



**COMUNE DI S.DONA' DI PIAVE**



**PROTOCOLLO DI INTESA**

tra

**Comune di S. Donà di Piave,  
Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.**

e

**FS Sistemi Urbani S.r.l.**

**“Riorganizzazione e riqualificazione delle aree non strumentali all’esercizio ferroviario site nell’ambito del territorio comunale di S. Donà di Piave.”**

## **PROTOCOLLO DI INTESA**

**per la riorganizzazione e la riqualificazione delle aree non strumentali  
all'esercizio ferroviario site nell'ambito del territorio comunale di S. Donà di  
Piave**

**tra**

**Comune di S. Donà di Piave**, con sede in Piazza Indipendenza 13, rappresentato dal dott. Andrea Cereser, nato a San Donà di Piave il 29/04/67, in qualità di Sindaco pro tempore, domiciliato per il presente atto presso la sede del Comune, di seguito anche brevemente "Comune";

e

**Rete Ferroviaria Italiana S.p.A.**, Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane, società con socio unico, con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa n.1, (di seguito anche brevemente "RFI") in persona del Direttore Territoriale Produzione, ing. Giuseppe Albanese, nato a xxxxxxxx il xxxxxxx, giusta procura prot. \_\_\_\_

**FS Sistemi Urbani S.r.l.**, Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane, società con socio unico, con sede in Roma, Piazza della Croce Rossa n.1, (di seguito anche brevemente "FSSU"), in persona del dott. Gianfranco Battisti, nato a Fiuggi (FR) il 19.01.1962, nella qualità di Amministratore Delegato della società;

di seguito anche definite congiuntamente le "Parti".

### **Premesso che**

1. La Presidenza del Consiglio dei Ministri il 25.05.2016 ha indetto il "Bando per la presentazione di progetti per la predisposizione del Programma straordinario di intervento per la riqualificazione urbana e la sicurezza delle periferie delle città metropolitane e dei comuni capoluogo di provincia" pubblicato in G.U. n.127 del 01.06.2016;

2. la Città Metropolitana di Venezia ha presentato, in risposta al bando, una propria proposta progettuale al cui interno ha ricompreso, tra gli altri, due progetti di interesse del Comune di S. Donà di Piave;
3. tali progetti sono relativi alla realizzazione di un nuovo Fabbricato Viaggiatori della stazione ferroviaria di RFI traslato ad est di circa 400 m rispetto a quello attuale e di un nuovo Terminal bus sito in posizione limitrofa alla nuova stazione ferroviaria;
4. la proposta presentata dalla Città Metropolitana di Venezia è stata ricompresa tra quelle ammissibili al finanziamento di cui all'elenco pubblicato in G.U. n.4 del 05.01.2017;
5. con delibera CIPE n.2 del 03.03.2017 pubblicata in G.U. n.147 del 26.06.2017 è stato reso disponibile un finanziamento complessivo di 800 mln di euro che ricomprende, tra gli altri, i fondi per la realizzazione dei progetti presentati dalla Città Metropolitana di Venezia;
6. con la realizzazione dei progetti di cui alla premessa 3, il Fabbricato Viaggiatori esistente, l'immobile ex Fabbricato Servizi Accessori e le altre aree di proprietà di RFI (in verde nella allegata planimetria sub. a) diventeranno non più strumentali all'esercizio ferroviario e risulteranno, pertanto, suscettibili ad essere inseriti in programmi e progetti di riqualificazione e valorizzazione urbanistica;
7. nell'ambito dell'attuale stazione ferroviaria di S. Donà sono presenti, in adiacenza agli edifici RFI di cui alla premessa n. 6, l'edificio dell'ex Magazzino Merci e l'area già utilizzata come parcheggio, entrambi di proprietà di FSSU (aree in blu nella allegata planimetria sub. a), anche essi suscettibili ad essere inseriti in programmi e progetti di riqualificazione e valorizzazione urbanistica;
8. le aree e gli immobili di cui alle premesse 6 e 7 ricadono, in accordo con lo strumento urbanistico vigente costituito dal Piano degli Interventi (P.I.), in zona classificata come Sb) 73 – Attrezzature di interscambio – Stazione ferroviaria, per le quali è previsto il Progetto norma "Capoluogo 48";
9. con deliberazione n. 64 del 03/08/2017 l'Amministrazione comunale ha adottato la variante parziale al Piano degli Interventi per la riqualificazione relativa all'ambito denominato "Porta Nord" comparto 45, allegata sub b. al presente Protocollo, che non ricomprende le aree e gli immobili oggetto della presentintesa;

10. il Comune nel corso di un recente incontro ha manifestato la volontà di ottenere la disponibilità di parte delle aree di cui alle premesse 6 e 7, non ricomprese nella variante adottata, di proprietà di FSSU e di RFI per la realizzazione di una nuova viabilità di accesso e di un collegamento alla nuova stazione ferroviaria e al Terminal bus, come schematicamente rappresentato nella allegata planimetria sub c, rendendosi disponibile alla riqualificazione e trasformazione urbanistica dell'intero ambito della attuale stazione ferroviaria ed ex scalo merci, anche modificando la scheda progetto di cui alla premessa 8.;
11. tutti gli aspetti relativi alla realizzazione del nuovo Fabbricato Viaggiatori cui alla premessa 3, saranno regolarizzati tra il Comune ed RFI con separato atto convenzionale.

Tutto quanto sopra premesso, le Parti convengono e confermano quanto segue:

#### **Art. 1**

##### **Premesse**

Le premesse e gli allegati costituiscono parte integrante e sostanziale del presente accordo.

Costituiscono allegati al presente accordo:

- sub a) la planimetria denominata "Aree oggetto del Protocollo d'intesa"
- sub b) la delibera del Consiglio Comunale n. 64 del 03/08/2017;
- sub c) lo schema di massima degli interventi da realizzare a cura del Comune.

#### **Art. 2**

##### **Obiettivo ed oggetti del Protocollo**

Il presente Protocollo ha l'obiettivo di definire gli accordi tra il Comune di S. Donà di Piave, RFI ed FSSU in ordine alla definizione degli oggetti e dei contenuti urbanistici della riqualificazione dell'attuale ambito della stazione ferroviaria e dell'ex scalo ferroviario merci di S. Donà di Piave.

Tali oggetti e contenuti urbanistici sono:

- la trasformazione urbanistica dell'attuale Fabbricato Viaggiatori, dell'edificio ex FSA, dell'ex Magazzino merci e delle aree dell'ex parcheggio, come individuate nella planimetria allegato a) al presente Protocollo;
- la cessione, a titolo di standard ed eventualmente di extra standard, nell'ambito delle Convenzioni urbanistiche relative agli interventi attuativi della trasformazione urbanistica di cui al punto che precede, delle aree per la realizzazione della viabilità a servizio della nuova stazione ferroviaria e del Terminal bus.

### **Art. 3**

#### **Contenuto della trasformazione urbanistica**

Per dare attuazione al presente Protocollo verrà sviluppato, a cura e spese del Comune, un Master plan per la definizione dell'assetto complessivo delle aree non più funzionali all'esercizio ferroviario, alla cui stesura le società del Gruppo FS Italiane coinvolte parteciperanno, ciascuna per la parte di competenza, al Gruppo di lavoro che verrà istituito ai sensi del successivo articolo 4.

Il Master plan, elaborato sulla base degli obiettivi strategici indicati nelle premesse, dovrà in particolare definire:

1. la disciplina urbanistica per le successive fasi di progettazione, con particolare attenzione alla definizione dell'impianto morfologico urbano, la riorganizzazione della viabilità e della sosta, le connessioni pedonali e la riqualificazione ambientale del contesto;
2. la configurazione di massima delle trasformazioni urbanistiche individuando le aree destinate alla nuova edificazione con densità massima e minima, le nuove funzioni ammesse (in maniera non esaustiva: turistico-ricettivo, direzionale commerciale) entro soglie massime e minime, le aree da utilizzare a verde, servizi pubblici o di uso pubblico e infrastrutture di interesse generale, indicando tipologie e ubicazioni, gli elementi cogenti e quelli che costituiscono indirizzo per la successiva progettazione;
3. la procedura approvativa ed attuativa del progetto di trasformazione urbanistica.

Il Masterplan sarà elaborato, anche sotto la forma di scheda tecnica attuativa, in scala e con gli approfondimenti adeguati a configurare la pianificazione e la programmazione delle parti di territorio oggetto della presente intesa.

Esso dovrà infine definire le stime dei costi di realizzazione dei singoli interventi, le presumibili fonti di finanziamento ed i tempi di realizzazione connessi alle diverse fasi di intervento.

#### **Art. 4**

##### **Attuazione del Masterplan**

Successivamente alla sua definizione, il Masterplan sarà oggetto di una variante urbanistica al Piano degli Interventi ai sensi della Legge Regionale n. 11 del 23.04.2004.

#### **Art. 5**

##### **Impegni delle Parti e modalità attuative**

Al fine di rendere attuative le intese previste nel presente Protocollo, le Parti si impegnano a definire, entro 3 (tre) mesi dalla sottoscrizione del presente Protocollo, il Masterplan da sviluppare complessivamente sulle aree e sugli immobili oggetto della trasformazione urbanistica.

Il Comune si impegna alla redazione dello schema di norma tecnica ed a farsene promotore in Consiglio Comunale al fine della sua adozione e successiva approvazione entro 5 (cinque) mesi dalla firma del presente Protocollo.

RFI ed FSSU si impegnano, ad avvenuta efficacia della variante urbanistica, ad attivare procedure conformi alla normativa vigente per la vendita delle aree e degli immobili, con la destinazione urbanistica variata, trasferendo all'acquirente tutti gli oneri conseguenti all'attuazione del piano, quali la cessione delle aree previste per le opere di urbanizzazione secondarie (parcheggi, viabilità e verde attrezzati), conformemente alle Leggi vigenti e normative in materia, eventualmente anche ricomprendendo eventuali quote eccedenti a titolo di extra standard secondo la scheda tecnica approvata.

Le modalità di cessione delle aree al Comune verranno disciplinate all'interno delle convenzioni urbanistiche attuative.

## **Art. 6**

### **Gruppo di lavoro**

Le Parti concordano che entro 15 (quindici) giorni dalla sottoscrizione del presente Protocollo verrà istituito un Gruppo di Lavoro, costituito da rappresentanti del Comune, di RFI e di FSSU che opereranno per l'attuazione delle intese di cui al presente Protocollo.

## **Art. 7**

### **Sostenibilità economica e finanziamento degli interventi**

La trasformazione urbanistica delle aree e degli immobili oggetto della presente intesa potrà avvenire a condizione che siano verificate la sostenibilità economica e finanziaria degli interventi e delle operazioni previste, avendo in conto anche i costi e i tempi di eventuale delocalizzazione di impianti esistenti.

## **Art. 8**

### **Durata del Protocollo**

Il presente Protocollo ha validità dalle data di sottoscrizione dello stesso per un periodo di 12 (dodici) mesi , eventualmente rinnovabili d'intesa tra le Parti .

## **Art. 9**

### **Codice Etico**

Il Comune di San Donà di Piave espressamente dichiara di ben conoscere le prescrizioni contenute nel Codice Etico adottato dal Gruppo Ferrovie dello Stato Italiane e visionabile sul sito [www.fsitaliane.it](http://www.fsitaliane.it), al fine di uniformare il proprio comportamento ai criteri in esso previsti.

S. Donà di Piave, li /.../2017

Comune di S. Donà di Piave

---

Rete Ferroviaria Italiana SpA

---

FS Sistemi Urbani Srl

---