



REPUBBLICA ITALIANA

COMUNE DI SPINEA

Provincia di Venezia

Rep. n. 2715

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE FINALIZZATO ALLA DETERMINAZIONE
DI PREVISIONI DEL CONTENUTO DISCREZIONALE DEGLI ATTI DI
PIANIFICAZIONE TERRITORIALE ED URBANISTICA, AI SENSI
DELL'ART. 6, DELLA L.R. 23 APRILE 2004, N. 11 E DELL'ART 14 COMMA
19 DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PAT.

L'anno **duemilaquindici** il giorno **venticinque** del mese di **Marzo** (25/03/2015),
nella sede municipale del Comune di Spinea, Piazza del Municipio n. 1, si sono
personalmente costituiti:

- l'Arch. Fiorenza Dal Zotto, nata a Mirano (VE) il 20 Febbraio 1964,
Responsabile del Settore Urbanistica – Edilizia domiciliata per la funzione presso
il Comune di Spinea, la quale interviene non in proprio, ma in nome, per conto e
nell'interesse del **COMUNE DI SPINEA**, con sede in Spinea, Piazza del
Municipio n. 1, c.f. 82005610272, all'uopo autorizzato in forza del potere
conferitogli con decreto del Sindaco n. 15 del 06/07/2011, e ai sensi degli artt. 107
e 109 del D. Lgs 267/2000, più brevemente chiamato in quest'atto 'Comune';
- l'ing. Stefano Angelini, nato a Venezia il 25/09/1956, Direttore della Sezione
Infrastrutture, che sottoscrive nella veste di Dirigente dell'Ufficio Espropri per i
lavori del Sistema ferroviario metropolitano regionale-SFMR (per quanto il
presente atto si riflette sulle procedure espropriative in essere per l'acquisizione
delle aree in Comune di Spinea) il quale interviene per nome e per conto della
REGIONE DEL VENETO, CF: 80007580279, all'uopo autorizzato in forza del

potere conferitogli con Deliberazione della Giunta Regionale del Veneto 1401 del 16/05/2006;

d'ora in poi denominati per brevità "parte pubblica",

- il sig. Massimo Franco, nato a Trecenta (RO) il 24/09/1952, il quale interviene in qualità di rappresentante legale della ditta **TEMPO LIBERO S.R.L.**, con sede in Spinea (VE), C.F. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Venezia 01825310277;

- il sig. Giuseppe Miele, nato a Salzano il 26/11/1945, il quale interviene in nome e per conto della signora Luciana Brighenti, amministratore e legale rappresentante della società, della società **ASPEN S.R.L.**, con sede in Mirano (VE), C.F. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Venezia 03353480274, giusta procura speciale dalla stessa rilasciata per atto rogato presso il Consolato Generale d'Italia a New York in data 05/03/2015, che si allega sub L al presente atto;

- il sig. **PASQUALETTO MARIO**, nato a Spinea (VE) il 24/06/1933, residente in Spinea (VE), Via Cavour n. 2, CF PSQMRA33H24I908D.

questi ultimi tre di seguito di seguito denominati per brevità "privati" o "parte privata",

PREMESSO

1. che i privati sono proprietari delle aree censite ai mappali 2236-2237-2214-2413-2711-2710--2712-306-47-2698-2699-2700-2701-2713 del Foglio 9, come illustrato nella Planimetria allegata *sub A* e nella scheda urbanistica allegata *sub B*, costituenti un ambito individuato dal PRG vigente, ora Piano degli Interventi (P.I.), come Progetto Norma 22, nel quale sono previste le seguenti carature urbanistiche:

Superficie territoriale mq 66.524

Superficie fondiaria mq 18.000

Superficie viaria	mq 10.087
Superficie a verde pubblico	mq 25.613
Superficie a parcheggio pubblico	mq 12.800
Superficie netta di pavimento massima alberghiera	mq 13.500
Superficie netta di pavimento massima commerciale	mq 1.800
Superficie netta di pavimento massima complessiva	mq 15.300
Tipologie previste dell'abaco dei tipi edilizi	5, 9

2. che, in conformità alla disciplina di cui agli artt. 12 e 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente, ora costituente il "primo" P.I., è prevista la realizzazione a carico del soggetto attuatore di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria contenute nel Progetto Norma medesimo;

3. che il previgente strumento urbanistico stabiliva per il Progetto Norma n. 22 una "ulteriore opera di urbanizzazione" del valore di circa € 750.000,00 "da realizzarsi su richiesta dell'amministrazione comunale";

4. che tali previsioni urbanistiche non hanno potuto trovare attuazione sia per l'eccedenza della destinazione alberghiera rispetto alle esigenze del mercato, sia per la difficoltà di effettuare interventi di interesse collettivo senza un preventivo e coerente disegno urbanistico dell'intero ambito territoriale;

5. che alcune aree del PN 22, della superficie di mq. 22.918, per ragioni di prevalente interesse pubblico sono state occupate per realizzare opere funzionali alla S.F.M.R. (Sistema Ferroviario Metropolitano Regionale) quali viabilità e parcheggi di cui all'Accordo di Programma sottoscritto in data 9 aprile 2004 e vigente dal 21/07/2004 e per le quali è stato emesso il decreto del Dirigente Regionale della Direzione Infrastrutture n. 269/45.01 del 13/09/2005 di occupazione anticipata dell'area interessata alle opere del SFMR;

6. che con Delibera di Consiglio Comunale n° 9 del 29 gennaio 2007, il Consiglio Comunale approvava gli schemi di convenzione tra il Comune di Spinea e i consorziati del PN 22, e tra il Comune di Spinea e la Regione Veneto riguardante la cessione anticipata delle aree a standard per la realizzazione delle opere complementari al Servizio Ferroviario Metropolitano Regionale, di cui all'accordo di programma del 9.4.2004, onde conseguire gratuitamente il possesso delle aree interessanti l'intervento SFMR senza ricorrere al procedimento espropriativo;

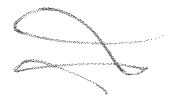
7. che relativamente a tale ambito, con deliberazione consiliare n. 44 del 22/04/2009 è stato approvato il testo del "*Protocollo di intesa per la pianificazione dell'ambito ex-PN22 (S.F.M.R.)*" che stabiliva quanto segue:

a) capacità edificatoria complessiva 25.300 mq di s.n.p., di cui 3.800 mq a destinazione alberghiera, 7.500 mq a destinazione residenza studentesca universitaria, 8.000 mq per commercio al dettaglio, esercizi pubblici ristorazione artigianato di servizio, 3.500 mq uffici e centri direzionali, ambulatori medici e 2.500 mq per impianti sportivi;

b) cessione bonaria delle aree interessate dalla procedura espropriativa per le opere del S.F.M.R. ;

c) realizzazione di "ulteriore opera di urbanizzazione" di valore di circa 750.000,00 euro mediante costruzione e gestione di impianto sportivo-natatorio in convenzione con il Comune;

8. che le deliberazioni consiliari n° 9 del 29.1.2007 e n° 44 del 22.4.2009 sopracitate non trovavano attuazione e che le parti addivenivano alla stipula di un nuovo diverso accordo, formalizzato nell'Accordo preliminare di pianificazione del 23.12.2011, nell'ambito del quale veniva convenuta la acquisizione anticipata in capo alla Regione delle aree interessate dalle opere SFMR, quale passaggio





funzionale alla successiva restituzione e cessione delle aree stesse a titolo di beneficio pubblico;

9. che i privati sono altresì proprietari delle aree censite ai mappali 6, 7, 2412, 2238, 2719 e 2692 per complessivi 20.231 mq, come illustrato nella planimetria allegata *sub A*, adiacenti all'ambito del Progetto Norma 22;

10. che con delibera di Consiglio Comunale n. 32 del 17.05.2011 l'Amministrazione comunale di Spinea ha ri - adottato in Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) (precedente adozione d.C.c. n. 37 del 20.04.2009), secondo la procedura concertata tra comune e provincia di cui all'art. 15 della LR 11/2004 e che, diversamente dalla stesura originaria vigente all'atto della stipula del primo accordo, ha individuato l'ambito oggetto di intervento quale ambito strategico a scala sovra comunale;

11. che in data 23/12/2011 (previa delibera di approvazione del Consiglio Comunale di Spinea n. 86 del 22.12.2011) per il quale la Provincia ha espresso il proprio parere con la nota del 23/12/2011 prot. 99072, i privati, il Comune di Spinea e la Regione Veneto hanno sottoscritto un Accordo preliminare di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 al fine di determinare le previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione urbanistica e territoriale, subordinatamente all'approvazione definitiva e all'entrata in vigore del P.A.T. comunale;

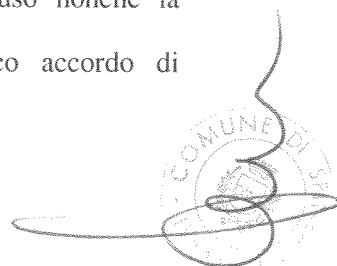
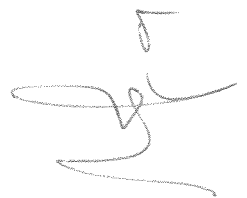
12. che i termini di attuazione dell'Accordo preliminare sono stati prorogati dapprima con atto integrativo del 27.12.2012, in considerazione della non ancora avvenuta approvazione del Pat (approvazione avvenuta a dicembre 2012 con efficacia dello strumento a febbraio 2013), poi con atto integrativo del 28.06.2013 ed ancora successivamente con atto integrativo del 27.9.2013 per la necessaria

approvazione del Regolamento attuativo della l.r. 50/2012, avvenuta con provvedimento n. 1 del 21.06.2013 pubblicato sul Bur n. 53 del 25.06.2013, e per verificare la conformità dell'accordo alla sopravvenuta legge regionale 28.12.2012 n° 50 sulle attività commerciali, ed ancora con atto integrativo del 31.12.2013, per consentire l'integrazione di documenti al fine di concludere l'accordo definitivo, restando confermati tutti i contenuti sostanziali dell'Accordo stesso, ed infine con atto integrativo del 24.12.2014, che ha prorogato il termine al 25.03.2015;

13. che con delibera di ratifica della conferenza di servizi della Giunta Provinciale n 2 del 9 gennaio 2013 e successiva pubblicazione sul BUR n 10 del 25 gennaio 2013, il Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) è divenuto efficace rendendo oggi possibile la conclusione del presente Accordo di Pianificazione, così come previsto all'art 14 comma 19 delle Norme di Attuazione;

14. che la TAV 4 del P.A.T. (Carta della Trasformabilità) individua l'ambito territoriale adiacente alla stazione S.F.M.R., comprensivo della superficie territoriale del Progetto Norma 22, come "area idonea per il miglioramento della qualità territoriale", definita dal comma 16 dell'art. 14 delle Norme di Attuazione del PAT come: «Ambito strategico di rilevante interesse urbanistico» in relazione alla localizzazione di servizi pubblici o di interesse pubblico di scala territoriale integrati con funzioni di eccellenza quali: servizi commerciali, spazi per l'università, la ricerca e l'innovazione, il marketing, l'attività congressuale, la ristorazione e la ricettività, il tempo libero ed il fitness;

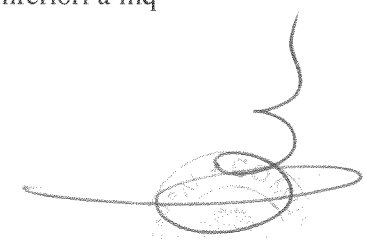
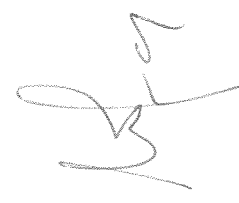
15. che l'art 14, comma 19 delle Norme di Attuazione del P.A.T. prescrive che: «All'interno delle aree destinate al miglioramento della qualità territoriale le modalità di intervento, i tipi di intervento, le destinazioni d'uso nonché la localizzazione dello *jus ædificandi* avviene mediante specifico accordo di



pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della L.r. 11/2004 concluso tra il Comune di Spinea, la Provincia di Venezia e i soggetti attuatori. L'accordo di pianificazione, sottoscritto da tutti i soggetti interessati, dovrà contenere le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, le garanzie fideiussorie nonché una valutazione della congruità della convenienza pubblica in applicazione del principio di perequazione di cui al successivo Art. 17. In tali aree, definite come "Ambiti strategici di rilevante interesse urbanistico", potranno altresì essere promossi specifici accordi di programma ai sensi degli artt. 7 e 26 della L.r. 11/2004.»

16. che, a seguito della realizzazione della nuova stazione ferroviaria e l'attivazione del S.F.M.R., sono maturate le condizioni per ridefinire l'ambito, le destinazioni d'uso, le modalità di intervento e le carature urbanistiche del Progetto Norma 22, in conformità alla procedura definita dall'art. 14, comma 19 delle Norme di Attuazione del P.A.T. approvato e in attuazione dei contenuti prefigurati nell'Accordo preliminare di pianificazione sottoscritto il 23/12/2011, le cui premesse e le cui previsioni sono da considerarsi qui integralmente richiamate e trascritte, intendendo le parti darvi puntuale esecuzione in adesione alle finalità e ai principi ivi espressi e che di seguito si riportano :

- assicurare autonomia funzionale alla viabilità e al parcheggio antistante alla stazione ferroviaria, per complessivi mq 22.918;
- comprendere all'interno del nuovo campo di intervento del Progetto Norma 22 le aree censite ai mappali 6, 7, 2412, 2238 per complessivi 20.231 mq per assicurare una superficie territoriale idonea ad ospitare le nuove funzioni e localizzare i corrispondenti standard urbanistici, determinati in conformità a quanto previsto dall'art. 31 della LR 11/2004 e dall'art. 21, comma 13 del PAT (non inferiori a mq 30 per abitante);





- localizzare all'interno del nuovo Progetto Norma 22 destinazioni d'uso e carature urbanistiche coerenti sia con la localizzazione strategica dell'area alla scala territoriale (attività commerciali, terziario diffuso, attività direzionali, attività ricettive) sia con l'adiacente contesto urbano (residenza e servizi alla residenza);
- applicare alle nuove previsioni urbanistiche assegnate al Progetto Norma 22 una valutazione di congruità della convenienza pubblica in conformità al principio di perequazione urbanistica definito dall'art 17 delle Norme di Attuazione del PAT e dall'art. 36 della LR 11/2004;
- stabilire che il beneficio pubblico determinato dalla nuova trasformazione urbanistica non dovrà essere inferiore al 60% dell'incremento di valore complessivo - avendo riguardo sia agli aspetti fisici, sia a quelli ambientali, paesaggistici, territoriali e architettonici – e sarà costituito sia dalla realizzazione da parte dei privati di opere di interesse pubblico, come meglio precisato nell'articolato dell'Accordo, sia dalla cessione al demanio pubblico ovvero al patrimonio indisponibile delle aree adiacenti alla stazione ferroviaria, interessate dalla realizzazione del parcheggio a servizio della nuova stazione ferroviaria e della nuova viabilità di relazione territoriale, in conformità all'art. 37 della LR 11/2004 che consente: «compensazioni che permettano ai proprietari di aree ed edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo.»
- valutare la convenienza pubblica tenendo conto dell'evidente strategicità dell'area derivante dall'avvenuta realizzazione della stazione Sfmr che ha decretato la valenza del nodo a livello sovracomunale e dell'evidente interesse pubblico nel

concludere un accordo tra amministrazioni pubbliche che consentano la conclusione del correlato procedimento espropriativo delle aree destinate a parcheggio della stazione Sfmt, aree che, in assenza di tale accordo, costituirebbero un significativo costo per la collettività in quanto dovrebbero essere compensate da valori di indennizzo dell'area rilevanti;

- localizzare, all'interno dell'ambito di intervento una nuova ampia area a verde per il gioco e lo sport con funzioni ludico-ricreative, adeguatamente attrezzata, secondo specifiche indicazioni che verranno più precisamente definite nelle loro caratteristiche e consistenza nelle fasi successive e all'interno della quale troverà localizzazione un impianto natatorio ed eventuali ulteriori attrezzature per lo sport, il tempo libero e lo svago;

- realizzare un nuovo assetto della viabilità compresa tra la nuova rotatoria su Via Roma, Via 11 settembre 2001 e Via Cattaneo, come indicativamente descritto nell'allegato *sub E*;

17. che, pertanto, sulla scorta di quanto testé descritto, appare di generale interesse dare seguito agli impegni assunti con l'Accordo preliminare di pianificazione del 23/12/2011, formalizzando un Accordo definitivo che ne recepisca i contenuti e ne attui le previsioni, con particolare riferimento:

- all'impegno del Comune di variare il P.I. allo scopo di assegnare all'ambito del Piano Norma 22 nuove e più adeguate destinazioni d'uso, secondo le carature urbanistiche convenute;

- all'impegno dei privati di cedere le aree interessate dal parcheggio antistante la stazione ferroviaria e dalla nuova viabilità (mappali 2710-2712-306-47-2698-2699-2700-2701-2713 del Foglio 9 per complessivi mq 22.918) nonché di cedere le

aree e a realizzare le opere pubbliche o di interesse pubblico appositamente definite, con particolare riferimento ad un impianto sportivo-natatorio;

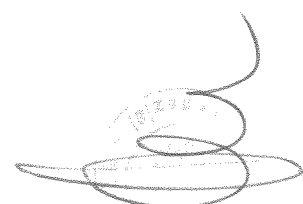
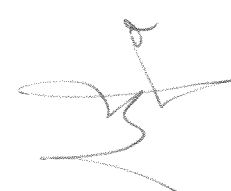
18. che, in considerazione delle esigenze qui richiamate e al fine di dar seguito al prefigurato nuovo assetto del PN 22, risulta necessario procedere alla modificazione delle previsioni del P.R.G. in vigore, divenuto Piano degli Interventi, mediante apposita variante urbanistica;

19. Che i privati hanno presentato la documentazione richiesta al fine di dare corso alla variante urbanistica e alla formalizzazione dell'Accordo definitivo;

20. Che l'istruttoria sulla pratica è stata svolta, anche in sede di conferenza di servizi, mediante l'esame contestuale degli interessi coinvolti e l'acquisizione dei pareri degli enti competenti;

21. Che nel corso dell'istruttoria sono state affrontate e chiarite anche le questioni legate da un lato alla nuova disciplina del commercio di cui alla L.R. n. 50/2012 (integrata con il Regolamento attuativo approvato con delibera di G.R. n. 1047/2013) e dall'altro al regime di salvaguardia connesso all'adozione dell'art. 38 del P.T.R.C.;

22. Che il presente Accordo, conformemente alla volontà delle parti, recepisce e attua l'Accordo preliminare di pianificazione del 23/12/2011 e si intende approvato con valenza di Piano degli Interventi ai sensi dell'art. 6.3 dell'Accordo preliminare medesimo: esso accede alla variante al Piano degli Interventi contestualmente predisposta e approvata dal Comune, intesa a rendere attuabile il progetto prefigurato nell'Accordo preliminare con le carature urbanistiche ivi previste, concorrendo a definire gli impegni e gli obblighi delle parti connessi alla variante stessa;



23. Che l'Accordo preliminare del 23/12/2011 e il presente Accordo definitivo assolvono alla funzione pianificatoria indicata dall'art. 14 comma 19 delle n.t.a. del PAT vigente, al fine di definire l'assetto urbanistico del nuovo Piano Norma 22 in coerenza con la sua natura di ambito strategico a funzione mista;

24. che, in esecuzione di tutto quanto qui illustrato, è quindi volontà della parte pubblica e della parte privata – ai sensi del combinato disposto degli artt. 6 della L.R. n. 11/2004, della L. n. 241/1990 e dell'art. 19, comma 14, delle N.T.A. del P.R.G. - formalizzare , un Accordo di pianificazione finalizzato ai seguenti obiettivi:

a) cessione al demanio pubblico ovvero al patrimonio indisponibile della Regione del Veneto delle aree interessate dall'esproprio per le opere del SFMR, di cui alle premesse a titolo di beneficio pubblico;

b) modifica delle previsioni urbanistiche nell'area di cui ai mappali 6-7-2412-2238-2236-2237-2214-2413-2711-2719-2692 mediante variante al Piano degli Interventi al fine di rendere attuabile il progetto urbanistico condiviso per il Piano Norma 22;

c) realizzazione delle opere di interesse pubblico infra meglio specificate a titolo di beneficio pubblico;

d) assunzione collegata delle determinazioni pianificatorie per l'attribuzione della su accennata nuova configurazione urbanistica;

25. che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 40 del 09.04.2014 è stata adottata la variante n. 2 al Piano degli Interventi per l'area S.F.M.R. (ex Piano Norma 22) con il contestuale Accordo definitivo di pianificazione ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004 e dell'art. 14, comma 19, delle N.T.A. del P.A.T.;

26. che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 117 del 01.12.2014, pubblicata il giorno 11.12.2014 e divenuta efficace il 26.12.2014, è stata definitivamente

approvata la variante n. 2 al Piano degli Interventi per l'area S.F.M.R. (ex Piano Norma 22) con il contestuale Accordo definitivo di Pianificazione, ed è stato altresì approvato l'atto integrativo per la proroga del termine di attuazione dell'Accordo preliminare;

27. che il presente Accordo definitivo di pianificazione dev'essere sottoscritto entro 90 giorni dall'efficacia della variante al Piano degli Interventi, e dunque entro il 25.03.2015;

28. che la Provincia di Venezia, dapprima con parere in data 19/03/2014 prot. n. 22870 e poi con nota del 18.03.2015, ha comunicato di non essere titolare di specifiche competenze all'interno dell'Area Strategica Stazione SFMR e di non risultare quale soggetto interessato all'approvazione degli interventi relativi all'Area Strategica medesima, per cui non è richiesta la sua sottoscrizione al presente Accordo di pianificazione;

tutto ciò premesso e considerato, le parti come sopra rappresentate

convengono e stipulano quanto segue

Art. 1 - Premesse e presupposti dell'accordo.

Le premesse svolte nella su estesa narrativa, di cui la parte pubblica e parte privata prendono atto ad ogni conseguente effetto, costituiscono parte integrante e sostanziale della presente convenzione e presupposto di applicazione e di interpretazione delle clausole in essa contenute.

Art. 2 – Obblighi a carico della parte privata.

La parte privata, in conformità a quanto previsto dall'Accordo preliminare del 23.12.2011, si obbliga - nei termini e secondo le modalità fissate dai successivi artt. 3 e 4, e salvo l'art. 8.2 - a:



2.1 – cedere a titolo di beneficio pubblico le aree interessate dalla procedura d'esproprio per le opere a servizio della stazione S.F.M.R (parcheggio antistante la nuova stazione ferroviaria e nuova viabilità di relazione territoriale), corrispondenti ai mappali 2710-2712-306-47-2698-2699-2700-2701-2713 del FG. 9 del NCT del Coune di Spinea di complessivi mq 22.918, come indicato con colore verde nella planimetria allegata *sub D*. A tale riguardo le parti precisano e si danno atto che:

2.1.a) allo scopo di salvaguardare l'efficacia della dichiarazione di pubblica utilità l'acquisizione delle predette aree è avvenuta in via anticipata mediante emanazione di apposito decreto di esproprio da parte del Dirigente regionale della Direzione Infrastrutture: resta fermo che l'acquisizione delle aree mediante decreto di esproprio si inserisce nelle intese tra le parti, salvo il buon fine dell'accordo di pianificazione.

2.1.b) nel termine di cui al punto successivo le parti private provvederanno, in attuazione di quanto convenuto al punto 2.1, alla cessione bonaria delle predette aree, previa revoca del decreto di esproprio da parte del competente Dirigente regionale: poiché la cessione si intende effettuata a titolo di beneficio pubblico, le parti private si impegnano a non ritirare le somme depositate e corrispondenti alla indennità provvisoria offerta e non accettata, che saranno invece ritirate dalla Regione o da altro soggetto da essa autorizzato.

2.1.c) la cessione delle aree dovrà avvenire entro 30 giorni dall'approvazione del Piano Attuativo per l'urbanizzazione del nuovo PN 22 previa revoca del decreto di esproprio;

2.1.d) la parte privata dichiara inoltre che nulla le spetterà a titolo di indennizzo per il periodo di occupazione.

2.2 – a realizzare e gestire – oppure a far realizzare e gestire – a titolo di beneficio pubblico, a propria cura e spese, l'impianto sportivo-natatorio di cui al successivo art. 3 e ulteriori opere per un valore pari ad euro 100.000,00 (centomila), che andranno meglio definite in sede di adozione e approvazione del P.U.A., e ciò fino a concorrenza e comunque per un valore complessivo non inferiore a quello di cui all'art. 5.1, riconosciuto come beneficio pubblico di spettanza del Comune, fermo restando che l'ammontare del predetto beneficio pubblico rimarrà fisso ed invariato.

La realizzazione e la valutazione delle opere avverrà nei termini e sulla base di criteri definiti dai successivi punti 4 e 5.

Art. 3 – Area destinata ad attrezzature di interesse collettivo con funzioni ludico ricreative e impianto sportivo-natatorio

3.1 – L'intervento relativo al PN 22 dovrà prevedere la realizzazione di un'ampia area a verde da destinare a parco, gioco e sport con funzioni ludico ricreative, nella quale verrà ubicato l'impianto sportivo natatorio.

3.2 – L'impianto sportivo-natatorio, la cui realizzazione e gestione configura beneficio pubblico ai sensi dell'art. 4., sarà costituito indicativamente da una piscina coperta con sala vasche di circa 900 mq., spogliatoi con relativi servizi per circa 425 mq., zona d'ingresso e hall per circa 255 mq., vano tecnico e sottocentrale per circa 90 mq., avente le caratteristiche indicative riportate nella scheda allegata *sub F*.

Detti parametri sono da considerarsi minimi, potendo essere introdotte opportune migliorie in fase di presentazione definitiva del progetto, e sono considerati tali da assolvere il beneficio pubblico convenuto.



L'impianto natatorio potrà essere integrato con uffici per l'amministrazione nonché con servizi e impianti ulteriori, mantenendo l'unitarietà gestionale, quali ad esempio locali e/o aree per la riabilitazione, palestra, sauna, bagno turco, idromassaggi, massaggi, nei limiti della SNP massima consentita per la destinazione di cui al punto 6.2. All'interno della struttura potranno trovare collocazione le normali attività complementari quali ad esempio bar e piccola ristorazione, vendita di prodotti e accessori sportivi, fermo restando che nel complesso tali attività potranno avere una SNP non superiore al 10% della SNP totale realizzata nell'impianto.

L'area esterna del lotto di pertinenza potrà essere attrezzata anche mediante realizzazione di vasca natatoria scoperta con i relativi spazi per solarium, zone di sosta, gazebi, giochi. Tali interventi restano esclusi dal computo della superficie netta di pavimento o della superficie coperta prevista per l'intervento.

L'impianto natatorio, in quanto opera di pubblico interesse, non è soggetta al pagamento degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione.

Le attività commerciali o le altre attività non qualificabili come opere di urbanizzazione – ancorché accessorie all'opera di urbanizzazione – sono comunque onerose in quanto non qualificabili quali attività esonerate dall'obbligo del pagamento del contributo di cui all'articolo 16 del d.P.r. 380/2001; l'amministrazione potrà eventualmente riservarsi di valutare l'incidenza di tale onerosità in relazione alla specificità dell'intervento e delle destinazioni d'uso previste.

In sede di P.U.A. e di convenzione di gestione sarà valutato se le attività complementari, ove non strettamente connesse all'attività principale e/o suscettibili

di operare con orari diversi da essa, possano essere eventualmente soggette alla corresponsione di una quota del contributo concessorio.

In sede di P.U.A. dovranno essere definite puntualmente le dimensioni dell'impianto, mentre alla presentazione della pratica edilizia per la realizzazione dell'intervento dovrà essere allegato atto d'obbligo o convenzione d'uso dell'impianto da sottoscrivere tra Amministrazione Comunale e proprietà. Tale atto o convenzione dovrà comunque essere integralmente assunta anche dal gestore dell'impianto, se diverso dalla proprietà attuatrice

3.3 – L'impianto in questione verrà localizzato in apposito lotto di circa 7.000 mq. da ricavare all'interno dell'area a verde per il gioco e lo sport.

3.4 – La proprietà del lotto e dell'impianto resterà in capo alla parte privata, ma sulla stessa proprietà, trattandosi di un servizio di interesse collettivo sarà istituito un vincolo perpetuo di uso pubblico e per la sua gestione sarà stipulata una specifica convenzione (di cui si allega bozza di massima *sub. I*) contenente le condizioni specifiche indicate all'articolo 30 delle n.t.a. del PRG (come vigenti alla data di sottoscrizione del presente Accordo), cui si rinvia.

3.5 – La parte privata potrà assicurare il beneficio pubblico qui considerato direttamente o avvalendosi di un terzo soggetto, che provvederà anche alla gestione della struttura: tale soggetto interverrà nella stipula della convenzione urbanistica del P.U.A. assumendo in via diretta ed esclusiva, anche nei confronti del Comune, ogni responsabilità per l'esatto adempimento di quanto previsto al presente articolo.

3.6 – Si intendono a carico dei privati tutte le spese e gli oneri di progettazione e realizzazione della struttura, come descritta nella scheda tecnica di massima allegata *sub. F*, onde avere l'opera completa di impianti, arredi, attrezzature e



quant'altro occorra per il suo utilizzo, in regola con i permessi amministrativi e dotata delle necessarie autorizzazioni.

3.7 – Le previsioni della scheda di massima allegata *sub. F* sono indicative e definiscono unicamente le caratteristiche di riferimento dell'opera, onde ritenere assolto l'onere a carico dei privati, fermo restando che esse potranno essere meglio precisate in sede progettuale.

3.8 – La struttura sportivo-natatoria potrà essere ampliata e/o integrata, rispetto ai contenuti minimi necessari ad assolvere l'onere in capo ai privati, anche mediante stralci successivi con la realizzazione di ulteriori impianti e strutture per lo sport, il relax e il tempo libero, nei limiti quantitativi di SNP stabiliti per la destinazione sportivo-ricreativa.

Art. 4 – Esecuzione delle opere a carico della Parte privata.

4.1 – Le modalità e i termini di esecuzione delle opere di cui all'art. 2.2 saranno definiti in sede di convenzione urbanistica accedente al P.U.A..

4.2 – La realizzazione delle opere predette, da intendersi comprensiva della progettazione, dovrà essere eseguita nel rispetto delle norme del Codice dei contratti pubblici (D.Lgs. n. 163/2006 e s.m.) che disciplinano l'esecuzione delle opere di urbanizzazione.

4.3 – I professionisti che cureranno la progettazione, direzione lavori e il collaudo delle opere saranno nominati con il gradimento del Comune: detto gradimento si intenderà comunque acquisito – anche in assenza di conferma espressa - decorsi trenta giorni dalla segnalazione al Comune della rosa dei candidati.

4.4 – L'esecuzione dei lavori potrà avvenire solo dopo l'avvenuta approvazione del P.U.A. del nuovo Piano Norma 22 e dopo il rilascio degli idonei titoli edilizi.

Lo studio del traffico sarà effettuato in sede di presentazione del piano urbanistico attuativo, come tra l'altro già suggerito nel parere Vas n. 9 del 12.02.2014 e nel parere Provincia di Venezia acquisito in data 24/03/2014 prot. n. 8975; così pure la verifica delle condizioni del parere Vas n. 9 del 12.02.2014 sarà effettuata in sede di presentazione/valutazione del piano urbanistico attuativo.

4.5 – Per garantire l'adempimento degli obblighi assunti dalla parte privata, il rilascio dell'agibilità degli edifici (o il suo formarsi per silenzio-assenso) potrà avvenire solo successivamente all'approvazione del collaudo e alla cessione delle opere di urbanizzazione primaria autonomamente funzionali all'edificio o al complesso di edifici per cui si chiede il rilascio dell'agibilità, fermo quanto previsto al successivo punto 4.6. Pertanto in sede di P.U.A. saranno individuati gli stralci delle opere di urbanizzazione primaria funzionali agli interventi edilizi, regolamentando conseguentemente l'esecuzione mediante la convenzione urbanistica. Si conviene che il primo stralcio dovrà comprendere unitariamente la piscina, la fascia a verde destinata ad attrezzature di interesse collettivo, il fabbricato per ristorazione prossimo alla piscina e la media struttura di vendita, con ogni relativo standard funzionale.

4.6 – I lavori della piscina dovranno essere iniziati contestualmente ai lavori delle opere di urbanizzazione e/o degli altri edifici del primo stralcio, e dovranno concludersi entro 30 mesi dal loro inizio.

Il collaudo e l'agibilità dell'impianto natatorio (piscina e tutte le opere ad essa correlate ovvero spogliatoi, sistemazione aree pertinenziali, servizi, verde, ecc.) dovranno precedere e/o essere almeno contestuali alla prima agibilità – anche parziale - di qualsiasi edificio o parte di esso che verrà realizzato; pertanto non potrà essere dichiarato e/o ritenuto agibile alcun locale, parte di edificio o edificio

se prima non sarà agibile la piscina e tutte le opere ad essa pertinenti e indispensabili per l'utilizzo dell'impianto natatorio.

4.7 – Al fine di avere adeguate garanzie sull'attuazione delle opere di urbanizzazione e di quelle funzionali all'assolvimento del beneficio pubblico previsto nell'Accordo, dovranno essere depositate, preliminarmente alla stipula della convenzione urbanistica relativa al piano attuativo, adeguate polizze fidejussorie aventi le caratteristiche di cui ai successivi punti 4.8 e 4.9 (polizze fidejussorie assicurative) con il seguente capitale garantito:

- per quanto riguarda le opere di urbanizzazione propriamente dette (viabilità, parcheggi, verde, standard di piano): capitale garantito pari all'intero ammontare delle relative opere, comprensive dei costi per la sicurezza e per la direzione lavori, come risultante da specifico computo metrico estimativo;
- per quanto riguarda il beneficio pubblico connesso alla realizzazione e gestione dell'impianto sportivo-natatorio e delle opere aggiuntive da definirsi in sede di PUA indicate al punto 2.2 dell'Accordo: capitale garantito pari ad euro 850.000,00.

Le polizze dovranno avere le caratteristiche di cui alla legge 348 del 10.06.1982 "Costituzione di cauzioni con polizze fidejussorie a garanzia di obbligazioni verso lo Stato ed altri enti pubblici" e in relazione all'importo da garantire dovranno contenere queste precisazioni: *"la sottoscritta Società , in qualità di ente fideiussore, si impegna a pagare senz'altro e senza condizioni, a prima semplice richiesta scritta dell'Ente Garantito (Comune di SPINEA) ed entro 15 giorni dal ricevimento, quanto sarete a richiederci a mezzo raccomandata AR, nonostante eventuali opposizioni da chiunque proposte e/o controversie pendenti sulla sussistenza e/o esigibilità del Vostro credito, e rinunciando fin d'ora a ogni*

eccezione, fondate sulla validità dell'obbligazione garantita e in genere sul rapporto fra il Comune di SPINEA e il Debitore principale”.

Le polizze dovranno essere prestate con formale rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale di cui all'art.1944 del C.C. e in deroga all'art.1957 del C.C. nonché in deroga a qualsiasi norma o disposizione generale di contratto, e dovranno intendersi valide ed operanti fino al completo assolvimento delle obbligazioni assunte, e per la loro estinzione o riduzione dovrà essere fornita espressa dichiarazione liberatoria da parte dell'Ente Garantito (Comune di SPINEA).

Inoltre, le fidejussioni dovranno prevedere espressamente le seguenti clausole:

- la possibilità di parziale escussione da parte dell'Ente garantito, in proporzione alle inadempienze verificatesi;
- il mancato pagamento dei premi da parte dei/delle contraenti non potrà essere opposto dalla Società fidejubente all'Ente garantito;
- il Foro competente è esclusivamente quello dell'Autorità Giudiziaria del luogo ove ha sede l'Ente garantito, per qualsiasi controversia possa insorgere nei confronti di esso.

4.8 – Le fidejussioni assicurative rilasciate ai sensi dei punti 4.6 e 4.7 dovranno essere prestate da primario Istituto assicurativo, dovranno essere operative entro 15 giorni ed escutibili a prima richiesta con espressa rinuncia al beneficio della preventiva escussione del debitore principale e rinuncia all'eccezione di cui all'art. 1957, comma 2, del codice civile, come previsto dall'art. 113, comma 2, del D.Lgs. n. 163/2006. Esse saranno altresì svincolabili progressivamente nella misura e con le modalità previste dall'art. 113, comma 3, del D.Lgs. n. 163/2006, e cesseranno



di avere effetto alla data di emissione del certificato di collaudo provvisorio o del certificato di regolare esecuzione.

4.9 - Al fine di verificare il puntuale rispetto degli obblighi assunti dalla Parte privata, il Comune potrà esercitare i necessari compiti di vigilanza attraverso controlli e verifiche dei luoghi interessati e dei lavori, anche mediante accessi *in loco* e richiesta di visionare ed estrarre copia della documentazione pertinente.

Art. 5 – Indirizzi e criteri per l'esecuzione del beneficio pubblico

5.1 – La parti stimano, sulla base delle verifiche compiute e meglio illustrate nella Relazione di stima sulla perequazione urbanistica redatta dal Dott. Agr. Diego Ballani allegata *sub G*, integrata con ulteriore nota allegata *sub H*, qui richiamate quale parte integrante dell'accordo, che l'ammontare del beneficio pubblico da corrispondere dalla parte privata mediante la cessione di beni o la realizzazione di opere di interesse pubblico sia pari ad Euro **Unmilione seicentoottantaomila seicentodieci/00 (Euro 1.681.610,00)**.

5.2 – Il predetto beneficio pubblico verrà assolto come segue:

5.2.a – per almeno euro 750.000,00 (settecentocinquantamila) mediante la realizzazione e gestione, a totale cura e spese della parte privata, dell'impianto sportivo-natatorio di cui al precedente art. 3;

5.2.b – per euro 100.00,00 (centomila) mediante la realizzazione di ulteriori opere, da definirsi in sede di P.U.A. e riguardanti interventi, fuori ambito, di collegamento delle opere di urbanizzazione primaria previste per il Progetto Norma 22 a quelle esistenti;

5.2.c – per il resto mediante cessione delle aree di cui al punto 2.1 del presente Accordo, il cui valore è stimato in euro 1.308.617,80: da ciò consegue che il valore

del beneficio pubblico attribuito in concreto dai privati risulta superiore a quello minimo prescritto dalla normativa di riferimento.

5.3 – Qualora il valore dell'impianto, come definito ai sensi dei successivi commi del presente articolo, risultasse superiore al valore del beneficio pubblico dovuto dalla parte privata ai sensi del comma 5.2.a, nulla sarà dovuto dal Comune a titolo di conguaglio.

5.4 – Qualora invece il costo dell'impianto risultasse inferiore all'importo di cui al comma 5.2.a, la Parte privata si obbliga ad eseguire altre opere pubbliche (aggiuntive a quelle di cui al punto 5.2.b) fino alla concorrenza dell'importo stesso, salva la facoltà – previo accordo con il Comune – di corrispondere monetariamente la differenza a conguaglio entro il termine previsto per l'ultimazione delle opere, quale verrà previsto nella convenzione urbanistica, parte integrante del P.U.A..

5.5 – Il valore che verrà riconosciuto alle opere costituenti beneficio pubblico sarà quello risultante dal valore di affidamento dell'opera, all'esito delle dovute procedure di evidenza pubblica, e sarà verificato mediante rendiconto delle spese effettivamente sostenute. Per la struttura sportivo-natatoria il valore si intenderà comprensivo di impianti, arredi e tutto quanto occorrente per il suo regolare utilizzo. Copia di tutta questa documentazione dovrà essere dettagliatamente rendicontata e verificata dal collaudatore.

5.6 – Viene fin d'ora convenuto che, ai fini della determinazione del costo delle opere, i progetti esecutivi faranno riferimento al "prezzario" edito dalla Camera di Commercio, Industria, Artigianato ed Agricoltura di Venezia e per i prezzi non previsti nel prezzario della Camera di Commercio si farà riferimento al prezzario considerato dai competenti Uffici regionali, in vigore alla data di progettazione

degli stessi. In mancanza di riferimenti e per specifiche lavorazioni verranno determinati nuovi prezzi desunti da un'analisi puntuale.

5.7 – A garanzia dell'adempimento degli obblighi previsti dal presente accordo verranno rilasciate idonee fidejussioni assicurative di primaria società iscritta all'ISVAP al momento della sottoscrizione della convenzione urbanistica, parte integrante del P.U.A.

5.8 – Per assicurare che i lavori di attuazione del P.U.A. possano essere avviati in tempi definiti e al fine di dare adeguate garanzie sui tempi di attuazione dell'intervento, le parti convengono che l'Accordo di pianificazione e il Piano degli interventi decadranno – perdendo effetto – qualora il PUA non venga presentato entro 1 anno dall'approvazione del Piano degli interventi ovvero i lavori non vengano iniziati entro 1 anno dall'approvazione del PUA, salvo eventuale proroga, che potrà essere concessa con provvedimento motivato del Consiglio comunale, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del richiedente l'intervento.

Art. 6 – Obblighi a carico del Comune.

6.1 – Le parti si danno atto che le previsioni del P.A.T. risultano idonee a consentire la realizzazione dei contenuti del presente Accordo.

6.2 – Il presente Accordo accede e resta condizionato alla contestuale approvazione, da parte del Comune, di una variante al Piano degli Interventi volta a recepire ed attuare l'assetto urbanistico prefigurato per il PN 22 nell'Accordo preliminare del 23/12/2011. In particolare la variante al P.I. dovrà rendere attuabile la seguente previsione urbanistica riferita all'area di cui ai mappali 6-7-2412-2238-2236-2237-2214-2413-2711-2719-2692 del Foglio 9 per il Progetto Norma 22, nel rispetto delle seguenti carature:

Ambito territoriale

mq 86.755

Aree da cedere a titolo di beneficio pubblico	mq 22.918
Ambito di intervento	mq 63.837
Superficie destinata a parcheggio pubblico	mq 1.080
Superficie destinata ad attrezzature di interesse collettivo	mq 23.920
Superficie viaria	mq 5.000
Superficie fondiaria	mq 33.837
Superficie netta di pavimento residenziale	mq 9.000
Superficie netta di pavimento direzionale/alberghiera	mq 5.000
Superficie netta di pavimento commerciale	mq 4.500
Superficie netta di pavimento per strutture di interesse pubblico (sport, gioco, benessere e tempo libero)	mq. 2.500
Superficie netta di pavimento massima totale destinata ad usi di interesse privato	mq 18.500

Abitanti teorici insediabili n 216 (Snp residenziale mq. 9.000 * coefficiente 3,60 = mc. 32.400 / 150 mc. per abitante = 216 abitanti).

A tale riguardo le parti si danno atto che con deliberazione di Consiglio Comunale n. 117 del 01.12.2014, pubblicata il giorno 11.12.2014 e divenuta efficace il 26.12.2014, è stata definitivamente approvata la variante n. 2 al Piano degli Interventi per l'area S.F.M.R. (ex Piano Norma 22) che ha recepito le indicate carature urbanistiche con le previsioni del contestuale Accordo definitivo di Pianificazione.

6.3 – Con la definitiva approvazione ed entrata in vigore della variante al Piano degli Interventi recante le previsioni sopra indicate, il presente Accordo di pianificazione relativo al PN 22 si intende recepito nella strumentazione urbanistica





comunale e costituisce parte integrante della variante al Piano degli Interventi stessa, divenendo pienamente operativo e vincolante per le parti.

6.4 – Le parti ribadiscono che per la realizzazione delle finalità del presente accordo lo “jus aedificandi” viene concentrato e individuato esclusivamente nell’ “ambito di intervento” di proprietà privata definito dal nuovo PN 22, con esclusione delle aree relative al S.F.M.R.: queste ultime si intendono dunque spogliate di ogni capacità edificatoria, talché la Regione, pur ottenendone il trasferimento, non parteciperà al consorzio per l’attuazione dell’ambito di intervento né vanterà alcuna pretesa in ordine ai diritti edificatori.

6.5 – Ferma restando la Superficie netta di pavimento totale massima prevista per usi di interesse privato (mq. 18.500), in sede di redazione dello strumento urbanistico attuativo il soggetto attuatore potrà modificare la suddivisione delle destinazioni d’uso come descritta al punto precedente fino al massimo del 10% della Snp totale, nel rispetto degli standard urbanistici di legge e nel rispetto delle norme specifiche sul commercio e quella specifica di altri eventuali settori.

Tra le attività commerciali sarà consentito l’insediamento anche di medie strutture di vendita, di cui solo una con superficie di vendita superiore a 1.500 mq.. A parte la media struttura con superficie di vendita superiore a 1.500 mq., che il Comune si impegna ad autorizzare con localizzazione in posizione autonoma, i restanti esercizi commerciali saranno insediati in edifici a destinazione prevalentemente non commerciale, per cui non si realizzeranno le condizioni per la configurabilità di un parco commerciale.

6.6 – Le superfici destinate a verde, parcheggio e viabilità (rispettivamente mq 23.920, mq. 1.080 e mq. 5.000) sono indicative, ma nel complesso dovrà

comunque essere mantenuta e garantita la destinazione di una superficie di mq. 30.000 a servizi pubblici.

6.7 – Le aree a parcheggi e viabilità, come determinate in sede di piano attuativo, verranno cedute al Comune ovvero, per la parte pertinente alle attività commerciali da definire in sede di P.U.A., saranno assoggettate a vincolo d'uso pubblico con gestione a cura e spese dei privati sulla base di convenzione con il Comune volta a disciplinarne modi e forme d'uso, restando inteso che, di massima, i parcheggi privati di uso pubblico dovranno restare chiusi negli orari di chiusura degli esercizi commerciali.

Indipendentemente dall'importo del costo delle aree e opere di urbanizzazione previste nell'accordo, in sede di rilascio dei permessi di costruire dovrà essere versata almeno la quota pari al 50% degli oneri di urbanizzazione secondaria previsti al momento del rilascio dei titoli edilizi.

6.8 – All'interno dell'area destinata ad attrezzature di interesse pubblico - che risulterà dalla differenza tra la superficie totale a servizi pubblici (30.000 mq.) e le aree a parcheggio e viabilità – verrà ricavato un lotto di circa 7.000 mq. per la realizzazione dell'impianto sportivo-natatorio di cui al precedente art. 3 le cui consistenza, caratteristiche, realizzazione e gestione dovranno essere precisamente disciplinate in sede di P.U.A..

6.9 – Resta inteso che le superfici destinate a realizzare i servizi (parcheggio e verde) relativi alle destinazioni non residenziali (direzionale, alberghiero e commerciale) dovranno essere reperite all'interno della superficie fondiaria del lotto di intervento.

6.10 – Dette indicazioni vengono meglio illustrate in termini tecnici nella scheda pianificatoria allegata *sub E*, qui da intendersi richiamata *ob relationem* quale parte

integrante del presente atto.

6.11 – In attuazione degli impegni assunti al punto 5.8, l'Amministrazione comunale, entro 20 giorni dal ricevimento del progetto di P.U.A., verificherà la completezza della documentazione presentata, segnalerà eventuali carenze e/o richiederà eventuali integrazioni. Il Comune si impegna ad adottare il P.U.A. entro 45 giorni dalla presentazione completa di tutta la documentazione e a concludere il procedimento di approvazione entro 45 giorni dalla scadenza dei termini per la presentazione delle osservazioni/opposizioni. Restano ferme le norme in materia di approvazione del P.U.A. per silenzio-assenso.

Art. 7 – Trasferimento delle aree da parte dei privati e obbligazioni relative.

7.1 – La Parte privata assume le obbligazioni e i diritti di cui al presente accordo per sé, successori ed aventi causa anche a titolo particolare e comunque si obbliga, in caso di alienazione di aree comprese nell'attuale proprietà ovvero di cessione delle suddetta capacità edificatoria a rendere esplicitamente edotti gli aventi causa degli impegni, oneri e spettanze assunte con la presente convenzione.

7.2 – La Parte privata si obbliga altresì a prevedere negli atti di trasferimento l'espressa assunzione in capo agli aventi causa degli obblighi e diritti nascenti dal presente accordo, non ancora adempiuti in tutto o in parte al momento dell'alienazione.

Art. 8 – Approvazione specifica e clausola di rinvio.

8.0 – Al fine di non pregiudicare l'attuazione degli impegni di cui al punto 2.1 nei termini convenuti, la Regione e le parti private convengono di sospendere la procedura di determinazione dell'indennità di esproprio da parte del collegio dei tecnici incaricati ai sensi dell'art. 21 del D.P.R. n. 327/2001. Nel caso in cui il presente accordo trovi regolare attuazione, le spese sino ad oggi maturate per

l'attività della terna arbitrale attivata ex art. 21 T.U. 327/2001 resteranno a carico equamente della Regione e delle parti private.

8.1 – Le parti si danno reciprocamente atto che tutte le clausole inserite nel presente Accordo di pianificazione sono frutto di accordo a seguito di specifiche trattative su ogni articolo e quindi di incontro delle loro libere volontà e che, pertanto, anche le clausole e condizioni che configurino o che potessero in astratto configurare fattispecie riconducibili alle ipotesi previste dall'art. 1341 del Codice Civile, avendo carattere di essenzialità, hanno validità anche se non specificamente approvate per iscritto.

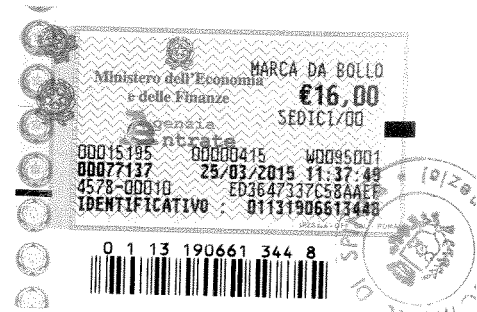
8.2 – Il presente Accordo assume ruolo vincolante per le parti essendo dell'entrata in vigore la variante al Piano degli Interventi che recepisce l'assetto prefigurato per il PN 22. Le parti si danno atto che la variante al Piano degli interventi accoglie e fa proprie le prescrizioni indicate nei pareri resi dagli enti coinvolti in fase istruttoria (regione, provincia, consorzio di bonifica, commissione VAS, ecc.).

8.3 – In considerazione delle finalità indicate in premessa, in relazione ai profili qui considerati le parti convengono di intrattenere in via collaborativa una continuità di contatti istruttori al fine di verificare lo stato di attuazione della presente convenzione.

8.4 - Nell'applicazione del presente accordo, nonché per tutto quanto in esso non previsto si farà riferimento, in quanto compatibili, ai principi del codice civile in materia di obbligazioni e contratti così come disposto dall'art. 11.2 della legge n. 241/90. Le spese inerenti, accessorie, dipendenti e conseguenti alla presente convenzione sono a carico della parte privata.

Così letto, firmato e sottoscritto, anche con riferimento agli allegati che vengono così denominati:





- A – Planimetria delle aree della parte privata interessate dall'accordo.
- B – Scheda Progetto norma vigente
- C – Schema progetto norma di Variante al PI
- D – Planimetria indicativa delle aree di interesse pubblico
- E – Tavola di indirizzo pianificatorio (planivolumetrico)
- F – Scheda tecnica di massima dell'impianto sportivo-natatorio
- G – Relazione del Dott. Agr. Diego Ballani sulla stima della perequazione urbanistica e del beneficio pubblico spettante al Comune
- H – Nota integrativa del Dott. Agr. Diego Ballani sulla stima della perequazione urbanistica
- I - Bozza di convenzione con il Comune per la gestione dell'impianto sportivo-natatorio
- L – Procura speciale rilasciata dalla signora Luciana Brighenti al sig. Giuseppe Miele per atto rogato presso il Consolato Generale d'Italia a New York in data 05/03/2015.

COMUNE DI SPINEA
Arch. Fiorenza Dal Zotto

REGIONE DEL VENETO
Ing. Stefano Angelini

TEMPO LIBERO S.R.L.
Sig. Franco Massimo,

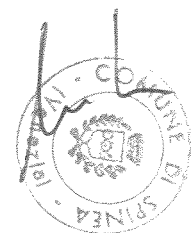
ASPEN S.R.L.
Giuseppe Miele

PASQUALETTO MARIO

AUTENTICA DI FIRME

Certifico io sottoscritto Dott. Guido Piras, Segretario Comunale del Comune di Spinea (VE), che i signori:

- l'Arch. Fiorenza Dal Zotto, nata a Mirano (VE) il 20 Febbraio 1964, Responsabile del Settore Urbanistica – Edilizia domiciliata per la funzione presso il Comune di Spinea, la quale interviene non in proprio, ma in nome, per conto e nell'interesse del **COMUNE DI SPINEA**, con sede in Spinea, Piazza del Municipio n. 1, c.f. 82005610272, all'uopo autorizzato in forza del potere conferitogli con decreto del Sindaco n. 15 del 06/07/2011, e ai sensi degli artt. 107 e 109 del D. Lgs 267/2000;
- l'ing. Stefano Angelini, nato a Venezia il 25/09/1956, Direttore della Sezione Infrastrutture, il quale interviene per nome e per conto della **REGIONE DEL VENETO**, all'uopo autorizzato in forza del potere conferitogli con DGRV 1401 del 16/05/2006;
- il sig. Massimo Franco, nato a Trecenta (RO) il 24/09/1952, il quale interviene in qualità di rappresentante legale della ditta **TEMPO LIBERO S.R.L.**, con sede in Spinea (VE), C.F. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Venezia 01825310277;
- il sig. Giuseppe Miele, nato a Salzano il 26/11/1945, il quale interviene in nome e per conto della signora Luciana Brighenti, amministratore e legale rappresentante della società, della società **ASPEN S.R.L.**, con sede in Mirano (VE), C.F. e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di Venezia 03353480274, giusta procura speciale dalla stessa rilasciata per atto rogato presso il Consolato Generale d'Italia a New York in data 05/03/2015, che si allega sub L al presente atto;
- il sig. **PASQUALETTO MARIO**, nato a Spinea (VE) il 24.06.1933, residente in Spinea (VE), Via Cavour n. 2, CF PSQMRA33H24I908D;

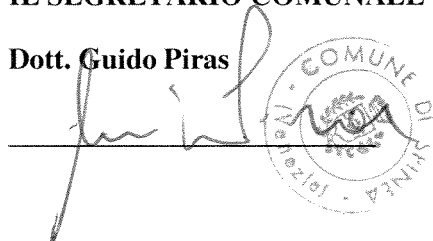


della cui identità personale io Segretario Comunale sono certo, previa espressa rinuncia, da loro fatta di comune accordo e col mio consenso, all'assistenza dei testimoni, hanno alla mia presenza e vista, sottoscritto il presente atto e firmato i fogli intermedi che precedono, facendomi espressa richiesta che il detto documento venga conservato in raccolta tra i miei.

Residenza municipale del Comune di Spinea, li 25/03/2015.

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. Guido Piras

The image shows a handwritten signature in dark ink, which appears to be 'Guido Piras', written over a horizontal line. To the right of the signature is a circular official stamp. The stamp contains the text 'COMUNE DI SPINEA' around the top and '19/02/19' around the bottom. In the center of the stamp is a small emblem featuring a crown and a shield.

[illegible]

1:2000
776.000 x 552
male

Scala originale: 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: SPINNA
Foglio: 9

Cella: 2001

"PLANIMETRIA DELLE AREE DELLA PARTE PRIVATA INTERESSATE ALL'ACCORDO

scala 1:2000

MARCA DA DOLLO
 £1.00
 UND.00
 00000001
 25.03.2015 11:38:45
 677A1D04A15005
 4578-00010
 IDENTIFICATIVO : 01131906613357
 01 13 190661 335 7



Perimetro aree interessate dall'accordo

CARATURE URBANISTICHE PN22 VIGENTE

Superficie territoriale

mg. 66.500

Superficie fondiaria

mg. 18.000

Superficie viaria

mq. 10.087

Superficie verde pubblico

mq. 25.613

Superficie parcheggio pubblico

mg. 12.800

S.N.P. massima alberghiera

mg. 13.500

S.N.P. massima commerciale

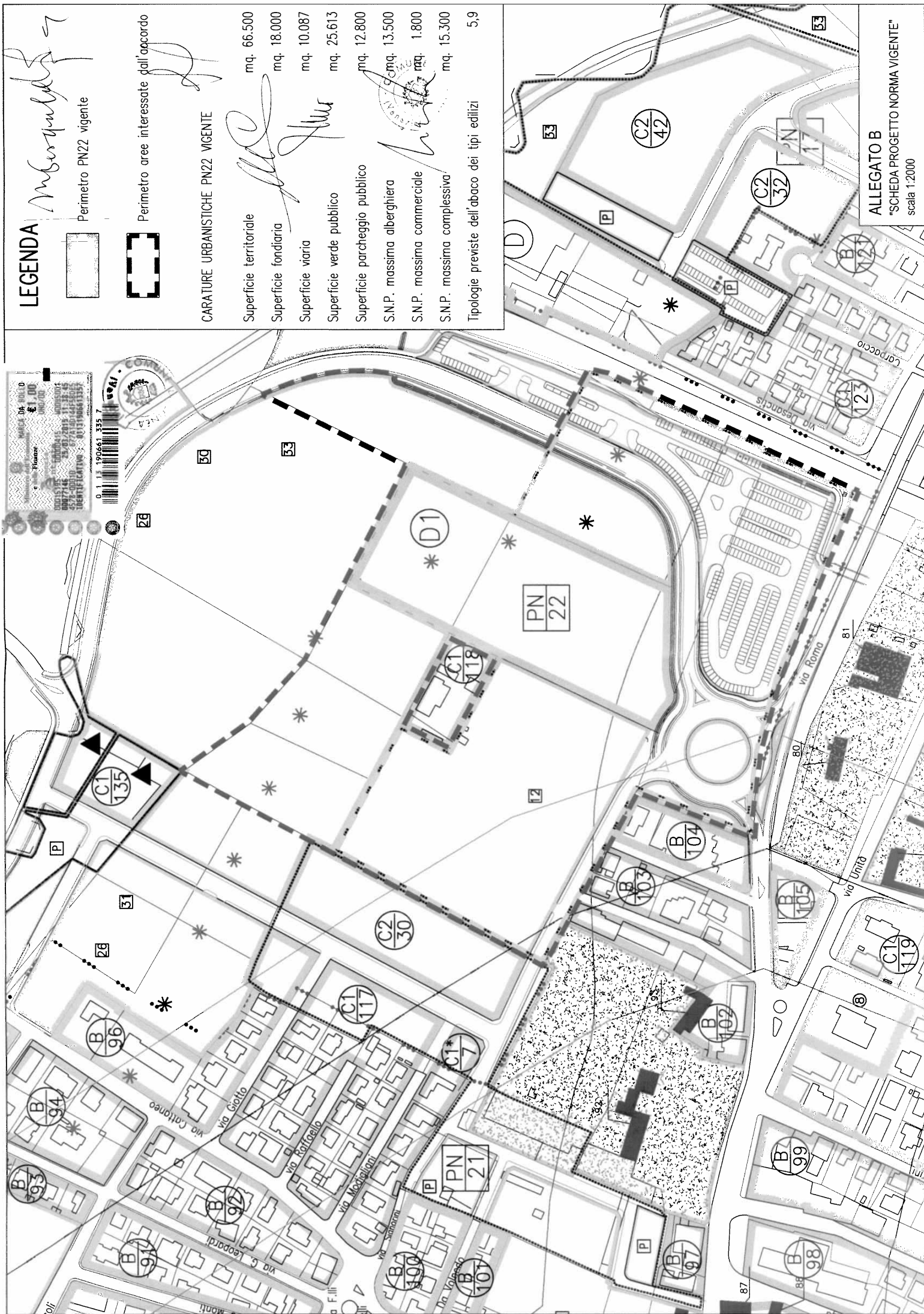
1.800
mg.

S.N.P. massima complessiva

mq. 15.300

Tipologie previste dell'abaco dei tipi edilizi

5,9



ALLEGATO B
"SCHEDA PROGETTO NORMA VIGENTE"
scala 1:2000

013 13 190661 334 650001

Perimetro aree interessate dall'accordo



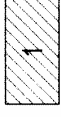
ALLEGATO C
"SCHEDA PROGETTO NORMA DI VARIANTE"
scala 1:2000

LEGENDA



Perimetro aree interessate dall'accordo

Perimetrazione indicativa delle aree di interesse pubblico

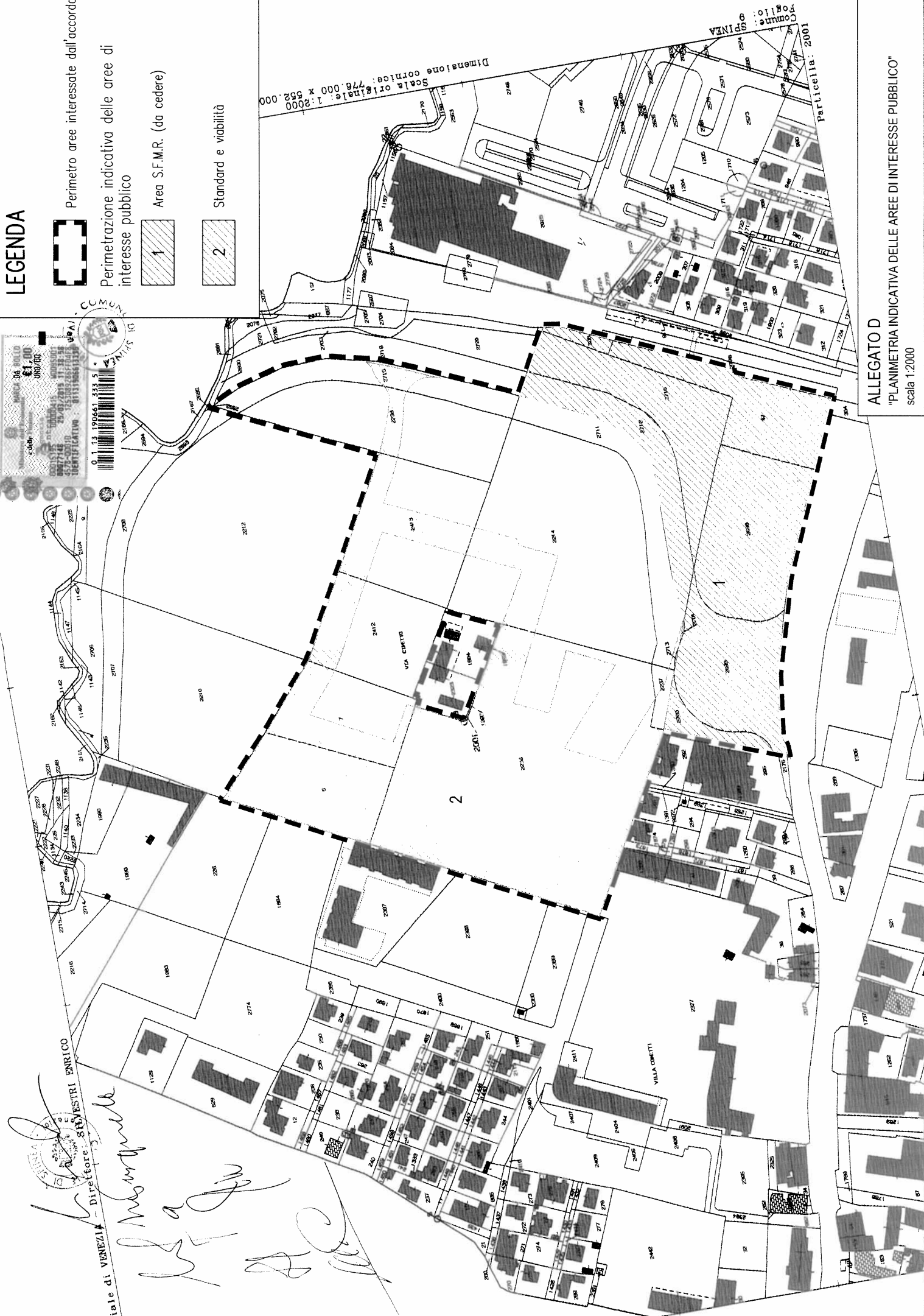
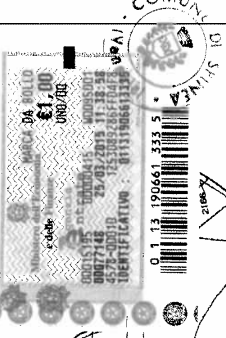


1 Area S.F.M.R. (da cedere)



2 Standard e viabilità

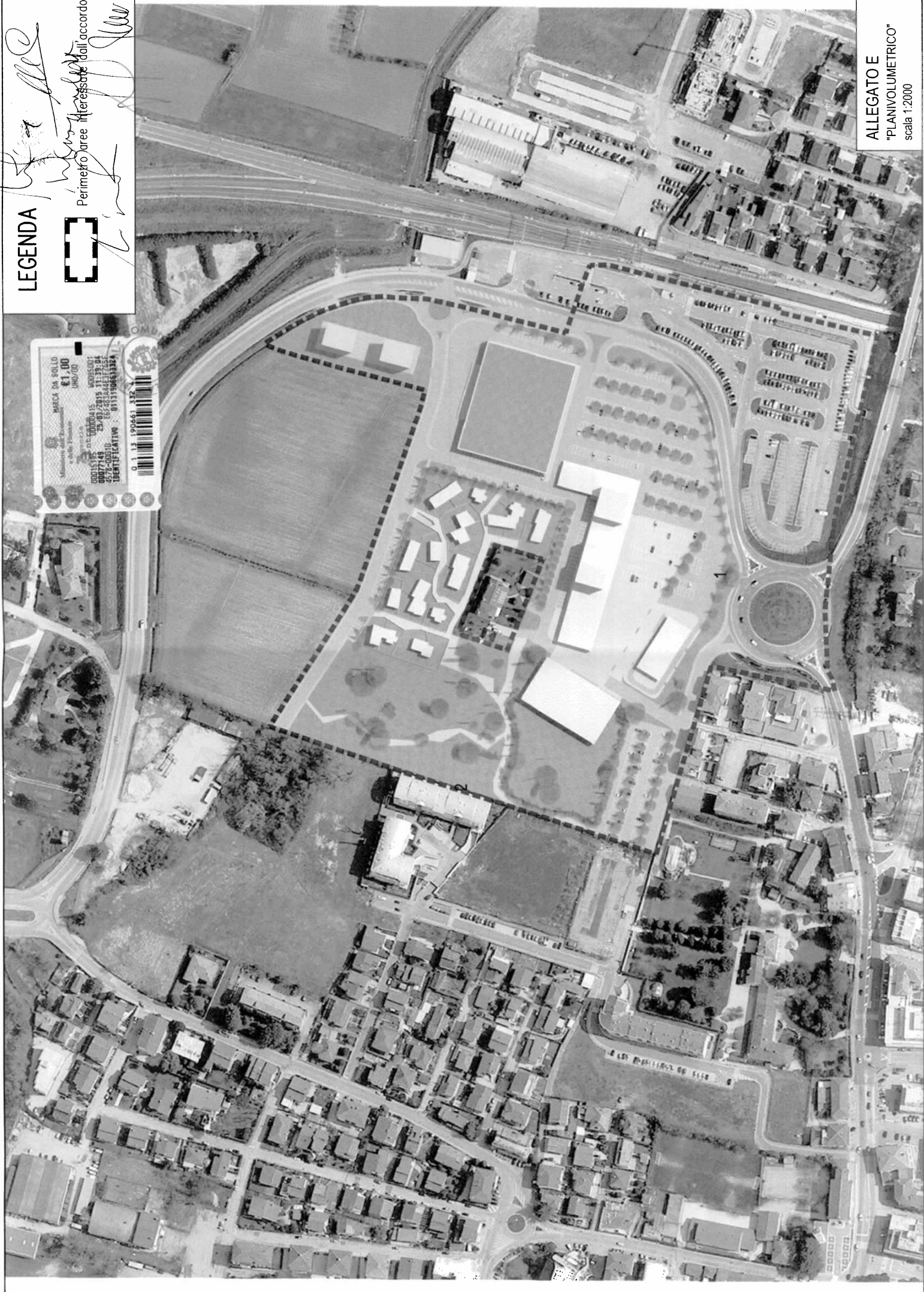
Scala originale 1:2000
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000



LEGENDA



Perimetro aree interessate dall'accordo



**SCHEDA TECNICA
RELATIVA ALL'IMPIANTO SPORTIVO-NATATORIO
(PISCINA COPERTA)**

Allegato F



1) PREMESSA

Lo schema di Accordo di pianificazione ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 proposto dai privati al Comune di Spinea prevede, tra l'altro, la possibilità di realizzare strutture sportive e per il tempo libero nella misura di 2.500 mq. di SNP, ponendo a carico degli attuatori dell'intervento l'onere di progettare e costruire, a loro cura e spese, un impianto sportivo-natatorio costituito da una piscina coperta del valore di almeno 750.000,00 euro.

La presente scheda intende definire e precisare i requisiti minimi e le caratteristiche dimensionali, compositive, costruttive e di finitura dell'impianto, a fronte delle quali si intenderà assolto l'onere imposto ai privati dall'Accordo di pianificazione in ordine alla realizzazione dell'impianto sportivo-natatorio.

Viene comunque fatta salva la facoltà dei privati di realizzare la struttura con caratteristiche superiori a quelle di seguito previste nonché di introdurre adeguamenti e modifiche volti a garantire una migliore fruibilità e funzionalità dell'impianto.

2) CARATTERISTICHE DIMENSIONALI DELL'IMPIANTO

L'impianto sportivo-natatorio sarà costituito da una piscina coperta avente le seguenti caratteristiche dimensionali minime:

- sala vasche di circa 900 mq. ove saranno ospitate due vasche coperte: l'una di dimensioni semiolimpiche di m 25,00 x 12,60 circa, l'altra di m. 12,60 x 8,00 circa ;
- spogliatoi con relativi servizi opportunamente dimensionati per l'utenza e comunque non inferiori a 425 mq.;
- zona d'ingresso e hall non inferiore a 250 mq.;
- vano tecnico e sottocentrale dimensionato per le esigenze dell'impianto e comunque non inferiore a mq. 100;
- sedime della struttura sportivo-natatoria di circa 1.600 mq..

Resta inteso che i privati attuatori avranno facoltà di progettare e realizzare la struttura con caratteristiche dimensionali superiori a quelle sopra indicate, sia per quanto riguarda gli spazi destinati all'attività fisica sia per quanto riguarda gli spazi a servizio, nei limiti massimi di S.N.P. consentita dagli indici di zona.

3) STRUTTURE E MATERIALI

Il fabbricato per le nuove vasche coperte sarà realizzato con una struttura portante in cemento armato e copertura inclinata con struttura portante in legno.

La copertura sarà eseguita con struttura in legno lamellare, sormontata da idoneo pacchetto di copertura.

I serramenti saranno in PVC, sufficientemente isolati per evitare fenomeni di condensa e corrosione.

Le parti vetrate saranno in vetro camera.

Il pavimento del piano vasca sarà in clinker antidrucciolo.

I locali per i servizi igienici saranno rivestiti con piastrelle di ceramica per un'altezza di 2,0 m.

Le vasche saranno realizzate con struttura interamente in cemento armato e rivestite con piastrelle in clinker trafilato non assorbente.

Le vetrate, le parti degli impianti tecnici e gli eventuali elementi mobili di controsoffitti e simili, dovranno essere in grado di resistere, per loro caratteristiche costruttive, agli urti accidentali provocati dagli utenti in modo da non arrecare danno a questi ultimi.

Le vetrate, se situate a meno di 2,50 m dal pavimento, dovranno essere dotate di vetri antisfondamento.

Resta inteso che, in fase esecutiva, ove se ne ravvisasse l'opportunità, le opere di finitura potranno essere realizzate in parte con materiali anche diversi, purché ugualmente idonei all'uso e tali da assicurare una resa qualitativa almeno pari a quelli innanzi descritti.

4) CORRISPONDENZA DEL PROGETTO ALLA NORMATIVA

Il progetto dovrà essere redatto nel rispetto della normativa vigente.

In particolare, il dimensionamento della sala vasche e dei servizi per gli atleti dovrà essere elaborato secondo il D.M. 18 marzo 1996 del Ministero dell'Interno "Norme di sicurezza per la costruzione e l'esercizio degli impianti sportivi" e s.m.i. ed ai regolamenti del C.O.N.I. e della F.I.N..



ALL. G

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE ai sensi art. 6 L.R. n. 11 /2004

STUDIO FINALIZZATO
ALLA VALUTAZIONE ECONOMICO - FINANZIARIA
DELLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA
DELL'AREA "PROGETTO NORMA 22"
COMUNE DI SPINEA (VE)



Ditte committenti:

- Società Tempo Libero srl
- Società Aspen srl
- Sig. Pasqualetto Mario

Il tecnico incaricato
Dott. Agronomo DIEGO BALLANI

Rovigo, gennaio 2014

Società Tempo Libero srl – Società Aspen srl - Sig. Pasqualetto Mario

1. PREMESSA

In data 15 dicembre 2013 il sig. Franco Massimo, residente a Spinea, a nome delle società Tempo Libero srl, ASPEN srl e del sig. Pasqualetto Mario, conferiva al sottoscritto Prof. Diego Ballani, con studio in Rovigo, Via Porta Po 139/7, l'incarico di effettuare la valutazione economico-finanziaria della trasformazione urbanistica dell'area compresa nel "Progetto Norma 22" nell'ambito dell'accordo preliminare di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 23/04/2004 n.11 "finalizzato alla determinazione del contenuto discrezionale degli atti della pianificazione territoriale ed urbanistica".

In data 18 dicembre 2013, e successivamente in data 20 dicembre, si è proceduto ad effettuare i sopralluoghi. Nel corso di questi si è presa visione degli immobili e delle aree circostanti ed è stato eseguito un rilievo fotografico dei luoghi.

Acquisita una serie di documenti - estratti delle partite catastali, planimetrie, sezioni, ecc., relativi ai beni immobili e all'opera pubblica - è stata compiuta una ricognizione generale della zona e particolare dell'area oggetto dell'intervento, analizzando tutte le caratteristiche tecnico-urbanistiche e ambientali utili alla definizione della stima dei danni. Successivamente è stata effettuata sia un'approfondita indagine sul mercato locale al fine di acquisire gli elementi mercantili che un'indagine a più ampio raggio al fine di individuare alcune situazioni d'impatto simili per acquisire utili elementi di riferimento per lo svolgimento della stima.

I risultati di tali indagini, i dati di consistenza, i parametri adottati, le considerazioni estimali ed i relativi conteggi vengono esposti nella presente relazione tecnica.

2. OGGETTO DELLO STUDIO

Il presente documento si colloca, quindi, nell'ambito della gestione di un accordo preliminare di pianificazione, ai sensi dell'art 6 della L.R. 23/04/2004 n.11 "finalizzato alla determinazione del contenuto discrezionale degli atti della pianificazione territoriale ed urbanistica". Questa trasformazione urbanistica si colloca entro un rinnovato quadro di regole e criteri sottesi al governo della trasformazione del territorio, quadro che pone particolare attenzione alle modalità di partecipazione degli operatori privati che si avvantaggiano sia della valorizzazione indotta dalle scelte urbanistiche per la realizzazione della città pubblica che di tutte le dotazioni territoriali che il Piano ritiene necessarie per il

miglioramento della città esistente e per la promozione di interventi di nuova edificazione secondo il principio della sostenibilità e della qualità.

Per questa ragione, l'accordo di pianificazione relativo al "Progetto Norma 22" si colloca nella nuova stagione di cooperazione tra pubblico e privato a partire dai principi e dalle regole di partenariato introdotte nel Piano di Assetto del Territorio (di seguito P.A.T.) di recente adozione.

Tale accordo discende, infatti, dalle disposizioni generali del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.) che individua, tra le aree idonee per il miglioramento della qualità territoriale, i nodi corrispondenti ai sistemi infrastrutturali, a grande scala, che interessano il territorio del Comune di Spinea, tra cui il casello autostradale e la stazione ferroviaria della metropolitana di superficie, considerati "Ambiti strategici di rilevante interesse urbanistico".

Per tali aree le modalità d'intervento, i tipi d'intervento, le destinazioni d'uso e la localizzazione dello jus aedificandi avvengono mediante specifico accordo di pianificazione sottoscritto dai soggetti attuatori e, per la parte pubblica, dal Comune di Spinea, dalla Provincia di Venezia e, se competente, dalla Regione del Veneto.

La recente approvazione del Piano di Assetto del Territorio (P.A.T.), con ratifica da parte della Giunta Provinciale della Conferenza dei Servizi (delibera n. 2 del 9 gennaio 2013) e la sua efficacia, successiva alla pubblicazione nel B.U.R. n. 10 del 25 gennaio 2013, rende oggi possibile la conclusione dell'accordo di pianificazione secondo la procedura prevista dal citato art. 6 della L.R. 11/2004 e dall'art. 14 comma 19 delle Norme di Attuazione del P.AT..



3. STRUTTURA DELLA RELAZIONE DI VALUTAZIONE

La natura innovativa e anticipatoria del progetto circa l'attuazione dell'intervento di concerto con le nuove regole perequative introdotte dal P.A.T. presuppone lo sviluppo di valutazioni finalizzate a definire il quadro degli interessi pubblici e privati generati dal progetto e i valori in gioco.

Per questa ragione, la valutazione economico-finanziaria si articola in tre parti:

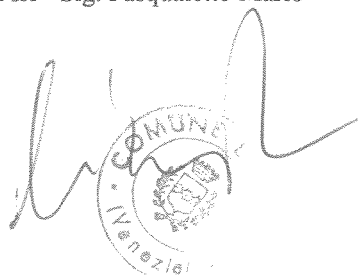
- nella prima parte si procede all'illustrazione dei nuovi principi di partenariato introdotti dal Pat e delle regole perequative e degli aspetti valutativi che sottendono alla definizione del cosiddetto criterio perequativo;
- nella seconda parte ci si sofferma sulle valutazioni strumentali alla definizione degli aspetti economici caratterizzanti il "Progetto Norma 22";
- la terza parte infine si concentra sul stima del beneficio pubblico.

4. REGOLE DEL PARTENARIATO PUBBLICO E PRIVATO

L'Amministrazione di Spinea ha scelto di apportare innovazioni nelle pratiche di gestione delle trasformazioni urbane allo scopo di rendere praticabili le azioni e le politiche che intende perseguire nei prossimi anni. Tali politiche sono tese a potenziare la dotazione di città pubblica nelle forme di opere e attrezzature d'interesse collettivo, a riqualificare e tutelare il territorio non urbanizzato e a promuovere interventi di elevata qualità anche sotto il profilo delle dotazioni territoriali. A questo scopo, per giungere all'operatività dei progetti, l'Amministrazione ha introdotto nell'ambito del P.A.T. gli strumenti che consentono di attivare la cooperazione tra il soggetto pubblico e i proprietari privati e ne ha indicato il principio generale per l'attuazione: la perequazione.

Il P.A.T. all'art. 14 comma 19 infatti prescrive quanto segue: *«All'interno delle aree destinate al miglioramento della qualità territoriale le modalità di intervento, i tipi di intervento, le destinazioni d'uso nonché la localizzazione dello jus ædificandi avviene mediante specifico accordo di pianificazione, ai sensi dell'art. 6 della L.R. 11/2004 concluso tra il Comune di Spinea, la Provincia di Venezia e i soggetti attuatori. L'accordo di pianificazione, sottoscritto da tutti i soggetti interessati, dovrà contenere le modalità ed i tempi di attuazione degli interventi previsti, le garanzie fideiussorie nonché una valutazione della congruità della convenienza pubblica in applicazione del principio di perequazione»*

Società Tempo Libero srl – Società Aspen srl - Sig. Pasqualetto Mario



L'accordo preliminare di pianificazione fissa il beneficio pubblico, determinato dalla nuova trasformazione urbanistica, in quota non inferiore al 60% dell'incremento di valore complessivo commisurato sia sugli aspetti fisici che su quelli ambientali, paesaggistici, territoriali e architettonici.

E' quindi prevista la partecipazione dei privati alla realizzazione di opere pubbliche e d'interesse pubblico e/o alla cessione delle aree interessate dalle opere stesse la cui valenza ha carattere territoriale o urbano.

Valenza territoriale: la cessione al demanio pubblico delle aree adiacenti alla stazione ferroviaria, interessate dal parcheggio a servizio della nuova stazione ferroviaria e dalla viabilità di relazione territoriale. Ciò contribuisce alla determinazione della possibilità di compensazione ai sensi dell'art 37 della LR 11/2004 per cui è previsto *«compensazioni che permettano ai proprietari di aree e edifici oggetto di vincolo preordinato all'esproprio di recuperare adeguata capacità edificatoria, anche nella forma del credito edilizio di cui all'articolo 36, su altre aree e/o edifici, anche di proprietà pubblica, previa cessione all'amministrazione dell'area oggetto di vincolo»*.

Valenza urbana: la realizzazione, all'interno dell'ambito d'intervento, di un'ampia area a verde per il gioco e lo sport con funzioni ludico ricreativo, il cui disegno sarà definito nella successiva fase di progettazione attuativa, all'interno del quale troverà localizzazione un impianto natatorio, oltre a altre attrezzature per lo sport, il tempo libero e lo svago. È inoltre posto a carico dell'intervento il completamento del sistema viario realizzando l'infrastruttura di collegamento che, a partire dalla nuova rotatoria su via Roma, si raccorderà a via 11 settembre 2001 e a via Cattaneo.

Al fine di definire il beneficio pubblico che i privati debbono assicurare al Comune, occorre preliminarmente quantificare il beneficio – in termini di aumento del valore del compendio immobiliare – derivante alla proprietà privata per effetto della variante al P.I. oggetto dell'Accordo definitivo di pianificazione. Su tale "beneficio complessivo" andrà calcolata la quota (**pari al 60%**) spettante al Comune come "beneficio pubblico".

A tale riguardo va ricordato che le aree interessate dalla variante sono già edificabili e che ad esse risultavano già attribuite dal P.R.G. destinazioni d'uso di natura alberghiera e commerciale. Il beneficio apportato dalla variante al P.I. non consiste dunque nel rendere edificabili delle aree che non lo sono, bensì unicamente nell'assegnare nuove e/o diverse

Società Tempo Libero srl – Società Aspen srl - Sig. Pasqualetto Mario



destinazioni funzionali, tali da valorizzare, potenzialmente, il compendio immobiliare incrementandone il valore immobiliare.

Il beneficio complessivo si sostanzia dunque nella differenza tra il valore che il compendio immobiliare assumerà per effetto delle nuove/diverse destinazioni (all'esito della variante al P.I.) ed il valore che il compendio stesso già aveva in virtù delle precedenti destinazioni.

AMBITO DI INTERVENTO DEL "PROGETTO NORMA 22"

Il Piano di Assetto del Territorio di Spinea individua l'intero ambito territoriale adiacente alla stazione S.F.M.R. come "area idonea per il miglioramento della qualità territoriale" definita peraltro dal comma 16 dell'art. 14 delle Norme di Attuazione del P.A.T. come "Ambito Strategico di rilevante interesse urbanistico", caratterizzata dalla massiccia localizzazione di servizi pubblici e/o d'interesse pubblico di valenza territoriale, integrati con funzioni di tipo commerciale, ricettivo e direzionale. Il Progetto Norma 22 contiene tutti gli elementi tali da rendere l'intervento, nel suo complesso, quale cerniera di scambio tra la rete di distribuzione a grande scala e il sistema urbano. La realizzazione della viabilità d'accesso al nodo ferroviario e la grande area a parcheggio a supporto della stazione ferroviaria metropolitana, interessa ben 22.918 mq, pari al 26,4% della superficie territoriale del Progetto Norma 22, area che, ad attuazione del piano stesso, sarà ceduta all'Ente Pubblico (Regione) con un vantaggio non indifferente per la collettività.

Le destinazioni d'uso previste per il Progetto Norma sono conformi alle indicazioni del P.A.T.. Lo jus aedificandi è parimenti ripartito tra attività commerciali, terziario diffuso, attività direzionali e ricettive da un lato e residenza dall'altro. I parametri della superficie netta di pavimento previsti possono essere, in sede di strumentazione urbanistica attuativa, tra loro modificati, entro il limite massimo del **10%** della superficie complessiva.

Gli standard urbanistici e la viabilità sono stati fissati in una superficie complessiva non inferiore a mq 30.000 che rappresenta il 47% dell'ambito d'intervento. Complessivamente, tra superfici da cedere e destinate a standard, l'incidenza sulla superficie territoriale è pari al 61%.

Contenuti

Sulla base degli obiettivi di cui sopra, l'accordo preliminare di pianificazione stabilisce le seguenti carature urbanistiche:

Società Tempo Libero srl – Società Aspen srl - Sig. Pasqualetto Mario



Ambito territoriale	mq 86.755
<u>Aree da cedere a titolo di beneficio pubblico</u>	<u>mq 22.918</u>
Ambito d'intervento	mq 63.837
Superficie destinata a parcheggio pubblico	mq 1.080
Superficie destinata ad attrezzature d'interesse collettivo	mq 23.920
Superficie viaria	mq 5.000
<u>Superficie fondiaria</u>	<u>mq 33.837</u>
Superficie netta di pavimento residenziale	mq 9.000
Superficie netta di pavimento direzionale/alberghiera	mq 5.000
Superficie netta di pavimento commerciale	mq 4.500
<u>Superficie netta di pavimento massima totale (privata)</u>	<u>mq 18.500</u>
Superficie netta di pavimento per strutture d'interesse pubblico	mq 2.500

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE DEFINITIVO DEL "PROGETTO NORMA 22"

L'accordo di pianificazione definitivo conferma gli obiettivi assunti e condivisi nell'accordo preliminare sottoscritto in data 14 dicembre 2011 e, in particolare, esso conferma che la proprietà delle aree interessate dall'intervento dovrà:

- cedere gratuitamente, a compensazione dei valori di perequazione, le aree su cui sono stati realizzati i parcheggi e la viabilità a servizio della nuova stazione ferroviaria della metropolitana di superficie, per una superficie complessiva di mq 22.918;
- realizzare e gestire, in proprio o affidando a terzi, comunque a propria cura e spese, l'impianto sportivo natatorio, a titolo di beneficio pubblico, cui è attribuito un importo fisso e invariabile di € 750.000,00.

- ✓ Il valore di 750.000,00 si intende riferito al vantaggio derivante al Comune dal fatto che l'impianto sportivo venga realizzato, destinato all'uso pubblico e gestito dai privati in forma convenzionata con l'Ente pubblico per la durata di 30 anni, in guisa tale da assicurare un servizio equivalente a quello che il Comune potrebbe fornire ai propri cittadini realizzando in proprio e gestendo un impianto con le medesime caratteristiche. Considerato che la costruzione dell'impianto richiederà una spesa di circa 2.500.000,00 euro e che la sua gestione per 30 anni (avuto riguardo a personale, manutenzioni, bollette per le utenze di rete, ecc.) comporterà una ulteriore spesa di analogo importo, è evidente il risparmio ottenibile dal Comune per effetto della realizzazione e gestione a carico dei privati. L'Ente pubblico, del resto, non ha (né probabilmente mai avrebbe) la disponibilità economica per realizzare in proprio la struttura sportivo-natatoria e le esperienze di costruzione di piscine in project

Società Tempo Libero srl – Società Aspen srl - Sig. Pasqualetto Mario

financing (anche in Comuni vicini) hanno dimostrato come sia sempre richiesto un contributo pubblico in denaro di molte decine di migliaia di euro all'anno per assicurare l'equilibrio finanziario dell'operazione. Il valore di **750.000,00 euro** (in termini di vantaggio pubblico) attribuito alla realizzazione e gestione convenzionata della piscina per 30 anni si giustifica ipotizzando un vantaggio per il Comune di circa 25.000,00 euro all'anno, laddove pare evidente che, in concreto, sul piano pratico, la possibilità per il Comune di assicurare ai propri cittadini il godimento di una piscina (con attività accessorie) integra un interesse ben superiore a detta cifra in termini economici (considerando in particolare i risparmi ottenibili dall'Ente), talché il "beneficio pubblico" derivante dalla realizzazione e gestione convenzionata della piscina per 30 anni in concreto può ritenersi certamente superiore al valore di 750.000,00 euro assegnato, in sede di Accordo di pianificazione, ai fini della perequazione.

- realizzare altre opere il cui importo è definito in € 100.000,00, impegnandosi, fino alla concorrenza di tale somma, a completare i collegamenti ciclo pedonali, fuori dall'ambito d'intervento del Progetto Norma 22, raccordandosi con i percorsi esistenti ad ovest dell'intervento stesso;
- realizzare degli standard e la viabilità necessaria a completare l'infrastrutturazione dell'area per connettersi al centro di Spinea.

Di converso, da parte degli Enti Pubblici che interverranno alla sottoscrizione dell'accordo definitivo, dovranno essere assunti impegni che consentano la sostenibilità e quindi l'attuazione dell'intervento sia in termini temporali che di compatibilità realizzativa. In particolare l'entrata in vigore della L.R. 50/2012, "Politiche per lo sviluppo del sistema commerciale nella Regione del Veneto", introduce nuove norme che rendono necessario l'adeguamento dello strumento urbanistico generale al fine del rilascio delle autorizzazioni commerciali e in particolare delle medie strutture di vendita allocabili sull'area, compatibili con la dimensione di superficie netta di pavimento (SNP) a destinazione commerciale prevista dall'accordo preliminare di pianificazione.

Nella fattispecie, peraltro, come emerso anche in sede di conferenza di servizi, la variante al P.I. non è assoggettata alla preliminare revisione dell'intero strumento urbanistico generale per l'aspetto commerciale, operando la deroga stabilita dal Regolamento regionale per gli insediamenti già previsti in accordi sottoscritti prima dell'entrata in vigore della legge regionale.

Il Comune si impegna, a tale riguardo, ad assicurare che nell'ambito del PN 22 sarà comunque localizzabile almeno una media struttura commerciale con superficie di vendita

Società Tempo Libero srl – Società Aspen srl - Sig. Pasqualetto Mario

fino a 2.500 mq., essendo tale struttura di primaria importanza per poter sviluppare e rendere interessate, sotto il profilo immobiliare/commerciale, gli insediamenti nel PN 22.

5. CARATTERISTICHE TECNICO-ECONOMICHE DEL "PROGETTO NORMA 22"

Questa parte del documento si focalizza:

- nella stima del più probabile valore venale attuale delle aree prima della conclusione dell'accordo sulla base degli standard previsti dal PRG e relative NTA (**V.ante**);
- nella stima del più probabile valore venale attuale delle aree dopo la conclusione dell'accordo sulla base delle nuove previsioni urbanistiche (**V.post**).

STIMA VALORE VENALE ANTE (V.ante)

Aspetti tecnici

Le aree oggetto dell'accordo di pianificazione provengono da due distinti ambiti territoriali che presentano le seguenti caratteristiche:

I° ambito:

- Comune censuario di Spinea – Foglio 9 - particelle 2698, 47, 2710, 306, 2699, 2700, 2701, 2713, 2712, 2237, 2711, 2692, 2236, 2214, e 2413,
- superficie complessiva di **mq. 66.524**,
- ricompreso nell'ambito del cosiddetto Piano Norma 22 che prevedeva **mq. 13.500 di SNP a destinazione turistico – ricettiva e mq. 1.800 di SNP a destinazione commerciale** (con l'onere, a carico dei privati di **realizzazione di un'opera pubblica del valore di 750.000 euro**);

II° ambito:

- Comune censuario di Spinea – Foglio 9 - particelle 2719, 2238, 2412, 6 e 7,
- Superficie complessiva di **mq. 20.231**,
- aree destinate a **verde pubblico e preordinate all'esproprio**.

Dal punto di vista estimativo si è in presenza di un compendio immobiliare il cui valore dipende dalla seguente potenzialità edificatoria e d'uso delle aree:

Società Tempo Libero srl – Società Aspen srl - Sig. Pasqualetto Mario

Pagina 6



I° ambito:

Destinazione	Superficie netta di pavimento SNP
	mq
Alberghiera	13.500
Commerciale	1.800

II° ambito:

Destinazione	Superficie
	mq
Verde pubblico	13.500

Aspetti estimativi

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile prezzo di vendita da attribuire alle aree in esame, in regime di libero mercato, secondo le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che esse hanno senza le variazioni urbanistiche previste nell'accordo di pianificazione.

Sinteticamente il valore ante di mercato delle aree in oggetto risulta espresso dalla somma del più probabile valore di mercato delle aree libere, della superficie di mq 66.524 (**Va**), e dell'indennizzo di esproprio per le aree a verde pubblico, preordinate all'esproprio, che si estendono su una superficie di 20.231 mq (**Ind.esp**), al netto della somma di € 750.000,00 (**On**) quale onere a carico della trasformazione urbanistica dell'area:

$$\text{Vante} = \text{Va} + \text{Ind.esp} - \text{On}$$

Stima delle aree libere

Posto che la base principale di riferimento per la stima dei beni immobili è la comparazione dei dati di mercato, l'estimatore deve riuscire a "cogliere", anche in una condizione di scarsità

di dati, quei valori "di mercato, di costo, ecc." che abbiano la più alta probabilità di avvicinarsi a quelli reali.

Per un lavoro più affidabile è stata estesa l'indagine a più fonti, consultandone i dati in possesso. In particolare sono state assunte informazioni e verificati i dati presso:

- l'Ufficio Tecnico del Comune di Spinea attraverso le tabelle previste ai fini ICI/IMU;
- l'Ufficio Tecnico Erariale di Venezia, organo specificatamente deputato all'accertamento dei valori immobiliari;
- L'Ufficio Tecnico Provinciale con l'esame dei dati della Comm.ne Provinciale per l'individuazione dei valori di mercato delle aree edificabili o dotate di potenzialità edificatoria;
- Il Consorzio ZIP (Zona Industriale Padova) di Padova e altre realtà produttive del Veneto;
- Agenzie Immobiliari e operatori del settore relativamente ai dati del mercato nei Comuni contermini.

Il valore dell'immobile, nel caso specifico di un'area edificabile, non dipende solo dall'entità del prodotto edilizio ma anche dal momento in cui lo stesso potrà essere realizzato, venduto e dai tempi in cui si verificherà la vendita.

Risulta evidente che, per poter disporre di ogni elemento utile alla stima in oggetto, risulta necessario vagliare, oltre gli aspetti tecnici urbanistici e le contrattazioni di mercato, anche i vari aspetti temporali, economici e finanziari.

Le indagini svolte non hanno comunque permesso di disporre un campione di valori idoneo per individuare una forbice di valori unitari attendibili.

Al fine di tener conto di tutti i fattori sopra esposti è stato applicato il procedimento del "più probabile valore di trasformazione" consistente nella determinazione della differenza tra il ricavo delle vendite del prodotto edilizio finale e la somma dei costi ed oneri necessari per la sua realizzazione, escludendo il costo dell'area oggetto della ricerca e che risulterà quindi pari al differenziale. L'aspetto economico del più probabile valore di trasformazione in condizione di ordinarietà, tende a coincidere con il più probabile valore di mercato.

12



Società Tempo Libero srl – Società Aspen srl - Sig. Pasqualetto Mario

La scelta del procedimento del valore di trasformazione è coerente con le caratteristiche dell'area oggetto di stima per la quale, in ragione delle peculiarità e unicità, non è possibile procedere alla stima del valore di mercato mediante il procedimento comparativo.

La stima con il criterio del valore di trasformazione opera sulla differenza di valore tra il prezzo di mercato dei manufatti edilizi (ricavi) che si potranno realizzare con i lavori di trasformazione (**V_m**) e il costo della trasformazione stessa (**K**), secondo l'espressione generale:

$$V_a = V_m - K$$

La logica economico-estimativa seguita fa riferimento ad un imprenditore immobiliare che solitamente viene definito "imprenditore-finanziatore" o "promotore edilizio".

Si evidenzia, infine, che normalmente il procedimento del più probabile valore di trasformazione dovrebbe considerare il flusso dei costi e dei ricavi distribuiti durante il processo di produzione dei manufatti edilizi e delle relative pertinenze.

Nel caso in esame si è ritenuto di applicare comunque il procedimento del valore di trasformazione senza l'applicazione del modello finanziario dato che una delle consistenti voci del beneficio pubblico, costituita dalla realizzazione e gestione dell'impianto sportivo natatorio e definita nell'accordo di pianificazione, è stata determinata senza l'attualizzazione dei benefici annui.

Stima dei valori di mercato unitari dei manufatti edilizi (**V_m**)

La stima dei ricavi avviene a partire dall'analisi di mercato effettuata con riferimento alle *fonti indirette e dirette*: le *fonti indirette* sono rappresentate da società di intermediazione e centri di ricerca che pubblicano periodicamente valori del mercato immobiliare; le *fonti dirette* sono rappresentate da qualificati operatori del settore immobiliare locale che hanno consentito il reperimento di dati economici puntuali.

Le fonti indirette che riportano informazioni e dati sul mercato immobiliare di Spinea sono l'Agenzia del Territorio e il Consulente Immobiliare.

L'Osservatorio sul Mercato Immobiliare (OMI), curato dall'Agenzia del Territorio, riporta le quotazioni del mercato immobiliare relative a tutto il territorio nazionale. I valori di compravendita e di locazione sono pubblicati con scadenza semestrale, si riferiscono ai principali segmenti di mercato (residenziale, commerciale, direzionale, produttivo) e

considerano un'articolazione territoriale che riprende le microzone catastali. In ragione delle caratteristiche localizzative dell'area e del livello di accessibilità è possibile estendere l'area di ricerca anche ai Comuni limitrofi a Spinea in direzione Mestre per i quali, almeno per quanto attiene il mercato immobiliare del segmento oggetto di stima, si può assumere la presenza di caratteristiche e valori analoghi e quindi confrontabili.

Il Consulente Immobiliare (quotazioni riferite alla primavera 2013) presenta valori in linea con l'Agenzia del Territorio, tenendo in opportuna considerazione la differente articolazione territoriale proposta dai soggetti.

Il secondo ordine di indagini riguarda le fonti dirette, rappresentate da testimoni privilegiati nell'ambito della costruzione e della commercializzazione immobiliare e dalla banca dati della Federazione Italiana Agenti Immobiliari Professionali (FIAIP).

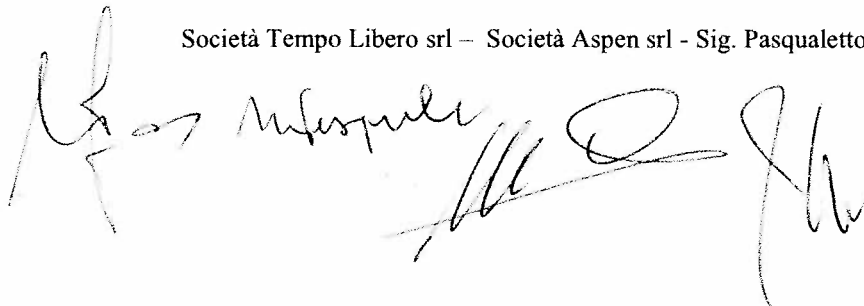
Sulla base dei dati forniti dalle fonti, si possono individuare i seguenti valori medi:

Destinazione	OMI	FIAIP	CI	Prezzo medio
	€/mq di SCV ¹	€/mq di SCV ¹	€/mq di SCV ¹	€/mq di SCV ¹
Residenziale	2.000,00	2.120,00	2.000,00	2.040,00
Commerciale	2.000,00	2.080,00	2.000,00	2.026,67
Terziaria	2.000,00	2.100,00	2.000,00	2.033,33

I valori unitari medi così individuati devono essere opportunamente corretti per tener conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'area oggetto di stima; in particolare si evidenzia la non comune dotazione di aree a servizio della destinazione commerciale e terziaria e l'ampia dotazione di verde pubblico che valorizza notevolmente la destinazione residenziale.

¹ La superficie convenzionale vendibile (SCV) o superficie commerciale include nel calcolo la superficie ponderale degli spazi accessori, lo spessore delle murature perimetrali esterne e della metà dello spessore delle murature a confine, ed altri spazi accessori calcolati secondo i criteri validati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e dall'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare di Tecnoborsa).

Società Tempo Libero srl – Società Aspen srl - Sig. Pasqualetto Mario



Tenuto conto della specificità dell'area, delle disponibilità infrastrutturali presenti e future, delle diverse destinazioni e facendo riferimento ad altre situazioni similari, note allo scrivente, si ritiene equo apportare ai valori medi sopra indicati le seguenti correzioni percentuali:

- destinazione residenziale: + 5,0% - coeff. cor. 1,05
- destinazione commerciale: + 0,0% - coeff. cor. 1,00
- destinazione terziaria: + 7,0% - coeff. cor. 1,07

Moltiplicando i prezzi unitari per i relativi coefficienti di correzione si ottengono i seguenti prezzi unitari distinti per destinazione:

Destinazione	Prezzo medio €/mq di SCV	Coefficiente correttivo	Prezzo medio €/mq di SCV
Residenziale	2.040,00	1,05	2.142,00
Commerciale	2.026,67	1,00	2.026,67
Terziaria	2.033,33	1,07	2.175,67

Premesso che le superfici edificabili urbanistiche sono espresse in termini di superficie netta di pavimento (SNP), si rende necessario rapportare i prezzi unitari di mercato sopra stimati a quest'ultimo parametro tecnico.

Sulla base dei criteri forniti da alcune pubblicazioni², risulta che il rapporto di misura (Rm) tra il parametro SCV e il parametro SNP, è pari a :

- destinazione residenziale: Rm = 1,33
- destinazione commerciale: Rm = 1,10
- destinazione terziaria: Rm = 1,18

Moltiplicando i rapporti di misura tra SCV e SNP per i prezzi unitari riferiti alla SCV, si ottengono i prezzi unitari riferiti alla superficie netta di pavimento come di seguito indicati:

² AA.VV. - I sistemi di misurazione immobiliare, Il Sole 24 ORE, 2001.

Società Tempo Libero srl – Società Aspen srl - Sig. Pasqualetto Mario

Destinazione	Prezzo medio	Rm	Prezzo medio (Vm)
	€/mq di SCV		€/mq di SNP
Residenziale	2.142,00	1,33	2.848,86
Commerciale	2.026,67	1,10	2.229,33
Terziaria	2.175,67	1,18	2.567,29

Alla luce delle indagini, dei criteri e delle valutazioni precedentemente illustrati, si ritiene di stimare il più probabile valore di mercato unitario (**Vm**), distinto per destinazione, nella misura di:

- destinazione residenziale: **2.850,00 €/mq**
- destinazione commerciale: **2.230,00 €/mq**
- destinazione terziaria: **2.570,00 €/mq**

Stima dei costi unitari della trasformazione (K)

La funzione del costo di produzione/trasformazione (**K**) può essere sinteticamente rappresentata con le seguente espressione:

$$K = Cc + Cu + Ou + Cg + ULi$$

Dove:

Cc = costo di costruzione dei manufatti;

Cu = costo di urbanizzazione

Ou = oneri di urbanizzazione secondaria

Cg = costi di progettazione, finanziari e imprevisti

ULi = utile lordo di impresa comprensivo delle spese generali e dei costi di commercializzazione.

Specifiche analisi di mercato presso fonti ufficiali, operatori locali della produzione edilizia e professionisti nel settore delle costruzioni, hanno supportato la stima delle voci che compongono il costo di produzione, oltre ai dati e ai valori desunti dalla documentazione tecnica relativa al progetto e messi a disposizione dal committente.

Società Tempo Libero srl – Società Aspen srl - Sig. Pasqualetto Mario

Costo di costruzione (Cc)

Il **costo di costruzione** dei manufatti edilizi è desunto dalla documentazione tecnica fornita dalla committenza e confrontata con i dati reperiti da alcune pubblicazioni di settore ed in particolare dalla pubblicazione "Prezzi Tipologie Edilizia" del 2012 curata dal Collegio degli Ingegneri e Architetti di Milano Edizioni DEI – Genio Civile.

Secondo i dati analizzati, il costo di costruzione valutato a metro cubo (vpp), distinto per destinazione edilizia, risulta pari a:

- destinazione residenziale: **415,00 €/mc**
- destinazione commerciale: **980,00 €/mq**
- destinazione terziaria: **385,00 €/mc**

rapportando tutti i costi unitari alla superficie netta di pavimento (SNP), si ottengono i seguenti costi di costruzione unitari:

Destinazione	Costo Costruzione (Cc) - €/mc	Altezza media (h) m	Rm	Costo Costruzione (Cc) - €/mq SNP
Residenziale	415,00	3,6		1.494,00
Commerciale	980,00		1,08	1.058,40
Terziaria	385,00	3,6		1.386,00

Costo di urbanizzazione (Cu)

Il costo di urbanizzazione è desunto dalla documentazione tecnica allegata al progetto costituita da un computo metrico estimativo preliminare che stima tale voce di costo nella misura di **€ 2.050.000,00** per l'intero "Progetto Norma 22". Dividendo tale importo per la superficie netta di pavimento realizzabile di **18.500 metri quadrati** si ottiene un costo unitario di urbanizzazione pari a **110,81 €/mq di SNP**.



Oneri di urbanizzazione (Ou)

Questa voce di costo si riferisce agli oneri di urbanizzazione secondaria ed è dedotta dalla documentazione fornita dalla committenza. Da essa si evincono i seguenti costi unitari, per metro quadrato di SNP, distinti per destinazione:

- destinazione residenziale: **48,00 €/mq di SNP**
- destinazione commerciale: **103,00 €/mq di SNP**
- destinazione terziaria: **88,00 €/mq di SNP**

Costi generali (Cg)

I costi generali, dedotti dalla documentazione fornita dalla committenza, comprendono gli oneri di progettazione, gli oneri finanziari ed gli imprevisti e risultano incidere nella misura del **17,0%** sull'ammontare dei costi precedentemente stimati (Cc + Cu + Ou). L'incidenza percentuale del 17%, indicata dalla committenza, è da considerarsi oggettivamente attendibile e forse sottostimata se si tiene conto che normalmente gli oneri di progettazione incidono normalmente nell'ordine del 10-13% e gli imprevisti non si possono prevedere in misura non inferiore del 3%.

I costi generali, per tipologia di destinazione edilizia, risultano quindi stimati nella misura di:

Destinazione	Costo Costruzione	Costo Urbanizzazione	Oneri Urbanizzazione	Totale costi parziali	Costi Generali (Cg)	
	(Cc) - €/mq SNP	(Cu) - €/mq SNP	(Ou) - €/mq SNP	€/mq SNP	%	€/mq SNP
Residenziale	1.494,00	110,81	48,00	1.652,81	17,0%	280,98
Commerciale	1.058,40	110,81	103,00	1.272,21	17,0%	216,28
Terziaria	1.386,00	110,81	88,00	1.584,81	17,0%	269,42

Utile lordo d'impresa (ULi)

Questa ultima voce di costo rappresenta l'utile, o il profitto, che riflette la remunerazione del fattore produttivo connesso alle capacità organizzative, imprenditoriali e alle conoscenze

Società Tempo Libero srl – Società Aspen srl - Sig. Pasqualetto Mario



tecniche necessarie per il buon esito dell'iniziativa. Inoltre, la quota di profitto deve internalizzare il costo del capitale di rischio che l'operatore impiega nell'attività posto che un tratto caratteristico dell'imprenditore ordinario riguardi anche l'impiego di capitali propri. Nella stima in esame, questa voce deve inoltre remunerare le spese generali d'impresa e i costi di commercializzazione. La stima del suo ammontare è desunto dalle indicazioni degli operatori e si attesta in termini percentuali a circa il 17,0% dei ricavi o a circa il 25% dei costi precedentemente stimati.

Il valore percentuale del **24,30%**, indicato nella documentazione fornita dalla committenza è da ritenersi quindi congruo e sulla base di esso si stima l'importo di questa voce di spesa distinta per destinazione come di seguito riportato:

Destinazione	Totale costi parziali (Cc+Cu+Ou+Cg)	Utile Lordo Impresa (ULi)	
	€/mq SNP	%	€/mq SNP
Residenziale	1.933,79	24,3%	469,91
Commerciale	1.488,49	24,3%	361,70
Terziaria	1.854,23	24,3%	450,58

Determinazione dei costi unitari della trasformazione (K)

Se alle diverse voci di costo della funzione del costo di produzione/trasformazione (K) sinteticamente rappresentata con le seguente espressione:

$$K = Cc + Cu + Ou + Cg + ULi$$

sostituiamo i relativi importi sopra stimati, si ottiene il costo di trasformazione delle aree edificabili del "Progetto Norma 22" distinto per destinazione edilizia come di seguito riportato:

Destinazione	Costo Costruzione	Costo Urbanizzazione	Oneri Urbanizzazione	Costi Generali	Utile Lordo Impresa	Costo Trasformazione
--------------	----------------------	-------------------------	-------------------------	-------------------	---------------------------	-------------------------

	(Cc) - €/mq SNP	(Cu) - €/mq SNP	(Ou) - €/mq SNP	(Cg) - €/mq SNP	(ULi) - €/mq SNP	(K) - €/mq SNP
Residenziale	1.494,00	110,81	48,00	280,98	469,91	2.403,70
Commerciale	1.058,40	110,81	103,00	216,28	361,70	1.850,19
Terziaria	1.386,00	110,81	88,00	269,42	450,58	2.304,81

Determinazione del valore unitario delle aree (Va)

Premesso che la stima del più probabile valore delle aree si è basato sul criterio del valore di trasformazione, e quindi dalla differenza delle poste attive, costituite dai valori unitari di mercato dei manufatti edilizi (**Vm**), con le poste passive, costituite dal costo di trasformazione (**K**), il valore delle aree distinte per destinazione edilizia come è evidenziato nella seguente tabella:

Destinazione	Prezzo medio (Vm)	Costo Trasformazione	Valore mercato aree (Va)
	€/mq di SNP	(K) - €/mq SNP	€/mq di SNP
Residenziale	2.848,86	2.403,70	445,16
Commerciale	2.229,33	1.850,19	379,15
Terziaria	2.567,29	2.304,81	262,48

Tenuto conto delle incertezze insite nello stesso procedimento estimativo ma soprattutto nella difficoltà di prevedere il verificarsi puntuale delle ipotesi formulate e della variabilità legata proprio al mercato immobiliare, si ritiene equo arrotondare i valori sopra stimati come segue:

- destinazione residenziale: **450,00 €/mq di SNP**

Società Tempo Libero srl – Società Aspen srl - Sig. Pasqualetto Mario

- destinazione commerciale: **380,00 €/mq di SNP**
- destinazione terziaria: **270,00 €/mq di SNP**

Sulla base dei prezzi unitari sopra definiti, il più probabile valore di mercato delle aree comprese nel I° ambito territoriale risulta pari a **€ 4.329.000,00**.

Destinazione	Superficie netta di pavimento SNP	Valore mercato aree (Va)	Valore mercato aree dell'ambito
	mq	€/mq di SNP	€
Residenziale	-	450,00	-
Commerciale	1.800,00	380,00	684.000,00
Terziaria	13.500,00	270,00	3.645.000,00
Totale			4.329.000,00

Stima delle aree preordinate all'esproprio (Ind.esp),

La stima di queste aree viene eseguita per comparazione con riferimento al valore unitario di mercato con il quale la Regione Veneto ha indennizzato l'espropriazione di aree con la medesima destinazione urbanistica, contermini alle aree del Progetto Norma 22 e di proprietà della società tempo Libero srl, indennità che la proprietà ha condiviso e accettato.

Il valore unitario attribuito all'area espropriata è pari a **€ 36,00 al metro quadrato**, valore che si ritiene congruo per le aree oggetto della presente stima.

Moltiplicando quindi il valore unitario di € 36,00 per la superficie complessiva del secondo ambito, si ottiene un più probabile valore di mercato pari a **€ 728.316,00**, come di seguito evidenziato.

Destinazione	Superficie	Prezzo unitario	Ind.esp
	mq	€/mq	€

Verde pubblico 20.231 36,00 728.316,00

STIMA VALORE VENALE ANTE (V.ante)

Il più probabile valore del comparto "Progetto Norma 22" nelle condizioni urbanistiche prima dell'accordo di pianificazione risulta quindi pari a **€ 4.307.316,00** come di seguito specificato:

Destinazione	Superficie	Importo
	mq	€
I° Ambito	66.524	4.329.000,00
II° Ambito	20.231	728.316,00
Onere a carico della proprietà	-	750.000,00

Valore di mercato	Vante	4.307.316,00
-------------------	-------	--------------



STIMA VALORE VENALE POST (V.post)

Le aree a seguito dell'accordo di pianificazione presentano le seguenti caratteristiche:

- a) Comune censuario di Spinea – Foglio 9 - particelle 2698, 47, 2710, 306, 2699, 2700, 2701, 2713, 2712, 2237, 2711, 2692, 2236, 2214, e 2413, 2719, 2238, 2412, 6 e 7,
- b) superficie complessiva di **mq. 86.755**,
- c) la capacità edificatoria complessivamente assegnata prevede **mq. 9.000 di SNP a destinazione residenziale, mq. 4.500 di SNP a destinazione commerciale e mq 5.000 di SNP a destinazione direzionale/alberghiera** (con l'onere, a carico dei privati di **realizzazione di un'opera pubblica del valore di 750.000 euro**);

Dal punto di vista estimativo si è in presenza di un compendio immobiliare il cui valore dipende dalla seguente potenzialità edificatoria e d'uso delle aree:

Destinazione	Superficie netta di pavimento SNP
	mq
Residenziale	9000
Commerciale	4500
Terziaria	5000

Aspetti estimativi

Lo scopo della presente stima è quello di determinare il più probabile valore di mercato da attribuire alle aree in esame, in regime di libero mercato, secondo le caratteristiche intrinseche ed estrinseche che esse hanno con le variazioni urbanistiche apportate con l'accordo di pianificazione.

Sinteticamente il valore post (**Vpost**) di mercato delle aree in oggetto risulta espresso dal più probabile valore di mercato delle aree comprese nel "Progetto Norma 22" (**Va**), della superficie di mq 86.755 in relazione della diversa destinazione edilizia.

Facendo riferimento ai paragrafi precedenti il valore unitario delle aree risulta essere pari a:

- destinazione residenziale: **450,00 €/mq di SNP**
- destinazione commerciale: **380,00 €/mq di SNP**
- destinazione terziaria: **270,00 €/mq di SNP**

Moltiplicando i prezzi unitari per la superficie di ciascuna destinazione edilizia dei manufatti realizzabili, il valore complessivo dell'area risulta così determinato:

Destinazione	Superficie netta di pavimento SNP	Valore mercato aree (Va)	Valore mercato aree "Progetto Norma 22"
	mq	€/mq di SNP	€
Residenziale	9000	450,00	4.050.000,00
Commerciale	4500	380,00	1.710.000,00
Terziaria	5000	270,00	1.350.000,00
Totale			7.110.000,00

Il più probabile valore di mercato delle aree del "Progetto Norma 22" secondo le variazioni urbanistiche previste nell'accordo di pianificazione si stima in **€ 7.110.000,00 (Vpost)**.



6. VALUTAZIONE DEL BENEFICIO PUBBLICO

La parte conclusiva del documento si focalizza sulla stima dell'incremento di valore (**V.inc**) che determina la modifica delle carature urbanistiche a seguito dell'accordo di programma e sull'analisi economico-estimativa per valutare se le modalità di attuazione convenzionate con la proposta del "Progetto Norma 22" garantiscano in modo ampio e fattivo l'interesse pubblico nell'attuazione del progetto di città pubblica sotteso all'approvazione della Variante del P.I. (**V.per**).

Stima dell'incremento di valore venale (**V.inc**)

La stima del più probabile incremento di valore delle aree del "Progetto Norma 22" conseguente all'accordo di pianificazione non può che essere espresso dal criterio del valore complementare.

Il diritto all'edificazione e/o di ulteriore edificazione è un bene economico che si pone, allorché esiste, come complementare ad un'area urbana; è questo, tra l'altro, un classico esempio di un valore complementare che, entro certi limiti piuttosto ampi, può considerarsi crescente in modo continuo: il valore di mercato di un'area edificabile tende, infatti, a crescere progressivamente in funzione degli incrementi dell'indice di edificabilità fondiaria.

L'aspetto economico del valore complementare si risolve pertanto in una differenza tra due distinti valori di mercato che, nel caso in esame, esprime effettivamente l'effetto mercantile della variante al PI che apporta sia una maggiore edificabilità che una diversa edificabilità.

Il caso in esame rappresenta, infatti, la situazione per cui ad un bene "economicamente intero" si aggiunge un qualcosa di immateriale che risulta apprezzato dal mercato.

Quindi, l'incremento delle aree del "Progetto Norma 22" a seguito dell'accordo di pianificazione sarà determinato secondo la seguente espressione:

$$\mathbf{V.inc = Vpost - Vante}$$

Dove:

Vpost = il più probabile valore di mercato delle aree con i nuovi standard urbanistici conseguiti con l'accordo di pianificazione,

Vante = il più probabile valore di mercato delle aree con gli standard urbanistici senza l'accordo di pianificazione.

Società Tempo Libero srl – Società Aspen srl – Sig. Pasqualetto Mario

Dai paragrafi precedenti risulta che:

- il più probabile valore di mercato delle aree con i nuovi standard urbanistici conseguiti con l'accordo di pianificazione è pari a € 7.110.000,00 (**Vpost**),
- il più probabile valore di mercato delle aree con gli standard urbanistici senza l'accordo di pianificazione è pari a € 4.307.316,00 (**Vante**).

Sostituendo tali valori nell'espressione sopra indicata, risulta che l'incremento di valore, conseguito dalle aree del "Progetto Norma 22" a seguito dell'accordo di pianificazione, si stima nella misura di **€ 2.802.684,00 (V.inc)**.

Stima del valore mercantile del Beneficio pubblico (V.Bp).

Al fine di definire il beneficio pubblico che i privati debbono assicurare al Comune, occorre preliminarmente quantificare il beneficio – in termini di aumento del valore del compendio immobiliare – derivante alla proprietà privata per effetto della variante al P.I. oggetto dell'Accordo definitivo di pianificazione. Su tale "beneficio complessivo" andrà calcolata la quota (**pari al 60%**) spettante al Comune come "beneficio pubblico".

Il valore mercantile della perequazione sarà pertanto determinato secondo la seguente espressione:

$$V.Bp = V.inc \times Q.Bp$$

Dove:

- V.inc, incremento del valore venale delle aree = € 2.802.684,00
- Q.Bp, quota del beneficio pubblico spettante al Comune = 60% (0,60)

Sostituendo si ottiene:

$$V.Bp = € (2.802.684,00 \times 0,60) = \mathbf{€ 1.681.610,00}$$

L'ammontare del Beneficio pubblico minimo, espresso in termini di valore di mercato, si stima nella misura di **€ 1.681.610,00**.

[Handwritten signatures and initials]

Tempo Libero srl – Società Aspen srl - Sig. Pasqualetto Mario

Il beneficio pubblico e il progetto

Sotto il profilo del beneficio pubblico risultante dell'attuazione del progetto, si può affermare che l'esito atteso è rappresentato:

- a) **dall'acquisizione al demanio comunale di una superficie di 22.918 mq di aree** su cui sono stati realizzati i parcheggi e la viabilità a servizio della nuova stazione ferroviaria della metropolitana di superficie e il cui valore di mercato è determinabile nella misura pari alle indennità espropriative così come previste dal testo unico sugli espropri (DPR 327/2001 e smi).

La valutazione dell'indennizzo per esproprio per pubblica utilità è regolata dai criteri contenuti nel D.P.R. 8 giugno 2001, n. 327, e successive modificazioni e integrazioni, che impongono, alla luce delle caratteristiche del caso in esame, il richiamo ai seguenti riferimenti:

- "L'indennità di espropriazione di un'area edificabile è determinata nella misura pari al valore venale del bene. Quando l'espropriazione è finalizzata ad attuare interventi di riforma economico-sociale, l'indennità è ridotta del venticinque per cento." (Art. 37 comma 1).

- "Nei casi in cui è stato concluso l'accordo di cessione, o quando esso non è stato concluso per fatto non imputabile all'espropriato ovvero perché a questi è stata offerta un'indennità provvisoria che, attualizzata, risulta inferiore agli otto decimi di quella determinata in via definitiva, l'indennità è aumentata del dieci per cento" (Art. 37 comma 2);

- "Nel caso di occupazione di un'area, è dovuta al proprietario un'indennità per ogni anno pari ad un dodicesimo di quanto sarebbe dovuto nel caso di esproprio dell'area e, per ogni mese o frazione di mese, una indennità pari ad un dodicesimo di quella annua" (Art. 50 comma 1).

Sul piano estimativo il riferimento congiunto alle norme indicate, alla giurisprudenza corrente e al caso in oggetto, consente di definire i fondamenti della stima di seguito indicati:

- superficie espropriata: mq 22.918,

- valore venale unitario dell'area: € /mq 36,00
- durata dell'occupazione: 70 mesi

Sulla base dei parametri tecnico-economici risulta da corrispondere:

- a) una indennità di espropriazione pari a € 825.048,00 (mq 22.918,0 x € /mq 36,00),
- b) un indennità di maggiorazione pari a € 82.504,80 (€ 825.048,00 x 10%),
- c) una indennità di occupazione pari a € 441.171,50 (€ 907.552,80 / 144 * 70 mesi).

Complessivamente le indennità da corrispondere ammontano a **€ 1.308.617,80**.

b) dalla disponibilità trentennale per la comunità di un impianto sportivo natatorio
il cui beneficio, espresso in termini di costi, non sostenuti per l'amministrazione pubblica, è stato valutato nella misura di **€ 750.000,00**;

c) dalla realizzazione dei collegamenti ciclo pedonali, fuori dall'ambito del Progetto Norma 22 fino ad un importo di **€ 100.000,00**.

IL **beneficio pubblico reale** si stima complessivamente, quindi, nella misura di **€ 2.158.617,80**, valore che, rapportato all'incremento di valore apportato dalle aree con l'accordo di pianificazione in oggetto dell'importo di € 2.802.684,00, rappresenta una quota percentuale di oltre il **75,0%**³, percentuale che soddisfa pienamente la funzione perequativa dell'accordo tra pubblico e privato così come prescrive l'art. 14 del PAT del Comune di Spinea.



³ Tale percentuale compensa anche l'incremento di valore conseguibile con l'eventuale possibilità di variazione d'uso della SNP nella misura del 10% come consentita dall'accordo di pianificazione.

Società Tempo Libero srl – Società Aspen srl - Sig. Pasqualetto Mario

ALL. H

ACCORDO DI PIANIFICAZIONE ai sensi art. 6 L.R. n. 11 /2004



STUDIO FINALIZZATO
ALLA VALUTAZIONE ECONOMICO - FINANZIARIA
DELLA TRASFORMAZIONE URBANISTICA
DELL'AREA "PROGETTO NORMA 22"
COMUNE DI SPINEA (VE)

- NOTA ESPLICATIVA -

Ditte committenti:

- Società Tempo Libero srl
- Società Aspen srl
- Sig. Pasqualetto Mario

Il tecnico incaricato
Dott. Agronomo DIEGO BALLANI

Rovigo, febbraio 2014

Società Tempo Libero srl – Società Aspen srl - Sig. Pasqualetto Mario

In relazione alle considerazioni emerse nella seduta della Commissione Consiliare del 23 gennaio 2014 e al fine di meglio chiarire i criteri e le conclusioni dello "*Studio finalizzato alla valutazione economico – finanziaria della trasformazione urbanistica dell'area "Progetto norma 22" comune di Spinea (VE)*" (di seguito per brevità "*Studio*"), si ritiene utile formulare la presente nota esplicativa, con la quale si intende brevemente:

- A) fornire alcune precisazioni sui parametri e sui criteri di calcolo utilizzati per definire i valori rilevanti ai fini della perequazione e dunque per verificare l'assolvimento del beneficio pubblico;
- B) evidenziare come lo "*Studio*" sia stato basato su parametri e criteri cautelativi allo scopo di comprovare nel modo più rigoroso il rispetto dei presupposti della perequazione come stabiliti nel PAT, laddove comunque il beneficio pubblico effettivamente conseguibile dall'Amministrazione sarà in concreto superiore a quello preso in considerazione nello "*Studio*", dove non sono state economicamente quantificate voci che pure apportano rilevanti vantaggi alla collettività.

*

(A)

Il criterio adottato nello "*Studio*" per la valutazione delle aree edificabili (sia nella situazione *ex ante* che nella situazione *ex post*) è quello del "più probabile valore di trasformazione", espresso dal differenziale fra il ricavo delle vendite del prodotto edilizio finale e la somma dei costi ed oneri necessari per la sua realizzazione.

Con riferimento alle valutazioni compiute per stimare il costo unitario di trasformazione (Paragrafo 5 dello "*Studio*") appaiono opportune le seguenti delucidazioni.

A1) Per quanto concerne il *Costo di costruzione* (Cc) occorre premettere che nella pratica di mercato il valore viene riferito al metro cubo vuoto per pieno (vpp) per la destinazione residenziale e terziaria, e al metro quadrato di superficie lorda per la destinazione commerciale.

Nella Tabella a pag. 16 "*dello Studio*" i valori della prima colonna (Costo Costruzione) si intendono dunque espressi in *euro/mc.* per residenza e terziario, e in *euro/mq.* per il commerciale.

Per omogeneità e comparabilità dei valori – visto che a Spinea il parametro base è costituito dalla SNP – il costo di costruzione è stato poi rapportato, per tutte le destinazioni, al metro quadrato di superficie netta di pavimento (*euro/mq. di SNP*); tali sono i valori dell'ultima colonna.

Società Tempo Libero srl – Società Aspen srl - Sig. Pasqualetto Mario



A2) Per quanto attiene al *Costo di urbanizzazione* (Cu) il valore indicati nello "Studio" (pari a 110,81 euro/mq. di SNP) è stato riferito alla sola situazione *ex post* dal momento che questa risulta pressoché equivalente, in termini di costo unitario, alla situazione *ex ante*.

Va osservato infatti che la destinazione *ex ante* era caratterizzata da destinazioni terziarie/alberghiere e commerciali, che comportano normalmente un costo di urbanizzazione superiore di circa il 20% a quello medio, e implicava altresì (in base all'originaria scheda di PRG per il PN 22) la realizzazione e cessione di opere e aree non molto inferiori a quelle della situazione *ex post*, per cui il costo complessivo di urbanizzazione risultava comunque consistente e stimabile in circa 1.650.000,00/1.700.000,00 euro.

Tale conclusione trova conferma laddove si quantifichi il costo totale di urbanizzazione muovendo dal costo medio rapportato alla superficie territoriale utile in relazione alle specifiche destinazioni previste. Si omettono qui per brevità i conteggi di dettaglio, che comunque derivano dall'applicazione di mere formule aritmetiche¹.

Dividendo il costo totale di urbanizzazione (stimabile in euro 1.680.226,00 euro come da nota 1) per la SNP sviluppabile nella situazione *ante* il costo unitario di urbanizzazione per mq. di SNP è pari a $(1.680.226,00 / 15.300 =) 109,81$ euro/mq..

Il valore unitario di urbanizzazione è in conclusione assolutamente equiparabile nella situazione *ex ante* e in quella *ex post*, per cui restano confermati tutti i conteggi espressi nello "Studio".

A3) Nella voce di costo riferita agli *Oneri di urbanizzazione* (Ou) occorre precisare che nel dato dello "Studio" sono compresi sia gli oneri di urbanizzazione secondaria, (calcolati come da tabella allegata alla delibera 37/2008 del Consiglio Comunale, in base alla destinazione degli edifici ed alla ubicazione in zona C, ridotti al 50% - poiché sono parzialmente scomputabili le opere di

¹ Il costo totale di urbanizzazione della situazione *ante* è così ricavabile.

Si consideri che il costo unitario medio di urbanizzazione della situazione *ex post*, rapportato al mq. di superficie territoriale utile, è pari a 32,11 euro/mq. (costo totale di urbanizzazione suddiviso per la superficie territoriale utile: $2.050.000,00/63.837 = 32,11$).

Tale costo unitario va adeguato nella situazione *ante* in ragione del fatto che questa aveva solo destinazioni terziarie/alberghiere e commerciali, per le quali il costo di urbanizzazione è superiore di circa il 20% a quello medio. A quest'ultimo va dunque applicato un fattore moltiplicatore di 1,20 ($32,11 \times 1,20 = 38,53$). Il costo medio per unità territoriale nella situazione *ante* è dunque stimabile in 38,53 euro/mq..

Poiché la superficie territoriale utile dell'originario PN 22 era di 43.606 mq., il costo totale di urbanizzazione è stimabile in $(43.606 \times 38,53 =) 1.680.226,00$ euro.

Società Tempo Libero srl – Società Aspen srl - Sig. Pasqualetto Mario

urbanizzazione), che il contributo sul costo di costruzione (anch'esso calcolato sulla base della medesima delibera di C.C., tenendo conto della destinazione d'uso).

A4) I dati relativi ai *Costi generali* (Cg) e all'*Utile lordo di impresa* (ULi), espressi in misura percentuale rispettivamente del 17% e del 24,30% dei costi precedentemente stimati, tengono conto della complessità e del maggiore rischio, anche finanziario, connesso all'operazione urbanistica qui considerata rispetto ad una ordinaria "lottizzazione". Trattasi infatti di un'operazione estremamente articolata che comporta maggiori costi sia di organizzazione tecnico-professionale sia di successiva commercializzazione e che presenta impegni di lungo periodo con l'Amministrazione nonché tempi di rientro finanziario consistentemente superiori all'ordinario.

*

(B)

Come già detto, nello "Studio" sono stati utilizzati criteri e parametri di stima cautelativi e tali da comprovare in modo rigoroso il rispetto dei presupposti della perequazione urbanistica prescritti dal PAT, nel senso che anche, dove sarebbe stato ragionevolmente applicabile un valore o un criterio più favorevole al privato, si è deciso di preferire quello più favorevole alla parte pubblica.

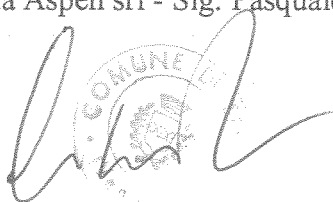
In tale prospettiva sono state valutate in modo prudentiale le aree cedute per gli interventi dell'SFMR; inoltre nel calcolo della perequazione non sono state economicamente quantificate alcune "voci" che pure concorrono a realizzare un beneficio pubblico, con l'effetto che, nella realtà, l'utilità conseguibile in concreto dall'Amministrazione sarà superiore a quella indicata nello "Studio", dove sono state prese in considerazione solo le voci più significative allo scopo di dimostrare la convenienza pubblica dell'operazione.

Pare dunque utile evidenziare le componenti - ulteriori a quelle indicate nello "Studio" - che pure assumerebbero rilievo nella valutazione complessiva dell'operazione, incrementando ulteriormente il reale beneficio pubblico conseguibile dalla parte pubblica.

B1) Lo "Studio" ha quantificato il valore delle aree detraendo l'onere del beneficio pubblico solo dalla situazione *ex ante* e non da quella *ex post*.

In tal modo il differenziale tra le due situazioni è risultato più ampio rendendo più elevato anche l'importo del beneficio pubblico (che ne è proporzionale) a vantaggio dell'Amministrazione.

Società Tempo Libero srl – Società Aspen srl - Sig. Pasqualetto Mario



Va peraltro osservato che, qualora si detragga l'onere del beneficio pubblico dal valore *ex ante*, si dovrebbe operare la medesima detrazione anche dal valore *ex post* (poiché l'onere sussiste in entrambe le situazioni), oppure si dovrebbe omettere la detrazione in entrambe le due situazioni, per rendere i dati omogenei. Così facendo, tuttavia, il differenziale di valore *ante* e *post* – vale a dire l'incremento di valore apportato ai privati dall'Accordo – risulterebbe inferiore con conseguente riduzione anche dell'ammontare del beneficio pubblico.

In altre parole, applicando in modo omogeneo la detrazione del beneficio pubblico nella situazione *ex ante* e *ex post*, il beneficio pubblico da assolvere ai fini della perequazione sarebbe inferiore. Ne consegue che il criterio utilizzato nello "Studio" è certamente più favorevole all'Amministrazione.

B2) Nello "Studio" il valore delle aree SFMR che i privati cedono bonariamente a titolo di beneficio pubblico (in sostituzione dell'esproprio) è stato determinato in modo assolutamente prudentiale facendo riferimento ai valori indennitari delle aree a *standards*, come negli indennizzi pagati dalla Regione per aree esterne all'ambito edificatorio prive di capacità edificatoria.

In realtà va osservato che, ove l'Amministrazione avesse proceduto all'esproprio, le aree qui considerate avrebbero dovuto essere espropriate a valore edificatorio, poiché esse erano comprese all'interno del perimetro dell'originario PN 22 e dunque partecipavano in quota parte della edificabilità dell'intero ambito.

Si trattava, in altre parole, di aree omogenee esattamente analoghe a quelle non espropriate comprese nel PN 22, sicché il loro valore avrebbe dovuto essere calcolato in base ai criteri di stima per le aree edificabili, notevolmente maggiore di quello delle aree a *standards*, come invece sono state valutate ai fini della perequazione.

In altre parole, l'Amministrazione ottiene da privati la cessione di aree che hanno un valore certamente molto superiore a quello computato quale "beneficio pubblico" nel calcolo delle controprestazioni dovute dai privati stessi a fronte delle modifiche delle destinazioni d'uso oggetto dell'Accordo di pianificazione.

Va soggiunto che la cessione delle aree alla Regione, oltre a configurare un "beneficio" per l'interesse generale, va a sostanziare anche un interesse specifico per il Comune, il quale ha ottenuto dalla Regione la realizzazione di opere di interesse per la propria comunità, proprio sul presupposto che le aree SFMR sarebbero poi state cedute dai privati senza alcun corrispettivo indennitario.

Società Tempo Libero srl – Società Aspen srl - Sig. Pasqualetto Mario



B3) Nello "Studio" non sono stati singolarmente considerati ed economicamente valorizzati ulteriori apprezzabili vantaggi per la collettività derivanti dall'Accordo di pianificazione e dagli impegni assunti dai privati promotori. Pare opportuno menzionarne alcuni.

- In primo luogo la collettività potrà godere – senza alcun onere per le casse pubbliche – di un impianto sportivo natatorio del valore di circa 2.500.000,00 che sarà gestito a totale cura e spese dei promotori per 30 anni. Tale utilità, in sede di verifica del "beneficio pubblico", è stata valutata in soli 750.000,00 euro, ma è chiaro che in concreto essa è enormemente superiore, poiché mai il Comune sarebbe stato in condizione di realizzare un tale impianto.
- Non è poi stato monetariamente quantificata l'utilità connessa al fatto che la comunità potrà godere di un nuovo spazio pubblico (una piccola "piazza") che sarà realizzata tra i nuovi insediamenti commerciali/direzionali, come pure il fatto che l'attuazione dell'Accordo renderà disponibili alla collettività nuovi ampi spazi a verde nella parte ovest del nuovo insediamento, in quantità notevolmente superiore agli *standards* minimi di legge.
- Infine non è stato economicamente calcolato il (pur innegabile) beneficio derivante dall'insediamento di nuove attività commerciali e terziarie sotto il profilo occupazionale e lavorativo, come pure l'indotto che potrà svilupparsi grazie alle sinergie con la stazione ferroviaria e con i nuovi previsti collegamenti al centro cittadino.

*

In conclusione, i criteri - ampiamente cautelativi - adottati nello "Studio" appaiono tali da assicurare all'Amministrazione il conseguimento di un interesse pubblico certamente superiore a quello che risulta in termini strettamente monetari dai conteggi numerici dello "Studio" stesso, per cui anche sotto tale profilo si intendono ampiamente assolti e soddisfatti i requisiti e i parametri stabiliti dal PAT per la determinazione del beneficio pubblico spettante all'Amministrazione a fronte dei contenuti urbanistici dell'Accordo di pianificazione.

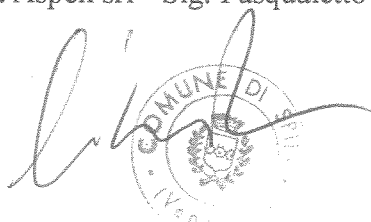
Rovigo, 3 febbraio 2014.

Il tecnico incaricato

Dott. Agronomo DIEGO BALLANI



Società Tempo Libero srl – Società Aspen srl - Sig. Pasqualetto Mario





ALLEGATO I

COMUNE DI SPINEA

**Schema di Convenzione per l'impianto sportivo natatorio coperto (piscina)
tra:**

-, rappresentante del Comune (di seguito "Comune");
- e
-, nella sua qualità di proprietaria dell'immobile (di seguito "Proprietà");

premesse

a) che Tempo Libero Srl, Aspen sas, Pasqualetto Mario, proprietari delle aree ubicate all'interno dell'attuale PN 22 del PRG di Spinea, intendono presentare al Comune di Spinea una proposta di "accordo" ai sensi dell'art. 6 della LR n. 11/2004 per dare all'ambito un nuovo assetto urbanistico che preveda la possibilità di realizzare: una residenza studentesca per circa 7.500 mq. di SNP; un albergo per circa 3.800 mq di SNP; edifici per il commercio al dettaglio di 8.000 mq di SNP per strutture di vicinato e medie, pubblici esercizi ecc.; edifici con destinazione terziaria (ambulatori, laboratori, uffici) per mq 3.500 di SNP; un impianto sportivo-natatorio di mq. 2.500 di SNP;

b) che l'accordo ex art. 6 fa obbligo ai privati di costruire a propria cura e spese un impianto sportivo-natatorio del valore di almeno 750.000,00 euro e di provvedere alla sua gestione previa stipula di apposita convenzione con il Comune;

c) che l'accordo dovrà essere recepito nel nuovo strumento urbanistico in via di redazione da parte del Comune di Spinea, e precisamente nel PAT (Piani di Assetto del Territorio) e nel PI (Piano degli Interventi), divenendo la nuova disciplina urbanistica per la zona in esame;

d) che, in base agli accordi intercorsi con i proprietari dell'EX-PN22, Rari Nantes Spinea assumerà, quale unica obbligata e unica beneficiaria, gli oneri e i vantaggi connessi alla realizzazione e alla gestione della struttura di cui alla lettera

b;

[Handwritten signatures and marks]

e) che il Comune di Spinea e Rari Nantes Spinea, nell'indicata qualità, intendono definire i contenuti della convenzione relativa alla gestione e all'utilizzo dell'impianto sportivo-natatorio, al fine di assicurarne la conformità agli interessi della cittadinanza;

ciò premesso

e ritenuto quale parte integrante del presente atto si conviene e stipula quanto segue:

Art. 1

Con la presente Convenzione la Rari Nantes Spinea si impegna a progettare e realizzare a propria cura e spese, sotto la propria esclusiva responsabilità un impianto natatorio comprendente una sala vasche con due vasche coperte una di dimensioni 25.00x12.60 ed una di 12.60x8.00; locali spogliatoi con relativi servizi, vano servizi tecnologici e sottocentrale; zona d'ingresso hall completo di impianti, arredi, attrezzature e quant'altro occorra per il suo utilizzo e a gestire detta struttura con caratteristiche di impianto di interesse pubblico aperto a tutta la cittadinanza per il periodo di almeno 30 (trenta) anni.

Art. 2

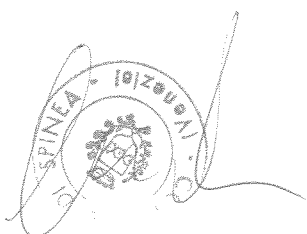
La presente convenzione ha la durata di anni 30 (trenta) con decorrenza dal

Art. 3

A cura di Proprietà saranno acquisiti i permessi amministrativi, tutte le autorizzazioni, nulla osta e licenze necessarie per la regolare apertura dell'impianto, impegnandosi a realizzare e a condurre gli impianti e le strutture in conformità ad ogni vigente normativa.

L'apertura al pubblico dell'intero impianto dovrà avvenire entro 30 gg. dall'ottenimento di tutte le prescritte autorizzazioni.

Il Comune assicura la sollecita approvazione di tutti gli atti amministrativi necessari per la realizzazione e la gestione dell'impianto (ad es. permesso di costruzione, agibilità, autorizzazione all'esercizio, ecc....)



Art. 4

Tutti gli oneri derivanti dalla costruzione e dalla gestione dell'impianto di cui all'art. 1 e relative attrezzature e pertinenze, nonché le spese necessarie per la realizzazione ed il corretto funzionamento degli stessi e l'erogazione dei servizi connessi sono a carico della Proprietà.

La Proprietà inoltre, a sua cura e spese, deve provvedere alla gestione della struttura stessa e precisamente:

- conduzione dell'impianto, utilizzando il personale necessario ed idoneo, secondo livelli di garanzia prescritti dalle vigenti norme tecniche ed igienico sanitarie;
- all'organizzazione tecnica del servizio;
- all'esecuzione delle operazioni di pulizia giornaliera e periodica dell'impianto, delle strutture e degli arredi della piscina;
- alla fornitura dei materiali vari di consumo ad uso degli impianti.
- alla manutenzione ordinaria e straordinaria.

Tutte le utenze (gas, telefono, energia elettrica, acqua, ecc.) saranno intestate alla Proprietà, la quale si assumerà tutti i relativi oneri, canoni e spese in genere.

Art. 5

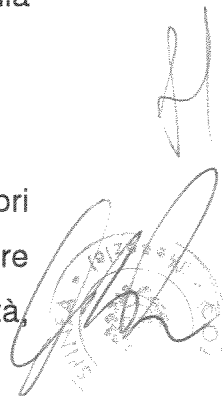
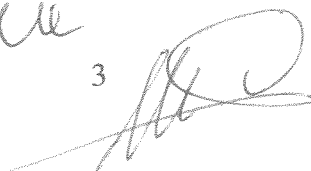
La Proprietà si impegna ad incentivare e favorire la pratica degli sport natatori nelle loro forme promozionali educative, ricreative ed agonistiche e a gestire l'impianto in modo da garantirne la funzione di struttura di servizio per la comunità, nel rigoroso rispetto della presente convenzione.

In particolare, la Proprietà si obbliga a:

- praticare tariffe agevolate ad alcune "fasce deboli di popolazione" in particolare anziani, portatori di handicap, famiglie numerose;
- concedere annualmente al Comune di Spinea, in collaborazione con la Proprietà e con la sua supervisione, l'utilizzo gratuito degli impianti per almeno 2 (due) manifestazioni di carattere sociale o sportivo promosse dall'Amministrazione comunale, con modalità ed orari da stabilire in concerto con la Proprietà, purché per le medesime date non siano previste manifestazioni sportive organizzate da quest'ultima;



3



- ❑ predisporre un regolamento - da esporre al pubblico - recante la disciplina e le condizioni di utilizzo della piscina e delle relative attrezzature da parte degli utenti;
- ❑ esporre al pubblico ben visibili le tariffe e gli orari di funzionamento dell'impianto;
- ❑ osservare nel modo più rigoroso le norme igienico sanitarie e di sicurezza previste dalla legislazione vigente.

Potrà essere oggetto di ulteriore convenzione l'utilizzo dell'impianto da parte degli alunni delle scuole dell'obbligo del Comune di Spinea.

Art. 6

La Proprietà avrà la titolarità di ogni rapporto esterno relativo alla gestione dell'impianto e dei relativi servizi, in particolare nei confronti:

- degli utenti;
- del personale e degli addetti in genere;
- dei fornitori di beni e servizi;
- degli enti ed organi di controllo e/o vigilanza competenti in relazione all'attività svolta.

Art. 7

Tutto il personale addetto alla conduzione e alla manutenzione degli impianti dovrà lavorare sotto l'esclusiva responsabilità della Proprietà la quale, a sua cura e spese, dovrà provvedere alla completa osservanza delle vigenti disposizioni di legge, nonché assicurare che sia osservato quanto prescritto dai regolamenti e prescrizioni della F.I.N. (Federazione Italiana Nuoto) relativamente all'impiego del personale stesso.

Per l'espletamento dei corsi di nuoto la Proprietà si obbliga ad impiegare istruttori muniti della prescritta abilitazione della F.I.N. o da Ente di Promozione Sportiva riconosciuto dal CONI.

La Proprietà si impegna a garantire la presenza costante in vasca degli Assistenti Bagnanti per la sorveglianza e la sicurezza degli utenti nella misura stabilita dalle vigenti disposizioni in materia di sicurezza, muniti di idonei titoli.





Art. 8

La Proprietà è responsabile, secondo le vigenti norme del Codice Civile, per ogni fatto o danno occorso a terzi, collaboratori e dipendenti, insorgenti in relazione alla gestione stessa.

La Proprietà esonera espressamente l'Amministrazione comunale da ogni responsabilità per danni alle persone ed alle cose che potessero in qualsiasi momento o modo derivare da quanto forma oggetto della presente convenzione e per tutta la relativa durata.

La Proprietà si obbliga a stipulare adeguata polizza assicurativa, con primaria compagnia, contro i rischi di responsabilità civile verso terzi.

Art. 9

La cessione, in tutto o in parte, anche a titolo gratuito ed anche a mezzo trasferimento di azienda, della gestione dell'impianto e/o dei servizi oggetto della presente convenzione, è subordinata a preventiva comunicazione all'Amministrazione Comunale.

In tale caso il subentrante assumerà anche tutti obblighi previsti dalla presente.

La Proprietà può modificare la propria forma giuridica o assetto societario, compresa l'adozione di eventuali operazioni di trasformazione, fusione, scissione, ecc., previa comunicazione da inviarsi all'Amministrazione Comunale.

Art. 10

La convenzione potrà essere sospesa con effetto immediato per gravi fatti di calamità o di cause di forza maggiore.

La presente convenzione potrà essere modificata o risolta, anche prima della scadenza, solo previo consenso di entrambe le parti.

Art. 12

Tutte le spese inerenti e conseguenti alla stipula della presente convenzione sono a carico della Proprietà.

Art. 13

Qualsiasi controversia concernente l'interpretazione e/o l'esecuzione del presente contratto sarà decisa da un collegio di tre arbitri amichevoli compositori nominati

Handwritten signature: *Handwritten signature* 5 *Handwritten signature*

uno da ciascuno delle parti ed il terzo, con funzione di Presidente, scelto dalle parti o, in caso di disaccordo, dal Presidente della Federazione Italiana Nuoto; tale collegio giudicherà con arbitrato irrituale.

Art. 14

La presente convenzione presuppone che il Piano di Assetto del Territorio e il Piano degli Interventi, quest'ultimo con valore di variante al P.R.G., provvedano a recepire integralmente l'Accordo presentato dai privati proprietari dei terreni ai sensi delle lett. a-c delle premesse.

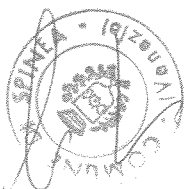
La formale stipula della presente convenzione avverrà entro 30 giorni dall'approvazione, da parte del Comune, dello Strumento Urbanistico Attuativo relativo all'EX-PN22, volto ad attuare le previsioni del menzionato Accordo.

Art. 15

Per tutti gli effetti della presente convenzione, la proprietà elegge domicilio in Venezia Mestre, Via Pepe, 12 presso lo studio del dott. Marco Salvagno (B.P.V. & associati).

Le notificazioni e le intimazioni saranno effettuate a mezzo del messo comunale o tramite raccomandata con ricevuta di ritorno.

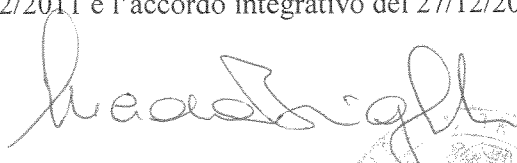
- Luogo e data
- Firme



PROCURA SPECIALE

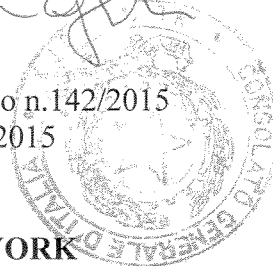
La sottoscritta Brighenti Luciana nata a Bergamo il 19/01/1957 e residente in North Bay Village, 7934 West Drive n. 1405 Florida 33141 in qualità di amministratore e legale rappresentante della società Aspen Srl corrente in Mirano (Ve), Via Barche n. 112/a, codice fiscale 03353480274, che con il presente atto dichiara di conferire procura speciale al signor Miele Giuseppe nato a Salzano (ve) il 26/11/1945 e ivi residente in Via Roma n. 16 affinché in nome e per conto della predetta società abbia a sottoscrivere l'accordo definitivo con riferimento all'accordo di pianificazione relativo al progetto Norma n. 22 del 23/12/2011 e l'accordo integrativo del 27/12/2012 e proroghe seguenti.

Il tutto con promessa di rato e valido.



Repertorio n.142/2015
Reg.n.63/2015

REPUBBLICA ITALIANA CONSOLATO GENERALE D'ITALIA NEW YORK AUTENTICA DI FIRMA



Certifico io sottoscritta Vice Commissario Amministrativo Consolare e Sociale dr.ssa Marinella Flamini, delegata alle funzioni notarili con decreto del Console Generale in questa sede n.1/2013, che la **sig.ra Brighenti Luciana**, cittadina italiana, nata a **Bergamo (BG) il 19 gennaio 1957**, residente negli Stati Uniti d'America, al 7934 West Drive apt.1405 Norway Village, FL 33141, identificata con passaporto italiano rilasciato dal Consolato Generale d'Italia in Miami, l'11/03/2009 e valido fino al 10/03/2019, della cui identità personale sono certa, ha apposto la sua firma in mia presenza.

New York, 5 marzo 2015

Il vice Commissario Amm.vo
Dr.ssa Marinella Flamini

