cure e spese, ivi compresi gli adempimenti inerenti alla progettazione, alla direzione dei lavori, alla redazione dei piani di sicurezza e coordinamento in fase di esecuzione e qualsiasi altra prestazione tecnica accessoria connessa all'intervento, nel rispetto delle disposizioni del DPR 380/2001 e del D.Lgs 36/2023.

5. La Parte Attuatrice si impegna, inoltre, a far assumere analogo obbligo ai suoi eventuali successori ed aventi causa a qualunque titolo.
6. La Parte Attuatrice ed i suoi aventi causa dovranno cedere le aree, unitamente alle opere di urbanizzazione ivi realizzate, garantendone la proprietà, la legittima provenienza e la libertà da privilegi, ipoteche, trascrizioni ed annotazioni pregiudizievoli ed oneri fiscali, previa consegna al Comune di idonea documentazione o certificazione notarile equivalente.

Art. 4 - Oneri di urbanizzazione

1. Ai fini del ritiro del P.d.C. convenzionato, la Parte Attuatrice dovrà versare l'importo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e del costo di costruzione di cui all'art. 16 del D.P.R. 380/2001.
2. La Parte Attuatrice, a scomputo degli oneri di urbanizzazione primari, si obbliga a realizzare a propria cura e spese le opere di sistemazione a prato dell'area da cedere al Comune. Non sono scomputabili le opere eventualmente necessarie per ricondurre l'area da cedere alle condizioni di cui al precedente all'art. 3, comma 3.
3. La stima dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà determinata sulla base del prezzario regionale vigente e per le voci non in esso rinvenibili, sulla base di quello comunale vigente, senza tenere conto né degli oneri fiscali né degli oneri relativi alla progettazione, alla direzione dei lavori, alla sicurezza del cantiere e al collaudo. La congruità dei costi delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art.3 dovrà essere acquisita in sede di presentazione dei titoli abilitativi relativi a dette opere di urbanizzazione.
4. Le opere di urbanizzazione ritenute definitivamente scomputabili verranno determinate dall'ufficio comunale competente ed il loro importo verrà accertato in sede di collaudo. Qualora tali opere abbiano un costo pari o superiore all'importo dei contributi dovuti per l'urbanizzazione in applicazione delle vigenti tabelle, la Parte Attuatrice nulla deve a fronte del rilascio dei singoli Permessi di Costruire. Nel caso in cui le opere abbiano un costo inferiore, la Parte Attuatrice è tenuta a versare la differenza fino a raggiungere l'importo del contributo dovuto; parimenti è dovuta l'eventuale differenza nel caso in cui il collaudo accerti un valore delle opere inferiore a quello dovuto.
5. In ogni caso, l'entità effettiva degli oneri sostenuti dal Parte Attuatrice per le opere di urbanizzazione realizzate, da considerare ai fini dello scomputo del contributo dovuto, è accertata in sede di valutazione della contabilità a consuntivo allegata ai documenti di collaudo. Nulla è comunque dovuto dal Comune nel caso in cui il valore delle opere realizzate sia superiore al contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione.

Art. 5 - Dichiarazione di proprietà

1. Con la stipula della presente convenzione, la Parte Attuatrice, consapevole delle conseguenze giuridiche previste dagli articoli 75 e 76 DPR 28 dicembre 2000 n. 445 in caso di rilascio di dichiarazioni mendaci o non vetriere, garantisce sotto la propria personale responsabilità di avere la piena proprietà delle aree e/o degli immobili oggetto della convenzione stessa, fatta eccezione per quelli di proprietà comunale e demaniale.

Art. 6 - Obblighi della Parte Attuatrice

1. La Parte Attuatrice si impegna a realizzare gli elementi di recinzione della propria area rispettando il confine con la proprietà comunale.
2. La Parte Attuatrice, in caso di vendita dei beni oggetto di P.d.C. convenzionato prima che siano stati assolti tutti gli obblighi contenuti nella presente convenzione, dovrà riportare nei relativi contratti di compravendita gli estremi della convenzione stipulata. Il mancato rispetto di tale obbligo e/o della relativa trascrizione potrà comportare l'annullabilità degli atti di compravendita.
3. Il ritiro del P.d.C. convenzionato è subordinato alla registrazione e trascrizione della presente convenzione.
4. Il P.d.C. per gli edifici privati, già precedentemente richiesto, potrà essere rilasciato anche in pendenza dei necessari adeguamenti del progetto riguardanti la sistemazione delle aree a standard prevista dalla presente convenzione.
5. L'agibilità degli edifici privati è comunque subordinata al preventivo collaudo delle opere di urbanizzazione o, in alternativa, al Certificato di Regolare Esecuzione (C.R.E.), se ne ricorre l'ipotesi, redatto dal direttore lavori.
6. La Parte Attuatrice, entro 6 mesi dall'approvazione del collaudo o dal deposito del C.R.E., dovrà cedere le aree e le opere realizzate, mediante atto notarile, nonché provvedere alla loro consegna al Comune mediante apposito verbale sottoscritto dalle parti, secondo le indicazioni degli uffici comunali competenti.

Art. 7 - Garanzie

1. La Parte Attuatrice ha costituito, quale garanzia per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla presente Convenzione, la polizza fidejussoria n del con l'istituto[o, in alternativa, deposito cauzionale presso la tesoreria comunale] fino all'ammontare di € _____ che copre i costi per la realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al precedente art. 3, calcolati sulla base dell'elaborato Computo Metrico Estimativo, maggiorati del 30% del valore delle opere stesse a copertura di eventuali aumenti del costo di realizzazione delle opere, nonché delle spese che possono derivare al Comune nel caso di inadempimento dell'obbligato.
2. Qualora a seguito della redazione del CME per la richiesta dei titoli abilitativi relativi alle opere di urbanizzazione venisse accertato un maggiore importo delle opere, potrà essere richiesta dagli uffici competenti a valutare la congruità dei costi, una polizza fidejussoria o cauzione integrativa a copertura della differenza di costo.
3. Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, la Parte Attuatrice autorizza il Comune a disporre a prima richiesta della polizza fidejussoria o cauzione 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.
4. La fidejussione o cauzione viene svincolata con l'approvazione del certificato di collaudo/CRE, ad eccezione del 10% della stessa che resterà vincolato fino alla consegna delle opere di urbanizzazione, al rimborso degli onorari e delle eventuali spese per il collaudo.
5. In ogni caso, l'importo della fidejussione o cauzione da svincolare sarà determinato dagli uffici comunali competenti, in modo da garantire sempre e comunque la copertura dei costi dei lavori ancora da eseguire, tenendo conto dell'eventuale aggiornamento dei prezzi di mercato, dei costi dei collaudi, delle spese per le procedure di gara e di qualsiasi altra spesa connessa alla realizzazione degli interventi.

Art. 8 - Varianti al P.d.C. convenzionato

1. Eventuali modifiche al progetto oggetto di rilascio di P. d. C. convenzionato potranno essere autorizzate come varianti al P.d.C. con le modalità stabilite dalla normativa vigente, senza comportare modifiche alla presente convenzione.

Art. 9 - Durata della Convenzione

1. La presente Convenzione, che regola i reciproci rapporti ed obbligazioni tra il Comune e la Parte Attuatrice in ordine alla realizzazione e cessione delle opere di urbanizzazione previste nel P.d.C. convenzionato, ha efficacia fino all'avvenuta acquisizione al patrimonio comunale delle aree e delle opere realizzate.

Art. 10 - Spese, trascrizioni e aspetti fiscali

1. Tutte le spese, comprese le imposte e tasse, principali e accessorie, inerenti e dipendenti, riguardanti la convenzione, sono a carico esclusivo della Parte Attuatrice.
2. La Parte Attuatrice rinuncia ad ogni diritto di iscrizione di ipoteca legale che potesse competere in dipendenza della presente convenzione.

Art. 11 - Controversie

1. La risoluzione delle controversie relative alla presente convenzione è attribuita all'Autorità Giudiziaria competente. È comunque esclusa la competenza arbitrale.

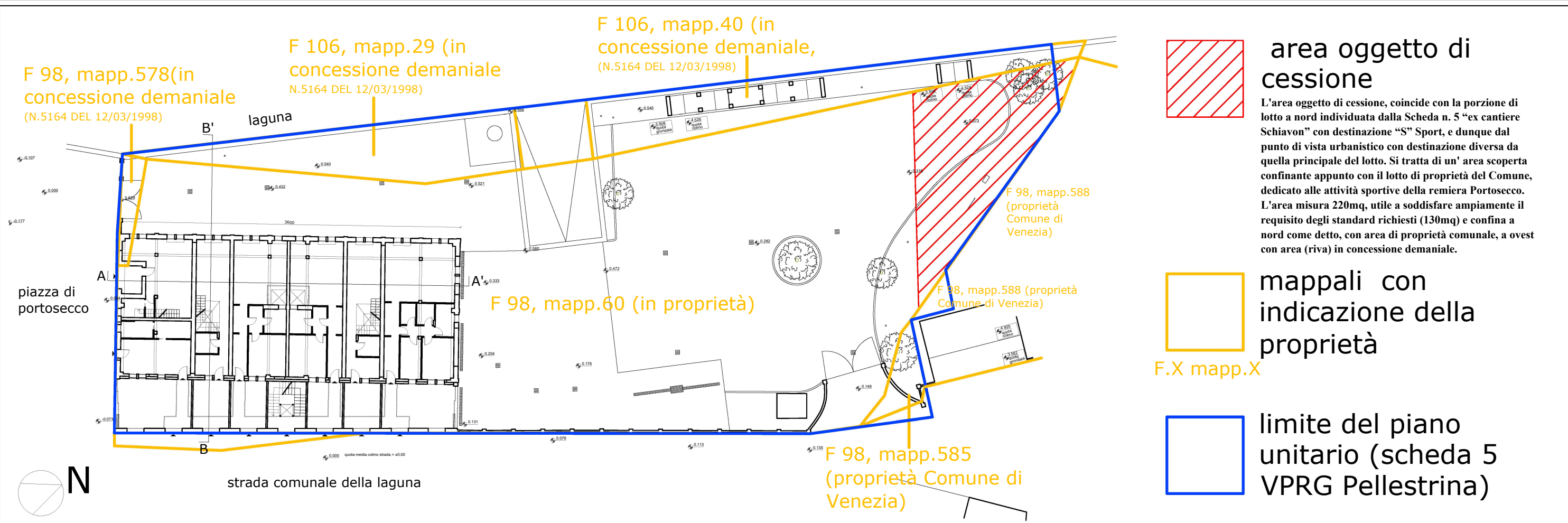
Letto, confermato e sottoscritto,
li _____

La Parte Attuatrice

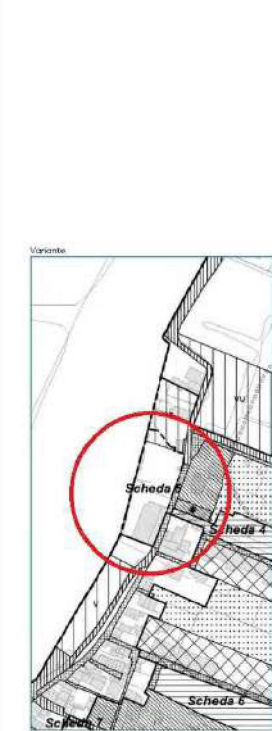
I/La _____

Per il Comune di Venezia

Il Direttore/Dirigente _____



PLANIMETRIA LOTTO_PIANO TERRA 1:200



ESTRATTO VPRG per l'isola di Pellestrina

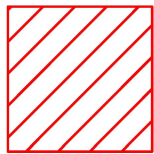
SCHEDA n. 5 - Ex Cantiere Schiavon - Portosecco
Area assegnata a Permesso di Costruire Convenzionato ai sensi dell'art. 28 bis del DPR 380/2001 da rilasciare sulla base di un Progetto Unitario dell'intero ambito.

- La Tav. B2 individua in planimetria la zona dell'Ex Cantiere Schiavon a Portosecco assegnata a Progetto Unitario in quanto area ex produttiva da anni abbandonata e in attesa di riconversione funzionale.
- Il Progetto Unitario si pone l'obiettivo di recuperare all'uso un'area la cui destinazione attuale a cantieristica non appare più praticabile sia per la dimensione della struttura edilizia sia per la domanda non in grado di garantire risorse economiche all'attività.
- La localizzazione in ambiente urbano, in diretta contiguità con il centro di Portosecco favorisce la localizzazione di funzioni urbane, residenziali, commerciali e di servizio.
- Il Progetto Unitario deve prevedere:
 - la ristrutturazione dell'edificio principale a capannone con incremento dell'altezza fino a un massimo di 6,50 m.;
 - in alternativa, la demolizione e nuova costruzione dello stesso edificio con sedime e altezza come al punto precedente;
 - la demolizione senza ricostruzione dell'edificio minore con tetto piano posto lungo la via di Portosecco.Gli spazi scoperti non assoggettati a standard costituiranno pertinenza dell'edificio.
- Le destinazioni d'uso ammissibili sono quelle previste dalle lettere A1, C e B, D2 E4, E5, F dell'art. 8.2 delle NTGA.
- La dotazione degli standard sarà quella relativa alla specifica destinazione che viene richiesta per l'intervento come se si trattasse di un nuovo impianto. Gli standard potranno eventualmente essere monetizzati in sede di convenzione a discrezione dell'Amministrazione Comunale.

Ai sensi dell'art.18 comma 7 della LR 11/2004 la previsione di trasformazione contenuta nella scheda ha durata di cinque anni dalla data di approvazione della presente variante. Allo scadere si applicano le disposizioni di cui all'art. 33 della LR 11/2004.



ESTRATTO VPRG PELLESTRINA



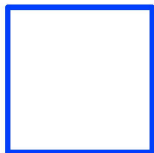
area oggetto di cessione

L'area oggetto di cessione, coincide con la porzione di lotto a nord individuata dalla Scheda n. 5 "ex cantiere Schiavon" con destinazione "S" Sport, e dunque dal punto di vista urbanistico con destinazione diversa da quella principale del lotto. Si tratta di un' area scoperta confinante appunto con il lotto di proprietà del Comune, dedicato alle attività sportive della remiera Portosecco. L'area misura 220mq, utile a soddisfare ampiamente il requisito degli standard richiesti (130mq) e confina a nord come detto, con area di proprietà comunale, a ovest con area (riva) in concessione demaniale.

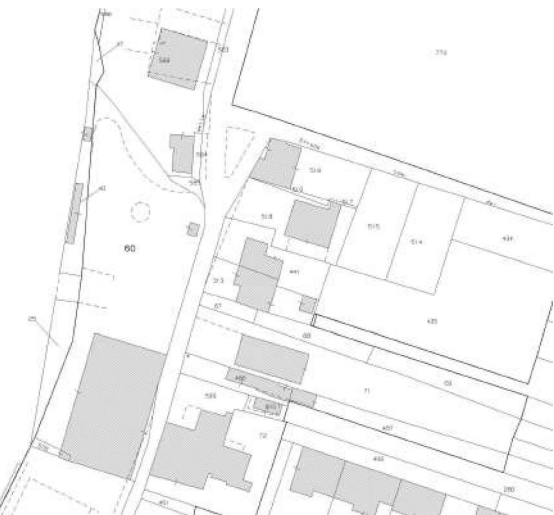


mappali con indicazione della proprietà

F.X mapp.X



limite del piano unitario (scheda 5 VPRG Pellestrina)



ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE

ba
battistellarchitetti

viale ancone 14/D
30132 Mestre Venezia
t. +39 041 5319672
progetti@battistellarchitetti.it
www.battistellarchitetti.it

COMUNE DI VENEZIA			DESCRIZIONE TAVOLA: STATO DI PROGETTO planimetria lotto INDIVIDUAZIONE DELL'AREA IN CESSIONE
OGGETTO: Richiesta di permesso di costruire per ristrutturazione con ampliamento e cambio d'uso da produttivo (cantieristico) a residenziale su immobile sito a Venezia - Pellestrina, 156/A, S. Pietro in Volta			alleg.A
SEZ: UNICA	FOGLIO: 98	MAPPALE: 60, 578	
DITTA: Portosecco srl legale rappresentante: Francesca Zanatta		IL PROGETTISTA: arch. Luca Battistella	