

COMUNE DI VICENZA

N. 1628 di Racc.

N. 27901 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 29 (ventinove) 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",
- IVEM s.r.l., in liquidazione, con sede in Vicenza, Contrà San Marco 37, C.F. 03183760150, legalmente
rappresentata dal Liquidatore, Signor Alberto Beltrame, nato a Camposampiero (PD) l'11 giugno 1982,
C.F. BLTLRT82H11B563Z, 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;



Il Segretario Generale

Antonio Bortoli

Antonio Bortoli

- 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 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 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 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 marzo 2013, il Soggetto attuatore ha presentato la proposta di convenzione per l'attuazione degli interventi dell'accordo denominato ex Ivem s.r.l. e disciplinato nel Piano degli Interventi con la scheda n. 07 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 società Ivem s.r.l. 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 sopra 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 Permesso di costruire convenzionato che interessa un'area estesa complessivamente 8005 mq di St, e così catastalmente NCT Comune di Vicenza, foglio 46, mappali 180.
2. Gli interventi sono disciplinati dalla scheda n. 07 del PI che prevede i seguenti parametri urbanistici:

Superficie utile massima
(Volume massimo)

8840 mq
(30000 mc)

Il Segretario Generale

Destinazioni d'uso:	
- residenziale	8000 mq
- commerciale	420 mq
- direzionale	420 mq
Altezza massima	10 -18 m
Aree a servizi di progetto:	
- Verde pubblico – collegamenti ciclopedonali	1001 mq
- Parcheggi	956 mq
- Viabilità	

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

- Gli interventi sono condizionati all'acquisizione in fase progettuale delle aree di proprietà di terzi finalizzate alla realizzazione della rotatoria e della viabilità.
- Il Permesso di costruire convenzionato dovrà considerare le prescrizioni dei pareri dei settori comunali:
 - Settore Ambiente Tutela del Territorio e Igiene P.G. n. 25.743 del 12.04.2012
 - Settore Mobilità e Trasporti P.G. n. 32.503 del 09.05.2012 e P.G. n. 42.278 del 13.06.2012
 - Settore Infrastrutture, Gestione urbana e Protezione Civile P.G. n. 37.273 del 25 maggio 2012

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 convenzionato può modificare il PI senza che sia necessaria l'approvazione di una variante secondo i seguenti criteri e limiti:

- a. eventuale adeguamento del perimetro dell'ambito d'intervento previsto dal PI al rilievo topografico delle aree, nel rispetto comunque della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi come stimate nell'elaborato Valutazione economica degli accordi presentato in data 12.06.2012 con P.G. n. 41940.

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. 73706 del 31.10.2011 il Soggetto attuatore si impegna a:

- a. presentare il Permesso di costruire convenzionato entro il 31.10.2013 e rispettare i tempi per l'attuazione delle opere pubbliche stimati in 90 gg. a partire dal rilascio del Permesso di Costruire delle opere stesse.
- b. Realizzare e cedere gratuitamente, libera da preesistenze e servitù passive al Comune di Vicenza nei tempi previsti nella convenzione attuativa allegata al Permesso di Costruire convenzionata l'area destinata a viabilità di seguito individuata:
- Foglio 46 mappale 180 (parte) di mq. 552 circa.
- c. Realizzare le seguenti opere di urbanizzazione:
- Parcheggi mq. 956
 - Area a verde, spazi pubblici, collegamenti ciclopedonali: mq. 1001
- d. 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 Permesso di Costruire.

- e. Realizzare quale beneficio pubblico di cui all'accordo sottoscritto per le seguenti opere pubbliche:
- rotatoria
 - strada d'innesto da Corso S.S. Felice e Fortunato
- secondo le prescrizioni indicate a seguito:


Il Segretario Generale

- di acquisire in fase progettuale le aree di proprietà di terzi finalizzate alla realizzazione della rotonda e della viabilità.

Il Permesso di Costruire convenzionato dovrà considerare le prescrizioni dei pareri dei settori comunali:

- Settore Ambiente Tutela del Territorio e Igiene P.G. n. 25.743 del 12.04.2012;
- Settore Mobilità e Trasporti P.G. n. 32.503 del 9.05.2012 e P.G. n. 42.278 del 13.06.2012;
- Settore Infrastrutture, Gestione Urbana e Protezione Civile P.G. n. 37.273 del 25.05.2012.

- f. realizzare le seguenti opere, anche fuori ambito, sotto la vigilanza del Comune secondo il progetto definitivo che verrà presentato e la cui esecuzione sarà disciplinata dalla convenzione attuativa del Permesso di costruire convenzionato:

- rotonda
- strada d'innesto da Corso S.S. Felice e Fortunato

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 un intervento edilizio:

- volume totale 30000 mc ripartiti
- con destinazione commerciale 3000 mc
- con destinazione direzionale 3000 mc
- con destinazione residenziale 24000 mc
- Superficie totale 8840 mq così ripartiti:
- con destinazione commerciale 420 mq (Edificio A)
- con destinazione direzionale 420 mq (Edificio A)
- con destinazione residenziale 8000 mq (Edificio B - C - D)
- altezza massima 10 ml (Edificio A)
- altezza massima 18 ml (Edifici B - C - D)

secondo le seguenti prescrizioni dei pareri dei settori comunali:

- Settore Ambiente Tutela del Territorio e Igiene P.G. n. 25.743 del 12.04.2012;
- Settore Mobilità e Trasporti P.G. n. 32.503 del 9.05.2012 e P.G. n. 42.278 del 13.06.2012;
- Settore Infrastrutture, Gestione Urbana e Protezione Civile P.G. n. 37.273 del 25.05.2012.

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 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 o 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 permesso di costruire comprendente il progetto definitivo delle opere private e delle opere di urbanizzazione.
3. All'istanza di approvazione del Permesso di costruire dovrà essere allegata la convenzione attuativa secondo lo schema approvato con il PI che, in attuazione degli obblighi assunti con il presente accordo, dovrà contenere:
- a. l'impegno a realizzare gli interventi previsti e le relative opere di urbanizzazione primaria ed espressamente descritte sulla base di progetti definitivi e di appositi computi metrici;
- b. la cessione al Comune o il vincolo di destinazione delle opere di urbanizzazione primaria scomputando il loro costo dalla quota di contributo dovuto per gli oneri di urbanizzazione e fermo

Il Segretario Generale

- restando il pagamento della quota relativa al costo di costruzione e degli oneri di urbanizzazione secondaria;
- c. in caso di edilizia convenzionata, i criteri per la determinazione e la revisione dei prezzi di cessione e dei canoni di locazione;
 - 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, ancorchè non materialmente allegati al presente atto ne formano parte integrante e sostanziale:
 - Accordo ex art. 6 L.R. 11/2004;
 - Relazione - Area ex IVEM s.r.l.;
 - Tavola n. 1 – Inquadramento – Planivolumetrico – Dati di progetto – Sezioni;
 - Tavola n. 2 – Rilievo;
 - Valutazione Economica dell'Accordo – Pubblico – Privato per il Comune di Vicenza;
 - Studio Preliminare di impatto sul sistema della mobilità;
 - Analisi microsimulativa della rotatoria di accesso;
 - Valutazione di compatibilità idraulica;
 - Relazione idraulica rete di fognatura nera;
 - Atto di proprietà – Statuto societario – Verbale delle decisioni dei Soci del 21.05.2012

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 € 753.208,24 (settecentocinquantatremiladuecentotto/24).

Del presente atto, dattiloscritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia, su cinque fogli di cui occupa quattro facciate e parte della quinta 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 Beraldo

Roberto Beraldo

Fabrizio Lepori

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
VICENZA IL

IL SEGRETARIO GENERALE

UFFICIO ENTRATE VICENZA 1

REGISTRATO A VICENZA IL 7/11/2013

140

1

€ 168,00