

ACCORDO DI PROGRAMMA

ai sensi dell'art. 32 della legge regionale Veneto 29 novembre 2001, n. 35

per l'attuazione organica e coordinata

del polo terziario di scala sovra regionale per la localizzazione di centri direzionali e strutture

centrali di grandi imprese

tra

Regione del Veneto (d'ora in avanti, per brevità, anche "Regione" o "Ente regionale"), c.f. 8007580279, con sede in Venezia, San Marco – Palazzo Balbi, nella persona di Silvano Vernizzi nato a Rovigo il 13.12.1953 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. 905 del 21/06/2011.

e

Provincia di VENEZIA (d'ora in avanti, per brevità, anche "Provincia" o "Ente provinciale"), c.f. 80008840276, con sede in Venezia, Cà Corner, San Marco 2662, nella persona di Mario dalla Tor – Vice Presidente pro-tempore domiciliato per la carica presso la sede della Provincia di Venezia, il quale dichiara di agire esclusivamente in nome, per conto e nell'interesse del suddetto Ente, giusta delega n. 91625 del 1/12/2011.

e

Comune di DOLO (d'ora in avanti, per brevità, denominato anche "Comune"), c.f. 82001910270, con sede a Dolo in via Cairoli nella persona del Sindaco Mariamaddalena Gottardo, nata a Dolo (VE) il 31/05/1961, domiciliata per la carica presso la sede del Comune, che interviene, agisce e sottoscrive nella sua qualità di Sindaco, in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Dolo, giusta deliberazione del Consiglio comunale n. 38 del 28/06/2011.

e

Comune di PIANIGA (d'ora in avanti, per brevità, denominato anche "Comune"), c.f. 90000660275, con sede a Pianiga in via Piazza San Martino, 1 nella persona del Sindaco Massimo Calzavara, nato a Dolo (VE) il 6 giugno 1973, domiciliato per la carica presso la sede del Comune, che interviene, agisce e sottoscrive nella sua qualità di Sindaco, in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Pianiga, giusta deliberazione del Consiglio comunale n. 26 del 28/06/2011.

e

VENETO CITY S.p.A., (d'ora in avanti, per brevità, denominato anche "Proponente"), con sede legale in Vigonza (PD) via Germania, n. 7/12, iscritta al Registro delle Imprese di Padova, numero iscrizione, codice fiscale e partita IVA:01223570282, nella persona di Rinaldo Panzarini nato a Misurata (Libia) il 25 agosto 1955, residente per la carica a Vigonza (PD) in via Germania, n. 7/12, in qualità di Amministrazione delegato, giusta delega di cui alla deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 177 del 15/09/2011.

PREMESSE

A. Procedimento

La proposta presentata dal "proponente" Veneto City S. p. A., oggetto del presente accordo di programma, è quella agli atti presso la regione del Veneto, agli atti presso la Provincia di Venezia, agli atti presso il Comune di Dolo, agli atti presso il Comune di Pianiga.

La società Veneto City S.p.A., proprietaria/avente titolo nel Comune di Dolo dei seguenti immobili: nct – Comune di Dolo – foglio n. 2 – mapp. nn. 6, 7, 8, 12, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 25, 29, 30, 31, 73, 74, 95, 190aa, 190ab, 216, 235, 244, 245, 345, 491, 527, 528, 529, 545, 617, 641, 745, 746, 747, 748, 749, 751, 848, 855, 863, 865, 867, 869, 871, 918, di complessivi mq. 288.018, con nota del 12.11.2007, inviata alle Amministrazioni comunali di Dolo, Pianiga, Mirano, alla Provincia di Venezia ed alla Regione del Veneto, ha proposto la realizzazione di un centro servizi alle imprese, comportante la ridefinizione delle previsioni urbanistiche degli strumenti comunali, supportando la proposta con l'elaborato "Documento preliminare per le consultazioni 04.10.2007" che descrive le ragioni di opportunità socio-economica sottese alla proposta stessa.

Tale proposta, che interessa sostanzialmente aree classificate come edificabili dai vigenti strumenti urbanistici, oltre ad aree già edificate, prendendo atto della “centralità” dell’area rispetto alla “città metropolitana” del Veneto centrale imperniata sul “bilanciere” Venezia – Padova e della particolare convergenza e condensazione di infrastrutture territoriali, ne prevede una diversa utilizzazione sostituendo alla informe distesa di capannoni produttivi (esistenti e previsti) un intervento qualificato sotto i profili ambientale, architettonico e, soprattutto, funzionale, con l’inserimento di destinazioni del terziario avanzato e l’eliminazione della produzione.

In sintesi la proposta VenetoCity, che si propone quale grande polo terziario di scala sovregionale per la localizzazione di centri direzionali e strutture centrali di grandi imprese venete, anche per lo sviluppo di sinergie a livello nazionale ed internazionale:

- realizza il potenziale delle infrastrutture e dei nodi quali fattori di organizzazione spaziale del territorio;
- favorisce la razionalizzazione e concentrazione territoriale degli insediamenti;
- contribuisce al rafforzamento dell’area metropolitana veneta centrale;
- è funzionale ad una riduzione del rischio idraulico presente nell’area vasta;
- è coerente con la trama della centuriazione romana;
- è suscettibile di apportare importanti e qualificate ricadute occupazionali nel territorio in cui si inserisce;
- immette qualità architettonica ed urbanistica nel paesaggio;
- è attenta e contribuisce alla risoluzione delle più generali problematiche ambientali ed energetiche.

La società Veneto City S.p.A. ha, inoltre, evidenziato l’assentibilità dell’iniziativa mediante accordo di programma, da sottoscrivere tra tutti i soggetti interessati, ai sensi e agli effetti dell’art. 32 della L.R. 35/2001, a valere anche quale variante ai vigenti strumenti urbanistici comunali.

L’Amministrazione comunale di Dolo con note prot. n. 65961 del 12.03.2008 e n. 18321 del 15.07.2008 ha inoltrato alla Regione Veneto la documentazione predisposta da Veneto City S.p.A. affinché la stessa valutasse la proposta inquadrandola in un più ampio contesto territoriale; con nota prot. 2807 del 02.02.2009 la Regione ha individuato nella Direzione Urbanistica la struttura regionale competente in materia.

In data 10.02.2009, si è tenuta una conferenza di servizi preliminare per verificare la sussistenza dei presupposti per l'applicazione dell'art. 32 della L.R. 35/2001 "nuove norme sulla programmazione", dalla quale è emerso che *"la proposta di accordo "VenetoCity" riguarda, in generale, un insieme di aree che per la loro collocazione geografica e per il grande potenziale di sviluppo economico e sociale del territorio circostante, richiedono una pianificazione di carattere strategico da realizzarsi attraverso l'intervento congiunto di più Amministrazioni, così come previsto dall'articolo 32 della legge regionale n. 35/2001"*, come si rileva dalla nota della Regione del Veneto n. 104626/57.09 del 25.02.2009.

La Regione ha conseguentemente disposto la prosecuzione della avviata procedura di cui all'art. 32 della L.R. 35/2001 convocando le conferenze di servizi per la disamina dell'intervento proposto.

Alla data odierna si sono tenute le seguenti conferenze di servizi istruttorie:

- in data 22.04.2009
- in data 20.05.2009
- in data 29.07.2009
- in data 17.09.2009
- in data 01.10.2009
- in data 23.11.2009
- in data 14.12.2009
- in data 22.01.2010
- in data 25.02.2010

alle quali sono seguite le conferenze di servizi decisorie:

- in data
- in data

i cui verbali, per quanto occorra, vengono qui integralmente richiamati.

Nella prima conferenza di servizi il Comune di Mirano ha manifestato la volontà di non partecipare direttamente all'accordo, e quindi le aree ricadenti nel suo territorio sono state escluse dall'ambito della proposta "VenetoCity", ancorchè comprese nell'ambito di studio e di valutazione degli effetti conseguenti all'attuazione della proposta stessa.

Nella conferenza di servizi decisoria del 29 giugno 2011, tenuto conto delle osservazioni e proposte emerse in quella sede, è stato sottoscritto all'unanimità il presente schema di accordo di programma.

Lo schema di accordo ed i relativi allegati sono stati quindi pubblicati per 10 gg all'Albo dei Comuni di Dolo e Pianiga e presso la Provincia, con termine di 20 giorni per la presentazione di eventuali osservazioni.

Infine si è tenuta l'ultima conferenza di servizi decisoria in data per l'esame delle osservazioni e per la definitiva approvazione dell'Accordo di programma "Venetocity".

Le competenti strutture regionali hanno verificato la correttezza e legittimità dei presupposti d'applicazione dell'art. 32 della L.35/2001 nonché della conseguente procedura relativa al presente accordo.

L'Accordo di programma "VenetoCity" verrà reso esecutivo ai sensi della L.R. n. 35/2001 con Decreto del Presidente della Giunta Regionale Veneta, che sarà pubblicato sul B.U.R.V..

B. Contenuti

E' stata verificata la compatibilità della proposta "VenetoCity" con le previsioni dei piani e programmi di livello sovraordinato, in particolare:

A. Programma Regionale di Sviluppo (P.R.S)

La proposta Venetocity risponde ed ottempera alle indicazioni del PRS in merito ai seguenti temi:

- l'eccessiva dispersione nel territorio degli insediamenti produttivi che ha reso difficoltosa la creazione di economie di scala nella organizzazione di infrastrutture di trasporto e nell'erogazione di servizi;
- la concentrazione delle attività terziarie nei centri storici, lontane quindi dalle imprese, loro principali fruitrici, determina incrementi del traffico urbano e fenomeni di rendita edilizia;
- difficoltà di reperire aree adeguatamente organizzate per la localizzazione di insediamenti produttivi;
- necessità di una politica territoriale elaborata sulla base delle infrastrutture esistenti e programmate;
- razionalizzazione delle zone industriali;
- la localizzazione dei centri direzionali e terziari all'esterno dei centri storici, in prossimità dei grandi nodi di comunicazione, eventualmente prevedendo uno sviluppo ad alta densità insediativa;

B. Piano Territoriale Regionale di Coordinamento P.T.R.C.

La tav. 05a del PTRC individua l'ambito come "piattaforma produttiva complessa regionale 10 – Roncoduro: Dolo – Pianiga – Mirano", di cui trattano le NTA all'art. 43 – "*Sistemi produttivi di rango regionale*", in particolare al comma 2 – lett. e) "*piattaforme produttive complesse regionali*". L'area è

ricompresa fra gli ambiti di cui all'art. 5 – “*Progetti strategici*” – comma 2 – lett. h), nei quali per l'attuazione del PTRC, ai sensi del comma 1 dello stesso articolo “*possono essere definiti appositi progetti strategici finalizzati alla realizzazione di opere, interventi o programmi d'intervento di particolare rilevanza che interessino parti significative del territorio regionale*”.

Venetocity rientra nella fattispecie di cui all'art. 38 delle NTA, che recita: “*Le aree afferenti ai caselli autostradali, agli accessi alla rete primaria ed al SFMR per un raggio di 2 Km dalla barriera stradale sono da ritenersi aree strategiche di rilevante interesse pubblico ai fini della mobilità regionale. Dette aree sono da pianificare sulla base di appositi progetti strategici regionali.*”

La proposta Venetocity risponde, inoltre, anche alle indicazioni di cui agli artt. “27 – Riquilificazione energetica dei sistemi urbani”, “29 – Sviluppo delle fonti rinnovabili” e “34 – Compensazione Ambientale” e “36 – Sistemi di trasporto”, in particolare per quest'ultimo, si rileva la totale sintonia della proposta con quanto richiesto alle lett. a), b), c) e d).

C. Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale - P.T.C.P.

Le NTA del PTCP trattano dell'ambito “VenetoCity” agli artt. n. 49 “fattori di centralità e servizi di livello sovralocale” e n. 50 “Insediamenti per attività economico produttive”.

L'art. 49, con rinvio alla tav. n. 4, individua nell'area di cui trattasi, un “centro innovazione servizi” (comma 6° lett. D.) definendo i relativi obiettivi (vedi comma 7° - penultimo alinea).

Relativamente all'art. 50, l'ambito di “VenetoCity” è individuato come “Polo di rilievo sovracomunale – Polo porta ovest (Pianiga, Dolo, Mirano e Mira)” (vedi comma 2°); tale individuazione è finalizzata al perseguimento degli obiettivi definiti dal 1° comma del medesimo art. 50.

Tali piani, vigenti/adottati, non vengono quindi modificati nella loro attuale formulazione, ma trovano anzi compiuta attuazione e piena corrispondenza con la proposta Venetocity; si può quindi riconoscere che il presente accordo assolve la funzione di pianificazione strategica di cui all'art. 38 del PTRC adottato.

La proposta VenetoCity comporta alcune modifiche delle vigenti previsioni urbanistiche dei Comuni di Dolo e di Pianiga, oltre all'adeguamento del PAT del Comune di Pianiga, puntualmente descritte dalla documentazione allegata al presente accordo, che si riassumono in:

- individuazione di un ambito d'intervento, denominato “Fase 1”, relativo alle aree prevalentemente edificabili ma inedificate (Comuni di Dolo e Pianiga);

- ripermutrazione della zto “D” – PN4, PN5, in Comune di Dolo (fase 1), con ampliamento della s.t. di circa mq. 130.000, attualmente classificati come zto E, costituite prevalentemente dalle fasce di rispetto autostradali ;
- modifica della destinazione d’uso della zto “D1 di completamento/di espansione” in Comune di Pianiga (fase 1);
- ridefinizione dei parametri edificatori, riferiti alle zone produttive esistenti nei Comuni di Dolo e di Pianiga (fase 1), con una variazione della tipologia dei fabbricati tale da comportare una edificabilità teorica massima per la fase 1 pari a mq. 500.000 di s.n.p.;
- limitazione delle quote percentuali massime relative alle destinazioni commerciali;
- previsioni di prevalenti tipologie edilizie, diverse dai capannoni, che si sviluppano maggiormente in altezza, consentendo una minore occupazione al suolo ed una maggiore qualità ambientale/architettonica dell’insediamento;
- possibilità di intervento articolato per stralci funzionali;
- individuazione di una z.t.o. F - a servizi, in Comune di Pianiga (fase 1), per la realizzazione di una nuova fermata della SFMR e dei relativi parcheggi scambiatori per circa 500 posti auto;
- individuazione della nuova viabilità e degli adeguamenti alla viabilità esistente, funzionali ai nuovi insediamenti ed alla risoluzione dei problemi rilevati dallo “studio della viabilità” relativi allo “scenario tendenziale” allegato al presente accordo;
- obbligo, previsto nella nuova programmazione urbanistica, di realizzare contestualmente le opere di urbanizzazione e le opere infrastrutturali di interesse generale, individuate dalle tavole allegate al presente atto, necessarie per il corretto funzionamento dei nuovi insediamenti oltre che per risolvere gli attuali problemi di viabilità, mobilità, idraulici ed ambientali.

La proposta di “VenetoCity” è stata sottoposta a valutazione ambientale attraverso l’elaborazione del Rapporto Ambientale Preliminare, predisposto per il procedimento di Verifica di Assoggettabilità alla VAS (Direttiva europea 2001/42/CE e Art. 12 del DLgs 4/2008, correttivo ed integrativo del DLgs 152/2006), conclusosi con provvedimento n. 28 del 06.06.2011, che ha riconosciuto la non assoggettabilità a VAS dell’intervento.

Detta valutazione ambientale ha attivato un processo di coinvolgimento pubblico nel quale hanno partecipato soggetti portatori di interessi diffusi, nonché quelli aventi competenza amministrativa in materia ambientale.

L'accordo si caratterizza per il coinvolgimento di una pluralità di soggetti pubblici e del soggetto privato proponente "Veneto City S.p.A.", proprietario di parte delle aree incluse nell'ambito "Venetocity".

C. Valutazioni

Il beneficio pubblico si incentra prioritariamente nella creazione dei presupposti per una riorganizzazione del tessuto economico Veneto e nella possibilità di creare, in un luogo particolarmente idoneo, delle strutture e delle opere in cui le aziende venete possano rappresentarsi nel panorama economico internazionale.

La proposta Venetocity, si fonda sull'analisi dello stato di fatto del territorio interessato, dalla quale è emersa l'esistenza di numerose criticità (viabilità, trasporti, mobilità, regimazione idraulica ecc.), che sono destinate ad acuirsi in assenza di un intervento sovracomunale coordinato.

La proposta Venetocity prevede che gli interventi di utilizzazione urbanistica delle aree incluse nell'ambito dell'accordo siano obbligatoriamente connessi alla contestuale realizzazione degli interventi infrastrutturali di interesse generale, di cui ai progetti allegati, necessari per risolvere le attuali criticità.

In particolare, detti interventi riguardano:

A. VIABILITA' VEICOLARE

La proposta Venetocity si basa su studi trasportistici (allegati al presente accordo), dai quali sono emerse le criticità esistenti, evidenziate dallo studio e nelle elaborazioni redatte da Net Engineering S.p.A.; i progetti preliminari allegati al presente A. di P., finalizzati alla risoluzione delle citate criticità e ad assorbire gli effetti generati dai nuovi insediamenti, descrivono gli interventi di nuova realizzazione, l'ampliamento e l'adeguamento delle strade comunali e provinciali afferenti all'area di Venetocity.

Le NTA relative all'ambito di Venetocity, garantiscono comunque, anche in caso di modifica dell'attuale quadro programmatico degli interventi pubblici relativi al sistema dei trasporti previsti nel quadrante, l'obbligo di aggiornare le verifiche trasportistiche e, conseguentemente, i progettati

interventi sulla viabilità, realizzando un sistema viario adeguato a garantire la funzionalità dei percorsi e degli accessi;

B. TRASPORTO PUBBLICO

La proposta Venetocity, pur prevedendo consistenti interventi sulla viabilità, volti a razionalizzare il trasporto su gomma, privilegia il potenziamento del trasporto pubblico, in particolare (ma non solo) di quello ferroviario, che comporta un minore impatto sul territorio.

A tal fine, in concomitanza con la realizzazione del 1° stralcio d'intervento, è prevista la costruzione di una ulteriore fermata ferroviaria per il servizio SFMR lungo la linea Venezia – Padova, in prossimità del nuovo insediamento, dotata di un ampio parcheggio per circa 500 posti auto a servizio dei residenti, necessario per rendere realmente fruibile il servizio di trasporto metropolitano, dato che l'attuale fermata di Dolo – Mirano è priva parcheggi scambiatori, che nella fattispecie non possono comunque essere realizzati nelle vicinanze della stazione dato che le aree circostanti sono completamente edificate. Gli studi condotti dimostrano che la mancanza di posti auto nelle vicinanze delle fermate ridurrebbe sostanzialmente l'utilità del SFMR (ad oggi non ancora completamente attivo) vanificando, almeno in parte, gli importanti investimenti finora fatti.

E' inoltre prevista, in prossimità della nuova fermata ferroviaria, la realizzazione di fermate per il servizio di trasporto pubblico su gomma in modo tale da favorire l'intermodalità dei sistemi di mobilità, che saranno integrati anche da percorsi interni all'ambito di Venetocity.

La realizzazione delle citate infrastrutture, prevista unitamente ai percorsi ciclopeditoni di cui alla successiva lett. C., sin dalla prima fase d'intervento, consentirà una riduzione del traffico privato, quantificabile in circa il 20% degli utenti attesi per Venetocity, oltre che favorire ed incrementare l'utilizzo della ferrovia da parte dei residenti in loco.

C. VIABILITA' CICLO PEDONALE

I progetti preliminari allegati all'accordo prevedono la realizzazione di una rete integrata di percorsi ciclopeditoni protetti esterni all'ambito di Venetocity (che si aggiungono a quelli interni), oggi quasi totalmente mancanti e finalizzati a garantire l'accessibilità delle utenze "deboli" al SFMR dai principali centri abitati esistenti nell'intorno di Venetocity (Pianiga, Mirano, Cazzago e Arino).

I nuovi percorsi consentiranno, inoltre, l'attraversamento nord – sud sia della linea ferroviaria sia dell'autostrada A4 in due posizioni, una a est e l'altra a ovest di Venetocity, favorendo l'ulteriore riduzione del traffico veicolare e degli impatti a questo conseguenti.

D. SALVAGUARDIA IDRAULICA

Una delle principali criticità evidenziate dall'analisi dello stato di fatto è costituita dalla situazione di sofferenza idraulica del bacino interessato da Venetocity, le cui cause sono state individuate, principalmente, nei più o meno recenti interventi di urbanizzazione delle aree circostanti. Non si tratta comunque di una particolare situazione di crisi, ma di una generalizzata carenza del “sistema idraulico”, evidenziata anche dalle recenti calamità che hanno interessato il territorio Veneto e conseguente alla inadeguata politica di gestione urbanistica ed ambientale del territorio sin qui attuata. La proposta Venetocity prevede la realizzazione d'interventi di razionalizzazione idraulica dell'intero comparto, con la costruzione di bacini di laminazione per circa 100.000 mc., corrispondenti a circa 1.400 mc/ha, quantità all'incirca doppia rispetto a quella richiesta dalle norme vigenti, nonché di opere idrauliche finalizzate a risolvere la precarietà della situazione esistente.

Contestualmente al 1° stralcio d'intervento urbanistico, saranno pertanto risolti gli attuali problemi di rischio idraulico, con la realizzazione d'invasi per circa 30.000 mc, che fra l'altro comportano lo spostamento di un lungo tratto dello scolo consortile Cavinello, e realizzati inoltre gli invasi richiesti per garantire l'invarianza idraulica conseguente alle nuove urbanizzazioni.

Tutte le opere sopra descritte verranno realizzate a cura e spese dei soggetti privati che interverranno nell'ambito di Venetocity, consentendo così il perseguimento di numerosi vantaggi:

- la programmata realizzazione degli interventi di edificazione, contestuale all'infrastrutturazione esterna all'area da urbanizzare, garantisce la funzionalità dell'intero sistema trasportistico e idraulico, evitando di “rincorrere” la soluzione dei problemi già oggi esistenti;
- l'affidamento della realizzazione degli interventi ai privati, nei modi consentiti e previsti dalla vigente normativa in materia di appalti, permetterà di attuarli in tempi più brevi, e soprattutto senza “imprevisti” per gli Enti pubblici;
- l'aver vincolato la realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistica a quelli di realizzazione delle opere infrastrutturali di interesse generale, consentirà un notevolissimo risparmio in termini

economici, di tempo e di impegno delle strutture degli Enti pubblici, e quindi della collettività, diversamente da quanto finora (generalmente) accaduto.

Un altro relevantissimo capitolo relativo al beneficio pubblico è dato dalla ricaduta occupazionale che l'intervento Venetocity può produrre sia in termini numerici di addetti che in termini economici complessivi.

Con la completa attuazione dell'intervento di fase 1 si stima la creazione di circa 7.000 nuovi posti di lavoro, per la maggior parte qualificati, che comportano un valore aggiunto, ricavato dai Conti Economici Territoriali forniti da Istat per il Veneto (relativi all'anno 2007) pari a circa 550/650 milioni di Euro.

Non irrilevante, infine, è il positivo impatto, fin da subito, sull'economia locale legato alla realizzazione delle opere infrastrutturali, di urbanizzazione e di edificazione che possono significativamente contribuire a risollevarle le sorti del settore delle costruzioni, che attualmente versa in una profonda crisi.

Le modifiche urbanistiche proposte, oltre a comportare una riduzione dell'attuale edificabilità massima, consentono livelli di performances ambientali nettamente superiori a quelli conseguibili con le norme vigenti, così da ridurre anche gli impatti negativi causati dagli insediamenti esistenti.

La Proponente Veneto City S.p.A., con riferimento all'art. 60 comma 4° della L. n. 289/2002, (ancorché non specificamente riferito agli Accordi di programma regionali), si impegna a corrispondere un contributo complessivo di €1.500.000 (unmilione cinquecentomila) a favore della Regione del Veneto.

Un ulteriore contributo, a carico dei soggetti attuatori, pari a complessivi €3.000.000 (tremilioni), è destinato ai Comuni di Dolo (€1.800.000) e Pianiga (€1.200.000) per la realizzazione di ulteriori opere di compensazione che gli stessi individueranno nella fase attuativa, da realizzare contestualmente agli interventi edificatori ed alle altre opere infrastrutturali.

I Comuni di Dolo e Pianiga, inoltre, hanno, su richiesta del Comune di Pianiga, concordemente definito le quote percentuali di ripartizione dei proventi che deriveranno dal contributo sul costo di costruzione e dall'I.C.I. o altra imposta equipollente, fissando nell'80% la quota spettante al Comune di Dolo e nel 20% la quota spettante al Comune di Pianiga; tali percentuali corrispondono alla quota di territorio dei due Comuni interessati dall'A. di P. "Venetocity", ovvero all'ambito della zto "D – centro servizi alle imprese", alla zto "F – nuova fermata SFMR" ed alla superficie della viabilità oggetto d'intervento, esterna agli ambiti suddetti.

Quanto al beneficio dei soggetti privati, proprietari delle aree incluse nell'A. di P. "VenetoCity", si evidenzia che lo stesso, pur a fronte di una riduzione dell'edificabilità complessiva, della limitazione percentuale di alcune destinazioni (Commerciale/Direzionale) e dell'assunzione degli oneri di realizzazione delle infrastrutture "secondarie" suddescritte, consiste nella possibilità di realizzare, in luogo di una anonima zona produttiva, replica delle tante altre sparse nel territorio Veneto, un intervento di nuova edificazione/riqualificazione urbanistico-edilizia ad elevato valore aggiunto, data la sua particolarità ed unicità nel contesto territoriale Veneto.

Le valutazioni e le stime di ordine economico relative alla proposta, dimostrano che circa il 60% del plusvalore delle aree, conseguente all'approvazione dell'Accordo, viene destinato alla realizzazione di opere pubbliche/di pubblico interesse.

Le Parti riconoscono conseguentemente l'interesse pubblico dell'intervento in parola ed in particolare:

A) Sotto il profilo urbanistico-territoriale:

- a. convengono sulla necessità di realizzare contestualmente le opere pubbliche e le opere private previste dall'A. di P. e a tal fine approvano la ridefinizione della disciplina urbanistica, ed in particolare delle destinazioni di zona dell'ambito denominato "VenetoCity", come individuate e descritte dai seguenti elaborati, allegati al presente accordo quali parti integranti e sostanziali:

Studi e analisi specialistiche

- | | | |
|----|----------------|---|
| A1 | MOBILITA': | Studio infrastrutturale e trasportistico; |
| A2 | IDRAULICA: | Analisi della sostenibilità idraulica; |
| A3 | GEOTECNICA: | Relazione geologica, idrogeologica e geotecnica; |
| A4 | ENERGIA: | Relazione energetica ed allegato; |
| A5 | SOCIOECONOMIA: | Relazione socioeconomica; |
| A6 | AMBIENTE: | Rapporto Ambientale Preliminare elaborato per il procedimento di <i>Verifica di Assoggettabilità</i> alla VAS (Art. 12 del DLgs 4/2008, correttivo ed integrativo del DLgs 152/2006). |

Disciplina urbanistica

- P1 ACCORDO DI PROGRAMMA

P2	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
P3	NORME TECNICHE	
P4	ESTRATTO PTRC DEL VENETO	1/250.000
P5	ESTRATTO PTCP DI VENEZIA	1/100.000
P6	ESTRATTO PRG VIGENTE – Comuni di Dolo e Pianiga	1/5.000
P7	ESTRATTO PRG VIGENTE – Comuni di Dolo e Pianiga	1/2.000
P8	ESTRATTO PAT ADOTTATO – Comune di Pianiga	1/10.000
P9	RILIEVO DELLO STATO DI FATTO	1/7.500
P10	VIABILITA' ED ACCESSIBILITA'	1/5.000
P11	VARIANTE PRG - Comuni di Dolo e Pianiga	1/5.000
P12	VARIANTE PRG - Comuni di Dolo e Pianiga	1/2.000
P13	ZONING URBANISTICO – VARIANTE	1/5.000
P14	LIVELLO OPERATIVO	1/5.000
P15	IPOTESI DI MASTERPLAN	scale varie

Progetti Preliminari opere infrastrutturali

- ELABORATI GENERALI-INQUADRAMENTO DELLE OPERE
E RELAZIONI (n. 6 elaborati)
 - CARTOGRAFIA – RILIEVO PLANO ALTIMETRICO (n. 8 elaborati)
 - VIABILITÀ DI PROGETTO (n. 17 elaborati)
 - NUOVA FERMATA SFMR (n. 7 elaborati)
 - STRUTTURE (n. 6 elaborati)
 - IDRAULICA E RETE DI DRENAGGIO (n. 3 elaborati)
 - COMPUTI E STIME (n. 3 elaborati)
 - TABELLA “COSTI DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI”
- b. prendono atto che il “proponente” si impegna a dare seguito agli interventi di urbanizzazione, di infrastrutturazione e di edificazione previsti dal presente accordo;
- c. prendono atto che il “proponente” si impegna a presentare i PUA relativi al 1° e 2° stralcio di fase 1, rispettivamente, entro mesi 18 e mesi 24 dalla data di approvazione del presente accordo, a

convenzionarli e a dare avvio alle opere di urbanizzazione e di edificazione entro anni 1 dalla data di convenzionamento;

- d. prendono altresì atto che il “proponente” si impegna a dare avvio alle opere di infrastrutturazione esterne all’ambito dei PUA relativi al 1° e 2° stralcio di fase 1 entro anni 1 dalla data di convenzionamento, restando a carico del “proponente” stesso le procedure ed i relativi costi di acquisizione/esproprio delle aree necessarie per la realizzazione delle opere infrastrutturali;
- e. convengono che la struttura viaria principale, individuata in rosso negli elaborati della variante urbanistica e descritta nello studio redatto dalla Net Engineering s.p.a. di Monselice, allegati al presente accordo, è coerente con l’assetto territoriale risultante dalla pianificazione urbanistica generale, (fatte salve alcune modifiche migliorative che potranno essere considerate nell’approvazione dei PUA), e contribuisce a migliorare, anche dal punto di vista della sicurezza, la mobilità complessiva della zona.

B) Sotto il profilo dei servizi alla collettività:

- a. riconoscono l’interesse generale degli interventi di compensazione e di laminazione idrauliche, la cui realizzazione è prevista contestualmente all’utilizzazione delle aree da edificare/trasformare;
- b. danno atto che la realizzazione della nuova fermata della SFMR, dotata di adeguati spazi di parcheggio, rappresenta un’utilità anche per la popolazione residente in zona;
- c. ravvisano nella previsione di realizzare una rete di percorsi e di collegamenti nord-sud ed est-ovest, dedicati all’utenza debole, un miglioramento della mobilità nel territorio interessato dall’accordo.

Dato atto che:

- i progetti delle opere in parola verranno definitivamente approvati congiuntamente ai PUA;
- in particolare, la nuova fermata del SFMR dovrà essere realizzata congiuntamente al primo stralcio d’intervento di fase 1 mentre gli adeguamenti idraulici e viari verranno realizzati per ogni singolo stralcio ed in relazione al rispettivo nesso di funzionalità;
- Regione, Provincia e Comuni si sono riservati di approvare separatamente, per quanto di rispettiva competenza, i progetti preliminari, definitivi ed esecutivi delle opere pubbliche secondo la normativa vigente;

- i Comuni si sono riservati di approvare i PUA congiuntamente, nel caso gli stessi PUA interessino il territorio di entrambi i Comuni;
- la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria verrà affidata ai soggetti attuatori degli interventi urbanistico-edilizi, che a tal fine dovranno attenersi, ove applicabile, al “*Codice dei contratti pubblici*” di cui al D.lgs. 163/2006 e s.m.i..
- Rilevata la necessità che il programma, rispondendo al pubblico interesse, trovi attuazione contestuale e coordinata;
- Fatto presente che gli obiettivi su indicati sono tra loro inscindibilmente connessi, perchè rispondenti ad un unitario disegno ambientale, urbanistico e viabilistico;

Tutto ciò premesso, da considerarsi parte integrante e sostanziale del presente atto, le parti come sopra rappresentate approvano e sottoscrivono il seguente

ACCORDO DI PROGRAMMA

Art. 1 – Disposizioni generali

Formano parte integrante del presente atto le suesposte premesse nonché i seguenti elaborati:

Studi e analisi specialistiche

- | | | |
|----|----------------|---|
| A1 | MOBILITA’: | Studio infrastrutturale e trasportistico; |
| A2 | IDRAULICA: | Analisi della sostenibilità idraulica; |
| A3 | GEOTECNICA: | Relazione geologica, idrogeologica e geotecnica; |
| A4 | ENERGIA: | Relazione energetica ed allegato; |
| A5 | SOCIOECONOMIA: | Relazione socioeconomica; |
| A6 | AMBIENTE: | Rapporto Ambientale Preliminare elaborato per il
procedimento di <i>Verifica di Assoggettabilità</i> alla VAS (Art. 12 del
DLgs 4/2008, correttivo ed integrativo del DLgs 152/2006). |

Disciplina urbanistica

- P1 ACCORDO DI PROGRAMMA

P2	RELAZIONE ILLUSTRATIVA	
P3	NORME TECNICHE	
P4	ESTRATTO PTRC DEL VENETO	1/250.000
P5	ESTRATTO PTCP DI VENEZIA	1/100.000
P6	ESTRATTO PRG VIGENTE – Comuni di Dolo e Pianiga	1/5.000
P7	ESTRATTO PRG VIGENTE – Comuni di Dolo e Pianiga	1/2.000
P8	ESTRATTO PAT ADOTTATO – Comune di Pianiga	1/10.000
P9	RILIEVO DELLO STATO DI FATTO	1/7.500
P10	VIABILITA' ED ACCESSIBILITA'	1/5.000
P11	VARIANTE PRG - Comuni di Dolo e Pianiga	1/5.000
P12	VARIANTE PRG - Comuni di Dolo e Pianiga	1/2.000
P13	ZONING URBANISTICO – VARIANTE	1/5.000
P14	LIVELLO OPERATIVO	1/5.000
P15	IPOTESI DI MASTERPLAN	scale varie

Progetti Preliminari opere infrastrutturali

- ELABORATI GENERALI-INQUADRAMENTO DELLE OPERE
E RELAZIONI (n. 6 elaborati)
- CARTOGRAFIA – RILIEVO PLANO ALTIMETRICO (n. 8 elaborati)
- VIABILITÀ DI PROGETTO (n. 17 elaborati)
- NUOVA FERMATA SFMR (n. 7 elaborati)
- STRUTTURE (n. 6 elaborati)
- IDRAULICA E RETE DI DRENAGGIO (n. 3 elaborati)
- COMPUTI E STIME (n. 3 elaborati)
- TABELLA “COSTI DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI”

Il presente accordo di programma, che comporta le modifiche alla normativa urbanistica, di seguito descritte, è sottoscritto ai sensi e per gli effetti dell'art. 32 della L.R. 29.11.01, n. 35 e sostituisce ad ogni effetto le intese, i pareri, le autorizzazioni, le approvazioni, i nulla osta previsti da leggi regionali e ogni altro provvedimento da rendersi da parte delle Amministrazioni che lo sottoscrivono.

Qualora entro il termine di cui al successivo art. 5, comma 1°, punto 1, non venga presentato dal proponente il primo PUA relativo al 1° stralcio della fase 1, il presente accordo perderà di efficacia.

Art. 2 – Finalità

Il presente Accordo di programma disciplina il coordinamento delle azioni dei soggetti pubblici e privati, nonché la formazione dei necessari provvedimenti, comunque denominati, di competenza delle Amministrazioni e degli Enti che lo sottoscrivono, necessari a garantire la piena attuazione della variante urbanistica che l'accordo medesimo comporta.

L'Accordo riguarda:

- Il progetto del “Polo del terziario Sovraregionale - VenetoCity”;
- La realizzazione della nuova fermata SFMR sulla linea Padova - Venezia;
- La previsione di nuove infrastrutture viarie e pedonali a servizio del territorio;
- Gli interventi di eliminazione del rischio idraulico conseguente agli insediamenti esistenti.

L'Accordo comporta:

- variante ai vigenti PRG dei Comuni di Dolo e Pianiga ed eventuale adeguamento del PAT del Comune di Pianiga, consistenti sostanzialmente nella:
 - individuazione di un ambito d'intervento, denominato “fase 1”, relativo alle aree prevalentemente edificabili ma inedificate (Comuni di Dolo e Pianiga);
 - ripermetrazione della zto “D - PN4 e PN5” in Comune di Dolo (fase 1), con ampliamento della s.t. di circa mq. 130.000, per includere nell'area edificabile anche le fasce di rispetto autostradale nonché l'area prospiciente la nuova fermata del SFMR;
 - applicazione della deroga di cui all'art. 13 – c. 1 – lett. f) della LR n. 11/2004 e s.m.i.;
 - modifica della destinazione d'uso della zto “D1 di completamento/di espansione” in Comune di Pianiga (fase 1);
 - ridefinizione dei parametri edificatori, riferiti alle zone produttive esistenti nei Comuni di Dolo e di Pianiga (fase 1), con una variazione della tipologia dei fabbricati tale da comportare una edificabilità teorica massima per la fase 1 pari a mq. 500.000 di s.n.p.;
 - limitazione delle quote percentuali massime relative alle destinazioni commerciali;

- previsioni di prevalenti tipologie edilizie, diverse dai capannoni, che si sviluppano maggiormente in altezza, consentendo una minore occupazione al suolo ed una maggiore qualità ambientale/architettonica dell'insediamento;
- possibilità di intervento articolato per stralci funzionali;
- individuazione di una z.t.o. F - a servizi, in Comune di Pianiga (fase 1), per la realizzazione di una nuova fermata della SFMR e dei relativi parcheggi scambiatori per circa 500 posti auto;
- individuazione della nuova viabilità e degli adeguamenti alla viabilità esistente, funzionali ai nuovi insediamenti ed alla risoluzione dei problemi rilevati dallo "studio della viabilità" relativi allo "scenario tendenziale" allegato al presente accordo;
- obbligo, previsto nella nuova programmazione urbanistica, di realizzare contestualmente le opere di urbanizzazione e le opere infrastrutturali di interesse generale, individuate dalle tavole allegate al presente atto, necessarie per il corretto funzionamento dei nuovi insediamenti oltre che per risolvere gli attuali problemi di viabilità, mobilità, idraulici ed ambientali.

L'Accordo non comporta l'approvazione dei progetti preliminari delle opere di cui al precedente art. 1 "Progetti Preliminari opere infrastrutturali" che verranno approvati successivamente all'Accordo con le specifiche procedure di legge.

Si dà atto che l'accordo "VenetoCity" è stato sottoposto ad una fase di valutazione ambientale, attraverso la redazione del Rapporto Ambientale Preliminare elaborato per il procedimento di *Verifica di Assoggettabilità* alla VAS (Art. 12 del DLgs 4/2008, correttivo ed integrativo del DLgs 152/2006), nel quale:

- si è verificato il livello di coerenza con la pianificazione sovraordinata;
- si è constatato che non si manifestano impatti negativi significativi sull'ambiente;

conclusasi con il parere n. 28 del 06-06-2011 che ha riconosciuto la non assoggettabilità del programma alla procedura di VAS, formulando alcune prescrizioni, relative alle misure di mitigazione/compensazione individuate, che costituiscono parte integrante del presente accordo.

Detta valutazione ambientale ha contribuito a migliorare le performances pianificatorie ed a definire opportune misure di mitigazione e compensazione che sono state recepite all'interno delle norme tecniche al fine di perseguire la sostenibilità di natura ambientale, economica e sociale degli interventi.

Si mette in evidenza, inoltre, che la valutazione ambientale effettuata ha attivato un processo di coinvolgimento pubblico nel quale hanno partecipato soggetti portatori di interessi diffusi, nonché quelli aventi competenza amministrativa in materia ambientale.

Successivamente alla firma del presente atto, con l'elaborazione dei piani attuativi, verranno attivate, ove previste dalle specifiche norme, le procedure di VIA.

Art. 3 – Realizzazione degli interventi di trasformazione urbanistico-edilizia

La variante oggetto di accordo prevede che gli interventi di trasformazione urbanistico edilizia siano assoggettati alla preventiva approvazione di Piani Urbanistici Attuativi di iniziativa privata, ai sensi degli artt. 19-20 della L.R. n. 11/2004, riferiti agli stralci funzionali.

Le convenzioni allegate ai PUA, fra l'altro, dovranno obbligatoriamente prevedere:

- l'assunzione, in capo alle ditte lottizzanti, ed ai successivi aventi titolo subentranti degli oneri di gestione e di manutenzione del verde, dei parcheggi e della viabilità primaria interni al perimetro di piano nonché gli oneri relativi alla gestione delle reti e degli impianti di smaltimento delle acque meteoriche, della pubblica illuminazione e della segnaletica stradale. I predetti oneri si trasferiranno anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita;
- la contestuale realizzazione delle opere di trasformazione urbanistico - edilizia e di infrastrutturazione connesse all'intervento;
- l'impegno da parte delle ditte lottizzanti a realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria in conformità, ove applicabile, al "*Codice dei contratti pubblici*" di cui al D.lgs. 163/2006 e s.m.i.;
- la possibilità di scomputo cumulativo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria a fronte della realizzazione delle corrispondenti opere di urbanizzazione;
- la possibilità di realizzare contestualmente le opere di urbanizzazione e di costruzione degli edifici, stante le soluzioni urbanistiche ipotizzate, che non ne consentono una costruzione disgiunta fermo restando la concessione dell'agibilità degli edifici ad avvenuta, regolare ultimazione delle opere di urbanizzazione attestata dal collaudatore;
- la corresponsione del contributo sul costo di costruzione, di cui all'art. 16 del DPR n. 380/2001 e s.m.i.;

- l'impegno da parte delle Ditte lottizzanti a realizzare a propria cura e spese le opere di interesse pubblico di cui al precedente art. 1 "Progetti Preliminari opere infrastrutturali", in quota parte rispetto all'ambito d'intervento o, nel caso di realizzazione di opere di importo superiore a quello loro spettante in ragione delle rispettive proprietà rispetto alla dimensione complessiva dell'ambito dell'A. di P., con la compensazione della maggiore spesa a carico dei lottizzanti che interverranno successivamente; tale compensazione verrà regolamentata in conformità ed in analogia alle norme di legge ed ai principi giuridici che disciplinano la perequazione urbanistica e la ripartizione degli oneri relativi alle opere di urbanizzazione nell'ambito dei PUA, secondo le modalità che saranno definite in sede di convenzione attuativa avendo come riferimento indicativo la tabella allegata "COSTI OPERE INFRASTRUTTURALI";
- la prestazione di idonee garanzie fideiussorie per il corretto e compiuto adempimento degli obblighi assunti in convenzione.

Art. 4 – Oneri a carico dei soggetti attuatori

I privati che interverranno sulle aree ricomprese nell'ambito di "VenetoCity" dovranno farsi onere e carico di realizzare, nei modi previsti per legge, tutte le opere di infrastrutturazione necessarie e funzionali all'intervento, nonché quota parte degli interventi di viabilità infrastrutturale descritti negli elaborati allegati al presente atto.

Oltre agli interventi di cui al comma precedente, i soggetti attuatori dovranno farsi onere e carico di realizzare, nei modi previsti per legge, ulteriori opere di compensazione, da individuare nella fase attuativa, per complessivi €3.000.000 (tremilioni), di cui €1.800.000 a Dolo ed €1.200.000 a Pianiga. Gli importi sopra indicati saranno computati in quota proporzionale all'edificabilità prevista dai PUA secondo quanto disciplinato dalla lettera a) del successivo art. 5.

Sono a carico dei privati lottizzanti anche le procedure di acquisizione/esproprio e i relativi costi di acquisizione delle aree esterne ai PUA, necessarie per la realizzazione delle opere infrastrutturali.

I progetti preliminari, definitivi ed esecutivi delle opere di infrastrutturazione dovranno essere redatti a cura e spese dei lottizzanti, senza lo scomputo dei costi di progettazione dagli oneri di urbanizzazione.

I PUA di ogni singolo stralcio, qualora sia modificata la programmazione pubblica degli interventi sulla viabilità afferente all'ambito di "VenetoCity", dovranno essere preceduti da un aggiornamento degli studi

di impatto sulla viabilità allegati al presente atto, finalizzati alla individuazione degli interventi necessari a supportare i carichi di traffico indotti dal nuovo insediamento.

"I soggetti attuatori dovranno inoltre farsi onere e carico della realizzazione e gestione del monitoraggio mettendo a disposizione le risorse a tal fine necessarie, e dovranno altresì concordare con le autorità competenti quanto prescritto ai commi 3 e 4 - art. 18 - D.Lgs. 4/2008".

Art. 5– Obblighi a carico del “Proponente”

Il “proponente”, in quanto proprietario della maggior parte delle aree interessate dal 1° e 2° stralcio di fase 1 (vedi planimetria catastale allegata sub 1), si impegna in conformità ai contenuti del presente accordo:

1. a presentare entro mesi 18 (diciotto) dalla data di pubblicazione nel B.U.R. del decreto del Presidente della Giunta Regionale di esecutività del presente accordo, il PUA relativo al 1° stralcio della fase 1;
2. a presentare entro mesi 24 (ventiquattro) dalla data di pubblicazione nel B.U.R. del decreto del Presidente della Giunta Regionale di esecutività del presente accordo, il PUA relativo al 2° stralcio della fase 1;
3. a dare avvio alla realizzazione delle opere di infrastrutturazione esterne agli ambiti dei PUA relativi al 1° e 2° stralcio di fase 1 entro anni 1 (uno) dalla data di approvazione dei rispettivi progetti esecutivi, che dovranno essere presentati contestualmente ai PUA collegati, e ad ultimare le opere medesime nei tempi specificamente previsti dagli stessi provvedimenti di approvazione dei progetti esecutivi;
4. a realizzare la nuova fermata della SFMR congiuntamente al primo stralcio d'intervento di fase 1;
5. a corrispondere alla Regione del Veneto, ad avvenuta approvazione di ognuno dei PUA relativi al 1° e 2° stralcio di Fase 1, e con riferimento all'art. 60 comma 4° della L. n. 289/2002, (ancorché non specificamente riferito agli Accordi di programma regionali), un contributo di € 750.000 (settecentocinquantamila).

Il “proponente” si impegna, inoltre:

- a. ad anticipare la quota parte delle somme di cui al precedente art. 4 – 2° comma, di competenza del 3° e 4° stralcio, ad avvenuto convenzionamento del 1° PUA, a condizione che le stesse vengano successivamente compensate, come definito al precedente art. 3 – 2° comma;

- b. a realizzare, nei limiti delle somme di cui alla precedente lett. a. e nei modi previsti per legge, le opere pubbliche che i Comuni di Dolo e Pianiga definiranno in sede attuativa;
- c. nel caso in cui parte delle opere di infrastrutturazione “esterne” a Venetocity, di cui ai progetti preliminari opere infrastrutturali elencati al precedente art. 1, e sulla base di un eventuale aggiornamento degli studi sulla viabilità (vedi art. 3 – 7° comma delle NTA), risultassero non più necessarie, ad anticipare le relative somme, con le modalità e condizioni descritte alla precedente lett. a., realizzando ulteriori opere pubbliche di cui alla precedente lett. b., per un importo comunque non superiore a €2.700.000 in Comune di Dolo e a €1.800.000 in Comune di Pianiga.

Art. 6 – Obblighi a Carico dei Comuni, della Provincia e della Regione

I Comuni di Dolo e Pianiga, la Provincia di Venezia e la Regione del Veneto si impegnano, in relazione alle rispettive competenze, a:

1. approvare i piani attuativi ed i progetti edilizi, qualora redatti nel rispetto delle normative vigenti, nei tempi tecnici a ciò necessari, e comunque nel rispetto dei termini stabiliti dalle norme di legge che disciplinano i relativi procedimenti, anche con l’eventuale attivazione delle procedure previste dal 6° comma dell’art. 20 della L.R. n. 11/2004;
2. approvare nei tempi tecnici a ciò necessari, e comunque nel rispetto dei termini stabiliti dalle norme di legge che disciplinano i relativi procedimenti, i progetti preliminari, definitivi ed esecutivi delle opere pubbliche, previste dal presente accordo di programma;
3. a delegare i soggetti attuatori dei PUA all’espletamento delle procedure espropriative delle aree necessarie alla realizzazione delle opere pubbliche/di pubblico interesse, ai sensi dell’art. 6 del D.P.R. 327/2001.

La Regione del Veneto, in relazione al futuro assetto conseguente alla realizzazione dei nuovi caselli autostradali si impegna, facendosene onere e carico, a progettare e realizzare una soluzione, che dovrà essere concordata ed approvata congiuntamente dalle Amministrazioni Comunali interessate, per il razionale e funzionale collegamento alla viabilità principale delle attuali zone produttive esistenti nei comuni di Dolo e di Pianiga, nonché di reperire i fondi necessari nei futuri programmi triennali della viabilità trasferita.

I Comuni di Dolo e Pianiga si impegnano ed obbligano reciprocamente a ripartire fra loro tutti i proventi, conseguenti all'attuazione delle previsioni dell'A. di P., derivanti dal contributo relativo al costo di costruzione, di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, nonché quelli relativi all'I.C.I., in ragione della percentuale del 80 % a favore del Comune di Dolo e del 20 % a favore del Comune di Pianiga, e ciò indipendentemente dal territorio comunale nel quale ricade l'edificazione.

Le modalità di introito e di corresponsione dei suddetti oneri saranno oggetto di separato Accordo, che i Comuni di Dolo e Pianiga si impegnano a definire ad avvenuta approvazione dell'A. di P. "Venetocity"; tale Accordo, in analogia con quanto già previsto dalla Legge Regionale n. 35/2002, dovrà ispirarsi ed uniformarsi ai principi della perequazione territoriale e della localizzazione intercomunale dei nuovi insediamenti produttivi e commerciali sanciti dalla Legge Regionale n. 11/2004 e poi recepiti e sviluppati dagli "Atti di indirizzo ai sensi dell'art. 50 della L.R. 23 aprile 2004, n. 11" approvati dalla Giunta regionale con deliberazione n. 3178 dell'8 ottobre 2004. L'Accordo medesimo è propedeutico all'approvazione del 1° PUA e dovrà fondarsi sui seguenti principi e criteri:

- in linea generale, gli adempimenti e le determinazioni da assumere nell'ambito dell'A. di P. "Venetocity" dovranno essere considerati in modo "unitario" dai due Comuni, senza differenziazioni nella quantificazione di oneri ed imposte;
- il parametro da utilizzare per la determinazione dell'ICI dovrà essere omogeneo per entrambi i territori comunali;
- i parametri da utilizzare per la quantificazione del contributo sul costo di costruzione, di cui all'art. 16 del D.P.R. n. 380/2001, dovranno essere omogenei per entrambi i comuni;
- le eventuali compensazioni fra i due Comuni dovranno avvenire dopo la effettiva corresponsione delle somme dovute;
- dovranno essere ripartiti anche gli eventuali costi di introito e di gestione delle imposte e del contributo sul costo di costruzione.

Art. 7 – Supporto alla struttura organizzativa del Comuni

In considerazione della valenza strategica regionale del presente Accordo e tenuto conto che la struttura burocratica dei Comuni interessati, su cui ricadrà il nuovo carico lavorativo conseguente l'attuazione dell'Accordo stesso, appare del tutto sottodimensionata, la Regione Veneto si impegna a mettere a

disposizione dei Comuni interessati personale qualificato ed in numero adeguato, per rendere possibile la tempestiva attuazione delle attività amministrative conseguenti il presente Accordo senza onere alcuno per i Comuni stessi.

Detta materia verrà regolata da successivo accordo da stipularsi entro e non oltre sei mesi dalla data di pubblicazione sul BUR del Decreto del Presidente della Giunta Regionale di esecutività del presente accordo e comunque non oltre 30 giorni dalla data di presentazione del primo PUA qualora lo stesso venga presentato prima del termine previsto.

Art. 8 – Termini di validità e modificabilità dell'accordo

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, termine che potrà essere motivatamente prorogato previo accordo fra i soggetti che sottoscrivono il presente atto. Qualora l'accordo non venga attuato nel termine di cui al periodo che precede, la variante urbanistica di cui al precedente art. 2 decade.

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.

Non costituiscono variante al presente accordo di programma, e potranno pertanto essere approvate dai Comuni di Dolo e Pianiga secondo le procedure di legge, le seguenti modifiche:

- 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:
 - a. 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;
 - b. ridefinizioni dei perimetri di massimo inviluppo e degli ambiti conseguenti alla delimitazione dei perimetri dei PUA;
- varianti eventualmente conseguenti alla progettazione preliminare e definitiva delle opere infrastrutturali esterne alle aree edificabili oggetto del presente accordo.

Art. 9 – Vigilanza

Per la vigilanza ed il controllo sull'esecuzione dell'accordo la Regione Veneto istituirà un Collegio di Vigilanza, in conformità all'art. 34, co. 7, del Decreto Legislativo n. 267/2000, così composto:

- rappresentante della Regione del Veneto, in qualità di Presidente;
- rappresentante della Provincia di Venezia;
- rappresentante del Comune di Dolo;
- rappresentante del Comune di Pianiga;
- rappresentante dell'Spa Venetocity o successivi aventi causa.

Al Collegio spetta il controllo tecnico sull'esecuzione dell'accordo di programma e sull'attuazione del programma di intervento anche con riferimento all'esecuzione delle opere pubbliche viarie.

I poteri sostitutivi per l'attuazione coattiva delle opere pubbliche o di uso pubblico previste dal presente accordo di programma, nel caso di inadempimento del soggetto attuatore, saranno esercitati dal Presidente della Regione su segnalazione del Collegio. Prima dell'esercizio del potere sostitutivo, la Regione Veneto dovrà notificare al soggetto attuatore diffida a provvedere entro un congruo termine, indicando i lavori da eseguire o da modificare.

Il Collegio potrà inoltre essere interpellato per dirimere eventuali aspetti interpretativi in materia urbanistico-edilizia, ambientale e procedurali connessi all'attuazione del presente A. di P..

Art. 10 – Cauzione

Il "proponente" costituirà, quale garanzia finanziaria per l'adempimento degli oneri derivanti dal presente accordo di programma – art. 5 c. 1 – punti 1, 2 e 5, fideiussione assicurativa a favore della Regione del Veneto, per l'importo di €1.500.000 (unmilione cinquecentomila) prima del Decreto del Presidente della Giunta Regionale.

Tale garanzia sarà restituita e svincolata all'atto della presentazione da parte del "proponente" delle garanzie finanziarie di cui alle convenzioni attuative dei PUA relativi al 1° e 2° stralcio di fase 1.

Art. 11 – Norme finali e transitorie

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

Letto, confermato e sottoscritto in Venezia li .02.12.2011

Il delegato della Regione del Veneto

f.to Silvano Vernizzi

Il delegato della Provincia di Venezia

f.to Mario Dalla Tor

Il Sindaco del Comune di Dolo

f.to Mariamaddalena Gottardo

Il Sindaco del Comune di Pianiga

f.to Massimo Calzavara

Il Proponente : Venetocity S.p.A.

f.to Rinaldo Panzarini