

Numero 134687 di repertorio

Raccolta numero 40061

**CONVENZIONE PER LA GESTIONE E L'USO DEGLI SPAZI  
DESTINATI AD ATTIVITÀ DI SERVIZIO AL CITTADINO  
NELL'AMBITO P.U. 5 MACELLO – S. GIOBBE, VENEZIA.**

Registrato a:  
Mestre (Venezia 2)  
il 11/11/2015  
al n. 12428 serie 1T  
Con Euro 200,00

Repubblica Italiana

L'anno 2015 (duemilaquindici) questo giorno di martedì 13 (tredici) del mese di Ottobre.

In Venezia, nella Sala Riunioni del Rettorato di Ca' Foscari, a Dorsoduro 3246.

Davanti a me dr. FRANCESCO CANDIANI, Notaio iscritto al Collegio Notarile di Venezia, residente a Mestre, sono comparsi i signori:

DE NITTO VINCENZO, nato a Milano il 25 dicembre 1963, domiciliato per la carica in Venezia presso il Municipio,

che dichiara di intervenire al presente atto nella sua qualità di Dirigente Responsabile Settore dell'Urbanistica Centro Storico e Isole presso la Direzione Sviluppo del Territorio e quindi legale rappresentante del

**COMUNE DI VENEZIA**

con sede in Venezia, Cà Farsetti, San Marco n. 4136, codice fiscale 00339370272

con incarico prorogato ai sensi dell'art. 24 del Regolamento sull'Ordinamento degli Uffici dei Servizi con provvedimento 24 giugno 2015 prot. 281181

di seguito indicato come "Comune";

BUGLIESI MICHELE, nato a Udine il 31 maggio 1962, domiciliato per la carica presso questi Uffici

che dichiara di intervenire al presente atto quale Rettore e come tale legale rappresentante della

**UNIVERSITA' CA' FOSCARI VENEZIA**

con sede in Venezia Dorsoduro 3246 Codice Fiscale 80007720271

di seguito indicato come "Università".

I comparenti, della cui identità personale io Notaio sono certo,

**premettono**

quanto segue:

- il 17 novembre 2010 il Consiglio Comunale di Venezia ha approvato con Delibera n. 134 il Progetto unitario 5 - Macello S. Giobbe e il Progetto preliminare della Fase C - 2' stralcio - Area degli ex cantieri Oscar, nonché lo schema di Convenzione da stipularsi tra l'Amministrazione Comunale e l'Università;

- nella medesima seduta di Consiglio è stato approvato all'unanimità un ordine del giorno che impegnava il Sindaco e l'Assessore all'Urbanistica "ad istruire un percorso di progettazione partecipata che coinvolga la cittadinanza, le associazioni del Terzo Settore, la Municipalità e lo stesso Consiglio Comunale al fine di definire, nel modo più condiviso possibile, le scelte relative all'utilizzo di tali spazi, in tempi coerenti con lo sviluppo del progetto";

- la convenzione, sottoscritta il 29 giugno del 2011 ed autenticata al n. 126360 di mio repertorio e registrata a Mestre il 18 luglio 2011 al n. 9239, all'art. 3, comma 5, stabilisce che "gli immobili identificati in colore rosso" nella planimetria allegata alla convenzione stessa "saranno realizzati e/o attrezzati a cura e spese dell'Università e destinati

Trascritto c/o  
l'Ufficio Provinciale  
Servizio di  
Pubblicità  
Immobiliare di  
VENEZIA  
l'11/11/2015  
ai Nn. 31836/21960

ad attività di servizio al cittadino”; lo stesso articolo prevede, inoltre, che le attività, nonché le modalità di gestione delle stesse, debbano essere definite con apposita separata convenzione tra il Comune di Venezia e l’Università, il cui schema deve essere approvato con Delibera di Consiglio Comunale;

- con Delibera di Giunta Comunale n. 582 dell’1/12/2011, è stato approvato il progetto definitivo “Residenza studentesca - campus universitario San Giobbe Venezia - (Fase C - 2° Stralcio - Area degli ex Cantieri Oscar)”. La tavola di progetto “PA SP U.2 - Progetto Unitario N° 5 - Inquadramento Urbanistico. Planimetria Generale (Piani Terra): Servizi alla Cittadinanza, Ambiti Funzionali e Accessibilità”, individuava le superfici da destinare a “servizi d’interesse generale al cittadino”, attribuendo ad esse destinazioni provvisorie, in attesa che fossero definite le specifiche destinazioni d’uso definitive, in esito al percorso di progettazione partecipata avviato dal Comune, dalla Municipalità di Venezia Murano Burano e dall’Università Ca’ Foscari.

- la Delibera n. 582/2011 dava “mandato al Settore Sportello per l’Edilizia Centro Storico e Isole di rilasciare il permesso di costruire, previa acquisizione di tutti i pareri e le autorizzazioni necessarie, e con la prescrizione che il progetto debba essere successivamente adeguato, con apposita variante al permesso di costruire, recependo le specifiche destinazioni d’uso delle superfici da riservare a ‘servizi d’interesse generale al cittadino’, che saranno definite attraverso il processo di progettazione partecipata in corso”. Il Permesso di Costruire è stato successivamente rilasciato in data 30 luglio 2012 Prot Gen. 321495

- il 31 maggio 2012 si è concluso il processo partecipativo “E tu cosa ci vedi”, i cui esiti sono documentati nel report finale, che riporta l’elenco delle funzioni da insediare in ordine di priorità, nonché le indicazioni emerse in merito alle caratteristiche degli spazi;

- lo schema della presente convenzione, che individua le attività da insediare e le modalità di realizzazione, gestione e uso degli spazi, in coerenza con gli esiti del processo partecipativo, è stato approvato dal Comune, con delibera n. 103 del 29 maggio 2015 del Commissario Straordinario con i poteri del Consiglio Comunale, e dal Consiglio di Amministrazione dell’Università con delibera in data 8 maggio 2015 Rep. n. 64/2015

### **Tutto ciò premesso**

tra le parti si conviene e si stipula quanto segue.

#### **Art. 1 – Oggetto della convenzione.**

1. La presente convenzione definisce le modalità di realizzazione, gestione e uso degli spazi destinati ad attività di servizio al cittadino, di cui all’art. 3, comma 5, della “Convenzione per l’attuazione degli interventi previsti dalla VPRG per la Città Antica nell’ambito del Progetto Unitario 5- Macello San Giobbe, Venezia”, stipulata il 29 giugno del 2011 fra il Comune di Venezia e l’Università.

2. Gli spazi, da realizzare nell’area universitaria di San Giobbe, sono individuati nella planimetria allegata alla presente convenzione (Allegato **A**), che sostituisce integralmente l’Allegato C della precedente convenzione del 29 giugno 2011, poiché l’individuazione è stata modificata

ed aggiornata sulla base degli esiti del processo partecipativo “E tu cosa ci vedi”, richiamato in premessa.

3. La realizzazione, allestimento e arredo degli spazi è interamente a carico dell'Università.

4. Gli spazi disciplinati dalla presente convenzione, destinati a servizi pubblici per i cittadini e gli studenti, costituiscono parte integrante del progetto di realizzazione della nuova residenza universitaria di San Giobbe e rispondono all'obiettivo, condiviso da Comune e Università, della massima integrazione fra l'insediamento universitario e la città.

5. Come previsto dalla Delibera di Giunta Comunale n. 582/2011, l'Università presenterà al Settore Sportello per l'Edilizia Centro Storico e Isole richiesta di variante in corso d'opera al Permesso di Costruire data 30 luglio 2012 Prot Gen. 321495 per l'adeguamento del progetto alle destinazioni d'uso stabilite. In tale sede, la localizzazione delle funzioni e le caratteristiche degli spazi potranno essere motivatamente adeguate rispetto a quanto previsto dalla presente convenzione, in accordo fra l'Università e gli uffici comunali competenti, in seguito agli approfondimenti progettuali condotti.

6. Il Comune e l'Università potranno, di comune accordo, modificare e adeguare le modalità d'uso degli spazi previste dalla presente convenzione, anche in fase di esercizio, in modo da garantire al meglio la funzione pubblica degli stessi e l'integrazione fra l'insediamento universitario e la città, come declinate dalla convenzione stessa.

#### **Art. 2 –Uso degli spazi.**

1. Le destinazioni d'uso degli spazi destinati a servizi al cittadino, individuati nella planimetria allegata alla presente convenzione (Allegato A), sono le seguenti:

##### **AREA 1**

- ristorazione, caffetteria e internet café
- piccoli eventi culturali e sociali (esposizioni, concerti, presentazione di libri, riunioni)
- minimarket, per la vendita al dettaglio di prodotti di prima necessità
- piccola biblioteca a scaffale aperto con relativo spazio lettura/caffè letterario

##### **AREA 2 e AREA 3**

- sala riunioni, incontri, corsi
- laboratorio di canto/arte
- spazio co-working

##### **AREA 4**

- sala prove

##### **AREA 5**

- laboratorio prove teatrali

##### **AREA 6**

- palestra

##### **AREA 7**

- sportello bancomat
- distributore automatico farmaci

##### **AREA 8**

- area a giardino

2. Tutte le attività previste dalla presente convenzione potranno essere esercitate anche in orario serale e nei giorni festivi, secondo quanto sarà stabilito dal Comune e dall'Università per gli spazi di rispettiva competenza. Ciascuna delle parti potrà richiedere all'altra parte di utilizzare gli spazi affidati per iniziative ed eventi organizzati a favore degli studenti universitari o della cittadinanza, anche in orario serale. Tutte le attività dovranno essere esercitate sempre in modo compatibile con la presenza della sede universitaria e della residenza studentesca.

### **Art. 3 – Modalità di gestione e uso degli spazi.**

#### **Costituzione di comodato d'uso.**

1. La gestione degli spazi individuati come: AREA 1, AREA 6, AREA 7 e AREA 8, è affidata all'Università o a soggetti da essa individuati.

2. L'Università si impegna ad inviare preventivamente al Comune i bandi/avvisi per l'affidamento della gestione degli spazi, i cui contenuti dovranno essere coerenti con gli obiettivi e le previsioni della presente convenzione.

3. La gestione degli spazi individuati come: AREA 2, AREA 3, AREA 4 e AREA 5, è affidata al Comune o a soggetti da esso individuati. Con la presente convenzione l'Università Ca' Foscari si impegna a concedere al Comune tali spazi in comodato d'uso gratuito per un periodo di durata pari a quella della convenzione stessa (art. 5). La stipula del contratto di comodato e la consegna degli spazi al Comune dovrà avvenire entro 90 giorni dal rilascio del Certificato di Agibilità.

4. Il Comune provvederà ad assegnare gli spazi ai cittadini o alle associazioni che ne faranno richiesta, secondo quanto previsto dal "Regolamento per la gestione dei beni immobili del Comune di Venezia" (Delibera di Consiglio Comunale n. 231 del 19/20 dicembre 1994 e s.m. e i.) e dalle altre disposizioni comunali vigenti, nel rispetto dell'attività accademica esercitata nell'area.

5. Il Comune si impegna ad inviare preventivamente all'Università i bandi/avvisi per l'affidamento della gestione degli spazi, i cui contenuti dovranno essere coerenti con gli obiettivi e le previsioni della presente convenzione.

6. La gestione degli spazi dovrà avvenire secondo le seguenti disposizioni, articolate per singolo ambito.

- AREA 1 - Locale caffetteria (gestione: Università).

Il locale, situato al piano terra dello studentato e individuato come AREA 1 nella planimetria (Allegato A), ospiterà principalmente servizi di caffetteria, internet café e ristorazione, destinati alla comunità universitaria e ai cittadini. Oltre a queste funzioni principali, il locale dovrà essere attrezzato per lo svolgimento delle seguenti attività:

- piccoli eventi culturali e sociali, quali esposizioni, concerti, presentazione di libri e riunioni;

- minimarket, per la vendita al dettaglio di prodotti di prima necessità;

- piccola biblioteca a scaffale aperto con relativo spazio lettura/caffè letterario.

Il bando per l'affidamento della gestione dovrà prevedere l'obbligo, da parte dell'aggiudicatario, di garantire, attraverso una gestione unitaria, la coesistenza delle diverse attività previste, nonché l'accesso pubblico

agli spazi durante l'orario di apertura dei pubblici esercizi ivi insediati. A tal fine, il bando dovrà contenere criteri di aggiudicazione che consentano di selezionare l'offerta che garantisca la maggiore integrazione e qualità delle attività di servizio al pubblico sopra richiamate.

Inoltre, il bando dovrà prevedere l'impegno, da parte dell'aggiudicatario, a redigere annualmente un programma di massima di iniziative ed eventi culturali da trasmettere all'Università, che ne darà immediata comunicazione al Comune.

- AREA 2 e AREA 3 – Salette polifunzionali (gestione: Comune di Venezia).

I due locali vetrati previsti sotto lo studentato, fronte laguna, individuati rispettivamente come AREA 2 e AREA 3 nella planimetria (Allegato A), costituiranno un ambito polifunzionale destinato ad ospitare le seguenti attività, sulla base delle richieste che perverranno da cittadini e associazioni, con le modalità stabilite dal Comune:

- sala riunioni, incontri, corsi;
- laboratorio di canto/arte;
- spazio co-working.

Gli spazi dovranno disporre di:

- sistema di accesso alla rete internet;
  - dotazione base di arredi per lo svolgimento delle attività (tavoli, sedie pieghevoli, armadietti, ecc.);
  - idonei servizi igienici e spazi a magazzino.
- AREA 4 – Sala prove (gestione: Comune di Venezia).

Lo spazio, individuato come AREA 4 nella planimetria (Allegato A), sarà destinato a "sala prove" musicali.

La sala dovrà possedere le seguenti caratteristiche:

- isolamento acustico adeguato all'uso previsto;
  - idonei servizi igienici, eventualmente condivisi con lo spazio destinato a "laboratorio per prove teatrali", ma con accesso autonomo.
- AREA 5 – Laboratorio prove teatrali (gestione: Comune di Venezia).

Lo spazio individuato come AREA 5 nella planimetria (Allegato A), sarà destinato a "laboratorio e spazio per prove teatrali". Esso dovrà essere dotato di:

- un magazzino;
  - idonei servizi igienici, eventualmente condivisi con lo spazio destinato a "sala prove", ma con accesso autonomo.
- AREA 6 – Palestra (gestione: Università).

Lo spazio individuato come AREA 6 nella planimetria (Allegato A), sarà destinato a palestra con i relativi servizi.

Essa sarà attrezzata e gestita dall'Università o da altro soggetto da essa incaricato, con modalità analoghe a quelle degli altri impianti sportivi comunali o universitari, anche in riferimento alle tariffe praticate all'utenza.

- AREA 7 – Sportello bancomat e distributore farmaci (gestione: Università).

Lo spazio individuato come AREA 7 nella planimetria (Allegato A), ospiterà uno sportello bancomat e un distributore automatico di farmaci di automedicazione.

- AREA 8 – Giardino (gestione: Università).

Lo spazio individuato come AREA 8 nella planimetria (Allegato A), compreso nell'isolato Passuello, sarà destinato a giardino aperto al pubblico e ospiterà:

- aree verdi e spazi per la sosta attrezzati con panchine, illuminazione e alberature;

- spazi attrezzati per attività all'aperto, organizzate dal Comune e dall'Università, compatibili con la localizzazione dello spazio all'interno del cortile della biblioteca universitaria;

- piccolo orto botanico per lo svolgimento di attività didattico – ricreative;

- eventuali altre funzioni che saranno concordate fra Comune e Università.

Lo spazio dovrà essere dotato dei servizi necessari per lo svolgimento delle attività (punti di approvvigionamento energia elettrica, acqua ecc.).

Gli spazi perimetrali identificati nella planimetria allegata come "percorsi e spazi aperti all'uso pubblico" sono destinati all'accesso agli edifici dell'Università e al giardino e dovranno essere lasciati sempre liberi, anche in occasione di attività ed eventi.

L'Università si impegna a mettere a disposizione, in prossimità dell'area, un locale con funzioni di magazzino/ricovero attrezzi a servizio delle attività.

L'orario minimo di apertura al pubblico dell'area a giardino sarà quello adottato per i giardini pubblici del centro storico (attualmente, dal lunedì alla domenica, dalle ore 8,00 alle ore 18,30).

L'apertura e la chiusura del giardino, nonché la sorveglianza, saranno a carico dell'Università nelle giornate ed orari di apertura della sede universitaria e in occasione di attività organizzate dall'Università, mentre saranno a carico del Comune negli altri casi.

Le attività organizzate dal Comune dovranno essere preventivamente concordate con l'Università, in modo che sia sempre garantita la compatibilità con le attività universitarie e la sicurezza dei luoghi.

Il progetto definitivo di sistemazione del giardino sarà sottoposto alla valutazione degli uffici comunali competenti in sede di rilascio del permesso di costruire in variante di cui al precedente art. 1, comma 5.

#### **Art. 4 – Manutenzione e utenze**

1. La manutenzione ordinaria degli spazi sarà a carico del soggetto cui è affidata la gestione (Università o Comune), secondo quanto stabilito all'art. 3 della presente convenzione. La manutenzione ordinaria dell'AREA 8 – Giardino, sarà a carico dell'Università.

2. La manutenzione straordinaria di tutti gli spazi sarà esclusivamente a carico dall'Università.

3. Il Comune si impegna a tenere indenne l'Università da danni (non dipendenti da normali processi d'usura) derivanti da cause accidentali o dall'uso improprio degli spazi ad esso affidati in gestione o verificatisi in occasione di attività ed eventi organizzati dal Comune stesso, tramite idonee coperture assicurative stipulate dal Comune o dai soggetti gestori/utilizzatori da esso individuati.

4. I costi per l'erogazione dei servizi a rete (luce, acqua e gas) e per

l'asporto rifiuti saranno a carico del soggetto cui è affidata la gestione degli spazi (Università o Comune), secondo quanto stabilito all'art. 3 della presente convenzione. A tal fine, il progetto definitivo degli impianti dovrà prevedere la possibilità della contabilizzazione separata dei consumi.

5. I costi per l'erogazione dei servizi a rete (luce, acqua e gas) e per l'asporto rifiuti relativi all'AREA 8 – Giardino, saranno a carico dell'Università. Il Comune provvederà autonomamente ad organizzare il servizio di raccolta dei rifiuti per le attività ed eventi da esso organizzate che richiedano modalità di raccolta differenti da quelle previste ordinariamente per i giardini pubblici.

#### **Art. 5 – Validità e durata della convenzione**

1. La durata della presente convenzione e del comodato d'uso di cui all'art. 3, comma 3, coincide con quella della convenzione n. 125014 di Rep. Mun., registrata a Venezia il 18 aprile 1991, Serie Atti Pubblici n. 1076 e trascritta a Venezia presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Venezia il 26 aprile 1991 al n. 9161 di Registro d'ordine e al n. 6508 di Registro particolare. Tuttavia, le modalità di utilizzo degli spazi (art. 2 e seguenti) potranno essere rinegoziate, con cadenza triennale, su richiesta di una delle parti e, comunque, ogniqualvolta le parti ne ravvisino concordemente la necessità.

#### **Art. 6 - Disposizioni finali.**

1. L'Università autorizza la trascrizione del presente atto nei registri immobiliari; a tal fine precisa che le aree interessate dalla presente convenzione risultano essere porzione degli immobili così descritti in Catasto di Venezia :

##### al Catasto Terreni Sez. Venezia:

- fg. 12 all. B, particelle 5741 (ente urbano di mq. 13993) e 5930 (ente urbano di mq. 55), corrispondenti all'area denominata "ex Macello";

- fg. 12 all. G, particella 5744 (ente urbano di mq. 4886), corrispondente all'area denominata "ex Mulini Passuello";

- fg. 12 all. G, particella 5926 (ente urbano di mq. 2698), corrispondente all'area denominata "ex cantiere Oscar";

##### al Catasto Fabbricati Sez. Venezia:

- fg. 12 all. B, mappale 5741 sub. 3 (complesso università), sub. 4 (cabina enel), sub. 5 (area urbana di mq. 1050) e sub. 6 (area urbana di mq. 150), mappale 5930 (area urbana di mq. 55), il tutto corrispondente al complesso denominato "ex Macello";

- fg. 12 all. G, mappale 5744 sub. 1 (scoperto comune), sub. 2 (complesso università) e sub. 3 (unità collabenti), corrispondente al complesso denominato "ex Mulini Passuello";

- fg. 12 all. G, mappale 5926 (unità collabente), corrispondente al complesso denominato "ex cantiere Oscar".

E' stata verificata l'intestazione catastale degli immobili e le parti dichiarano che lo stato dei luoghi corrisponde alle planimetrie catastali depositate al Catasto Fabbricati ed ai dati catastali (e cio' sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale).

2. Tutte le spese di stipulazione, di registrazione e di trascrizione della presente convenzione sono a carico dell'Università.

3. Le parti risolveranno in via amministrativa qualsiasi contestazione o controversia. Ove ciò non sia possibile, si dichiara fin d'ora competente il Foro di Venezia.

Io Notaio ho letto questo atto ai comparenti che lo approvano.

L'atto presente è stato dattiloscritto e scritto a mano da persona di mia fiducia e da me stesso su di quattro fogli per quattordici intere facciate e sin qui di questa quindicesima e viene sottoscritto alle ore 13,45.

Firmato VINCENZO DE NITTO - MICHELE BUGLIESI - FRANCESCO CANDIANI Notaio L.S.