

## **ALLEGATO A**

**Variante n. 62 al Piano degli Interventi, ai sensi dell'art. 18 della Legge Regionale n. 11/2004. Accordo pubblico-privato, ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale n. 11/2004, per valorizzazione della gronda lagunare, sviluppo ed attrezzamento del Parco di San Giuliano, riordino degli approdi al servizio della nautica lagunare nonché implementazione di nuova connessione acqua per turismo ecosostenibile con la Città Antica e la Laguna nord, in Passo Campalto.**

**Accordo Pubblico Privato ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 tra il Comune di Venezia e la società Marina Punta Passo S.r.l.**

### **SCHEMA DI ACCORDO**

Il sottoscritto ....., nato a ....., domiciliato per la carica in Venezia, presso la sede comunale, che interviene ed agisce in rappresentanza del Comune di Venezia con sede in Venezia, Palazzo Cà Farsetti, San Marco, n. 4136, codice fiscale 00339370272, di seguito indicato come il "Comune" e il Signor ....., in qualità di ....., della Società "Marina Punta Passo S.r.l." con sede legale e amministrativa in via ....., Campalto-Venezia, C.F. .... P. IVA. ....; di seguito indicate anche come la "Società"

il Comune e la Società sono definite congiuntamente anche "Parti"

### **PREMESSO CHE**

- Il Comune di Venezia, ai sensi della Legge Regionale 23 aprile 2004 n. 11 "Norme per il governo del territorio e in materia di paesaggio", si è dotato del Piano di Assetto del Territorio (PAT), in qualità di strumento di pianificazione che delinea le scelte strategiche e di sviluppo per il governo del territorio comunale;
- Con delibera di Giunta Provinciale del 10.10.2014 n. 128, pubblicata sul BURV n. 105 del 31.10.2014, è stata ratificata l'approvazione del PAT, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della L.R. 11/2004. In data 15 novembre 2014 il PAT è divenuto efficace;
- Il vigente P.R.G. ai sensi dell'art. 48, c. 5 bis della L.R. 11/2004, ha dunque assunto efficacia di Piano degli Interventi (PI) per le parti in esso compatibili;
- L'art. 6 della L.R. 11/2004 regola gli accordi tra l'amministrazione e i soggetti privati, al fine di inserire nella pianificazione vigente, progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, in coerenza con gli obiettivi di sviluppo definiti dal PAT;

- Gli accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accedono e sono soggetti alle medesime forme di pubblicità e di partecipazione, sono recepiti con il provvedimento di adozione dello strumento di pianificazione e sono condizionati alla conferma delle sue previsioni nel piano approvato;
- L'articolo 46 delle Norme Tecniche del PAT, prevede la possibilità per l'Amministrazione Comunale di concludere accordi con soggetti privati e del terzo settore, per assumere nella formazione e nella fase di attuazione del PI, proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico. Le proposte dovranno caratterizzarsi da contenuti minimi precisati nelle procedure di evidenza pubblica o nel PI, anche allo scopo di evidenziare, descrivere e quantificare il rapporto tra il beneficio pubblico e quello privato, risultante dall'Accordo stesso;
- Lo strumento di pianificazione cui accedono gli Accordi conclusi tra il Comune di Venezia e i soggetti privati per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, è individuato nel PI, attualmente costituito dal Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il PAT, così come formalizzate con la sopra richiamata deliberazione del Commissario Straordinario con la competenza del Consiglio Comunale del 5 Dicembre 2014, n. 98;
- Con deliberazione del Commissario Straordinario nella competenza del Consiglio Comunale n. 81 del 23.02.2015, l'Amministrazione ha definito i criteri e determinato la quantificazione del beneficio pubblico per gli Accordi Pubblico-Privati, specificando che lo strumento di pianificazione cui accedono per assumere nella pianificazione proposte di progetti ed iniziative di rilevante interesse pubblico, è individuato nel PI, attualmente costituito dal Piano Regolatore Generale vigente, per le parti compatibili con il PAT;
- In data 15 giugno 2016, ai sensi dell'art.18 comma 1 della legge Regionale n.11/2004, il Comune di Venezia al fine di avviare le procedure urbanistiche per la redazione del Piano degli Interventi, ha prodotto il "Documento del Sindaco" in cui ha evidenziato le trasformazioni urbanistiche e le opere pubbliche da realizzarsi prioritariamente, ponendo attenzione tra l'altro al "settore della diportistica, dalla cantieristica minore allo sviluppo di darsene e dei relativi servizi, fino alla creazione di nuovi punti di approdo per le imbarcazioni in tutto il territorio lagunare";
- Con Deliberazione di Giunta Comunale n. 299 del 18 ottobre 2016 è stato approvato l' avviso pubblico per la presentazione di idee, proposte e progetti utili alla formazione del Piano degli Interventi (art. 18, c.2, L.R. 11/2004);
- La Società Marina Punta Passo Srl in data 28 ottobre 2016 prot. 44177/2016 ha presentato ai sensi del DPR 509/1997 al Provveditorato Interregionale delle Opere Pubbliche il progetto di riqualificazione con richiesta di concessione per occupare un'area demaniale e in data 3 novembre 2016 prot. 445473, conclusasi la procedura di pubblicazione, ne ha ottenuto il relativo nulla osta preliminare, poi definito in concessione ordinaria;
- A seguito della pubblicazione dell'avviso per la formazione del Piano degli Interventi ed a seguito dell'ottenimento del nulla osta del Provveditorato Interregionale delle Opere Pubbliche in merito al

progetto di riqualificazione, la società Marina Punta Passo Srl in data 9 novembre 2016 ha presentato al Comune il medesimo progetto di riqualificazione contenente una proposta di accordo pubblico privato ex art. 6 Legge regionale Veneto n. 11/2004;

- In data 26 luglio 2018 mediante delibera di Giunta Comunale n. 273 l'Amministrazione ha effettuato una prima valutazione delle proposte pervenute in seguito all'Avviso pubblico approvato con delibera di Giunta Comunale n. 299 del 18/10/2016 e definizione degli indirizzi e delle priorità per l'inserimento nel Piano degli Interventi.

Nell'ambito di tale valutazione la proposta di accordo presentata dalla Società Marina Punta Passo Srl relativa alla riqualificazione urbanistica dell'area di Punta Passo è stata inserita tra le "PROPOSTE PERTINENTI AL PIANO DEGLI INTERVENTI" ed in particolare tra le "PROPOSTE PRIORITARIE attuabili prevalentemente con Accordi art. 6/7 della L.R. n.11/2004";

- Successivamente la Società Marina Punta Passo in data 18 ottobre 2017 ha presentato al Comune richiesta di stralcio limitatamente alle sole aree in concessione lagunare e in proprietà privata; tale richiesta è stata accolta ed ha determinato lo stralcio dell'area in proprietà comunale dalla procedura di conferenza dei servizi svoltasi in prima seduta istruttoria in data 31 gennaio 2018, per le trasformazioni e la riqualificazione dell'area in proprietà comunale saranno seguite le procedure progettuali previste per legge;

- In data 27 gennaio 2018 la Società, previo il benestare del Demanio e del Provveditorato Interregionale delle Opere Pubbliche, ha provveduto alla demolizione di manufatti in parte ritenuti illegittimi ed in parte non condonabili ubicati su aree demaniali; ed in data 21 maggio 2018 (PG 2018-184226) ha ottenuto il rilascio di permesso temporaneo per la realizzazione di una nuova passerella su area demaniale, anche al fine di consentire la prosecuzione dell'attività aziendale sino alla conclusione del procedimento in itinere;

- Ad oggi la Società risulta aver completato la demolizione dei manufatti presenti in aree demaniali; risulta aver ottenuto dal Demanio /Provveditorato il rilascio di nuova concessione demaniale; risulta aver completato la realizzazione della nuova passerella galleggiante autorizzata con provvedimento temporaneo;

- Che tale accordo è costituito dalla seguente documentazione:

- Allegato B: elaborato di "Variante n.62 al PI n. 62 ai sensi dell'art. 18 della LR 11/2004 Scala 1:2000;

- elaborati di progetto EP 02 02A, EP 06 02A, EP 07 02A, EP 08 02A, EP 09 02A, EP 10 02A, EP 11 02A, EP 21 02A, Identificazione e quantificazione delle aree da cedere al Demanio a firma del progettista arch. Piero Vincenti";-

- Allegato C: Titolo di Proprietà;

- Che al presente accordo è allegata ipotesi di progettazione indicata nell'allegato B - che andrà formalmente inoltrata all'A.C. in sede di presentazione di permesso di costruire ai sensi del DPR n. 380/01, a contenuto indicativo e soggetto a variazioni purché in linea con i contenuti parametrici

della Relazione sulla determinazione del beneficio pubblico EP 21 02A (allegato D), depositata agli atti del Comune - Direzione Sviluppo del Territorio e Città sostenibile.

Tutto ciò premesso e considerato tra le parti sopra intervenute e rappresentate

## **SI CONVIENE E SI STIPULA QUANTO SEGUE**

### **Art. 1 - Premesse**

Le premesse e gli allegati richiamati costituiscono parte integrante ed essenziale del presente Accordo e si devono intendere qui integralmente riportati.

### **Art. 2 – Approvazione della proposta**

Con delibera consiliare ..... il Comune ha approvato la proposta relativa al "Progetto di Riqualficazione Urbanistica di Punta Passo" a Campalto che costituisce variante urbanistica alla vigente V. P.R.G. per la Terraferma, avendo ritenuto che la proposta rivesta carattere di rilevante interesse pubblico. Eventuali modifiche non sostanziali al progetto depositato che si rendessero necessarie o opportune in sede di progettazione definitiva, ove non incidano sugli aspetti essenziali o dimensionali dell'intervento, non costituiscono variante urbanistica né modifica del presente accordo;

### **Art. 3 - Obblighi**

La Società si impegna a dare piena attuazione al "Progetto di Riqualficazione Urbanistica di Punta Passo" secondo i contenuti riportati negli elaborati progettuali allegati entro 3 anni dal rilascio dei singoli titoli edilizi, salvo eventuali proroghe concesse dal Comune, sospensione giurisdizionale dei provvedimenti di approvazione della Variante o altro fatto non imputabile alla parte privata.

Dal recepimento del presente Accordo Pubblico Privato deriva un interesse pubblico che si sostanzia nei seguenti impegni della parte privata in favore della pubblica amministrazione:

a) nel riconoscimento di un contributo finanziario a favore dell'Amministrazione stimato nel 50% del plusvalore al soggetto proponente, calcolato in riferimento alla sola area in proprietà privata ad est del canale di Campalto, in conformità alla Delibera del Comune di Venezia n.34/2015 come da relazione sulla determinazione del beneficio pubblico EP 21 02A (Allegato D) pari ad € 50.000,00;

b) nella realizzazione a carico della Società e non oggetto di scomputo degli oneri di urbanizzazione ne ai fini del calcolo del contributo finanziario al precedente punto a) relativo alla definizione del beneficio pubblico, delle seguenti opere a completamento dell'intervento di riqualficazione generale dell'ambito di intervento finalizzate alla fruizione pubblica dell'area:

- una passerella ciclo-pedonale da realizzarsi, come da elaborati tecnici depositati, tra le due sponde del porto canale per consentire l'attraversamento pedonale e ciclabile del canale e consentire la pubblica fruizione della parte est dell'intervento, opera da cedere alla Pubblica Amministrazione, alla scadenza del periodo di concessione ministeriale, la cui manutenzione

sarà a carico della Società nei limiti temporali della concessione alla Società stessa delle aree demaniali incluse nell'ambito di intervento. L'importo stimato di detta opera, come da quantificazione allegata, risulta di € 100.000,00;

- un nuovo pontile in ambito demaniale funzionale all'attivazione di un servizio di trasporto delle biciclette verso le isole della laguna a tariffa da convenzionare con il comune. L'importo stimato di detta opera, come da quantificazione allegata, risulta di € 20.000,00;

c) nella fruizione pubblica pedonale e ciclabile delle sponde est (area in proprietà) ed ovest (area in concessione demaniale) del porto canale di Punta Passo comprese nell'intervento di riqualificazione urbanistica, tramite la realizzazione di idonee pavimentazioni con accesso pubblico negli orari di apertura dell'attività di darsena. La fruizione delle aree pubbliche sarà piena e libera da impedimenti salvo per le aree ove vi sarà - per conclamate e riconosciute dall'A.C. esigenze di tutela dei beni mobili e immobili - necessità di interdire le aree durante le ore di chiusura delle attività commerciali e nautiche. I servizi igienici pubblici dovranno essere possibilmente sempre accessibili a prescindere dagli orari di chiusura delle attività private.

d) nell'attivazione a carico dei soggetti proponenti di un servizio destinato alla mobilità ciclabile comprendenti il noleggio delle biciclette e il trasporto verso le isole lagunari;

e) nella realizzazione delle opere di urbanizzazione costituite dalla realizzazione fuori ambito dei parcheggi a standard previsti per la zona VUA;

f) giusto il parere di congruità del beneficio pubblico della Direzione Servizi Amministrativi e Affari Generali, l'utilizzo del parcheggio su proprietà privata lato darsena, sarà previsto ad uso pubblico e non collegato all'attività di alaggio e varo o parcheggio del cantiere nautico.

#### **Art. 4 – Modalità di attuazione.**

La realizzazione delle opere previste nell'ambito dell'Accordo potrà avvenire tramite un'unico titolo abilitativo edilizio o per motivati stralci funzionali concordati con l'A.C. nei quali vi sarà evidenza e congrua motivazione, ambiti di progettazione a cui fare riferimento per ogni singolo intervento edilizio.

L'attuazione degli interventi avverrà per attuazione diretta a seguito del rilascio dei rispettivi titoli edilizi.

A seguito dell'approvazione delle precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive contenute nella documentazione progettuale oggetto dell'accordo approvato in sede di Conferenza dei Servizi, gli interventi edilizi previsti potranno essere realizzati ai sensi dell'Art.23 punto b) del DPR n.380/2001 e segg.

#### **Art. 5 – Agibilità**

L'attestazione di agibilità degli edifici e dei manufatti previsti dal progetto approvato, sarà subordinata al deposito del certificato di regolare esecuzione delle opere previste all'Art.3. e alla loro eventuale cessione al Comune di Venezia o al Provveditorato Interregionale per le Opere Pubbliche. La mancata integrale o parziale realizzazione delle opere entro i termini previsti a causa di ritardi per

motivi non dipendenti dalla parte privata, non sarà motivo ostativo alla definizione dell'attestazione di agibilità delle strutture già completate.

L'attestazione di agibilità potrà essere presentata anche per stralci attuativi a condizione che siano realizzate tutte le opere che consentano l'accesso in condizioni di sicurezza alle parti dell'intervento completate, che sia stato realizzato il loro allacciamento ai pubblici esercizi e che non vi sia alcuna interferenza con le aree di cantiere destinate alla realizzazione degli stralci successivi.

#### **Art. 6 - Scomputo del contributo di urbanizzazione**

La realizzazione delle opere di urbanizzazione, di cui al precedente punto e) dell'Art.3, avviene a scomputo del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione, fino alla concorrenza dell'importo dovuto, in applicazione delle vigenti tabelle, per i singoli atti abilitativi ad edificare.

La stima dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione che sarà allegata ai relativi permessi di costruire sarà redatta sulla base del vigente Capitolato del Comune di Venezia o di nuovi prezzi espressi a seguito di ricerca di mercato per voci non presenti in esso.

Qualora le opere di urbanizzazione di cui al primo comma del presente articolo abbiano un costo pari o superiore all'importo dei contributi dovuti per l'urbanizzazione in applicazione delle vigenti tabelle, la Società nulla deve a fronte del rilascio dei singoli permessi di costruire.

Nel caso in cui le opere abbiano un costo inferiore, la Società è tenuta a versare la differenza fino a raggiungere l'importo del contributo dovuto; parimenti è dovuta l'eventuale differenza nel caso in cui il collaudo accerti un valore delle opere inferiore a quello dovuto. In ogni caso l'entità effettiva degli oneri sostenuti dalla Società per le opere di urbanizzazione realizzate, da considerare ai fini dello scomputo del contributo dovuto, è accertata in sede di collaudo delle stesse. Nulla è comunque dovuto dal Comune nel caso in cui il valore delle opere realizzate sia superiore al contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione. Ai fini dello scomputo del contributo dovuto è ammessa la compensazione anche tra diverse categorie di opere di urbanizzazione e corrispondenti aree a standard, secondo quanto previsto dall'art. 31, comma 11 della L.R. n. 11/2004.

I soggetti attuatori potranno realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, sia primarie che secondarie, con le modalità e le garanzie stabilite dal Comune e previa acquisizione del Codice Identificativo Gara.

#### **Art. 7 – Elaborati prescrittivi**

Gli elaborati di progetto in attuazione del presente accordo sono realizzati già in conformità ai parametri urbanistici di cui alla variante approvata; fermo restando il carattere prescrittivo dei parametri indicati nell'elaborato di variante (Allegato B).

Gli elaborati di progetto potranno essere modificati dal soggetto proponente in accordo con l'A.C., fermo restando il rispetto dei parametri urbanistici della variante approvata.

#### **Art. 8 – Norme integrative**

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni dell'Art.6 della L.R. n.11/2004, oltre alle disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art.11 della Legge n.241/1990.

**Art. 9 – Garanzie**

La parte privata ha costituito polizza fidejussoria bancaria dell'importo di € ..... in favore del Comune di Venezia a garanzia degli obblighi derivanti dal presente accordo.

Nell'ipotesi di inadempimento alle obbligazioni assunte, il Comune di Venezia potrà escutere la polizza fidejussoria nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e prelievi che il Comune dovrà fare.

**Art. 10 – Trasferibilità degli obblighi**

Le obbligazioni tutte di cui al presente atto sono assunte dalla parte proponente per sé e i suoi aventi causa a qualsiasi titolo, i quali, anche se a titolo particolare, saranno solidalmente tenuti all'adempimento delle obbligazioni di cui trattasi.

In caso di trasferimento degli obblighi contenuti nel presente atto ad altro soggetto, dovranno essere presentate da quest'ultimo, adeguate nuove polizze fidejussorie a garanzia degli impegni assunti, previa verifica ed accettazione da parte dell'ufficio comunale competente. Successivamente il cedente potrà essere liberato dagli obblighi assunti con il presente atto.

**Art. 11 – Estinzione dei contenziosi pendenti**

Con l'approvazione della proposta, verrà conseguentemente a cessare la materia del contendere di cui ai ricorsi pendenti avanti al Consiglio di Stato (ricorso RG 4535/'17, ricorso RG 4458/'17, ricorso RG 4482/'17) con conseguente estinzione degli stessi con spese compensate tra le parti.

**Art. 12 – Vigilanza**

Il Comune si riserva la facoltà di vigilare sul rispetto degli impegni assunti dalla parte proponente con il presente atto.

**Art. 13 – Spese**

Tutte le spese, le imposte e le tasse inerenti e conseguenti al presente accordo sono a carico della parte privata.

**Art. 14 – Controversie**

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono riservate a norma dell'Art.133 D.Lgs. n.104/2010 e s.m.i. alla giurisdizione esclusiva del Giudice amministrativo.

Venezia, .....

Comune di Venezia .....

Marina Punta Passo S.r.l. ....