



VERBALE DELLA SEDUTA DI GIUNTA COMUNALE

DEL 6 DICEMBRE 2006

L'anno 2006 (duemilasei), addì 6, del mese di dicembre, nella residenza comunale, alle ore 9.30, si è riunita la Giunta Comunale sotto la Presidenza del Sindaco Enrico Hüllweck - e con la partecipazione del Segretario Generale dott. Angelo Macchia - e con l'intervento dei signori Assessori a fianco del cui nome si legge la parola "presente".

SORRENTINO VALERIO

ABALTI ARRIGO

ANCORA CARLA

BARBIERI PATRIZIA

CICERO CLAUDIO

DALLA NEGRA MICHELE

D'AMORE ROBERTO

FAVRETTO ROSALINDA

FRANZINA MAURIZIO

GALLO ERNESTO

MAGADDINO PIETRO

MORSOLETTO GIANFRANCO

ZOCCA MARCO

ASS.G.

PRES.

PRES.

PRES.

PRES.

ASS.G.

PRES.

ASS.G.

PRES.

ASS.G.

ASS.G.

PRES.

PRES.

Vengono adottate le seguenti deliberazioni:

- deliberazioni dal n.393 al n.399

"O MISSIS"



DELIBERAZIONE N. 397
del 6 dicembre 2006

OGGETTO: URBANISTICA – Delimitazione ed adozione del Piano Urbanistico Attuativo (P.U.A.) – Piano di Lottizzazione Area 7 “Barcaro-Zaccaria”.

L'Assessore al Bilancio e all'Urbanistica presenta la seguente deliberazione:

Con deliberazione di Consiglio Comunale n.60 del 30.10.2001 è stata adottata la Variante parziale al P.R.G. per l'area denominata “Barcaro-Zaccaria” classificando la stessa come Area 7 soggetta a Intervento Urbanistico Preventivo obbligatorio di cui all'art.41-bis delle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Il citato provvedimento è stato approvato con delibera di Giunta Regionale Veneto n.1707 del 30.5.2002.

In data 13.10.2004 (P.G.n.50792/04) le Società BIDUE S.r.l. e TORREALTA S.r.l. hanno presentato all'Amministrazione Comunale specifica istanza di lottizzazione dell'area suddetta sita in Via Camisano a Vicenza; contestualmente, come previsto dall'art.41-bis delle N.T.A. del vigente P.R.G., hanno presentato il “Progetto Definitivo di Riqualificazione” per le opere pubbliche di riqualificazione urbana. Tali opere, individuate in dettaglio nel citato “Progetto Definitivo di Riqualificazione” ricalcano quanto previsto dal richiamato art.41 bis e sono conformi al parere espresso dalla Giunta Comunale con propria decisione n.56 del 9.2.2005. Successivamente la Giunta Comunale, con proprio provvedimento n.98 del 15.3.2006, ha preso atto del citato “Progetto Definitivo di Riqualificazione” presentato dalle Società; lo stesso è oggetto di apposito atto dirigenziale di approvazione.

Il Piano, di iniziativa privata, è stato presentato dagli aventi titolo, nel rispetto di quanto previsto al punto 6 dell'art. 20 della L.R. 11/2004.

L'ambito di intervento del Piano di Lottizzazione “Barcaro-Zaccaria” è individuato al Catasto Terreni al Foglio 11 del Comune di Vicenza, mappali n. 380 - 381 - 319 - 393 (parziale) - 57 (parziale) - 789 (parziale) - 654 (parziale) - 58 (parziale), nonché parti di Via Camisano.

Si precisa che il perimetro dell'ambito di intervento è stato variato, rispetto al perimetro definito dal P.R.G., ai sensi e nei limiti dell'art.11 della L.R. 61/85, al fine di risolvere alcuni nodi emersi durante la fase di progettazione (relativi al fronte su Via Brocchi e su Viale Camisano) e per permettere la realizzazione di una rotatoria di accesso all'area su Via A. Moro, sotto il cavalcavia di Cà Balbi.

Sono stati pertanto inclusi nel perimetro di piano i seguenti mappali 393 (parziale) - 57 (parziale) - 789 (parziale) - 654 (parziale) - 58 (parziale), classificati dal P.R.G. vigente come Zone per la viabilità e Zone di rispetto stradale (S), nonché parti di Via Camisano, intestati a Comune di Vicenza per complessivi mq. 4.279. Tale modifica non incrementa la potenzialità edificatoria attribuita dal P.R.G. e non riduce le quantità di servizi dallo stesso previste, nel rispetto della suddetta disposizione regionale.



LA PROPOSTA DI P.U.A. - PIANO DI LOTTIZZAZIONE

Il Piano prevede la realizzazione di una piazza pubblica centrale che collega Via Brocchi e Via Camisano, sulla quale si affacciano i cinque edifici previsti; gli edifici individuati dal progetto con il n.1, n.4 e n.5 si elevano direttamente dalla piazza, mentre quelli individuati con il n.2 e n.3 sono inseriti nel verde privato di uso pubblico ed hanno affaccio sia sulla piazza che sul parco giochi. Gli edifici n.1 e n.5 sono separati dal cavalcavia di Via Aldo Moro dal parcheggio pubblico, così come indicato dalla scheda di P.R.G..

Le altezze degli edifici indicate negli elaborati sono calcolate applicando quanto disposto dalla L.R. n. 21 del 30 luglio 1996.

Le esemplificazioni progettuali degli edifici sono riportate nella Tav. 04 del Piano.

La Tavola 04 del Piano dimostra il rispetto delle distanze minime, degli allineamenti e delle altezze prescritti dalla scheda di P.R.G..

Il planivolumetrico (Tavola 05) dimostra il rispetto della norma in materia di distanze di cui all'art.17 delle N.T.A. del P.R.G. vigente: tra gli edifici n.1 e n.5 è prevista una distanza minima di 3,05 m., ammissibile ai sensi dell'art.17.7 delle citate norme, trattandosi di piano con previsioni planovolumetriche.

La normativa di Piano consente di introdurre contenute variazioni planimetriche e volumetriche, senza che ciò costituisca variante al Piano stesso, con modifica degli indici stereometrici entro il limite del 10% nel rispetto dell'altezza massima prevista dall'art.41-bis per l'Area 7 "Barcaro - Zaccaria" e delle distanze previste nel planivolumetrico.

L'accesso all'area è garantito da una rotatoria collocata lungo il lato est dell'ambito del Piano che sarà realizzata secondo le indicazioni dello studio dell'Ing. Luca Dalla Lucia, illustrate nell'Elaborato D4 del Piano. Alla rotatoria, di competenza del Piano "Barcaro-Zaccaria", confluiranno anche altri due tratti di viabilità di competenza del P.I.R.U.E.A. "Eredi Marotti e Altri" (Tav. 03 del Piano).

I parcheggi pubblici o di uso pubblico sono reperiti a raso, all'interno del limite indicato nella scheda di P.R.G., e, in parte, nel piano interrato; avranno accesso da una rampa a doppio senso di marcia, a servizio anche dei parcheggi privati. In ogni caso la fruibilità degli spazi pubblici o di uso pubblico è sempre garantita.

I parcheggi privati trovano tutta collocazione al piano interrato, su una piastra sottostante l'intero impianto (ad esclusione dell'area verde) nel rispetto di quanto prescritto dalla scheda di P.R.G. e avranno accesso sia dalla rampa sopra menzionata sia da una esclusivamente privata.

La dotazione di parcheggi privati e dei parcheggi pubblici soddisfa la quantità minima richiesta dal P.R.G. e dalla normativa vigente, come risulta dall'istruttoria tecnica.

VERIFICA DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

L'art.41-bis prevede per l'area Area 7-"Barcaro-Zaccaria" una superficie minima destinata ad opere di urbanizzazione (S) di 11.100 mq, così ripartita:

- piazza e percorsi pedonali	mq 3.000;
- parco giochi e percorso ciclo-pedonale	mq 3.800;
- verde pubblico e privato di uso pubblico	mq 2.100;
- parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico	mq 2.200.

La superficie destinata alle opere di urbanizzazione (S) posta dall'art.41-bis soddisfaceva ampiamente le dotazioni minime previste dall'art.18 delle N.T.A. del P.R.G. e dall'art.26 della L.R. 61/85 in fase di variante al P.R.G., così come risulta dalla Relazione tecnica.

Il dimensionamento del Piano, pertanto, è verificato rispetto alla superficie minima prevista dall'art.41-bis per ciascuna categoria di opere di urbanizzazione (S) come risulta dalla tabella sottostante:



VERIFICA		
PRG		PROGETTO
Superficie utile massima realizzabile (St x Ut)	14.484 mq	14.480 mq
Su Commerciale Direzionale massima (K = 0,5)	7.242 mq	6.330 mq
H massima	23 ml	23 ml
S	11.110 mq	11.345 mq
Di cui Piazza e percorsi pedonali	3.000 mq	3.039 mq
Parco giochi e percorso ciclo-pedonale	3.800 mq	3.803 mq
Verde pubblico e/o uso pubblico	2.100 mq	2.122 mq
Parcheggi pubblici	2.200 mq	2.381 mq

Dalla Tabella si evince, inoltre, che la Su edificabile di progetto è inferiore a quella massima consentita dal P.R.G.; la superficie utile a destinazione commerciale e direzionale corrisponde ad un K pari a 0.43, inferiore a 0.5 consentito da P.R.G..

Si precisa che la superficie totale a parcheggio di uso pubblico prevista dal Piano, come individuata nella Tav. 06, non include la rampa d'accesso al piano interrato, visto che quest'ultima è a servizio anche dei parcheggi privati.

La superficie delle opere di urbanizzazione (S) prevista dal Piano, sia per le singole tipologie di opere che nel totale, soddisfa la quantità minima richiesta dall'art.41-bis del P.R.G..

La dotazione di spazi pubblici complessiva è verificata ai sensi degli articoli 25 e 26 della L.R. 61/85 e dell'art.16 della L.R. 15/2004; la superficie a parcheggio pubblico di progetto risulta inferiore a quella prevista dalle richiamate leggi regionali, pertanto la superficie a parcheggio pubblico dovrà essere integrata con ulteriori mq. 1355.

Si precisa che l'art.22.3 delle N.T.A. del Piano prevede variazioni delle destinazioni d'uso nei limiti del 10% di ciascuna destinazione indicata all'art.22.1, senza che ciò costituisca variante al Piano di Lottizzazione, purché sia garantita la relativa superficie a servizi, mediante anche destinazione ad uso pubblico di superfici private, ed integrato il contributo di costruzione. Inoltre, l'art.22.4 prevede che le superfici a destinazione residenziale e/o direzionali possano essere ulteriormente incrementate riducendo corrispondentemente la superficie commerciale, senza che ciò costituisca variante al Piano, purché sia garantita la relativa superficie a servizi, mediante anche destinazione ad uso pubblico di superfici private ed integrato il contributo di costruzione.

La proposta progettuale prevede una superficie utile commerciale di 1.675 mq da destinare ad esercizi di vicinato con superficie di vendita non superiore a 250 mq. Tale limitazione di vendita è stata normata all'art.22.2 delle N.T.A. del Piano.

Le zone destinate a parcheggio pubblico, pertanto, sono state calcolate applicando il disposto dell'art.16, punto 1, lettera b) della L.R. 15/04.

I parcheggi privati soddisfano la quantità richiesta dalla normativa vigente; gli stessi sono stati reperiti nel piano interrato. Dovranno essere comunque verificati in sede di rilascio dei Permessi di Costruire degli edifici privati previsti dal Piano.

OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione previste dal Piano di Lottizzazione, comprese le opere indicate come monte S dall'art.41-bis per l'area oggetto della lottizzazione, sono da considerarsi opere di urbanizzazione primaria; all'interno del Piano di Lottizzazione non sono quindi previste opere di urbanizzazione secondaria.

La stima complessiva delle opere di urbanizzazione primaria è quantificata in 1.407.048,25 €.



ONERI DI URBANIZZAZIONE

Gli oneri di urbanizzazione primaria sono indicativamente così quantificati:

Oneri Residenziali	$(8.150mq \times 3) \times 3,41 \text{ €/mc} =$	83.374,50 €
	$(4.850mq \times 60\% \times 3) \times 3,41 \text{ €/mc} =$	29.769,30 €
Oneri Commerciali	$1.675mq \times 7,21 \text{ €/mq} =$	12.076,75 €
	$1.150mq \times 7,21 \text{ €/mq} =$	8.291,50 €
Oneri Direzionale	$4.655mq \times 9,37 \text{ €/mq} =$	43.617,35 €
	$1.734mq \times 9,37 \text{ €/mq} =$	<u>16.248,00 €</u>
Totale oneri di urbanizzazione primaria		193.377,40 €

La stima delle opere di urbanizzazione è superiore all'importo riferito agli oneri di urbanizzazione primaria, pertanto gli stessi si intendono assolti ai sensi dell'art.86 L.R. 61/85 con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Non essendo previste opere di urbanizzazione secondaria, gli oneri secondari saranno corrisposti interamente al momento del rilascio dei Permessi di costruire per gli interventi edilizi previsti dal Piano.

E' inoltre a carico dei lottizzanti, oltre alle opere di urbanizzazione del Piano, la realizzazione della cabina elettrica MT/BT e gas MP/BP e la realizzazione della condotta di alimentazione gas-metano BP lungo Via Camisano.

Infine, si fa presente che le opere previste dal "Progetto Definitivo di Riqualficazione" sono stimate in 674.990,03 € e sono a totale carico degli Attuatori, così come concordato nell'atto unilaterale d'obbligo del 19.06.1997 (P.G.n.17561/97).

Il Piano urbanistico attuativo, che viene adottato secondo quanto stabilito dall'art. 20 della L.R. 23.4.2004 n. 11, è costituito dagli allegati sotto elencati nonché dalla convenzione allegata alla presente deliberazione:

- Tav. 01 – Stato di fatto: Ambito di Studio/Perimetrazione P.U.A. – Estratti Catastale e PRG – Variazione perimetro P.U.A. – Parametri Urbanistici
- Tav. 02 – Stato di fatto : piante – profili – sezioni – reti tecnologiche
- Tav. 03 – Progetto : Planimetria generale – Accessibilità all'area – Rotatoria
- Tav. 04 – Progetto : Sezioni Tipo – Profili Massa – Sedimi e destinazioni d'uso
- Tav. 05 – Progetto : Viste assonometriche – Planivolumetrico
- Tav. 06 – Progetto : Planimetria Generale – Ripartizione Aree/Adeguamento Standards
- Tav. 07 – Progetto : Planimetria Generale – Particolari
- Tav. 08 – Progetto : Planimetria generale – Reti Tecnologiche – Dettagli
- Tav.09 – Progetto : Sistemazione del Verde/Essenze Arboree – Sistemazione del Verde/Planimetria Generale
- Elab. D1 – Documentazione fotografica
- Elab. D2 – Indagine Geologico – Tecnica Preliminare
- Elab. D3 – Relazione Idraulica – Reti Fognarie
- Elab. D4 – Relazione Illustrativa
- Elab. D5 – Stima opere di urbanizzazione
- Elab. D6 – Documentazione Catastale
- Elab. D7 – Piano di Caratterizzazione
- Elab. D7b – Integrazione al Piano di Caratterizzazione
- Elab. D7c – Valutazione Smaltimento Acque Reflue
- Elab. D7d – Integrazione Programma Smaltimento Rifiuti
- Elab. D8 – Norme tecniche di attuazione
- Elab. D9 – Proposta di Convenzione



Ciò premesso;

Visto il parere del Consiglio di Circoscrizione n. 3 espresso nella seduta del 6.11.2006; rilevato che delle osservazioni presentate si terrà conto in sede di progettazione esecutiva delle opere esterne all'ambito di intervento, previste a carico della ditta attuatrice e relative al "Progetto Definitivo di Riqualificazione", mentre per quanto riguarda l'osservazione sul parco-giochi si demanda alla progettazione definitiva/esecutiva delle opere previste all'interno del Piano attuativo.

L'Assessore sottopone all'approvazione della Giunta Comunale la seguente proposta di deliberazione;

La GIUNTA COMUNALE, udita la relazione dell'Assessore

DELIBERA

- 1) di delimitare l'ambito territoriale del Piano Urbanistico Attuativo presentato dalle Soc. BIDUE Srl e TORREALTA Srl e relativo ad un'area situata in loc. Stanga e catastalmente identificata al Foglio 11 del Comune di Vicenza mappali nn. . 380 - 381 - 319 - 393 (parziale) - 57 (parziale) - 789 (parziale) - 654 (parziale) - 58 (parziale) - 393 (parziale) - 57 (parziale) - 789 (parziale) - 654 (parziale) - 58 (parziale), nonché parti di Via Camisano;
- 2) di prendere atto che il perimetro del Piano Urbanistico Attuativo di cui al precedente punto 1) non coincide esattamente con quello indicato dal P.R.G. e che le variazioni apportate sono conformi a quanto previsto dall'art. 11, punto 2) della L.R. 61/85 e successive modifiche ed integrazioni;
- 3) di dare atto che l'Amministrazione si impegna a mettere a disposizione le aree di proprietà, al fine di consentire la realizzazione degli interventi previsti dal Piano in oggetto e dal "Progetto definitivo di Riqualificazione", autorizzando il possesso del bene pubblico per il periodo necessario ai lavori. Tale impegno sarà definito con successivo atto da parte del competente settore;
- 4) di adottare, secondo quanto previsto dall'art. 20 della L.R. 23.4.2004 n. 11, il Piano Urbanistico Attuativo – Piano di Lottizzazione ricadente nell'area che il vigente P.R.G. classifica come "Area 7 – Barcaro Zaccaria", composto dai seguenti elaborati:
 - Tav. 01 – Stato di fatto: Ambito di Studio/Perimetrazione P.U.A. – Estratti Catastale e PRG – Variazione perimetro P.U.A. – Parametri Urbanistici
 - Tav. 02 – Stato di fatto : piante – profili – sezioni – reti tecnologiche
 - Tav. 03 – Progetto : Planimetria generale – Accessibilità all'area – Rotatoria
 - Tav. 04 – Progetto : Sezioni Tipo – Profili Massa – Sedimi e destinazioni d'uso
 - Tav. 05 – Progetto : Viste assonometriche – Planivolumetrico
 - Tav. 06 – Progetto : Planimetria Generale – Ripartizione Aree/Adeguamento Standards
 - Tav. 07 – Progetto : Planimetria Generale – Particolari
 - Tav. 08 – Progetto : Planimetria generale – Reti Tecnologiche – Dettagli
 - Tav.09 – Progetto : Sistemazione del Verde/Essenze Arboree – Sistemazione del Verde/Planimetria Generale
 - Elab. D1 – Documentazione fotografica
 - Elab. D2 – Indagine Geologico – Tecnica Preliminare
 - Elab. D3 – Relazione Idraulica – Reti Fognarie
 - Elab. D4 – Relazione Illustrativa
 - Elab. D5 – Stima opere di urbanizzazione
 - Elab. D6 – Documentazione Catastale



- Elab. D7 – Piano di Caratterizzazione
 - Elab. D7b – Integrazione al Piano di Caratterizzazione
 - Elab. D7c – Valutazione Smaltimento Acque Reflue
 - Elab. D7d – Integrazione Programma Smaltimento Rifiuti
 - Elab. D8 – Norme tecniche di attuazione
 - Elab. D9 – Proposta di Convenzione;
- 5) di prendere atto dell'allegato schema di convenzione da stipularsi, ai sensi degli artt. 19 e 20 della Legge Regionale 11/04, da parte del Direttore del Settore Urbanistica, o suo delegato, con facoltà di introdurre modifiche integrazioni e precisazioni ritenute necessarie ma tali da non comportare modifiche sostanziali allo schema di convenzione;
- 6) di stabilire, ai sensi dell'art. 20 della L.R. 11/04, in anni 10 decorrenti dal giorno dell'esecutività della delibera di approvazione del P.U.A. da parte del Consiglio comunale, il termine per la completa attuazione del Piano ed in anni 8 dalla medesima data il termine per l'ultimazione delle opere di urbanizzazione;
- 7) di prendere atto che le società si sono rese disponibili a realizzare, oltre alle opere di urbanizzazione del Piano Urbanistico Attuativo e del "Progetto Definitivo della Riqualificazione", anche la cabina elettrica MT/BT e gas MP/BP e la condotta di alimentazione gas-metano BP lungo Via Camisano;
- 8) di prescrivere che la superficie a parcheggio pubblico dovrà essere integrata con ulteriori mq. 1355 al fine del rispetto delle disposizioni degli artt. 25 e 26 della L.R. 61/85 e dell'art. 16 della L.R. 15/2004.

SCHEMA DI CONVENZIONE

N. _____ di Repertorio

N. _____ di Raccolta

CONVENZIONE

L'anno _____ il giorno _____ del mese di _____ (____/____/____), in _____, nel mio studio in via _____ n. _____, davanti a me dottor _____, Notaio iscritto al Ruolo del Distretto di _____, sono comparsi i signori:

_____, nato a _____ il _____ e residente a _____, via _____ nr. _____, c.f. _____, Dirigente del Settore _____ del Comune di Vicenza, c.f. _____, nel cui interesse dichiara di intervenire ed agire, a ciò legittimato ai sensi dell'art. 107, comma 3, lett. c), del Testo Unico approvato con D.Lgs. 18.08.2000, n. 267, e giusta deliberazione del Consiglio Comunale n. _____, prot. n. _____ del _____,

e

_____, nato a _____ il _____ e residente a _____, via _____ nr. _____, c.f. _____, legale rappresentante di BIDUE S.r.l., con sede a _____, via _____ nr. _____, c.f. _____, nel cui interesse dichiara di intervenire ed agire, a ciò legittimato giusta _____,

nonché

_____, nato a _____ il _____ e residente a _____, via _____ nr. _____, c.f. _____, legale rappresentante di TORREALTA S.r.l., con sede a _____, via _____ nr. _____, c.f. _____, nel cui interesse dichiara di intervenire ed agire, a ciò legittimato giusta _____, i quali - previa rinuncia, di comune accordo e con il mio consenso, all'assistenza dei testi -



premesse

- 1) che la Soc. BIDUE S.r.l. è proprietaria dell'area edificata sita nel Comune di Vicenza, individuata con contorno rosso e retino blu nell'estratto catastale in scala 1:2000 riprodotto nella tavola n. 01) del complessivo piano urbanistico attuativo dell'Area, e censita al Catasto comunale con i seguenti dati:

COMUNE DI VICENZA

Catasto Fabbricati - Foglio 11 (undici) - m.n. 319 - ha. 0,7470 -

corrispondente all'area su cui insistono un impianto industriale dismesso e le relative pertinenze;

- 2) che la Soc. TORREALTA S.r.l. è proprietaria delle aree edificate site nel Comune di Vicenza, anch'esse individuate con il contorno rosso ed il retino blu nell'estratto catastale riprodotto nella tavola 01 del complessivo piano urbanistico attuativo dell'Area, e censite al Catasto comunale con i seguenti dati:

COMUNE DI VICENZA

Catasto Fabbricati - Foglio 11 (undici) - m.n. 380 - ha. 0,5250; Catasto Fabbricati - Foglio 11 (undici) - m.n. 381 - ha. 0,1764;

corrispondenti all'area su cui insistono un secondo impianto industriale dismesso e le relative pertinenze;

- 3) che la superficie catastale dell'area complessivamente descritta ai punti 1) e 2) è di 14.484 mq.;
- 4) che, sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'area complessivamente descritta ai punti 1), 2) e 3) è disciplinata dalle apposite disposizioni di cui all'art. 41-bis delle norme tecniche di attuazione del piano regolatore generale del Comune di Vicenza, ove la medesima area è denominata Area 7 - "Barcaro-Zaccaria", ed assoggettata a strumento attuativo di iniziativa privata, ai sensi dell'apposita Variante allo strumento urbanistico generale approvata con D.G.R. n. 1707 del 30.05.2003;
- 5) che tra i contenuti della disciplina coniata dallo strumento urbanistico generale per l'area suddetta vi è la prescrizione di subordinare l'approvazione dello strumento attuativo all'approvazione della progettazione delle seguenti opere pubbliche di riqualificazione urbanistica:
- riqualificazione del sottopasso ciclo-pedonale e delle rampe di accesso tra le strade comunali denominate via Brocchi e via Generale Dalla Chiesa, prevedendo elementi di rallentamento della velocità, illuminazione, tinteggiatura;
 - realizzazione di una passerella aerea pedonale sulla strada comunale denominata via Camisano, di collegamento tra il quartiere Bertesinella e quello della Stanga, con altezza sopra strada non inferiore a 5 metri, con accessibilità in conformità alla L. 13/89;
 - realizzazione e revisione dei marciapiedi dell'isolato compreso tra le strade comunali denominate via Camisano, viale della Pace, viale della Stanga e via Cà Balbi;
 - realizzazione e/o rifacimento della pista ciclabile a raso e dei marciapiedi a lato della strada comunale denominata viale Camisano, in particolare per il tratto tra la scuola elementare Paolo Lioy e l'attacco della passerella ciclo-pedonale;
 - realizzazione di un percorso pedonale a raso protetto a lato della strada comunale denominata via Brocchi;
- 6) che, le opere di cui al precedente punto 5) sono meglio descritte nel "Progetto Definitivo di Riqualificazione" approvato con determina pgn del



- 7) che, per quanto espresso nella citata Variante allo strumento urbanistico generale, e precisamente nei pareri espressi dalla Commissione Tecnica Regionale, e dalla Seconda Commissione Consiliare, recepiti nella deliberazione giuntale approvativa, l'ingresso e l'uscita veicolari sullo snodo di Cà Balbi, costituenti aspetti di criticità dell'ambito, sarebbero dovuti essere oggetto di attento studio, e di adeguata soluzione in sede attuativa;
- 8) che, in sede di studio dell'ambito, è emersa una soluzione ottimale per l'accesso e il recesso sullo snodo di Cà Balbi, rappresentata da una rotatoria di accesso all'Area, da collocare sul lato Est dell'ambito stesso, precisamente in corrispondenza del raccordo che immette da via Aldo Moro verso l'intersezione con strada Cà Balbi, come raffigurato in particolare nella tavola 03 del P.U.A.;
- 9) che l'area individuata per la collocazione della rotatoria, inedificata e censita al Catasto comunale con i seguenti dati: COMUNE DI VICENZA, Catasto Terreni, - Foglio 11 - m.n. 57, 393, 654 è di proprietà dell'Amministrazione comunale di Vicenza;
- 10) che detta rotatoria potrebbe contribuire anche al generale snellimento del traffico di zona;
- 11) che, pertanto, la realizzazione della rotatoria, attesa la sua utilità per la nominata Area 7 e per il traffico di zona, riveste carattere di interesse pubblico;
- 12) che, in considerazione delle citate caratteristiche, appare conforme a corretta pianificazione urbanistica ed a pubblico interesse che l'Amministrazione comunale metta a disposizione l'area necessaria affinché i lottizzatori realizzino la ridetta rotatoria, rappresentata nella Tavola 01 alla voce "Nuova Perimetrazione Area P.U.A.", secondo un progetto esecutivo concordato con i competenti Uffici dell'Amministrazione secondo l'ipotesi riportata nella Tavola 03;
- 13) che, sotto il profilo procedimentale, appare appropriato che detta opera, e l'area necessaria, siano inserite nell'ambito attuativo Area 7 - Barcaro Zaccaria, avvalendosi del disposto dell'art. 11, comma secondo, L.R. 61/85;
- 14) che, in sede di progettazione attuativa, è emersa altresì l'opportunità di includere entro il perimetro attuativo due piccole aree di proprietà comunale, comprese tra il marciapiede di via Camisano e l'area di proprietà Barcaro - Zaccaria, al fine, tra l'altro, di allocare una parte di vasca d'acqua ornamentale destinata, per la parte in proprietà Barcaro - Zaccaria, ad essere asservita all'uso pubblico, conformemente a quanto rappresentato nella Tavola 01 alla voce "Nuova Perimetrazione Area P.U.A.";
- 15) che, in considerazione delle citate caratteristiche, appare conforme a corretta pianificazione urbanistica ed a pubblico interesse che l'Amministrazione comunale metta a disposizione l'area necessaria per la ripermetrazione di cui alla precedente premessa;
- 16) che anche la modifica della perimetrazione di cui alla precedente premessa, rappresentata nella Tavola 01, può essere effettuata ricorrendo al disposto dell'art. 11, comma secondo, L.R. 61/85;
- 17) che, pertanto, tutte le aree interessate da detta ripermetrazione rimarrebbero in proprietà comunale, e non concorrerebbero né ai fini del calcolo degli indici, né ai fini del dimensionamento degli standard;
- 18) che, considerato quanto precede, l'Amministrazione ha ritenuto conforme a pubblico interesse la prestazione del proprio assenso alla citata ripermetrazione, ed all'effettuazione, da parte dei privati lottizzatori, delle opere pubbliche previste sulle aree interessate;
- 19) che l'Amministrazione comunale di Vicenza con deliberazione n. _____, prot. n. _____, ha adottato il piano urbanistico attuativo presentato da Soc. BIDUE S.r.l. e TORREALTA S.r.l. e con successiva deliberazione n. del ha approvato il citato piano urbanistico attuativo;



- 20) che con la presente convenzione l'Amministrazione comunale, Soc. BIDUE S.r.l. e TORREALTA S.r.l. intendono disciplinare l'attuazione del predetto intervento urbanistico sull'ambito denominato Area "Barcaro - Zaccaria";
tanto premesso, i summenzionati signori, nelle vesti richiamate,
convengono e stipulano quanto segue

Capo Primo. Premesse e Finalità

1. Premesse ed elaborati.

- 1.1. Le premesse formano parte integrante e sostanziale della presente convenzione.
1.2. Gli elaborati del Piano, da ritenersi parte integrante e sostanziale del medesimo al pari della presente Convenzione, sono elencati ed allegati alla delibera di Giunta/Consiglio Comunale n..... del relativa all'adozione/approvazione del Piano stesso.

2. Definizioni.

- 2.1. Ai fini dell'interpretazione e dell'esecuzione della presente convenzione per:
- "Area Barcaro-Zaccaria" si intende l'area complessivamente descritta nelle premesse ai punti 1), 2) e 3), come modificata dalla ripermetrazione raffigurata nella Tavola 01 alla voce "Nuova perimetrazione area Piano di Lottizzazione";
 - "Comune" si intende il Comune di Vicenza;
 - "Attuatori" si intendono Soc. BIDUE S.r.l. e TORREALTA S.r.l, i loro successori a titolo universale ed i loro successori a titolo particolare in rapporti giuridici che abbiano ad oggetto, a qualsiasi titolo, la trasformazione urbanistico-edilizia dell'Area Barcaro-Zaccaria o porzioni della stessa;
 - "P.U.A." si intende il piano urbanistico attuativo approvato con deliberazione del Consiglio comunale di Vicenza _____.____, n. _____, prot. n. _____;

3. Attuazione delle previsioni del P.U.A.

- 3.1. Gli Attuatori realizzeranno le trasformazioni urbanistico-edilizie previste dal P.U.A. nei tempi e nei modi stabiliti dalla presente convenzione.

Capo Secondo

Opere di urbanizzazione primaria

4. Opere di urbanizzazione primaria interne all'Area Barcaro-Zaccaria.

- 4.1. Gli Attuatori realizzeranno a regola d'arte, a propria cura ed a proprie spese, previa demolizione dei manufatti esistenti sull'Area Barcaro-Zaccaria le opere di urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 4 L. 29.09.1964 n. 847 e s.m., previste sul soprassuolo e nel sottosuolo dell'area.

4.2 Si intendono opere di urbanizzazione primaria previste sul soprassuolo dell'Area:

- il percorso ciclopedonale indicato con apposita didascalia nella tavola 07 della cartografia del P.U.A.;
- la piazza e i percorsi pedonali indicati con apposita didascalia nella tavola 07 della cartografia del P.U.A.;
- la vasca d'acqua indicata con apposita didascalia nella tavola 07 della cartografia del P.U.A.;
- gli spazi, a parcheggio indicati come "Parcheggio pubblico" nella tavola 07 della cartografia del P.U.A.;
- gli spazi di verde attrezzato indicati nella tavola 09 della cartografia del P.U.A. come "aiuole a verde, area giochi, percorsi in ghiaio pressato, fontanella", curandone la piantumazione e la dotazione di arredi secondo quanto previsto nella tavola medesima;



- la rotatoria di accesso all'Area, ubicata sul raccordo che immette da via Aldo Moro verso l'intersezione con strada Cà Balbi, raffigurata in particolare nella Tavola 03;

- L'isola ecologica raffigurata nella tav.09.

4.3. Si intendono opere di urbanizzazione primaria previste nel sottosuolo dell'Area:

- gli impianti fognari secondo lo schema descritto nella Tavola 08 della cartografia del P.U.A.;
- la rete idrica secondo lo schema descritto nella tavola 08 della cartografia del P.U.A.;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica secondo lo schema descritto nella Tavola 08 della cartografia del P.U.A.;
- la rete di distribuzione del gas-metano secondo lo schema descritto nella Tavola 08 della cartografia del P.U.A.;
- l'area interrata indicata come "Parcheggio ad uso pubblico" nella Tavola 06 della cartografia del P.U.A.;
- la rete telefonica secondo lo schema descritto nella Tavola 08 della cartografia del P.U.A.;
- gli impianti di pubblica illuminazione secondo lo schema descritto nella tavola 08 della cartografia del P.U.A..

4.4. Per procedere alla realizzazione delle opere di urbanizzazione ricadenti, in tutto o in parte, su suolo pubblico (trattasi delle opere urbanizzative previste sull'area aggregata all'ambito a seguito della ripermimetrazione di cui alle premesse, vale a dire della rotatoria di accesso all'Area, di cui alla tavola 03, nonché di parte della vasca d'acqua ornamentale di cui alla tavola 07, riquadro O, e parte della sistemazione a verde prospiciente il marciapiede di via Camisano, e, per quanto occorre, delle reti tecnologiche), il Comune rilascerà agli Attuatori, su richiesta scritta degli stessi, l'autorizzazione ad immettersi nel possesso delle porzioni dei beni pubblici interessate dall'esecuzione dei lavori, per il periodo di tempo necessario, secondo un accordo scritto con il competente Ufficio e nel rispetto dei tempi descritti al successivo art.7. I lavori relativi alla rotatoria sopracitata, peraltro, dovranno prevedere una realizzazione di cantiere compatibile con il limitrofo cantiere interessato dal Piano di Lottizzazione "Eredi Marotti e Altri".

Sarà cura dell'Amministrazione Comunale comunicare ai soggetti Attuatori il Settore e il Responsabile del Procedimento cui fare riferimento.

4.5. Il valore complessivo delle opere elencate al punto 4.1, indicato nel preventivo di spesa contenuto nel documento D5 del P.U.A., è di Euro 1.407.048,25 (un milione quattrocentosettemilaquarantotto/25).

4.6 Il Piano non prevede opere di urbanizzazione secondaria, pertanto i relativi oneri dovranno essere interamente versati in sede di rilascio del/dei Permesso/i di Costruire.

5. Cessione delle reti tecnologiche.

5.1. Gli Attuatori si obbligano a cedere all'Amministrazione Comunale, la quale si obbliga ad acquisirla, la proprietà delle seguenti opere di urbanizzazione primaria, costituenti reti tecnologiche, previste nel sottosuolo dell'Area:

- gli impianti fognari secondo lo schema descritto nella tavola 08 della cartografia del P.U.A.;
- la rete idrica secondo lo schema descritto nella tavola 08 della cartografia del P.U.A.;
- la rete di distribuzione dell'energia elettrica secondo lo schema descritto nella tavola 08 della cartografia del P.U.A.;
- la rete di distribuzione del gas metano secondo lo schema descritto nella tavola 08 della cartografia del P.U.A.;
- la rete telefonica secondo lo schema descritto nella tavola 08 del P.U.A.;



5.2. La cessione delle opere descritte al punto 5.1 e la costituzione delle relative servitù avverranno a titolo gratuito.

5.3. Gli Attuatori si obbligano altresì a cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale o ad AIM Vicenza SpA, il diritto di superficie sull'area di sedime della cabina Energia Elettrica MT/BT e Gas MP/BP, la cui realizzazione è prevista all'ultimo comma del successivo art. 11.1.

5.4 Tutti i suddetti impianti saranno ceduti dopo l'approvazione del relativo collaudo.

6. Costituzione di servitù di uso pubblico.

6.1. Gli Attuatori si obbligano a costituire nei confronti dell'Amministrazione Comunale, la quale si obbliga ad accettarne la costituzione, servitù di uso pubblico sulle opere di urbanizzazione primaria previste sul soprassuolo e nel sottosuolo dell'Area nonché sulle aree, come descritte nelle tavole 07 e 08 della cartografia del P.U.A., costituite da:

- "Piazze e percorsi pedonali";
- "Parco giochi e percorso ciclopeditonale";
- "Verde di uso pubblico";
- "Vasca d'acqua";
- "Park di uso pubblico";
- "Rampa e spazi di manovra";
- "Parcheggio ad uso pubblico interrato" indicato come tale nell'"estratto piano interrato".

6.2. Mediante la costituzione delle servitù di uso pubblico descritte al punto 6.1 gli Attuatori metteranno a disposizione dell'Amministrazione i beni asserviti, consentendone fruibilità ed accessibilità in conformità alla destinazione.

6.3. L'uso pubblico del "Parcheggio ad uso pubblico interrato", indicato come tale nell'"estratto piano interrato", e della relativa rampa di accesso/recesso potrà essere regolato da apposita convenzione con il Settore Patrimonio del Comune.

6.4. Le aree su cui insisteranno i beni descritti al punto 6.1 hanno la superficie complessiva di mq. 11.345 circa, con esclusione della rampa di accesso al parcheggio pubblico interrato.

6.5. La costituzione delle servitù di uso pubblico sui beni descritti al punto 6.1 avverrà a titolo gratuito.

7. Termini per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

7.1 Per l'esecuzione di tutte le opere di urbanizzazione descritte al precedente punto 4 dovrà essere presentato, entro e non oltre 1 anno dalla data di sottoscrizione della presente convenzione, il progetto esecutivo che dovrà essere oggetto di Permesso di Costruire. I termini per l'esecuzione dei lavori sono regolati dal "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" approvato con D.P.R.G 6.6.2001 n.380 e sue successive modifiche e integrazioni. Tutte le opere di urbanizzazione descritte al punto 4) dovranno essere ultimate entro 8 (otto) anni, decorrenti dal giorno dell'esecutività della delibera di approvazione del P.U.A. da parte del Consiglio comunale.

7.2. Dopo la scadenza del termine indicato al punto 7.1 e sempre che non siano ancora pervenute al Comune tutte le comunicazioni di cui al punto 14.1, il Comune stesso potrà eseguire o far eseguire direttamente o far eseguire da terzi i lavori necessari alla realizzazione, al completamento e/o al rifacimento delle opere di urbanizzazione descritte al punto 4, ponendo ogni spesa a carico degli Attuatori. Il Comune potrà, a tal fine, escutere la fidejussione di cui al punto 9.1.



8. Manutenzione dei beni soggetti ad uso pubblico.

8.1. La manutenzione ordinaria e straordinaria dei beni sui quali saranno costituite le servitù di uso pubblico di cui al punto 6 sarà eseguita a cura ed a spese degli Attuatori e/o dei loro aventi causa; al fine di evitare contenziosi un rappresentante del Comune potrà presenziare alle sedute condominiali e dovrà comunque essere, a tal fine, formalmente convocato; le ditte attuatrici si obbligano a fornire al Comune, prima della richiesta di collaudo delle opere di urbanizzazione, il "Regolamento Condominiale" nel quale, in apposito articolo, siano regolamentate e salvaguardate le opere di uso pubblico e la loro manutenzione.

8.2. Il Comune potrà disporre verifiche, in contraddittorio, sullo stato di conservazione dei beni indicati al punto 8.1, dandone avviso agli Attuatori e/o ai loro aventi causa almeno un mese prima a mezzo lettera raccomandata a.r..

8.3. Qualora ne ravvisi la necessità, il Comune indicherà agli Attuatori e/o ai loro aventi causa gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguire, fissando un termine congruo.

8.4. Se gli Attuatori e/o i loro aventi causa non concorderanno sulla necessità degli interventi di cui al punto 8.3 o sul termine fissato, si applicheranno le previsioni di cui al successivo art.20.

9. Garanzia per la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

9.1. A garanzia dell'obbligo di realizzare a regola d'arte le opere di urbanizzazione di cui al punto 4, gli Attuatori hanno presentato fideiussione rilasciata a favore del Comune ed approvata dallo stesso da _____ pari al 100% dell'importo corrispondente al preventivo di spesa complessivo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui ai punti 4);

9.2. In seguito al collaudo (per approvazione delle relative operazioni ai sensi del punto 14.10 o per scadenza del termine di cui al punto 14.11) di ciascuna delle opere di urbanizzazione di cui al punto 4, la fideiussione sarà ridotta in misura proporzionale al rapporto tra il valore dell'opera collaudata indicato nel preventivo di spesa contenuto nella relazione illustrativa del P.U.A. ed il valore complessivo delle opere di cui al punto 4 indicato nel medesimo preventivo di spesa.

10. Contributi di cui al Capo II del Titolo V della L.R. 27.06.1985, n. 61, ed agli artt. 16 e 17 del T.U. approvato con D.P.R. 06.06.2001, n. 380.

10.1. Il valore delle opere di urbanizzazione primaria ammonta a Euro 1.407.048,25 (un milione quattrocentosettemilaquarantotto/25). La determinazione del valore delle opere da realizzare deriva dal computo metrico estimativo di Piano; le parti convengono che i prezzi indicati nel computo restano fissi e non sono soggetti a revisione. Il Piano, come richiesto dagli Attuatori, individua solo opere di urbanizzazione primarie; i relativi oneri si intendono definitivamente assolti ai sensi dell'art.86, comma 3, della L.R.61/85 con la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria; essendo il valore delle opere pari a € 1.407.048,25 (un milione quattrocentosettemilaquarantotto/25) e il valore indicativo degli oneri pari a € 193.377,40 (centonovantatremilatrecentosettantasette/40). Non essendo previste opere di urbanizzazione secondaria gli oneri relativi saranno interamente dovuti al momento del rilascio dei Permessi di Costruire.

10.2. Il costo sostenuto dagli Attuatori per la realizzazione delle opere di riqualificazione urbanistica esterne all'Area Barcaro - Zaccaria, di cui al seguente punto 11, non sarà detratto dall'ammontare della quota relativa agli oneri di urbanizzazione del contributo previsto e disciplinato dal Capo II del Titolo V della L.R. 27.06.1985, n. 61, e dagli artt. 16 e 17 del T.U. approvato con D.P.R. 06.06.2001, n. 380.



Capo Terzo

Opere di riqualificazione urbanistica

11. Opere di riqualificazione urbanistica esterne all'Area Barcaro-Zaccaria.

11.1. Gli Attuatori realizzeranno altresì a regola d'arte, a propria cura ed a proprie spese le opere di riqualificazione urbanistica esterne all'Area Barcaro-Zaccaria rappresentate nel loro complesso nelle tavole del "Progetto Definitivo di Riqualificazione", oggetto di altro provvedimento, e precisamente:

- la riqualificazione del sottopasso ciclo-pedonale e delle rampe di accesso tra le strade comunali denominate via Brocchi e via Generale Dalla Chiesa, prevedendo elementi di rallentamento della velocità, illuminazione, tinteggiatura, rifacimento pavimentazione come rappresentato nella tavola 04 del "Progetto Definitivo di Riqualificazione", per una spesa presuntiva pari ad Euro 37.922,28 (trentasettemilanovecentoventidue/28);
- la realizzazione di una passerella aerea pedonale, sulla strada comunale denominata via Camisano, di collegamento tra il quartiere Bertesinella e quello della Stanga, con altezza sopra strada non inferiore a 5 metri ed ascensori conformi alla L. 13/89, nonché con adeguati sistemi e barriere di sicurezza come rappresentato nella tavola 07 del "Progetto Definitivo di Riqualificazione", per una spesa presuntiva pari ad Euro 355.844,50 (trecentocinquantaquattrocento-quaranta-quattro/50);
- la cabina Energia Elettrica MT/BT e Gas MP/BT, attualmente ubicata all'altezza dell'intersezione tra via Camisano e via Stanga sarà traslata all'interno dell'Area, precisamente sull'area compresa tra il lato Est della rampa di accesso all'interrato ed il confine con la proprietà comunale, secondo quanto già concordato con AIM S.p.A., e rappresentato nel documento D4 del Progetto Definitivo di Riqualificazione; il Comune potrà richiedere agli Attuatori di realizzare le opere necessarie al trasferimento, o parte di esse, avvalendosi del disposto del punto 11.4. che segue;
- la realizzazione e la revisione dei marciapiedi nell'isolato compreso tra le strade comunali denominate viale Camisano, viale della Pace, viale della Stanga e via Cà Balbi, come rappresentato nella tavola 05 del "Progetto Definitivo di Riqualificazione", per una spesa presunta pari ad Euro 102.631,10 (centoduemilaseicentotrentuno/10);
- la realizzazione e/o il rifacimento della pista ciclabile a raso e dei marciapiedi a lato della strada comunale denominata viale Camisano, in particolare sul tratto tra la scuola elementare Paolo Lioy e l'attacco della passerella ciclo-pedonale, come rappresentato nella tavola 05 del "Progetto Definitivo di Riqualificazione", per una spesa presuntiva pari ad Euro 98.245,40 (novantottomiladuecentoquarantacinque/40);
- la realizzazione di un percorso pedonale a raso protetto a lato della strada comunale denominata via Brocchi, come rappresentato nella tavola 05 del "Progetto Definitivo di Riqualificazione", per una spesa presuntiva pari ad Euro 6.050,00 (seimilacinquanta/00); in corso d'opera le parti concorderanno l'eventuale sistemazione anche del giardino attualmente esistente in via Brocchi, senza oneri a carico del Comune;
- la realizzazione e la revisione dei marciapiedi di strada Cà Balbi su entrambi i lati, come rappresentato nella tavola 05 del "Progetto Definitivo di Riqualificazione", per una spesa presuntiva pari ad Euro 74.296,75 (settantaquattromiladuecentonovantasei/75).

Sono da considerarsi altresì opere pubbliche di riqualificazione urbanistica la realizzazione della Cabina elettrica MT/BT e gas MP/BP nonché la condotta di alimentazione gas-metano BP lungo Via Camisano, così come indicato nell'elaborato D4 del "Progetto Definitivo di Riqualificazione" e nella Tavola 08 del Piano Urbanistico Attuativo; il costo di tali opere si intende a totale carico degli Attuatori e comunque lasciando l'Amministrazione Comunale indenne da costi.



11.2. Il valore di stima complessivo delle opere descritte al punto 11.1, indicato nel preventivo di spesa contenuto nella relazione illustrativa del P.U.A., è di Euro 674.990,03 (seicentoseventaquattromilanovecentonovanta/03); tale valore non comprende le opere indicate all'ultimo comma del precedente punto 11.1.

11.3. La differenza in eccesso rispetto alla somma prevista nella deliberazione consiliare n. 60/2001 sarà interamente a carico degli Attuatori.

11.4. Il Comune potrà richiedere agli Attuatori la realizzazione di opere variative e/o diverse e/o sostitutive di quelle elencate al punto 11.1, senza che ciò richieda la variazione della presente Convenzione, alle seguenti condizioni essenziali ed inderogabili:

- 1) il costo globale degli interventi esterni all'area Barcaro-Zaccaria, stimato in base ai vigenti listini C.C.I.A.A., rientri nella somma indicata al punto 11.2;
- 2) le richieste di variazione accompagnate dai necessari progetti esecutivi, che sarà cura del Comune predisporre, dovranno essere presentate agli Attuatori prima che essi abbiano richiesto al Comune l'immissione nel possesso delle porzioni di beni pubblici necessarie all'esecuzione dei lavori secondo quanto specificato al seguente punto 11.5 e comunque prima dell'inizio dei lavori relativi e di cui si chiede la sostituzione.

11.5. Per procedere alla realizzazione delle opere di riqualificazione di cui al punto 11.1, ovvero delle eventuali variazioni richieste ai sensi del precedente punto 11.4, il Comune rilascerà agli Attuatori, entro 60 (sessanta) giorni dalla richiesta che essi avranno formulato per iscritto, l'autorizzazione ad immettersi nel possesso delle porzioni dei beni pubblici interessate dall'esecuzione dei lavori, per il periodo di tempo necessario per l'esecuzione dei lavori secondo un accordo scritto con il competente Ufficio e nel rispetto dei tempi descritti al successivo art.12. Sarà cura dell'Amministrazione Comunale comunicare agli Attuatori il Settore e il Responsabile del Procedimento cui fare riferimento.

11.6. Il Comune dovrà limitare - per quanto possibile - i rischi per la pubblica e privata incolumità derivanti dall'esecuzione dei lavori necessari alla realizzazione delle opere di cui al punto 11.1, ovvero delle eventuali variazioni richieste ai sensi del punto 11.4, mediante gli opportuni adempimenti (quali - esemplificando - la chiusura o la limitazione del traffico veicolare, ciclistico o pedonale, l'apposizione dell'idonea segnaletica; analogo impegno assumono gli esecutori del Piano, per quanto di loro competenza.

12. Termine per la realizzazione delle opere di riqualificazione urbanistica esterne all'Area Barcaro-Zaccaria.

12.1. Gli Attuatori si obbligano a realizzare e completare le opere di cui al precedente punto 11 (undici) secondo il seguente programma temporale:

- presentazione della richiesta di permesso di costruire per le opere di riqualificazione descritte al precedente punto 11 entro e non oltre 1 anno dalla sottoscrizione della presente convenzione e comunque contestualmente alla richiesta di permesso di costruire relativo alle opere di urbanizzazione del Piano Urbanistico Attuativo;
- inizio realizzazione opere entro 90 giorni dal rilascio del necessario titolo abilitativo;
- ultimazione opere entro l'arco temporale di 3 (tre) anni dal loro inizio.

12.2. L'Amministrazione Comunale, unitamente ai soggetti attuatori, si farà carico affinché siano previamente rilasciati dai soggetti pubblici o privati interessati le concessioni, le autorizzazioni, i nulla osta, gli assensi, i consensi, nonché qualsivoglia altro atto necessario per la realizzazione della trasformazione urbanistico-edilizia prevista.



12.3. In caso di modifiche normative che incidano sulla disciplina delle trasformazioni urbanistico-edilizie, gli Attuatori dovranno compiere tutti gli atti che risultino necessari per la regolare ed integrale realizzazione, entro e non oltre il termine indicato al punto 12.1, delle opere di riqualificazione urbanistica descritte al punto 11.

12.4. Dopo la scadenza del termine indicato al punto 12.1 e sempre che non siano ancora pervenute al Comune tutte le comunicazioni di cui al punto 14.1, il Comune stesso si riserva di eseguire o far eseguire i lavori necessari alla realizzazione, al completamento e/o al rifacimento delle opere di riqualificazione urbanistica descritte al punto 11, ponendo ogni spesa a carico degli Attuatori. Il Comune potrà, a tal fine, escutere la fideiussione di cui al punto 13.1.

13. Garanzia per la realizzazione delle opere di riqualificazione urbanistica.

13.1. A garanzia dell'obbligo di realizzare a regola d'arte le opere di urbanizzazione di cui al punto 11, gli Attuatori hanno presentato, contestualmente alla stipula della presente, la fideiussione rilasciata a favore del Comune da _____ per l'importo di Euro 674.990,03 (seicentotrentaquattromilanovecentonovanta/03); importo corrispondente al preventivo di spesa complessivo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al punto 11).

13.2. In seguito al collaudo (per approvazione delle relative operazioni ai sensi del punto 14.10 o per scadenza del termine di cui al punto 14.11) di ciascuna delle opere di urbanizzazione di cui al punto 11, la fideiussione potrà essere ridotta in misura proporzionale al rapporto tra il valore dell'opera collaudata indicato nel preventivo di spesa contenuto nella relazione illustrativa del P.d.L. ed il valore complessivo delle opere di cui al punto 11 indicato nel medesimo preventivo di spesa.

Capo quarto

Collaudo

14. Collaudo delle opere di urbanizzazione e di riqualificazione urbanistica.

14.1. Gli Attuatori comunicheranno al Comune e al collaudatore l'avvenuta ultimazione dei lavori relativi alla realizzazione di ciascuna delle opere di urbanizzazione e di riqualificazione urbanistica di cui ai punti 4 e 11, rispettivamente entro i termini previsti ai punti 7 e 12.

14.2. La Ditta accetta la nomina, da parte dell'Amministrazione Comunale, di un collaudatore in corso d'opera, al quale spetterà il controllo dell'esecuzione dei lavori ed i vari collaudi delle opere di urbanizzazione. Tutti i compensi del collaudatore sono a carico della Ditta proprietaria delle aree ricadenti nel Piano.

14.3. Il collaudatore designato dovrà effettuare le visite necessarie al collaudo entro e non oltre 30 (giorni) giorni dopo il ricevimento della comunicazione relativa al conferimento dell'incarico o di quella prevista al punto 14.1.

14.4. Qualora risulti necessario completare determinati lavori, il collaudatore designato consegnerà, entro e non oltre 15 (quindici) giorni dopo l'ultima visita, apposita relazione al Comune, il quale comunicherà agli Attuatori, a mezzo lettera raccomandata a.r., l'elenco dei lavori da completare e/o rifare, fissando un termine congruo per l'esecuzione degli stessi.

14.5. Gli Attuatori comunicheranno al Comune ed al collaudatore designato ai sensi del punto 14.3 l'avvenuta ultimazione dei lavori indicati nell'elenco di cui al punto 14.4.

14.6. Il collaudatore designato ai sensi del punto 14.3 dovrà effettuare, entro e non oltre 15 (quindici) giorni dopo la comunicazione di cui al punto 14.5, le visite necessarie alla verifica dei lavori indicati nell'elenco di cui al punto 14.4.

14.7. Qualora risulti ancora necessario completare e/o rifare determinati lavori, si applicheranno i punti 14.4, 14.5 e 14.6.



14.8. Qualora l'assegnazione dei termini di cui ai punti 14.4 e 14.7 comporti il superamento del termine indicato al punto 7.3, ovvero, trattandosi di opera di riqualificazione urbanistica, al punto 12.3, gli Attuatori corrisponderanno al Comune una penale di Euro 60,00 (sessanta/00) per ciascun giorno di ritardo (fino ad un massimo di 90 giorni di ritardo). Il pagamento della somma dovrà avvenire entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dopo il ricevimento della richiesta da parte del Comune, il quale, in caso di mancato pagamento entro tale termine, potrà escutere per l'importo richiesto la fideiussione di cui ai punti 9.1. e/o 13.1.

14.9. Se i giorni di ritardo di cui al punto 14.8 saranno più di 90 (novanta), il Comune si riserva di eseguire direttamente o farà eseguire da terzi i lavori necessari alla realizzazione, al completamento e/o al rifacimento delle opere di urbanizzazione e di riqualificazione urbanistica descritte ai punti 4 e 11, ponendo ogni spesa a carico degli Attuatori. Il Comune potrà, a tal fine, escutere la fideiussione di cui ai punti 9.1 e/o 13.1.

14.10. Se dopo le visite di cui ai punti 14.3, 14.6 e 14.7 i lavori risulteranno collaudabili, il collaudatore consegnerà al Comune apposita relazione entro e non oltre 30 (trenta) giorni dopo l'ultima visita.

14.11. Il Comune approverà il collaudo entro e non oltre 60 (sessanta) giorni dopo il ricevimento della relazione di cui al punto 14.10.

14.12. Il collaudo potrà avvenire per stralci funzionali.

14.13. Tutte le opere di urbanizzazione e di riqualificazione urbanistica previste nel P.U.A. e nel "Progetto Definitivo di Riqualificazione" dovranno essere collaudate prima del rilascio delle certificazioni di agibilità degli edifici.

14.14. Tutte le spese di collaudo saranno esclusivamente a carico degli Attuatori.

Capo quinto

Opere private

15. Realizzazione degli edifici a destinazione residenziale, direzionale e commerciale e delle relative pertinenze.

15.1 Gli Attuatori presenteranno le richieste di Permesso di Costruire relative alla realizzazione degli edifici a destinazione residenziale, direzionale e commerciale previsti dal P.U.A. ed indicati con i numeri da 1 a 5 nella tavola 04 (in pianta ed in sezione) della cartografia del P.U.A., nonché delle relative pertinenze, contemporaneamente o successivamente alla presentazione del Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione e di riqualificazione urbanistica descritte ai punti 4 e 5. La richiesta di permesso di costruire per il solo piano interrato potrà essere presentata, ai sensi dell'art.25.3 delle norme tecniche di attuazione del P.U.A., previamente o contestualmente alla presentazione dell'istanza di rilascio di Permesso di Costruire relativo alle opere di urbanizzazione e di riqualificazione urbanistica.

15.2. le certificazioni di agibilità potranno essere rilasciate dopo l'ultimazione dei collaudi di cui al precedente punto 14.

15.3. Qualora gli Attuatori si avvalgano all'interno del limite di Piano e nel rispetto delle N.T.A. di P.R.G. e di P.U.A. della facoltà di realizzare gli edifici variando i relativi indici stereometrici entro il limite massimo del 10%, secondo la previsione di cui all'art. 23 comma secondo delle N.T.A. del P.U.A., ovvero mutandone le destinazioni d'uso entro le percentuali previste all'art.22 delle medesime, dovranno, ove necessario, integrare la dotazione standard e conguagliare gli oneri di urbanizzazione secondo le tabelle vigenti all'epoca della domanda.

15.4. Lungo le linee elettriche dell'ENEL o delle AIM, in particolare per quelle di maggiore potenza, dovranno essere rispettate le distanze di sicurezza previste dalla vigente legislazione e dovranno essere utilizzate le modalità di esecuzione che offrano le opportune garanzie; dovranno, comunque, acquisirsi i pareri di ASL e degli Enti competenti.



Le ditte si impegnano a non consentire negli edifici residenziali o negli spazi di uso pubblico l'installazione di ripetitori di onde elettromagnetiche di trasmissione in contrasto con le direttive dell'Agenzia Regionale Protezione Ambientale del Veneto (A.R.P.A.V.) e del Regolamento Comunale, ed a prevedere per ogni edificio un sistema di antenne centralizzato.

15.5. I progetti edilizi per la realizzazione degli interventi previsti dal P.U.A. dovranno essere corredati da idonea documentazione che dimostri il rispetto dei limiti fissati dalla normativa vigente in merito alla bonifica dei suoli eventualmente contaminati. In caso di superamento dei limiti di legge dovrà essere predisposto un progetto di bonifica secondo le modalità stabilite dalla normativa vigente.

Capo Sesto Norme finali

16. Termini e modalità di attuazione del P.U.A.

16.1. Il P.U.A. sarà attuato entro 10 (dieci) anni decorrenti dal giorno dell'esecutività della delibera di approvazione del P.U.A. da parte del Consiglio comunale; le opere di urbanizzazione, peraltro, dovranno essere ultimate nel termine di anni 8 (otto) dalla medesima data.

16.2. Il Comune e gli Attuatori stipuleranno gli atti di cessione delle opere urbanizzative di cui al punto 5.1, e gli atti di costituzione delle servitù di uso pubblico sui beni di cui al punto 6.1 entro e non oltre 90 (novanta) giorni dopo, alternativamente:

- l'approvazione, ai sensi del punto 14.11, del collaudo dell'ultima delle opere di urbanizzazione di cui al punto 4 e di riqualificazione urbanistica di cui al punto 11;
- la scadenza del termine dopo il quale, ai sensi del punto 14.12, dovrà considerarsi collaudata l'ultima delle opere di urbanizzazione di cui al punto 4 e di riqualificazione urbanistica di cui al punto 11;
- la scadenza del termine di cui al punto 7.5;
- la scadenza del termine di cui al punto 12.5.

17. Elezione di domicilio.

17. Ai fini dell'esecuzione della presente convenzione gli Attuatori eleggono collettivamente domicilio presso _____, con sede a _____, via _____ n. _____.

18. Spese.

18. Tutte le spese e le imposte relative alla stipulazione ed alla trascrizione della presente convenzione saranno poste esclusivamente a carico degli Attuatori.

19. Benefici fiscali.

19. Ai fini della concessione dei benefici fiscali previsti dalla legge si dichiara che gli atti relativi alle cessioni ed alle costituzioni di servitù di uso pubblico previsti dalla presente convenzione saranno stipulati in esecuzione del piano regolatore generale.

20. Clausola compromissoria.

20.1. Qualsiasi controversia comunque riconducibile alla presente convenzione e, in particolare, alla sua interpretazione, validità, efficacia, esecuzione o risoluzione, nonché a quanto posto in essere in esecuzione della stessa, potrà essere deferita in arbitrato rituale e demandata alla decisione di un collegio composto di tre arbitri, nominati uno dal Comune, uno dagli Attuatori (i quali, ai fini dell'applicazione della presente clausola compromissoria, costituiranno collettivamente un'unica parte) ed il terzo, con funzione di presidente, sull'accordo degli arbitri così nominati.

20.2. Insorta la controversia, ciascuna delle parti indicate al punto 18.1 potrà richiedere all'altra parte la costituzione del collegio arbitrale, con atto notificato a mezzo ufficiale giudiziario, designando nel contempo l'arbitro di propria nomina.



20.3. Qualora, trascorsi 20 giorni dal ricevimento della comunicazione, l'altra parte non provveda con le stesse modalità indicate al punto 18.2. alla nomina del proprio arbitro ovvero qualora i due arbitri designati dalle parti non scegliessero entro il medesimo termine il terzo componente del collegio, la nomina verrà fatta, su istanza della parte più diligente, dal Presidente dell'Ordine degli Avvocati di Vicenza.

20.4. Il collegio arbitrale giudicherà secondo diritto, con applicazione delle disposizioni contenute negli articoli da 806 a 831 del codice di procedura civile e renderà il lodo arbitrale nel termine di giorni 180 (centottanta) dalla propria costituzione.

20.5. Il collegio arbitrale avrà sede nel territorio del Comune di Vicenza.

20.6. La presente clausola compromissoria non sarà applicabile alle controversie che non possano essere risolte mediante arbitrato ai sensi dell'art. 6, comma 2, della l. 21.07.2000, n. 205. Vicenza, _____._____.

Attesi i pareri espressi in ordine alla sola regolarità tecnica dei responsabili del servizio interessati resa ai sensi dell'art. 49, comma 1, del TUEL, che vengono integralmente trascritti e inseriti nella presente deliberazione come segue:

"Parere favorevole alla presente proposta di deliberazione sotto il profilo della regolarità tecnica.

Addì 13.9.2006

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO f.to Bruno Soave

f.to F.Zanella

f.to L.Bressanello".

Il Presidente pone in votazione la proposta di deliberazione che viene approvata a voti unanimi e palesi.

Il presidente pone in votazione la dichiarazione di immediata eseguibilità del provvedimento, che viene approvato, con votazione in forma palese, all'unanimità.

(Gli allegati elaborati originali si trovano depositati in archivio)

"O M I S S I S"
IL PRESIDENTE
Hüllweck

IL SEGRETARIO GENERALE
Macchia

E S T R A T T O

Vicenza, 11 dicembre 2006

conforme all'originale, per uso amministrativo.

IL VICE SEGRETARIO GENERALE
(dott. Giorgio Vezzaro)

[Handwritten signature of Giorgio Vezzaro]

