

AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VENEZIA

COMUNE DI SPINEA

ATTO DI MODIFICA DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA 6.10.2005

Il giorno __ del mese di _____ dell'anno 2014
nel Comune di Spinea

tra i seguenti soggetti

- A) Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia, cod. fiscale 00181510272, rappresentata dal proprio Direttore dott. ing. Aldo Luciano Marcon, domiciliato per la carica presso la sede dell'Azienda predetta, a ciò delegato con delibera C.d.A. n. __ in data _____ 2014 (di seguito denominata anche ATER di Venezia);
- B) Comune di Spinea, cod. fiscale 82005610272, rappresentato da _____, Dirigente del Settore Tecnico, a ciò delegato con Decreto del Sindaco n. __ del _____ 2014,

PREMESSO CHE

- A. l'ATER di Venezia e il Comune di Spinea hanno concluso in data 6.10.2005 un Accordo di programma, per l'attuazione di un Programma Edilizio Urbanistico Integrato, anche nell'ipotesi dell'ottenimento di finanziamenti di edilizia sovvenzionata e agevolata – convenzionata;
- B. l'Accordo di programma localizza l'intervento in Comune di Spinea, Capoluogo – Via Bennati – Foglio 9 Mappale 131, in una zona così caratterizzata: insediamento urbano da recuperare, completare e parzialmente da urbanizzare.
- C. le categorie di intervento previste dall'Accordo di programma 6.10.2005 sono:
- ristrutturazione con cambio di destinazione d'uso dell'edificio ex scuola media, identificato al foglio 9 mappale 131, *sub* 3, in particolare, trasformazione dei piani terra e primo in locali sede delle associazioni esistenti nel Comune di Spinea e del piano secondo in n. 8 alloggi da assegnare in forma temporanea a famiglie soggette a provvedimento di sfratto;
 - nuova costruzione di un edificio costituito da n. 8 garage;
 - realizzazione di nuove opere di urbanizzazione primaria sul terreno adiacente l'edificio palestra;
 - demolizione della ex scuola elementare "Bennati" – foglio 9, mappale 131, *sub* 2 – e successiva nuova costruzione e realizzazione di nuove opere di urbanizzazione primaria sul lotto occupato dalla ex scuola elementare e specificatamente, costruzione di un edificio a corte costituito da n. 46 alloggi da destinare ad edilizia convenzionata;

- D. l'art. 5 dell'Accordo di programma 6.10.2005 definisce il valore della ex scuola elementare "Bennati" in 202,84 €/mq (x mq. 5916) = 1.200.000,00;
- E. con l'Accordo di programma 6.10.2005, l'ATER di Venezia e il Comune di Spinea hanno convenuto la cessione ad ATER della proprietà del 2° piano dell'edificio della ex scuola media "Ungaretti", dei sedimi e delle aree di pertinenza nei quali sono stati realizzati i percorsi pedonali e carrai, il nuovo blocco scale esterne e i n. 8 garage, per il valore determinato con perizia di stima redatta sulla base dei prezzi di mercato = 345.000,00, da portare in compensazione con i costi sostenuti da ATER di Venezia per i lavori di ristrutturazione dei piani terra e primo dello stesso immobile;
- F. più esattamente, gli impegni e gli obblighi a carico delle parti dell'Accordo di programma 6.10.2005 sono previsti dall'art. 6 nei seguenti termini:

ATER di Venezia

- ristrutturazione del secondo piano della ex scuola media "Ungaretti" e costruzione di n. 8 garage;
- ristrutturazione dei piani terra e primo della ex scuola media "Ungaretti";
- costruzione di n. 46 alloggi sul terreno della ex scuola elementare "Bennati";

Comune di Spinea

- cessione del secondo piano della ex scuola media "Ungaretti" (a fronte della ristrutturazione dei piani terra e primo);
- vendita del terreno della ex scuola elementare "Bennati" (a fronte di un corrispettivo di euro 1.200.000,00);
- realizzazione delle opere di urbanizzazione;

- G. l'Accordo ha comportato una variazione allo strumento urbanistico generale del Comune;
- H. l'iniziale efficacia di 48 mesi dell'Accordo di programma è stata prorogata con la deliberazione di Giunta comunale del 19.2.2010, n. 32, per un ulteriore periodo di 48 mesi, pertanto l'Accordo cesserà di essere efficace nel mese di febbraio 2014;
- I. l'ATER di Venezia ha ristrutturato i piani terra e primo della ex scuola media "Ungaretti". Durante tali lavori il Comune di Spinea ha chiesto dei lavori ulteriori ed aggiuntivi rispetto a quanto previsto nel progetto, concordando che le spese conseguenti - che ammontano ad euro 98.597,67 - sarebbero state detratte dal prezzo del terreno della ex scuola elementare "Bennati" che l'ATER di Venezia avrebbe acquistato (nota del Comune di Spinea 25 marzo 2010, prot. n. 8939/2010 - all. 1);
- J. con la nota 22 febbraio 2011, prot. n. 2022/2011 (all. 2) ATER di Venezia e il Comune di Spinea hanno modificato l'accordo di programma, concordando che alla realizzazione del prolungamento di Via Giussani provvedesse l'ATER di Venezia, mentre il Comune di Spinea avrebbe sostenuto il costo di tale intervento per la parte non coperta dal contributo regionale ottenuto dall'ATER di Venezia, *"a valere sull'importo ad oggi dovuto al Comune di Spinea per l'acquisizione delle aree necessarie al completamento del Piano Integrato"*: l'importo di tale intervento non coperto dal contributo regionale e a carico del Comune di Spinea ammonta ad euro 48.467,00;

K. non è ancora avvenuto il trasferimento della proprietà dal Comune di Spinea all'ATER di Venezia del secondo piano della ex scuola media "Ungaretti", dei sedimi e delle aree di pertinenza per percorsi pedonali e carrai relativi al nuovo blocco scala esterno e al blocco di n. 8 garage;

L. dal canto suo, ATER di Venezia non ha provveduto all'acquisizione dell'area della ex scuola elementare "Bennati" dietro versamento del prezzo concordato;

M. con nota del 29 gennaio 2010, prot. n. 2200, ATER di Venezia ha chiesto una riduzione del prezzo di acquisto dell'ex scuola elementare "Bennati" e dell'area individuata nell'accordo di programma 6.10.2005, proponendo il pagamento di euro 450.000,00 in luogo dell'importo stabilito originariamente in euro 1.200.000,00;

N. il Comune di Spinea ha proposto di riprogrammare l'intervento da realizzarsi, secondo l'Accordo di programma 6.10.2005, sull'area ex scuola elementari Bennati, distribuendolo in due diversi lotti di terreno ubicati nel territorio comunale;

TUTTO CIO' PREMESSO

L'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale della Provincia di Venezia e il Comune di Spinea

CONVENGONO DI MODIFICARE

l'Accordo di programma 6.10.2005.

-Art. 1-

PREMESSE ED ALLEGATI

1. Le premesse e gli allegati fanno parte integrante e sostanziale del presente accordo.

-Art. 2-

ACCORDO DI PROGRAMMA 6.10.2005

1. L'ATER di Venezia e il Comune di Spinea confermano le obbligazioni derivanti dall'Accordo di programma del 6.10.2005 relative alla cessione all'ATER di Venezia del 2° piano dell'edificio della ex scuola media "Ungaretti", dei sedimi e delle aree di pertinenza per percorsi pedonali e carrai, nonché relativi al blocco scale esterne e ai n. 8 garage a fronte dell'intervenuta ristrutturazione dei piani terra e primo della stessa ex scuola media.

-Art. 3-

NUOVA LOCALIZZAZIONE DEGLI INTERVENTI

1. L'ATER di Venezia e il Comune di Spinea stabiliscono che i n. 46 alloggi di cui all'art. 2 dell'Accordo di programma del 6.10.2005 da costruire sull'area dell'ex scuola elementare "Bennati", saranno realizzati in due stralci separati:

- a. n. 23 alloggi di edilizia residenziale sovvenzionata, di cui n. 3 destinati a famiglie con persone diversamente abili, sull'area di m² 4500 dell'ex scuola elementare "Bennati", siccome indicata nell'allegata planimetria (all. 3). La costruzione dei n. 23 alloggi è finanziata dalla Regione del Veneto, giusta DGRV n. 2385 del 16.12.2013.
- b. n. 23/25 alloggi in Comune di Spinea Capoluogo – Villaggio dei Fiori – Via _____, Foglio _____ Mappale _____, individuata nella allegata planimetria (all. 4), rispetto ai quali l'ATER di Venezia si riserva la destinazione (edilizia sovvenzionata, convenzionata). Il Comune di Spinea presta il proprio consenso all'eventuale realizzazione nella stessa area di n. 25 alloggi.

2. L'ATER di Venezia, sul terreno di cui alla precedente lettera a b, realizzerà un edificio di 150/200 m², con caratteristiche di autonomia rispetto all'edificio costituito dai n. 23 alloggi, per favorire l'aggregazione di persone appartenenti alla terza età. L'immobile sarà di proprietà dell'ATER di Venezia. Il canone di locazione dell'immobile è a carico del Comune di Spinea. Il Comune di Spinea si riserva di acquistare la proprietà dell'edificio di cui al presente punto, previa determinazione del prezzo da parte dell'ATER di Venezia.

3. Le aree di cui alle precedenti lettere a. e b. saranno trasferite in capo all'ATER di Venezia libere da persone, cose e da diritti reali di terzi.

-Art. 4-

OPERE DI URBANIZZAZIONE

- 1. Le opere di urbanizzazione primarie e secondarie relative alle aree di cui alle precedenti lettere a. e b. del precedente articolo sono realizzate dal Comune di Spinea.
- 2. Rispetto alla previsione dell'art. 5, lett. a), dell'Accordo di programma del 6.10.2005, l'area di m² 5916 è frazionata in due aree:
 - i. la prima, di m² 4500, indicata nella planimetria allegata *sub* 3, ceduta all'ATER di Venezia per la realizzazione degli interventi indicati nell'art. 3, comma 1, lett. a., e comma 2;
 - ii. la seconda, di m² 1416 resta di proprietà del Comune di Spinea che vi realizzerà opere di urbanizzazione primaria e opere a servizio della collettività.

-Art. 5-

COSTO DI ACQUISTO DEI TERRENI

1. Il prezzo delle aree di cui all'art. 3 viene determinato consensualmente tra le parti in euro 800.000,00, tenuto conto del ridimensionamento dell'area ex scuola elementare "Bennati", della modifica complessiva del progetto come descritta dallo stesso art. 3 e del credito vantato da ATER, in particolare degli importi di euro 98.597,67 e di euro 48.467,00, dovuti dal Comune di Spinea all'ATER di Venezia rispettivamente: a. per i maggiori lavori eseguiti su richiesta del Comune per la ristrutturazione del piano terra e del primo piano della ex scuola media; b. per i costi di prolungamento di Via Giussani sostenuti dall'ATER di Venezia e a carico del Comune giusta la sua nota 22 febbraio 2011, prot. n. 2022/2011.

-Art. 6-

COSTO DI DEMOLIZIONE DELLA EX SCUOLA ELEMENTARE "BENNATI"

1. Dall'importo di cui al precedente art. 5. l'ATER di Venezia e il Comune di Spinea concordano di imputare la somma di euro 100.000,00 al costo per l'attività di demolizione e smaltimento delle macerie dell'edificio denominato ex scuola elementare "Bennati", che saranno effettuate da ATER di Venezia.

2. Restano esclusi, e pertanto non trovano copertura nella predetta somma di euro 100.000,00, gli eventuali maggiori costi per le procedure di smaltimento nel caso di ritrovamento nell'edificio e/o nel terreno sottostante e, comunque, in tutta l'area dell'ex scuola elementare "Bennati", oggetto di cessione da parte del Comune di Spinea, di materiali contenenti amianto e di materiali classificati rifiuti pericolosi dal D.Lgs. n. 152/2006 e s.m.i.
3. Nel caso in cui ricorra la circostanza di cui al comma 2 del presente articolo, l'ATER di Venezia e il Comune di Spinea concorderanno la gestione della bonifica e i relativi costi.
4. Qualora i costi di bonifica siano ritenuti dall'ATER di Venezia e dal Comune di Spinea tali da non rendere economicamente conveniente la realizzazione dei n. 23 alloggi, l'intervento dell'art. 3, comma 1, lett. a., sarà costruito in Comune di Spinea, in area alternativa da individuarsi in accordo fra le parti. In tal caso, il Comune di Spinea riconosce il diritto dell'ATER di Venezia al pagamento del costo di demolizione e di smaltimento sostenuti, mediante detrazione dal prezzo di cui al precedente art. 5.
5. Le opere di urbanizzazione primarie e secondarie relative all'area individuata dal precedente comma 4 sono realizzate dal Comune di Spinea.

-Art. 7-

PAGAMENTO COSTO DI ACQUISTO AREE

1. Considerato che l'intervento da realizzare sull'area di cui al comma 1, lettera a) del precedente art. 3 è finanziato con contributi regionali, la cui erogazione avviene con la cadenza indicata nell'allegato A della DGRV del 16.12.2013, n. 2385, l'ATER di Venezia e il Comune di Spinea convengono che il pagamento del prezzo di cessione dei terreni per l'esecuzione degli interventi di cui al presente atto, verrà corrisposto in n. 4 (quattro) rate, con le medesime scadenze previste nell'allegato A alla DGRV del 16.12.2013 n. 2385 e dunque:

- i. la prima rata, pari al 30% e quindi di euro 210.000,00, dopo 30 giorni il pagamento all'ATER di Venezia della prima quota di contributo, in conseguenza dell'emissione del decreto regionale di concessione provvisoria del contributo;
- ii. la seconda rata, pari al 30% e quindi di euro 210.000,00, dopo 30 giorni il pagamento all'ATER di Venezia da parte della Regione del 30% del contributo a fronte della spesa del 30% del costo totale dell'intervento;
- iii. la terza rata, pari al 30% e quindi di euro 210.000,00, dopo 30 giorni il pagamento all'ATER di Venezia da parte della Regione del 30% del contributo a fronte della spesa dell'80% del costo totale dell'intervento;
- iv. il saldo, pari ad euro 70.000,00, dopo 30 giorni il pagamento all'ATER di Venezia da parte della Regione del Veneto del saldo del contributo successivo all'emissione del decreto regionale di concessione definitiva del contributo.

L'ATER di Venezia si impegna ed obbliga a comunicare tempestivamente, e comunque entro 15 giorni, al Comune di Spinea l'adozione da parte della Regione del Veneto dei decreti di concessione provvisoria e di concessione definitiva del contributo, nonché l'avvenuto versamento delle quote di contributo regionale.

-Art. 8-

QUADRO GENERALE DIMENSIONALE DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA
IMPEGNI ED OBBLIGHI DELLE PARTI

Per effetto delle modifiche concordate con il presente atto, gli interventi dell'Accordo di programma del 6.10.2005 sono:

1. n. 8 alloggi di edilizia residenziale sovvenzionata, ricavati dalla ristrutturazione del 2° piano della ex scuola media "Ungaretti", con la ricostruzione della scala esterna per fornire agli alloggi accesso esclusivo e indipendente, di dimensioni medio piccole da mq. 57,00 a mq. 70,00 oltre superfici accessorie (intervento già realizzato da ATER di Venezia);
2. n. 8 garage della superficie da mq. 15,00 e per la superficie complessiva di mq. 120,64 (intervento già realizzato da ATER di Venezia);
3. demolizione dell'ex scuola elementare "Bennati" e costruzione di n. 23 alloggi di edilizia sovvenzionata;
4. costruzione di n. 23/25 alloggi in Comune di Spinea Capoluogo – Villaggio dei Fiori – Via _____, Foglio __ Mappale __, rispetto ai quali l'Azienda si riserva la destinazione (sovvenzionata, convenzionata).
5. eventuale costruzione di un edificio di 150/200m², per favorire l'aggregazione di persone appartenenti alla terza età;

L'ATER di Venezia si impegna ed obbliga a realizzare gli interventi di cui ai precedenti punti 3., 4. e 5.-

Il Comune di Spinea:

- a. assume l'obbligazione di realizzare le eventuali opere di urbanizzazione di completamento per le aree di cui agli artt. 3 e 5 del presente atto
- b. assume l'obbligazione di cedere all'ATER di Venezia la proprietà delle aree su cui saranno realizzati gli interventi descritti ai precedenti punti 3., 4. e 5. del presente articolo;
- c. conferma l'obbligazione di trasferire all'ATER di Venezia la proprietà degli immobili e le aree di cui ai precedenti punti 1. e 2. del presente articolo.

-Art. 9-

COMPATABILITA' URBANISTICA

Il Comune di Spinea si impegna ad adottare ed approvare le varianti alla propria pianificazione urbanistica (PAT e PI), necessarie ad imprimere alle aree indicate all'art. 3, comma 1, lett. a. e b., e all'art. 6, comma 4, del presente atto una destinazione urbanistica compatibile con gli interventi edificatori di cui al presente accordo.

-Art. 10-

MODALITA' DI INTERVENTO

Gli interventi di cui ai punti 3., 4. e 5. del precedente art. 8 saranno attuati in conformità al progetto di massima allegato al presente atto, che sarà redatto a scala esecutiva prima dell'inizio dei lavori.

-Art. 11-

DISPONIBILITA' DELLE AREE

Le aree interessate dal presente atto risultano libere da persone e cose e disponibili per la esecuzione delle opere e degli interventi di cui al presente atto.

-Art. 12-

CESSIONE DEGLI IMMOBILI

In caso di cessione degli immobili ad altri soggetti, il partecipante, i suoi successori o aventi causa restano solidamente responsabili di tutti gli obblighi derivanti dall'Accordo di programma 6.10.2005 modificato con il presente atto.

-Art. 13-

TEMPI DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI

L'Accordo di programma, siccome integrato con il presente atto, sarà attuato con le seguenti tempistiche:

A. il Comune di Spinea:

- i.* adotterà ed approverà le necessarie varianti alla pianificazione urbanistica entro il mese di luglio 2014;
- ii.* trasferirà la proprietà all'ATER del 2° piano dell'edificio della ex scuola media "Ungaretti" e, dunque, dei n. 8 alloggi ivi realizzati, dei sedimi e delle aree di pertinenza nei quali sono stati realizzati i percorsi pedonali e carrai, il nuovo blocco scale esterne e dei n. 8 garage entro il mese di aprile 2014;
- iii.* trasferirà all'ATER di Venezia la proprietà delle aree interessate dalla realizzazione degli interventi di cui ai punti 3. e 4. del precedente art. 8 entro un mese dal pagamento della 4 rata di cui all'art. 7, punto *iv.*
- iv.* trasferirà all'ATER di Venezia la proprietà delle aree interessate dalla realizzazione della costruzione di cui al punto 5. dell'art. 8 del presente atto entro un mese dal rilascio del certificato di ultimazione lavori, che ATER di Venezia presenterà al Comune di Spinea;

B. ATER di Venezia

- v.* l'ATER di Venezia avvierà le procedure per l'affidamento dei lavori di realizzazione degli interventi di cui ai punti 3. e 4. del precedente art. 8 entro 9 (nove) mesi dalla consegna delle aree;
- vi.* l'ATER di Venezia avvierà le procedure per l'affidamento dei lavori di realizzazione degli interventi di cui al punto 5. del precedente art. 8 del presente atto entro 12 (dodici) mesi dalla consegna delle aree.

-Art. 14-

GARANZIE

Il soggetto attuatore garantisce l'adempimento agli obblighi assunti e in caso di trasferimento di parte dell'intervento a soggetti privati, dovrà essere dagli stessi prestata adeguata polizza fideiussoria di garanzia per gli impegni acquisiti, maggiorata del 10%.

-Art. 15-

ONERI E SPESE

Ogni onere e spesa derivante dal presente atto, compresa la spesa e l'imposta di registro per il trasferimento delle proprietà immobiliari, sono a carico delle parti per la stessa misura e, dunque, per il 50% dell'ATER di Venezia e per il 50% del Comune di Spinea.

-Art. 16-

RIFERIMENTO ALLA LEGISLAZIONE E NORMATIVA VIGENTE

Per quanto non contenuto nel presente atto si fa riferimento alla legislazione urbanistica e regionale vigente, nonché alla normativa comunale.

-Art. 17-
ARTICOLI ABROGATI

Gli articoli dell'Accordo di programma 6.10.2005 incompatibili con quanto previsto nel presente atto sono abrogati.

-Art. 18-
DOCUMENTAZIONE ALLEGATA