

CONVENZIONE

REPUBBLICA ITALIANA

L'anno duemilaotto (2008) il giorno 24 (ventiquattro) del mese di aprile.

In Vicenza, in una sala del settore urbanistica del Comune di Vicenza, piazza Biade n. 26.

Innanzi a me Dott. ENRICO MELE Notaio in Vicenza ed ivi residente, con lo studio in Viale Roma n. 3, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Vicenza e Bassano del Grappa,

sono presenti i Signori:

ZANELLA FRANCO nato a Vicenza il 26 settembre 1961, in qualità di Dirigente del Settore Urbanistica del

COMUNE DI VICENZA, con sede in Corso Palladio n. 98,

Codice fiscale 00516890241;

presso il quale è domiciliato per la carica, 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 agosto 2000, n. 267, e giusta deliberazione del Consiglio Comunale in data 7-11 febbraio 2008 n. 8, prot. n. 8425 che, in copia conforme all'originale si allega al

#p#

presente atto sotto la lettera "A" per formarne parte integrante e sostanziale;

BARCARO LORIS nato a Vicenza il 17 marzo 1946 e residente a

che interviene al presente atto nella sua qualità di Amministratore Unico e legale rappresentante, della Società:

"QUADRANTE EST S.R.L." con sede in Vicenza Via Cengio n. 45, capitale sociale di Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero) interamente versato, iscritta nel Registro delle Imprese di Vicenza al n. 02881170241 che corrisponde al Codice Fiscale e alla Partita I.V.A.;

a quanto infra autorizzato con delibera dell'Assemblea dei Soci in data 18 aprile 2008 che, in estratto autenticato in data odierna al n. 82.065 di mio repertorio si allega al presente atto sotto la lettera "B" per formarne parte integrante e sostanziale.

Detti componenti nelle loro predette qualità, della cui identità personale io Notaio sono certo,

premesso

1 che la Società **"QUADRANTE EST S.R.L."** è proprietaria dell'area edificata sita nel Comune di Vicenza, individuata con contorno rosso e retino blu nell'estratto catastale in

#p#

scala 1:2000 riprodotto nella tavola n. 01) del complessivo piano urbanistico attuativo dell'Area, e censita al Catasto con i seguenti dati:

IN COMUNE DI VICENZA - CATASTO FABBRICATI - FOGLIO 11

m.n. 1311 area urbana di mq. 7.470

(settemilaquattrocentosettanta);

m.n. 1312 area urbana di mq. 7.014 (settemilaquattordici).

Il tutto forma un unico corpo compreso entro i seguenti

CONFINI in senso N.E.S.O.:

limite di foglio, Via dal Pozzo, m.n. 393 e strada.

Salvo i più precisi.

PRECISAZIONE CATASTALE

Il m.n. 1311 di are 74.70 (are settantaquattro e centiare settanta) del Catasto Terreni, deriva dalla variazione del m.n. 319, giusta tipo mappale del 14 novembre 2006 n. 255386.1/2006 in atti dal 14 novembre 2006 (protocollo VI0255386) e passato all'urbano con denuncia DOCFA per demolizione totale, costituzione di F/1 presentata all'U.T.E. di Vicenza in data 30 novembre 2006 n. 64054.1/2006 in atti da 30 novembre 2006 (protocollo n. VI0277321).

Il m.n. 1312 di are 70.14 (are settanta e centiare quattordici) del Catasto Terreni, deriva dalla fusione dei

#p#

m.n. 380 di ha. 0.52.50

m.n. 381 di ha. 0.17.64

giusta tipo mappale del 14 novembre 2006 n. 255606.1/2006 in atti dal 14 novembre 2006 (protocollo VI0255606) e passato all'urbano con denuncia DOCFA per demolizione totale, costituzione di F/1 presentata all'U.T.E. di Vicenza in data 30 novembre 2006 n. 64056.1/2006 in atti da 30 novembre 2006 (protocollo n. VI0277323);

2 che la superficie catastale dell'area complessivamente descritta al punto 1) è di 14.484 (quattordicimilaquattrocentottantaquattro) mq.;

3 che, sotto il profilo urbanistico-edilizio, l'area complessivamente descritta al punto 1) 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 maggio 2003;

4 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 di una serie di opere pubbliche di riqualificazione urbanistica;

5 che, rispetto alle opere elencate in normativa, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di modificare alcuni interventi così come individuati nel nuovo "Progetto Definitivo di Riqualificazione" presentato dalla Società "QUADRANTE EST S.R.L." e sottodescritti:

1 Riqualificazione del sottopasso ciclo-pedonale e rampe di accesso tra Via Brocchi e Via Dalla Chiesa;

2 Realizzazione di un sottopasso ciclopedonale in Via Camisano, di collegamento tra il quartiere Bertesinella e quello della Stanga;

3 Formazione e revisione dei marciapiedi dell'isolato Via Camisano, Viale della Pace, Via della Stanga;

4 Realizzazione e revisione della pista ciclabile a raso e dei marciapiedi di Via Camisano, in particolare per il tratto tra la scuola elementare P. Lioy e l'imbocco del sottopasso;

5 Realizzazione di un percorso pedonale a raso protetto di Via Brocchi e sistemazione dell'area verde di Via Brocchi;

6 Formazione e revisione dei marciapiedi di Strada Cà Balbi su entrambi i lati;

#p#

6 che conseguentemente il "Progetto Definitivo di Riqualificazione" soprarichiamato, è stato approvato con determina pgn 52776 del 28 settembre 2007;

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 giuntales 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, ineditata e censita al Catasto comunale con i seguenti dati:

IN COMUNE DI VICENZA - CATASTO TERRENI - FOGLIO 11

##

m.n. 57 di are 25.81 Rd Euro 12,00 Ra Euro 6,66

m.n. 393 di are 6.28 Rd Euro 4,38 Ra Euro 2,76

m.n. 654 di are 13.91 Rd Euro 9,70 Ra Euro 6,11

totali are 46.00 Rd Euro 26,08 Ra Euro 15,53;

(sono are quarantasei).

CONFINI in senso N.E.S.O.:

strada, m.n. 1311, m.n. 1312, Via dal Pozzo, m.n. 413, m.n. 798 su due lati, m.n. 769, m.n. 729, m.n. 58 su quattro lati, m.n. 264 su due lati e m.n. 800 su tre lati e limite di foglio.

Salvo i più precisi.

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

#p#

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 - Barbaro 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, 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
riperimetrazione 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 della Giunta Comunale n. 397 del 6 dicembre
2006, prot. n. 67915, ha adottato il piano urbanistico
attuativo e con successiva deliberazione del Consiglio
Comunale n. 8 del 7 e 11 febbraio 2008, prot. n. 8425 ha
approvato il citato piano urbanistico attuativo, di cui si è
preso atto con deliberazione del Commissario straordinario n.
123 del 27 marzo 2008, prot. n. 14813;

20 che con la presente convenzione l'Amministrazione
Comunale con la Società "QUADRANTE EST S.R.L." intendono
disciplinare l'attuazione del predetto intervento urbanistico
#p#

sull'ambito denominato Area "Barcaro - Zaccaria".

Il COMUNE DI VICENZA e la Società "QUADRANTE EST S.R.L.", come sopra rappresentati,

convengono e stipulano quanto segue

CAPO I

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 ai provvedimenti citati al punto 19 delle premesse.

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 ripermimetrazione raffigurata nella Tavola 01 alla voce "Nuova perimetrazione area Piano di Lottizzazione";
- "Comune" si intende il Comune di Vicenza;
- "Attuatori" si intende la Società "QUADRANTE EST 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 in data 7 e 11 febbraio 2008, n. 8, prot. n. 8425;

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 II

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 settembre 1964 n. 847 e s.m., previste sul soprassuolo e nel sottosuolo dell'area.

4.2 Si intendono opere di urbanizzazione primaria previste sul

#p#

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.;
- 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", 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 ripermetrazione di cui alle premesse, vale a dire della rotatoria di accesso all'Area, di cui alla tavola 03, 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

#p#

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 1.397.322,00 (unmilionetrecentonovantasettemilatrecentoventidue virgola zero zero).

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

#p#

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 ciclopedonale";
- "Verde di uso pubblico";
- "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

#p#

hanno la superficie complessiva di mq. 12.664 (dodicimilaseicentosessantaquattro) 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 (quattro) dovrà essere presentato, entro e non oltre 1 (uno) 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. 6 giugno 2001 n.380 e sue successive modifiche e integrazioni. Tutte le opere di urbanizzazione descritte al punto 4 (quattro) 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

#p#

eseguire o far eseguire direttamente o farà 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, nel rispetto delle procedure di cui al D.Lgs. 163/2006 e s.m.i.; al fine di evitare contenziosi un rappresentante del Comune potrà presenziare alle sedute condominiali e dovrà comunque essere, a tal fine, formalmente convocato; gli Attuatori 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

#p#

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 Fondiaria Sai S.p.A. pari al 100% (cento per cento) dell'importo corrispondente al preventivo di spesa complessivo relativo alla realizzazione delle opere di urbanizzazione di cui al punto 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

#p#

zero zero) e il valore indicativo degli oneri pari ad Euro 193.377,40 (centonovantatremilatrecentosettantasette virgola quaranta). 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 giugno 1985, n. 61, e dagli artt. 16 e 17 del T.U. approvato con D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

CAPO III

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, nel rispetto delle procedure di cui al D.Lgs. 163/2006 e s.m.i., le opere di riqualificazione urbanistica esterne all'Area Barcaro-Zaccaria rappresentate nel loro complesso nelle tavole del "Progetto
#p#

Definitivo di Riqualificazione", oggetto di altro provvedimento, e precisamente:

- Riqualificazione del sottopasso ciclo-pedonale e rampe di accesso tra Via Brocchi e Via Dalla Chiesa, prevedendo elementi di rallentamento della velocità, illuminazione, tinteggiatura, rifacimento pavimentazione come presentato nella tavola 04 del "Progetto Definitivo di Riqualificazione", per una spesa presuntiva pari ad Euro 25.333,00 (venticinquemilatrecentotrentatré virgola zero zero);

- Realizzazione di un sottopasso ciclopedonale in Via Camisano, di collegamento tra il quartiere Bertesinella e quello della Stanga, con rampe con pendenza conforme alla legge 13/1989, per una spesa presuntiva di Euro 570.098,93 (cinquecentosettantamilanovantotto virgola novantatré);

- Formazione e revisione dei marciapiedi dell'isolato Via Camisano, Viale della Pace, Via della Stanga, per una spesa presuntiva di Euro 88.837,10 (ottantottomilaottocentotrentasette virgola dieci);

- Realizzazione e revisione della pista ciclabile a raso e dei marciapiedi di Via Camisano, in particolare per il tratto tra la scuola elementare P. Liroy e l'imbocco del sottopasso, per una spesa presuntiva di Euro 106.676,90

##

(centoseimilaseicentosestantasei virgola novanta);

- Realizzazione di un percorso pedonale a raso protetto su Via Brocchi e sistemazione dell'area verde su Via Brocchi, per una spesa presuntiva di Euro 25.641,00 (venticinquemilaseicentoquarantuno virgola zero zero);

- Formazione e revisione dei marciapiedi di Strada Cà Balbi su entrambi i lati, per una spesa presuntiva di Euro 74.296,75 (settantaquattromiladuecentonovantasei virgola settantacinque).

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 negli elaborati D4 e D5 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 nell'elaborato D3 - perizia di spesa del "Progetto Definitivo di Riqualificazione", è di Euro 759.394,25 (settecentocinquantanovemilatrecentonovantaquattro

#p#

virgola venticinque) IVA e "oneri per la sicurezza e cantiere" esclusi; 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.

#p#

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

#p#

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 (uno) 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

#p#

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 Fondiaria

#p#

Sai S.p.A. per l'importo di Euro 759.394,25 (settecentocinquantanovemilatrecentonovantaquattro virgola venticinque), 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.U.A. ed il valore complessivo delle opere di cui al punto 11 indicato nel medesimo preventivo di spesa.

CAPO IV

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,

#p#

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 (trenta) 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 virgola zero zero) per ciascun giorno di ritardo (fino ad un massimo di 90 (novanta) 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

#p#

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% (dieci

##

per cento), 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

#p#

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

#p#

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

17.1 Ai fini dell'esecuzione della presente convenzione gli Attuatori eleggono collettivamente domicilio presso la Società "QUADRANTE EST S.R.L." con sede a Vicenza, via Via Cengio n. 45.

18. Spese

18.1 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

19.1 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.

In particolare, resta inteso che qualsiasi controversia riconducibile alla realizzazione degli edifici privati è di competenza della Società attuatrice del Piano, lasciando indenne il Comune da ogni e qualunque contenzioso derivante dall'edificazione stessa.

20.2 Insorta la controversia, ciascuna delle parti indicate al punto 20.1 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 (venti) giorni dal ricevimento della comunicazione, l'altra parte non provveda con le stesse modalità indicate al punto 20.2. alla nomina del proprio

#p#

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 luglio 2000, n. 205.

Le parti dispensano me Notaio dalla lettura degli allegati dichiarando di averne esatta conoscenza.

-----Richiesto io Notaio ho ricevuto questo atto la cui compilazione è stata da me diretta, scritto in gran parte a macchina da persona di mia fiducia e da me Notaio completato a mano che leggo ai comparenti che lo approvano e con me Notaio

#p#

lo sottoscrivono alle ore 17,50 (ore diciassette e minuti cinquanta).

-----Il presente atto occupa nove fogli di carta per trentatrè intere facciate e quanto scritto di questa trentaquattresima facciata.

F.to: Franco Zanella

Loris Barcaro

ENRICO MELE Notaio L.S.

#p#