

COMUNE DI VICENZA

N. 1625 di Racc.

N. 27898 di Rep.S.

CONVENZIONE

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

\*\*\*\*\*

REPUBBLICA ITALIANA

In Vicenza, nella Residenza Municipale, addì 24 (ventiquattro) del mese di ottobre 2013 (duemilatredici).  
Avanti a me, dott. Antonio Caporrino, nato a Monte San Giacomo (SA) il 10 giugno 1958, Segretario  
Generale del Comune di Vicenza, sono comparsi oggi:

- 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 dall' arch. Antonio Bortoli, nato a Venezia il 22 febbraio 1953, dirigente comunale, domiciliato per la carica in Vicenza, presso la Sede comunale, che interviene ed agisce nella sua qualità di Direttore Generale del Comune stesso, in esecuzione della deliberazione di Giunta Comunale n. 117/39411 del 23 maggio 2013, che nel prosieguo del presente atto sarà denominato per brevità "Comune", e
- il signor TONELLO LUCIANO, nato a Vicenza il 12 ottobre 1960, residente in Cremella (LC) Piazza della Chiesa, 1, C.F. TNL LCN 60R12 L840U, che nel prosieguo del presente atto sarà denominato 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;
- 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 divenuto efficace in data 24 marzo 2013;

Il Segretario Generale

- 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 ed 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 ed indicati in ogni scheda devono intendersi come valori massimi e le aree a servizi, nonché i benefici pubblici previsti negli accordi valori minimi inderogabili;
- per quanto non espressamente indicato nelle schede valgono le disposizioni delle Norme Tecniche Operative del Piano degli Interventi;
- il PI 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 della 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, il Soggetto attuatore ha presentato la proposta di convenzione per l'attuazione degli interventi dell'accordo denominato "TONELLO LUCIANO" e disciplinato nel Piano degli Interventi con la scheda n. 01 secondo lo schema allegato al PI.

Tutto ciò premesso, ritenuto formar parte integrante e sostanziale del presente atto, detti signori comparenti, 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 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 TONELLO LUCIANO 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 sotto descritti sono di sua piena proprietà e 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 presente Convenzione regola le modalità attuative ed i contenuti del Piano Urbanistico Attuativo convenzionato che interessa un'area estesa complessivamente per 29.814 mq di St, e così catastalmente distinta: NCT, in Comune di Vicenza, foglio 15,


  
**Il Segretario Generale**
  

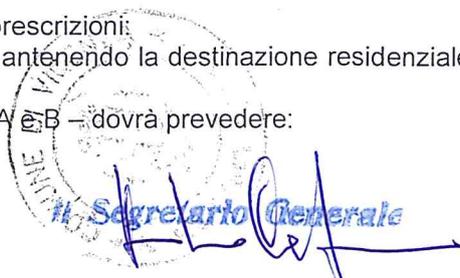

Tonello Luciano  
 A.L.

M.N.	Qualità	Superficie (mq)
7	sem arb	417
117	EU	245
245	sem arb	1.246
246	sem arb	7.250
259	EU	5.017
334	sem arb	3.240
368	sem arb	105
372	seminativo	245
373	sem arb	75
383	sem arb	4.979
489	sem arb	17
654	sem arb	5.875
658	sem arb	1.082
659	sem arb	21
totale		29.814

2. Gli interventi sono disciplinati dalla scheda n. 01 del PI che prevede i seguenti parametri urbanistici

Superficie territoriale ambito	29.814 mq
<i>Lotto in zona LPC</i>	
Superficie fondiaria	2.862 mq
Superficie utile	1.381 mq
Volume massimo	4.145 mc
Destinazioni d'uso: residenziale	
Altezza massima	12.00 m
<i>Lotto in zona AA3</i>	
Superficie fondiaria	6.000 mq
Superficie utile	1.250 mq
Volume massimo	4.000 mc
Destinazioni d'uso: commerciale/direzionale a supporto della fermata SFMR	
Altezza massima	8.00 m
Aree in cessione eccedenti gli standard:	20.574 mq

L'intervento è inoltre subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:  
L'edificio residenziale esistente potrà essere ristrutturato mantenendo la destinazione residenziale nei limiti della volumetria massima ammessa.  
IL PUA, che potrà essere attuato per comparti – Comparto A e B – dovrà prevedere:


  
# Segretario Generale

- La definizione dell'accessibilità.
  - L'urbanizzazione e la realizzazione di volumetrie con destinazione residenziale nel Comparto A.
  - L'urbanizzazione e la realizzazione di volumetrie con destinazione commerciale, direzionale, per servizi nel Comparto B.
  - La cessione al Comune di Vicenza della rimanente porzione di proprietà di mq 20.574.
  - Gli standards a servizio delle destinazioni previste andranno reperiti all'interno di PUA (Comparto A e B).
  - L'esatta individuazione dei comparti urbanistici.
3. Con la presente Convenzione si 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 del PUA 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 come stimate nell'elaborato Valutazione economica degli accordi presentato in data 28.10.2011 con P.G. n. 73.017 e s.m.i. ad integrazione della proposta di accordo, come rappresentato nell'Allegato;

#### 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. 73.017 del 28.10.2011 il Soggetto attuatore si impegna a:
- a. presentare la proposta di PUA entro cinque anni dall'efficacia del Piano degli Interventi.
  - b. cedere gratuitamente, libere da preesistenze e servitù attive e passive, ad eccezione dei vincoli derivanti dalla presenza della ferrovia e della strada statale, al Comune di Vicenza contestualmente alla cessione delle opere di urbanizzazione, salvo accordo tra le parti di anticipare la cessione, le aree di seguito individuate:  
foglio 15 mappali n.7-245-246porz.-368-372-373-383-489-654-658-659 di proprietà della Ditta Tonello Luciano per un totale di mq. 20.574 e come identificate nella planimetria in scala 1:2500 già allegata alla valutazione economica dell'accordo Prot. N.40843 del 07/06/2012, fatto salvo diverso termine concordato con il Comune qualora ricorra la condizione di cui al successivo comma c;
  - c. 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 costituirà integrazione alla presente Convenzione attuativa. L'indagine ambientale dovrà essere redatta prima della presentazione del PUA.
  - d. realizzare eventuali opere fuori ambito sotto la vigilanza del Comune secondo il progetto definitivo che verrà presentato e la cui esecuzione sarà disciplinata dalla convenzione attuativa del PUA:
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 ed attuare l'intervento edificatorio proposto ed approvato dal Comune prevedendo la progettazione, la realizzazione, e la cessione a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria -laddove previste- definite dalle NTO del PI 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 extra ambito 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 definitivo che verrà presentato e la cui esecuzione sarà disciplinata dalla convenzione attuativa, con le medesime modalità e garanzie che saranno stabilite per le opere di urbanizzazione.
  - b. a progettare ed attuare l'intervento edificatorio proposto nel rispetto dei pareri espressi dai settori comunali in fase di recepimento nel PI delle proposte di accordo pervenute:

- Parere del Settore Mobilità e Trasporti P.G.n. 20.305 del 20.03.2012;
- Parere del Settore Sostenibilità Urbana, Grandi Infrastrutture, Viabilità e Verde P.G.n. 20.649 del 21.03.2012;

Il PUA procederà con l'esatta definizione delle opere.

#### 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.

#### Art. 7 – Ulteriori impegni da riportare nella Convenzione Urbanistica o 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 nella convenzione del PUA.
2. L'attuazione degli interventi avverrà mediante presentazione, entro il termine di cui al precedente art. 5, di apposita istanza di approvazione di PUA di iniziativa privata ai sensi degli artt. 19 e 20 della LR 11/2004.
3. All'istanza di approvazione di PUA 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 cedere al Comune l'area di mq 20.574;
  - b. l'impegno a realizzare gli interventi previsti e le relative opere di urbanizzazione primaria e - qualora previste - secondaria ed espressamente descritte sulla base di progetti definitivi e di appositi computi metrici;
  - c. la cessione al Comune o il vincolo di destinazione delle opere di urbanizzazione primaria e - qualora previste - secondaria già esistenti e di quelle da realizzare ai sensi del precedente punto 1. scomputando il loro costo dalla quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione e fermo restando il pagamento della quota relativa al costo di costruzione;
  - d. i termini, entro i quali deve essere ultimata la costruzione delle opere previste, nonché le eventuali modalità di controllo circa l'attuazione delle stesse;
  - e. le sanzioni convenzionali e le garanzie finanziarie per l'adempimento degli obblighi derivanti dalla convenzione/atto unilaterale d'obbligo.
4. L'attuazione dell'accordo potrà avvenire anche per stralci funzionali, purché le opere di urbanizzazione funzionali ad ogni singolo stralcio siano previste ed evidenziate nel progetto allegato al titolo abilitativo edilizio e regolarmente collaudate prima della richiesta del certificato di agibilità dell'immobile cui sono pertinenti.

#### Art. 8 – Rapporti con i terzi

1. L'accordo, per quanto a conoscenza delle parti contraenti, non apporta pregiudizio ai diritti dei terzi.

#### Art. 9 – 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. 10 – Allegati

1. I seguenti documenti, cui espressamente si rinvia, ancorché non materialmente allegati al presente atto ne formano parte integrante e sostanziale:
  - Accordo ex Art. 6 L.R. 11/04
  - Planimetria in scala 1:2500, allegata alla valutazione economica dell'accordo Prot. N.40843 del 07/06/2012, con individuazione della destinazione delle aree in oggetto.

  
**Il Segretario Generale**  


Art. 11- Spese Contrattuali

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

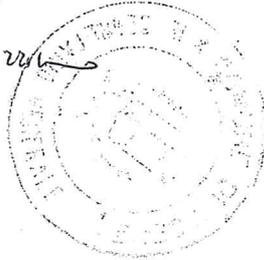
Ai fini fiscali e repertoriali al presente atto viene attribuito il valore di € 254.912,00 (duecentocinquantaquattromilanovecentododici/00).

Del presente atto, dattiloscritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia, su sei fogli di cui occupa cinque facciate e parte della sesta facciata, ho dato lettura a chiara ed intelligibile voce ai Signori componenti i quali lo approvano ed insieme a me lo sottoscrivono in questo foglio ed a margine degli altri fogli.

*Luca Bardi*

*Tonello Luciano*

*Antonio Lepore*



UFFICIO ENTRATE VICENZA 1  
REGISTRATO A VICENZA IL ... 4/11/2013 ...  
N. 137 MOD. 1 CON € 168,00

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALI  
VICENZA LI' 18/11/2013

IL SEGRETARIO GENERALE

*Antonio Lepore*