



**ACCORDO DI PROGRAMMA AI SENSI DELL'ART. 34 DEL D.LGS 18 AGOSTO 2000, N° 267, E DELL'ART. 32 DELLA LEGGE REGIONALE 29 NOVEMBRE 2001, N° 35, "NUOVE NORME SULLA PROGRAMMAZIONE", TRA IL COMUNE DI VENEZIA, LA REGIONE DEL VENETO E L'AZIENDA TERRITORIALE PER L'EDILIZIA RESIDENZIALE DELLA PROVINCIA DI VENEZIA, PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA URBANO COMPLESSO DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA VASCHETTE E DELLA ZONA SUD DI MARGHERA – PORTA SUD DI VENEZIA.**

L'anno 2013, il giorno 15 del mese di ottobre, presso la sede della Regione del Veneto Direzione Urbanistica e Paesaggio , sono presenti:

- **Regione del Veneto** (d'ora in avanti, per brevità, denominato anche "Regione") c.f. 8007580279, con sede in Venezia, San Marco – Palazzo Ferro Fini, in persona dell'arch. Vincenzo Fabris, Dirigente *pro tempore* della Direzione Urbanistica e Paesaggio, domiciliato per la carica presso la sede della Regione Veneto, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del suddetto Ente, giusta deliberazione di Giunta Regionale n. 594 del 17 aprile 2012;
- **Comune di Venezia** (d'ora in avanti, per brevità, denominato anche "Comune"), c.f. 00339370272, con sede in Venezia, San Marco 4136 nella persona del Dott. Luigi Bassetto, Direttore della Direzione Affari Istituzionali , domiciliato per la carica presso la sede del Comune di Venezia, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del suddetto Ente, giusta deliberazione di Consiglio Comunale n. 147 del 20 dicembre 2010;
- **Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale** (A.T.E.R.) della Provincia di Venezia (d'ora in avanti, per brevità, denominato anche "Ater"), c.f. 00181510272, con sede a Venezia in Fondamenta del Magazen 3507 Dorsoduro, nella persona del Presidente Dott. Prof. Alberto Mazzonetto, legale rappresentante dell'Azienda , domiciliato per la carica presso la sede dell'Ater della Provincia di Venezia, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del suddetto Ente

**PREMESSO**

- Í che l'articolo 2 della Legge 28 dicembre 2007, n° 244, "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2008)", ha disposto il trasferimento a titolo gratuito ai Comuni degli alloggi di proprietà statale realizzati ed assegnati ai cittadini italiani in possesso della qualifica di profugo;
- Í che tra i compendi demaniali oggetto di trasferimento al Comune di Venezia è rientrato quello situato tra via Pasini e via Murialdo, denominato "Vaschette", costituito da 10 fabbricati per complessive 110 alloggi, sorti all'inizio degli anni cinquanta per accogliere la comunità dei profughi Giuliano-Dalmati, in parte detenuti in locazione a canone sociale (ai sensi della legge

regionale 10/1996, ovvero in qualità di profughi), in parte a titolo di proprietà per intervenuto riscatto;

- Í che il trasferimento del compendio delle Vaschette dal Demanio dello Stato al Comune di Venezia è avvenuto con atto prot. n° 4214/2009 del 3 marzo 2009;
- Í che l'approvazione del su richiamato articolo della Legge finanziaria 2008 ha dato avvio a una ipotesi di riqualificazione della zona sud di Marghera (atto di indirizzo della Giunta Comunale del 4 dicembre 2008, n° 37) che, a partire dall'area delle Vaschette, portasse alla formazione di un più esteso Programma Urbano Complesso di Riqualificazione Urbana (*in seguito brevemente "Programma di Riqualificazione"*);
- Í che tale ipotesi ha considerato il contesto territoriale in cui si inserisce l'area delle Vaschette, caratterizzato da una diffusa presenza di insediamenti E.R.P., da elevato degrado fisico, sociale e ambientale, e da una forte marginalità urbana rispetto a Marghera nord (città-giardino), e tenuto conto delle potenzialità derivanti da previsioni urbanistiche, infrastrutturali e di servizi in zone limitrofe (servizio del tram, accordo per il Vallone Moranzani, realizzazione della rotonda BLO, rafforzamento di via dell'Elettricità per il traffico pesante, riclassificazione a funzione urbana di via Fratelli Bandiera, recupero dell'area POS);
- Í che il Programma di Riqualificazione si fonda sul metodo partecipativo per l'individuazione condivisa degli obiettivi e l'approfondimento delle proposte, l'accompagnamento sociale delle iniziative e delle attività del programma, la promozione dello sviluppo e dell'integrazione socio-culturale della popolazione residente;
- Í che in data 17 novembre 2009 è stato sottoscritto tra Regione del Veneto (in forza della deliberazione della Giunta Regionale del Veneto del 4 agosto 2009, n° 2490), Comune di Venezia (in forza della deliberazione di Giunta Comunale del 6 agosto 2009, n° 451) e Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale (A.T.E.R.) della Provincia di Venezia (in forza della deliberazione del Consiglio di Amministrazione del 26 agosto 2009, n° 123) un "Protocollo d'Intesa per la condivisione dei ruoli, degli obiettivi e degli impegni preliminari alla sottoscrizione di un Accordo di Programma per la riqualificazione socio-economica e ambientale della zona sud di Venezia/Marghera denominata Vaschette", propedeutico alla sottoscrizione di un Accordo di Programma comportante variante urbanistica;
- Í che il presente Accordo di Programma interviene ai sensi e per gli effetti dell'articolo 34 del D.Lgs 18 agosto 2000, n° 267, e dell'articolo 32 della legge regionale 29 novembre 2001, n° 35, "Nuove norme sulla programmazione";
- Í che il Comune ha in seguito sviluppato e portato a confronto con la popolazione residente la proposta urbanistico-finanziaria per il "Programma per la Riqualificazione Urbana dell'area Vaschette e della zona sud di Marghera - Porta sud di Venezia", oggetto del presente Accordo di Programma;
- Í che il Programma di Riqualificazione è prioritariamente finalizzato ad abbattere il complesso delle Vaschette, fatiscente e non recuperabile, a riqualificare e riconnettere gli spazi pubblici al resto del quartiere di Marghera e alla città-giardino, a diversificare le tipologie residenziali oggi prevalentemente incentrate sull'E.R.P., a potenziare la dotazione di servizi e le funzioni a scala

urbana, connesse in particolare all'interscambio gomma-tram, e a ristrutturare il patrimonio esistente di E.R.P.;

- Í che l'ambito del Programma di Riqualificazione include terreni ed immobili in piena disponibilità del Comune e della Regione Veneto; fatto salvo quanto descritto al punto 4 dell'art.2 a riguardo delle quote di proprietà residue delle "Vaschette";
- Í che lo strumento urbanistico generale vigente, Variante di P.R.G. per la Terraferma approvata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto del 3 dicembre 2004, n° 3905, classifica gli ambiti interessati dagli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica previsti dal programma per destinazioni con esso non del tutto conformi, e pertanto il Programma di Riqualificazione comporta variante al suindicato strumento urbanistico generale in funzione delle destinazioni previste negli ambiti suddetti;
- Í che il Comune con DGC n° 487 del 04/10/2012 ha approvato la Proposta di Contratto di Valorizzazione Urbana (CVU) redatta ai sensi del D.L. del 22/06/2012 convertito con modificazioni nella Legge n° 134 del 07/08/2012, partecipando alla selezione nazionale per il "Piano delle Città" e acquisendo, per lo specifico ambito delle "Vaschette" la copertura del finanziamento per le primarie opere di bonifica e la realizzazione del parcheggio Scambiatore della "Porta sud di Venezia";
- Í che con deliberazione del 20 dicembre 2010, n° 147, il Consiglio Comunale ha approvato gli indirizzi per il Programma di Riqualificazione e dato mandato al Sindaco, o suo delegato, di partecipare alla conferenza di servizi per la conclusione dell'Accordo di Programma;
- Í che con deliberazione del 24 febbraio 2012, n° 70, la Giunta Comunale ha fatto propria ed approvato la documentazione redatta sulla base del Protocollo d'intesa sottoscritto in data 17 novembre 2009 tra Regione Veneto, Comune di Venezia ed ATER di Venezia, e del documento "Indirizzi per l'accordo di programma per la riqualificazione urbana dell'area Vaschette e della zona sud di Marghera - Porta sud di Venezia" approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione del 20/12/2010, n° 147, inviata alla Direzione Regionale per l'Edilizia Abitativa in data 08/08/2012, PG 331676, e dato mandato al Sindaco di chiedere l'attivazione della procedura di cui alla deliberazione della Giunta Regionale del Veneto del 14 dicembre 2010, n° 2943, per gli Accordi di Programma ai sensi dell'articolo 32 della legge regionale 29 novembre 2001, n° 35;
- Í che la Regione, con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto del 17 aprile 2012, n° 594, ha dato atto che è stata verificata, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 32 della legge regionale 29 novembre 2001, n° 35, la sussistenza dell'interesse regionale, così come espresso nella Valutazione Tecnica Regionale n° 16 del 07.03.2012 che recepisce e fa proprie le considerazioni e conclusioni del Parere del Comitato previsto dall'art. 27 della L.R. n. 11/2004, e dato avvio al procedimento relativo all'Accordo di Programma tra Comune di Venezia, Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale - ATER della Provincia di Venezia e Regione del Veneto per l'attuazione del programma per la riqualificazione urbana dell'area Vaschette e della zona sud di Marghera - Porta sud di Venezia;

- che la Regione Veneto ha conseguentemente disposto la prosecuzione della avviata procedura di cui all'art. 32 della L.R. 35/2001 convocando la conferenza di servizi per la disamina dell'intervento proposto;
- che si sono tenute le seguenti conferenze di servizi istruttorie:
- in data 3 dicembre 2012;
- in data 23 maggio 2013;

I cui verbali, per quanto occorra, vengono qui integralmente richiamati;

- che è seguita la conferenza di servizi in data 23 maggio 2013 nella quale, verificata in via preliminare la possibilità di consenso unanime dei soggetti interessati sulla proposta di Accordo di Programma, acquisiti i diversi pareri e gli assensi necessari, è stato definito e sottoscritto uno schema di accordo di programma ai fini dell'adozione e pubblicazione della variante urbanistica, il cui verbale per quanto occorra viene qui integralmente richiamato;

Í che in data 31 maggio 2013, il Comune ha provveduto al deposito per dieci giorni presso la segreteria comunale della proposta di Accordo di Programma, dandone avviso sull'albo pretorio del Comune e della Provincia di Venezia mediante affissione di manifesti, per la presentazione entro i successivi venti giorni di osservazioni;

Í che successivamente alla fase di deposito e pubblicazione non è pervenuta al Comune alcuna osservazione;

Í che la conferenza di servizi decisoria svoltasi il giorno 15 ottobre 2013, il cui verbale per quanto occorra viene qui integralmente richiamato, si è espressa definitivamente sull'Accordo di Programma, anche sulla base dei pareri pervenuti;

Í che il presente Accordo di Programma viene sottoscritto ai sensi e per gli effetti dell'articolo 34 del D.Lgs 18 agosto 2000, n° 267, nonché dell'articolo 32 della legge regionale 29 novembre 2001, n° 35, "Nuove norme sulla programmazione", che costituiscono riferimento per accordi di programma comportanti variante urbanistica, allo scopo di stabilire gli obiettivi e gli interventi costituenti il Programma di Riqualificazione, la variante indotta allo strumento urbanistico generale vigente, gli adempimenti di competenza e gli impegni finanziari delle parti sottoscrittrici, gli strumenti di vigilanza sulla gestione dell'accordo;

Í L'Accordo di programma **"RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA VASCHETTE E DELLA ZONA SUD DI MARGHERA – PORTA SUD DI VENEZIA"** verrà reso esecutivo ai sensi della L.R. n. 35/2001 con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Veneto, che sarà pubblicato sul B.U.R.V.

tutto ciò premesso, si conviene e si sottoscrive il seguente

## **ACCORDO DI PROGRAMMA**

### ARTICOLO 1

(Oggetto)

1. Oggetto del presente Accordo di Programma è la definizione e l'approvazione del Programma Urbano Complesso di Riqualificazione Urbana dell'area Vaschette e della zona sud di Marghera - Porta Sud di Venezia (*in seguito brevemente "Programma di Riqualificazione"*), il quale interessa un ambito fisicamente unitario, con una superficie territoriale complessiva di ha 30 circa.
2. Il Programma di Riqualificazione consiste nella realizzazione di un programma di interventi di interesse pubblico e di connesse opere pubbliche, che richiedono l'azione integrata e coordinata della Regione del Veneto, del Comune di Venezia, dell'Azienda Territoriale per l'Edilizia Residenziale (A.T.E.R.) della Provincia di Venezia, con la prevista partecipazione di altri soggetti pubblici o privati.
3. L'accordo consiste nel consenso unanime dei soggetti interessati, autorizzati a norma dei rispettivi ordinamenti in ordine alla natura e ai contenuti dell'accordo stesso. Esso è reso esecutivo con decreto del Presidente della Giunta regionale ed è pubblicato nel Bollettino Ufficiale della Regione del Veneto. L'accordo sostituisce ad ogni effetto le intese, i pareri, le autorizzazioni, le approvazioni, i nulla osta previsti da leggi regionali. Esso comporta, per quanto occorra, la dichiarazione di pubblica utilità dell'opera, nonché l'urgenza e l'indifferibilità dei relativi lavori, e la variazione integrativa agli strumenti urbanistici senza necessità di ulteriori adempimenti.
4. Il presente Accordo di Programma comporta, ai sensi di quanto sopra, la contestuale approvazione della Variante indotta dagli interventi previsti dal Programma di Riqualificazione allo strumento urbanistico generale vigente (Variante di P.R.G. per la Terraferma approvata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto del 3 dicembre 2004, n° 3905), come rappresentata dai relativi elaborati, allegati al presente Accordo di Programma ed elencati al successivo articolo 5, avendo accertato l'avvenuto espletamento delle procedure stabilite.
5. Costituiscono parte integrante e sostanziale del presente Accordo di Programma, congiuntamente alle premesse sopra riportate, i seguenti elaborati ad esso allegati, aventi valore prescrittivo o descrittivo come appresso indicato:

Elaborati con valore prescrittivo:

1. RELAZIONE INTRODUTTIVA
2. ELABORATI PROGETTUALI DELL'ACCORDO DI PROGRAMMA
- 2.1. VARIANTE URBANISTICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE
  - 2.1.1. Area interessata dal programma di riqualificazione urbana: SU ORTOFOTO
  - 2.1.2. Area interessata dal programma di riqualificazione urbana: SU CARTA TECNICA REGIONALE
  - 2.1.3. Area interessata dal programma di riqualificazione urbana: SU ESTRATTO DEL PRG VIGENTE (ZONIZZAZIONE E VINCOLI)
  - 2.1.4. Area interessata dal programma di riqualificazione urbana: RICOGNIZIONE DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E DEI PROGETTI INFRASTRUTTURALI APPROVATI

2.1.5.Area interessata dal programma di riqualificazione urbana: SU PIANO TRASPORTO PUBBLICO URBANO E BICIPLAN

2.1.6.Area interessata dal programma di riqualificazione urbana: SITUAZIONE PATRIMONIALE

2.1.7.Area interessata dal programma di riqualificazione urbana: RICOGNIZIONE DELLE INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI

2.1.8.PROGETTO\_ Programma di riqualificazione urbana: VARIANTE ALLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DEL PRG VIGENTE

2.1.9.1PROGETTO\_ Programma di riqualificazione urbana: RELAZIONE SPECIALISTICA, VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO ED INTEGRAZIONI ALLE NORME TECNICHE SPECIALI DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

2.1.9.2PROGETTO\_ Programma di riqualificazione urbana: ELABORATI GRAFICI ALLEGATI ALLA RELAZIONE SPECIALISTICA, VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO ED INTEGRAZIONI ALLE NORME TECNICHE SPECIALI DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

All. 1 VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA DELLA VARIANTE AL PRG VIGENTE

All. 2 VALUTAZIONE D'INCIDENZA AMBIENTALE DELLA VARIANTE AL PRG VIGENTE

All. 3 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ V.A.S. DELLA VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE

Elaborati con valore descrittivo:

## 2.2. DESCRIZIONE DEGLI INTERVENTI

2.2.1.GLI INTERVENTI DEL PROGRAMMA DI RIQUALIFICAZIONE URBANA

2.2.2.IL COMPLETAMENTO DELLA MARGHERA GIARDINO: PLANIMETRIA COMPLESSIVA, DISEGNO DI SUOLO, SEZIONI CARATTERISTICHE, VISTE DEGLI INTERVENTI

2.2.3.LA PORTA SUD DI VENEZIA: PLANIMETRIA COMPLESSIVA, DISEGNO DI SUOLO, SEZIONI CARATTERISTICHE, VISTE DEGLI INTERVENTI

2.2.4a L'INTERVENTO SULL' EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE ESISTENTE: RICOGNIZIONE SULLO STATO DEL PATRIMONIO

2.2.4b L'INTERVENTO SULL' EDILIZIA RESIDENZIALE SOCIALE ESISTENTE: STATO DEL DEGRADO, DENSITÀ FONDIARIA, TIPOLOGIE D'INTERVENTO

2.2.5 MASTERPLAN ESEMPLIFICATIVO

All. 1 LA PROMOZIONE E LA MISURA DELLA SOSTENIBILITÀ AMBIENTALE DEGLI INTERVENTI PREVISTI DAL PROGRAMMA

## 2.3. MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA

2.3.1.STIMA SOMMARIA DEL COSTO DEGLI INTERVENTI

2.3.2.STIMA SOMMARIA DEL COSTO DELLE BONIFICHE

2.3.3.LE INIZIATIVE PER COINVOLGERE I CITTADINI ALLA DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI, GLI INTERVENTI DI ACCOMPAGNAMENTO E DI GESTIONE DELLA FASE TRANSITORIA DEL PROGRAMMA

## 2.3.4. QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO E STRALCI FUNZIONALI DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA

### 2.3.5. CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI

#### ALL. 1 PIANO DI INVESTIGAZIONE PRELIMINARE ALLA CARATTERIZZAZIONE DELLE AREE INTERESSATE DAL PROGRAMMA

#### ARTICOLO 2

##### *(Disponibilità delle aree e degli immobili)*

1. Il Comune dichiara di essere proprietario dei terreni contrassegnati nell'elaborato progettuale 2.1.6. - Area interessata dal programma di riqualificazione urbana: SITUAZIONE PATRIMONIALE, redatta sulla base dell'unione dei fogli catastali, individuati al N.C.T. del Comune di Venezia, Sez. Chirignago, Fg. 12 mappali 34, 35, 58, 59, 61, 62, 68, 69, 91, 175, 176, 242, 245, 248, 258, 315, 359, 390, 406, 407, 408, 409, 434, 444, 490, 603, 605, 630, 631, 1630, 1642, 1644, 1671, 1672, 1673, 1918, 1920, 1921, 2004, 2043, 2045, 2046, 2047, 2052, 2053, 2056, 2059, 2060, 2061, 2088, 2165, 2189, 2206, 2207, 2208, 2209, 2363, 2379, 2381, 2383, 2384, 2385, 2416, Fg. 3 mappali 41, 358 e al N.C.E.U. del Comune di Venezia, Sez. Chirignago, Fg. 12 mappali 35 dal sub 1 al sub 8, 61 sub 1 e 2, 315\_1, 191 dal sub 3 al sub 10, 315 dal sub 1 al sub 120, 359 dal sub 1 al sub 12, 372 sub 5 e dal sub 7 al sub 14, 375 sub 2-4-6-8-9-10-12-14-16-17-18, 377 dal sub 1 al sub 7 e dal sub 9 al sub 14, 380 sub 1-3-4-6-7-8-9-10-13-15-16-17, 381 dal sub 1 al sub 4, 382 dal sub 1 al sub 4, 383 dal sub 1 al sub 4, 384 dal sub 1 al sub 4, 385 dal sub 1 al sub 4, 386 dal sub 1 al sub 4, 387 dal sub 1 al sub 8, 388 dal sub 1 al sub 9, 390 dal sub 1 al sub 18, 406 dal sub 1 al sub 36, 407 dal sub 1 al sub 18, 409 dal sub 1 al sub 18, 444 dal sub 1 al sub 114, 2088 dal sub 1 al sub 120, 2165, 2189, 2206, 2207, 2208, 2209, 2363;
2. La Regione dichiara di essere proprietaria del terreno contrassegnato nell'elaborato progettuale 2.1.6. - Area interessata dal programma di riqualificazione urbana: SITUAZIONE PATRIMONIALE, redatta sulla base dell'unione dei fogli catastali, individuato al N.C.T. del Comune di Venezia, Sez. Chirignago, Fg. 12, mappale 227;
3. Le parti prendono atto che tutte le aree e gli immobili interessati dagli interventi del Programma di Riqualificazione risultano disponibili per l'esecuzione delle opere previste, fatto salvo il necessario completamento dell'acquisizione dei sedimi residui di proprietà individuale tuttora ricadenti all'interno dell'area Vaschette, previsto mediante il perfezionamento degli atti di permuta con tutti i n° 24 proprietari o, in alternativa, mediante la conclusione di eventuali procedure espropriative, cui sarà possibile far ricorso, in assenza di precedente accordo, a seguito della dichiarazione di indifferibilità e urgenza contestuale all'approvazione dei Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica, come previsti al comma 5 del successivo articolo 5.

#### ARTICOLO 3

##### *(Interventi e impegni dei soggetti attuatori)*

1. Gli interventi e le attività complessivamente previsti dal presente Accordo di Programma sono

quelli descritti dagli elaborati indicati al precedente articolo 1, comma 5.

2. I soggetti attuatori dei suddetti interventi sono il Comune di Venezia, la Regione Veneto, l'A.T.E.R. di Venezia, i quali potranno operare direttamente ovvero mediante proprie società strumentali, nonché altri soggetti pubblici e privati che saranno individuati con apposita selezione nel corso dell'attuazione del programma.
3. Il Comune si impegna a provvedere, ai sensi del D.Lgs 152/2006, e s.m.i., alla bonifica delle aree interessate dagli interventi pubblici di propria competenza ed eventualmente delle aree di proprietà comunale trasformabili ai sensi del Programma di Riqualificazione, destinate a cessione o concessione a terzi, fatti salvi accordi diversi con i destinatari.
4. Il Comune si impegna altresì:
  - a) a realizzare le opere di urbanizzazione e arredo urbano per i nuovi interventi afferenti alla Parrocchiale di Gesù Lavoratore;
  - b) a realizzare le opere di urbanizzazione e arredo urbano lungo la "spina verde" di via Rinascita e del giardino di via Pasini;
  - c) a realizzare il parcheggio scambiatore della Porta sud di Venezia;
  - d) a completare a proprio carico la demolizione del complesso delle Vaschette nonché di eventuali ulteriori alloggi E.R.P. esistenti nell'ambito del programma, per i quali ritenesse di optare per la demolizione, in quanto conveniente, anziché per il recupero;
5. Il Comune provvederà inoltre, mediante risorse derivanti dall'attuazione del programma, alla realizzazione degli interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica e di manutenzione straordinaria dei fabbricati E.R.P. di proprietà comunale ricadenti nell'ambito del Programma di Riqualificazione, e provvederà alla realizzazione della manutenzione programmata sugli alloggi E.R.P. di proprietà comunale con le risorse appositamente destinate nel proprio bilancio.
6. Qualora la Regione, previo reperimento di apposito finanziamento, in ragione dello sviluppo del progetto di cui al presente accordo, intenda realizzare alloggi E.R.P. a canone sociale e/o calmierato a parziale o totale integrazione dell'originario patrimonio E.R.P. costituito dai 61 alloggi utilizzati nel complesso delle "Vaschette" al momento della firma del Protocollo d'Intesa del 17 novembre 2009 (equivalenti a 3.700 mq di superficie di pavimento), il Comune di Venezia individuerà una o più aree idonee tra quelle già nella disponibilità di A.T.E.R. tra i piani ed i programmi avviati, ovvero metterà a disposizione una o più aree da reperire all'interno del Comune nei piani e programmi in fase di avvio e l'A.T.E.R. si impegna alla loro realizzazione, con pagamento a proprio carico dei soli oneri di urbanizzazione salvo diversi accordi per le aree già in disponibilità.
7. Soggetti attuatori diversi, pubblici e privati, non partecipanti alla sottoscrizione del presente Accordo di Programma, saranno selezionati dal Comune attraverso procedure concorsuali di evidenza pubblica, espletate direttamente o tramite la partecipata Immobiliare Veneziana s.r.l., per la realizzazione degli interventi previsti dal programma sulle aree che il Comune cederà loro in proprietà, disciplinate da atti unilaterali d'obbligo e/o apposite convenzioni.
8. Il Comune ribadisce il proprio obiettivo di perseguire un'elevata qualità architettonica e



prestazionale dei nuovi complessi, specificatamente rivolte a metodiche e tecnologie funzionali alla sostenibilità edilizia, agendo a tal fine in sede di selezione e alienazione delle aree, nonché attraverso opportune clausole di convenzione, promuovendo nel contempo criteri concorsuali anche per la progettazione nel comparto privato.

9. Il Comune, per la realizzazione di impianti speciali previsti nell'ambito del Programma di Riqualificazione potrà affidare gli interventi di rispettiva competenza ad aziende proprie partecipate, o concessionarie dei servizi, ovvero gestori in esclusiva dei medesimi, mediante diretto trasferimento in proprietà o concessione superficiaria delle aree interessate.

#### ARTICOLO 4

##### *(Mobilità dei residenti e interventi per l'E.R.P.)*

1. Le parti prendono atto dell'avvenuto espletamento del bando per l'individuazione di eventuali ulteriori domande da parte di profughi Giuliano-Dalmati, come richiesto dalla Legge 28 dicembre 2007, n° 244, "Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato (legge finanziaria 2008)", e che la selezione ha ammesso n° 7 domande, che si sono aggiunte a n° 30 locatari a canone sociale già residenti a Vaschette.
2. Le parti prendono atto che il trasferimento di tutti i locatari a canone sociale dall'area Vaschette in altri complessi E.R.P. è stato, in data odierna, conclusivamente definito dal Comune.
3. Le parti, considerata la necessità di ricollocare i n° 24 proprietari residenti nell'area Vaschette mettendo a disposizione un corrispondente numero di alloggi da dare in permuta ai medesimi all'interno del patrimonio E.R.P. di proprietà del Comune e di A.T.E.R., facenti parte del patrimonio disponibile ovvero dei piani di vendita, previa esecuzione dei lavori di riattamento e messa a norma fruanti di apposito contributo regionale, prendono atto che, sulla base delle intese fino ad oggi intervenute con n° 17 proprietari, sono stati finora già tutti consegnati gli alloggi. Per i rimanenti n° 7 proprietari che non hanno a tutt'oggi aderito, il Comune è impegnato ad estendere le intese -attualmente in corso per n° 2 proprietari- o, alternativamente, attivare la procedura espropriativa sulla base dei presupposti applicabili dalla legislazione vigente.
4. La Regione, per l'esecuzione dei lavori di riattamento e messa a norma di cui al precedente comma 3, con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto del 30 novembre 2010, n° 2883, ha già anticipato al Comune e all'A.T.E.R. un primo contributo di Euro 400.000,00 e dichiara l'impegno ad assegnare al Comune e all'A.T.E.R. un ulteriore contributo sul costo complessivo stimato in Euro 1.060.000,00 per intervenire sulla totalità dei n° 24 alloggi.
5. Il Comune e l'A.T.E.R. si impegnano, anche in pendenza del suddetto provvedimento integrativo regionale, ad anticipare le risorse necessarie per i lavori di messa a norma e di riattamento nella misura richiesta dal progredire delle intese con i proprietari.
6. Le parti prendono atto che, dopo i lavori di riattamento, il valore degli alloggi da cedere in permuta ai singoli proprietari o alternativamente, nei casi in cui si rendesse necessario,

l'eventuale indennizzo conseguente a procedura espropriativa ai sensi del comma 8 del precedente articolo 2, tengono conto della valorizzazione dell'area di Vaschette derivante dalla nuova destinazione prevista dal Programma di Riqualificazione.

7. Il Comune si impegna altresì a individuare, nell'ambito del Programma di Riqualificazione, i fabbricati E.R.P. di proprietà comunale sui quali eseguire interventi di ristrutturazione edilizia e di manutenzione straordinaria, di cui al comma 5 del precedente articolo 3, ovvero di ristrutturazione urbanistica conseguente a demolizione di ulteriori fabbricati E.R.P. di proprietà comunale, oltre a quelli del compendio Vaschette.

## ARTICOLO 5

### *(Approvazione della Variante Urbanistica)*

1. Il perimetro del Programma di Riqualificazione è evidenziato nella tavola 2.1.1. allegata al presente Accordo di Programma, e interessa una superficie territoriale complessiva di ha. 30 circa.
2. Con il presente Accordo di Programma, si approva la variante allo strumento urbanistico vigente del Comune di Venezia (Variante di P.R.G. per la terraferma approvata con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto del 3 dicembre 2004, n. 3905), costituita dai seguenti elaborati tecnici, allegati al presente atto in modo da farne parte integrante e sostanziale:

#### 2.1 VARIANTE URBANISTICA AL PIANO REGOLATORE GENERALE VIGENTE

2.1.1 Area interessata dal programma di riqualificazione urbana: SU ORTOFOTO

2.1.2 Area interessata dal programma di riqualificazione urbana: SU CARTA TECNICA REGIONALE

2.1.3 Area interessata dal programma di riqualificazione urbana: SU ESTRATTO DEL PRG VIGENTE (ZONIZZAZIONE E VINCOLI)

2.1.4 Area interessata dal programma di riqualificazione urbana: RICOGNIZIONE DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA E DEI PROGETTI INFRASTRUTTURALI APPROVATI

2.1.5 Area interessata dal programma di riqualificazione urbana: SU PIANO TRASPORTO PUBBLICO URBANO E BICIPLAN

2.1.6 Area interessata dal programma di riqualificazione urbana: SITUAZIONE PATRIMONIALE

2.1.7 Area interessata dal programma di riqualificazione urbana: RICOGNIZIONE DELLE INFRASTRUTTURE A RETE ESISTENTI

2.1.8 PROGETTO\_ Programma di riqualificazione urbana: VARIANTE ALLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE DEL PRG VIGENTE

2.1.9.1 PROGETTO\_ Programma di riqualificazione urbana: RELAZIONE SPECIALISTICA, VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO ED INTEGRAZIONI ALLE NORME TECNICHE SPECIALI DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

2.1.9.2 PROGETTO\_ Programma di riqualificazione urbana: ELABORATI GRAFICI ALLEGATI ALLA RELAZIONE SPECIALISTICA, VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO ED INTEGRAZIONI ALLE NORME TECNICHE SPECIALI DI ATTUAZIONE DEL PRG VIGENTE

All. 1 VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA DELLA VARIANTE AL PRG VIGENTE

All. 2 VALUTAZIONE D'INCIDENZA AMBIENTALE DELLA VARIANTE AL PRG VIGENTE

All. 3 VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' V.A.S. DELLA VARIANTE AL P.R.G. VIGENTE

3. Il Comune, a seguito della definitiva entrata in vigore del presente Accordo di Programma, si impegna a redigere, adottare e approvare, in conformità ai termini e alle procedure di legge, anche ai fini di eventuali procedimenti espropriativi, i Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa pubblica per gli ambiti ad essi assoggettati dalla Variante Urbanistica, ai quali pertanto sarà subordinato il rilascio dei permessi di costruire e di urbanizzare.
4. Il Comune è competente per l'approvazione dei progetti di tutte le opere pubbliche nell'ambito del Programma di Riqualificazione.

#### ARTICOLO 6

##### *(Bonifica delle aree)*

1. Il Comune si impegna a predisporre ed eseguire, previo l'ottenimento delle necessarie autorizzazioni ove richieste, il Piano di caratterizzazione delle aree interessate dagli interventi del Programma di Riqualificazione. Al termine di tale attività, qualora necessario, fatto salvo quanto previsto al comma 6, il Comune procederà nella esecuzione degli interventi previsti dall'art. 242 del D.Lgs. 152/2006
2. Le parti danno atto che, con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto del 23 marzo 2010, n° 1193, il Comune di Venezia è già stato ammesso, nel contesto dei programmi a regia regionale previsti dal POR 2007-13, a un contributo comunitario di Euro 2.825.342,47 per una prima tranche di bonifica in ambito SIN, comportante un costo complessivo presunto di Euro 3.767.123,29, nonché alla fruizione del fondo di rotazione di cui alla deliberazione della Giunta Regionale del Veneto del 29/12/2011, n° 2404, per lo stesso ambito.
3. Le parti danno altresì atto che, con la deliberazione n° 2405 del 29/12/2011 della Giunta Regionale del Veneto, il Comune di Venezia è già stato ammesso alla fruizione del fondo di rotazione per la caratterizzazione delle aree del programma esterne al SIN.
4. Il Comune concorrerà, d'intesa e con il sostegno attivo della Regione, che qui, in forza del Protocollo d'Intesa sottoscritto il 17/11/2009, rinnova l'impegno al reperimento di ulteriori contributi destinabili allo scopo.
5. Per quanto riguarda le aree di proprietà comunale destinate alla cessione in proprietà a soggetti terzi, pubblici o privati, per l'attuazione degli interventi del programma, esse verranno di massima messe in assegnazione, a bonifica avvenuta e dopo l'ottenimento della certificazione prevista dall'art. 248 del D.Lgs. n. 152/2006, mediante procedura di selezione pubblica.
6. Il Comune, in considerazione di specifiche destinazioni e modalità d'intervento previste per le diverse aree da cedere a terzi, valuterà e sottoporrà in conferenza di servizi regionale prevista dall'art. 242 del D. Lgs. n. 152/06, in alternativa alla esecuzione diretta a proprio carico e prima del trasferimento di proprietà, la facoltà di demandare i lavori di bonifica ai soggetti attuatori,

nel rispetto delle procedure, tempi e modalità di esecuzione stabiliti dalla conferenza di servizi medesima, dopo il trasferimento della proprietà, dandone idonea evidenza negli avvisi di selezione pubblica.

## ARTICOLO 7

### *(Processo partecipativo)*

1. Il Comune si impegna a promuovere e sostenere il coinvolgimento dei cittadini nella definizione degli obiettivi e nella gestione del Programma di Riqualificazione, sviluppando le iniziative e la metodologia descritta nell'elaborato 2.3.3. LE INIZIATIVE PER COINVOLGERE I CITTADINI ALLA DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI, GLI INTERVENTI DI ACCOMPAGNAMENTO E DI GESTIONE DELLA FASE TRANSITORIA DEL PROGRAMMA.
2. Le iniziative suddette vanno intese quale intervento integrante e sostanziale, di carattere trasversale rispetto ai diversi tipi di intervento previsti dal Programma di Riqualificazione, ed in quanto tali potranno fruire di finanziamento specifico ovvero di una quota delle risorse a diverso titolo affluenti nell'ambito del medesimo.

## ARTICOLO 8

### *(Impegni finanziari dei sottoscrittori)*

1. Nell'allegato 2.3.4. QUADRO ECONOMICO COMPLESSIVO E STRALCI FUNZIONALI DI ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA del presente Accordo di Programma è indicata, a titolo descrittivo, la previsione economico-finanziaria per l'attuazione complessiva del Programma di Riqualificazione. In esso viene, in particolare, evidenziato l'equilibrio tra le previsioni di costo e la tempistica degli interventi pubblici, e le fonti di finanziamento pubbliche e private a copertura dei relativi costi. Vengono inoltre indicati, in termini orientativi, gli investimenti privati per lo sviluppo degli interventi sulle aree oggetto di cessione da parte del Comune.
2. Le parti prendono atto che, a sostegno dei costi di bonifica, la Regione, con deliberazione della Giunta Regionale del Veneto del 23 marzo 2010, n° 1193, ha ammesso il Comune di Venezia, nel quadro dei programmi a regia regionale previsti dal POR 2007-13, ad un contributo comunitario di Euro 2.825.342,47 per una prima tranche di bonifica in ambito SIN, e che con deliberazioni della Giunta Regionale del Veneto del 29/12/2011, n° 2404 e n° 2405, il Comune è stato rispettivamente ammesso alla fruizione del fondo di rotazione per le aree SIN e per la caratterizzazione delle aree del programma esterne al SIN. Inoltre, prendono atto che con i fondi previsti dal Ministero delle Infrastrutture e Trasporti per il "Piano delle Città" il Comune dovrà ricevere il contributo di Euro 3.900.000 per il recupero e l'efficientamento energetico dell'Edilizia sociale abitativa.
3. Il Comune costituirà apposito capitolo di bilancio nel quale far confluire tutte le risorse pubbliche e private, a diverso titolo acquisite per la realizzazione del Programma di Riqualificazione, ivi compresi i proventi derivanti dalla valorizzazione e alienazione di aree di proprietà comunale e dalla riscossione degli oneri di urbanizzazione, e si impegna a partecipare

al finanziamento del medesimo, assumendo a proprio carico gli oneri per le bonifiche delle aree di proprietà e per le opere di urbanizzazione e di riqualificazione ambientale, nonché i costi per la ristrutturazione edilizia ed urbanistica e per la manutenzione straordinaria dei fabbricati E.R.P. di proprietà comunale ricadenti nell'ambito.

#### ARTICOLO 9

##### *(Termini di validità e modificabilità dell'accordo)*

1. Il presente accordo di programma dovrà essere attuato nel termine di anni 10 (dieci) decorrente dalla data di pubblicazione nel B.U.R. del decreto del Presidente della Giunta regionale di esecutività dell'accordo medesimo. Qualora l'accordo non venga attuato nel termine di cui al periodo che precede, la variante urbanistica di cui al precedente art. 5 comma 2 decade, salvo motivate proroghe da sottoscrivere da parte degli Enti territoriali competenti.
2. La eventuale modifica delle previsioni di cui al presente accordo di programma richiede necessariamente l'approvazione di una variante all'accordo medesimo con la procedura di cui all'art. 32 della L.R. n. 35/2001 e con l'intervento di tutti i soggetti che lo hanno sottoscritto.
3. Non costituiscono variante al presente accordo di programma, e potranno pertanto essere approvate dal Comune di Venezia secondo le procedure di legge, le seguenti modifiche:
  - a. varianti non sostanziali alle norme urbanistiche approvate con il presente atto, volte a garantire il perseguimento degli obiettivi e/o a perfezionare il contenuto delle stesse; a titolo di esempio rientrano in questa fattispecie:
    - i. le modifiche che non incidono sui seguenti parametri: indice di edificabilità territoriale, rapporto di copertura, sulla quantità di area libera, od altri a questi equiparabili;
    - ii. ridefinizioni dei perimetri di massimo inviluppo e degli ambiti conseguenti alla delimitazione dei perimetri dei PUA;
  - b. varianti eventualmente conseguenti alla progettazione preliminare e definitiva delle opere infrastrutturali oggetto del presente accordo.

#### ARTICOLO 10

##### *(Comitato di vigilanza)*

1. Il Sindaco del Comune di Venezia designa il Responsabile dell'Accordo di Programma, il quale costituisce riferimento per tutti i soggetti coinvolti e interessati all'Accordo di Programma, con il compito di assumere e coordinare tutte le iniziative intese al raggiungimento delle finalità prefissate.
2. La vigilanza sull'esecuzione dell'Accordo di Programma è svolta mediante un Collegio composto, oltre che dal Responsabile dell'Accordo di Programma che lo presiede, dai rappresentanti nominati dalla Regione del Veneto e dall'A.T.E.R. della Provincia di Venezia.

3. Alle sedute del Collegio partecipa, senza espressione di voto, un rappresentante che verrà designato dalla Municipalità competente per territorio.
4. La partecipazione alle sedute del Collegio non fruisce di compensi e di rimborsi spese.
5. In caso di inerzia, ritardo o inadempimento da parte dei soggetti attuatori o delle rispettive strutture operative, ovvero al fine di ottimizzare obiettivi e tempi di attuazione del Programma di Riqualificazione, il Responsabile dell'Accordo di Programma convoca il Collegio per individuare e promuovere le azioni opportune e gli eventuali interventi sostitutivi. Le spese derivanti dall'esercizio dei poteri sostitutivi e dall'attuazione coattiva saranno poste a carico dell'inadempiente e determinate, ove possibile, in base a tabelle e tariffe ufficiali, il tutto a cura del Collegio di Vigilanza.

#### **ARTICOLO 11**

##### ***(Registrazione e spese contrattuali)***

Il presente accordo costituisce accordo amministrativo tra i soggetti sottoscrittori e come tale è esente da imposta di registro. Si invoca per questo atto l'applicazione dell'art. 16 – Tabella all. “B” al D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 642 (esenzione del bollo).

#### **ARTICOLO 12**

##### ***(Norme finali e transitorie)***

Il presente accordo di programma, composto di n. 14 pagine, sarà reso esecutivo con Decreto del Presidente della Giunta Regionale del Veneto ai sensi dell'art. 32 – comma 4 – della LR n. 35/01 e sarà pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Veneto.

Tutti gli enti parti del presente accordo si impegnano a porre in essere ogni attività necessaria alla piena e completa attuazione dei piani e dei progetti oggetto del presente accordo, in linea con i criteri informativi dello stesso.

Letto, confermato e sottoscritto in Venezia li 15 ottobre 2013

Per la Regione Veneto  
F.to Arch. Vincenzo Fabris

Per il Comune di Venezia  
F.to Dott. Luigi Bassetto  
Per l'Azienda Territoriale per l'Edilizia  
Residenziale (A.T.E.R.)  
della Provincia di Venezia  
F.to Dott. Prof. Alberto Mazzonetto