

INTESA PRELIMINARE PER IL RECEPIMENTO NEL PIANO DI ASSETTO DEL TERRITORIO DEL COMUNE DI VICENZA DI PROPOSTE COLLABORATIVE CHE RIVESTONO PARTICOLARE INTERESSE PUBBLICO.

Tra il Comune di Vicenza, nella persona del Sindaco protempore Achille Variati e il Sig. Paolo Caoduro in qualità di Presidente della Vicenza Futura Spa con sede a Creazzo (Vi), Via Piazzon n. 90, proprietaria e/o avente disponibilità dei suoli interessati dal presente Accordo, siti in Vicenza, località Cà Balbi, meglio individuati nell'Elaborato grafico allegato, che individua l'ambito in oggetto avente superficie territoriale totale di mq. 281.000 circa;

PREMESSO

- che, nel corso dell'attività di formazione del Piano di Assetto del Territorio, il Comune di Vicenza si è orientato a raggiungere intese con soggetti privati ed enti pubblici per le iniziative di rilevante valore strategico o funzionale per l'assetto della città e per assicurare maggiore efficacia all'azione di governo;
- che tali intese configurano la possibilità di procedere a impegnativi e incisivi programmi di riqualificazione urbana – ivi compresa la bonifica dei suoli – capaci non solo di rilanciare ambiti relativamente degradati, ma anche di diffondere positivi effetti su un intorno urbano più vasto di quello direttamente interessato;
- che detti accordi hanno la finalità di introdurre nel Piano di Assetto del Territorio gli obiettivi che l'Amministrazione Comunale intende perseguire per le aree interessate, definendo gli indirizzi per il successivo inserimento nel Piano degli Interventi;



- che, a seguito dell'adozione del Piano di Assetto del Territorio e nelle more dell'approvazione del Piano degli Interventi, i soggetti interessati e il Comune predisporranno i contenuti di dettaglio che il Piano degli Interventi recepirà;
- che la Società risulta proprietaria/ha la disponibilità di un'area sita nel quadrante Est del territorio comunale di Vicenza di superficie pari a mq 281.000 circa, classificata dal P.R.G. vigente Zona E2.1(agricola) con fascia di rispetto stradale, SP4-F,SP4-S (verde naturale e attrezzato) con vincolo cimiteriale;
- che tale area attualmente è interessata da terreni non interessati da colture in atto;
- che la Società ha presentato in data 9 giugno 2009 (PGN. 37.346) una nota avente per oggetto un' "Iniziativa per la realizzazione del nuovo stadio con caratteristiche di arena per spettacoli e altre attività complementari", e successiva integrazione del 6 luglio 2009 (PGN. 43.697), con cui viene formulata una proposta per la sostituzione dello Stadio Menti con una nuova struttura, posta in una posizione urbana più adeguata, decentrata e accessibile da un più ampio bacino di utenza. La realizzazione del nuovo stadio avviene all'interno di un programma più ampio, che assicuri la fattibilità economica dell'intervento, nel quale l'insediamento delle funzioni di spettacolo sportivo è integrato ad attività compatibili.

Le linee portanti della proposta sono le seguenti:

- la realizzazione, a carico della Società, di una nuova struttura avente capienza superiore a 20.000 posti, con caratteristiche di arena per grandi spettacoli;
- la realizzazione, sempre a carico della Società, di tutte le opere infrastrutturali (viabilità e sottoservizi) interne all'area e di allacciamento necessarie all'ambito;
- l'attribuzione all'ambito di un indice di utilizzazione territoriale pari a 0,40 mq/mq (valore di massima da definire in sede di Piano degli Interventi), per una capacità edificatoria privata di circa mq. 110.000 di S.U., al netto delle superfici riservate all'uso esclusivo del nuovo Stadio e strutture sportive a utilizzo pubblico/privato convenzionato;
- la possibilità di insediare attività ricettive; ricreative, culturali, per lo spettacolo; commercio al dettaglio, pubblici esercizi, strutture commerciali di vendita anche



fra loro aggregate, comprese anche medie e grandi strutture di vendita, salve le competenze sovra-comunali (escluse le grandi superfici alimentari), artigianato di servizio; attività direzionali; residenza; palestre, fitness, centri benessere e attività in ambito sanitario-fisioterapico o riabilitativo dello sport, impianti e servizi sportivi coperti (non costituiranno S.U. le attività di pubblico interesse anche se gestite da privati qualora sia previsto l'utilizzo convenzionato con il Comune di Vicenza),

- la possibilità di attuare l'iniziativa, compresa la realizzazione della nuova struttura, per stralci funzionali.

CONSIDERATO

- che l'attuale Stadio Comunale Romeo Menti, per vetustà e inadeguatezza alle recenti normative, presenta limiti e costi di gestione non più accettabili, che, per consentirne la prosecuzione dell'attività a lungo termine, ne imporrebbero la ricostruzione pressoché integrale;
- che la ricostruzione in loco manterrebbe a fronte dell'evoluzione urbana in atto, che porterà a breve la messa in funzione del Nuovo Tribunale e delle nuove strutture universitarie nel quadrante territoriale che include lo Stadio Menti, una funzione incoerente e incompatibile generando un sovraccarico al sistema della mobilità;
- che in numerose occasioni, nel corso degli ultimi anni, il Comune di Vicenza ha affrontato la questione relativa allo Stadio Menti con i dirigenti e i consulenti della Società Vicenza Calcio S.p.A, e che di comune accordo è stata ritenuta opportuna e necessaria la realizzazione di una nuova struttura idonea a sostituire l'esistente e atta ad accogliere eventi culturali, spettacoli e altre iniziative che, per natura e numero di partecipanti, possano beneficiare della nuova localizzazione e dei relativi servizi.
La collocazione più adeguata, decentrata e accessibile da un più ampio bacino di utenza è concepita per integrare un articolato insieme di usi e funzioni coerenti e/o necessarie anche a garantire la sostenibilità economica e finanziaria dell'intera operazione.



- che tra le società Vicenza Futura S.p.A. e Vicenza Calcio S.p.A. esiste un accordo privato sottoscritto in data 30/11/2007, per regolare i loro rapporti in relazione alla proposta relativa all'area di Vicenza Futura Spa, zona Cà Balbi-Settecà, di cui alla nota congiunta presentata al Comune di Vicenza ed allegata alla presente;

TENUTO CONTO

- che la proposta avanzata dalla Società, proprietaria e/o avente disponibilità della quasi totalità dei suoli, riguarda un ambito territoriale di significativa estensione, collocato nel quadrante di Vicenza Est, con requisiti idonei nel senso della configurazione spaziale, della dimensione e dell'accessibilità, anche con riferimento alle immediate condizioni al contorno, oltre che tale da presentare adeguati fattori di utilizzabilità, in rapporto al quadro delle risorse territoriali, ambientali e paesaggistiche di riferimento;
- che il quadro complessivo di avanzamento del processo formativo del PAT conferma efficaci condizioni di utilizzabilità del sito, anche sul versante del nuovo assetto territoriale previsto;
- che tale scenario urbanistico positivamente caratterizzato, ampiamente garantito nei suoi fattori ambientali di insieme, trova conferma anche nel quadro del nuovo assetto infrastrutturale proposto dove il sito in oggetto si trova collocato al meglio nel quadrante Est della città, sulla nuova circonvallazione di levante, tra i due Caselli autostradali di Vicenza Est e Vicenza Nord, in grado di fruire della localizzazione di una fermata SFMR;



- che non può essere sottovalutata, infine, la notevole opportunità rappresentata dalla disponibilità di un compendio di dimensioni fondiari e proprietà unitaria di entità non facilmente riscontrabile nel territorio comunale di Vicenza;

TENUTO CONTO INOLTRE

- che, nell'attuale fase, stanti le condizioni effettive della finanza pubblica, e stante il quadro delle priorità programmatiche poste dalla domanda sociale oltre che dalle esigenze più generali di sostegno dello sviluppo urbano, risulta incompatibile addebitare al settore pubblico, e in particolare all'Amministrazione Comunale, i costi e gli oneri di un'iniziativa di così rilevante impegno, come le nuove strutture sportive in oggetto;
- che la realizzazione della nuova struttura si colloca, di conseguenza, entro un programma più ampio ove l'insediamento è integrato dalla contestuale realizzazione di attività compatibili e coerenti al fine di assicurarne una adeguata funzionalità e sostenibilità economica anche nel tempo, e che tale programma complessivo comporta un'attenta valutazione in ordine ai molti fattori da prendere in considerazione, con riferimento, sia agli standard funzionali e di qualità della struttura, sia alle modalità realizzative, sia ai criteri gestionali, relativamente all'utilizzo di tale medesima struttura;
- che il complessivo processo formativo della nuova strumentazione urbanistica, nei diversi passaggi che porteranno dalla pianificazione strutturale (PAT), alla pianificazione operativa (PI) consentirà le successive verifiche e controlli dei contenuti e dei livelli di qualità dell'iniziativa in ragione dello stato di definizione e avanzamento del programma insediativo delle fasi di attuazione;

DATO ATTO

che la proposta presentata dalla Società Vicenza Futura Spa:



- è coerente con gli indirizzi per la formulazione del Piano di Assetto del Territorio;
- che gli interventi proposti nell'attuale stato normativo non possono essere attuati;
- che l'inserimento nel Piano di Assetto del Territorio è propedeutico all'introduzione nel Piano degli Interventi, che potrà anche definire ogni esigenza regolativa senza necessità di successivo strumento attuativo;
- che è rilevante l'interesse pubblico della stessa;

TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO

si conclude la seguente intesa.

Art. 1 - Premesse

Le premesse vengono condivise, acquisite e approvate quale parte integrante del presente atto.

Art. 2 - Attuazione dell'intesa

- La Società Vicenza Futura Spa provvederà a propria cura e spese:
 - a realizzare una nuova struttura avente capienza superiore a 20.000 posti, con caratteristiche di arena per grandi spettacoli;
 - a demolire l'attuale Stadio Menti rendendo l'ambito idoneo all'insediamento delle nuove funzioni, con l'esclusione di eventuali opere di bonifica ambientale, del suolo e di urbanizzazione;
 - a realizzare tutte le opere infrastrutturali (viabilità e sottoservizi) interne all'area e di allacciamento necessarie alla connessione all'ambito con il sistema viario ed eventualmente a mettere a disposizione il suolo per la fermata ferroviaria SFMR, se prevista;
 - a produrre, nella fase compresa tra l'adozione comunale e l'approvazione regionale del PAT, un layout complessivo delle previste attività nell'area di



studio, definendo in questa sede, di concerto con il Comune di Vicenza, i livelli prestazionali e funzionali dello Stadio, con una stima del relativo costo di realizzazione.

La nuova struttura dovrà essere dimensionata in conformità agli standard prestazionali in essere e nella normativa europea e italiana in materia, ivi compresa la normativa CONI e Lega Calcio, con le relative norme di sicurezza.

Dovranno, inoltre, essere garantiti gli spazi per le sedi di associazioni attualmente presenti presso lo stadio Menti.

Lo schema di convenzione allegato al layout dovrà prevedere l'obbligo di completare, entro il termine di 5 anni dalla data di approvazione del Piano degli Interventi (termine prorogabile di ulteriori cinque anni per giustificati motivi), la realizzazione di un primo stralcio dello stadio, per una struttura da più di 10.000 posti a norma per la disputa di incontri del campionato di calcio di serie B, predisposta e dimensionata per il suo completamento in una seconda fase, per una struttura da più di 20.000 posti a norma per la disputa di incontri del campionato di calcio serie A, dello standard e delle urbanizzazioni dell'ambito.

Il valore degli standard e di tutte le altre opere urbanizzative interne ed esterne all'ambito, definite dal Comune di Vicenza di concerto con la Società, sarà scomputato dagli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti per la realizzazione degli edifici privati.

Il layout definirà, pertanto, di concerto con l'Amministrazione Comunale, uno scenario dell'intero quadro delle opere di urbanizzazione interne all'ambito e delle opere di urbanizzazione e di allacciamento esterno, relativamente a tutte le reti infrastrutturali di supporto, comprensive delle reti telematiche per la connessione internet anche in modalità wireless, e in particolare alle infrastrutture stradali, con specifiche ipotesi relative alle connessioni anche con il trasporto pubblico urbano, tenuto conto delle previsioni che saranno definite in sede PAT, ivi compresa la fermata SFMR, con una stima dei costi di realizzazione, anche finalizzato all'ottenimento dei finanziamenti necessari per le opere previste a carico di Vicenza Futura S.p.A.



Il layout delle opere infrastrutturali esterne all'ambito, corredato da uno Studio di impatto ambientale (SIA), costituirà il primo approfondimento per effettuare lo screening dell'intervento.

La determinazione degli standard primari e secondari avverrà in sede di Piano degli Interventi anche con riferimento agli indirizzi di attuazione della L.R. 11/2004, di cui alla deliberazione n. 3178 del 8 ottobre 2004, e in particolare dell'indirizzo di cui alla Lettera h) concernente le Opere di urbanizzazione. Particolare cura sarà posta nella definizione progettuale degli standard al fine di garantire la effettiva efficacia e funzionalità degli stessi assumendo quindi come principio quello della loro funzione prestazionale che, in quanto finalizzati a rispondere a concrete esigenze di servizio, non possono risolversi in una mera quantificazione di superfici ma devono integrare la loro capacità di fornire le prestazioni attese. Tanto più, per quanto concerne gli interventi assoggettati a SIA, gli insediamenti relativi a funzioni e attività con forte generazione di flussi di traffico dovranno essere oggetto di specifica definizione progettuale e convenzionale allo scopo di determinare il dimensionamento degli standard, integrando quota parte da soddisfare in misura superficiale e quota parte da soddisfare in termini prestazionali. In particolare la quota parte prestazionale sarà riferita alla attivazione e/o intensificazione delle frequenze di servizio del TPL e ai corrispondenti costi di esercizio. Analogamente potranno essere valutate eventuali modalità prestazionali riferite al contenimento dei consumi energetici relativi alla gestione degli impianti di pubblico interesse e la gestione degli spazi verdi e delle attrezzature finalizzate alla mitigazione e compensazione ambientale. Il soddisfacimento delle funzioni prestazionali sarà connesso alla successiva fase autorizzativa per i singoli interventi privati.

- Negli interventi previsti la Società dovrà procedere per il perseguimento:
 - della qualità architettonica, mediante modalità di definizione progettuale di tipo idoneo al fine di conseguire qualità architettonica e insediativa;
 - della qualità costruttiva e tecnologica per ottenere un basso impatto ambientale e massimizzare il risparmio energetico.



- L'attuazione degli interventi di cui alla presente intesa sarà attuata dalla Società nel rispetto delle normative urbanistiche e in materia di lavori pubblici per quanto applicabili alle fattispecie in oggetto.

 - Per l'ambito si prevede:
 - un indice di utilizzazione territoriale massimo pari a 0,40 mq/mq (valore di massima da definire in sede di Piano degli Interventi), per una capacità edificatoria privata di circa mq. 110.000 di S.U., al netto delle superfici riservate all'uso esclusivo del nuovo Stadio e strutture sportive a utilizzo pubblico/privato convenzionato;

 - in via preliminare le seguenti destinazioni d'uso:
 - attività ricettive, ricreative, culturali, per lo spettacolo;
 - commercio al dettaglio, pubblici esercizi, strutture commerciali di vendita anche fra loro aggregate, comprese anche medie e grandi strutture di vendita, per quanto di competenza comunale (escluse le grandi superfici alimentari);
 - artigianato di servizio;
 - attività direzionali;
 - residenza;
 - palestre, fitness, centri benessere e attività in ambito sanitario- fisioterapico o riabilitativo dello sport;
 - impianti e servizi sportivi coperti (non costituiranno S.U. le attività di pubblico interesse anche se gestite da privati qualora sia previsto l'utilizzo convenzionato con il Comune di Vicenza).
- Il rapporto tra dette destinazioni sarà definito in sede di pianificazione operativa, dovranno in ogni caso essere rispettate le quantità minime previste di standard previste dalla normativa regionale per le specifiche destinazioni d'uso.
- la possibilità di attuare l'iniziativa per stralci funzionali; in questo caso lo Stadio, predisposto e dimensionato per più di 20.000 posti complessivi, verrà realizzato, con il primo stralcio, per più di 10.000 posti.



La Società potrà gestire direttamente gli appalti delle opere pubbliche e di interesse pubblico, nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia di appalti di lavori pubblici.

- Vicenza Futura avrà facoltà di recedere dal presente accordo, e da eventuali successivi accordi/convenzioni integrativi e/o attuativi, ed in questo caso gli impegni assunti perderanno ogni e qualsivoglia efficacia, qualora con il PAT o con qualsivoglia eventuale atto pianificatorio/concessorio conseguente, anche di scala attuativa e/o edilizia, sia imposto o prescritto, quale condizione di attuazione/edificazione dell'ambito, qualsivoglia onere/contribuzione urbanizzativo e/o economico, anche non direttamente connesso all'ambito, ulteriore rispetto a quanto precisato nella presente intesa o nel successivo layout complessivo delle previste attività nell'area di studio, che sarà concertato tra Vicenza Futura e l'Amministrazione Comunale nella fase compresa tra l'adozione comunale e l'approvazione regionale del PAT, e definirà i livelli prestazionali e funzionali dello Stadio. In detta fase potranno essere introdotte modificazioni, ferma la quantità complessiva dell'insediamento, alla luce delle preliminari valutazioni d'impatto dell'insediamento, per una eventuale diversa parziale dislocazione delle previsioni.

Vicenza

Il Sindaco del Comune di Vicenza

Achille Variati

.....

Il Presidente del Consiglio di Amministrazione di Vicenza Futura SpA

Paolo Caoduro



Vicenza Futura S.p.A.

Via Piazzon, 90 – 36051 Creazzo (VI)
 Tel.: +39 0444 340 353 Fax: +39 0444 340 356
 Vicenza Calcio S.p.A.
 Via Schio, 21 – 36100 Vicenza
 Tel.: +39 0444 505 044 Fax: +39 0444 544764

Vicenza, 17 novembre 2008

Ill.mo Sig. Sindaco
 del Comune di Vicenza
 Dr. Achille Variati

c/o Palazzo Trissino

36100

VICENZA
 Corso Palladio, n. 98

All'Assessore alla Progettazione
 ed all'Innovazione del Territorio
 ed alla Cultura
 Prof.ssa Francesca Lazzari

Al Direttore del Dipartimento Territorio
 Arch. Antonio Bortoli

presso Palazzo Uffici

36100

VICENZA
 Piazza Biade, n. 26

Vicenza Futura/Vicenza Calcio-Iniziativa per la realizzazione del nuovo Stadio calcistico.

Egregi Signori,
 le Scriventi Società hanno presentato in data 30 novembre 2007 a Codesto Spettabile Comune una proposta inerente la sostituzione del Romeo Menti con un nuovo Stadio, posto in una collocazione urbana più adeguata, decentrata ed accessibile da un più ampio bacino di utenza. Il tutto nel quadro di una iniziativa che individuasse un articolato insieme di usi e funzioni coerenti necessarie a garantire la sostenibilità economico-finanziaria dell'intera importante operazione.

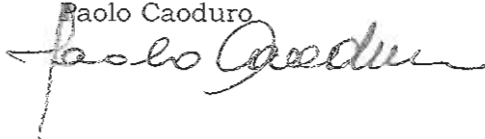
Allo scopo hanno proposto un'area incolta ed inedificata di circa 300.000 mq ubicata nel quadrante Est del territorio cittadino, interamente di proprietà e di immediata disponibilità di Vicenza Futura S.p.A..

Le Scriventi Società con la presente si dichiarano fin d'ora disponibili ad aprire un tavolo tecnico negoziale al fine di determinare un accordo ai sensi dell'art. 6 della Legge Regionale 11/2004 o analogo strumento attuativo del progetto, anche eventualmente volto alla compensazione degli oneri per i nuovi impianti sportivi e demolizione del Romeo Menti su altri ambiti territoriali della città.

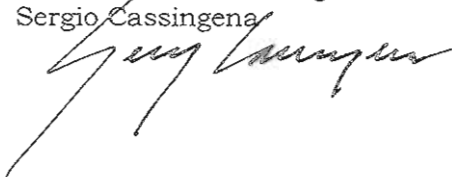
Tale accordo, qualora auspicabilmente raggiunto nell'arco di qualche settimana, potrebbe essere recepito nel nuovo Piano di Assetto del Territorio.

Rimanendo in attesa di un gentile riscontro, colgono l'occasione per porgere cordiali saluti.

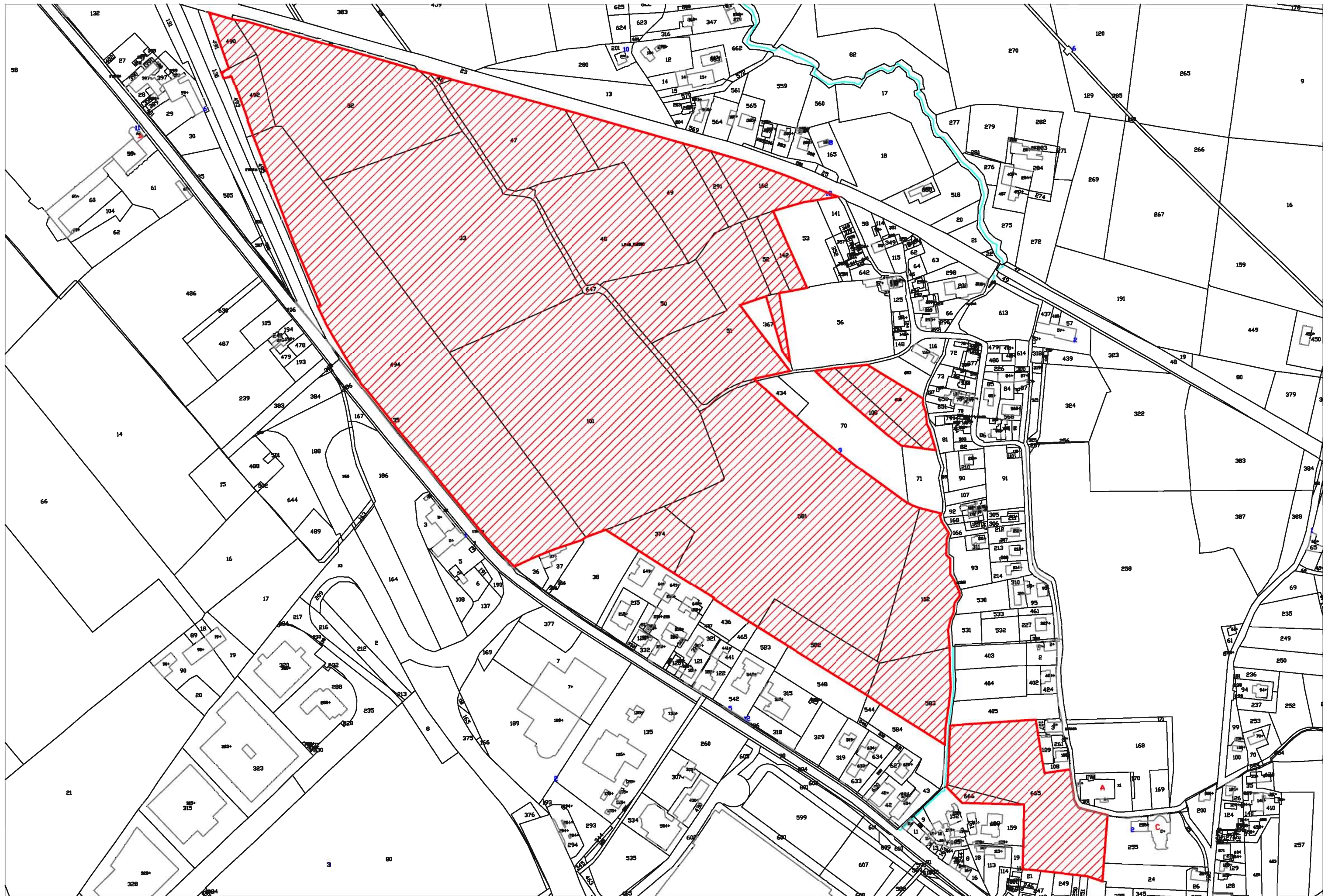
Vicenza Futura S.p.A.
Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Paolo Caoduro



Vicenza Calcio S.p.A.
Il Presidente del Consiglio di Amministrazione
Sergio Cassingena



Allegato: Planimetria dell'area sita a Vicenza Est.



 Area in proprietà/disponibilità della Società