

COMUNE DI VICENZA

N. 1637 di Racc.

N. 27910 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 28 (ventotto) del mese di Novembre 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

La Società Serenissima Partecipazioni S.p.A., con sede in Verona, Via Flavio Gioia n. 71, P.I. 03196280238, legalmente rappresentata dall' ing. Morerio Paolo Maria, nato a Milano l'8 settembre 1954, il quale interviene ed agisce in qualità di Presidente del Consiglio di Amministrazione della società stessa, giusta deliberazione del Consiglio di Amministrazione in data 20 maggio 2013, che nel prosieguo 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,



Antonio Caporrino
Il Segretario Generale

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 ai sensi dell'art.6 LR 11/2004 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;

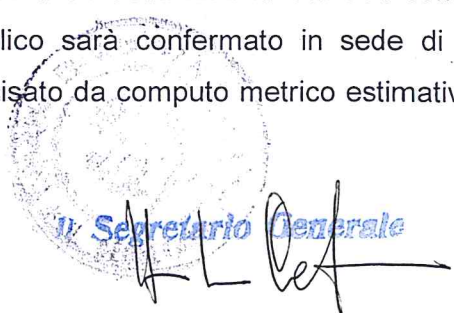
- il Piano degli interventi è diventato efficace in data 24 marzo 2013;

- 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 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 e indicati in ogni scheda devono intendersi come valori massimi ed i benefici pubblici previsti negli accordi valori minimi inderogabili. Le quantità di Aree a Servizi saranno definite in sede di PUA in relazione alle quote-parti delle diverse destinazioni e nel rispetto dei limiti di cui all'art. 19 delle NTO del PI e dell'art. 31 della L.R. n. 11/2004 comma 3 lettera d), di conseguenza il valore dell'interesse pubblico sarà confermato in sede di PUA, considerando l'importo delle opere di urbanizzazione precisato da computo metrico estimativo, ed

Roberto Maria Moretti
Antonio Sartori


Il Segretario Generale

eventualmente integrato in sede di convenzione del PUA stesso;

In particolare, nel caso in sede di PUA dovessero emergere ulteriori costi, detti costi sono a carico della ditta e non incidono sull'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico di cui all'accordo approvato con deliberazione Consigliare n. 36 del 3 luglio 2012 e successivamente recepito nel PI. Nel caso in cui, invece, i costi di realizzazione delle opere a carico della ditta dovessero risultare inferiori, comportando pertanto un plusvalore a favore della ditta, in sede di PUA dovrà essere integrata la percentuale di plusvalore a favore del Comune.

- 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 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 maggio 2013, il Soggetto attuatore ha presentato la proposta di convenzione per l'attuazione degli interventi dell'accordo denominato "SERENISSIMA PARTECIPAZIONI S.p.A. riqualificazione e riconversione dell'area sita in Vicenza Ovest Viale degli Scaligeri" e disciplinato nel Piano degli Interventi con la scheda n. 3 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.



Il Segretario Generale

Robo Maria Mar...
Aldo Barbis

Art. 2 – Soggetto attuatore

1. Il Soggetto attuatore è la Società Serenissima Partecipazioni S.p.A. 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 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 ed i contenuti del comparto n. 1 del Piano Urbanistico Attuativo, che interessa un'area di 20.379 mq di St, e così catastalmente censita NCT Comune di Vicenza, foglio 53, mappali 372, 453, 605, 606, 642 porzione, 609 e 610.

In particolare, i mappali n. 606, 642 porzione, nelle more della relativa dismissione, sono oggetto di contratto di concessione temporanea d'uso del 26 novembre 2013 tra la titolare Autostrada Brescia Verona Vicenza Padova Spa, concedente, ed il soggetto attuatore summenzionato.

2. Gli interventi sono disciplinati dalla scheda n. 3 del PI che prevede i seguenti parametri urbanistici:

Superficie territoriale dell'ambito	mq.	20.379
Indice di Utilizzazione Territoriale UT	mq/mq.	0,7
Superficie utile massima	mq.	14.265

Destinazioni d'uso:

- attività ricettive: alberghi, spa, fitness;
- attività direzionali: uffici pubblici e privati, conference center, noleggio autovetture, servizi sanitari;
- Commerciali: bar, ristoranti, attività di intrattenimento e medie strutture di vendita;
- Artigianato di servizio.

- Altezza massima	ml.	32,00
- Opere di urbanizzazione:		
- Verde per opere di mitigazione	mq.	3.800
- Parcheggi e viabilità	mq.	10.500

le opere di urbanizzazione saranno definite in sede di PUA in relazione alle quote parti delle diverse destinazioni, nel rispetto dei limiti di cui all'art. 19 delle NTO del PI e dell'art. 31 comma 3 lettera d) della L.R. n. 11/2004;



Il Segretario Generale

L'intervento è inoltre subordinato al rispetto delle seguenti prescrizioni:

- il PUA comprenderà anche l'area limitrofa di proprietà Tipografia S. Giuseppe G. Rumor S.S. (Scheda n. 13) seppur se ne preveda l'attuazione mediante comparti separati;
- per le distanze dei nuovi edifici dai confini di proprietà e dagli edifici esistenti valgono le NTO del PI per le zone D (Zona per insediamenti economico e produttivi di espansione assoggettati a PUA);
- con il PUA avverrà inoltre la definizione delle opere fuori ambito necessarie alla funzionalità degli interventi previsti;
- la realizzabilità delle costruzioni su Viale degli Scaligeri verrà verificata sentiti gli enti competenti;
- l'eventuale incremento dell'Ut da 0,7 a 0,8, conseguente alla realizzazione della passerella pedonale su Viale degli Scaligeri, avverrà previa verifica economica dell'interesse pubblico;
- dovrà essere garantita una quantità di aree a verde (spazi a verde, aiuole di arredo, verde di mitigazione ecc.) pari ad almeno il 20% della Superficie Territoriale.

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 del beneficio pubblico come dimostrato nella Valutazione economica allegata all'Accordo approvato;
- b. definizione esecutiva di infrastrutture e attrezzature pubbliche, nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione del beneficio pubblico come dimostrato nella Valutazione economica allegata all'Accordo approvato;
- c. l' incremento dell'Indice di edificabilità da 0,7 a 0,8 mq/mq potrà avvenire in sede di istanza di PUA qualora siano verificate le condizioni di cui all'art. 2 comma b) dell'Accordo;
- d. la verifica della dotazione di aree a servizi necessarie per l'aumento dell'indice di Ut. dovrà avvenire in sede di istanza di PUA;
- e. l' incremento di SU determinata dall'indice di 0,8 mq/mq. potrà essere realizzata all'interno del Comparto n. 1 (aree di proprietà Serenissima Partecipazioni S.p.A.);
- f. la costruzione della passerella pedonale su Viale degli Scaligeri è esclusa dal conteggio della SU complessiva del PUA.



[Handwritten signature]

[Vertical handwritten notes on the right margin: "Roberto Maria. Mar.", "Aut. Urban. Venezia", and "11/11/2011"]

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. 73.073 del 28 ottobre 2011 il Soggetto attuatore si impegna a:

- a. presentare la proposta di PUA entro nove mesi dall'efficacia del Piano degli Interventi.
- b. 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.

c. corrispondere al Comune il beneficio pubblico pari al 40% del plusvalore generato dall'attuazione dell'accordo, pari a € 220.000,00 (duecentoventimila/00) per la realizzazione delle seguenti opere pubbliche:

- Per la realizzazione della seconda corsia di raccordo tra il Viale degli Scaligeri e il Viale del Lavoro;
- Per le somme in esubero, per concorrere alla realizzazione della rotatoria all'incrocio tra Viale della Scienza e Viale dell'Oreficeria;
- La progettazione e realizzazione delle suddette opere saranno a carico del Comune di Vicenza.

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 eventuale 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 come richiamati nei documenti allegati alla delibera di CC n.36/2012:

- Parere del Settore Mobilità e Trasporti P.G.n. 37183 del 25 maggio 2012;
- Parere del Settore Ambiente Tutela del Territorio e Igiene P.G.n. 4263 del 20 gennaio 2012;
- Parere del Settore Infrastrutture, Gestione Urbana e Protezione Civile P.G.n. 37237 del 25



Il Segretario Generale

[Handwritten signature]

[Vertical handwritten notes on the right margin: "Art. 5", "Stato Maria Mare", "Pubblico Servizio"]

maggio 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

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 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;

b. 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;

c. la verifica economica a conferma dell'interesse pubblico di cui all'Accordo sottoscritto, nel caso in cui il valore delle opere di urbanizzazione, documentate da computo metrico estimativo, risultasse inferiore a quanto riportato nel quadro economico allegato all'accordo di cui all'art. 6 LR 11/2004;

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.

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.



Il Segretario Generale

Roberto Marini
Luca Barbato

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.

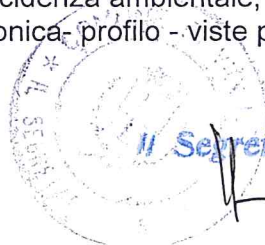
2. Il presente accordo resterà risolto per rifiuto o inottemperanza del soggetto attuatore degli obblighi assunti agli artt. 5 e 7.

3. Nelle ipotesi di cui sopra, fino all'approvazione di una nuova disciplina urbanistica, si applicano le disposizioni del PI regolativo.

Art. 10 – Allegati

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

- tav. n. 1.A, plott. 19.755, Relazione tecnica - Piano Economico -Cronoprogramma;
- tav. n. 1.B, plott. 18.743, Documentazione fotografica;
- tav. n. 2, plott. 18.744, Atto di proprietà;
- tav. n. 3, plott. 18.745, Inquadramento Territoriale, Ambito dell' intervento, stralci PAT, PRG, planimetria catastale;
- tav. n. 3.A, plot. 19.503, Masterplan delle proposte di trasformazione delle aree oggetto di progettazione coordinata;
- tav. n. 4, plott. 19.504, Planimetria di inquadramento territoriale;
- tav. n. 5, plott. 19.505, Stato di fatto: rilievo e piano quotato;
- tav. n. 6.A, plott. 18.748, Stato di fatto; schema delle reti di fognatura, acqua, gas e illuminazione pubblica;
- tav. n. 6.B, plott. 18.749, Stato di fatto: schema della rete di energia elettrica in media e bassa tensione;
- tav. n. 7, plott. 19.506, Stato di progetto: planimetria generale, masterplan;
- tav. n. 8, plott. 19.507, Stato di progetto: profili regolatori;
- tav. n. 9, plott. 19.508, Stato di progetto: dimostrazione disponibilità standard urbanistici, aree a servizi art. 31/32 LR 11/2004;
- tav. n. 10, plott. 19.509, Stato di progetto interventi di mitigazione ambientale e architettonica;
- tav. n. 11, plott. 19.510, Stato di progetto: planivolumetrico, inserimento su foto aerea;
- tav. n.12.A, plott. 19.511, Stato di progetto: schema rete di smaltimento acque bianche e acque nere;
- tav. n. 12.B, plott. 19.512, Stato di progetto: schema rete energia elettrica e illuminazione pubblica;
- tav. n. 12.C, plott. 19.513, Stato di progetto: schema rete acqua e gas;
- tav. n. 12.D, plot. 19.514, Stato di progetto: schema rete telefonica;
- tav. n. 13, plott. 18.761, Relazione di compatibilità idraulica;
- tav. n. 14, plott. 18.762, Valutazione di incidenza ambientale;
- tav. n. 15, plott. 18.786, Qualità architettonica- profilo - viste prospettiche;



Il Segretario Generale

Rando Min. n. 1. A. 1

Autante (Sant)

- tav. n. 16, plott. 18.827, Studio di impatto sulla viabilità;
- tav. n. 17, plott. 19.002, Prontuario di mitigazione ambientale;
- tav. n. 18, plott. 19.004, Valutazione economica dell'accordo Pubblico Privato;
- proposta di Accordo ex art. 6 L.R.11/04 tra il Comune di Vicenza e Serenissima Partecipazioni spa

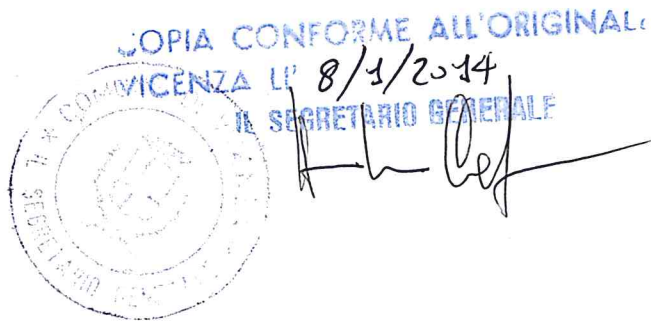
Art. 11- Spese Contrattuali

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 € 220.000,00 (duecentoventimila/00).

Del presente atto, dattiloscritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia, su nove fogli di cui occupa otto facciate e parte della nona 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.

Nicola Bertoldi
Polo Maria Lorenis
Antonio Repomba



UFFICIO ENTRATE VICENZA 1		
REGISTRATO A VICENZA IL 04/12/2013		
N. 160	MOD. 1	CON € 188,00