

COMUNE DI VICENZA

N. 1603 di Racc.

N. 27876 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 settembre 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
- Immobiliare Maddalena s.r.l., con sede in Alte Ceccato di Montecchio Maggiore (VI), Via Madonnetta, 95, c.f. 02240110243, rappresentata dall'Amministratore Unico, signor Danilo Marchetto, nato a Cornedo Vicentino (VI) il 31 marzo 1958, che nel prosieguo del presente atto sarà denominata per brevità "Soggetto attuatore",
- Dott. Alberto Astolfi, con studio in Rovigo, via-L. Balzan n. 1, in data 7 giugno 2012 nominato Custode Giudiziario dal Sostituto Procuratore della Repubblica del Tribunale di Rovigo, dott.ssa Sabrina Duo, nel procedimento penale a carico del sig. Marchetto Danilo Nr. 1590/11 R.G.N.R., ai sensi dell'art. 104 disp. att. c.p.p., che sottoscrive per quanto necessario il presente Atto;

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.

UFFICIO ENTRATE VICENZA 1
REGISTRATO A VICENZA IL 25/09/2013
N. 117 MOD. 1 COR € 168,00



- 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, 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

- Verde pubblico + viabilità + piazza 827 mq
 - Parcheggi
 - Viabilità
 - Altro: opere fuori ambito (rotatoria su Via Torino)
- Aree in cessione eccedenti gli standard destinate a: 2500 mq
- Area

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

- L'efficacia dell'accordo e delle disposizioni di cui alla presente scheda sono subordinate all'acquisizione del benessere del Custode giudiziario o dell'autorità competente relativamente al sequestro di parte delle quote di Maddalena s.r.l.
- In sede di I.E.D. dovranno essere verificate e garantite, tenendo conto delle tipologie commerciali che verranno insediate, le aree a servizi richieste dalla vigente normativa in materia di insediamenti commerciali.
- La distanza del fabbricato di progetto dal confine Sud (area in cessione al Comune) verrà precisata di concerto con l'Amministrazione Comunale.
- Il Permesso di costruire convenzionato dovrà considerare le prescrizioni dei pareri dei settori comunali:
 - Settore Ambiente Tutela del Territorio e Igiene P.G.n. 25.741 del 12.04.2012
 - Settore Mobilità e Trasporti P.G. n. 35.475 del 21.05.2012
 - Settore Infrastrutture, Gestione urbana e Protezione civile P.G. n. 42.041 del 12.06.2012

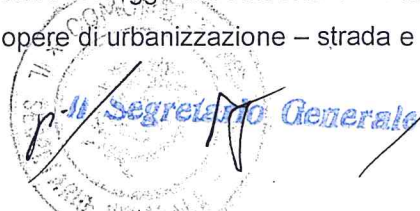
3. Con la presente Convenzione si intende, pertanto, in conformità con le previsioni del Piano degli Interventi, attuare le funzioni urbanistiche dell'area oggetto di accordo ex art. 6 LR 11/2004 in coerenza con quanto richiesto dal soggetto attuatore ed in osservanza alle esigenze di tutela dell'interesse pubblico del Comune.

Le parti come sopra costituite convengono fin d'ora che il provvedimento di approvazione dell'IED 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 2/06/2012 con P.G. n. 41933 ad integrazione della proposta di accordo;
- b. definizione esecutiva di infrastrutture e attrezzature pubbliche, nel rispetto della capacità insediativa teorica originaria e senza riduzione delle superfici per servizi come stimate nell'elaborato Valutazione economica degli accordi di cui sopra;

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. 73768 del 31.10.2011 il Soggetto attuatore si impegna a:
 - a. presentare il permesso di costruire convenzionato entro 210 gg. dall'efficacia del Piano degli Interventi e a rispettare i tempi per l'attuazione delle opere di urbanizzazione – strada e rotatoria



fuori ambito, stimati in 180 gg. a partire dal rilascio del permesso di costruire delle stesse, contestualmente al rilascio del permesso di costruire dell'area di proprietà.

- b. Realizzare le seguenti opere di urbanizzazione:
- spazi pubblici: mq. 1219
 - parcheggi: mq. 827
- c. cedere gratuitamente, libere da preesistenze e servitù attive e passive, al Comune di Vicenza entro il 30.09.2013, per complessivi mq. 2500, le aree di seguito individuate:
- foglio 46 mappale n. 1464 di proprietà della società Immobiliare Maddalena s.r.l.;
- 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 convenzionato.
- e. corrispondere al Comune il beneficio di cui all'accordo sottoscritto (per la realizzazione delle seguenti opere pubbliche):
- cessione dell'area di mq. 2500,
 - realizzazione fuori ambito di una rotatoria e della realizzazione di una strada di innesto dalla rotatoria entro l'area di proprietà della società Immobiliare Maddalena s.r.l.
- f. realizzare le seguenti 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 Permesso di costruire convenzionato:
- rotatoria fuori ambito
 - strade di accesso entro l'area

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:



Alto Maddalena s.r.l.
Maddalena s.r.l.

- superficie utile	5100 mq
- di cui a destinazione commerciale	2000 mq
- con destinazione di vendita alimentari	1000 mq
- destinazione residenziale	3100 mq
- volume massimo	19250 mc
- di cui di destinazione commerciale	10000 mc
- destinazione residenziale	9250 mc
- altezza massima	25,50 ml
- altezza derivante dal vincolo monumentale lato sud – ovest	8 ml

nel rispetto delle prescrizioni dei pareri dei settori comunali:

- Settore Ambiente Tutela del Territorio e Igiene P.G. n. 25.741 del 12.04.2012;
- Settore Mobilità e Trasporti P.G. n. 35.475 del 21.05.2012;
- Settore Infrastrutture, Gestione Urbana e Protezione Civile P.G. n. 42.041 del 12.06.2012.

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 apposita istanza di approvazione o 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 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 degli oneri di urbanizzazione secondari;
 - 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.

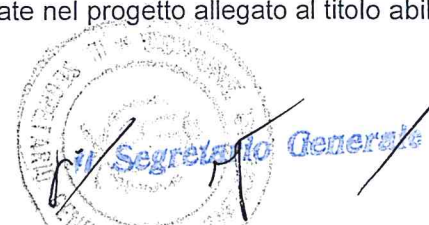


Alto

Alto

Alto

Alto



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 Domenichelli – Proposta progettuale;
 - Tavola n. 1 – Planivolumetrico di progetto – Sezioni AA-BB-CC-DD;
 - Tavola n. 2 – Fotogrammetria e Rendering;
 - Valutazione Economica dell'Accordo – Pubblico – Privato per il Comune di Vicenza;
 - Studio Preliminare di impatto sul sistema della mobilità;
 - Valutazione di compatibilità idraulica;
 - Atto di Compravendita;
 - Atto Notaio Rizzi di Vicenza del 8.7.1964 n. 41.347;
 - Indagine Geognostica preliminare – Relazione Geologica

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 € 644.650,00 (seicentoquarantaquattromilaseicentocinquanta/00).

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 componenti i quali lo approvano ed insieme a me lo sottoscrivono in questo foglio ed a margine degli altri fogli.

[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]

Copia conforme all'originale
VICENZA LI 04/10/2013
P. U. SEGRETARIO GENERALE