

## SCHEMA DI ATTO SOSTITUTIVO

### DELLA 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 a Vicenza, Corso Andrea Palladio, 98, codice fiscale e partita I.V.A. 00516890241, legalmente rappresentato da ..... che nel proseguo del presente atto sarà denominato per brevità "Comune"
- la Ditta NOARO COSTRUZIONI SRL, con sede in Viale Ippodromo 7/A SANDRIGO (VI), P.I. 00903920247, legalmente rappresentata dal Sig. Noaro Orlando in qualità di Amministratore unico in forza dell'atto .....che nel proseguo del presente atto sarà denominata per brevità "Soggetto attuatore"

#### PREMESSA GENERALE

- Il Comune di Vicenza è dotato di Piano di Assetto del Territorio, approvato in data 26 agosto 2010 dalla Conferenza di Servizi di cui all'art. 15 comma 6 LR 11/04 e divenuto efficace in data 15 dicembre 2010, 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 (DGRV n. 2558 del 2.11.2010);
- con atto P.G. n. 51501 del 25 luglio 2011 il Consiglio comunale ha preso atto, ai sensi dell'art. 18, comma 1, della L.R. n. 11/2004, del "*Documento del Sindaco*" propedeutico al Piano degli Interventi;
- con deliberazione di Giunta comunale n. 365 del 14 dicembre 2011 sono state approvate le Linee guida per la valutazione economica degli accordi pubblico-privati disciplinati dall'art. 6 della LR n. 11/2004;
- con tale provvedimento la Giunta ha inoltre stabilito i criteri per la definizione della percentuale perequativa di plusvalenza da applicare alle proposte di accordo presentate ai sensi dell'art. 6 della legge regionale n. 11/2004;
- con deliberazione n. 36 del 3 luglio 2012 il Consiglio comunale ha deliberato la verifica dell'interesse pubblico delle proposte di Accordo Pubblico-Privato di cui all'articolo 6 della LR 11/2004 pervenute, ha demandato ai competenti uffici comunali l'espletamento delle attività per il recepimento di detti accordi nel Piano degli Interventi e ha stabilito che gli "*accordi e gli atti unilaterali d'obbligo dovranno essere obbligatoriamente integrati con una specifica disposizione che impegni il proponente a sottoscrivere gli impegni assunti entro e non oltre 90 giorni dall'efficacia del Piano degli Interventi; il mancato adempimento di questa disposizione vedrà decadere l'accordo di programma e il Piano degli Interventi assumerà una diversa previsione urbanistica*";
- con deliberazione del Consiglio comunale di Vicenza n. 50 del 23/24 ottobre 2012 è stato adottato il Piano degli Interventi e contestualmente sono stati recepiti, tramite apposite schede predisposte dagli uffici, gli accordi ex art. 6 della LR 11/2004;

- con deliberazione del Consiglio comunale n. 10 del 7 febbraio 2013 è stato approvato definitivamente il Piano degli Interventi del Comune di Vicenza;
- il Piano degli interventi è diventato efficace in data 24 marzo 2013;
- il Piano degli Interventi così approvato ha confermato gli ambiti degli accordi con soggetti privati ex art. 6 della LR 11/2004, diretti a recepire nella disciplina della pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico;
- detti accordi, recepiti mediante singole schede norma contenute nel repertorio normativo allegato alle N.T.O., con il provvedimento di approvazione del Piano degli Interventi, costituiscono espressione della valutazione dell'Amministrazione in merito alle proposte di accordo pervenute e valutate dal Consiglio Comunale nella seduta del 3.07.2012 con deliberazione n.36;
- al fine di salvaguardare l'interesse pubblico sotteso agli accordi ex art. 6 LR 11/2004 così recepiti dall'Amministrazione, mediante singole schede di cui al precedente punto, la Superficie utile o la volumetria complessivamente attribuiti e indicati in ogni scheda devono intendersi come valori massimi e le aree a servizi pubblici, nonché i benefici pubblici previsti negli accordi valori minimi inderogabili;
- per quanto non espressamente indicato nelle schede valgono le disposizioni degli elaborati costituenti l'accordo e delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;
- il Piano degli Interventi ha stabilito che entro 90 giorni dalla data di efficacia del Piano degli Interventi, le schede norma di cui ai precedenti punti dovranno essere oggetto di convenzione attuativa. In mancanza, 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;
- con la stessa deliberazione è stato approvato lo schema di convenzione per l'attuazione degli interventi previsti negli accordi;
- in attuazione alla disposizione approvata dal Consiglio Comunale con deliberazione Consigliare n. 36 del 3 luglio 2012, e confermata in sede di approvazione del Piano degli Interventi, che prevede che gli accordi e gli atti unilaterali d'obbligo dovranno essere obbligatoriamente integrati con una specifica disposizione che impegni il proponente a sottoscrivere gli impegni assunti entro e non oltre 90 giorni dall'efficacia del Piano degli Interventi;
- in data 24/03/2013, il Soggetto attuatore ha presentato la proposta di convenzione per l'attuazione degli interventi dell'accordo denominato Noaro Costruzioni srl e disciplinato nel Piano degli Interventi con la scheda n. 5 secondo lo schema allegato al PI;
- detto accordo prevede la realizzazione di opere private in ambito (fabbricati a destinazione mista), opere di urbanizzazione primaria in ambito (aree a parcheggio) e opere a beneficio privato e pubblico fuori ambito (rotatoria, spartitraffico, illuminazione pubblica e sistemazione viaria);
- in data 5 settembre 2013 è stata sottoscritta presso la Residenza Municipale la convenzione per l'attuazione dell'accordo ex art. 6 L.R. 11/2004 "Noaro Costruzioni S.r.l." e registrata al n. 1597 di Racc. e n. 27869 di Rep.;
- in data 25 marzo 2014 è stata presentata la richiesta di Permesso di costruire convenzionato, non più perfezionato;
- 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 Noaro Costruzioni s.r.l. e Altri" disciplinato dalla Scheda N. 02 degli Ambiti di Degrado di cui all'Elaborato 5 - Fascicolo Schede Urbanistiche;
  - in data 6 agosto 2015 è pervenuta da parte della proprietà, con nota P.G. n. 86214, una richiesta di modifica di alcune previsioni progettuali e in particolare è stato proposto quanto sinteticamente riportato di seguito:
    - la realizzazione di una struttura commerciale di 6.000 mq di SU in cui insediare una media struttura di vendita fino a mq. 2.500 (supermercato);
    - la monetizzazione della quota dei parcheggi pubblici previsti in cessione ai sensi dell'accordo originario;
    - rimangono invece invariate le opere a beneficio pubblico e privato previste dall'accordo (rotatoria, spartitraffico, illuminazione pubblica e sistemazione viaria);
  - con decisione n. 433 del 9 dicembre 2015 la Giunta Comunale ha espresso parere favorevole sulla suddetta proposta;
  - in data 30 giugno 2016, facendo seguito al Protocollo d'Intesa del 29 luglio 2014 per l'attraversamento del territorio vicentino con la linea AV/AC Verona-Padova tra Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti, Regione del Veneto, Comune di Vicenza, Camera di Commercio di Vicenza e RFI S.p.A., all'approvazione dello Studio di Fattibilità approvato dal Consiglio Comunale il 13 gennaio 2015 e al successivo Addendum al Protocollo d'Intesa del 29-30 ottobre 2015 che prevedeva l'impegno da parte di RFI a effettuare un'analisi comparativa tra possibili soluzioni alternative per l'attraversamento di Vicenza, con deliberazione n. 30 il Consiglio Comunale ha indicato la "Soluzione 3" (mantenimento e potenziamento della stazione di viale Roma, per tutti i treni AVAC, treni a lunga percorrenza, regionali e merci + nuova fermata in zona Fiera per i treni metropolitani/regionali, a servizio del quadrante ovest, nonché dei treni AVAC solo in occasione di eventi fieristici rilevanti) quale soluzione progettuale da sviluppare per la realizzazione del 2° Lotto Funzionale della linea ferroviaria AV/AC della tratta Verona-Padova;
  - in data 25 luglio 2017, con deliberazione di Consiglio Comunale n. 32, è stata approvata la Variante Verde al Piano degli interventi con cui sono state apportate alcune modifiche alla scheda n. 5 degli Accordi ex art. 6 L.R. 11/2004 per meglio definire il limite di massimo inviluppo del futuro insediamento in considerazione delle maggiori distanze imposte su via dei Montecchi;
  - in data 19 ottobre 2017 con PGN 140129/2017 è pervenuto da parte di RFI il Progetto Preliminare del 2° Lotto Funzionale "Attraversamento di Vicenza" al fine di acquisire da parte degli Enti interessati il parere di competenza nell'ambito della Conferenza di Servizi istruttoria che sarebbe convocata dal Ministero delle Infrastrutture e dei Trasporti;
  - il Comune di Vicenza ha espresso il suddetto parere con deliberazione di Consiglio Comunale n. 51 del 14 dicembre 2017;
  - in data 2 febbraio 2018 con P.G. n. 17706, e successive integrazioni, è stata formalizzata dalla Ditta la richiesta finalizzata a:
    - realizzare una struttura commerciale di 6.000 mq di SU in cui insediare una media struttura di vendita fino a mq. 2.500 (supermercato) unitamente al parcheggio privato

di pertinenza della struttura commerciale di mq 10.812, comprensivi dei 860 mq oggetto di monetizzazione;

- monetizzare una quota pari a mq. 860 di parcheggi pubblici originariamente previsti in cessione ai sensi dell'accordo;
- realizzare, asservire e regolamentare ad uso pubblico la rimanente quota di parcheggi privati ad uso pubblico pari a 1.540 mq;
- realizzare le opere a beneficio pubblico e privato previste dall'accordo, costituite dalle due rotatorie, dallo spartitraffico, dall'illuminazione pubblica e dalla sistemazione viaria.

All'istanza è stato allegato il nuovo cronoprogramma degli interventi, nonché il progetto preliminare delle opere a beneficio pubblico e privato.

- Le modifiche all'accordo e lo schema di atto sostitutivo della convenzione per l'attuazione degli interventi previsti negli accordi ex art. 6 della l.r. n. 23/04/2004 n. 11 non comportanti variante urbanistica sono stati approvati dal Consiglio Comunale con deliberazione n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_, prevedendo che la sottoscrizione della convenzione sostitutiva dovrà avvenire entro 120 giorni dall'esecutività dell'atto e che tale convenzione, una volta sottoscritta, sostituisce, a tutti gli effetti, quella già sottoscritta in data 5 settembre 2013.
- In data 15 marzo 2018 con deliberazione di Consiglio Comunale n. 10 è stata adottata la Variante parziale al Piano degli Interventi ai sensi dell'art.18 della L.R. 11/2004 per il rinnovo delle previsioni urbanistiche in decadenza con cui si propone la proroga della validità degli accordi pubblico/privati di cui all'art. 6 LR n. 11/2004, già sottoscritti dai proponenti e già ritenuti di rilevante interesse pubblico, per ulteriori anni 5, e quindi anche l'accordo oggetto della presente convenzione.
- Alla luce delle vicende sopra descritte occorre inoltre evidenziare che l'area richiede un urgente intervento di recupero in quanto è oggetto di ripetuti interventi di sgombero da parte di senza fissa dimora.

TUTTO CIO' PREMESSO le Parti condivisi, acquisiti e approvati le premesse e gli allegati quali parti integranti del presente atto, convengono e stipulano le seguenti modifiche alla Convenzione per l'attuazione dell'accordo ex art. 6 LR 11/2004 denominato "Noaro Costruzioni s.r.l." sottoscritta in data 5.09.2013, che deve, pertanto, intendersi integralmente superata dal presente atto sostitutivo.

#### **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 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 NOARO COSTRUZIONI SRL e suoi aventi causa a qualsiasi titolo, anche parziale, i quali risponderanno in solido degli obblighi della presente convenzione.

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

1. Il Soggetto attuatore garantisce che i beni in ambito sopra descritti sono di sua piena proprietà e disponibilità, liberi da vincoli, oneri, iscrizioni e trascrizioni pregiudiziali e da diritti di godimento e di prelazione a favore di terzi.

### Art. 4 – Oggetto della convenzione.

1. La presente convenzione regola le modalità attuative e i contenuti del Permesso di costruire convenzionato per le opere private e per le opere di urbanizzazione che interessano un'area estesa complessivamente 12.531 mq di St, e così catastalmente individuata: NCEU in Comune di Vicenza, foglio 48, mappali 612,617,867, e NCT mappali n. 1488,1490.

2. Gli interventi sono disciplinati:

– dalla scheda n. 5 del PI che prevede i seguenti parametri urbanistici:

Superficie area	12.531 mq
Superficie fondiaria	11.422 mq
Superficie coperta max= 50% ST	6.265,5 mq
Superficie utile massima =	10.000 mq
Superficie permeabile minima= 25% ST	3.132,75 mq

Destinazioni d'uso:

- commerciale	6.000 mq
- direzionale	4.000 mq

Altezza massima 25 m

Opere di urbanizzazione:

- Parcheggi	12.705 mq
-------------	-----------

– dalla Scheda N. 02 degli Ambiti di Degrado di cui all'Elaborato 5 - Fascicolo Schede Urbanistiche.

3. In attuazione della scheda urbanistica si andrà a realizzare quale opera privata un fabbricato commerciale di mq 6.000 di superficie utile, come descritto dagli allegati alla presente convenzione, destinata alla realizzazione di una media struttura di vendita fino a mq. 2.500 di superficie di vendita. È altresì prevista la realizzazione di un parcheggio privato di pertinenza della struttura commerciale di mq 10.812 e di un parcheggio ad uso pubblico di mq 1.540. La rimanente quota di mq 860 di aree a parcheggi pubblici verrà invece monetizzata. (mq 10.812+mq 1.540+mq 860= mq 13.212 >mq 12.705).
4. L'eventuale attuazione dei mq 4.000 di superficie utile con destinazione direzionale, non oggetto della presente convenzione, potrà essere oggetto di permesso di costruire convenzionato da presentare entro anni 5 dalla sottoscrizione della presente convenzione, previa realizzazione della quota di parcheggi pubblici o privati ad uso pubblico funzionali alla destinazione direzionale nella quantità di cui all'accordo

originario (0,4mq/mq Su) o eventuale monetizzazione sulla quale dovrà esprimersi il Consiglio Comunale.

5. Le destinazioni d'uso potranno variare in sede di intervento edilizio diretto per un massimo del 10% della Su, come previsto negli elaborati costituenti l'accordo, salvo il quadro economico che determina il beneficio pubblico che rappresenta un minimo inderogabile, nonché l'adeguamento, se necessario, delle dotazioni minime di spazi pubblici e parcheggi privati previsti dalla normativa vigente.
6. L'intervento è inoltre subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:
  - in sede di permesso di costruire dovranno essere verificate e garantite, tenendo conto della tipologia commerciale che verrà insediata, le aree a servizi private richieste dalla vigente normativa in materia;
  - la fattibilità degli interventi è condizionata all'acquisizione, qualora il Comune non avesse acquisito la titolarità delle aree, dei nullaosta/assensi da parte delle proprietà interessate dalle opere infrastrutturali;
  - il Soggetto attuatore dovrà acquisire i pareri e i nulla osta degli enti gestori per eventuali costruzioni in fascia di rispetto stradale.
7. Le opere di urbanizzazione oggetto della presente convenzione sono le seguenti:
  - a. opere di urbanizzazione primaria da realizzare all'interno dell'ambito di intervento a parziale scomputo oneri di urbanizzazione primaria:
    - area privata a parcheggio di mq 1.540 da asservire all'uso pubblico, come meglio disciplinato al successivo art. 5, comma 1, lett. m;
  - b. opere a beneficio pubblico - privato da realizzarsi all'esterno dell'Ambito di intervento:
    - n. 2 roatorie, spartitraffico e illuminazione pubblica dalla roatoria di Via Fermi a quella di Ponte Alto.
8. Con la presente convenzione, pertanto, in conformità con le previsioni del Piano degli Interventi, si intende attuare le funzioni urbanistiche dell'area oggetto di accordo ex art. 6 L.R. n. 11/2004 in coerenza con quanto richiesto dal soggetto attuatore ed in osservanza alle esigenze di tutela dell'interesse pubblico del Comune.

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

1. In attuazione degli impegni assunti nell'accordo ex art. 6 della L.R. n. 11/2004 P.G. n. 73536 del 31/10/11 approvato con deliberazione di C.C. n. 36 del 3 luglio del 2012 e alle successive modifiche approvate con deliberazione di C.C. n. 32 del 25 luglio 2017 il Soggetto attuatore si impegna a:
  - a. presentare istanza per il rilascio del Permesso di costruire relativamente all'insediamento commerciale entro 90 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione;
  - b. presentare, nello stesso termine, il progetto esecutivo, preventivamente concordato e condiviso con l'Amministrazione comunale e i Settori interessati, delle opere di urbanizzazione interne al comparto nonché, nel rispetto delle previsioni di cui al d.lgs. n. 50/2016, il progetto esecutivo delle opere a beneficio pubblico-privato fuori ambito, che nel proseguo del presente atto saranno denominate per brevità "opere pubbliche" ;

- c. sottoporre il progetto esecutivo delle opere pubbliche a verifica preventiva e validazione, in conformità all'art. 26 del Dlgs 50/2016 e in contraddittorio con il Comune di Vicenza;
- d. espletare la procedura di gara relativa alle opere pubbliche entro 6 mesi dall'approvazione da parte del Comune di Vicenza che avverrà entro 60 giorni dal deposito del progetto stesso fatte salve eventuali richieste di integrazioni;
- e. appaltare e cedere al Comune a titolo di beneficio pubblico e per un valore complessivo di almeno € 1.842.948,58 le opere pubbliche;
- f. a garanzia di quanto sopra il Soggetto attuatore deposita polizza fideiussoria bancaria/assicurativa per un importo di € 184.294,86, pari al 10% del costo delle opere pubbliche. In concomitanza con la presentazione dell'atto unilaterale d'obbligo il Soggetto Attuatore dovrà consegnare una garanzia pari al 100% del valore opere pubbliche come indicato alla lettera e., con conseguente svincolo automatico della garanzia del 10% presentata contestualmente alla stipula della presente convenzione;
- g. predisporre la documentazione prevista per il collaudo delle opere pubbliche, tra cui il piano di manutenzione delle opere comprensivo della stima dei costi di manutenzione (da depositare con il progetto esecutivo) e l'eventuale certificato di collaudo statico in caso di opere in cemento armato;
- h. consegnare e asservire all'uso pubblico le opere di urbanizzazione e le relative aree 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;
- i. sottoporre, a proprie spese, a collaudo in corso d'opera, le opere pubbliche entro 20 mesi dalla conclusione delle procedure di gara e a sottoporre, a propria cura e spese, le opere pubbliche a collaudo e a fornire tutta la documentazione prevista per legge e su richiesta del collaudatore prima del rilascio del certificato di collaudo finale;
- j. monetizzare, una quota parte di parcheggi pubblici funzionali alla Su con destinazione commerciale oggetto della presente convenzione (che ammontano a mq 2.400 (mq 6.000 x 0,40= mq 2.400) pari a mq 860 (dato derivante dalla differenza tra la quantità dovuta pari a mq 2.400 e la quantità realizzata asservita a uso pubblico pari a mq 1.540) calcolato ai sensi della deliberazione CC n. 29 del 28 giugno 2016 in € 464.400,00. L'importo della monetizzazione sarà corrisposto al Comune in quattro rate di Euro 116.100,00 ciascuna. Le prime tre rate saranno da corrispondersi con cadenza semestrale a far tempo dalla data del rilascio del permesso di costruire convenzionato relativo all'insediamento commerciale. La quarta ed ultima rata sarà versata entro 10 (dieci) giorni dalla presa d'atto del certificato di collaudo definitivo delle opere di urbanizzazione interne all'ambito e di quelle a beneficio pubblico e privato esterne ad esso;
- k. allegare alla presente convenzione, a garanzia di quanto alla precedente lettera j., polizza fideiussoria bancaria/ assicurativa per un importo di € 464.400,00 pari al 100% dell'importo dovuto per la monetizzazione dei parcheggi.
- l. realizzare, anche nell'interrato dell'edificio commerciale, la quota di parcheggi monetizzata che resterà di proprietà e nella disponibilità esclusiva del Soggetto attuatore a servizio dell'attività da insediare;
- m. garantire, nel rispetto di quanto previsto dallo schema di regolamento d'uso allegato al presente atto, l'asservimento all'uso pubblico, a tempo indeterminato, dei mq 1.540 di parcheggi asserviti ad uso pubblico, assumendone la relativa manutenzione ordinaria e straordinaria;

- n. realizzare, sotto la vigilanza del Comune, le opere pubbliche fuori ambito, entro 700 giorni dal rilascio del relativo permesso di costruire e, comunque, prima della presentazione della dichiarazione di fine lavori della struttura commerciale, secondo il progetto esecutivo che verrà presentato e la cui esecuzione sarà disciplinata dall'atto unilaterale d'obbligo del Permesso di costruire;
  - p. corrispondere al Comune, in alternativa alla realizzazione di parte delle opere pubbliche costituenti il beneficio pubblico di cui all'accordo (spartitraffico ed illuminazione pubblica ed eventuali altre opere) qualora in contrasto con le opere infrastrutturali connesse con il progetto dell'AVAC, il relativo importo economico.
  - q. perseguire nei progetti edilizi le azioni di riqualificazione, nonché gli obiettivi e gli indirizzi di cui alla scheda n. 02 degli Ambiti di Degradamento dell'Elaborato 5 del PI.
  - r. realizzare i nuovi fabbricati in classe energetica A ai sensi del D.lgs. 192/2005.
  - s. qualora le indagini ambientali integrative previste nel parere del settore Ambiente Tutela e Igiene P.G. n. 7595/12 rilevino la presenza di agenti inquinanti, eseguire a propria cura e spese le opere delle 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 e 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 costituirà integrazione alla presente convenzione attuativa.
  - t. prevedere nel contratto di appalto che le penali per il ritardo ai sensi dell'art. 32 del d.lgs. n. 50/2016 e del relativo regolamento vengano versate direttamente al Comune; la disciplina particolare della penale e la sua quantificazione sono rimesse all'atto unilaterale d'obbligo.
2. 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, a proprie cura e spesa l'intervento edificatorio proposto ed approvato dal Comune curando la progettazione, la realizzazione e la cessione delle opere pubbliche definite dalla presente convenzione e l'asservimento ad uso pubblico dell'area a parcheggio di mq 1.540;
  - b. rientra nell'ambito delle obbligazioni del Soggetto Attuatore anche la progettazione e la 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, visti i pareri di Anas e Provincia di Vicenza che si sono espressi sulla proposta, la progettazione e l'esecuzione delle opere pubbliche da parte del Soggetto Attuatore dell'intervento nel rispetto delle norme vigenti in materia di opere pubbliche e comunque sotto la vigilanza del Comune secondo il progetto esecutivo che verrà presentato e la cui esecuzione sarà disciplinata dall'atto unilaterale d'obbligo, con le medesime modalità e garanzie che saranno stabilite per le opere di urbanizzazione;
  - c. a progettare ed attuare l'intervento edificatorio proposto nel rispetto delle prescrizioni di cui:
    - alla Conferenza di servizi del 26 febbraio 2018 P.G. 36030 del 08.03.2018 e ai pareri allegati al relativo verbale che si citano di seguito:
    - PGN 128797 del 29.09.2017 - Parere Autostrada Brescia-Verona-Vicenza-Padova



- PGN 15108 del 30.01.2018 – Parere RFI
- PGN 23483 del 14.02.2018 – Parere Settore Ragioneria
- PGN 26394 del 20.02.2018 - Parere Servizi a Rete – Divisione Energia
- PGN 27852 del 22.02.2018 - Parere Autostrada Brescia-Verona-Vicenza-Padova
- PGN 29150 del 26.02.2018 – Parere Settore Provveditorato, Gare e Contratti
- PGN 30820 del 27.02.2018 - Parere Viabilità
- ai seguenti pareri pervenuti successivamente ai lavori della Conferenza di servizi:
  - PGN 29906 del 27.02.2018 - Parere VIACQUA
  - PGN 30991 del 28.02.2018 – Parere AIM Ambiente
  - PGN 31872 del 01.03.2018 – Parere ANAS
  - PGN 36715 del 9 marzo 2018 – Parere RFI
  - PGN 42115 del 19 marzo 2018 - Parere Patrimonio (favorevole senza prescrizioni)
  - PGN 42788 del 20 marzo 2018 - Parere SUAP

Ciascun permesso di costruire relativo alle opere private e pubbliche procederà con il necessario grado di definizione delle rispettive opere nel rispetto del d.lgs. n. 50/2016 per quanto attiene le opere pubbliche.

3. L'esatta definizione delle opere di urbanizzazione interne al comparto e delle opere pubbliche esterne al comparto dell'intervento, verrà ulteriormente disciplinata nel dettaglio e nella tempistica in apposito atto d'obbligo redatto su schema preventivamente concordato con gli uffici competenti, nel rispetto di quanto previsto nell'accordo ex art. 6 l.r. n. 11/2004 approvato in variante, degli obiettivi di riqualificazione di cui alla Scheda n. 02 degli Ambiti di degrado, e di quanto previsto nella presente convenzione. Nello specifico dovrà essere sottoscritto e depositato entro 90 giorni dalla sottoscrizione della presente convenzione l'atto d'obbligo completo del progetto delle opere private, del progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione, per il conseguente rilascio del permesso di costruire e, per quanto attiene il progetto esecutivo delle opere pubbliche, per l'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale. Le opere pubbliche in perequazione da porre in gara dovranno essere assoggettate alla procedura di verifica di cui all'art. 26 del D.Lgs. n. 50 del 2016; i dettagli sono demandati al successivo atto d'obbligo.

#### **Art. 6 – Impegni del Comune di Vicenza.**

1. Il Comune di Vicenza si 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, comprese eventuali conferenze di servizi con gli Enti coinvolti nel procedimento.
2. Il Comune s'impegna ad approvare il progetto esecutivo entro 60 giorni dal deposito dello stesso fatte salve eventuali richieste di integrazioni.
3. Il Comune si impegna a nominare il collaudatore delle opere di urbanizzazione interne all'ambito e delle opere pubbliche, entro e non oltre 30 (trenta) giorni dal rilascio del

relativo permesso di costruire, previa domanda formulata dal Soggetto Attuatore in fase di rilascio del Permesso di Costruire.

4. L'agibilità della struttura commerciale potrà essere conseguita mediante presentazione della SCIA di cui all'art. 24 del D.P.R. n. 380/2001 (previo saldo del Contributo di Costruzione e delle quota prevista in monetizzazione) al collaudo favorevole delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere pubbliche, ovvero anteriormente al collaudo definitivo, purché dette opere siano attestate come completate e funzionanti dallo stesso collaudatore. A tal fine il collaudatore dovrà operare in stretta collaborazione con il direttore dei lavori delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche, così da potersi pronunciare con piena cognizione di causa e nel più breve tempo possibile onde consentire la tempestiva apertura dell'esercizio commerciale.

#### **Art. 7 – Ulteriori impegni da riportare nell'atto unilaterale d'obbligo.**

1. La presente convenzione stabilisce una serie di condizioni, che costituiscono elemento essenziale per la realizzazione dell'intervento, e che dovranno essere formalizzate nell'atto unilaterale d'obbligo da allegare alla richiesta dei permessi 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 comprendenti il progetto definitivo delle opere private e il progetto esecutivo delle opere di urbanizzazione e delle opere pubbliche.
3. All'istanza di rilascio dei permessi di costruire per le opere private e per le opere di urbanizzazione e pubbliche dovrà essere allegato l'atto unilaterale d'obbligo che, in attuazione degli obblighi assunti con il presente accordo, dovrà contenere:
  - a. l'impegno a realizzare gli interventi previsti, le relative opere di urbanizzazione primaria e le opere pubbliche espressamente descritte sulla base di progetti esecutivi e di appositi computi metrici a questo allegati;
  - b. il vincolo di destinazione delle opere di urbanizzazione primaria (area a parcheggio di mq 1.540) da realizzare all'interno dell'ambito di intervento, scomputando il costo dalla quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione primaria (esclusi i costi delle opere costituenti il beneficio pubblico e privato) e fermo restando il pagamento della quota relativa al costo di costruzione e agli oneri di urbanizzazione, così come calcolati sulla base delle tabelle comunali vigenti al momento del rilascio del permesso di costruire del fabbricato commerciale. Lo scomputo degli oneri di urbanizzazione primari avverrà sulla base dei computi metrici redatti dal tecnico incaricato della progettazione delle opere di urbanizzazione, da depositarsi contestualmente alla richiesta di permesso di costruire relativo alle opere stesse; i costi riportati nei computi di cui sopra devono essere riferiti al prezzario approvato e aggiornato periodicamente dalla Regione Veneto. Poiché il costo delle opere di urbanizzazione primaria risulta inferiore agli oneri primari tabellari dovuti dovrà essere corrisposta la differenza.
  - c. i medesimi termini di cui alla presente convenzione per la ultimazione della costruzione delle opere di urbanizzazione interne all'ambito di intervento e delle opere pubbliche, nonché le medesime modalità di controllo circa la loro realizzazione, il collaudo e la consegna delle opere in questione;
  - d. le sanzioni convenzionali e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dall'atto unilaterale d'obbligo, inerenti la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere pubbliche, con esatta quantificazione del loro valore;

- e. la previsione circa il rilascio delle garanzie finanziarie quale condizione per il rilascio di tutti i titoli edilizi;
  - f. l'indicazione delle modalità per lo svincolo delle garanzie una volta ultimate le opere di urbanizzazione interne ed esterne all'Ambito.
4. Fatta salva la realizzazione delle opere pubbliche disciplinate dal precedente art. 5 l'attuazione dell'accordo per quanto attiene gli interventi privati potrà avvenire anche per stralci funzionali, nel rispetto di quanto precisato all'art. 4 comma 4, purché le opere di urbanizzazione funzionali alle destinazioni non realizzate con la presente convenzione siano previste ed evidenziate nel progetto allegato al titolo abilitativo edilizio e regolarmente collaudate, anche mediante un collaudo funzionale a cura del Comune ai sensi del precedente art. 6.4, prima del rilascio del certificato di agibilità dell'immobile cui sono pertinenti.
5. Il collaudatore incaricato dal Comune provvederà al collaudo delle opere di urbanizzazione all'interno dell'ambito di intervento e delle opere pubbliche, entro il termine di tre mesi dalla comunicazione di ultimazione dei lavori, previa consegna di tutta la necessaria documentazione. Il Comune procederà alla presa d'atto del certificato di collaudo entro 60gg. dalla sua emissione. Per la presa in consegna delle aree e delle opere dovrà essere formalizzato un apposito verbale controfirmato e accettato dalle parti. Ai sensi dei commi 3 e 5 dell'art 102 del Dlgs 50/2016, il collaudo finale assumerà carattere "definitivo" decorsi due anni dal suo rilascio, periodo entro il quale il Comune potrà denunciare e rivalersi su difformità e vizi delle opere realizzate dal Soggetto attuatore.

#### **Art. 8 – Garanzia per la corretta esecuzione delle opere di urbanizzazione.**

1. A garanzia degli obblighi assunti il Soggetto Attuatore all'atto del rilascio del permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione primaria e delle opere pubbliche consegnerà polizza fideiussoria per l'importo pari al 100% (cento per cento) del costo stimato delle opere di urbanizzazione primaria e pari al 100% del valore delle opere pubbliche, con conseguente svincolo automatico della garanzia del 10% presentata contestualmente alla stipula della presente convenzione. Tale garanzia opera anche a copertura delle spese di collaudo ed esclude il beneficio della preventiva escussione.
2. Il Soggetto Attuatore avrà diritto alla riduzione proporzionale della polizza/garanzia solo a seguito della certificazione, da parte del collaudatore, dell'esecuzione delle opere e della successiva approvazione del collaudo delle stesse, fino ad un massimo dell'80%. Lo svincolo del residuo della polizza fideiussoria, avverrà dopo 3 mesi dall'approvazione del collaudo finale, termine in cui il collaudo assume carattere definitivo.
3. In caso di inadempimento:
  - il Comune potrà disporre delle polizza/garanzia nel modo più ampio, con rinuncia espressa ad ogni opposizione giudiziale e stragiudiziale a chiunque notificata e con l'esonero da ogni responsabilità a qualunque titolo per i pagamenti e i prelievi che il Comune dovrà fare;
  - il Comune si riserva la facoltà di provvedere direttamente all'esecuzione e al completamento delle opere pubbliche e di urbanizzazione in sostituzione del Soggetto Attuatore, a spese del medesimo, e utilizzando la garanzia fideiussoria di cui alla presente convenzione e all'atto d'obbligo, quando il Soggetto Attuatore non vi abbia provveduto tempestivamente su richiesta del collaudatore nelle procedure di collaudo, o del Comune di Vicenza con idoneo preavviso e nei termini di legge.

### **Art. 9 - Rapporti con i terzi.**

La presente Convenzione – che sostituisce a tutti gli effetti quella sottoscritta tra le parti il 5 settembre 2013 – per quanto a conoscenza delle parti contraenti non apporta pregiudizio ai diritti dei terzi.

### **Art. 10 – Recesso e decadenza.**

1. Per sopravvenute esigenze pubbliche, incidenti nei contenuti urbanistici dell'accordo, il Comune può recedere unilateralmente dall'accordo impegnandosi a procedere ad una compensazione o indennizzo nei confronti del privato ovvero ad una revisione dei contenuti di cui all'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. 11 – Allegati.**

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

- Tav. N. 1 Inquadramenti: Estratti - Vari, Scheda N. 05 P.I., Documentazione fotografica (già tav. F3.1.1\_0-1 r1)
- Tav. N. 2 Rilievo Topografico dell'area esteso alle aree circostanti significative (già tav. F3.1.1\_02r1)
- Tav. N. 3 Schema di assetto generale (Masterplan) (già tav. F3.1.1\_03r2)
- Tav. N. 4 Dimostrazione rispetto distanze (già tav. F3.1.1\_04r3)
- Tav. N. 5 Profilo del terreno stato di fatto e progetto e profili intervento (già tav. F3.1.1\_05r2)
- Tav. N. 6 Rotatorie, Spartitraffico, Illuminazione pubblica e sistemazione viaria su rilievo topografico (già tav. F3.1.1\_06r1)
- Tav. N. 7 Sottoservizi esistenti (già tav. F3.1.1\_07r0)
- Tav. N. 8 Individuazione aree a standard, parcheggi pubblici, parcheggi privati, sup. permeabile, Infrastrutture (già tav. F3.1.1\_08r4)
- Tav. N. 9 Schema di realizzazione di opere ad interesse collettivo (già tav. F3.1.1\_09r1)
- Tav. N. 10 Tavola catastale e Piano Particellare (già tav. F3.1.1\_10r0)
- Relazione tecnica (ex E)
- Descrizione degli spazi scoperti sia pubblici che privati (ex J)
- Elaborato a dimostrazione delle qualità delle soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecnologiche e ambientali (ex Lbis)
- M) 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 interrate ecc.) per verificare la situazione esistente e l'eventuale necessità di presentazione del piano di bonifica prima dell'attuazione degli interventi. Indagine redatta dal Dott. Darteni – Giara Engineering Srl (ex relazione M)
- O) Dichiarazione di non incidenza ambientale ai sensi del DGR 3173 del 10 ottobre 2006, Dichiarazione redatta dal Dott. For. Stefano Reniero – Nexteco Srl (ex relazione O)

- Cronoprogramma per l'attuazione degli interventi di interesse pubblico e di quelli privati (ex S)
- Valutazione di compatibilità idraulica (ex Q)
- U) Relazione Geologica-Geotecnica - Relazione redatta dal Dott. Darteni e Dott.ssa Silovich – Giara Engineering Srl (ex relazione U)
- Indagine ambientale su terre e rocce da scavo per verificare la sussistenza dei requisiti di cui all'art.186 D. Lgs. 152/2006, come modificato dal D. Lgs. 4/2008 secondo le procedure della D.G.R.V. 2424 del 08/08/2008 - Indagine redatta dal Dott. Darteni – Giara Engineering Srl.
- Realizzazione di due rotatorie in Località Ponte Alto - Stima di massima dei costi dell'opera
- Computo metrico estimativo dei parcheggi da vincolare ad uso pubblico
- Schema di atto sostitutivo della convenzione per l'attuazione degli interventi previsti negli accordi ex art. 6 della LR 23/04/2004 n. 11
- Piano del Traffico e Impatto Viabilità, composto dai seguenti elaborati:
  - Relazione preliminare 07.07.2017
  - Dati conteggio classificato automatico (Radar) 13.07.2017
  - Conteggio Classificato dei volumi dei nodi 20.07.2017
  - Modellazione del traffico e studio di impatto viabilistico Dic. 2017
  - Allegato 1 - Conteggi classificati su sezione 04.08.2017
  - Allegato 2 - Nodi di traffico analizzati 04.08.2017
  - Allegato 3 – Stato attuale e stato futuro, rappresentazione della domanda per le linee di desiderio Dic. 2017
  - Allegato 4 - Analisi operativa rampe accesso/egresso tangenziale Dic. 2017

#### **Art. 12 – Spese contrattuali**

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

#### **Allegato**

Disciplinare per l'utilizzo delle aree private, soggette a servitù di uso pubblico e adibite a parcheggio

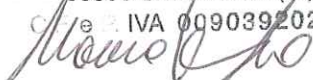
Letto, confermato e sottoscritto

**NOARO COSTRUZIONI Srl**

Viale Ippodromo, 7/A

36066 SANDRIGO (VI)

Reg. IVA 00903920247



**DISCIPLINARE**  
**per l'utilizzo delle aree private,**  
**soggette a servitù di uso pubblico e adibite a parcheggio**

**Art. 1**  
**Individuazione**

1. Il presente regolamento disciplina l'utilizzo di aree private con servitù di uso pubblico, situate all'interno dell'area di intervento di cui all'accordo ai sensi dell'art. 6 della LR 11/2004 "Noaro Costruzioni S.r.l." in località Ponte Alto, e adibite a parcheggio per mezzi di trasporto individuate nell'elaborato "INDIVIDUAZIONE AREE A STANDARD, PARCHEGGI PUBBLICI, PARCHEGGI PRIVATI, SUP. PERMEABILE, INFRASTRUTTURE (già tav. F3.1.1\_08r4)" approvato con Deliberazione di C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_.
2. Le suddette aree sono assimilate, a tutti gli effetti, alle strade, come definite dall'art.2 del Nuovo Codice della Strada, approvato con D.Leg. n.285/1992 e relativo Regolamento di esecuzione ed attuazione, approvato con D.P.R. n. 495/1992.
3. Le aree interessate dal presente disciplinare sono quelle la cui destinazione a parcheggio deriva da convenzione attuativa di cui all'accordo ex art. 6 della LR 11/2004 sottoscritto con la Ditta Noaro Costruzioni S.r.l.

**Art. 2**  
**Destinazione d' uso**

1. Le aree di cui al presente disciplinare sono destinate a sosta di ciclomotori, motoveicoli, autoveicoli e biciclette, fatti salvi i casi di deroga successivamente regolamentati.
2. La sosta dei camper in tali spazi non è consentita.

**Art. 3**  
**Orari**

1. Ferme restando le disposizioni eventualmente contenute negli atti già formalizzati elencati dall'art. 1 comma 3, le aree in questione devono rimanere accessibili al pubblico dalle ore 7.30 alle ore 19.30 di tutti i giorni, compresi i giorni festivi.
2. Viene consentita la chiusura degli accessi, in orario di apertura al pubblico, su apposita autorizzazione da richiedersi al Comando di Polizia Locale e rilasciata entro 7 (sette) giorni dalla data di ricevimento dell'istanza.
3. Il rilascio di autorizzazioni di chiusura in deroga all'uso pubblico è consentita per le seguenti motivazioni:
  - a. incolumità pubblica;
  - b. installazione di ponteggi e cantieri;
  - c. interventi di manutenzione straordinaria.
4. L'orario di apertura al pubblico delle aree in questione può essere esteso, anche per particolari periodi o singole manifestazioni, mediante provvedimento di Giunta Comunale, valutate le attività prevalentemente svolte nell'immobile principale e fatti salvi i limiti contenuti nelle convenzioni già stipulate.

**Art. 4**  
**Segnaletica**

1. Agli accessi delle aree private con servitù di uso pubblico adibite a parcheggio deve essere posta apposita segnaletica di indicazione, tenuto conto di quanto disposto dall'art. 39 del D.Lgs.n. 285/1992, riportante le modalità e gli orari di possibile utilizzo.
2. L'installazione e la manutenzione di detta segnaletica è a carico del privato richiedente come precisato al successivo articolo 7 comma 2.

**Art. 5**  
**Tariffa**

L'eventuale tariffa da applicarsi per l'utilizzo delle aree, appositamente delimitate, ove siano installate le relative attrezzature automatiche di riscossione, è determinata con apposito provvedimento del Comune di Vicenza.

**Art. 6**  
**Manutenzione**

La manutenzione ordinaria e straordinaria delle aree adibite a parcheggio, previste dal presente regolamento, delle attrezzature per la sicurezza, ove eventualmente presenti, nonché dell'illuminazione, rimangono a carico dei proprietari come peraltro in parte già previsto negli atti di asservimento e/o convenzioni vigenti.

**Art. 7**  
**Utilizzo**

1. L'utilizzo degli spazi di parcheggio sulle aree in questione è consentito liberamente al pubblico negli orari con i termini di cui ai precedenti articoli.
2. La sosta viene regolamentata da apposita segnaletica ed è consentita mediante l'utilizzo di una delle seguenti modalità:
  - a. senza limitazioni temporali;
  - b. con disco orario, gratuitamente, salvo i limiti temporali di sosta;
  - c. di parchimetri a pagamento;
  - d. mediante riscossione a mezzo di apposito personale autorizzato.
3. I limiti temporali e le modalità di riscossione della tariffa di parcheggio sono determinati con apposito provvedimento del Comune di Vicenza.

**Art. 8**  
**Sanzioni**

Le sanzioni per la violazione delle disposizioni contenute nel presente regolamento sono determinate dalla Giunta Comunale nel rispetto dei limiti previsti dal Codice della Strada, approvato con D. Lgs. N. 285/1992 e relativo regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 495/1992.

**ART. 9**  
**Rimozione dei veicoli**

Il Comune in caso di violazione di norme del presente disciplinare che comportino situazioni di pericolo o di intralcio alla circolazione e/o al normale uso del parcheggio può procedere alla rimozione dei veicoli secondo la vigente normativa.