

COMUNE DI VICENZA

PROVINCIA DI VICENZA

**OGGETTO:** Riqualificazione area in Vicenza V.Le Della Pace – via Rumor  
Ex Centrale Enel



## FASCICOLO C

- Schema di accordo ex art. 6 L.R. 11/04
- Schema di Convenzione
- Cronoprogramma

UBI LEASING S.p.A.  
GRUPPO UNIONE DI BANCHE ITALIANE  
Via Cefalonia, 74 - 25124 Brescia

**Il Tecnico Incaricato Coordinatore : arch. Oscar Lovison**

C.D.S. COSTRUZIONI SPA  
Via dell'Industria, 36  
25129 BRESCIA (Brescia)  
Cod. Fisc. e P.IVA 01719700989

Ordine degli Architetti  
Pianificatori, Paesaggisti e  
Conservatori  
Provincia di Vicenza  
OSCAR JOSÉ  
LOVISON  
n° 396

## SCHEMA DI CONVENZIONE

### PER L'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI PREVISTI NEGLI ACCORDI EX ART. 6 DELLA LR 23/04/2004 N. 11

\*\*\*\*\*

Tra:

- il Comune di Vicenza, con sede in Pal. Trissino a Vicenza, C.so A. Palladio n.98/a codice fiscale e partita I.V.A. 00516890241, legalmente rappresentato da \_\_\_\_\_, domiciliato per la carica in Vicenza, presso la Sede comunale, che interviene ed agisce nella sua qualità di \_\_\_\_\_, in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, che nel prosieguo del presente atto sarà denominato per brevità "Comune",

e le Società:

- "UBI LEASING S.P.A.", con sede legale in Brescia, via Cefalonia n.74, rappresentata da \_\_\_\_\_ autorizzato in forza di \_\_\_\_\_, di qui in avanti indicata anche come "la Ditta Proprietaria".
- "CDS COSTRUZIONI S.P.A.", con sede in Erbusco (BS) via dell'Industria n.36, rappresentata da \_\_\_\_\_ autorizzato in forza di \_\_\_\_\_, di qui in avanti indicata anche come "Soggetto Attuatore", in forza del Contratto di Leasing n. 19974 del 7.02.2007,

### PREMESSA GENERALE

- Il Comune di Vicenza è dotato di Piano di Assetto del Territorio, approvato il 26.8.2010 dalla Conferenza di servizi di cui all'art. 15 comma 6 LR 11/04 e divenuto efficace il 15.12.2010, decorsi quindici giorni dalla pubblicazione nel BUR 88 del 30.11.'10 del provvedimento di approvazione e del relativo atto di ratifica della Giunta Regionale (DGRV 2558 del 2.11.'10);
- Con deliberazione 365 del 14.12.2011 la Giunta comunale ha approvato le Linee guida per la valutazione economica degli accordi pubblico-privati disciplinati dall'art. 6 della LR 11/04;
- Con tale provvedimento la Giunta ha inoltre stabilito i criteri per la definizione della percentuale perequativa di plusvalenza da applicare alle proposte di accordo;
- Con deliberazione del Consiglio comunale 10 del 7 febbraio 2013 è stato approvato il Piano degli Interventi del Comune di Vicenza, divenuto efficace il 24 marzo 2013;
- Con nota P.G. n. 84830 del 29 ottobre 2014 e successive modifiche e integrazioni è pervenuta da parte di "CDS COSTRUZIONI S.P.A." una Proposta di riqualificazione dell'area sita in Vicenza V.le Della Pace – Via Rumor Ex Centrale Enel.
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 16 dicembre 2014 è stata approvata la Variante Parziale al Piano degli Interventi del Comune di Vicenza ai sensi della LR n.11/2004 e ai sensi della LR n. 50/2012 e del Regolamento n. 1 del 21.6.2013, diventata efficace il 7 gennaio 2015;
- Con la suddetta variante sono state individuate le aree di degrado ai sensi della LR n. 50/2012 e del Regolamento n. 1 del 21.6.2013 e tra queste l'ambito oggetto della presente convenzione denominato "Area Ex Enel" disciplinato dalla Scheda N. 05 di cui all'Elaborato 5 - Fascicolo Schede Urbanistiche;
- Con deliberazione del Consiglio Comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ il Consiglio Comunale ha deliberato l'interesse pubblico della proposta di Accordo e ha demandato ai competenti uffici comunali l'espletamento delle attività per il recepimento dell'accordo nel Piano degli

- Interventi. Con la stessa deliberazione è stato approvato lo schema di convenzione per l'attuazione degli interventi previsti nell'accordo.
- con deliberazione del Consiglio Comunale di Vicenza n. ....del ..... è stata adottata la variante al Piano degli Interventi che ha recepito con apposita scheda l'accordo ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004;
  - con deliberazione del Consiglio Comunale n. .... del ..... è stata approvata definitivamente la variante al Piano degli Interventi del Comune di Vicenza;
  - la variante è diventata efficace in data ..... ;
  - al fine di salvaguardare l'interesse pubblico sotteso all'accordo ex art. 6 LR 11/2004 così recepito dall'Amministrazione, mediante la scheda urbanistica di cui all'Elaborato 5 – Fascicolo Schede Urbanistiche del PI, la Superficie utile indicata nella scheda deve intendersi come valore massimo e le aree a servizi, nonché i benefici pubblici previsti nell'accordo valori minimi inderogabili;
  - per quanto non espressamente indicato nella scheda valgono le disposizioni delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;
  - il PI ha stabilito che entro 90 giorni dalla data di efficacia della variante al Piano degli Interventi, dovrà essere sottoscritta la convenzione attuativa. In caso di mancata sottoscrizione, l'accordo ex art. 6 della LR 11/2004 e le previsioni urbanistiche operative di trasformazione dell'immobile oggetto dell'accordo medesimo così come approvate dal Consiglio Comunale con scheda, decadranno, e all'ambito saranno applicabili le norme e le previsioni urbanistiche del PI;

Tutto ciò premesso, ritenuto formar parte integrante e sostanziale del presente atto, detti signori componenti, della cui identità personale sono certo, convengono e stipulano quanto segue:

#### *Art. 1 – Valore della premessa ed oggetto*

1. La premessa, gli atti e le disposizioni in essa richiamati unitamente al Piano degli Interventi approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 10 del 7 febbraio 2013 e successive varianti costituiscono parte integrante ed essenziale della presente convenzione e si devono intendere qui integralmente riportati e conosciuti dalle parti.
2. I firmatari della presente convenzione si impegnano a contribuire, ognuno per quanto di competenza, alla realizzazione degli obiettivi di interesse pubblico indicati dal Piano degli Interventi, secondo gli impegni a ciascuno di essi attribuiti.

#### *Art. 2 – Soggetto Attuatore*

1. Il Soggetto Attuatore è la Ditta CDS COSTRUZIONI S.P.A. e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche parziale, i quali risponderanno in solido degli obblighi della presente convenzione.
2. Il Soggetto Attuatore è autorizzato dalla Ditta Proprietaria all'attuazione degli impegni assunti in virtù del Contratto di Leasing n. 19974 del 7.02.2007 e del presente atto.

#### *Art. 3 – Garanzia relativa ai titoli di proprietà*

1. Il Soggetto Attuatore garantisce che i beni sotto descritti sono di sua piena disponibilità, liberi da vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli e da diritti di godimento e di prelazione a favore di terzi.

#### *Art. 4 – Oggetto della Convenzione*

1. La convenzione regola le modalità attuative e i contenuti del Permesso di costruire convenzionato che interessa un'area con una superficie territoriale St complessiva di 21.035 mq circa, costituita dalle proprietà di UBI LEASING SPA utilizzate da CDS Costruzioni SPA catastalmente individuate al NCT in Comune di Vicenza, foglio 9, mappali 49-178-477-479-480-481-841-2021-2240 (superficie catastale 14.915 mq) e per la restante quota da sedimi stradali.

2. Gli interventi sono disciplinati dalla scheda n. \_\_\_\_ del PI che prevede i seguenti parametri urbanistici: <sup>1</sup>

Superficie territoriale ambito	..... mq
Superficie fondiaria	..... mq
Superficie utile massima (Volume massimo)	..... mq (.....mc)
Destinazioni d'uso:	..... mq
- residenziale	..... mq
- commerciale	..... mq
- direzionale	..... mq
- altro	..... mq
Altezza massima	..... m
Aree a servizi di progetto:	..... mq
- Verde pubblico	..... mq
- Parcheggi	..... mq
- Viabilità	..... mq
- Altro	..... mq
Aree in cessione eccedenti gli standard destinate a:	
- .....	.....mq

L'intervento è inoltre subordinato al rispetto delle prescrizioni di cui:

- alla Conferenza di servizi del 27 settembre 2016 P.G. n.128547 del 12 ottobre 2016 e ai pareri allegati al relativo verbale;
- al parere del Settore Mobilità e Trasporti P.G. n. 124346 del 4 ottobre 2016;
- al parere del Settore Infrastrutture, Gestione Urbana e Protezione Civile P.G. n. 126968 del 10 ottobre 2016.

3. Con la presente convenzione s'intende, pertanto, in conformità con le previsioni del Piano degli Interventi, attuare le funzioni urbanistiche dell'area oggetto di accordo ex art. 6 LR 11/2004 in coerenza con quanto richiesto dal Soggetto Attuatore ed in osservanza alle esigenze di tutela dell'interesse pubblico del Comune.

Le parti come sopra costituite convengono fin d'ora che il provvedimento di approvazione dell'IED convenzionato può modificare il PI senza che sia necessaria l'approvazione di una variante secondo i seguenti criteri e limiti:

- a. eventuale adeguamento del perimetro dell'ambito d'intervento previsto dal PI al rilievo topografico delle aree, nel rispetto comunque della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi di cui all'accordo;
- b. definizione esecutiva di infrastrutture e attrezzature pubbliche, nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi di cui all'accordo.

#### *Art. 5 – Oneri ed obblighi del Soggetto Attuatore*

1. In attuazione degli impegni assunti nell'accordo ex art. 6 della LR 11/2004 P.G. n. 84.830 del 29 ottobre 2014, e successive modifiche e integrazioni, il Soggetto Attuatore s'impegna a:
  - a. Presentare la richiesta di Permesso di costruire convenzionato dell'Unità Minima d'Intervento n.1, comprendente, oltre gli interventi privati, la demolizione dei manufatti, l'opera in perequazione, le principali urbanizzazioni entro tre mesi dalla sottoscrizione della presente convenzione, a realizzare le opere secondo il cronoprogramma allegato alla

<sup>1</sup> La Scheda urbanistica verrà predisposta a seguito del riconoscimento dell'interesse pubblico da parte Consiglio Comunale.

- convenzione del P.d.C. convenzionato di cui alla presente lettera a., e in ogni caso a completarle entro due anni dal rilascio del Permesso di costruire, fatta salva l'opera in perequazione la quale, essendo soggetta a gara pubblica il cui iter si stima in 6 mesi, dovrà essere completata entro due anni e sei mesi. Le opere pubbliche andranno cedute previo collaudo definitivo, a spese del Soggetto Attuatore, redatto da parte di un professionista nominato dal Comune, in conformità alla normativa vigente in materia di opere pubbliche. L'agibilità degli immobili ai sensi del DPR 380/01 sarà subordinata al collaudo favorevole dell'unità minima di intervento di cui fanno parte. In particolare per l'UMI1, dovranno essere completate o comunque funzionalmente utilizzabili le opere alla tav. K allegata.
- b. Presentare le richieste di Permesso di costruire convenzionato delle restanti due Unità Minime d'Intervento entro cinque anni dall'efficacia della variante al PI che recepisce l'accordo.
  - c. Uniformarsi alla normativa vigente in materia di appalti pubblici e, nel caso in cui la gara per la realizzazione dell'opera pubblica si dovesse concludere con l'aggiudicazione dei lavori a un prezzo più basso rispetto a quello indicato nell'accordo, a garantire d'intesa con il Comune oltre alla realizzazione dell'archivio robotizzato eventuali opere o servizi (per esempio manutenzione per un tot. di anni, formazione del personale, fornitura di dotazioni informatiche/tecnologiche) fino a concorrere all'importo totale di cui all'accordo ex art. 6 LR 11/2004 e precisato alla successiva lettera d.
  - d. Corrispondere al Comune un beneficio pubblico per un valore di € **1.380.000,00** costituito da un archivio robotizzato e relative opere pertinenziali e precisamente:
    - un'area di mq. 1.123 libera da preesistenze e servitù attive e passive, fatto salvo l'elettrodotto previsto in cavo interrato e relativa fascia di rispetto, dotata di opere di urbanizzazione e di sistemazione esterna, comprensiva di recinzione e cancelli, come da elaborati di cui all'accordo;
    - un archivio robotizzato avente caratteristiche tecniche, prestazionali e dimensionali analoghe a quanto descritto negli elaborati di cui all'accordo.A garanzia dell'opera in perequazione in allegato alla presente convenzione viene prodotta polizza fideiussoria bancaria o assicurativa per un importo di € **138.000,00**, pari 10% del costo dell'opera. Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre, qualora risultino economie in fase di progettazione esecutiva, a corrispondere al Comune la differenza tra la spesa effettivamente sostenuta con le modalità di cui alla precedente lettera c., determinata dal risultato emergente dalla contabilità finale positivamente collaudata e l'importo previsto nell'accordo. Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre a farsi carico dell'istruzione agli addetti per il funzionamento dell'opera in perequazione e alle manutenzioni necessarie per il funzionamento della stessa per un periodo di almeno un anno, il tutto coperto da idonea garanzia fornita direttamente dal costruttore che verrà individuato a seguito di gara d'appalto ai sensi del D.lgs. n. 50/2016.
  - e. Il Soggetto Attuatore s'impegna a garantire il passaggio dei mezzi di servizio all'archivio robotizzato comunale dalla proprietà privata di cui all'UMI 1 secondo le modalità che verranno concordate in sede di progetto definitivo delle opere.
  - f. Cedere/asservire a uso pubblico le aree da destinare a opere di urbanizzazione come meglio descritte nella Tav. 12. E' fatta salva la possibilità di ulteriori precisazioni e modifiche in sede di presentazione del progetto definitivo delle opere medesime che verrà prodotto all'atto di domanda di Permesso di costruire, nel rispetto dell'ammontare complessivo previsto e del rispetto delle superfici minime a parcheggio e a verde previste dalla normativa vigente. Al fine di evitare situazioni di degrado le aree a servizi saranno recintate e illuminate secondo modalità concordate in fase di rilascio del Permesso di costruire al fine di garantire la sicurezza delle aree e contestualmente non pregiudicare l'uso pubblico.
  - g. Eseguire a propria cura e spese la manutenzione dei sistemi di smaltimento delle acque meteoriche, del verde e dell'illuminazione -alimentazione compresa- delle aree con vincolo a uso pubblico.
  - h. Eseguire a propria cura e spese tutte le eventuali opere della bonifica ambientale necessarie al fine di rendere compatibile la destinazione d'uso dell'area in oggetto di accordo con la qualità dei suoli e delle acque, in conformità al progetto che dovrà essere

approvato con atto del Direttore del Settore Ambiente. L'eventuale piano delle bonifiche costituirà integrazione alla presente convenzione attuativa.

- i. Perseguire nei progetti edilizi le azioni di riqualificazione, nonché gli obiettivi e gli indirizzi di cui alla scheda n. 5 degli Ambiti di Degradato dell'Elaborato 5 del PI.
- j. Realizzare i nuovi fabbricati in classe energetica A ai sensi del D.lgs. 192/2005.
- k. Realizzare le opere nelle aree di proprietà comunale -sede stradale- sotto la vigilanza del Comune, nei periodi espressamente concordati e indicati al fine di ridurre gli impatti sulla mobilità e secondo il progetto definitivo che verrà prodotto all'atto di domanda di Permesso di costruire e la cui esecuzione sarà meglio disciplinata dalla convenzione attuativa di cui al Permesso di costruire convenzionato.
- l. Attuare gli interventi secondo le prescrizioni della Conferenza di servizi del 27 settembre 2016 e i pareri espressi dai settori interessati e riportati al punto 2. dell'articolo 4 della presente convenzione.

Eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in fase di VAS o in sede di progettazione per il rilascio del Permesso di costruire convenzionato sono a carico del Soggetto Attuatore e non incidono nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato di cui all'accordo sottoscritto.

3. Al fine di assicurare la sostenibilità urbanistica ed edilizia dell'intervento e la necessaria dotazione di servizi, il Soggetto Attuatore si impegna inoltre:

- a. a progettare e attuare l'intervento edificatorio proposto e approvato dal Comune prevedendo la progettazione, la realizzazione, e la cessione, o asservimento a uso pubblico, a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria correlate al carico urbanistico indotto dall'intervento.

Rientra nell'ambito delle obbligazioni del Soggetto Attuatore anche la progettazione e realizzazione delle predette opere - anche se ricadenti al di fuori dell'ambito di intervento - che risultassero necessarie per il collegamento con la viabilità ed i pubblici servizi esistenti. Il Comune consente la progettazione e l'esecuzione delle opere pubbliche, su area pubblica, da parte del Soggetto Attuatore dell'intervento, sotto la vigilanza del Comune stesso e secondo il progetto che verrà meglio precisato in fase di Permesso di costruire convenzionato. Tale progetto dovrà contemplare il necessario coordinamento con il progetto di opera pubblica in fase di esecuzione lungo viale della Pace, come approvato con determina dirigenziale PGN 80863 del 24.07.2015, sia in relazione alla tipologia di pista ciclabile e sia in relazione alle fermate LAM di 1° livello, di cui al Piano Urbano della Mobilità come approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 48 del 22.10.2012.

- b. a progettare e attuare l'intervento edificatorio proposto nel rispetto dei pareri espressi dai settori comunali sulla proposta di accordo pervenuta:
  - Conferenza di servizi decisoria del 27 settembre 2016 (P.G. n. 128547 del 12 ottobre 2016) e relativi pareri allegati al verbale;
  - Parere Settore Mobilità e Trasporti (P.G. n. 124346 del 4 ottobre 2016);
  - Parere Settore Infrastrutture, Gestione Urbana e Protezione Civile (P.G. n. 126968 del 10 ottobre 2016).

Il Permesso di costruire convenzionato procederà con l'esatta definizione delle opere.

#### *Art. 6 --Impegni del Comune*

Il Comune s'impegna ad attivare e concludere, secondo i principi desumibili dalla legge 241/90 e dalle leggi speciali che disciplinano le singole fattispecie, le necessarie procedure amministrative conseguenti all'attuazione della presente convenzione;

Il Comune, non sarà comunque tenuto a versare indennizzi o risarcimenti per il mancato rilascio di nulla osta, autorizzazioni o altri atti amministrativi, da parte di altre amministrazioni pubbliche o imposte da soggetti diversi, comunque denominati e a qualsivoglia titolo coinvolti o per l'entrata in vigore di nuove o diverse previsioni urbanistiche o disposizioni sovraordinate che comportano la decadenza -o se possibile- la modifica/adequamento, dell'accordo.

#### *Art. 7 – Ulteriori impegni da riportare nella Convenzione Urbanistica*

1. La presente convenzione stabilisce una serie di condizioni, che costituiscono elemento essenziale per la realizzazione dell'intervento, e che dovranno essere formalizzate nella convenzione da allegare alla richiesta di Permesso di costruire.
2. L'attuazione degli interventi avverrà mediante presentazione, entro il termine di cui al precedente art. 5, di apposita istanza di Permesso di costruire convenzionato comprendente il progetto definitivo delle opere private e delle opere di urbanizzazione.
3. All'istanza di Permesso di costruire dovrà essere allegata la convenzione attuativa secondo lo schema approvato con il PI che, in attuazione degli obblighi assunti con il presente accordo, dovrà contenere:
  - a. l'impegno a realizzare gli interventi previsti e le relative opere di urbanizzazione primaria ed espressamente descritte sulla base di progetti definitivi e di appositi computi metrici;
  - b. la cessione al Comune o il vincolo di destinazione delle opere di urbanizzazione primaria scomputando il loro costo dalla quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione e fermo restando il pagamento della quota relativa agli oneri di urbanizzazione secondaria e al costo di costruzione;
  - c. i termini, entro i quali deve essere ultimata la costruzione delle opere previste ed effettuato il relativo collaudo tecnico amministrativo, nonché le eventuali modalità di controllo circa l'attuazione delle stesse;
  - d. le sanzioni convenzionali e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione.
4. L'attuazione dell'accordo potrà avvenire per stralci secondo le Unità Minime d'Intervento individuate negli elaborati di cui all'accordo e secondo le modalità e le tempistiche di cui all'art.5 lettere a. e b. della presente convenzione, a partire dall'Unità Minima di Intervento n.1. L'istanza di Permesso di costruire convenzionato Unità Minima di Intervento n.1 dovrà comprendere un progetto unitario che contenga la sistemazione provvisoria dell'intero ambito dell'accordo secondo la "Planimetria generale 1:1000 – Individuazione del primo stralcio d'intervento" allegata al Cronoprogramma di cui all'accordo, nonché la previsione della completa realizzazione delle opere viarie su viale della Pace, secondo le indicazioni fornite dagli uffici comunali competenti.

#### *Art. 8 – Rapporti con i terzi*

L'accordo, per quanto noto alle parti contraenti, non apporta pregiudizio ai diritti di terzi.

#### *Art. 9 – Recesso e decadenza*

1. Per sopravvenuti motivi di interesse pubblico il Comune può recedere unilateralmente dall'accordo.
2. Il presente accordo resterà risolto per rifiuto o inottemperanza del Soggetto Attuatore degli obblighi assunti agli artt. 5 e 7.
3. Nelle ipotesi di cui sopra, fino all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica, si applicano le disposizioni del PI regolativo.

#### *Art. 10 – Allegati*

I seguenti documenti, cui espressamente si rinvia, ancorché non materialmente allegati al presente atto ne formano parte integrante e sostanziale:

- Tavola 1      Inquadramento cartografico: Estratto da mappa catastale, estratto da Carta Tecnica Regionale, estratti dal Piano degli interventi Comunale, immagine aerea, planimetria rete elettrica
- Tavola 2      Inquadramento cartografico: Estratti dal Piano di Assetto del Territorio e Variante Piano Interventi zona specifica
- Tavola 3      Stato attuale: Documentazione fotografica

- Tavola 4 Stato attuale: Planimetria generale con piano quotato, alberature esistenti, profili fabbricati esistenti
- Tavola 5 Stato attuale: Consistenza fabbricati esistenti con destinazioni e profili - Fabbricati A, B, C.
- Tavola 6 Stato attuale: Consistenza fabbricati esistenti con destinazioni e profili - Fabbricati D, E, F
- Tavola 7 Stato attuale: Individuazione reti tecnologiche esistenti e fabbricati esistenti da demolire
- Tavola 7a Stato futuro: Demolizione di reti tecnologiche aeree e loro rifacimento
- Tavola 8 Stato futuro: Planimetria con comparti (UMI), destinazioni d'uso e nuova viabilità
- Tavola 9 Stato futuro: Planimetria generale con disciplina urbanistica
- Tavola 10 Stato futuro: Planimetria generale con individuazione aree a standard pubblico
- Tavola 10a Stato futuro: Planimetria generale con quotazioni piani bitumati, profili stradali di progetto
- Tavola 11 Stato futuro: Planimetria generale con individuazione parcheggi privati
- Tavola 12 Stato futuro: Planimetria generale con individuazione aree cedere e aree da asservire ad uso pubblico
- Tavola 13 Stato futuro: Pianta piano terra
- Tavola 14 Stato futuro: Pianta piano primo
- Tavola 15 Stato futuro: Pianta piano secondo, terzo, quarto
- Tavola 16 Stato futuro: Pianta piano quinto
- Tavola 17 Stato futuro: Profili fabbricati di progetto
- Tavola 18 Stato futuro: Particolari aree a parcheggio e verde pubblico, pianta del verde
- Tavola 19 Stato futuro: Rendering planivolumetrici
- Tavola 20 Stato futuro: Reti tecnologiche: fognatura
- Tavola 21 Stato futuro: Reti tecnologiche: particolari fognatura
- Tavola 22 Stato futuro: Reti tecnologiche: acquedotto e gasdotto – particolari costruttivi
- Tavola 23 Stato futuro: Reti tecnologiche: energia elettrica - elettrodotti
- Tavola 24 Stato futuro: Reti tecnologiche: illuminazione pubblica
- Tavola 25 Stato futuro: Reti tecnologiche: particolari rete energia elettrica e pubblica illuminazione
- Tavola 26 Stato futuro: Reti tecnologiche: telecomunicazioni e telecontrollo
- Impatto sul sistema della viabilità
- Valutazione di compatibilità idraulica
- Valutazione previsionale di clima e di impatto acustico
- Relazione ambientale di sintesi
- Indagine ambientale
- Verifica assoggettabilità - V.A.S.
- Valutazione di incidenza ambientale
- Costi opere di perequazione
- Cronoprogramma
- Relazione illustrativa
- Relazione tecnica illustrativa
- Lettera d'incarico
- Dichiarazione proprietà ad autorizzare la ditta utilizzatrice ad eseguire le opere
- Atto compravendita provenienza immobili
- Atto costituzione di servitù di elettrodotto in cavo interrato
- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Statuto della società UBI Leasing spa
- Visura C.C.I.A.A. della società CDS Costruzioni spa, con incorporazione della società CDS Real Estate srl

*Art. 11 - Spese contrattuali*

Tutte le spese, imposte e tasse inerenti e conseguenti la presente Convenzione sono a carico del Soggetto Attuatore.

Ai fini fiscali e repertoriali al presente atto viene attribuito il valore di € \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

Del presente atto, dattiloscritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia, su \_\_\_\_\_ fogli di cui occupa \_\_\_\_\_ facciate, ho dato lettura a chiara ed intelligibile voce ai Signori comparenti i quali lo approvano ed insieme a me lo sottoscrivono in questo foglio ed a margine degli altri fogli.

Letto, confermato e sottoscritto

per la Ditta Proprietaria  
UBI Leasing SpA

UBI Leasing S.p.A.  
GRUPPO UNICO CREDITIZIO ITALIANO  
Via Cafarella, 1 - 25124 Brescia

per il Comune

per il Soggetto Attuatore  
CDS Costruzioni SpA

CDS Costruzioni SPA  
Via dell'Industria, 36  
25130 BRESSANO (Brescia)  
Cod. Fisc. e P. IVA 01719700989

COMUNE DI VICENZA

PROVINCIA DI VICENZA

OGGETTO: CDS costruzioni s.p.s. – proposta d'accordo ex-art. 6 LR 11/04  
Area ex Enel, Viale della Pace.

Schema di accordo ex art. 6 L.R. 11/04

UDI LEASING S.p.A.  
GRUPPO UNICOFINANZIARI ITALIANI  
Via Cefalonia, 74 - 25124 Brescia

Il Tecnico Incaricato Coordinatore : arch. Oscar Lovison

C.D.S. COSTRUZIONI SPA  
Via del Lavoro, 36  
25124 Brescia (Brescia)  
Cod. Fisc. e P.IVA 01719700989

Ordine degli Architetti  
Prestazioni, Paesaggisti e  
Conservatori  
Provincia di Vicenza  
OSCAR JOSÉ  
LOVISON  
n° 453

## SCHEMA DI ACCORDO EX ART. 6 L.R. 11/04

tra

**IL COMUNE DI VICENZA**

e

**UBI LEASING S.P.A. (ditta proprietaria)**

**CDS COSTRUZIONE S.P.A. (soggetto attuatore)**

Il sottoscritto Achille Variati, nato a Vicenza il 19/1/1953, domiciliato per la carica in Vicenza, presso la sede comunale, che interviene ed agisce in rappresentanza del Comune di Vicenza (codice fiscale e partita I.V.A. 00516890241) nella sua qualità di Sindaco, in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Vicenza, giusta deliberazione del Consiglio comunale n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, di qui in avanti indicato come "il Comune", da una parte;

e

- Il Signor Agazzi Luca il quale dichiara nell'atto presente in nome, per conto ed interesse della società "UBI LEASING S.P.A.", con sede legale in Brescia, via Cefalonia n.74, a quanto autorizzato in forza della procura del 19.06.2012 di Rep.94443/30954 del Notaio Dr. Giovanni Battista Calini di Brescia, di qui in avanti indicata anche come "la Ditta Proprietaria".
- Il Signor Biffi Enrico in qualità di Legale Rappresentante della CDS Costruzioni spa con sede in Erbusco (BS) via dell'Industria n.36, di qui in avanti indicata anche come "Soggetto Attuatore", in forza del Contratto di Leasing stipulato n. 2419974 (allegato),

entrambi dall'altra parte;

### PREMESSO

- che il Comune, con Delibera del Consiglio Comunale n. 84 dell'11 dicembre 2009, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, di qui in avanti denominato "PAT", ai sensi dell'Art. 15 della LR 11/04;
- che il PAT, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.84 dell'11 dicembre 2009, in data 26 agosto 2010 è stato approvato dalla Conferenza di Servizi di cui all'art. 15 comma 6 LR 11/04;
- che la Giunta Regionale con Deliberazione n. 2558 del 2 novembre 2010 ha ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della LR 11/04 l'approvazione del PAT del Comune di Vicenza di cui alla Conferenza dei Servizi del 26 agosto 2010;
- che in data 15 dicembre 2010 il PAT del Comune è divenuto efficace essendo decorsi i quindici giorni dalla pubblicazione nel BUR n. 88 del 30 novembre 2010 del provvedimento di approvazione e del relativo atto di ratifica della Giunta Regionale;

- che il PAT è strutturato come piano orientato e finalizzato alla costruzione della Città Pubblica e come strumento per integrare e coordinare le risorse private negli investimenti necessari per conseguire quell'obiettivo insieme a quelli di natura privatistica;
- con deliberazione del Consiglio Comunale n. 10 del 7 febbraio 2013 è stato approvato il Piano degli Interventi del Comune di Vicenza, diventato efficace il 24 marzo 2013;
- con successiva deliberazione del Consiglio Comunale n. 61 del 16 dicembre 2014 è stata approvata la Variante Parziale al Piano degli Interventi del Comune di Vicenza ai sensi della Legge Regionale n.11/2004 e ai sensi della LR n. 50/2012 e del Regolamento n. 1 del 21.6.2013, diventata efficace il 7 gennaio 2015;
- Con la suddetta variante sono state individuate le aree di degrado ai sensi della LR n. 50/2012 e del Regolamento n. 1 del 21.6.2013 e tra queste l'ambito oggetto del presente accordo denominato "Area Ex Enel" disciplinato dalla Scheda N. 05 di cui all'Elaborato 5 - Fascicolo Schede Urbanistiche;
- che, come previsto nel PAT e nella Variante al PI la Ditta e il Comune hanno definito i contenuti di dettaglio che il PI dovrà recepire;
- che il Soggetto Attuatore ha presentato in data 29.10.2014 acquisita al P.G. n. 84830/14, e successive integrazioni, una proposta di progetto/iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel PI del Comune;
- che la suddetta proposta, come rappresentato negli elaborati allegati, prevede la riqualificazione dell'area con interventi a destinazione mista, commerciale - direzionale residenziale e pubblica;
- che il rilevante interesse pubblico si sostanzia in cessione gratuita di un manufatto con aree di pertinenza quale archivio robotizzato;
- che la proposta di progetto/iniziativa risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- che il Soggetto Attuatore si è fatto carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta acquisendo pareri preliminari o facendo ulteriori verifiche;<sup>1</sup>
- che la proposta di progetto/iniziativa non reca pregiudizio ai diritti di terzi;
- che l'area oggetto di intervento è stata considerata come area in degrado da riqualificare nell'estratto elaborato n.3 del PI (scheda n.5) in data 07.01.2015, tale da promuovere il recupero dell'area urbana compromessa e a rischio di degrado;

## VISTI

- la LR 11/04, che attribuisce al PAT la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e al PI la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;
- l'art. 6 della LR 11/04, che prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, stabilendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede.

---

<sup>1</sup> *Nel caso per esempio di vincoli, fasce di rispetto, particolari condizioni ambientali.*

## DATO ATTO CHE

1. che la Società proprietaria è la Società UBI Leasing spa, e che il soggetto attuatore è la Società CDS Costruzioni spa, in virtù della delega, quale utilizzatrice piena ed esclusiva degli immobili, (in virtù del contratto di leasing stipulato e allegato), di qui in avanti indicati come "Immobili" - siti in Comune di Vicenza aventi una superficie catastale complessiva di circa 14.915,00 mq e identificata catastalmente al foglio n. 9°, mapp.li

- n. 49:	- sub. 2, Cat. D/7,	Rendita € 4.451,86
	- sub. 4, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. 38,00 mq.	Rendita € 104,01
	- sub. 5, Cat. C/2, Cl. 3, Cons. 81,00 mq.	Rendita € 221,71
- n. 49	- sub.7: area urbana di mq. 3.859,00	
- n. 178:	- sub. 1, b.c.n.c.	
	- sub. 2, Cat. C/7, Cl. 3, Cons. 53,00 mq.	Rendita € 57,48
	- sub. 3, Cat. A/10, Cl. 4, Cons. 23,50 mq.	Rendita € 7.282,04
- n. 178 e n. 480	- sub. 4, Cat. A/10, Cl. 4, Cons. 5 vani	Rendita € 1.549,37
- n. 479:	Cat. D/7,	Rendita € 7.643,56
- n. 841	Cat. D/7	Rendita € 3.067,75
- n. 477:	- sub. 1, Cat. C/6, Cl. 6, Cons. 27,00 mq.	Rendita € 131,08
	- sub. 3, Cat. C/6, Cl. 6, Cons. 16,00 mq.	Rendita € 77,68
	- sub. 6, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 7 vani	Rendita € 759,19
	- sub. 7, b.c.n.c.	
	- sub. 8, b.c.n.c.	
	- sub. 9, Cat. A/10, Cl. 4, Cons. 14 vani	Rendita € 4.338,24
	- sub. 10, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. 13,00 mq.	Rendita € 53,71
	- sub. 11, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. 13,00 mq.	Rendita € 53,71
	- sub. 12, Cat. C/6, Cl. 5, Cons. 23,00 mq.	Rendita € 95,03
	- sub. 13, b.c.n.c.	
	- sub. 14, Cat. A/3, Cl. 6, Cons. 7 vani	Rendita € 650,74
- n. 481	area urbana di mq. 4.498,00	
- n. 2120	area urbana di mq. 518,00	
- n. 2040:	area urbana di mq. 93,00	

2. che per i suddetti Immobili il Piano Interventi prevede quanto segue: riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale essendo l'area dismessa e sotto utilizzata e in contrasto, attualmente interessato da una situazione di grave degrado ambientale e sociale ritenendo di

interesse pubblico la riqualificazione della stessa con l'insediamento di un'attività commerciale medio grande da attuarsi a fronte delle specifiche destinazioni da insediarsi mediante accordo ex art.6 LR n.1112004 così come riportato nella scheda ambito di degrado n.5;

3. che la proposta presentata dalla "Ditta Proprietaria" UBI Leasing SpA e dal Soggetto Attuatore CDS Costruzioni SpA contiene quanto segue:
  - a. indicazione e dati individuativi della "Ditta Proprietaria" UBI Leasing SpA e dal Soggetto Attuatore CDS Costruzioni SpA e dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta;
  - b. individuazione degli ambiti di intervento su stralcio tav. 4 del PAT in scala 1: 10.000, su PRG/PI vigente in scala 1 :5000 e su planimetria catastale in scala 1:2.000;
  - c. documentazione fotografica con planimetria indicante i punti di ripresa;
  - d. rilievo topografico di dettaglio dell'area oggetto di accordo esteso alle aree circostanti significative, con particolare attenzione alla rappresentazione degli edifici, dei manufatti, del patrimonio arboreo, dei vincoli e delle servitù presenti, nonché delle reti tecnologiche e sopra e sottoservizi;
  - e. relazioni tecniche specifiche contenenti:
    1. l'analisi della pianificazione comunale con particolare riferimento al PAT e a eventuali piani di settore;
    2. l'analisi della pianificazione sovracomunale (quali ad esempio *il PTCP e il Piano di Assetto Idrogeologico – P.A.I.*, etc.);
    3. l'analisi dei vincoli presenti;
    4. la descrizione urbanistica ed edilizia esistente e dell'intervento di progetto con la contestualizzazione con l'immediato intorno e con il contesto territoriale e il quadro degli interventi in corso e pianificati nell'area dove si inserisce;
    5. la tabella dei dati di progetto (superficie territoriale, superficie utile, superficie coperta, altezze, destinazioni, ecc.);
    6. la sintesi dello studio di impatto sulla mobilità nei casi previsti dal regolamento viario (intesa come insieme di tutte le componenti: traffico privato/viabilità, trasporto pubblico, bici, pedone) di cui al successivo punto m), riportante l'analisi dell'esistente, il traffico aggiuntivo indotto dall' insediamento e le proposte di intervento per la compensazione degli effetti provocati sulla mobilità, nonché le correlazione tra l'analisi sulla mobilità e le scelte urbanistiche effettuate;
    7. lo stato delle eventuali procedure di bonifica in corso;
    8. descrizione dei principali effetti sull'ambiente degli interventi proposti (sia positivi che negativi), con particolare riferimento alle matrici suolo, acqua e aria. La relazione dovrà evidenziare se l'intervento è soggetto alle procedure VIA ex LRV n.10/1999;

9. la sintesi dello studio di compatibilità idraulica, con relativa indicazione di eventuali interventi compensativi;
  10. i costi di realizzazione degli interventi (demolizioni, bonifiche, urbanizzazioni, realizzazione degli edifici, valori delle aree in caso di cessioni o trasferimenti di proprietà) distinti tra pubblici e privati valutati sulla base del prezzario approvato e aggiornato periodicamente dalla Regione Veneto ai sensi dell'art. 12, comma 2 della LR 27/2003;
  11. la valutazione delle convenienze del programma proposto e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato. Il quadro dà conto della comparazione delle convenienze economiche che rispettivamente realizzano il soggetto pubblico e il soggetto privato a seguito dell'attuazione degli interventi secondo la metodologia approvata dal Comune;
- 
- f. schema di assetto generale al fine di mostrare i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere, con l'indicazione delle tipologie edilizie e dell'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza dell'edificazione proposta, l'individuazione delle aree a standard e delle opere da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale;
  - g. planimetria e profili quotati contenenti la dimostrazione del rispetto delle distanze (da strade, edifici, confini, aree pubbliche) estesa anche fuori ambito;
  - h. profilo del terreno ante e post operam;
  - i. principali profili longitudinali e trasversali degli interventi previsti;
  - j. sintesi delle principali caratteristiche infrastrutturali (strade, parcheggi, aree verdi, sottoservizi);
  - k. progetto planivolumetrico almeno in scala 1:500 con viste aree di inserimento ambientale e rendering;
  - l. indagine preliminare di caratterizzazione delle aree (matrici suolo e acqua) nel caso di siti potenzialmente inquinati (ad esempio sede di attività artigianali-industriali-commerciali, presenza di cisterne interrato ecc.) per verificare la situazione esistente e l'eventuale necessità di presentazione del piano di bonifica prima dell'attuazione degli interventi;
  - m. studio di impatto sul sistema della mobilità nei casi previsti dal regolamento viario (inteso come insieme delle diverse componenti: traffico privato (auto, moto, veicoli leggeri, merci), trasporto pubblico (autobus urbano ed extraurbano e treno, se necessario), bicicletta, pedone, che si articola nei seguenti punti:
    - rappresentazione dello stato di fatto dell'offerta di mobilità nel settore interessato dall'intervento (rete stradale, sosta, linee di trasporto pubblico comprensiva di

- fermate, rete ciclabile e pedonale), e rappresentazione dei flussi di traffico esistenti nella viabilità principale nei momenti più significativi della giornata; la documentazione deve essere presentata mediante relazioni descrittive e tavole grafiche in scale adeguate;
- valutazione d'impatto: stima della domanda di mobilità generata e attratta dall'insediamento per tutti i tipi di destinazione urbanistica, definizione dell'ambito di influenza dell'insediamento sul sistema della mobilità, valutazione degli effetti qualitativi e quantitativi sulla mobilità, valutazione funzionale degli effetti (flussi/capacità, analisi delle intersezioni, simulazioni mediante modelli statici e dinamici, nei casi più rilevanti); la documentazione deve essere presentata mediante relazioni descrittive e tavole grafiche in scale adeguate;
  - Gli interventi per la compensazione degli effetti provocati sulla mobilità: descrizione del funzionamento interno all'ambito dell'insediamento dal punto di vista della mobilità e del funzionamento esterno dello stesso (nei riguardi della viabilità principale), con rappresentazione della nuova offerta di mobilità proposta in tutte le sue componenti e verifiche funzionali per la dimostrazione della sua capacità di assorbire il traffico indotto, mediante l'ausilio di modelli di simulazione (statici o dinamici); con relazioni descrittive e tavole grafiche in scale adeguate;
- n. dichiarazione di non incidenza ambientale ai sensi del DGR 3173 del 10 ottobre 2006;
- o. valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi del DGR 1322 del 10 maggio 2006, e successive modifiche o integrazioni, con elaborati grafici e/o descrittivi della situazione idrogeologica ante e post intervento, con particolare riferimento al regime idraulico e ai criteri progettuali tesi a evitare inconvenienti dovuti alla nuova urbanizzazione;
- p. l'indagine geologica dell'area, completa di prove penetrometriche con evidenziato le caratteristiche idrauliche e geotecniche;
- q. elaborato con l'indicazione delle aree oggetto di eventuale trasferimento di proprietà: planimetria e dimostrazione aree;
- r. cronoprogramma contenente: i tempi d'attuazione sia degli interventi di interesse pubblico sia di quelli privati che dovranno essere ultimati entro 5 anni dalla Variante che recepisce il presente Accordo.
- s. relazione tecnica specifica riassuntiva dell'intervento, con elenco di tutte le tavole e relazioni;
- t. l'analisi del sito in relazione alle caratteristiche del terreno, vincoli presenti sul territorio, caratteristiche climatiche, venti, precipitazioni ed umidità, emissioni elettromagnetiche, contesto antropico del sito.

- u. la valutazione previsionale del clima acustico per quanto previsto dall'art. 8, comma 3. della L. 447/95;
4. che nella fase successiva, in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato, il Soggetto Attuatore si impegna:
- a. a presentare:
    - i progetti esecutivi in conformità alle direttive dei competenti uffici e gestori delle infrastrutture e delle reti;
    - integrazione della valutazione previsionale del clima acustico, nei casi previsti dall'art. 8, comma 3, della L. 447/95;
  - b. a perseguire nei progetti edilizi le azioni di riqualificazione, nonché gli obiettivi e gli indirizzi di cui alla scheda n. 5 degli Ambiti di Degradato dell'Elaborato 5 del PI.
  - c. a realizzare le opere pubbliche secondo le procedure di cui alla disciplina in materia di LL.PP. in vigore.
5. che l'esatta definizione delle opere e delle differenti funzioni cui esse saranno destinate sarà rimessa a una fase successiva, in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato, una volta eseguiti gli approfondimenti di dettaglio, nel rispetto della normativa in materia di LL.PP. per quanto applicabile;
6. che le Parti danno atto che in sede di approvazione l'accordo mantiene la sua validità nel caso vengano introdotte variazioni e modificazioni, anche a seguito di prescrizioni derivanti da pareri necessari per legge, sulle modalità attuative senza modificare le caratteristiche urbanistiche generali.

#### **CONSIDERATO INOLTRE**

- che il Comune ritiene che la proposta della "Ditta Proprietaria" UBI Leasing SpA e dal Soggetto Attuatore CDS Costruzioni SpA, rivesta un rilevante interesse pubblico, in quanto:
  - a. dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT e della scheda n.5 della variante al PI per le aree in degrado in quanto area da riqualificare;
  - b. dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi;
  - c. dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione gratuita da parte del Comune di un'area e manufatto da destinarsi ad archivio robotizzato Comunale, per un valore economico significativo;
  - d. che è prevista la riqualificazione ambientale dell'area e rifunzionalizzazione della rete viaria con la razionalizzazione degli accessi e della rete dei percorsi ciclo-pedonali secondo gli obiettivi della variante al PI scheda n.5 del 07.01.2015;

- che il presente accordo sarà recepito con il provvedimento di variante urbanistica ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano che verrà approvato;

## SI CONVIENE QUANTO SEGUE

### Art. 1 - Premesse

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo e saranno poi trascritte nella Convenzione definitiva.

### Art. 2 - Finalità

Le Parti si impegnano con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto del presente Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

a. il Soggetto Attuatore CDS Costruzioni SpA, in comune accordo con la Ditta Proprietaria UBI LEASING S.P.A., si impegna:

- a realizzare e asservire ad uso pubblico e cedere le seguenti opere di urbanizzazione:
  - aree per verde e parcheggio **da asservire ad uso pubblico**;
  - impianti tecnologici, pista ciclo-pedonale, opere stradali, e aeree pertinenti **da cedere**; meglio identificate negli allegati disegni;
- a rispettare i tempi per l'attuazione delle opere del 1° stralcio sono stimati in 250 (duecentocinquanta) gg e del 2° e 3° stralcio nei tempi di validità dell'accordo a partire dal rilascio del permesso di costruire delle stesse; nel caso in cui gli interventi siano realizzati per stralci il Soggetto Attuatore si impegna a provvedere alla sistemazione provvisoria dell'intera area secondo le indicazioni fornite dagli uffici.
- a realizzare e cedere in proprietà al Comune l'immobile e l'area meglio identificati negli allegati con i mappali n. 479 parte, 480 parte, 178 parte del foglio n.9 nei tempi e modi che verranno accordati in Convenzione e definite e secondo il cronoprogramma, opere del valore di € 1.380.000,00 (un milione trecentottanta) come da stima allegata; a copertura presenta in allegato alla convenzione attuativa di cui al successivo art. 4 garanzia fideiussoria i sensi dell'art. 10 delle NTO del PI che dovrà avere i requisiti, le condizioni ed i contenuti previsti per i contratti pubblici ai sensi della normativa vigente in quanto applicabili) a garanzia del 10% del costo delle opere da realizzare.

la Ditta si impegna inoltre, qualora risultino economie in fase di progettazione esecutiva, a corrispondere al Comune la differenza tra la spesa effettivamente sostenuta, determinata dal risultato emergente dalla contabilità finale positivamente collaudata e l'importo previsto nell'accordo.

Il Soggetto Attuatore si impegna inoltre a farsi carico dell'istruzione agli addetti per il funzionamento dell'opera in perequazione e alle manutenzioni necessarie per il funzionamento della stessa per un periodo di anni 1, il tutto coperto da idonea garanzia fornita direttamente dal costruttore.

- che eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato di cui al punto 5 delle premesse sono a carico della Ditta e non incidono nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato di cui al presente accordo.
- a realizzare i nuovi fabbricati in classe energetica A e di perseguire obiettivi di risparmio energetico degli edifici e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

b. il Comune si impegna:

- a recepire nella proposta di variante al Piano vigente i contenuti urbanistici della proposta presentata dalla Proponente.

### **Art. 3 - Obiettivi**

Gli obiettivi che i soggetti raggiungono con il presente accordo sono i seguenti:

a. La "Ditta Proprietaria" UBI Leasing SpA e il Soggetto Attuatore CDS Costruzioni SpA:

La riqualificazione dell'area per stralci funzionali con l'edificazione di manufatti a destinazione commerciale - direzionale e residenziale.

b. Il Comune:

L'acquisizione a patrimonio pubblico, un'importante opera, quale manufatto ad uso pubblico, e l'importante opera di sistemazione viaria.

### **Art. 4 - Termini per la sottoscrizione della convenzione attuativa**

Entro 90 (novanta) gg dall'entrata in vigore della variante urbanistica che recepisce il presente accordo la "Ditta Proprietaria" UBI Leasing SpA e il Soggetto Attuatore CDS Costruzioni SpA si impegnano a sottoscrivere la convenzione attuativa secondo lo schema allegato alle NTO del PI.

### **Art. 5 - Bonifiche dei suoli e degli immobili**

Il Soggetto Attuatore CDS Costruzioni SpA si impegna a eseguire a propria cura e spese le opere delle eventuali bonifiche ambientali, al fine di rendere compatibile la destinazione d'uso dell'area in oggetto con la qualità dei suoli e delle acque oggetto di indagine ambientale, in conformità al progetto che verrà approvato con atto del Direttore del Settore Ambiente, Tutela del Territorio e Igiene a seguito della Conferenza di Servizi.

Il relativo piano delle bonifiche costituisce integrazione alla convenzione attuativa di cui al precedente articolo.

### **Art. 6 - Attuazione degli interventi**

Gli interventi, in adempimento alle previsioni della variante al Piano Interventi come definiti dalla Scheda n.5, saranno definiti in modo puntuale in sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire.

Entrambi i casi saranno subordinati alla stipula, a cura e spese della "Ditta Proprietaria" UBI Leasing SpA e/o della "Ditta Utilizzatrice" CDS Costruzioni SpA, tra il Comune e la "Ditta Proprietaria" UBI Leasing SpA e/o la "Ditta Utilizzatrice" CDS Costruzioni SpA della **convenzione**

attuativa di cui all'art. 4, da trascrivere a cura e spese del Soggetto Attuatore nei registri immobiliari.

In sede di pianificazione attuativa o di rilascio del permesso di costruire potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

#### **Art. 7 - Validità dell'accordo**

La validità del presente accordo viene meno in caso di mancato inserimento nel PI entro il termine di mesi 12 dalla sottoscrizione dell'accordo medesimo dei contenuti previsionali urbanistici.

Detti contenuti si intendono inseriti nel PI all'atto dell'adozione da parte del Consiglio comunale.

Nel caso di sopravvenute disposizioni che esulano dalle competenze comunali (disciplina urbanistica sovraordinata, piani di settore, normative specifiche, etc.) l'accordo decade se in contrasto con dette prescrizioni

#### **Art. 8 - Norme integrative**

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 come modificata dalla L. 15/2005 nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

#### **Art. 9 - Obbligazioni di carattere generale**

La "Ditta Proprietaria" UBI Leasing SpA (proprietaria), e la "Ditta Utilizzatrice" CDS Costruzioni SpA (utilizzatrice), assumono per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino all'intero completo assolvimento.

Qualora alla "Ditta Proprietaria" UBI Leasing SpA (proprietaria) e alla "Ditta Utilizzatrice" CDS Costruzioni SpA (utilizzatrice), dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

#### **Art. 10 - Controversie**

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono disciplinate dal D.Lgs 2.7.2010 n. 104 allegato I art. 7.

Si allegano i seguenti documenti:

- Tavola 1 Inquadramento cartografico: Estratto da mappa catastale, estratto da Carta Tecnica Regionale, estratti dal Piano degli interventi Comunale, immagine aerea, planimetria rete elettrica
- Tavola 2 Inquadramento cartografico: Estratti dal Piano di Assetto del Territorio e Variante Piano Interventi zona specifica
- Tavola 3 Stato attuale: Documentazione fotografica
- Tavola 4 Stato attuale: Planimetria generale con piano quotato, alberature esistenti, profili fabbricati esistenti
- Tavola 5 Stato attuale: Consistenza fabbricati esistenti con destinazioni e profili - Fabbricati A, B, C
- Tavola 6 Stato attuale: Consistenza fabbricati esistenti con destinazioni e profili - Fabbricati D, E, F
- Tavola 7 Stato attuale: Individuazione reti tecnologiche esistenti e fabbricati esistenti da demolire

- Tavola 7a Stato futuro: Demolizione di reti tecnologiche aeree e loro rifacimento
- Tavola 8 Stato futuro: Planimetria con comparti (UMI), destinazioni d'uso e nuova viabilità
- Tavola 9 Stato futuro: Planimetria generale con disciplina urbanistica
- Tavola 10 Stato futuro: Planimetria generale con individuazione aree a standard pubblico
- Tavola 10a Stato futuro: Planimetria generale con quotazioni piani bitumati, profili stradali di progetto
- Tavola 11 Stato futuro: Planimetria generale con individuazione parcheggi privati
- Tavola 12 Stato futuro: Planimetria generale con individuazione aree cedere e aree da asservire ad uso pubblico
- Tavola 13 Stato futuro: Pianta piano terra
- Tavola 14 Stato futuro: Pianta piano primo
- Tavola 15 Stato futuro: Pianta piano secondo, terzo, quarto
- Tavola 16 Stato futuro: Pianta piano quinto
- Tavola 17 Stato futuro: Profili fabbricati di progetto
- Tavola 18 Stato futuro: Particolari aree a parcheggio e verde pubblico, pianta del verde
- Tavola 19 Stato futuro: Rendering planivolumetrici
- Tavola 20 Stato futuro: Reti tecnologiche: fognatura
- Tavola 21 Stato futuro: Reti tecnologiche: particolari fognatura
- Tavola 22 Stato futuro: Reti tecnologiche: acquedotto e gasdotto – particolari costruttivi
- Tavola 23 Stato futuro: Reti tecnologiche: energia elettrica - elettrodotti
- Tavola 24 Stato futuro: Reti tecnologiche: illuminazione pubblica
- Tavola 25 Stato futuro: Reti tecnologiche: particolari rete energia elettrica e pubblica illuminazione
- Tavola 26 Stato futuro: Reti tecnologiche: telecomunicazioni e telecontrollo
- Impatto sul sistema della viabilità
- Valutazione di compatibilità idraulica
- Valutazione previsionale di clima e di impatto acustico
- Relazione ambientale di sintesi
- Indagine ambientale
- Verifica assoggettabilità - V.A.S.
- Valutazione di incidenza ambientale
- Costi opere di perequazione
- Cronoprogramma
- Relazione illustrativa
- Relazione tecnica illustrativa
- Lettera d'incarico
- Dichiarazione proprietà ad autorizzare la ditta utilizzatrice ad eseguire le opere
- Atto compravendita provenienza immobili
- Atto costituzione di servitù di elettrodotto in cavo interrato
- Estratto di mappa
- Visure catastali
- Statuto della società UBI Leasing spa
- Visura C.C.I.A.A. della società CDS Costruzioni spa, con incorporazione della società CDS Real Estate srl

Vicenza,

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

per il Comune  
Il Sindaco

per la Ditta Proprietaria UBI LEASING S.p.A.  
UBI Leasing SpA GRUPPO UNIONE DI BANCHE ITALIANE  
Via Cavour, 74 - 25124 Brescia

per il Soggetto Attuatore  
CDS Costruzioni SpA

C.D.S. COSTRUZIONI SPA  
Via dell'Industria, 36  
25030 ERBUSCO (Brescia)  
Cod. Fisc. e P. IVA 01719700989

COMUNE DI VICENZA

PROVINCIA DI VICENZA

OGGETTO: CDS Costruzioni spa – proposta di accordo ex-art.6 LR 11/04  
Area ex Enel, Viale della Pace

**“...cronoprogramma...tempi di decorrenza...  
sistemazione provvisoria...”**

- Planimetria con indicato il Primo stralcio d'intervento

  
C.D.S. COSTRUZIONI SPA  
Via dell'Industria, 36  
25030 ERONICO (Brescia)  
Cod. Fisc. IVA 01719700989

  
UBI LEASING S.p.A.  
GRUPPO UNIONE BANCHE ITALIANE  
Via Cefalonia, 1 - 25124 Brescia

**Il Tecnico Incaricato Coordinatore : arch. Oscar Lovison**

  
Ordine degli Architetti  
Pionieri del Paesaggio  
Provincia di Vicenza  
OSCAR JOSE  
LOVISON  
n° 429

COMUNE DI VICENZA

PROVINCIA DI VICENZA

**OGGETTO:** Istanza per riqualificazione e riconversione urbanistica – area in Vicenza Viale della Pace (ex Centrale Enel)

**Richiedenti:** - **C.D.S. Costruzioni S.p.a.** con sede in Erbusco (Bs) via dell'Industria n. 36 Rappresentata dal sig. **Enrico Biffi – Utilizzatrice.**  
- **UBI Leasing S.p.a.** con sede a Brescia via Cefalonia n. 74 Rappresentata dal sig. **Massimo Roncato – Proprietaria.**

### **CRONOPROGRAMMA**

Si allega la tabella specifica del cronoprogramma predisposto che si articolerà in tre fasi/stralci, il primo stralcio comprende tutte le opere di UMI 1 e parte delle opere di UMI 2 e 3 con sistemazione provvisoria nell'area oggetto di edificazione residenziale, vedi tavola allegata.

#### **1° FASE/STRALCIO:**

- Bonifica dell'area;
- Opere di urbanizzazione quali rotatoria, e sistemazione viaria su viale della Pace e via Bortolan-via Marzari, sottoservizi, sistemazione provvisoria area residenziale.
- Sistemazione del verde anche per le porzioni inerenti a UMI 2 e UMI 3
- Opera pubblica (archivio) e opera privata commerciale che durerà circa 450 gg. con la consegna/collaudato di tutte le opere come sopra elencate, inquadrando il 1° ambito (UMI1) in due step di durata 220 gg. per la parte commerciale e su apertura esercizio, 230 gg. per completamento dell'opera pubblica.

#### **2° FASE/STRALCIO:**

La bonifica e tutte le opere di completamento dell'area a verde, e di urbanizzazione lungo via Rumor, con inerenti sottoservizi degli ambiti 2 e 3 (UMI 2 – UMI 3) in un step di durata 250 gg..

#### **3° FASE/STRALCIO:**

le opere private su UMI 2 e/o 3 con durata in base alle richieste di mercato e comunque entro la validità della variante che recepisce l'accordo pubblico-privato ex art. 6 LR 11/04.

In ogni caso verrà assicurata la funzionalità sotto tutti gli aspetti di ogni singola UNI e verranno richiesti i collaudi delle opere secondo le tempistiche che siano funzionali ai vari comparti e edificazioni al fine di potere ottenere l'agibilità dei manufatti pubblici/privati.

Le tempistiche di cui sopra saranno riportate nelle polizze fideiussorie a garanzia (in tale fase si potranno anche definire tempistiche inferiori ma mai superiori a quanto previsto nella convenzione.)

Si allega tabella 1° fase.

Altavilla Vicentina, il 19.10.2016

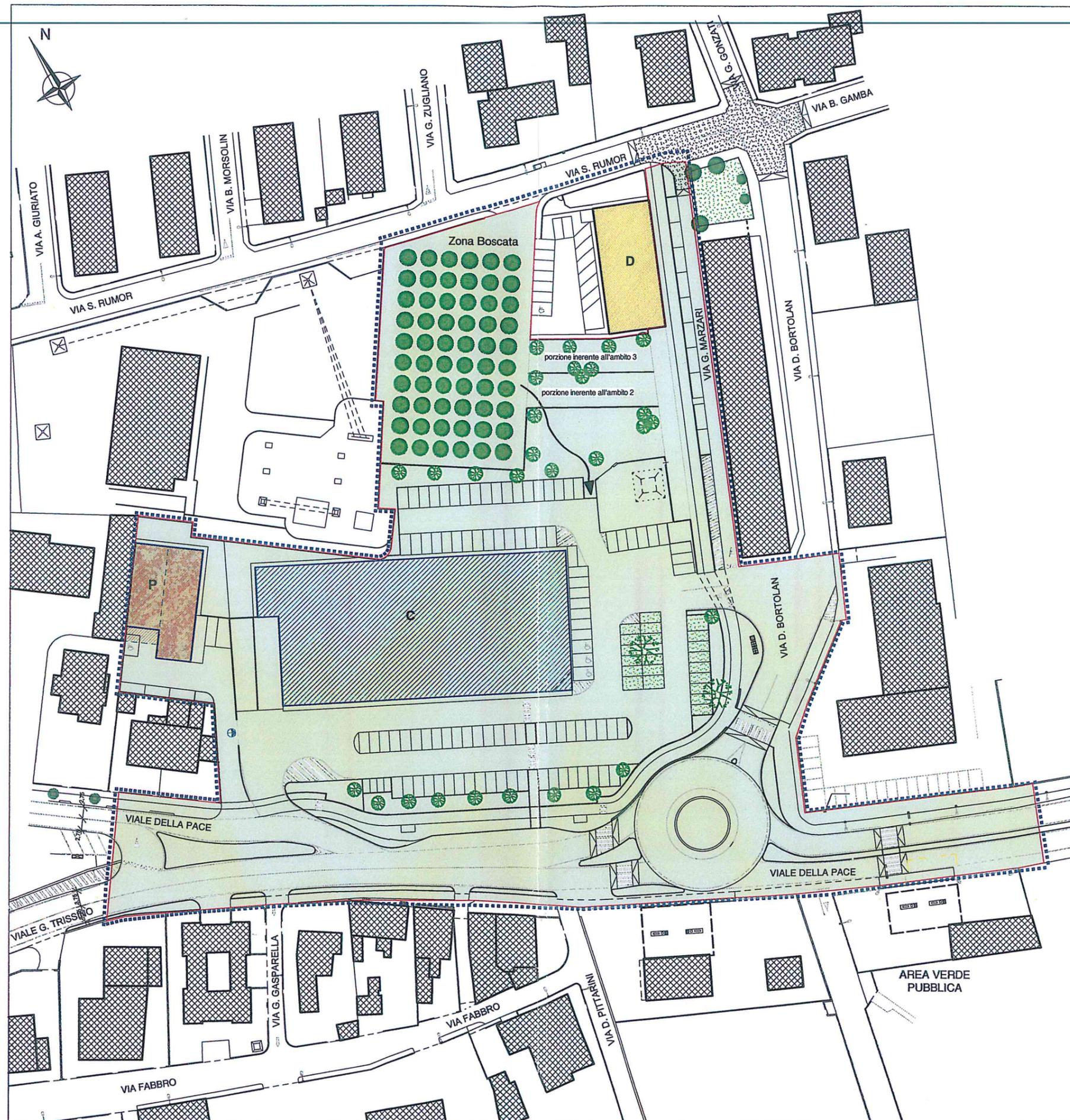
**C.D.S. COSTRUZIONI SPA**  
Via dell'Industria, 36  
25030 ERBUSCO (Brescia)  
Cod. Fisc. e P. IVA 01719700989

**Il Tecnico** Ordine degli Architetti  
(Arch. Oscar Lovison) esaggis. di e  
provincia di Vicenza  
**OSCAR JOSÉ LOVISON**  
n° 499

ID	Nome attività	Durata	M-1	M1	M2	M3	M4	M5	M6	M7	M8	M9	M10	M11	M12	M13	M14	M15	M16
1	<b>OPERE PROPEDEUTICHE</b>	60 g																	
2	Demolizioni - Bonifiche	60 g																	
3	<b>OPERE DI PEREQUAZIONE</b>	230 g																	
4	Realizzazione opere di perequazione (Archivio)	230 g																	
5	<b>OPERE DI URBANIZZAZIONE</b>	160 g																	
6	Realizzazione rotonda Viale della Pace	160 g																	
7	Altre opere di completamento	160 g																	
8	Opere di urbanizzazione prima fase	160 g																	
9	<b>OPERE PRIVATE</b>	161 g																	
10	Costruzione edificio commerciale	160 g																	
11	Apertura esercizio commerciale	1 g																	

◆ Apertura esercizio commerciale

Progetto: PL Vicenza 08-10-2011 Data: gio 09/10/14	Attività	◆	Cardine	◆	Attività esterne	◆
	Divisione	◆	Riepilogo	◆	Cardine esterno	◆
	Avanzamento	◆	Riepilogo progetto	◆	Scadenza	◆



Planimetria generale 1:1000 - individuazione del primo stralcio d'intervento

Primo stralcio d'intervento, che comprende UMI 1  
 - parte di UMI 2 e 3, con sistemazione provvisoria

Ordine degli Architetti  
 Pianificatori, Paesaggisti, Urbanisti  
 della Provincia di Vicenza  
 N. 109

**C.D.S. COSTRUZIONI SPA**  
 Via dell'Industria, 36  
 25030 MAROSTICA (Brescia)  
 Cod. Fisc. n. IVA 01719700989

UFFICIO S.p.A.  
 GRUPPO UNIONI ITALIANI  
 Via Cefalonia, 11 - 25124 Brescia