

ACCORDO

(ai sensi e per gli effetti dell'articolo 6 della legge regionale del Veneto n. 11 del 2004)

Tra

GENERALI ITALIA S.p.A., Società con Socio Unico con sede a Mogliano Veneto (TV), via Marocchesa n. 14, c.f. e iscrizione nel Registro Imprese di Treviso n. 00409920584 partita IVA n. 00885351007, capitale sociale 1.618.628.450,00 i.v., Società iscritta all'Albo delle Imprese IVASS n. 1.00021, soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Assicurazioni Generali S.p.A. ed appartenente al Gruppo Generali, iscritto al n. 026 dell'Albo dei Gruppi Assicurativi (di seguito anche "Generali Italia")(d'ora innanzi indicata anche come "Proprietà"), qui legalmente rappresentata dall'Amministratore Delegato e Direttore Generale Dott. Philippe Roger Donnet, in forza dei poteri conferiti con delibera consiliare di Generali Italia del 12 maggio 2014 e successivamente integrati con delibera consiliare di Generali Italia del 6 novembre 2014.

e

il **COMUNE DI VENEZIA**, con sede a Venezia, Ca' Farsetti, c.f./p.iva 00339370272, nelle persone del Commissario straordinario legale rappresentante dott. Vittorio Zappalorto. e, per quanto di competenza, dei dirigenti di settore.

Le Parti

premesso che

- a) **GENERALI ITALIA S.p.A.** è proprietaria di gran parte dell'edificio noto come "Procuratie Vecchie" sito a Venezia in Piazza San Marco, precisamente della porzione identificata catastalmente e planimetricamente nella documentazione allegata (Allegato 1), d'ora in avanti indicata anche come "il Bene";
- b) la disciplina urbanistica relativa alle Procuratie Vecchie stabilita dall'attuale strumento urbanistico comunale di Venezia - costituito dal piano di assetto del territorio recentemente approvato e dal piano degli interventi (coincidente col previgente piano regolatore generale per quanto compatibile col p.a.t.) - ha fatto sorgere incertezze e divergenze interpretative ed applicative in ordine alle destinazioni d'uso ammesse, in quanto l'edificio risulta incluso nell'elenco degli standard urbanistici esistenti, è collocato nell'area marciana definita di rilievo strategico e preordinata ad attrezzature e servizi di maggiore rilevanza, è oggetto sia di una definizione generica che dà atto della sua parziale



- destinazione a sede di rappresentanza del Gruppo Generali e, nel passato, a uffici giudiziari, sia di una scheda normativa ad hoc che ammette destinazioni d'uso private;
- c) nel permesso di costruire rilasciato dal Comune di Venezia in data 3 aprile 2014 per interventi urgenti di messa in sicurezza e riqualificazione del Bene è stata inserita in calce l'indicazione della destinazione d'uso "direzionale di uso pubblico";
 - d) la Proprietà, ritenendo non chiari, contraddittori e in ogni caso illegittimi i suddetti vincoli e limiti di destinazione gravanti sul Bene, ha impugnato davanti al Giudice amministrativo tutti gli atti indicati nelle precedenti lettere b) e c), e nelle more dei giudizi ha dovuto differire il completamento della progettazione e la realizzazione di un importante intervento di riqualificazione del Bene;
 - e) è interesse comune delle Parti porre fine a questa situazione di incertezza e rendere possibile l'immediata riqualificazione e rifunzionalizzazione del Bene, che ospita da lunghissimo tempo anche la sede di rappresentanza del Gruppo Generali, sulla base di regole urbanistiche chiare, certe e stabili che definiscono le possibili destinazioni d'uso del Bene conciliando le esigenze della Proprietà e l'interesse generale;
 - f) la Proprietà, sentita l'Amministrazione comunale e condiviso l'obiettivo di valorizzare le Procuratie Vecchie nel rispetto della loro unicità e dei valori storici, architettonici e culturali che esse esprimono nel contesto dell'area marciana, ha presentato una proposta di accordo e correlativamente di variante al piano degli interventi, 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 n. 98/2014;
 - g) tale proposta, vincolante per la Proprietà, assumerà piena e definitiva efficacia vincolante per ambedue le Parti se e quando si sarà perfezionato il procedimento di approvazione della connessa variante del piano degli interventi di Venezia, della quale l'Accordo costituirà parte integrante;

si conviene quanto segue

1.Conferma dello *status quo*

1.1. Le Parti si danno reciprocamente atto che una parte del Bene è legittimamente destinata da lungo tempo ad usi privati.

1.2. La parte del Bene destinata ad usi privati di cui al precedente punto 1.1. è indicata nella documentazione tecnica allegata (cfr. Allegato 1) e comprende:



- a) il piano terra: con destinazione d'uso commerciale, artigianale e a pubblici esercizi;
- b) parte del primo piano e parte del piano ammezzato: con destinazione d'uso direzionale, attualmente utilizzata direttamente dal Gruppo Generali;
- c) parte del secondo piano e del secondo ammezzato: con destinazione d'uso residenziale.

1.3. Il Comune di Venezia dà atto comunque e in ogni caso che le attuali destinazioni d'uso private sono legittime, da confermare e attestare anche nello strumento urbanistico comunale e nei correlativi titoli edilizi rilasciati o da rilasciare.

2. Individuazione di parti del Bene a destinazioni d'uso private e di altre parti a destinazioni d'uso di interesse generale

2.1. La parte residua del Bene, da intendersi al netto di quella individuata e disciplinata al precedente articolo 1, è assoggettata a disciplina urbanistica differenziata, secondo le previsioni di questo articolo e dei due articoli seguenti.

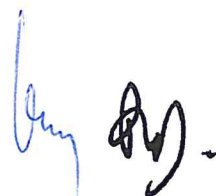
2.2. La Proprietà individuerà a suo insindacabile giudizio entro la parte residua del Bene gli spazi a destinazioni d'uso private e gli altri spazi a destinazioni d'uso di interesse generale nella proporzione qui di seguito stabilita e disciplinata.

2.3. L'individuazione di cui al punto 2.2. avverrà entro il termine ultimo del rilascio del certificato di agibilità del Bene dopo l'ultimazione dei lavori previsti al seguente articolo 5.1.b, mediante comunicazione scritta al Comune di Venezia, e potrà essere modificata a discrezione della Proprietà nel corso del tempo, dandone preventiva comunicazione al Comune di Venezia.

2.4. La proporzione fra gli spazi di cui ai punti precedenti dovrà essere e permanere nel rapporto 30% (spazi a destinazioni d'uso private) e 70% (spazi a destinazioni d'uso di interesse generale) della superficie calcolata con le modalità previste nell'articolo 6, salvo lievi scostamenti entro una soglia massima del 5%, superabile per accordo fra le Parti.

2.5. Le Parti si danno atto che la flessibilità nell'identificazione delle parti del Bene soggette a destinazioni d'uso private oppure a destinazioni d'uso di interesse generale risponde all'esigenza obiettiva di tenere conto: della peculiarità strutturale ed architettonica dell'edificio; del numero ridotto e dell'ubicazione degli accessi; dei limiti obiettivi alle possibilità di frazionamento; dei vincoli derivanti dalla classificazione delle Procuratie Vecchie come bene culturale e così del suo assoggettamento allo speciale regime fissato dal Codice dei beni culturali.

2.6. La Proprietà avrà diritto di chiedere ed ottenere dal Comune di Venezia, successivamente alla prima individuazione ai sensi del punto 2.2., senza necessità di ricorrere ad un'ulteriore variante al piano degli interventi, variazioni alla proporzione di cui al punto 2.4., con incremento degli spazi a



destinazioni d'uso private, a condizione che sia riconosciuto al Comune di Venezia un corrispondente beneficio pubblico, nei termini pattuiti all'articolo 5.

3. Parti del Bene a destinazioni d'uso private

3.1. Gli spazi a destinazioni d'uso private di cui all'articolo precedente potranno essere utilizzati dalla Proprietà per usi privati compatibili con la vocazione storico-artistica dell'edificio e con la sua ubicazione in Piazza San Marco.

3.2. Si considerano destinazioni d'uso private compatibili ai sensi del punto 3.1., la destinazione direzionale, la destinazione a servizi, la destinazione residenziale e residenziale temporanea (incluse le foresterie) purché le destinazioni residenziale e residenziale temporanea siano strumentalmente connesse con le attività svolte nell'edificio o comunque funzionali alle esigenze di enti pubblici e soggetti privati insediati e purché non assuma carattere prevalente rispetto all'insieme delle destinazioni d'uso private della parte residua del Bene.

3.3. Non si considerano compatibili le attività alberghiere e le attività di culto e religiose in genere.

4. Parti del Bene a destinazioni d'uso di interesse generale

4.1. Gli spazi del Bene a destinazioni d'uso di interesse generale potranno essere utilizzati nei limiti seguenti.

4.2. Una parte di essi sarà concessa in comodato gratuito al Comune di Venezia per attività di rappresentanza e per ospitare iniziative e istituzioni di rilevante interesse internazionale o nazionale.

Gli spazi riservati al Comune di Venezia, della superficie complessiva di circa 640 mq, sono identificati nella documentazione allegata (Allegato 2) e comprendono una parte degli spazi già attualmente occupati dal Comune di Venezia al secondo piano e altri spazi al primo piano, così da formare una porzione di edificio autonoma.

4.3. Gli altri spazi, diversi da quelli indicati al punto precedente, resteranno nella disponibilità della Proprietà e saranno utilizzabili, dal Gruppo Generali o da altri soggetti individuati dalla Proprietà, per destinazioni d'uso di interesse generale.

L'interesse generale sussiste o soggettivamente, avendo riguardo alla specifica natura e finalità dei soggetti utilizzatori degli spazi, quali ad esempio Organizzazioni o Istituzioni internazionali e nazionali di natura pubblica o privata, oppure oggettivamente, in virtù della sostanziale corrispondenza dell'attività svolta nel Bene con finalità di interesse generale di rilievo



internazionale o nazionale comunque individuati dalla Proprietà, quali, a titolo esemplificativo e non esaustivo:

- a) l'alta formazione, incluse le attività formative interne del Gruppo Generali;
- b) lo sviluppo, la promozione e la divulgazione della cultura, della ricerca scientifica e della responsabilità sociale di impresa;
- c) la valorizzazione del patrimonio artistico e culturale;
- d) la promozione dell'immagine di Venezia e della civiltà veneta nel mondo;
- e) l'azione di sostegno sociale e di lotta alla povertà;
- f) la tutela della salute;
- g) la salvaguardia dell'ambiente.

4.4. E' ammessa l'utilizzazione di una parte, non prevalente, degli spazi con destinazioni d'uso di interesse generale a foresterie al solo servizio dei soggetti insediati o delle attività svolte negli spazi a destinazione di interesse generale del Bene.

Di tali foresterie sarà saltuariamente consentito nei limiti definiti all'articolo 5.1.f), previa verifica della disponibilità degli spazi da parte della Proprietà, l'uso gratuito al Comune di Venezia, con finalità di rappresentanza nei confronti di ospiti illustri indicati volta a volta dall'Amministrazione comunale.

5. Beneficio pubblico

5.1. La Proprietà provvederà:

- a) a dare avvio entro il 2015 ai lavori autorizzati col permesso di costruire indicato nelle premesse per la messa in sicurezza del Bene e a completarli nei termini della normale diligenza;
- b) a presentare al Comune di Venezia e alla Soprintendenza ai Beni culturali di Venezia un progetto di riqualificazione e rifunzionalizzazione del Bene con indicazione e localizzazione delle destinazioni d'uso;
- c) a non sollecitare, e all'occorrenza differire, la decisione delle liti pendenti e a rinunciare a tutti i ricorsi giurisdizionali amministrativi proposti al TAR per il Veneto contro il Comune di Venezia richiamati nelle premesse, a spese compensate, non appena questo Accordo e la connessa variante urbanistica saranno diventati inoppugnabili;
- d) a rinunciare ai crediti pregressi maturati nei confronti del Comune di Venezia a titolo di indennità di occupazione senza titolo di una parte del Bene, quantificabili al 31.12.2014 in euro



436.104,51 (quattrocentotrentaseimilacentotrentaquattro/51), sotto la condizione risolutiva che il presente Accordo e la connessa variante urbanistica siano invalidati o resi inefficaci per qualsiasi ragione indipendente dalla volontà della Proprietà;

e) a mettere a disposizione del Comune di Venezia in comodato gratuito (salve le spese correlate all'uso) la porzione del Bene indicata all'articolo 4.2.

Il comodato avrà inizio dalla data di efficacia di questo Accordo e della connessa variante urbanistica e durerà per venti anni.

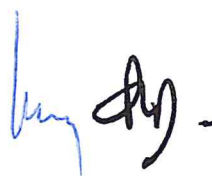
Tuttavia la Proprietà consente fin d'ora al Comune di Venezia, in via provvisoria, di continuare ad utilizzare, senza onere di indennizzo, quella parte degli spazi attualmente occupati al piano secondo che saranno oggetto di futuro comodato, correlativamente alla immediata restituzione della residua parte inutilizzata;

f) a consentire al Comune di Venezia di fruire gratuitamente, fino ad un massimo di 15 pernottamenti all'anno, delle foresterie che eventualmente venissero realizzate negli spazi aventi destinazioni d'uso di interesse generale;

g) a corrispondere al Comune di Venezia un contributo straordinario di euro 3.000.000,00 (tre milioni) entro trenta giorni dalla data di efficacia di questo Accordo e della correlata variante urbanistica;

h) a corrispondere al Comune di Venezia un ulteriore contributo straordinario se e quando dovesse essere variata la proporzione tra parti del Bene a destinazioni d'uso private e parti del Bene a destinazioni d'uso di interesse generale, con incremento delle prime, entro trenta giorni dall'autorizzazione rilasciata dalla Soprintendenza, secondo i criteri seguenti:

- contributo di euro 1.000.000,00 (un milione) per assoggettare a destinazioni d'uso private tutte le superfici aventi destinazione di interesse generale (con l'eccezione, per la durata del comodato, degli spazi concessi al Comune di Venezia), col limite dell'uso diretto da parte del Gruppo Generali;
- contributo di euro 9.000.000,00 (nove milioni) per assoggettare a destinazioni d'uso private tutte le superfici aventi destinazione di interesse generale (con l'eccezione, per la durata del comodato, degli spazi concessi al Comune di Venezia), senza limiti d'uso; resta ferma l'esclusione delle destinazioni ad attività alberghiere e ad attività di culto e religiose in genere di cui all'articolo 3.3;
- per modifiche parziali della proporzione saranno utilizzati i medesimi criteri sopra fissati, con il criterio della proporzionalità sulla base della superficie calcolata con le modalità previste nell'articolo 6;



i) in aggiunta al contributo straordinario di cui alla precedente lettera h), qualora tutte le superfici utili del Bene fossero assoggettate a destinazioni private, la durata del comodato gratuito di cui alla lettera e) del presente articolo sarà prorogata di 10 anni.

6. Calcolo delle porzioni immobiliari ai fini dell'applicazione dell'Accordo

6.1. Ai fini dell'applicazione del presente Accordo si farà riferimento alle superfici del Bene così come indicate nella documentazione tecnica oggetto del permesso di costruire richiamato nelle premesse, calcolate con le stesse modalità seguite per la determinazione degli oneri di urbanizzazione, cioè al netto delle murature perimetrali, delle tramezze interne che non è possibile demolire, dei connettivi verticali e degli atrii e sbarchi ascensori.

6.2. A titolo esemplificativo del calcolo, vengono riportate nell'Allegato 3 le planimetrie dello stato di fatto, con individuazione grafica della modalità di calcolo delle superfici sopra definite.

6.3. Ai fini dell'articolo 5.1.h) e 5.1.i) non si terrà conto delle superfici non abitabili.

7. Efficacia dell'accordo

7.1. Questo Accordo, immediatamente vincolante per Generali Italia s.p.a. come proposta ferma fino al 30 giugno 2015, diventerà efficace per ambedue le Parti in via definitiva se e quando sarà stato approvato dal Comune di Venezia unitamente alla connessa variante al piano degli interventi, conformemente all'articolo 6 della legge regionale del Veneto n. 11 del 2004.

Conseguentemente si considererà decaduta per contrasto con il contenuto di questo accordo la clausola inserita in calce al permesso di costruire indicato nelle premesse relativa alla destinazione del Bene e oggetto di impugnazione da parte della Proprietà.

Nel caso che l'Accordo non diventi efficace entro il 30 giugno 2015, la Proprietà si riserva la facoltà di revocare la proposta con comunicazione scritta al Comune di Venezia.

7.2. Per quanto non diversamente disposto, questo Accordo sarà soggetto alla disciplina legale della legge statale n. 241 del 1990.

7.3. Le Parti si danno reciprocamente atto che la possibilità effettiva di dare completa attuazione a quanto previsto dal presente Accordo è condizionata, nel caso di contenzioso o di difformi scelte amministrative, alla stabilità e definitività della sua efficacia, come pure all'ottenimento di autorizzazioni conformi ai suoi contenuti da parte della Soprintendenza ai Beni culturali di Venezia.

7.4. Nel caso che il Ministero dei beni culturali assuma determinazioni non pienamente conformi ai contenuti di questo Accordo, le Parti negozieranno in buona fede una modifica di questo



Accordo e della connessa variante al piano degli interventi, per conformarli ai vincoli e ai limiti eventualmente derivanti dalla determinazioni di competenza del Ministero.

7.5. Nel caso che questo Accordo e la connessa variante al piano degli interventi siano invalidati o resi inefficaci dall'Autorità giudiziaria o anche per sopravvenute difformi scelte amministrative, il Comune di Venezia restituirà i contributi straordinari ricevuti dalla Proprietà e quest'ultima sarà liberata da ogni altro impegno ed avrà titolo di ottenere la restituzione della porzione di immobile occupata dal Comune, il pagamento dei crediti pregressi di cui al precedente articolo 5.1.d e un'indennità corrispondente al valore locatizio del Bene dalla data di efficacia dell'Accordo fino alla restituzione, calcolata in misura equivalente all'ultima indennità di occupazione senza titolo.

8. Documentazione tecnica allegata

8.1. Costituisce parte integrante di questo Accordo il dossier tecnico allegato contenente le informazioni e indicazioni poste dalle Parti alla base dell'Accordo.

8.2. Il dossier tecnico è costituito dai seguenti Allegati:

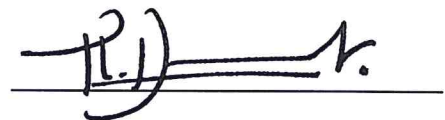
Allegato 1: planimetrie del Bene con identificazione de gli spazi attualmente destinati ad usi privati

Allegato 2: planimetrie del Bene con individuazione degli spazi da concedere in comodato al Comune di Venezia

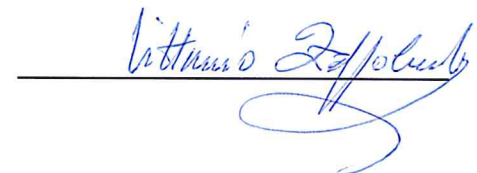
Allegato 3: planimetrie del Bene con descrizione dello stato di fatto e delle modalità di calcolo delle superfici.

Venezia, 12 febbraio 2015

GENERALI ITALIA S.p.A. (dott. Philippe Roger Donnet)

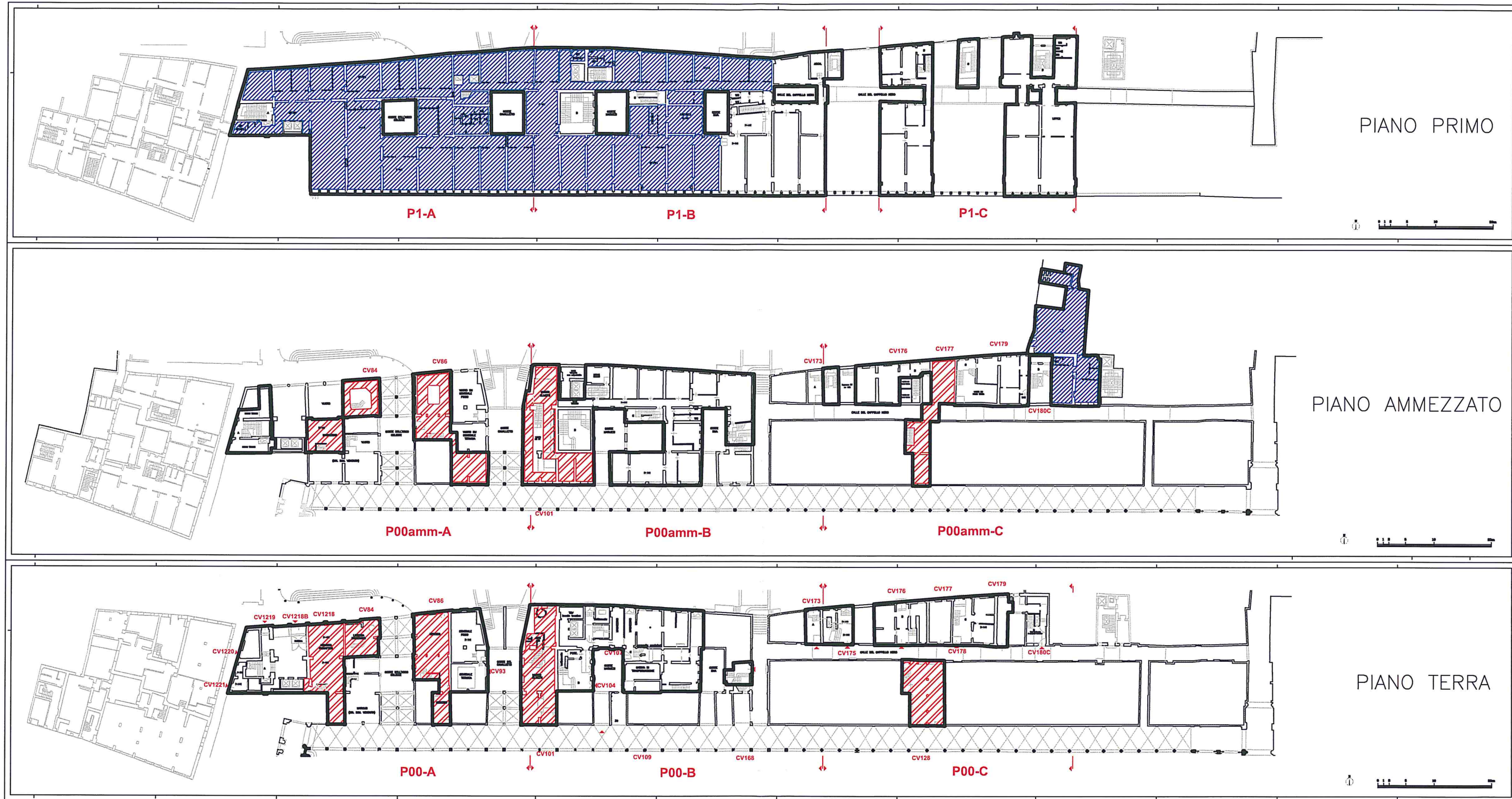


COMUNE DI VENEZIA (dott. Vittorio Zappalorto)



Allegato 1: planimetrie del Bene con identificazione degli spazi attualmente destinati ad usi privati

1/4



Destinazione d'uso privata — Direzionale



Destinazione d'uso privata — Commerciale, artigianale e a pubblici esercizi



Confine di proprietà Generali Italia

Allegato 1: planimetrie del Bene con identificazione degli spazi attualmente destinati ad usi privati

2/4



Allegato 1: planimetrie del Bene con identificazione degli spazi attualmente destinati ad usi privati

3/4



Allegato 2: planimetrie del Bene con individuazione degli spazi da concedere in comodato al Comune di Venezia
1/3



Comodato Comune di Venezia

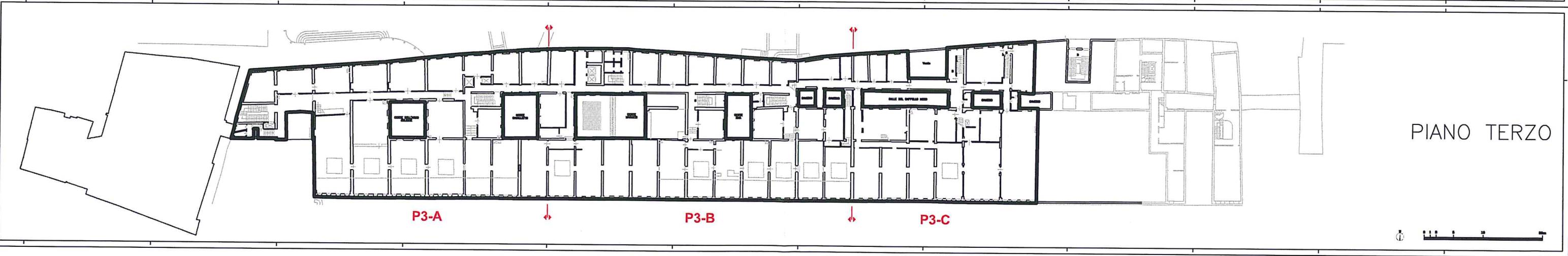
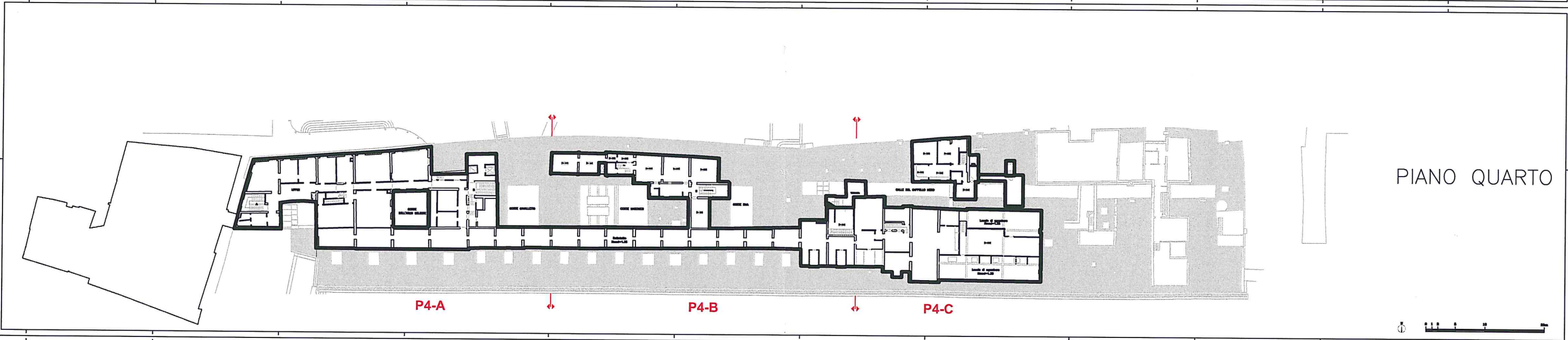
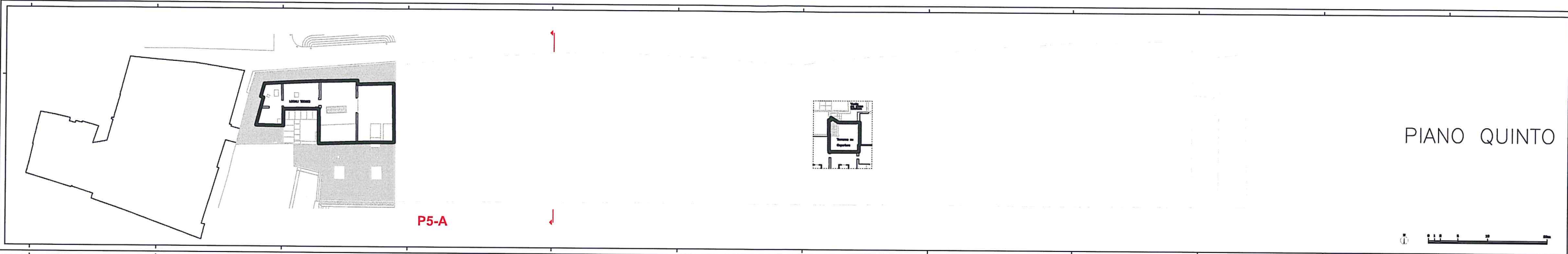


Confine di proprietà Generali Italia

Allegato 2: planimetrie del Bene con individuazione degli spazi da concedere in comodato al Comune di Venezia
2/3



Allegato 2: planimetrie del Bene con individuazione degli spazi da concedere in comodato al Comune di Venezia
3/3



 Confine di proprietà Generali Italia

Allegato 3: planimetrie del Bene con descrizione dello stato di fatto e delle modalità di calcolo delle superfici 1/3



Allegato 3: planimetrie del Bene con descrizione dello stato di fatto e delle modalità di calcolo delle superfici

2/3



Comodato Comune di Venezia



Spazi abitabili



Spazi non abitabili - Magazzini



Destinazione d'uso privata - Residenza



Spazi non abitabili - Locali tecnici



Confine di proprietà Generali Italia

Allegato 3: planimetrie dei Beni con descrizione dello stato di fatto e delle modalità di calcolo delle superfici
3/3



Spazi abitabili



Spazi non abitabili - Magazzini



Confine di proprietà Generali Italia



Spazi non abitabili - Locali tecnici