Quinto Addendum modificativo all'Accordo Procedimentale relativo all'ambito dell'ex Mercato Ortofrutticolo in Via Torino a Mestre

tra

COMUNE DI VENEZIA, con sede in Venezia, San Marco 4136, Ca' Farsetti, C.F. 00339370272, in persona del ……

(di seguito, il "**Comune di Venezia**")

e

VENICE CAMPUS R.E. S.C. A R.L., con sede legale in Mestre (VE), Viale Ancona 26, C.F.-P.IVA 03964580272, in persona del Amministratore Delegato Ing. Maurizio Boschiero,

(di seguito, "**Campus**")

(di seguito, Comune di Venezia e Campus congiuntamente denominate le "**Parti**")

PREMESSO CHE

1. con Scrittura Privata in data 18.12.2009, le Parti hanno concluso un Accordo Procedimentale *ex* art. 6 L.R. 11/04, avente ad oggetto la vendita dell'area di Via Torino di proprietà del Comune di Venezia a favore di Campus (di seguito l'"**Accordo Procedimentale**");

2. il riferito Accordo Procedimentale prevedeva, a carico di Campus, l'obbligo di trasferire al Comune di Venezia l'area di Via Porto di Cavergnago, a titolo di permuta, e di realizzare il Nuovo Mercato Ortofrutticolo a propria cura e spese alle condizioni ivi contemplate;

3. il medesimo Accordo Procedimentale prevedeva l'obbligo del Comune di Venezia a sottoscrivere con il Ministero dell'Ambiente un Atto di Transazione relativo agli obblighi di natura ambientale gravanti sui proprietari di aree inquinate, fermo restando che gli oneri economici della transazione sarebbero stati dedotti dal saldo prezzo definitivo che Campus si obbligava a versare al Comune alienante per l'acquisto dell'area di Via Torino;

4. l'Accordo Procedimentale stabiliva il prezzo della compravendita dell'area di Via Torino in Euro 46.230.000,00 e corrispondentemente determinava in € 10.000.000,00 oltre IVA, il valore dell'area di

Via Porto di Cavergnago. Il valore complessivo delle opere necessarie per la realizzazione del Nuovo Mercato Ortofrutticolo veniva convenzionalmente stabilito in Euro 26.000.000,00;

5. l'Accordo Procedimentale prevedeva che l'area di Via Torino, oggetto di compravendita, sarebbe stata trasferita in due soluzioni ("1° trasferimento" e "2° trasferimento"), con l'ulteriore previsione che la cessione dell'area di Via Porto di Cavergnago, da Campus al Comune di Venezia, sarebbe dovuta intervenire contestualmente al 1° trasferimento;

6. l'art. 4.2 del menzionato Accordo Procedimentale condizionava il 2° trasferimento all'avveramento di taluni eventi;

7. con Scrittura Privata in data 30.12.2009, le Parti hanno perfezionato un *Addendum* dell'Accordo Procedimentale (di seguito "*Primo Addendum*"), con il quale sono state apportate alcune modifiche al predetto Accordo Procedimentale;

8. in particolare, con il richiamato *Primo Addendum* le parti hanno tra l'altro previsto, modificando a tal fine l'art. 4.2 dell'Accordo Procedimentale, che il 2° trasferimento sarebbe intervenuto ove si fossero verificati taluni eventi dedotti, anche singolarmente, come altrettante condizioni e che il termine per procedere a tale 2° trasferimento sarebbe spirato decorsi 18 (diciotto) mesi dal 30.12.2009 e, pertanto, il 30.6.2011;

9. in data 1.3.2010 le parti perfezionavano un Contratto di Permuta con il quale Campus cedeva al Comune di Venezia l'intera area di Via Porto di Cavergnago e il Comune di Venezia cedeva parte dell'area di Via Torino individuata nell'Accordo Procedimentale, dando esecuzione al 1° trasferimento;

10. con il *Secondo Addendum* datato 5.8.2011, modificativo dell'Accordo Procedimentale, le parti, sul presupposto che non si erano avverate talune delle condizioni alla stregua delle quali sarebbe dovuto intervenire il 2° trasferimento, con conseguente mancata esecuzione del 2° trasferimento alla data del 30.6.2011, convenivano di dare comunque esecuzione a tale 2° trasferimento;

11. che a tale 2° trasferimento veniva data esecuzione in data 5.8.2011 con Scrittura Privata autenticata dal Notaio dr. Alberto Gasparotti di Mestre, n. 26387 di repertorio e n. 14441 di raccolta;

12. peraltro, nel riferito *Secondo Addendum* si dava atto che le concessioni assentite a terzi per l'utilizzazione dell'area di Via Torino avevano cessato la loro efficacia;

13. con il riferito *Secondo Addendum* l'area di Via Torino oggetto dell'Accordo Procedimentale veniva suddivisa nella cosiddetta "Area Rossa" e nella cosiddetta "Area Blu", in relazione alle quali Campus si impegnava a consentirne al Comune di Venezia la piena disponibilità gratuita, rispettivamente sino al 31.12.2011 e sino al 31.12.2013, con esclusione di costi e qualsivoglia onere a suo carico inerente

all'utilizzo e alla manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree, e ciò fermo restando che entro tali date le riferite aree sarebbero state integralmente liberate e consegnate sgombere da persone e/o cose, anche interposte;

14. Campus riconosceva inoltre il diritto di passaggio nell'area fronte Via Torino, a sud della cosiddetta Area Blu, sino al 31.12.2013;

15. con il *Secondo Addendum* veniva altresì differito al 31.10.2011 il termine entro cui il Comune di Venezia avrebbe dovuto perfezionare la transazione con il Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare di cui all'art. 5 dell'Accordo Procedimentale e stabilita una nuova disciplina afferente alle opere di urbanizzazione dell'area di Via Porto di Cavergnago;

16. nel predetto *Secondo Addendum* veniva dato atto che il Comune di Venezia, con la Deliberazione C.C. n. 174/2009, aveva trasferito la localizzazione del Mercato Ortofrutticolo dall'area di Via Torino al Centro Logistico Interscambio Merci del Tronchetto, con efficacia dal 30.6.2011;

17. con il *Secondo Addendum* veniva, altresì, previsto che il saldo definitivo sarebbe dovuto intervenire, mediante versamento da Campus al Comune di Venezia, entro il 31.12.2012, termine che avrebbe potuto essere prorogato al 31.12.2014, qualora si fossero determinati taluni eventi sostanzialmente consistenti nella prestazione, da parte di Campus, di idonea garanzia autonoma bancaria, ovvero emessa da intermediario finanziario ex art. 107 T.U. Bancario, dell'importo corrispondente al saldo definitivo;

18. con il riferito *Secondo Addendum* Campus peraltro si impegnava ad anticipare il pagamento rispetto al 31.12.2014, qualora nel periodo ricompreso tra il 31.12.2012 ed il 31.12.2013 l'Area Rossa e l'Area Blu fossero risultate libere da persone e/o cose, anche interposte;

19. con il *Secondo Addendum* le parti hanno convenuto che, qualora entro le date del 31.12.2011 e del 31.12.2013, rispettivamente l'Area Rossa e l'Area Blu di Via Torino non fossero risultate integralmente libere da persone e cose, Campus avrebbe potuto procedere autonomamente a tale sgombero, fermo restando che i relativi costi ed oneri sarebbero gravati interamente sul Comune di Venezia;

20. con il successivo *Terzo Addendum* datato 30.11.2012 veniva prorogato il termine del 30.11.2012 al 31.1.2013 entro cui Campus avrebbe dovuto consegnare al Comune di Venezia la riferita garanzia autonoma bancaria, al fine di vedere differito il termine di pagamento del saldo definitivo;

21. in tale quadro veniva previsto che la mancata consegna della garanzia entro il 31.1.2013 avrebbe determinato Campus a versare il saldo definitivo al Comune di Venezia entro il 15.2.2013;

22. che, in esecuzione della delibera n. 639 del 31.12.2012 della Giunta Comunale, Campus provvedeva, in egual data, al versamento, in favore del Comune di Venezia, dell'importo di Euro 10.000.000,00, a definizione di ogni reciproca obbligazione, così come emerge dall'art. 7 del *Quarto Addendum*, modificativo delle previsioni di cui all'articolo 3.8 dell'Accordo Procedimentale;

23. con il successivo *Quarto Addendum* datato 16.5.2014, le Parti convenivano il differimento del termine per la consegna a Campus delle Aree Blu e Rossa in Via Torino da parte del Comune di Venezia al 2.1.2015 ovvero, nella eventualità in cui l'Ente fosse addivenuto alla determinazione di trasferire il MOF presso l'area Terminal Fusina, sino al 31.3.2015;

24. in tale quadro veniva, tra l'altro, previsto che nell'eventualità in cui l'Area Rossa e l'Area Blu non fossero risultate sgombere da persone e/o cose, anche interposte, entro i termini di cui al precedente punto 23, Campus avrebbe avuto diritto a percepire dal Comune di Venezia, a titolo di penale, per ogni giorno di ritardo nella consegna, l'importo di € 5.000,00.

25. a mezzo del *Quarto Addendum* veniva altresì previsto che Campus avrebbe provveduto direttamente a perfezionare la transazione con il Ministero dell'Ambiente del territorio e della tutela del mare relativamente all'area MOF oggetto dell'Accordo Procedimentale;

26. alla data odierna, nonostante sia spirato il termine del 2.1.2015 ed il Comune si sia determinato ad individuare un'area diversa dal Terminal Fusina quale sede di destinazione del nuovo MOF, l'Ente Civico non ha provveduto a liberare l'Area Rossa e l'Area Blu di Via Torino e, conseguentemente, a consegnare le stesse a Campus;

27. Campus ha, inoltre, avuto modo di verificare che l'effettiva estensione della superficie dell'area di Via Torino, oggetto dell'Accordo Procedimentale, risulta inferiore di circa 4.500 mq rispetto a quanto indicato nella relativa Scheda Norma e che tale circostanza incide, tra l'altro, sulla corretta determinazione della estensione delle aree da destinare a verde pubblico;

28. ai fini della realizzazione dell'intervento edilizio nell'area di Via Torino, Campus ha ravvisato l'opportunità di introdurre taluni adeguamenti all'elaborato progettuale sottoposto all'Amministrazione Comunale, suscettibili di incidere sulla disciplina afferente alle opere di urbanizzazione, ciò anche in considerazione della circostanza che gli edifici situati nell'area di Via Torino risultano abilitati a beneficiare delle premialità previste dalla L.R. n. 14 del 2009, così come modificata dalla L.R. n. 32 del 2013 (c.d. terzo Piano Casa Regione Veneto)

29. in sede di Conferenza Decisoria del 30.9.2014 è stato approvato il Piano di Assetto del Territorio del Comune di Venezia, che con delibera della Giunta della Provincia di Venezia n. 128 del 10.10.2014 è stata ratificata detta approvazione e che, conseguentemente, ai sensi dell'articolo 48, comma 5, *bis*, l.r.

n. 11/2004, il Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Venezia, per le parti dichiarate compatibili con il P.A.T., si considera Piano degli Interventi (P.I.);

30. considerata la compatibilità tra il P.A.T. ed il vigente P.R.G. del Comune di Venezia in relazione all'operazione edilizia da attuarsi presso l'area di Via Torino, questa deve considerarsi quale Intervento Diretto di attuazione del Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 17 della L.R. n. 11 del 2004;

31. le Parti intendono, con il presente *Quinto Addendum* di valore ricognitivo e modificativo ed integrativo dell'Accordo Procedimentale e dei successivi Addenda, regolare le reciproche obbligazioni;

32. per quanto non modificato con il presente *Quinto Addendum*, restano valide ed efficaci le pattuizioni di cui all'Accordo Procedimentale e relativi Addenda, nonché agli atti con cui si è data esecuzione al 1° e 2° trasferimento.

Tutto ciò premesso e considerato

Si conviene e si stipula quanto segue.

1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale del presente Quinto Addendum ed hanno valore di patto.

2. Le parti danno atto che l'effettiva estensione superficiale dell'area di Via Torino è quella risultante dai mappali trasferiti dal Comune di Venezia alla Società in esecuzione dell'Accordo Procedimentale sottoscritto in data 18.12.2009. Il Comune di Venezia metterà a disposizione della Società le aree di sua proprietà necessarie agli adeguamenti viabilistici ed impiantistici.

3. Entro 10 giorni dalla sottoscrizione del presente *Addendum*, la Società provvederà a presentare al Comune di Venezia il nuovo elaborato grafico relativo al progetto della riqualificazione dell'area, il quale, salva diversa soluzione concordata tra le Parti, prevederà la realizzazione di 10.700 mq di Sp nella Zona D PU 69 e di 44.300 mq nella Zona B PU 68, senza incidere sull'edificabilità complessiva prevista dalla Scheda Norma vigente. L'Amministrazione si impegna, dunque, anche in relazione a quanto indicato al precedente articolo 2, ad avviare il procedimento di approvazione conseguente all'adozione della Variante al P.I. relativo alle modifiche alla Scheda Norma, in conformità a quanto previsto dall'**Allegato B** al presente Atto, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11 del 2004, nonché a quanto

specificato negli elaborati grafici che verranno presentati dalla Società, entro 10 giorni dal ricevimento dei medesimi.

4. Le parti, verificati i contenuti delle relative previsioni, danno atto che le modifiche della Scheda Norma di cui al precedente art. 3 e l'adeguamento di cui al successivo art. 6, non hanno impatti significativi sull'ambiente e sul patrimonio culturale e si pongono in coerenza e in mera attuazione di quanto previsto nel Piano di Assetto del Territorio (PAT) già assoggettato a VAS.
   La realizzazione di strutture di vendita previste all'articolo 6 sarà invece soggetta alle procedure di verifica o alla Valutazione di Impatto Ambientale secondo le previsioni di cui all'art. 22 della L.R. 28 dicembre 2012, n. 50 e successiva sent. C. Cost. n. 251/2013.

5. Il Comune di Venezia prende atto che gli interventi edilizi da realizzarsi nell'area di Via Torino beneficiano ad ogni effetto delle previsioni di cui alla L.R. n. 14 del 2009, così come modificate dalla L.R. n. 32 del 2013 (c.d. Terzo Piano Casa Regione Veneto). In particolare, il Comune riconosce che, in conformità alle risultanze dei rilievi effettuati sugli edifici del MOF di Via Torino, certificate con documentazione acquisita agli atti del Comune con PG n. 0119090 del 18.03.2015, l'edificabilità è pari complessivamente a mq. 11.806 di Sp. Al riguardo l'Amministrazione prende inoltre atto che le predette disposizioni di cui al c.d. Terzo Piano Casa troveranno applicazione, entro i termini di legge, in relazione all'intervento edilizio da realizzarsi nell'ambito della zona B PU 68.

6. Il Comune di Venezia s'impegna, contestualmente alla modifica della Scheda Norma, ad adeguare la pianificazione commerciale, al fine di consentire la localizzazione nella zona D PU 69 di medie e/o grandi strutture di vendita, anche in forma di centro o parco commerciale, con superficie di vendita complessiva non superiore ad 8.000 mq, entro e non oltre 30 giorni dalla sottoscrizione del presente atto. Con riferimento alle successive fasi del procedimento il Comune di Venezia s'impegna a svolgere la procedura entro i termini di cui all'art. 18 della LR 23 aprile 2004 n. 11.

7. Le parti convengono di modificare integralmente le previsioni di cui all'art. 9.2 dell'Accordo Procedimentale che vengono pertanto così integralmente sostituite:

   9.2. La Società s'impegna a realizzare gli interventi di edificazione e le relative opere di urbanizzazione secondo le perimetrazioni dei rispettivi ambiti classificati come D PU 69, B PU 68 e F PU, individuati nell'Allegato B. I permessi di costruire saranno conseguentemente rilasciati in relazione ai singoli ambiti, entro 60 giorni dalla presentazione dei relativi progetti, se completi della documentazione necessaria per espletare l'istruttoria. Nel rispetto del riferito termine, l'Amministrazione dovrà acquisire, anche ai fini del rilascio dei permessi di costruire,

il parere di tutti gli Enti coinvolti nell'iter autorizzatorio. Le parti danno atto che il primo permesso di costruire dovrà sviluppare la progettazione relativa alle opere viarie ed impiantistiche, al fine di garantire l'accessibilità di tutti gli ambiti, con la facoltà di apportare eventuali modeste variazioni alle perimetrazioni degli ambiti stessi, conseguentemente ad approfondimenti progettuali.

9.3. Con riferimento all'estensione delle aree a standard primario a verde e secondario, calcolate in complessivi **mq 28.322**, le parti danno atto che, in considerazione dell'effettiva estensione superficiale dell'area di Via Torino, non risultano ivi reperibili aree a standard per complessivi **mq 5.430**.

La Società s'impegna, pertanto, a versare al Comune di Venezia, all'esito del rilascio del primo permesso di costruire, l'importo di **€ 1.823.285,00** a titolo di monetizzazione delle predette aree a standard, in conformità a quanto prescritto dall'art. 32, comma 2, L.R. 23.4.2004, n. 11 ed in attuazione del "*Regolamento per la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati e della monetizzazione degli standard urbanistici*", approvato dal Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale con deliberazione n. 88 del 29 ottobre 2014.

Al riguardo, resta inteso che il riferito importo di **€ 1.823.285,00** rimarrà invariato anche laddove, all'esito dell'integrale realizzazione dell'intervento edilizio relativo all'area di Via Torino, la Società risulti aver realizzato opere di urbanizzazione primaria a verde e secondaria in misura superiore rispetto a quanto previsto e conseguentemente risulteranno da reperire aree a standard di superficie inferiore a **mq 5.430**. Nella diversa ipotesi in cui Campus risulti, invece, aver realizzato opere di urbanizzazione in misura inferiore rispetto alle riferite previsioni, con la conseguenza che dovranno essere reperite aree a standard di superficie superiore a mq 5.430, la Società s'impegna a corrispondere al Comune gli importi afferenti alla monetizzazione delle aree a standard relativamente alla superficie eccedente mq 5.430, così come computati in applicazione del citato Regolamento.

9.4. Le Parti convengono, altresì, che gli elaborati grafici che verranno presentati da Campus all'Amministrazione, in applicazione dell'articolo 3 del presente *Addendum*, opereranno riferimento, ai fini della determinazione dell'estensione delle aree da destinare alla realizzazione delle opere di urbanizzazione, all'estensione dell'area di Via Torino così come indicata nella Scheda Norma vigente alla data di stipulazione del presente *Addendum.*

L'Amministrazione riconosce, inoltre, che le aree da destinarsi ad opere di urbanizzazione primaria a verde e secondaria, potranno essere composte anche da porzioni tra loro funzionalmente collegate.

8. Le parti convengono di modificare integralmente le previsioni di cui all'art. 10 dell'Accordo Procedimentale, "Regime patrimoniale delle aree per opere di urbanizzazione primaria e secondaria", che vengono pertanto così integralmente sostituite:

"Regime patrimoniale delle aree per opere di urbanizzazione realizzate da Venice Campus". La Società s'impegna a trasferire al Comune di Venezia la proprietà delle aree e opere ivi realizzate, destinate nella Scheda Norma a standard primario e secondario ovvero ad asservire le stesse a uso pubblico. Le suddette operazioni avverranno nei tempi e modi stabiliti al successivo articolo 21. In sede di frazionamento delle aree da cedere in proprietà al Comune o da asservire a uso pubblico, il cui onere resta a carico della Società, è ammessa, rispetto alle superfici sopra indicate, una tolleranza massima in difetto del 5% (cinque per cento), fermo restando le dotazioni minime fissate per Legge. Fino al momento della consegna, tali aree possono essere utilizzate esclusivamente a uso cantiere e/o per la realizzazione delle opere di cui successivo art. 11.

9. Le parti convengono di modificare integralmente le previsioni di cui all'art. 11 dell'Accordo Procedimentale che vengono pertanto così integralmente sostituite:

11. la Società s'impegna a realizzare, a totali proprie 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), e a perfetta regola d'arte, tutte le opere di urbanizzazione relative all'intervento edilizio nell'area di Via Torino, fermo restando quanto previsto al precedente articolo 7, introduttivo del punto 9.3. dell'Accordo Procedimentale.
Le opere di urbanizzazione oggetto del presente *Addendum*, nel rispetto della vigente normativa, sono quelle previste dalla Scheda Norma, così come emendata in esecuzione dell'articolo 3 del presente *Addendum*. La Società s'impegna inoltre ad assumere tutti gli oneri finanziari relativi all'allacciamento della zona ai pubblici servizi.

10. Le parti convengono di modificare integralmente le previsioni di cui all'art. 12 dell'Accordo Procedimentale, che vengono pertanto così integralmente sostituite:

12.1 La realizzazione delle opere di urbanizzazione 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, fermo restando quanto previsto al precedente articolo 7, introduttivo del punto 9.3. dell'Accordo Procedimentale.

12.2 La stima dei costi di realizzazione delle opere di urbanizzazione, ad eccezione degli interventi di edilizia universitaria ovvero di "*social housing*", di cui ai successivi articoli, in relazione ai quali deve computarsi l'importo oggetto della fideiussione da rendersi da Venice Campus, anche mediante polizza assicurativa da prestare 10 giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, ammonta:

- ad Euro 3.240.000,00 (tremilioniduecentoquarantamila/00) per opere di urbanizzazione primaria, come già previsto al punto 12.2 dell'accordo procedimentale del 18 dicembre 2009;
- ad Euro 982.753,00 (novecentoottanduemilasettecentocinquantatre/00) per opere di urbanizzazione secondaria, tenuto conto della parziale monetizzazione di cui al precedente punto 7.9.3 e del costo unitario per l'attrezzamento delle aree a verde stabilito dal Comune di Venezia.

12.3. Le parti convengono che nell'eventualità in cui i costi sostenuti da Campus in relazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione dovessero risultare inferiori rispetto a quanto previsto al precedente punto 12.2., come risultanti a consuntivo e quindi, una volta ultimato l'intero progetto di riqualificazione e, pertanto, completata la costruzione di tutti gli stralci esecutivi, la Società provvederà a corrispondere al Comune il relativo importo differenziale, così come calcolato in applicazione del "Regolamento per la disciplina della realizzazione delle opere di urbanizzazione da parte di soggetti privati e della monetizzazione degli *standards* urbanistici", approvato con deliberazione del Commissario Straordinario nella competenza del Consiglio Comunale n. 88 del 29.10.2014. Nessun importo dovrà, al contrario, essere riconosciuto dall'Amministrazione a Campus, laddove i costi relativi alla realizzazione delle predette opere di urbanizzazione dovessero risultare superiori a quanto previsto al precedente punto 12.2. Ciò fermo restando che la verifica del corrispettivo delle opere eseguite, ai fini dell'accertamento della conformità ai valori indicati nella Scheda Norma e al precedente punto 12.2. verrà effettuata all'esito dell'integrale realizzazione dell'intervento edilizio in Via Torino ed a seguito all'espletamento delle relative attività di Collaudo.

11. le parti convengono di modificare integralmente le previsioni di cui all'art. 16, punti 16.1 e 16.2 dell'Accordo Procedimentale, che vengono pertanto così integralmente sostituite con il seguente punto 16.1:

16.1 Le opere di urbanizzazione oggetto dell'Accordo Procedimentale devono essere eseguite secondo quanto previsto dalla normativa di cui al Decreto Legislativo n. 163/2006 e ss.mm.ii, come integrata dal disposto dell'articolo 16, comma 2-*bis*, D.P.R. n. 380/2001.

12. Le parti convengono di modificare integralmente le previsioni di cui all'art. 18.1 dell'Accordo Procedimentale, che vengono pertanto così integralmente sostituite:

18.1 Il collaudo delle opere di urbanizzazione, realizzate a scomputo del contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione in applicazione delle vigenti tabelle, deve avvenire in corso d'opera, secondo quanto previsto dalla vigente normativa in materia di lavori pubblici. A tal fine il Comune di Venezia, entro trenta giorni dalla data di consegna dei lavori, accertata nei modi stabiliti dall'art. 17, nomina il collaudatore delle opere di cui al precedente comma 11, con onorari e spese a carico della Società, che la stessa si impegna espressamente a rimborsare al Comune di Venezia. Il rimborso è in ogni caso garantito dalla fideiussione assicurativa prestata a garanzia della corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione prevista dall'articolo 6 del *Quarto Addendum* all'Accordo Procedimentale.

13. Le parti convengono di modificare integralmente le previsioni di cui all'art. 21, "Modalità di asservimento ad uso pubblico", punti 21.1, 21.2, 21.3, 21.4, 21.5, 21.6, 21.7 dell'Accordo Procedimentale, che vengono pertanto così integralmente sostituite dai seguenti punti dal 21.1 al 21.11:

"Modalità di cessione od asservimento ad uso pubblico"

21.1 Ad avvenuto rilascio del certificato di collaudo di cui al precedente art. 18, la Società fornirà al Comune di Venezia gli elaborati grafici relativi alle opere eseguite (*as built*) nonché il frazionamento delle relative aree.

21.2 Entro sei mesi dall'avvenuta approvazione del collaudo, dovrà essere costituita servitù di uso pubblico sulle aree a standard riferite alla Superficie Lorda di Pavimento della Zona D/PU69. Rimangono a carico della Società esclusivamente gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria e, in generale, la gestione delle opere di urbanizzazione destinate ad esclusivo servizio degli edifici realizzati nell'intervento edilizio.

21.3 Entro il termine di cui al precedente art. 21.2 dovrà, altresì, essere perfezionata la cessione in proprietà nonché l'immissione in possesso, a favore del Comune di Venezia, di tutte le altre aree a standard ed opere di urbanizzazione realizzate da Campus.

21.4 La Società è responsabile della manutenzione e gestione delle opere fino alla consegna delle stesse al Comune di Venezia.

21.5 La manutenzione ordinaria e straordinaria e, in generale, la gestione delle aree gravate da servitù di uso pubblico e delle opere in esse realizzate, di cui al precedente art. 21.2, compresa la rete fognaria e di pubblica illuminazione nonché il pagamento dei consumi per servizi pubblici a rete, sono interamente a carico della Società.

21.6 Gli oneri relativi alla manutenzione ordinaria e straordinaria e, in generale, la gestione delle aree cedute in proprietà al Comune di Venezia nonché il pagamento dei consumi per servizi pubblici a rete, rimangono a carico dell'Amministrazione.

21.7 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.

21.8 Le parti convengono che su talune delle aree a standard da destinare a verde attrezzato potrà essere costituto diritto di superficie in favore di Campus al fine di consentire la realizzazione di costruzioni al di sotto della relativa superficie.

21.9 La Società e i suoi aventi causa assumono ogni responsabilità civile e penale inerente la manutenzione e gestione delle aree e delle opere di cui al precedente art. 21.2, sollevando l'Amministrazione da ogni responsabilità a riguardo.

21.10 La Società e i suoi aventi causa sollevano, altresì, il Comune da ogni responsabilità inerente la manutenzione, ordinaria e straordinaria, delle aree realizzate in diritto di superficie di cui al precedente articolo 21.8., in relazione all'insorgenza di eventuali oneri riferibili alla soprastante superficie destinata a verde pubblico.

21.11 Gli impegni indicati ai precedenti punti 21.9 e 21.10 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, di cui al precedente art. 21.2., e in ogni altro atto di trasferimento o locazione.

14. Le parti convengono che per effetto delle previsioni di cui ai precedenti articoli 8 e 13 del presente *Addendum,* l'articolo 23 dell'Accordo Procedimentale, "Proprietà delle aree destinate a spazio pubblico attrezzato" è da intendersi eliminato.

15. Le parti convengono di modificare integralmente le previsioni di cui all'art. 4 dell'Accordo Procedimentale, punti 4.5.1. e 4.5.2., introdotte con l'art. 1 del Secondo *Addendum* e modificate con l'art. 2 del Quarto *Addendum*, che vengono pertanto così integralmente sostituite:

4.5.1. Considerato che alla data di stipulazione del presente *Addendum* l'Area Blu e l'Area Rossa di Via Torino non risultano essere state sgomberate da persone e/o cose, anche interposte, e consegnate a Campus e che il Comune di Venezia ha provveduto ad individuare, quale sede di destinazione del MOF, un'area diversa da quella del Terminal Fusina, Campus concede termine all'Amministrazione sino al 01.01.2016 per l'integrale sgombero e la consegna delle predette aree, fermo restando l'obbligo per il Comune di corrispondere a Campus, a titolo di penale, salvo il maggior danno, l'importo di € 5.000,00 per ogni giorno, sino al giorno di consegna delle aree. Il Comune di Venezia da atto che resta a carico degli operatori economici

utilizzatori delle Aree Blu e Rossa ogni onere e responsabilità, anche ai fini della sicurezza, relative all'utilizzo avendone dato agli stessi specifica informazione.

Tutti i costi per l'utilizzo non saranno sostenuti da Campus ed il Comune si impegna a rappresentare agli operatori la sussistenza dell'obbligo di rimborso a Campus dei relativi costi con cadenza mensile, ottenendone l'impegno a provvedere al riferito rimborso.

4.5.2. Resta, comunque fermo l'obbligo del Comune di Venezia di versare la penale contrattuale che maturerà all'1.1.2015 sino alla data del 31.10.2015, come prevista dal IV Addendum.

Le parti convengono, altresì, che il versamento, da parte del Comune di Venezia in favore di Campus, degli importi relativi alle penali dovute per effetto delle previsioni di cui al punto 4.5.1., avverrà solo al momento dell'effettiva consegna delle aree e che il relativo ammontare verrà computato e quindi compensato da Campus con l'importo dovuto dalla stessa Società al Comune di Venezia a titolo di monetizzazione delle aree a standard non reperibili nell'area di Via Torino.

16. Le parti convengono che, per effetto delle previsioni di cui al precedente articolo 15 del presente *Addendum,* l'articolo 4.5.4. dell'Accordo Procedimentale è da intendersi eliminato.

17. Con riferimento all'intervento di edilizia studentesca da realizzare nell'area di Via Torino, previsto dagli artt. 2.1. lett. *e*) e 5.11.1. dell'Accordo Procedimentale, le Parti convengono che, ferma restando la estensione superficiale massima dell'edificio da adibirsi a detta destinazione, individuata in mq. 10.000 di Sp, Campus è tenuta a garantire la realizzazione di posti letto nel numero massimo consentito dalla normativa vigente, e segnatamente dal D.M. n. 27/2011 e successive modifiche e integrazioni, da utilizzare nel rispetto delle convenzioni che saranno sottoscritte con gli Istituti Universitari.

18.1 Con riferimento all'operazione di cui al precedente articolo 17 del presente *Addendum*, le Parti convengono, altresì, che - considerata anche la prevista realizzazione di un complesso edilizio connotato da eguale destinazione nell'ambito del limitrofo Campus della Università Cà Foscari - nella eventualità in cui entro 10 mesi dalla data di avvio dei lavori di urbanizzazione Campus non sia addivenuta alla conclusione di un accordo con un soggetto istituzionale interessato allo sviluppo della predetta iniziativa immobiliare, la superficie relativa al riferito edificio potrà essere destinata da Campus – anche parzialmente - alla realizzazione di un intervento edilizio di "*social housing"*, nel rispetto della normativa vigente e fermo restando che l'edificazione di tale ultima struttura non potrà generare alcun obbligo, a carico di Campus, di realizzazione di correlate opere di urbanizzazione primaria o secondaria, ovvero di corresponsione al Comune di Venezia dei relativi oneri.

18.2 Le parti danno e prendono reciprocamente atto che nell'area ove sarà realizzato l'intervento di edilizia universitaria ovvero di "*social housing*", ai sensi dell'art. 18.1 che precede, sarà comunque garantita una superficie di verde attrezzato non inferiore a mq. 12.800 in forma compatta.

19. Rimangono invariate tutte le altre pattuizioni, non modificate o sostituite con il presente Quinto Addendum, contenute nell'Accordo Procedimentale e nei relativi *Addenda*, che le Parti ribadiscono essere in pieno vigore tra di esse.

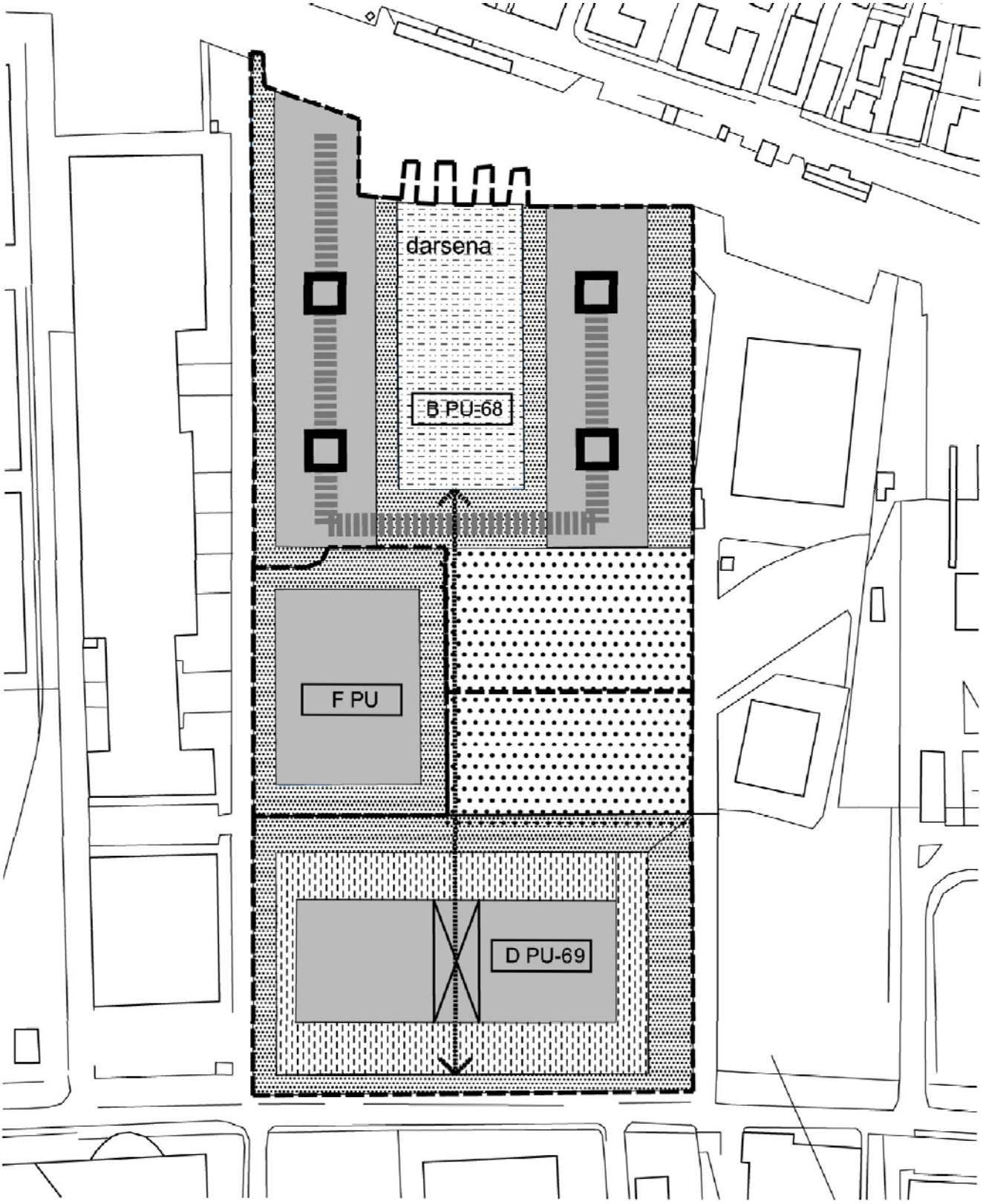
Fanno parte integrante del presente atto i seguenti allegati:

- Allegato "A" - Scheda Norma "Compendio dell'ex Mercato Ortofrutticolo Via Torino", allegata alla vigente V.P.R.G. per la Terraferma;
- Allegato "B" - Scheda Norma "Compendio dell'ex Mercato Ortofrutticolo Via Torino", in Variante alla V.P.R.G. per la Terraferma.

Venezia, lì ……. 2015

Comune di Venezia	**Venice Campus R.E. S.c. a r.l.**
……	…….

ALLEGATO A
SCHEDE NORMATIVE E PROGETTI UNITARI - STATO DI FATTO



LEGENDA

scala 1:2.500

- Perimetro P.U.
- Galleria passante
- Viabilità
- Permeabilità pedonale
- Strutture con funzioni connettive
- Parcheggio
- Spazio pubblico attrezzato
- Spazio pubblico attrezzato a parco
- Superficie fondiaria
- Elemento architettonico con tipologia a torre

SCHEDA NORMA – STATO DI FATTO **(Allegato A)**

COMPENDIO DELL'EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO VIA TORINO

Z.T.O. di tipo B, sottozona B/PU-68

Edificabilità totale: mq. 34.300 di Sp.

Destinazioni d'uso:

- Residenziale (art. 8.2, lett. A delle NTGA)
- Ricettivo-alberghiera (art. 8.2, lett. E delle NTGA) fino ad un massimo di mq. 3.300 di Sp.
- Terziaria (art. 8.2, lett. D delle NTGA) di servizio alla darsena (negozi, pubblici esercizi, uffici di gestione della darsena), fino ad un massimo di mq. 2.500 di Sp.

Abitanti teorici 34.300:50 = 686

Residenza: standard parcheggi 3,5 mq/ab.- standard verde 27 mq/ab.

Ricettivo alberghiero: standard primario 5 mq ogni posto letto
standard primario 2 mq ogni posto a sedere mq/mq
standard secondario 0,40 ogni mq/mq diSp.

Terziario: standard primario 0,40 ogni mq/mq di Sp.
standard secondario 0,40 ogni mq/mq diSp.

Dotazione minima parcheggi privati 1 mq/10 mc* (* Volume =Spx3)

Indirizzi alla progettazione:

- Nell'area, la progettazione degli edifici si dovrà sviluppare secondo il principio della massima concentrazione del volume al fine di favorire, a quota zero, una maggiore area esterna libera.
  Pertanto l'edificabilità prevista dovrà svilupparsi su non più di 4 edifici con tipologia a torre. La progettazione di tali edifici dovrà conformarsi al criterio della varietà morfologica utilizzando sedimi forme e altezze diversificate. Tali edifici dovranno trovare elementi unificanti attraverso la realizzazione, tra gli edifici, di strutture che potranno svolgere la funzione connettiva ed inoltre contenere funzioni di servizio alla residenza.
- Nell'area, l'altezza massima raggiungibile dovrà essere compatibile con le disposizioni ENAC.

Z.T.O. di tipo D, sottozona D/PU-69

Edificabilità totale: mq. 20.700 di Sp.

Destinazioni d'uso:

- Commerciale-Direzionale-Servizi privati alla persona (art. 8.2, lett. C e D delle NTGA).

standard primario 0,40 ogni mq/mq di Sp.

standard secondario 0,40 ogni mq/mq diSp.

Dotazione minima parcheggi privati 1 mq/10 mc* (* Volume =Spx3)

SCHEDA NORMA – STATO DI FATTO **(Allegato A)**

COMPENDIO DELL'EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO VIA TORINO

Indirizzi alla progettazione:

- Nell'area, la progettazione degli edifici si dovrà sviluppare su più piani fuori terra in allineamento, relativamente al fronte su via Torino, con il complesso edilizio "Laguna Palace". Tale edificazione dovrà garantire un sufficiente varco/cono visuale, tra via Torino e il Canal Salso, da realizzare attraverso un passaggio attrezzato tra edifici distinti ovvero attraverso una galleria passante con o senza volumi sovrapposti.
- I parametri stereometrici dell'edificazione dovranno essere conformi alle prescrizioni dettate dalle NTSA per la zona D4a.

Z.T.O. di tipo F- sottozona F/PU- residenza studentesca

Edificabilità totale: mq. 10.000 di Sp.
Destinazioni d'uso:

- Residenza studentesca e servizi connessi (art. 8.2, lett. F delle NTGA).

Dotazione minima parcheggi privati 1 mq/10 mc* (* Volume =Spx3)

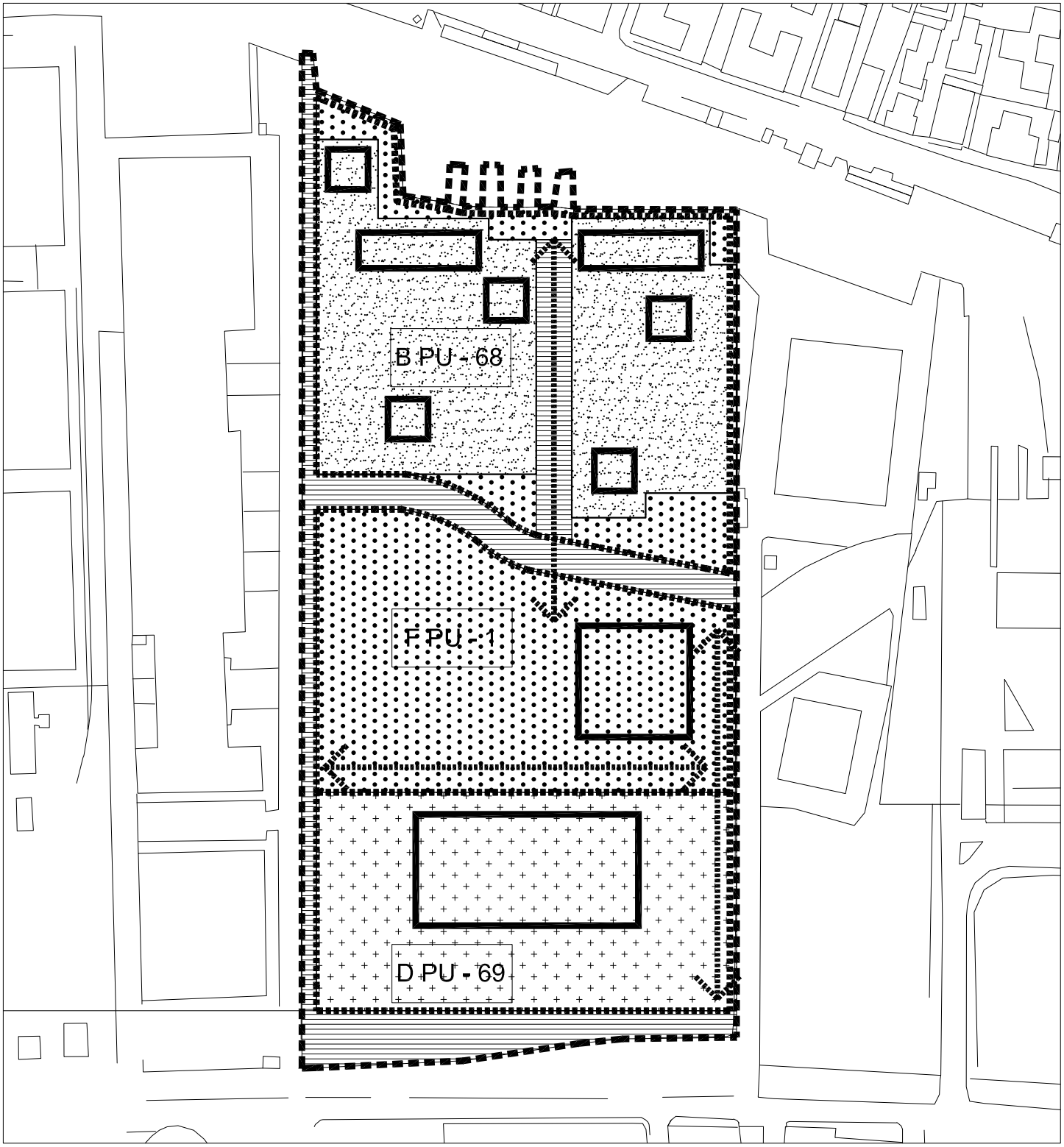
Indirizzi alla progettazione:

- Nell'area, la progettazione degli edifici si dovrà sviluppare su più piani fuori terra con tipologia a corte.
- I parametri stereometrici dell'edificazione dovranno essere conformi alle prescrizioni dettate dalle NTSA per la zona D4a.

Altri indirizzi generali alla progettazione:

- In tutta l'area del piano e in tutti i lotti di intervento si dovrà garantire una ampia permeabilità ciclopedonale, in particolare tra le funzioni urbane poste ad ovest dell'area e gli insediamenti universitari nonché tra via Torino e il Canal Salso.
- La viabilità carrabile e i parcheggi, previsti per l'intera area, saranno verificati con le problematiche viabilistiche che caratterizzano la zona secondo le disposizioni della Direzione Mobilità e Trasporti evitando intersezioni tra i flussi veicolari e quelli ciclo-pedonali. Eventuale realizzazione di parcheggi interrati non dovrà interessare gli spazi pubblici attrezzati a parco.
- Nell'area, all'interno dell'ambito B/PU ovvero delle aree destinate a standard secondario, potranno essere ubicati spazi privati per servizi scolastici dedicati alla prima infanzia (asili nido-scuola materna-scuola elementare). Tali insediamenti, qualora ceduti o convenzionati con il Comune di Venezia, potranno essere abilitati ai sensi dell'art. 14 del DPR n. 380/2001.
- Le opere di urbanizzazione primaria, relative ai sotto servizi, dovranno comprendere la realizzazione di condotti per la stesura della rete di fibra ottica.
- Le opere di urbanizzazione secondaria (verde pubblico) dovranno essere sottoposte a progettazione unitaria.
- Il fabbisogno energetico delle parti pubbliche o di uso pubblico dovrà essere garantito da pannelli solari o altri impianti ecosostenibili.

ALLEGATO B
SCHEDE NORMATIVE E PROGETTI UNITARI - VARIANTE



scala 1:2.500

LEGENDA

- PERIMETRO AMBITO DI INTERVENTO
- PERIMETRO PROGETTO UNITARIO
- VIABILITA' E PARCHEGGI
- PERMEABILITA' PEDONALE
- STANDARDS PRIMARI E SECONDARI
- SPAZI PRIVATI PERTINENZIALI ATTREZZATI A VERDE
- STANDARDS PRIMARIO A PARCHEGGIO E SPAZI PEDONALIZZATI E/O DI SERVIZIO ALLE ATTIVITA'
- ELEMENTI ARCHITETTONICI

SCHEDA NORMA – VARIANTE **(Allegato B)**

COMPENDIO DELL'EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO VIA TORINO

Indirizzi generali alla progettazione:

- in tutto l'ambito d'intervento e in tutti i lotti assoggettati a distinti interventi, si dovrà garantire un'ampia permeabilità ciclopedonale, in particolare tra le funzioni urbane poste ad ovest dell'area e gli insediamenti universitari nonché tra via Torino e il Canal Salso;
- la viabilità carrabile e i parcheggi previsti per l'intera area, saranno verificati con le problematiche viabilistiche che caratterizzano la zona secondo le disposizioni degli uffici comunali competenti, evitando intersezioni tra i flussi veicolari e quelli ciclopedonali;
- all'interno dell'ambito B/PU ovvero nelle aree destinate a standard secondario, potranno essere ubicati spazi privati per servizi scolastici dedicati alla prima infanzia (asili nido - scuola materna - scuola elementare). Tali insediamenti, qualora ceduti o convenzionati con il Comune, potranno essere abilitati ai sensi dell'art. 14 del DPR n. 380/2001;
- le opere di urbanizzazione primaria relative ai sotto servizi, dovranno comprendere la realizzazione di condotti per la stesura della rete di fibra ottica;
- le opere di urbanizzazione secondaria dovranno essere sottoposte a progettazione unitaria;
- il fabbisogno energetico delle parti pubbliche o di uso pubblico dovrà essere garantito da pannelli solari o altri impianti ecosostenibili.

Z.T.O. di tipo B, sottozona B/PU - 68

Edificabilità totale: 44.300 mq di Sp

Destinazioni d'uso:

- **Residenziale** (art. 8.2, lett. A delle NTGA)
- **Ricettiva/alberghiera** (art. 8.2, lett. E delle NTGA) fino ad un massimo di 3.300 mq di Sp
- **Terziaria** (art. 8.2, lett. D delle NTGA) negozi di vicinato, pubblici esercizi, uffici fino ad un massimo di 2.500 mq di Sp

Abitanti teorici: 44.300 : 50 = 886

Dotazioni a standard:

Standard primario a verde e standard secondario 23.922 mq (di cui 5.430 mq da monetizzare), da reperirsi anche all'interno dell'ambito F/PU

destinazione residenziale:	Standard primario a parcheggio 3,5 mq/ab;
destinazione ricettiva/alberghiera:	Standard primario a parcheggio 5 mq ogni posto letto e 2 mq ogni posto a sedere;
destinazione terziaria:	Standard primario a parcheggio 0,40 mq/mq di Sp;
dotazione minima a parcheggi privati:	1 mq/10 mc* (* Volume = Sp x 3);

Indirizzi alla progettazione:

- la progettazione degli edifici residenziali dovrà essere sviluppata secondo il principio della massima concentrazione, anche in più fabbricati, al fine di favorire una maggiore superficie destinata a spazi privati pertinenziali a verde, anche nel caso di parcheggi fuori terra su piastra.
- l'edificabilità prevista potrà svilupparsi su edifici anche con tipologia a torre.
- l'altezza massima raggiungibile dovrà essere compatibile con le disposizioni ENAC.

SCHEDA NORMA – VARIANTE **(Allegato B)**

COMPENDIO DELL'EX MERCATO ORTOFRUTTICOLO VIA TORINO

Z.T.O. di tipo D, sottozona D/PU - 69

Edificabilità totale: 10.700 mq di Sp

Destinazioni d'uso:

- **Commerciale/Direzionale/Servizi privati alla persona** (art. 8.2 lett. C e D delle NTGA).

Dotazioni a standard:

Standard secondario: 4.400 mq da reperirsi interamente all'interno dell'ambito F/PU
Standard primario a parcheggio: 0,40 mq/mq di Sp
dotazione minima parcheggi privati: 1 mq/10 mc* (* Volume =Spx3)

Indirizzi alla progettazione:

- la progettazione degli edifici potrà essere sviluppata su più piani fuori terra. Tale edificazione dovrà garantire un sufficiente varco/cono visuale tra via Torino e il Canal Salso, anche attraverso percorsi ciclo/pedonali.

Z.T.O. di tipo F- sottozona F/PU - residenza studentesca

Edificabilità totale: Sp 10.000 mq

Destinazioni d'uso:

- **Residenza studentesca e servizi connessi** (art. 8.2, lett. F delle NTGA)

dotazione minima parcheggi privati: 1 mq/10 mc* (* Volume = Spx3)

Indirizzi alla progettazione:

- nell'area, la progettazione degli edifici potrà essere sviluppata anche su più piani fuori terra;
- l'eventuale realizzazione di parcheggi interrati non dovrà interessare gli spazi pubblici attrezzati a parco che dovranno essere per almeno 12.800 mq.