

## CONVENZIONE

### PER INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE URBANA DELL'AREA "EX CONSORZIO AGRARIO" DI PROPRIETA' COMUNALE, IN VIA G.B. ROSSI, CON LA REALIZZAZIONE DELLA NUOVA SEDE DEL CONSORZIO DI BONIFICA ACQUE RISORGIVE.

L'anno duemiladiciannove, il giorno ..... del mese di .....  
(.../.../2019)

#### TRA

- il **Comune di NOALE**, C.F. 82002870275, con sede in Piazza Castello, 18, Noale (VE), rappresentato da ....., nato a ..... il ....., nella sua qualità di ..... del Comune di Noale, domiciliato per la funzione presso la sede comunale, che dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del suddetto Ente e in esecuzione della deliberazione di ..... n. .... del ....., più brevemente chiamato in quest'atto "Comune";

#### E

- il **CONSORZIO DI BONIFICA ACQUE RISORGIVE**, C.F. 94072730271, con sede in Via Rovereto, 12, Venezia (VE), rappresentato dal ....., nato a ..... (.) il ....., domiciliato per la carica presso il Consorzio, il quale dichiara di intervenire nel presente atto in forza di quanto stabilito dallo Statuto e dalla delibera del Consiglio di Amministrazione n. 496/2018 del 18 giugno 2018, più brevemente chiamato in questo atto "Consorzio";

#### PREMESSO CHE

- = L'Assemblea del Consorzio già in fase di approvazione dell'assestamento al Bilancio di Previsione dell'esercizio 2016 ha inteso avviare la valutazione delle possibili soluzioni che, o attraverso interventi di ampliamento di una delle attuali sedi o attraverso l'acquisto oppure la costruzione di un nuovo immobile, portassero alla concentrazione della maggior parte degli Uffici consorziali in un'unica sede, al fine di migliorare l'operatività consorziale, consentire risparmi di spese gestionali e rafforzare l'immagine di Acque Risorgive nel territorio;
- = La nuova sede, considerando le necessità organizzative ed operative della struttura consorziale, avrebbe dovuto avere una superficie di almeno 2.500 mq di Uffici, oltre ad essere facilmente raggiungibile e disporre di adeguati parcheggi;
- = Il Consiglio di Amministrazione, sulla base delle indicazioni dell'Assemblea, ha condotto una ricerca volta a determinare la migliore soluzione per l'individuazione di tale nuova sede;
- = Con deliberazioni n. 57 del 4 luglio 2017 e n. 65 del 23 ottobre 2017, a seguito di tali approfondimenti, l'Assemblea del Consorzio ha individuato quale ubicazione della nuova sede di Acque Risorgive l'immobile situato a Noale, di proprietà dell'Amministrazione comunale, per una porzione di circa mq

2.000 all'interno del comparto denominato "ex Consorzio Agrario", con l'intento di riqualificare e ampliare i fabbricati esistenti;

- = Con la citata deliberazione n. 65/2017, l'Assemblea ha dato altresì mandato al Presidente ed al Direttore di proseguire i contatti già avviati con il Comune di Noale al fine di definire il percorso ed i successivi adempimenti per l'acquisto dell'area e la realizzazione del nuovo immobile;
- = lo schema della presente convenzione è stato approvato dal Comune di Noale con delibera di ..... n. ... del ..... e dal Consorzio di Bonifica Acque Risorgive con delibera del Consiglio di Amministrazione n. 496/2018 del 18 giugno 2018;

**TUTTO CIO' PREMESSO**  
**si conviene e si stipula quanto segue**

**ART. 1 - RECEPIMENTO DELLE PREMESSE**

Le premesse vengono richiamate a formare parte integrante e sostanziale del presente atto e hanno valore di patto tra le parti.

**ART. 2 - OGGETTO**

Il Comune di Noale, come sopra rappresentato, e il Consorzio di Bonifica Acque Risorgive, come sopra rappresentato, concordano con il presente atto di individuare tutte le azioni necessarie per addivenire alla riqualificazione urbana del comparto denominato "ex Consorzio Agrario" sito nel territorio comunale di Noale mediante la demolizione di parte degli edifici esistenti, la costruzione di un edificio da adibire a nuova sede del Consorzio di Bonifica, la realizzazione di una sala polifunzionale ad uso di entrambi gli enti, nonché la ristrutturazione degli edifici da adibire a biblioteca comunale. Per meglio comprendere quanto disposto con il presente atto si allega una planimetria con la proposta di riqualificazione urbana dell'area (allegato.1).

**ART. 3 – IMPEGNI DEL COMUNE DI NOALE**

Le parti prendono atto che:

- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 38 del 18 dicembre 2017 è stata dichiarata intervenuta la "decadenza" del Programma Integrato di Riqualificazione Urbanistica "Palazzo Rossi – ex Consorzio Agrario", ivi compresa la relativa variante urbanistica approvata ai sensi dell'art. 5 della L.R. n. 23/1999;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 18 dicembre 2017 è stato approvato l'elenco degli immobili di proprietà comunale da iscrivere nel piano delle alienazioni e valorizzazioni immobiliari previsto dall'art. 58 della legge 6 agosto 2008, n. 133 tra le quali è inserita: la valorizzazione con individuazione nuova destinazione urbanistica in variante al PRG vigente ed alienazione delle adiacenze a nord est del Palazzo Carraro, ex Magazzini Consorzio Agrario, Gf 15, mapp 2 sub 1 porz. da porre in valorizzazione, prevedendone l'alienazione con nuova destinazione urbanistica direzionale per uffici pubblici, con ulteriori modifiche volte a consentire interventi di riqualificazione edilizia ed ambientale oltre che urbana, mediante demolizione e ricostruzione, con diversa dislocazione sull'area di pertinenza ed ampliamento volumetrico;
- con la medesima deliberazione n. 39 del 18 dicembre 2017 è stata adottata la variante parziale al PRG, ai sensi dell'art. 35 della L.R. 11/2010 relativa alle adiacenze a nord-est del Palazzo Carraro, ex Magazzini Consorzio Agrario, Fg. 15 mapp 2 sub 1 porz., da porre in valorizzazione con le modalità

indicate al punto precedente. Il fabbricato inserito nella variante prevedeva una superficie totale di circa 2.035 mq, una superficie coperta di circa 1.174 mq (entrambi i valori sono indicativi e potranno subire variazioni per effetto di modifiche che si dovessero rendere necessarie per ottemperare ad eventuali pareri prescrittivi di enti superiori), un volume totale di 19.630 mc e un'altezza massima di m 16,25;

- con lettera prot. n. 240700 del 25.06.2018, il Direttore della Direzione Pianificazione Territoriale della Regione Veneto ha espresso parere favorevole, condizionato, alla variante parziale al PRG del Comune di Noale – ZTO A1 Area Ex Consorzio Agrario – ai sensi dell'art. 35 della L.R. 16 febbraio 2010, n. 11, adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 39 del 18.12.2017;
- con delibera del Consiglio Comunale n. 39 del 15.11.2018 è stato chiuso il procedimento di approvazione della variante dei propri strumenti urbanistici, inserendo la costruzione del fabbricato di cui sopra da destinare a sede del Consorzio, adeguato alle prescrizioni regionali;
- il Comune ha verificato la congruità del prezzo fissato per la compravendita dell'immobile, mediante relazione tecnica di valutazione da parte di professionista esterno dei valori concordati tra le parti di cui al presente atto, considerando tra l'altro che lo stesso avrà l'uso gratuito della sala polivalente realizzata dal Consorzio unitamente alla costruzione della nuova sede.

Per la realizzazione di quanto previsto all'art. 2 il Comune, con la sottoscrizione del presente atto, si impegna, inoltre, a:

- a) concordare con il Consorzio entro il mese di febbraio 2019 le recinzioni e l'utilizzo degli spazi adiacenti alla proprietà privata confinante con l'area oggetto di compravendita;
- b) presentare, con la collaborazione del Consorzio e non appena ricevuto il progetto definitivo, la richiesta di parere alla Soprintendenza Archeologia, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e le province di Belluno, Padova e Treviso sul progetto stesso, ai fini del successivo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e per la verifica delle disposizioni di tutela dei beni culturali di cui al D.Lgs 42/2004;
- c) rilasciare i permessi e/o le autorizzazioni di competenza comunale necessarie per la costruzione del nuovo fabbricato, sulla base del progetto definitivo presentato dal Consorzio. Per la costruzione del fabbricato in esame, ai sensi dell'art. 17 c. 3 lett. c) del D.P.R. 380/2001, non è previsto il pagamento di oneri di urbanizzazione da parte del Consorzio, trattandosi di opere di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti;
- d) eseguire, entro il mese di gennaio 2019, il frazionamento dell'area oggetto di compravendita, individuata in accordo con il Consorzio, che corrisponderà alla superficie della pianta dell'edificio pari a circa 2.200 mq oltre a cinque metri di contorno sui lati nord, est, e sud (nel tratto libero) ed eventuali ulteriori aree al fine di uniformare la proprietà. Se le superfici utilizzabili saranno diverse, la superficie oggetto di compravendita sarà comunque pari alla pianta dell'edificio, oltre alla superficie di contorno come sopra indicata;
- e) individuare, in accordo con il Consorzio, una superficie di circa 1200 mq da destinare a parcheggio, all'interno del comparto immobiliare, per posti auto come da standard urbanistici. In tale area, unitamente all'atto di compravendita del terreno, verrà costituita una servitù perpetua a favore d'uso del nuovo fabbricato che verrà edificato dal Consorzio. Resta inteso che il ricovero e parcheggio dei mezzi di proprietà del Consorzio e del personale dipendente dell'ente avverrà comunque – ed in via esclusiva – solo nell'area individuata di cui al punto f) che segue, e ciò sino alle scadenze temporali e nei termini ivi

espressamente previsti. Nell'area di cui al presente punto o negli spazi di accesso saranno individuati in favore del comune di Noale alcuni stalli per sosta disabili e per scarico/carico merci. Per accedere a tale area il Comune si impegna, inoltre, a costituire una servitù di accesso perpetua dal parcheggio di Via della Fonda e dalla Via Giovanni Battista Rossi e ciò a carico del terreno identificato nella planimetria allegata;

- f) definire due superfici all'interno dell'area Mercati Nuovi, adiacente alla zona attualmente adibita ad area camper, da destinare: 1) alla costruzione di una copertura a carico del Consorzio per il ricovero di circa 20 automezzi di proprietà dello stesso per una superficie di circa 460 mq, in concessione/convenzione gratuita per un periodo di 30 anni, da rinnovare sino a quando vi sarà la sede del Consorzio; 2) a parcheggio dei dipendenti del Consorzio per circa 70 posti auto, da affidare al Consorzio in disponibilità d'uso non esclusivo, il cui utilizzo nei giorni lavorativi, in orario di ufficio, verrà regolato da apposito regolamento escludendo le festività od altre necessità per particolari manifestazioni, sagre, ecc., per un periodo di 30 anni, da rinnovare sino a quando vi sarà la sede del Consorzio. Nel caso di vendita dell'immobile da parte del Consorzio ad altro soggetto, il Comune valuterà nei confronti del nuovo acquirente il mantenimento della concessione di utilizzo di tali aree. La copertura di cui al punto 1 rimarrà in uso al Comune;
- g) Garantire la piena proprietà dell'immobile oggetto di compravendita, la disponibilità dello stesso, così come la libertà da pesi, vincoli (fatto salvo il vincolo paesaggistico), oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli;
- h) Eseguire il ponte carrabile sul fiume Marzenego ad uso pubblico, per consentire l'accesso all'area anche dal parcheggio di Via della Fonda, tramite convenzione tra il Comune ed il Privato confinante, società Eurohabitat. Nella convenzione dovrà essere previsto che l'opera che verrà progettata ed eseguita dal Privato dovrà essere adeguata anche all'accesso carrabile ed ai mezzi di sicurezza. In ogni caso il comune assicura la costruzione del ponte, pur con risorse non proprie, entro la data della concessione di agibilità dell'edificio del Consorzio.
- i) Progettare ed eseguire la ristrutturazione dell'edificio adiacente e dello spazio di accesso allo stesso sulla base di proprie esigenze ed in accordo con il progetto del nuovo edificio da adibire a sede del Consorzio. Nel caso in cui non vengano individuate dal Comune le risorse per eseguire tali opere entro il termine previsto per l'inizio lavori delle opere di competenza del Consorzio, quest'ultimo provvederà prima della realizzazione delle proprie opere alla demolizione degli edifici Comunali da ristrutturare e prima della fine della realizzazione del proprio edificio alla sistemazione delle aree di accesso.
- j) Sottoscrivere entro il mese di Marzo 2019 l'atto notarile:
  - 1) per la cessione al Consorzio del comparto immobiliare denominato "ex Consorzio Agrario" nello stato di fatto, di diritto e di consistenza in cui si trova e nella superficie individuata con il frazionamento;
  - 2) per la costituzione di una servitù perpetua d'uso per 1200 mq destinabili a posti auto nell'area limitrofa di cui al punto e) che precede e di una servitù di **accesso** perpetua dal parcheggio di Via della Fonda e dalla Via Giovanni Battista Rossi, nei limiti e giuste modalità di esercizio espressamente indicati nel punto f) che precede;

all'importo complessivo (per i punti 1 e 2) di € 260.000,00 (duecentosessantamila/00). Rimangono a carico del Comune eventuali oneri di bonifica del terreno, nel caso in cui risulti necessario eseguire tale attività a seguito delle analisi chimiche che verranno effettuate dal Consorzio prima dello scavo;

- k) Prevedere, con oneri a proprio carico e/o tramite convenzione tra il Comune ed il Privato confinante, società Eurohabitat, l'installazione di un cancello o di una sbarra per la chiusura, da concordare con il Consorzio, dei due accessi all'area da nord (tramite il ponte che verrà realizzato sul Fiume Marzenego) e da sud da via Giovanni Battista Rossi;
- l) Sottoscrivere una convenzione con il Consorzio della durata di 50 anni per disciplinare l'utilizzo della sala polifunzionale da parte del Comune a titolo gratuito, nella quale sia, per la stessa specifica struttura, previsto l'obbligo di manutenzione ordinaria e straordinaria a carico del Consorzio, nonché il diritto di prelazione a favore del Comune in caso di alienazione dell'immobile da parte del Consorzio. La convenzione potrà essere sottoscritta solo dopo che saranno ultimati anche i lavori di ristrutturazione dell'edificio adiacente da adibire a biblioteca da parte del Comune di cui al punto i), salvo richiesta motivata di anticipato utilizzo da parte del Comune;
- m) Sottoscrivere una convenzione con il Consorzio della durata di 50 anni che preveda a carico del Consorzio la manutenzione dell'area verde posta a nord dell'edificio di proprietà del Comune (ved. planimetria allegata).

#### **ART. 4 – IMPEGNI DEL CONSORZIO DI BONIFICA ACQUE RISORGIVE**

La parti prendono atto che il Consorzio ha trasmesso con lettere prot. n. 22171 del 13.12.2017 e prot. n. 22291 del 14.12.2017 le planimetrie con la superficie e i volumi del nuovo immobile da costruire al fine di avviare il procedimento di adozione della variante parziale al PRG comunale vigente.

Per la realizzazione di quanto previsto all'art. 2 il Consorzio, con la sottoscrizione del presente atto, si impegna, inoltre, a:

- a) predisporre il progetto definitivo ed esecutivo per la demolizione dei fabbricati esistenti e per la costruzione del nuovo edificio da adibire a sede del Consorzio, della copertura per il ricovero delle auto all'interno dell'area denominata Mercati Nuovi attualmente destinata in parte a parcheggio pubblico e in parte ad area per sosta camper. Il progetto comprenderà anche lo studio di invarianza idraulica per tutta l'area di proprietà del Comune. Nella progettazione del nuovo edificio dovrà essere prevista la realizzazione di una sala polifunzionale su una superficie di 200 mq con una capienza di non meno di 150 posti a sedere con accesso sia dall'interno che diretto dall'esterno, relativi servizi igienici ed arredo. La sala sarà costruita a spese del Consorzio, rimarrà di proprietà dello stesso e verrà concessa in uso gratuito al Comune, che ne avrà un uso prioritario rispetto ad altri soggetti richiedenti, per anni 50. Nell'area circostante il fabbricato, inoltre, verranno individuati almeno due posti auto per disabili e uno spazio per carico/scarico merci;
- b) integrare il progetto definitivo, già presentato con lettera prot. n. 18589 del 29.10.2018, con la documentazione necessaria per la richiesta di parere alla Soprintendenza Archeologica, Belle Arti e Paesaggio per l'area metropolitana di Venezia e le province di Belluno, Padova e Treviso, ai fini del successivo rilascio dell'autorizzazione paesaggistica e per la verifica delle disposizioni di tutela dei beni culturali di cui al D.Lgs 42/2004, nonché per l'acquisizione di tutte le autorizzazioni necessarie alla sua esecuzione;
- c) sottoscrivere, dopo la redazione del frazionamento dell'area da parte del Comune, l'atto di compravendita per l'acquisto della porzione di area pertinenziale di Palazzo Carraro per una superficie di mq 2.200 circa, ricadente nel comparto immobiliare denominato "ex Consorzio Agrario" nello stato di fatto, di diritto

e di consistenza in cui si trova, salvo eventuali oneri di bonifica del terreno che rimarranno a carico del Comune, per la costituzione di una servitù perpetua su una superficie di 1200 mq destinabile a posti auto – nei termini espressamente indicati nel punto f) di cui all'art.3 che precede - e di una servitù di accesso perpetua dal parcheggio di Via della Fonda e dalla Via Giovanni Battista Rossi, all'importo complessivo di € 260.000,00. Tutte le spese notarili e di registrazione dell'atto sono a carico del Consorzio.

- d) Iniziare i lavori di realizzazione del nuovo edificio, la copertura per il ricovero degli automezzi e la sistemazione dell'area da destinare a parco entro tre anni dalla data dell'atto di compravendita per l'acquisto del comparto immobiliare;
- e) prevedere che l'accesso all'area per l'esecuzione dei lavori avvenga da via Spalti Nord attraverso un ponte provvisorio di cantiere realizzato dal Consorzio sopra il corso d'acqua adiacente alla strada; lo stesso, al termine dei lavori, potrà essere reso definitivo per il suo utilizzo come ulteriore accesso pedonale all'area;
- f) sottoscrivere una convenzione con il Comune della durata di 50 anni per disciplinare l'utilizzo di fatto gratuito della sala polifunzionale da parte dello stesso, nei termini di cui al punto l) dell'art. 3 che precede e concedere il diritto di prelazione a favore del Comune in caso di alienazione dell'immobile da parte del Consorzio;
- g) sottoscrivere una convenzione con il Comune della durata di 50 anni che preveda a carico del Consorzio la manutenzione dell'area verde posta a nord di proprietà del Comune ;
- h) predisporre sulle aree messe a disposizione dal Comune, un percorso pedonale in ghiaio che unisca lungo la sinistra idraulica del fiume Marzenego le vie Vivaldi e G.B. Rossi (fronte scuola materna parrocchiale e scuole medie).

#### **ART. 5 - CONTROVERSIE**

Qualora sorgessero controversie in ordine all'interpretazione ed esecuzione del presente atto e non fosse possibile risolverle in via amministrativa, verrà riconosciuta la competenza del Giudice Ordinario, individuato nel Foro di Venezia.

Nel caso in cui il Comune non rispetti i termini previsti dal presente atto, il Consorzio potrà o concordare una proroga o risolvere il presente atto senza alcun obbligo nei confronti del Comune, con riserva di chiedere il rimborso delle spese sostenute per la progettazione del nuovo fabbricato e per rilievi, analisi o altre spese necessarie alla stessa. Nel caso in cui il Comune non rispetti i termini previsti all'articolo 3 lettera i) il Consorzio si riserva la possibilità di chiedere ristoro per le spese sostenute per la realizzazione delle aree di accesso all'edificio.

Nel caso in cui il Consorzio non presenti il progetto del nuovo fabbricato al Comune per ottenere le relative approvazioni entro i termini previsti dal presente atto, il Comune potrà o concordare una proroga o risolvere il presente atto senza alcun obbligo nei confronti del Consorzio, con riserva di chiedere il rimborso delle spese sostenute per la progettazione del nuovo fabbricato e per rilievi, analisi o altre spese necessarie alla stessa.

Ove il Consorzio, acquisita la proprietà dell'area non procedesse alla realizzazione dell'edificio per la propria sede amministrativa entro 5 anni e ad assolvere agli impegni di cui alla presente convenzione, il Comune si riserva il diritto di retrocessione della proprietà dell'area.

**ART. 6 - SPESE**

Il presente atto costituisce accordo amministrativo tra i soggetti sottoscrittori e come tale è esente da imposta di registro.

Letto, confermato e sottoscritto.

per il CONSORZIO DI BONIFICA ACQUE RISORGIVE

IL ..... - .....

per il COMUNE DI NOALE - .....

