

**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 *pro-tempore* Achille Variati, da una parte

e

- Lisitalia s.p.a., con sede a Vicenza, contrà Riale n. 13, c.f. p. I.V.A. 02568840249;
- Immobiliare Asolone s.r.l., con sede a Vicenza, Via del Commercio n. 56, c.f. 02697610240;
- Albiero Renato, nato il 17/07/1937 a Vicenza, residente a Vicenza, Via Riello 92, c.f. LBRRNT37L17L840K;
- Zarantonello Nelly, nata il 23/04/1918 a Fara Vicentino (VI), residente a Vicenza, Via Riello 1, c.f. ZRNPLY18D63D496J;
- Trevisan Pierpaolo, nato il 23/03/1966 a Vicenza, residente a Caldogno (VI), Via Levico 13, c.f. TRVPPL66C23L840K;
- Trevisan Cristina, nata il 11/03/1958 a Vicenza, residente a Padova, Via Nazario Sauro 15, c.f. TRVCST58C51L840K;
- Trevisan Marina (erede unica Trevisan Dino), nata il 05/10/1947 a Vicenza, residente a Vicenza, Via Battista da Vicenza 7, c.f. TRVMRN47R45840U;
- Consolaro Maria, nata il 12/09/1942 a Vicenza, residente a Grottaferrata (Roma), Via Santovetti 76, c.f. CNSMRA42P51L840A;
- Consolaro Renato, nato il 26/12/1947 a Vicenza, residente a Vicenza, Corso Padova 202, c.f. CNSRNT47T26L840M;
- Maragno Giorgio, nato il 27/03/1943 a Quinto Vicentino (VI), residente a Quinto Vicentino (VI), Via Muttona 9, c.f. MRGGRG43C27H134V per se e per delega dei Signori Bellorio Daniele, Pasqualotto Sergio, nato il 18/09/1943 a Quinto Vicentino (VI), residente a Montebello Vicentino (VI), Via Borgolecco 37;
- Franceschetto Dario, nato il 23/08/1948 a Vicenza, residente a Vicenza, Via Monzambano, c.f. FRNDRA48M23L840K;

nel complesso costituenti la globalità dei privati proprietari o comunque dei soggetti aventi la disponibilità delle aree dei fondi inclusi nell'ambito individuato all'art. 41-bis delle N.T.A. del vigente P.R.G. come Area Speciale 3, dall'altra parte

### **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 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 le Parti private sono proprietarie del 91.07 %, pari a mq. 20.993, dei fondi inclusi nell'ambito individuato all'art. 41-bis delle N.T.A. del vigente P.R.G. come Area 3, mentre la restante quota (8.93 % pari a mq. 2.058) è di proprietà del Comune di Vicenza;
- che per tale area, la cui superficie territoriale misura mq. 23.051, è prevista la formazione di un piano attuativo, così come normato dall'art.41-bis del vigente P.R.G..

- che i Proponenti intendono attuare le previsioni urbanistiche dell'ambito prevedendo la realizzazione di un parco (subcomparto 1.1) e la realizzazione di alcune unità immobiliari, localizzate nell'area all'incrocio con Via Borella e nell'area sud-ovest dell'Area 3 (subcomparto 1.2), nonché interventi sull'edificio esistente, con destinazioni d'uso di cui alla zona F/1 dell'art.25 delle N.T.A. del vigente P.R.G. (comparto 2).
- che nell'ipotesi in cui l'Amministrazione Comunale, nell'ambito dei propri indirizzi urbanistici, intendesse procedere all'acquisizione, anche parziale, dell'ambito citato, i Proponenti Società sono disponibili a concordarne la cessione volontaria ai sensi dell'art. 45 del T.U. approvato con d.P.R. 8.06.2001, n. 327, ovvero l'applicazione di una forma alternativa all'espropriazione ai sensi dell'art. 34 della l. reg. 11/2004.
- che la proposta è di importante interesse pubblico in ordine ai seguenti aspetti:
  - la localizzazione, la dimensione e la natura e il carattere del parco da realizzare;
  - la collocazione dell'operazione prevista in un più vasto ed impegnativo quadro programmatico di riassetto urbano;

#### **DATO ATTO**

che la proposta presentata dalle Proponenti:

- 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 di detta proposta;

#### **TUTTO CIO' PREMESSO E CONSIDERATO**

si conclude la seguente intesa.

### ***Art. 1 - Premesse***

Le premesse e gli allegati vengono condivisi, acquisiti e approvati quale parte integrante del presente atto.

### ***Art. 2 - Attuazione dell'intesa***

- L'iter concertato dovrebbe svolgersi secondo i principi di seguito esposti, a valere come proposta ai sensi degli artt. 10 e 11 della l. 7.08.1990, n. 241.

#### 1 - SUDDIVISIONE DELL'AMBITO GIARDINI RIELLO

L'ambito Area 3 dovrebbe intendersi suddiviso in due comparti, come da Allegato A:

- Comparto 1 (attualmente inedificato ed ulteriormente suddiviso in subcomparto 1.1 avente superficie pari a mq. 16.623 di proprietà privata oltre a mq 2.058 già di proprietà comunale e subcomparto 1.2 avente superficie pari a mq. 3.370);
- Comparto 2 (attualmente edificato, con superficie pari a mq. 1.000) di cui è proprietaria esclusiva Lisitalia s.p.a..

#### 2 - VALORI E CRITERI DI EQUIPARAZIONE DELLO SCAMBIO

##### Comparto 1

a) Cessione della parte in proprietà privata - mq 16.623 - del sub-comparto 1.1 (parco) a fronte del pagamento del corrispettivo in moneta di € 4.480.000,00 corrispondente al valore venale del terreno incrementato del 10% ai sensi degli artt. 37, comma 2, e 45, comma 2, lett. a), del T.U. approvato con d.P.R. 327/01; ai fini della determinazione del prezzo effettivo di cessione, tale valore dovrà inoltre essere incrementato con la rivalutazione dalla data odierna a quella della cessione.

L'art. 34 della l. reg. n. 11/2004, peraltro, consente di acquisire mediante permuta gli immobili destinati - come nella fattispecie - ad essere inseriti nel patrimonio pubblico.

Le aree ricomprese nel sub-comparto 1.1, quindi, potrebbero essere permutate con un'area inclusa nell'ambito destinato dal vigente P.R.G. al P.P. 6, come da Allegato B, assoggettata dal Piano degli Interventi a previsione costruttiva puntuale con

attuazione via permesso di costruire convenzionato, ovvero costituente comparto autonomo, a destinazione residenziale (e compatibili) e bonificata o comunque con costi di bonifica a carico del Comune.

Alla luce del valore di mercato inferiore a quello delle aree collocate nell'ambito dell'Area 3, tale area dovrebbe essere dotata di una capacità edificatoria, in termini di S.U. edificabile, superiore del 30% rispetto alla quota di S.U. riconosciuta dal p.r.g. vigente nelle aree in proprietà all'interno dell'Area Speciale 3, al netto della S.U. in essa confermata con la presente intesa, dalla quale è peraltro specificatamente esclusa la capacità edificatoria riconosciuta al Comparto 2 in ampliamento dell'esistente.

La corrispondenza tra l'importo del corrispettivo in moneta indicato per la cessione del predetto subcomparto 1.1 e il valore dell'area ceduta dal Comune in permuta potrà essere verificata attraverso un procedimento ai sensi dell'art. 21 del T.U. approvato con D.P.R. 327/2001;

b) il subcomparto 1.2 sarebbe oggetto di pianificazione attuativa, ovvero, nell'ambito del Piano degli Interventi, di previsione costruttiva puntuale destinata ad attuazione mediante permesso di costruire convenzionato. L'urbanizzazione e l'edificazione competerebbero ai privati, che provvederebbero altresì alla realizzazione del parco nel subcomparto 1.1.

Le opere di urbanizzazione di ciascun subcomparto (compreso il parco) sarebbero realizzate dai privati in stralci separati ed autonomi. La spesa per la realizzazione del parco nel subcomparto 1.1 dovrebbe essere rifusa in moneta o incrementando proporzionalmente la capacità edificatoria degli immobili oggetto della summenzionata permuta.

### Comparto 2

Lisitalia manterrà la proprietà dell'immobile e dell'area di pertinenza (1000 mq. -- cfr. Tav. Allegato A), sui quali saranno ammesse le sole destinazioni d'uso consentite sulle aree F/1 di cui all'art. 25 delle nn.tt.aa. del vigente p.r.g.. L'edificio esistente sarà dotato di una possibilità di ampliamento nella misura massima del

30% del volume del fabbricato (art. 15 n. 4 delle nn.tt.aa. del vigente p.r.g.). L'area di proprietà non potrà essere recintata.

### 3 - PROCEDIMENTI

Gli elementi qui esposti potranno essere condivisi dall'Amministrazione nel processo formativo del PAT.

In questo caso, saranno trasfusi in un accordo preliminare da stipulare entro e non oltre 30 giorni dall'approvazione del PAT, che dovrà essere recepito nel Piano degli Interventi entro fine 2010. Tale accordo potrà contenere, per il subcomparto 1.2 e per l'area inclusa nell'attuale P.P. 6 destinata da essere permutata con il subcomparto 1.1, le relative ipotesi di previsioni costruttive puntuali da attuarsi mediante permesso di costruire convenzionato, da recepire nel Piano degli Interventi. Il termine indicato è posto esclusivamente a favore della parte privata che, in caso di infruttuosa decorrenza, potrà confermare o meno la presente proposta.

Il contratto definitivo di trasferimento dovrà essere stipulato entro e non oltre 30 giorni dopo l'intervenuta incontestata efficacia del Piano degli Interventi

In caso di mancata stipula di detto contratto nel termine indicato, o di mancato integrale versamento del prezzo o consegna del bene offerto in permuta, il Piano degli Interventi, per la parte che dovesse riguardare l'odierno ambito Area 3 decadrà e riprenderà efficacia l'odierna disciplina di cui all'art. 41-bis delle N.T.A. del P.R.G., fatta salva la facoltà del Comune di procedere ad eventuale nuova pianificazione.

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









**LEGENDA**

- Perimetro del P.d.L.
- Strade
- Percorsi ciclabili con dissuasori
- Marciapiedi
- Edificato Esistente
- H H= altezza edifici esistenti
- n= Comparto n°
- Sf= superficie fondiaria Su= superficie utile
- H= altezza massima
- ➔ Sensi di marcia ammessi

COMUNE DI VICENZA

PROVINCIA DI VICENZA

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

**ALLEGATO A**

Titolo:  
 IPOTESI DI REVISIONE DEL P.d.L. "GIARDINI RIELLO" CON RIDUZIONE DELLE POSSIBILITA' EDIFICATORIE ALL'INTERNO DELL'AREA E TRASPOSIZIONE NELL'AMBITO DEL PAT  
 Scala: 1 : 1000  
 Data: 07/08/09

N°	PROPRIETARI	
1	CONSOLARO MARIA	
2	CONSOLARO RENATO	
3	LISITALIA S.P.A	
4	ALBIERO RENATO	
5	MARAGNO GIORGIO	
6	PASQUALOTTO SERGIO	
7	BELLORIO DANIELE	
8	FRANCESCETTO DARIO	
9	ZARANTONELLO NELLY	
10	TREVISAN PIERPAOLO	
11	TREVISAN MARINA	
12	TREVISAN CRISTINA	
13	IMM. ASOLONE SRL	





TEATRO  
COMUNALE

AMBITO D'INTERVENTO ALL'INTERNO DEL QUALE  
VANNO COLLOCATI I DIRITTI EDIFICATORI  
TRASFERITI DALL'AREA SPECIALE 3

(SUPERFICIE DELL'AMBITO = mq 9.000)

VIALE  
MAZZINI

VIA BATTAGLIONE  
FRAMARIN

VIA  
CENGIO

COMUNE DI VICENZA

PROVINCIA DI VICENZA

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

ALLEGATO **B**

Titolo:  
DEFINIZIONE DELL'AMBITO D'INTERVENTO  
ALL'INTERNO DEL QUALE VANNO COLLOCATI I  
DIRITTI EDIFICATORI TRASFERITI DALL'AREA  
SPECIALE 3

Scala: 1 : 500  
Data: 07/08/09

N°	PROPRIETARI	
1	CONSOLARO MARIA	<i>Consolaro Maria</i>
2	CONSOLARO RENATO	<i>Consolaro Renato</i>
3	LISITALIA S.P.A.	<i>Lisitalia S.p.A.</i>
4	ALBIERO RENATO	<i>Albiere Renato</i>
5	MARAGNO GIORGIO	<i>Maragno Giorgio</i>
6	PASQUALOTTO SERGIO	<i>Pasqualotto Sergio</i>
7	BELLORIO DANIELE	<i>Bellorio Daniele</i>
8	FRANCESCHETTO DARIO	<i>Franceschetto Dario</i>
9	ZARANTONELLO NELLY	<i>Zarantonello Nelly</i>
10	TREVISAN PIERPAOLO	<i>Trevisan Pierpaolo</i>
11	TREVISAN MARINA	<i>Trevisan Marina</i>
12	TREVISAN CRISTINA	<i>Trevisan Cristina</i>
13	IMM. ASOLONE SRL	<i>Imm. Asolone S.r.l.</i>