



REGIONE DEL VENETO

CITTA' DI  
VENEZIA



**ACCORDO DI PROGRAMMA  
AI SENSI DELL'ART. 34 DEL TESTO UNICO  
DI CUI AL DECRETO LEGISLATIVO 18 AGOSTO 2000, N. 267  
E DELL'ART. 11 DELLA LEGGE 30 APRILE 1999, N. 136,  
PER L'ATTUAZIONE DEL PROGRAMMA DI INTERVENTO IN COMUNE DI VENEZIA  
DI CUI ALL'ART. 18 DELLA LEGGE 12 LUGLIO 1991, N. 203  
E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI ED INTEGRAZIONI.**

oooooooooooooooooooo

**Tra i Signori:**

- 1) Giorgetti Massimo, Assessore Regionale alle Politiche dei Lavori Pubblici e Sport, che agisce in quest'atto in nome e per conto della Regione Veneto con sede in Venezia, Palazzo Balbi, Dorsoduro n. 3901 – Codice Fiscale 80007580279, giusta deliberazione della Giunta Regionale n. 2880 del 18 settembre 2007 e delega del Presidente della Giunta Regionale del Veneto prot. n. 2765 del 29 ottobre 2007;
- 2) Mattiuzzi Sandro, Dirigente della Direzione Sviluppo del Territorio ed Edilizia del Comune di Venezia, che agisce in quest'atto in nome e per conto del Comune medesimo con sede in Venezia, Ca' Farsetti, San Marco n. 4136 – Codice Fiscale 00339370272, giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. 138 del 15 ottobre 2007 e delega del Sindaco prot. n. 447380 del 29 ottobre 2007;
- 3) Sarti Antonio, nato a Isola della Scala (VR) il 14.03.1957, in qualità di procuratore dell'Impresa "Grassetto Costruzioni" SpA con sede legale in Roma, viale Caduti per la Resistenza n. 501 – Codice Fiscale 01261590242, che agisce in quest'atto giusta Procura speciale irrevocabile autenticata nella sottoscrizione in data 10 giugno 2004 dal notaio Dott. Mario Grossi di Milano, repertorio n. 111.074 (allegato 1), nonchè di Amministratore Unico dell'Impresa "SARMAR" Spa con sede legale in Verona, via Nicola Mazza n. 14/A – Codice Fiscale 01239860230.

**Premesso e considerato che:**

- a) l'articolo 18 del decreto-legge 13 maggio 1991, n. 152, convertito nella legge 12 luglio 1991, n. 203, recante "Provvedimenti urgenti in tema di lotta alla criminalità organizzata e di trasparenza e buon andamento dell'attività amministrativa", promuove e regola la realizzazione di un Programma straordinario di edilizia residenziale da concedere in locazione o in godimento ai dipendenti dello Stato impegnati nella lotta alla criminalità organizzata;

- b) ai sensi del secondo comma dello stesso art. 18, gli interventi rivolti all'attuazione del Programma straordinario di cui alla precedente lettera a) possono essere realizzati da Comuni, A.T.E.R., imprese di costruzione e cooperative, in forma singola, consortile o associata;
- c) per l'individuazione delle proposte di intervento e dei soggetti affidatari di cui alla precedente lettera b), il Ministero dei Lavori Pubblici, con decreto in data 17.12.2002, ha indetto un confronto pubblico concorrenziale, in conformità alle procedure di cui all'art. 3, comma 7-bis, del decreto legge 7 febbraio 1985, n. 12, convertito dalla legge 5 aprile 1985, n. 118;
- d) la procedura del confronto pubblico è stata completamente espletata e si è conclusa con la predisposizione di un elenco dei soggetti affidatari e delle proposte di intervento, selezionate dalla Commissione appositamente istituita con decreto del Ministero dei Lavori Pubblici in data 4.03.1992;
- e) tra i soggetti affidatari e le proposte di intervento indicate nell'elenco di cui alla precedente lettera d) figura la Società "Grassetto Costruzioni" Spa di Roma per la realizzazione di un programma straordinario nel medesimo Comune (progetto n. 55);
- f) con decreto prot. n. 2725/C3 in data 3.10.2006, il Ministero delle Infrastrutture, per il programma in questione, ha, tra l'altro, rilevato:
- l'atto unilaterale d'obbligo con il quale la Società "Nuova Finanziaria Moderna" Srl di Roma si obbligava, nei confronti della Società "Grassetto Costruzioni" SpA di Roma, di partecipare alla esecuzione del programma di che trattasi, assumendo l'obbligo di apporto dell'area e di capitali per la realizzazione di quota parte delle opere in detto intervento previste;
  - la richiesta della Società "Grassetto Costruzioni" SpA intesa ad ottenere la rilocalizzazione in Comune di Venezia della trattata proposta di programma integrato, originariamente ubicata nel Comune di Roma;
  - la contestuale richiesta avanzata dalla Società medesima di sostituzione dell'originario soggetto proponente ("Grassetto Costruzioni" SpA) nonché di quello con lo stesso proponente convenzionato ("Nuova Finanziaria Moderna" Srl), con la costituenda Società consortile a denominarsi "Programma Straordinario Venezia – Società consortile a r.l.", Società che prevede la partecipazione, oltre che della "Grassetto Costruzioni" SpA, dell'Impresa Edile "SARMAR" SpA di Verona ed avente ad oggetto l'esecuzione di tutte le opere connesse alla realizzazione del programma integrato – progetto n. 55, in corso di rilocalizzazione in Venezia;
- g) con il decreto di cui alla precedente lettera f), il competente Ministero ha autorizzato la sostituzione della Società "Nuova Finanziaria Moderna" Srl con l'Impresa "SARMAR" SpA di Verona ai fini della realizzazione del programma integrato – progetto n. 55 in corso di rilocalizzazione ed ha individuato la Società consortile a denominarsi "Programma Straordinario Venezia – Società consortile a r.l., in corso di costituzione, quale soggetto preposto alla stipula della Convenzione per l'esecuzione del programma;



- h) l'art. 4, comma 150, della legge 24 dicembre 2003, n. 350 prevede che, qualora la Regione interessata non provveda, entro trenta giorni dalla richiesta del soggetto proponente, alla attivazione degli accordi di programma per la localizzazione degli interventi di cui all'art. 18 della citata legge n. 203/1991 e successive modificazioni ed integrazioni, sia provveduto, su proposta del medesimo soggetto proponente, alla rilocalizzazione del programma in altra Regione, mediante la sottoscrizione, da parte del Presidente della Giunta Regionale e del Sindaco del Comune, nonché del soggetto proponente ai sensi dell'art. 11 della legge 4 aprile 1999, n. 136, interessati alla nuova localizzazione, di un accordo di programma ai sensi dell'art. 34 del Testo Unico di cui al decreto legislativo 18.08.2000, n. 267;
- i) con nota prot. n. 246.07 in data 17 luglio scorso, l'Impresa Edile "SARMAR" SpA, agendo in nome e per conto della "Grassetto Costruzioni" SpA come da Procura Speciale Irrevocabile autenticata nella sottoscrizione in data 10.06.2004 dal Notaio dott. Mario Grossi di Corbetta (MI), repertorio n. 111.074, ha chiesto alla Regione Veneto che siano avviate le procedure per la rilocalizzazione del programma;
- j) in data 8.08.2007, presso la sede della Direzione Regionale per l'Edilizia Abitativa, si è svolta una pre-conferenza di servizi preparatoria dell'accordo di programma ex art. 18 legge n. 203/1991, con la quale gli interessati hanno assunto gli impegni di competenza rivolti alla ottimale riuscita del programma, che prevede la realizzazione di totali mc. 108.340 e che verrebbe localizzato in tre ambiti territoriali della terraferma veneziana, di seguito elencati, e meglio evidenziati nell'allegata Scheda delle caratteristiche dell'intervento (allegato 2), parte integrante e sostanziale del presente accordo:
1. Ambito A) – ZTO C2/16, assoggettata a PEEP (Cavergnago est), che prevede una capacità edificatoria pari a mc. 71.640 di cui max 10% destinabile a funzioni complementari ed attività connesse alla residenza;
  2. Ambito B) – ZTO C2/4, lotti 5 e 7, inclusa nel Piano di Zona ex lege n. 167/1962 (nucleo 2 del PEEP – Ca' Alverà, già in attuazione), che prevede una capacità edificatoria pari a mc. 22.000 a destinazione esclusivamente residenziale;
  3. Ambito C) – ZTO C2/26, lotto 6, inclusa nel Piano di Zona ex lege n. 167/1962 (nucleo 8 del PEEP – Zelarino, già in attuazione), che prevede una capacità edificatoria pari a mc. 14.700 a destinazione esclusivamente residenziale;
- k) con deliberazione di Consiglio Comunale n. 138 del 15 ottobre 2007 l'Amministrazione comunale di Venezia ha approvato la proposta del programma di intervento avanzata nello stesso Comune dalla "Programma Straordinario Venezia – Società consortile a r.l." a mezzo del suo procuratore speciale "SARMAR" SpA;

si conviene e si stipula il seguente

## **ACCORDO DI PROGRAMMA**

### **Articolo 1**

Le premesse costituiscono parte integrante del presente accordo di programma.

## **Articolo 2**

1. Le parti firmatarie del presente accordo assumono, sulla base delle vigenti disposizioni di legge e per quanto di competenza, le determinazioni esposte nei successivi articoli del presente accordo di programma, volte alla realizzazione della proposta di intervento indicata nelle premesse.

## **Articolo 3**

1. Oggetto del presente accordo è la realizzazione, nel Comune di Venezia, del programma originariamente proposto dalla Società "Grassetto Costruzioni" SpA di Roma nel medesimo Comune ai sensi dell'art. 18 del decreto-legge n. 152/1991 e rilocalizzato con deliberazione di Giunta Regionale n. 2880 del 18.09.2007, ai sensi dell'art. 4, comma 150, della legge n. 350/2003, programma costituito da opere di edilizia residenziale e non, per un totale di mc. 108.340.

2. Le dimensioni volumetriche del programma adottato costituiscono limite massimo di edificabilità.

## **Articolo 4**

1. Il programma oggetto del presente accordo è localizzato nella terraferma del Comune di Venezia, in ambiti territoriali non contigui, indicati nella lettera j), punti 1.,2. e 3., delle premesse ed evidenziati nella Scheda delle caratteristiche dell'intervento (allegato 2), parte integrante e sostanziale del presente accordo, corredata con gli estratti di mappa catastale in scala 1:2000.

## **Articolo 5**

1. Le parti danno atto che l'indicazione dell'area di intervento di cui alla lettera j), punto 1. delle premesse, relativa alla ZTO C2/16 (Cavergnago est), è effettuata ai sensi e con le modalità dell'art. 51 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e costituirà, ai sensi dell'art. 52 della stessa legge, dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità delle opere previste dal programma di intervento adottato.

## **Articolo 6**

1. Le parti danno atto che le aree oggetto di intervento sono edificabili e consentono, allo stato attuale, la realizzazione di una volumetria massima complessiva attualmente stimata nella entità di cui al precedente articolo 3 (mc. 108.340).

## **Articolo 7**

1. Ai fini della realizzazione del programma di cui al precedente articolo 3 si assumono i parametri urbanistico-edilizi di cui agli elaborati grafici e alle norme tecniche di attuazione degli strumenti urbanistici attuativi vigenti per ciascuno degli ambiti territoriali interessati.

2. Analogamente, le tipologie edilizie da adottare ai fini della realizzazione del programma dovranno corrispondere alle configurazioni riportate nei suddetti elaborati grafici, salvo varianti che venissero approvate senza eccedere dalle aree perimetrare di cui al precedente articolo 4. Le suddette varianti, ove non alterino la volumetria totale di cui al precedente articolo 3, non costituiscono in alcun caso modifica al presente accordo di programma. Ai fini del dimensionamento delle aree da destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria, valgono gli standards stabiliti dai rispettivi strumenti urbanistici attuativi vigenti.



## **Articolo 8**

1. Le parti danno atto che l'esecutività e l'efficacia delle determinazioni assunte nel presente accordo di programma sono condizionate alla concreta stipula della convenzione tra la Società ed il Ministero delle Infrastrutture, ai sensi del paragrafo 2-3 del bando di gara approvato dal competente Ministero con decreto in data 17.01.2002, rivolta alla concessione dei finanziamenti ed all'affidamento degli interventi.

## **Articolo 9**

1. Il Comune potrà apportare modificazioni, integrazioni e specificazioni al progetto di programma assentito, ai fini della ammissione al finanziamento, nel rispetto dei limiti e dei valori assunti con il presente accordo di programma e di quelli previsti dalle vigenti disposizioni; in particolare, potranno essere apportate modifiche di carattere migliorativo ai fini di un più armonico inserimento del programma nei contesti ambientali e territoriali che non comportino l'impiego di aree diverse da quelle perimetrare ai sensi del precedente articolo 4, e di tipologie edilizie estranee nelle configurazioni a quelle adottate con il presente accordo di programma.

## **Articolo 10**

1. Il Comune procederà, con proprio atto deliberativo, alla approvazione del programma costruttivo e dei relativi elaborati progettuali, nonché dello schema di convenzione, riferita all'intero programma, rivolta a regolare le reciproche obbligazioni tra Comune stesso e Società limitatamente agli aspetti ed alle modalità non definite dalla convenzione sottoscritte dalla Società medesima ed il Ministero delle Infrastrutture di cui al precedente articolo 8.

## **Articolo 11**

1. Lo schema di convenzione di cui al precedente articolo 10 dovrà, tra l'altro, espressamente prevedere, per il soggetto affidatario, il divieto di trasferire ad altri, estranei al programma, gli oneri e le obbligazioni assunte ai fini della attuazione del programma medesimo o, analogamente, di alienare le aree di intervento prima della ultimazione delle opere previste di edilizia sovvenzionata.

2. La suddetta convenzione dovrà inoltre disciplinare la eventuale realizzazione dei collegamenti di servizi a rete e viabilità esterna all'area di intervento e un'adeguata programmazione temporale degli interventi con particolare riferimento al rapporto tra urbanizzazioni ed edificazione e tra diverse tipologie di edificazione.

## **Articolo 12**

1. La Società potrà richiedere il rilascio del permesso a costruire successivamente alla stipula delle convenzioni di cui ai precedenti articoli 8 e 10.

## **Articolo 13**

1. L'efficacia del presente accordo di programma è subordinata alla concessione del finanziamento da parte del competente Ministero delle Infrastrutture nonché al formale affidamento degli interventi alla Società.



### Articolo 14

1. La vigilanza sulla esecuzione del presente accordo di programma è svolta, ai sensi dell'articolo 34, comma 7, del decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267.

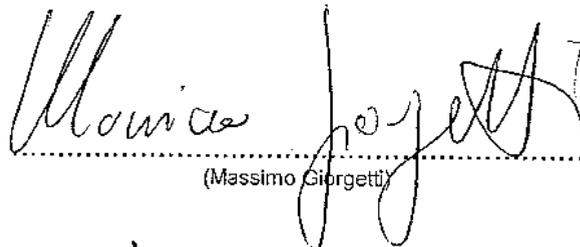
### Articolo 15

1. Ogni eventuale controversia derivante dal presente accordo di programma che non venga definita bonariamente dal Collegio di vigilanza di cui al precedente articolo 14 sarà devoluta all'organo competente previsto dalla vigente normativa.

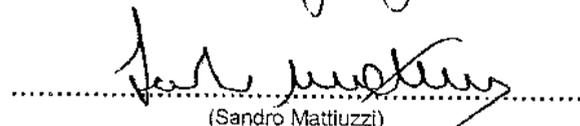
Letto, approvato e sottoscritto.

Venezia, li 30 ottobre 2007

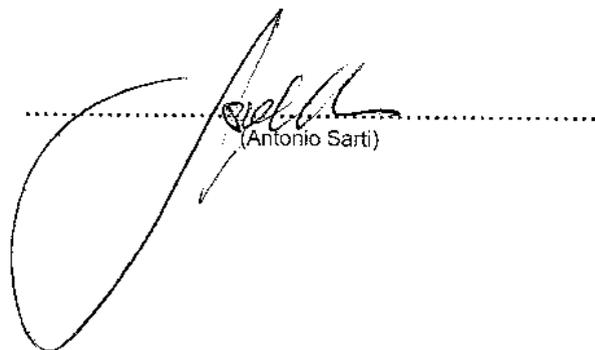
per la Regione Veneto

  
.....  
(Massimo Giorgetti)

per il Comune di Venezia

  
.....  
(Sandro Mattiuzzi)

per la "Grassetto Costruzioni" SpA di Roma  
"SARMAR" SpA di Verona

  
.....  
(Antonio Sarti)



(Allegato 1)

## PROCURA SPECIALE IRREVOCABILE

Il sottoscritto signor

Nunzi Fausto, nato a Roma (Rm) il giorno 2 febbraio 1950, domiciliato per la carica presso la sede della società di cui infra, il quale interviene al presente atto non in proprio ma nella sua qualità di Amministratore Unico ed in rappresentanza della società:

### "GRASSETTO COSTRUZIONI S.P.A. "

con sede legale in Roma, viale Caduti per la Resistenza n° 501, con il capitale sociale di □ 10.320.000,00 ( diecimilionitrecentoventimila,00), iscritta nel registro delle imprese di Roma e con codice fiscale n° 01261590242, munito di ogni potere a quanto infra occorrente in virtù del vigente statuto sociale conferisce procura speciale, e per quanto infra generale, al Signor

SARTI Geom. ANTONIO, nato a Isola della Scala (VR) il 14 Marzo 1957, residente in Verona, in Via N. Mazza, n.14/A, nella sua qualità di Amministratore Unico della società "SARMAR Spa", con sede in Verona Via N. Mazza n.14/A (Partita Iva 01239860230), limitatamente ai seguenti lavori:

Approvazione e realizzazione del programma integrato ex articolo 18 L. 203/91 scheda di prefattibilità n. 367/55 del Ministero LL.PP..

Al nominato procuratore vengono conferiti tutti i poteri necessari ed opportuni per il miglior espletamento di tutti adempimenti necessari e finalizzati all'avvio del programma ivi compreso la sottoscrizione dell'accordo di programma ai sensi dell'articolo 27 della L. 142/90



con le pubbliche amministrazioni dove verrà realizzato il programma integrato ex articolo 18 L. 203/91 scheda di prefattibilità

n. 367/55.

N. 111074 di repertorio

Senza assistenza di testimoni avendovi la parte rinunciato col mio consenso, certifico io sottoscritto Dr. MARIO GROSSI Notaio in Corbetta, iscritto al Collegio Notarile di Milano, vera, autografa ed apposta in mia presenza la firma del signor

NUNZI rag. FAUSTO, nato a Roma il 2 febbraio 1950, domiciliato per la carica in Roma, viale Caduti per la Resistenza, n. 501, dirigente, nella sua qualità di Amministratore Unico della società:

**"GRASSETTO COSTRUZIONI S.p.A."**

con sede in Roma, viale Caduti per la Resistenza, n. 501;

della cui identità personale e qualità in atto indicata io Notaio sono certo.

In Milano, via Leopardi, n. 27, il

10 (dieci) giugno 2004 (duemilaquattro)



## PROGRAMMA STRAORDINARIO EX ART. 18 L. 203/1991 IN COMUNE DI VENEZIA SCHEDE DELLE CARATTERISTICHE DELL'INTERVENTO

**Il programma interessa tre ambiti non contigui:**

**Ambito A)** ZTO C2/16, assoggettata a PEEP (Cavergnago est) dalla VPRG per la Terraferma approvata con DGRV n. 3905 del 03/12/2004.

St = mq 59.690 con edificabilità Sp = mq 23.880 (V teorico = mc 71.640), di cui max. 10% per funzioni complementari ed attività connesse alla residenza.

Non essendo stata ad oggi approvata la variante di aggiornamento alla VPRG del PdZ ex L. 167/1962, che includerà anche la suddetta C2/16, il Comune intende procedere ai sensi dell'art. 51 della L. 865/1971.

**Ambito B)** ZTO C2/4, inclusa nel PdZ ex L. 167/1962 approvato e vigente (nucleo 2 del PEEP - Ca' Alverà, già in attuazione).

Lotti 5 e 7 di complessiva Sf = mq 4.238 con edificabilità V = mc 22.000, a destinazione esclusivamente residenziale.

**Ambito C)** ZTO C2/26, inclusa nel PdZ ex L. 167/1962 approvato e vigente (nucleo 8 del PEEP - Zelarino, già in attuazione).

Lotto 6 di Sf = mq 3.765 con edificabilità V = mc 14.700, a destinazione esclusivamente residenziale.

**Il programma prevede la realizzazione di totali mc 108.340 (a fronte dei mc 250.000 della proposta originaria), ed è così articolato:**

**Ambito A)**

- Acquisizione delle aree mediante procedura espropriativa e pagamento da parte del soggetto attuatore del costo di esproprio, più le spese sostenute dall'Amministrazione Comunale.
- Realizzazione integrale a cura e spese del soggetto attuatore delle urbanizzazioni primarie e secondarie, a solo scomputo dei rispettivi e distinti oneri tabellari.
- Realizzazione di mq 9.500 di Sp residenziale (V urbanistico teorico = mc 28.500), con caratteristiche ERP e priorità di assegnazione alle Forze dell'Ordine ai sensi del bando ex art. 18 legge 203/1991, di cui mq 7.000 di Sp sovvenzionati (V urbanistico teorico = mc 21.000, per un numero presunto di circa 75 alloggi), e mq 2.500 di Sp agevolati (V urbanistico teorico = mc 7.500, per un numero presunto di circa 25 alloggi).
- Realizzazione di mq 4.900 di Sp residenziale (V urbanistico teorico = mc 14.700), da destinare alla cessione al Comune per il programma di social housing, al prezzo di € 1.450 per mq di Sc (superficie convenzionale), concordato tenendo conto delle seguenti voci ai valori presunti attualmente calcolabili sulla base della LR 42/1999: costo di costruzione, costo medio dell'area, oneri tabellari di urbanizzazione, spese tecniche, spese generali, oneri finanziari, utile, escluse le spese promozionali, con l'applicazione di uno sconto del 15% sul costo totale risultante. Detto prezzo è soggetto ad aggiornamento, sulla base dei parametri in uso nel Comune di Venezia per le convenzioni in ambiti PEEP, a decorrere dalla data del ritiro del permesso di costruire o comunque, qualora questo non fosse intervenuto, a decorrere dal 30.06.2009.
- Realizzazione di mq 2.650 di Sp residenziale (V urbanistico teorico = mc 7.950), da destinare a locazione a canone concertato (attualmente ~ 4,31% del prezzo convenzionabile ex LR 42/99), previa copertura con apposito contributo regionale.



Qualora la quota fruente di contributo regionale non coprisse interamente la suddetta volumetria, il soggetto attuatore si impegna a destinare comunque, con le stesse finalità e modalità, una volumetria non inferiore a mq 1.050 di Sp residenziale (V urbanistico teorico = mc 3.150), e a cedere al Comune per il programma di social housing, al prezzo di € 1.450 per mq di Sc come sopra determinato, un terzo della volumetria residua, mentre i due terzi della volumetria residua andranno ad incremento della quota destinata alla vendita convenzionata ex LR 42/99, di cui al punto seguente.

- Realizzazione di mq 6.830 di Sp residenziale (V urbanistico teorico = mc 20.490), eventualmente incrementabile per effetti del punto precedente, destinata alla vendita convenzionata ex LR 42/99, comprendenti mq 2.388 circa per funzioni complementari ed attività connesse alla residenza, da specificare in seguito anche su indicazione del Comune.

#### Ambito B)

- Assegnazione al soggetto attuatore dei lotti 5 e 7 del nucleo 2 del PEEP - Ca' Alverà.
- Pagamento del costo di acquisizione delle aree PEEP, più le spese sostenute dall'Amministrazione Comunale (prezzo calcolato in 41,55 €/mc).
- Le aree sono già urbanizzate e quindi il soggetto attuatore sarà obbligato al solo pagamento degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Realizzazione di mc 22.000 di V residenziale destinato alla vendita convenzionata ex LR 42/99, con subordino del rilascio del permesso di costruire ad avvenuto rilascio del permesso di costruire in ambito A.
- Il soggetto attuatore potrà disporre del progetto edilizio già redatto a livello di permesso di costruire dagli uffici comunali in previsione di intervento diretto (la cessione a titolo gratuito del progetto da parte del Comune è da ritenersi compensata all'interno dello sconto del 15% sul prezzo di cessione degli alloggi per il programma di social housing in ambito A).

#### Ambito C)

- Assegnazione al soggetto attuatore del lotto 6 del nucleo 8 del PEEP - Zelarino.
- Pagamento del costo di acquisizione delle aree PEEP, più le spese sostenute dall'Amministrazione Comunale (prezzo calcolato in 52,00 €/mc).
- Le aree sono già urbanizzate e quindi il soggetto attuatore sarà obbligato al solo pagamento degli oneri tabellari di urbanizzazione primaria e secondaria.
- Realizzazione di mc 14.700 di V residenziale destinato alla vendita convenzionata ex LR 42/99, con subordino del rilascio del permesso di costruire ad avvenuto rilascio del permesso di costruire in ambito A.