

COMUNE DI VICENZA

N. 4597 di Racc.

N. 27869 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 5 (cinque) del mese di Settembre 2013 (duemilatredici).

Avanti a me, dott.ssa Micaela Castagnaro, nata a Verona il 20 luglio 1962, Vice Segretario Generale del Comune di Vicenza, in sostituzione del Segretario Generale, assente, 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
- Noaro Costruzioni srl, con sede in Sandrigo (VI), Viale Ippodromo 7a, P.I. 00903920247, legalmente rappresentata dal Sig. Orlando Noaro, nato a Sandrigo (VI), il 30 settembre 1948, in qualità di Amministratore Delegato della società stessa, 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, 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 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 ed indicati in ogni scheda devono intendersi come valori massimi e le aree a servizi pubblici (i privati e quelli ai sensi della normativa commerciale saranno ricalcolati), 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 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 24/03/2013, 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 e illuminazione pubblica).

Tutto ciò premesso, ritenuto formar parte integrante e sostanziale del presente atto, detti signori comparanti, della cui identità personale sono certa, 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.

*Manuale*  
*Manuale*  
*Manuale*

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 società 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 ed i contenuti del Permesso di costruire convenzionato che interessa 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 - SuM       | 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 (1) |

- (1) (sommatoria di parcheggi pubblici e privati, calcolati in relazione all'ipotesi esemplificativa progettuale, vedasi prescrizioni di riverifica e garanzia delle aree a servizio privati di seguito indicato: i parcheggi pubblici sono stabiliti in 4.000 mq; i parcheggi privati minimi ipotizzati sono 7200 mq (6.000 mq commerciali pari a 1mq/mq di Su commerciale ex LRV 15/04 + 1200 mq direzionali); la verifica ipotizzata di area libera minima ex LRV 15/04 è di 2.000 mq (0.8 mq/mq Sv); il residuo di 705 mq sono da considerarsi parcheggi aggiuntivi legati all'ipotesi progettuale).

Le destinazioni d'uso potranno variare in sede di IED per un massimo del 10%\*SuM, come previsto negli elaborati costituenti l'accordo, salvo il quadro economico che determina il beneficio pubblico, che rappresenta un minimo inderogabile.

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

- In sede di permesso di costruire convenzionato dovranno essere verificate e garantite, tenendo conto delle destinazioni nonché delle tipologie commerciali che verranno insediate, le aree a servizi private richieste dalla vigente normativa in materia.

  
*Manuale*  
*Noaro Costruzioni srl*

- La fattibilità degli interventi è condizionata all'acquisizione, qualora il Comune non avesse acquisito la titolarità delle aree, dei nulla osta/assensi da parte delle proprietà interessate dalle opere infrastrutturali. Analogamente dovrà essere acquisito il parere degli enti gestori per eventuali costruzioni in fascia di rispetto stradale.

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.

#### 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. 73536 del 31/10/11 il Soggetto attuatore si impegna a:

- a. presentare Permesso di costruire convenzionato entro 365 giorni dall'efficacia del Piano degli Interventi ovvero entro il 24/03/2014.
- b. realizzare le seguenti opere fuori ambito sotto la vigilanza del Comune secondo il progetto definitivo che verrà presentato e la cui esecuzione sarà disciplinata dall'atto unilaterale d'obbligo del Permesso di costruire convenzionato:
  - rotatoria, spartitraffico e illuminazione pubblica dalla rotatoria di Via Fermi a quella di Ponte Alto.
- c. qualora le indagini ambientali integrative previste nel parere del settore Ambiente Tutela e Igiene PGN 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. L'indagine ambientale integrativa dovrà essere redatta prima della presentazione del permesso di costruire convenzionato.

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, o il vincolo ad uso pubblico, a propria cura e spese delle opere di urbanizzazione primaria e delle opere fuori ambito a beneficio privato e pubblico definite dalla presente convenzione.
- b. 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 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 dei pareri espressi dai settori comunali in fase di recepimento nel PI delle proposte di accordo pervenute:
  - Parere del Settore Ambiente Tutela del Territorio e Igiene P.G.n. 7.595/12
  - Parere del Settore Sostenibilità Urbana, Grandi Infrastrutture, Viabilità e Verde P.G.n. 20.651/12
  - Parere del Settore Mobilità e Trasporti P.G.n. 31.593/12

Il Permesso di costruire convenzionato 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 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 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 comprendente il progetto definitivo delle opere private e delle opere di urbanizzazione e delle opere fuori ambito a beneficio privato e pubblico.
3. All'istanza di approvazione del Permesso di costruire 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 e le relative opere di urbanizzazione primaria e quelle fuori ambito a beneficio privato e pubblico 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 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 e agli oneri di urbanizzazione secondaria;
  - c. i termini, entro i quali deve essere ultimata la costruzione delle opere previste, 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/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

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

- E) RELAZIONE TECNICA;
- Tavola F3.1.1\_01r1: CARTOGRAFIA STATO DI FATTO E FOTOGRAFIE;
- Tavola F3.1.1\_02r1: RILIEVO TOPOGRAFICO DELL'AREA ESTESO ALLE AREE CIRCOSTANTI SIGNIFICATIVE;

  
Municipio di Vicenza  
Maurizio  
Maurizio

- Tavola F3.1.1\_03r2: SCHEMA DI ASSETTO GENERALE – MASTERPLAN;
- Tavola F3.1.1\_04r3: DIMOSTRAZIONE RISPETTO DISTANZE;
- Tavola F3.1.1\_05r2: PROFILO DEL TERRENO ANTE E POST OPERAM E PROFILI INTERVENTO;
- Tavola F3.1.1\_06r1: NUOVA ROTATORIA E SPARTITRAFFICO SU RILIEVO TOPOGRAFICO;
- Tavola F3.1.1\_07r0: SOTTOSERVIZI ESISTENTI;
- Tavola F3.1.1\_08r4: INFRASTRUTTURE, PLANIVOLUMETRICO, INDIVIDUAZIONE AREE A STANDARD;
- Tavola F3.1.1\_09r1: PIANO DEL TRAFFICO;
- Tavola F3.1.1\_10r0: TAVOLA CATASTALE E PIANO PARTICELLARE;
- Tavola F3.1.3\_01r0: INFRASTRUTTURE, PLANIVOLUMETRICO, INDIVIDUAZIONE AREE A STANDARD;
- A) DOCUMENTAZIONE CON L'INDICAZIONE E I DATI INDIVIDUATIVI DELLA DITTA E LA DIMOSTRAZIONE DELLA PIENA DISPONIBILITÀ DEGLI IMMOBILI SUI QUALI VIENE FORMULATA LA PROPOSTA;
- J) DESCRIZIONE SOMMARIA DEGLI SPAZI SCOPERTI SIA PUBBLICI CHE PRIVATI;
- L BIS) ELABORATO A DIMOSTRAZIONE DELLE QUALITÀ DELLE SOLUZIONI URBANISTICHE, ARCHITETTONICHE, TECNOLOGICHE ED AMBIENTALI;
- M) INDAGINE PRELIMINARE DI CARATTERIZZAZIONE DELLA AREE (MATRICI SUOLO E ACQUA) NEL CASO DI SITI POTENZIALMENTE INQUINATI 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;
- N) STUDIO DI IMPATTO SUL SISTEMA DELLA MOBILITÀ;
- O) VALUTAZIONE D'INCIDENZA AMBIENTALE (O DICHIARAZIONE DI NON INCIDENZA) AI SENSI DEL DGR 3173 DEL 10.10.2006, Dichiarazione redatta dal Dott. For. Stefano Reniero – Nexteco Srl;
- S) CRONOPROGRAMMA CONTENENTE: I TEMPI DI ATTUAZIONE SIA DEGLI INTERVENTI DI INTERESSE PUBBLICO SIA DI QUELLI PRIVATI;
- Q) VALUTAZIONE DI COMPATIBILITÀ IDRAULICA – INTEGRAZIONI, Valutazione redatta dal Dott. Giuseppe Franco Darteni;
- U) RELAZIONE GEOLOGICA-GEOTECNICA, Relazione redatta dal Dott. Darteni e Dott.ssa Silovich – Giara Engineering Srl;
- INDAGINE AMBIENTALE SU TERRE E ROCCE DA SCAVO PER VERIFICARE LA SUSSISTENZA DEI REQUISITI DI CUI ALL'ART. 186 D. LGS. 152/2006,



*Murale*

*Massimo De L. / Lubrio / Gf*

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.

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 € 689.842,39  
(seicentottantanovemilaottocentoquarantadue/39) .

Del presente atto, dattiloscritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia, su sette fogli di cui  
occupa sei facciate e parte della settima facciata, 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.

*Roberto Bert...*

*Massimo...*  
*Alfredo...*



|                           |            |
|---------------------------|------------|
| UFFICIO ENTRATE VICENZA 1 |            |
| REGISTRATO A VICENZA IL   | 10/09/2013 |
| N. 107                    | MOD. 1     |
| CORR. € 168,00            |            |