

COMUNE DI VICENZA

N. 1594 di Racc.

N. 27864 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 8 (otto) del mese di Agosto 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 dalla dott.ssa Micaela Castagnaro, nata a Verona il 20 luglio 1962, dirigente comunale, domiciliata per la carica in Vicenza, presso la Sede comunale, che interviene ed agisce nella sua qualità di Vice Direttore Generale del Comune stesso, in sostituzione del Direttore Generale, assente, giusto Decreto del Sindaco PGN 29647 del 29 aprile 2011, che nel prosieguo del presente atto sarà denominato per brevità "Comune", e

la ditta Tipografia S. Giuseppe e G. Rumor Società Semplice, con sede in Vicenza, Contrà Riale, n. 20, C.F. 00160420246, ivi rappresentata dai Soci con poteri di Amministrazione e Legale Rappresentanza Signor Carlo Rumor, nato a Vicenza il 12 novembre 1946, e Signor Enrico Rumor, nato a Vicenza il 10 maggio 1938, 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 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 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 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.



Il Segretario Generale

- 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 7 maggio 2013, il Soggetto attuatore ha presentato la proposta di convenzione per l'attuazione degli interventi dell'accordo denominato "Tipografia S. Giuseppe G. Rumor s.s. Riqualificazione e riconversione dell'area sita in Vicenza Ovest Viale degli Scaligeri e Viale dell'Economia" e disciplinato nel Piano degli Interventi con la scheda n. 13 secondo lo schema allegato al PI.

Tutto ciò premesso, ritenuto formar parte integrante e sostanziale del presente atto, detti signori componenti, 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 Tipografia S. Giuseppe G. Rumor S.S. 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 dei comparti nn. 2 e 3 del Piano Urbanistico Attuativo che interessa un'area estesa di 6.150 mq di St, del comparto n. 2, e di mq. 5.390 del comparto n. 3 e così catastalmente censita al NCT del Comune di Vicenza, foglio 53, mappali 8, 9, 370, 371, 385, 393.

2. Gli interventi sono disciplinati dalla scheda n. 13 del PI che prevede per il comparto n. 2 i


Il Segretario Generale

seguenti parametri urbanistici:

| | | |
|---|--------------------------|--------|
| Superficie territoriale ambito | mq. | 6.150 |
| Indice di Utilizzazione Territoriale Ut | mq/mq. | 0,7 |
| Superficie utile massima | mq. | 4.305 |
| Superficie coperta | 50% Superficie del lotto | |
| Spm (superficie permeabile minima) = 25% St | mq | 1.540 |
| Altezza massima | ml. | 32,00 |
| Aree a servizi di progetto: | | |
| - Verde per opere di mitigazione | mq. | 344* |
| - Parcheggi | mq. | 2.180* |
| - E' ammessa la monetizzazione delle aree a servizi, ai sensi dell'art. 32 della L.R. n. 11/2004, relativamente agli standard secondari | | |
| | mq. | 1.781 |

* le quantità esatte saranno definite in sede di PUA

Destinazioni d'uso:

- ATTIVITA' PREVALENTI (fino al 100% della Su massima prevista):
 - attività direzionali - uffici pubblici e privati quali: studi professionali, immobiliari, agenzie turistiche, agenzie assicurative, sede e sportelli bancari, uffici postali, ecc.;
 - laboratori sanitari, farmacie;
 - attività per il tempo libero e la pratica sportiva, spazi ricreativi;
 - sale per manifestazioni e convegni;
 - mense, alberghi;
 - artigianato di servizio, attività industriali e artigianali;
- ATTIVITA' SECONDARIE (fino al 30% della Su massima prevista):
 - medie strutture di vendita con superficie di vendita non superiore a 1.000 mq, con esclusione del settore merceologico alimentare e della creazione di centri commerciali;
 - attività commerciali non alimentari a grande fabbisogno di superficie;
 - attività per il commercio all'ingrosso;
- ATTIVITA' COMPATIBILI (fino ad una superficie complessiva pari al 20% della Su massima prevista):
 - ristoranti, bar;
 - edicole, tabacchi;
- RESIDENZA: è ammessa l'edificazione di una abitazione con Su massima di mq 200, per il titolare dell'attività, il custode, o il personale addetto alla sorveglianza e alla manutenzione degli impianti.

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

A fronte della necessità di un combinato generale delle proprietà coinvolte, all'interno delle aree di cui alla Tav. n. 4, si procederà alla redazione di un PUA unitario, seppur se ne preveda


Il Segretario Generale

l'attuazione mediante comparti separati. Il PUA comprenderà le aree di cui all'accordo Serenissima Partecipazioni S.p.A. e Tipografia S. Giuseppe e G. Rumor S.S. di cui alle schede Urbanistiche del PI n. 3 e 13, comprensivo del lotto già edificato e in uso della ditta Tipografia S. Giuseppe e G. Rumor S.S..

Verificato che gli elaborati esaminati dal Consiglio Comunale per verificare il sussistere dell'interesse pubblico specificano che l'accordo, per le finalità di tale verifica, riguarda l'area perimetrata nell'elaborato Tav. n. 9 Planimetria generale di progetto, per quanto concerne il lotto su cui insiste l'edificio esistente della Tipografia S. Giuseppe e G. Rumor S.S., si specifica che il medesimo dovrà essere ricompreso nel PUA unitario, mediante la definizione di un comparto urbanistico distinto. Per tale comparto sono ammessi gli Interventi Edilizi Diretti, fino alla ristrutturazione edilizia senza modificazioni delle destinazioni d'uso

il PUA comprenderà anche l'area limitrofa di proprietà Serenissima Partecipazioni S.p.A. (Scheda n. 3) 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 D13 (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 nonché la verifica economica di dette opere;

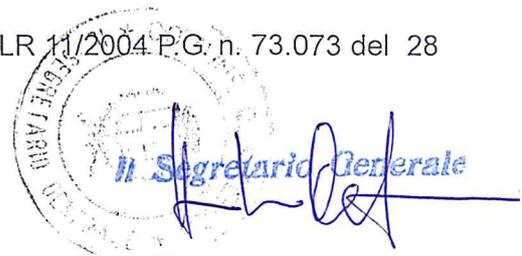
3. Con la presente Convenzione si intende, pertanto, in conformità con le previsioni del Piano degli Interventi attuare le funzioni urbanistiche dell'area oggetto di accordo ex art. 6 LR 11/2004 in coerenza con quanto richiesto dal soggetto attuatore ed in osservanza alle esigenze di tutela dell'interesse 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 14 maggio 2012 con P.G. n.33.808 ad integrazione della proposta di accordo, come rappresentato nella planimetria allegata sub Tav. n. 8;
- 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, come rappresentato nella planimetria allegata sub Tav. n. 9;

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


Il Segretario Generale

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 a € 60.000,00 (sessantamila/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;
- Ad attuare le opere in 24 mesi dal rilascio del permesso di costruire come previsto dall'accordo.

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. 35850=6.9 del 21 maggio 2012;
- Parere del Settore Infrastrutture, Gestione Urbana e Protezione Civile P.G.n. 37240 del 25 maggio 2012;
- Parere Avvocatura Comunale P.G. n. 37159 del 25 maggio 2012.


Il Segretario Generale

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. 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.

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.


Il Segretario Generale

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. 1 pl. 19.751 - Relazione Illustrativa. Atto di Proprietà;
- Tav. 2 pl. 19.482 - Valutazione economica dell'accordo pubblico-privato;
- Tav. 3 pl. 19.573 - Prontuario di Mitigazione Ambientale;
- Tav. 4 pl. 19.484 - Computo Metrico Estimativo per la realizzazione delle opere di urbanizzazione;
- Tav. 5 pl. 19.485 - Estratto dal P.A.T. Estratto dalla Variante Tecnica del P.R.G.;
- Tav. 6 pl. 19.564 - Estratto della Mappa Catastale. Planimetria d'Inquadramento Territoriale;
- Tav. 7 pl. 19.487 - Masterplan delle proposte di trasformazione delle aree oggetto di progettazione coordinata;
- Tav. 8 pl. 19.565 - Planimetria rilievo, piano quotato e vincoli;
- Tav. 9 pl. 19.566 - Planimetria Generale;
- Tav. 10 pl. 19.567 - Planivolumetrico e profili regolatori;
- Tav. 11 pl. 19.491 - Planimetria di Mitigazione Architettonica e Ambientale;
- Tav. 12 pl. 19.571 - Planimetria. Standard urbanistici-aree a servizi art 31 e 32 L.R. 11/04 e superficie permeabile;
- Tav. 13 pl. 19.493 - Planimetria. Aree soggette a servitù di uso pubblico;
- Tav. 14 pl. 19.494 - Planimetria. Rete di fognatura acque bianche, reti di laminazione e acque nere;
- Tav. 15 pl. 19.495 - Planimetria. Rete energia elettrica e illuminazione pubblica
- Tav. 16 pl. 19.496 - Planimetria. Rete acqua e gas;
- Tav. 17 pl. 19.497 - Planimetria. Rete telefonica;
- Tav. 18 pl. 19.498 - Planimetria. Segnaletica stradale;
- Tav. 19 pl. 19.499 - Relazione geologica e geotecnica;
- Tav. 20 pl. 19.500 - Relazione di compatibilità idraulica - opere di laminazione;
- Accordo di servitù reciproca tra le società TIPOGRAFIA S. GIUSEPPE G. RUMOR S.S. e Serenissima Partecipazioni S.p.A. (ex ditta RES S.p.a.)
- Accordo ex art. 6 L.R. 11/04 tra Comune di Vicenza e la Tipografia S. Giuseppe G. Rumor S.S.

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 € 60.000,00 (sessantamila/00).

Del presente atto, dattiloscritto con mezzi elettronici da persona di mia fiducia, su nove fogli di cui


Il Segretario Generale

occupa sette facciate e parte della ottava 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.

Alfredo Costa
Carlo Seller
Bruno
Automb Reforini



Copia conforme all'originale
VICENZA
IL SEGRETARIO GENERALE
DI VICENZA

UFFICIO ENTRATE VICENZA 1
REGISTRATO A VICENZA IL 19/08/2013
101 MOD. 1 con € 168,00