

COMUNE DI VICENZA  
Protocollo Generale  
N. .... 69007 .....  
Data .... 13.10.2011

COMUNE DI VICENZA  
Ufficio Urbanistica  
Piazza Biade,26  
36100 VICENZA

SETTORE URBANISTICA  
PRESENTATO IL  
12 OTT 2011

**Oggetto: PIANO DEGLI INTERVENTI - ZONA DI CA' BALBI  
CONTRIBUTO PROPOSITIVO AI CONTENUTI DEL PIANO**

Il sottoscritto **LUCIANO TONELLO**, nato a Vicenza il 12/10/1960, residente a Cremella (LC) , Piazza della Chiesa n.1, C.F. TNL LCN 60R12 L840U, tel. 347 9603183, in qualità di proprietario di alcuni immobili siti in Vicenza **via Cà Balbi**, costituiti da:

- un complesso immobiliare comprendente unità abitative, uffici, magazzini e ricovero autocorriere realizzato da oltre vent'anni che insiste su un lotto della superficie di mq 5.017 (C.T. Fg. 15 M.N. 259-117-) i cui fabbricati risultano censiti al NCEU come segue:  
Fg. 15 M.N. 259/2, C/6 – 259/3, A/7 – 259/4, C/6 – 259/5, C/2 – 259/6, C/6 – 259/7, C/2 – 259/8, A/10 – 259/9, C/6  
La loro volumetria è valutata pari a circa mc 6.000.-
- Alcuni terreni confinanti con il complesso immobiliare di cui sopra, catastalmente così censiti: Fg.15 M.N. 334 M.N. 368 - 372 - 373 - 383 245 - 246 -243 -654 – 658 - 659  
La superficie dei suddetti terreni è pari a mq 24.797

Luciano Tonello

Complessivamente la proprietà ha una superficie pari a mq 29.814.-

Richiamato:

il "contributo propositivo ai contenuti del PAT" già presentato all'Amministrazione Comunale dal sottoscritto in data 16/02/2009,

Visto:

quanto previsto dal PAT circa la zona di Ca' Balbi, con particolare riferimento alle disposizioni delle N.T.A contenute:

- all'Art. 25 Azioni di riqualificazione e riconversione (AA - con assetto aperto)
- all'art.30: Linea Preferenziale di sviluppo LPC ad ovest
- all'Art. 47: Cardini di accessibilità: Vicenza Est...
- all'Art. 49: infrastrutture e attrezzature di maggiore rilevanza (fermate del SFMR...)
- all'art. 59: indicazione di "Attività da trasferire per incompatibilità o opere incongrue"

Viste : le indicazioni contenute nel "Documento del Sindaco" del 20/07/2011,

Considerato:

- che il complesso immobiliare che insiste sui M.N. 259-117 del Fg. 15- la cui volumetria risulta pari a circa mc 6.000 - viene indicato come "Attività da trasferire per incompatibilità o opere incongrue",
- che il M.N. 334 del Fg.15 (della superficie di mq 3240 in proprietà del sottoscritto) è inserito all'interno della "linea preferenziale di sviluppo insediativo (LPC)" soggetta a perequazione urbanistica, posta in prossimità della fascia già edificata lungo via Cà Balbi
- che la rimanente proprietà si trova tutta all'interno della zona AA3 destinata ad ospitare aree a parcheggio e servizi a supporto della fermata SFMR

al fine di fornire un ulteriore contributo all'Amministrazione Comunale per la redazione del prossimo "Piano degli Interventi"

**PROPONE**

1. che all'interno della Zona Perequata a destinazione residenziale, individuata dalla "linea preferenziale di sviluppo insediativo (LPC)" della quale fa parte il M.N. 334 del Fg.15 venga previsto il trasferimento di parte della volumetria del complesso immobiliare esistente, per una quota pari ad un terzo del totale e quindi per circa mc 2.000;
2. che all'interno della zona **AA3** venga prevista la realizzazione della rimanente volumetria, pari a circa mc 4.000, con destinazione commerciale, direzionale per i servizi a supporto della fermata SFMR

si precisa che in sede di PUA verrà fornito il rilievo della volumetria esistente e la sua esatta quantificazione.

**DICHIARA**

findora la propria disponibilita' ad aderire ad iniziative urbanistiche, sia di iniziativa pubblica che privata che vengano ad interessare le aree suddette, previste dal PAT nella zona di Cà Balbi.

*To nella fine*

Si allegano alla presente una planimetria catastale con evidenziata la proprietà del sig. Luciano Tonello in cui

- il M.N. M.N. 334 del Fg.15 posto all'interno della zona perequata LPC è campito in verde
- gli altri mappali, posti all'interno della zona AA3, sono campiti in rosso

Per eventuali chiarimenti e/o integrazioni alla presente si chiede di far riferimento al tecnico incaricato Dott. Ing. Cazzola Gian Domenico, con studio in Schio, via Lago di Lugano n.27 , tel 0445 576403, fax 0445 501752,  
e-mail: cazzola713 ordine.ingegneri.vi.it;

Fiducioso in un Vs. favorevole riscontro e con riserva di integrare la presente proposta con ulteriore più dettagliata documentazione  
si porgono distinti saluti

Luciano Tonello  \_\_\_\_\_

Vicenza , 05 Ottobre 2011



28-Apr-2011 10:36  
Prot. n. T115684/2011

Scala originale e 1:2000  
Dimensione cornice: 776 000 x 552.000 metri

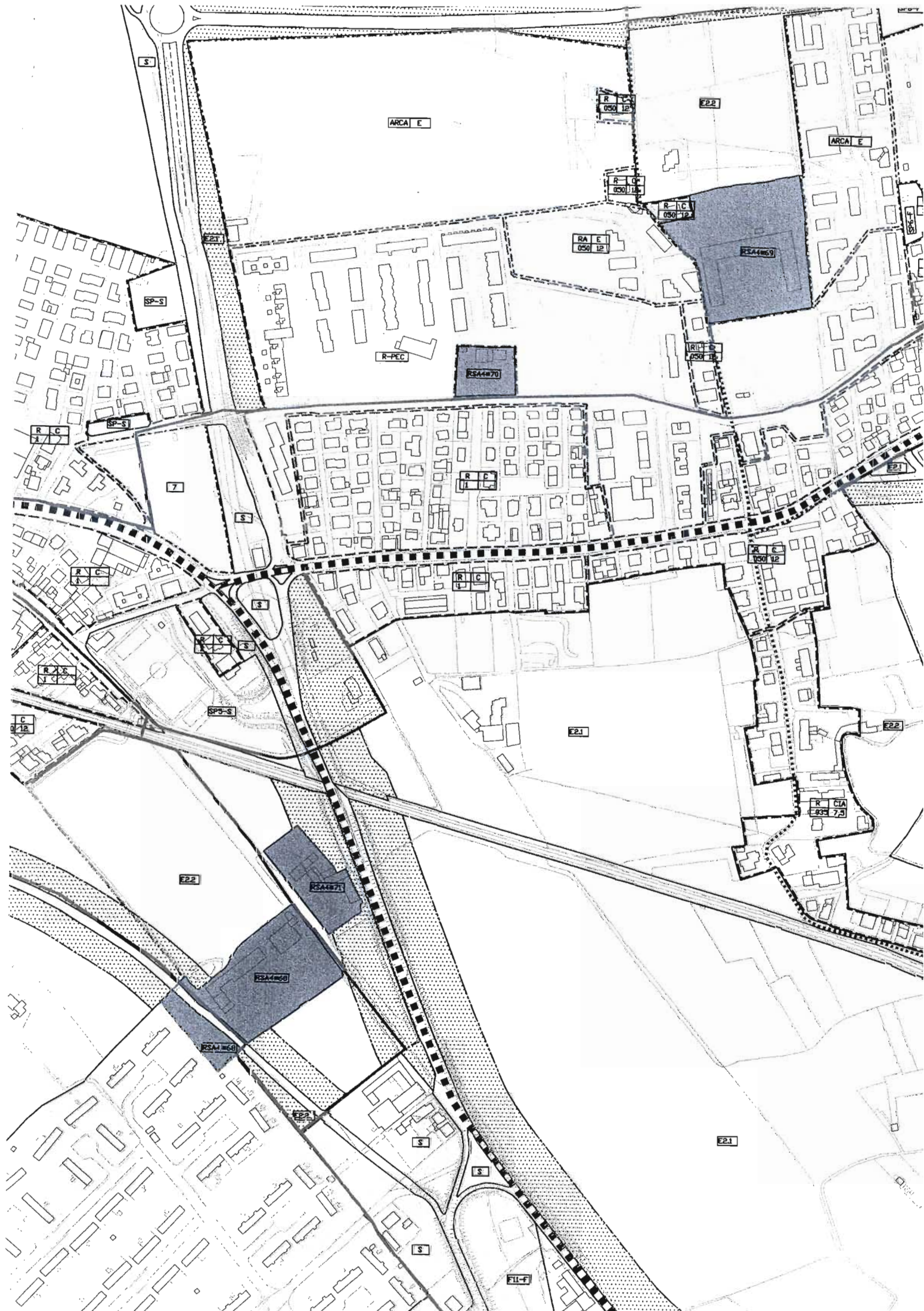
Comune: VICENZA  
Foglio: 15

Particella: 246

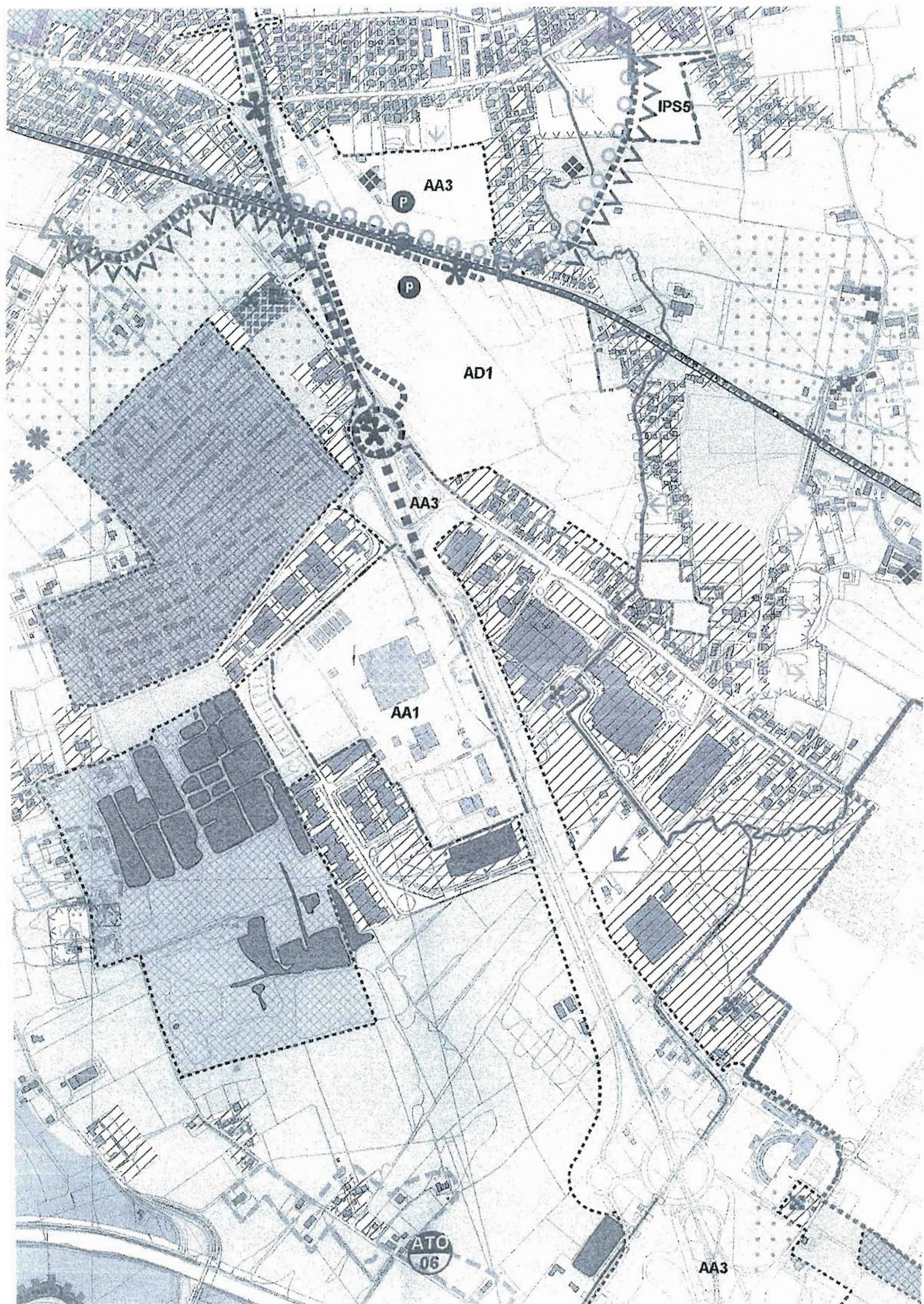
R=3100

N=100









IPS5

AA3

P

P

AD1

AA3

AA1

ATC  
06

AA3



## SCHEMA DI ACCORDO EX ART. 6 L.R. 11/04

tra

**IL COMUNE DI VICENZA**

e

**TONELLO LUCIANO**

### RELAZIONE TECNICA

PIANO DEGLI INTERVENTI - ZONA DI CA' BALBI

#### **Ditta proprietaria:**

LUCIANO TONELLO, nato a Vicenza il 12/10/1960, residente a CREMELLA (LC), Piazza della Chiesa n.1, C.F. TNL LCN 60R12 L840U, tel. 347 9603183, che dichiara la piena disponibilità degli immobili oggetto della proposta.

#### **Analisi della pianificazione comunale**

per gli immobili in proprietà nella zona di Ca' Balbi il PAT prevede:

- a nord della linea ferroviaria: una zona denominata "AA3", destinata a parcheggio e servizi a supporto della fermata SFMR;
- confinante con la zona AA3 un'area perequata a destinazione residenziale individuata dalla "linea preferenziale di sviluppo insediativo" (LPC);
- l'indicazione di "Attività da trasferire per incompatibilità o opere incongrue", sul complesso immobiliare esistente (mappali n° 259-117 del Fg. 15)

le N.T.A del PAT pertinenti, sono contenute:

- all'Art. 25 Azioni di riqualificazione e riconversione (AA - con assetto aperto)
- all'art.30: Linea Preferenziale di sviluppo LPC ad ovest
- all'Art. 47: Cardini di accessibilità: Vicenza Est...
- all'Art. 49: infrastrutture e attrezzature di maggiore rilevanza (fermate del SFMR...)
- all'art. 59: indicazione di "Attività da trasferire per incompatibilità o opere incongrue"

#### **Descrizione urbanistica dell'esistente**

La zona a nord della linea ferroviaria è costituita da aree ex agricole, pianeggianti, libere da fabbricati e/o da vincoli ad eccezione di un un complesso immobiliare

comprendente unità abitative, uffici, magazzini e ricovero autocorriere realizzato da oltre vent'anni che insiste su un lotto della superficie di mq 5.017 (C.T. Fg. 15 mappali n°259-117).

Tale complesso era stato realizzato in tempi diversi dai Sigg. Tonello Rizzieri e Ines come propria residenza e sede della ditta Autoservizi Tonello Rizzieri, su misura per le proprie esigenze ed ora che tali esigenze sono venute meno, esso non è più utilizzabile dal figlio Luciano, attuale proprietario.

La zona AA3 confina a nord con un'area soggetta a perequazione urbanistica residenziale, che consente il completamento della fascia edificata prospiciente via Cà Balbi; è delimitata dalla "linea preferenziale di sviluppo insediativo (LPC)" Anch'essa è costituita da aree pianeggianti in parte libere (ex agricole) ed in parte di pertinenza delle unità immobiliari che prospettano su via Cà Balbi.

#### **Dati urbanistici/edilizi della proprietà:**

- il complesso immobiliare che insiste su un lotto della superficie di mq 5.262 (C.T. Fg. 15 mappali n°259-117) con una cubatura stimata in circa mc 6.000 i cui fabbricati risultano censiti al NCEU come segue:  
Fg. 15 mappali n°259/2, C/6 – 259/3, A/7 – 259/4, C/6 – 259/5, C/2 – 259/6, C/6 – 259/7, C/2 – 259/8, A/10 – 259/9, C/6;
- un terreno libero della superficie di mq 3.240 (Fg.15 M.N. 334) posto all'interno un'area soggetta a perequazione urbanistica;
- Altri terreni liberi (in parte ad uso strada) posti all'interno della Zona AA3  
Fg.15: M.N. 368 – 372 – 373 – 383 – 246 – 245 -243 -654 – 658 - 659  
La superficie dei suddetti terreni è pari a mq 24.797

Complessivamente la proprietà ha una superficie pari a circa mq 29.814.-

La proprietà è pervenuta al Sig. Tonello Luciano in forza dell'Atto di divisione in data 06/12/2007 Rep. N. 109.543 Notaio Paolo Dianese di Vicenza

In allegato si trovano le visure catastali aggiornate dell'intera proprietà.

#### **Previsione urbanistica**

La Ditta proprietaria è interessata e disponibile ad aderire a Piani Urbanistici Attuativi, di iniziativa pubblica e/o privata, che comprendano le aree suddette, previste dal PAT nella zona di Cà Balbi.



Il progetto urbanistico dovrà comunque mantenere la cubatura afferente il complesso immobiliare esistente sui mappali n°259-117, stimata in circa 6.000mc, prevedendo:

1. Che all'interno della Zona Perequata a destinazione residenziale, individuata dalla "linea preferenziale di sviluppo insediativo (LPC)", della quale fa parte il M.N. 334 del Fg.15, venga trasferita una quota pari ad un terzo del volume totale, (circa mc 2.000);
2. che all'interno della zona **AA3** venga prevista la realizzazione della rimanente volumetria, pari a circa mc 4.000, con destinazione commerciale, direzionale per i servizi a supporto della fermata SFMR su un'area privata della superficie di almeno 5.000mq

In sede di PUA verrà effettuato il rilievo del volume esistente e verrà quindi definita la sua esatta quantificazione.

Vicenza , 27 Ottobre 2011

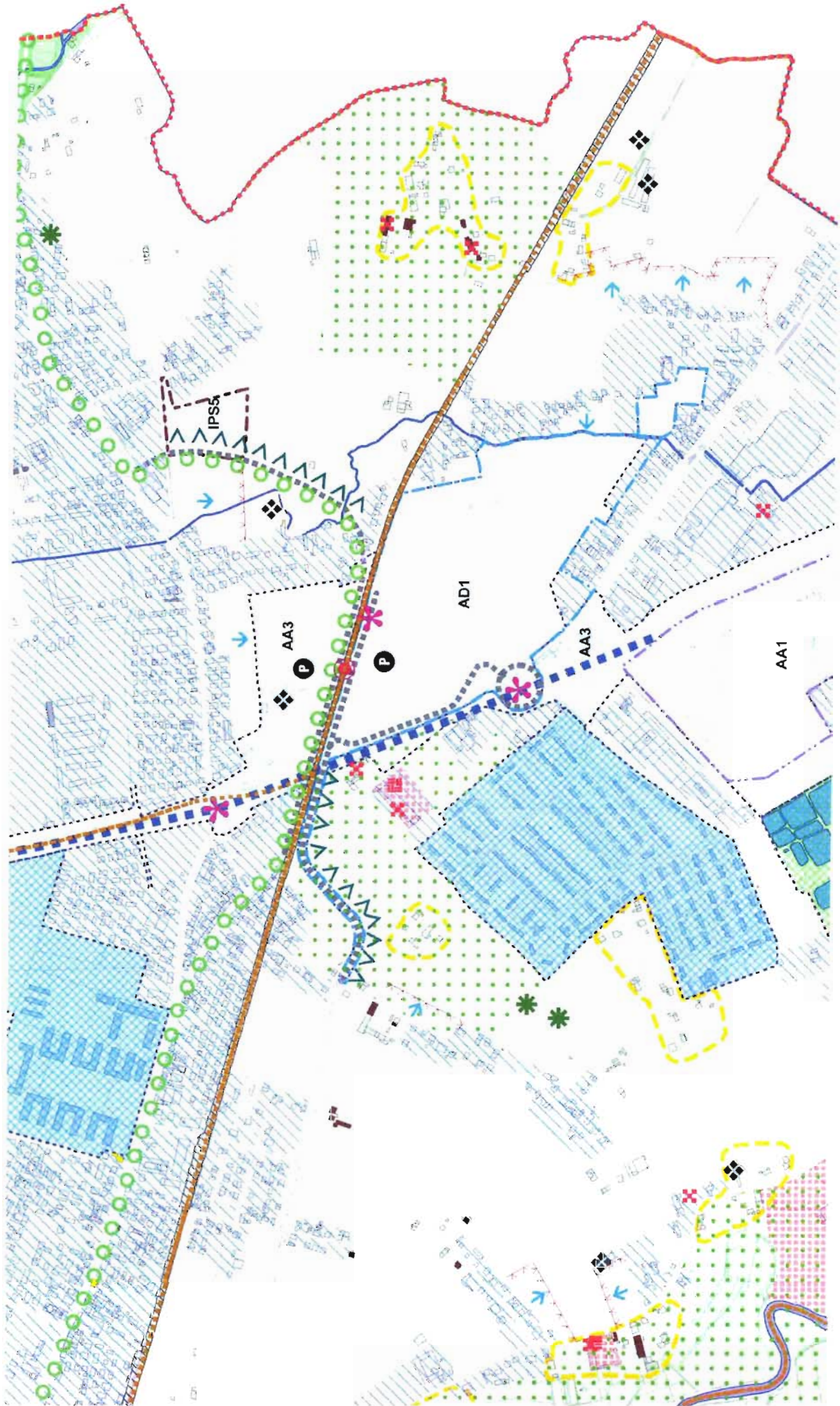
Luciano Tonello



Il Tecnico incaricato

Dott. Ing. Cazzola Gian Domenico







**SCHEMA DI ACCORDO EX ART. 6 L.R. 11/04**

tra  
**IL COMUNE DI VICENZA**  
e  
**TONELLO LUCIANO**

Il sottoscritto Achille Variati, nato a Vicenza il 19/1/1953, domiciliato per la carica in Vicenza, presso la sede comunale, che interviene ed agisce in rappresentanza del Comune di Vicenza (codice fiscale e partita I.V.A. 00516890241) nella sua qualità di Sindaco, in rappresentanza e nell'esclusivo interesse del Comune di Vicenza, giusta deliberazione del Consiglio comunale n. .... del ....., di qui in avanti indicato come "il Comune", da una parte;

e

Il Signor LUCIANO TONELLO, nato a Vicenza il 12/10/1960, residente a Cremella (LC), Piazza della Chiesa n.1, C.F. TNL LCN 60R12 L840U, tel. 347 9603183, in qualità di proprietario di alcuni immobili siti in Vicenza via Cà Balbi, di seguito descritti, di qui in avanti indicata anche come "la Ditta", dall'altra parte;

**PREMESSO**

- che il Comune, con Delibera del Consiglio Comunale n° 84 dell'11 dicembre 2009, ha adottato il Piano di Assetto del Territorio, di qui in avanti denominato "PAT", ai sensi dell'Art. 15 della LR 11/04;
- che il PAT, adottato dal Consiglio Comunale con deliberazione n.84 dell'11 dicembre 2009, in data 26 agosto 2010 è stato approvato dalla Conferenza di Servizi di cui all'art. 15 comma 6 LR 11/04;
- che la Giunta Regionale con Deliberazione n. 2558 del 2 novembre 2010 ha ratificato, ai sensi dell'art. 15, comma 6 della LR 11/04 l'approvazione del PAT del Comune di Vicenza di cui alla Conferenza dei Servizi del 26 agosto 2010;
- che in data 15 dicembre 2010 il PAT del Comune è divenuto efficace essendo decorsi i quindici giorni dalla pubblicazione nel BUR n° 88 del 30 novembre 2010 del provvedimento di approvazione e del relativo atto di ratifica della Giunta Regionale;
- che il PAT è strutturato come piano orientato e finalizzato alla costruzione della Città Pubblica e come strumento per integrare e coordinare le risorse private negli investimenti necessari per conseguire quell'obiettivo insieme a quelli di natura privatistica;
- che a tal fine nel PAT sono state indicate le cosiddette Azioni di riqualificazione e riconversione, recependo le intese preliminari presentate da soggetti privati ritenendole compatibili e sinergiche al perseguimento degli obiettivi di pubblico interesse;
- che dette azioni sono disciplinate dall'art. 25 delle NTA che prevede che dette azioni siano oggetto di apposita proposta di convenzione per l'inserimento nel Piano degli Interventi (di seguito "PI");

*Tonello Luciano*

- che la Ditta in data **12 Febbraio 2010** ha presentato una Osservazione al PAT relativa all'area indicata come "AA3", destinata a parcheggio e servizi a supporto della fermata SFMR e alla confinante zona a destinazione residenziale individuata dalla "linea preferenziale di sviluppo insediativo" (LPC);
- che con atto del Consiglio Comunale P.G. n. 51501 del 25 luglio 2011 è avvenuta l'illustrazione del Documento del Sindaco che contiene, secondo le priorità, le trasformazioni urbanistiche, gli interventi, le opere pubbliche da realizzarsi nonché gli effetti attesi con il Piano degli Interventi;
- che a seguito dell'illustrazione del Documento del Sindaco, la Ditta ha presentato in data **12 Ottobre 2011** una proposta, qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel PI del Comune, in cui si dichiara la disponibilità della Ditta a partecipare ad un'azione sinergica tra pubblico e privato sull'area indicata come AA3, destinata a parcheggio e servizi a supporto della fermata SFMR;
- che la suddetta proposta, prevede quanto segue:
  1. la cubatura del complesso immobiliare esistente sui mappali n°259-117, stimata in circa 6.000mc verrà mantenuta da parte della Ditta, riconvertendola secondo i criteri di seguito esposti; *mapp.*
  2. all'interno della zona AA3 la Ditta potrà edificare una volumetria pari a circa 2/3 della volumetria del complesso immobiliare esistente, e quindi per circa mc 4.000, con destinazione commerciale, direzionale per i servizi a supporto della fermata SFMR. Tale volumetria (tenendo conto dei parcheggi pertinenziali delle attività) insisterà su di una superficie fondiaria privata di almeno 5.000mq (cinquemilametriquadrati); *mapp.*
  3. all'interno della Zona Perequata LPC, a destinazione residenziale, individuata dalla "linea preferenziale di sviluppo insediativo", in cui ricade il M.N. 334 di mq 3240 in proprietà della Ditta, verrà trasferito il rimanente 1/3 della volumetria del complesso immobiliare esistente (circa mc 2.000), in aggiunta alla volumetria che a detto terreno deriverà dall'applicazione dell'indice territoriale di zona; *mapp.*
  4. il complesso immobiliare esistente sui mappali n° 259-117 indicato come "Attività da trasferire per incompatibilità o opere incongrue" verrà demolito, o parzialmente riconvertito se compatibile con il PUA; in sede di progettazione verrà effettuato il rilievo del volume esistente e verrà quindi definita la sua esatta quantificazione.
  5. La cessione al Comune di Vicenza di tutta la rimanente superficie territoriale in proprietà disponibile, pari a circa mq 21.574.- *mapp.*
- che il rilevante interesse pubblico si sostanzia nel contributo che la Ditta potrà dare alla realizzazione di quanto il P.I. prevederà nella Zona AA3 a supporto della fermata SFMR
- che la proposta di iniziativa risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- che la Ditta non è proprietaria di tutti i terreni compresi nella Zona AA3 e nella Zona perequata e non ha ancora potuto verificare la disponibilità ad aderire all'iniziativa da parte delle altre ditte proprietarie;

Tonello Lurico



- che la proposta di iniziativa non reca comunque alcun pregiudizio ai diritti di terzi.

### VISTI

- la LR 11/04, che attribuisce al PAT la funzione di delineare le scelte strategiche di assetto e di sviluppo e al PI la funzione di disciplinare gli interventi di trasformazione del territorio;
- l'art. 6 della LR 11/04, che prevede la possibilità di concludere accordi per assumere nella pianificazione proposte di progetti e iniziative di rilevante interesse pubblico, finalizzati alla determinazione di alcune previsioni del contenuto discrezionale degli atti di pianificazione, statuendo che tali accordi costituiscono parte integrante dello strumento di pianificazione cui accede.

### DATO ATTO CHE

1. La Ditta Tonello Luciano è proprietaria piena ed esclusiva degli immobili – di qui in avanti indicati come “Immobili” - siti in Comune di Vicenza località “Cà Balbi” aventi una superficie catastale complessiva di circa 29.814 mq ed una volumetria di circa mc 6.000, identificati catastalmente al foglio n. 15,

- Al Catasto Urbano mappali n° 259/2, C/6 – 259/3, A/7 – 259/4, C/6 – 259/5, C/2 – 259/6, C/6 – 259/7, C/2 – 259/8, A/10 – 259/9, C/6 (al Catasto Terreni mappali n°259-117)  
Trattasi di un complesso immobiliare comprendente unità abitative, uffici, magazzini e ricovero autocorriere edificato da oltre vent'anni che insiste su un lotto della superficie di mq 5.017; la volumetria è stimata pari a circa mc 6.000.-
- Al Catasto Terreni Terreni mappali n° 334 - 368 - 372 - 373 - 383 -245 - 246 -243 -654 – 658 - 659  
Trattasi di terreni liberi, confinanti con il complesso immobiliare di cui sopra, la loro superficie è pari a mq 24.797.

La provenienza è data dall'Atto di divisione in data 06/12/2007 Rep. N.109.543 Notaio Paolo Dianese di Vicenza.

già depositato presso il comune di Vicenza unitamente al Contributo propositivo al PAT presentato in data 16/02/2009.

2. che per i suddetti Immobili il PAT prevede quanto segue:

- il complesso immobiliare che insiste sui M.N. 259-117 viene indicato come “Attività da trasferire per incompatibilità o opere incongrue”,
- il M.N. 334 del Fg.15 (della superficie di mq 3240) è inserito all'interno della “linea preferenziale di sviluppo insediativo (LPC)” soggetta a perequazione urbanistica, posta a sud della fascia già edificata lungo via Cà Balbi
- la rimanente proprietà si trova tutta all'interno della zona **AA3** destinata ad ospitare aree a parcheggio e servizi a supporto della fermata SFMR

che la proposta presentata dalla Ditta contiene quanto segue:

*Luciano Tonello*

- a) indicazione e dati individuativi della Ditta e dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta;
  - b) individuazione degli ambiti di intervento su stralcio tav. 4 del PAT in scala 1:10.000 e su planimetria catastale in scala 1:2.000;
  - c) documentazione fotografica;
  - d) relazione tecnica contenente:
    - l'analisi della pianificazione comunale con particolare riferimento al PAT ;
    - la descrizione urbanistica ed edilizia esistente e dell'intervento di progetto con la contestualizzazione con l'immediato intorno e con il contesto territoriale e il quadro degli interventi in corso e pianificati nell'area dove si inserisce;
  - e) visure catastali degli immobili in proprietà della Ditta
3. che l'esatta definizione delle opere e delle differenti funzioni cui esse saranno destinate sarà rimessa a una fase successiva, in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato, una volta eseguiti gli approfondimenti di dettaglio, nel rispetto della normativa in materia di LL.PP. per quanto applicabile;
  4. che le Parti danno atto che in sede di approvazione del PI l'accordo mantiene la sua validità nel caso vengano introdotte variazioni e modificazioni, anche a seguito di prescrizioni derivanti da pareri necessari per legge, sulle modalità attuative senza modificare le caratteristiche urbanistiche generali.

#### **CONSIDERATO INOLTRE**

- che il Comune ritiene che la proposta della Ditta rivesta un rilevante interesse pubblico, in quanto:
  - a) dal punto di vista urbanistico e ambientale appare coerente con la localizzazione e le condizioni degli Immobili e con gli indirizzi generali di sviluppo e di corretta gestione del territorio poste alla base del PAT ;
  - b) dal punto di vista sociale ed economico appare rispondente ai bisogni ed agli interessi della comunità locale ed agli obiettivi di sviluppo, di miglioramento e potenziamento dei servizi
  - c) dal punto di vista patrimoniale, comporta l'acquisizione gratuita da parte del Comune di aree da destinare a parcheggio e standard per un valore economico significativo;

#### **SI CONVIENE QUANTO SEGUE**

##### **Art. 1 - Premesse**

Le premesse costituiscono parte integrante dell'accordo.

##### **Art. 2 – Finalità**

Le Parti si impegnano con riferimento alle proprie rispettive specifiche competenze, ad assumere in forma coordinata tutte le iniziative utili a sviluppare i programmi oggetto del presente Accordo, in particolare in tutte le fasi di lavoro che si potranno sviluppare dalla pianificazione degli interventi alla fase attuativa.

In particolare:

*Torullo Finis*



a) la Ditta si impegna:

- per quanto attiene la **Zona AA3**: a cedere al comune tutte le aree che il progetto urbanistico dell'area riterrà necessarie per l'interesse pubblico, con esclusione delle aree (della superficie di almeno 5.000mq) che il piano urbanistico destinerà ad edilizia privata, che rimarranno in proprietà della Ditta;
- per quanto attiene la **Zona Perequata a sud di via Cà Balbi (LPC)**: a partecipare con gli altri proprietari alla redazione di un piano di lottizzazione, a realizzare le opere di urbanizzazione necessarie e a cedere al comune le aree a destinazione pubblica che saranno individuate dal piano stesso.

b) il Comune si impegna:

- a recepire nella proposta di PI i contenuti urbanistici della proposta presentata dalla Proponente;

#### **Art. 8 - Norme integrative**

Per quanto non espressamente previsto nel presente accordo, trovano applicazione le disposizioni contenute nei commi 2 e seguenti dell'art. 11 della L. 241/1990 come modificata dalla L. 15/2005 nonché, in quanto compatibili, i principi del Codice Civile in materia di obbligazioni e contratti.

#### **Art. 9 - Obbligazioni di carattere generale**

La Ditta assume per sé e per i successori o aventi causa tutti gli oneri e gli obblighi oggetto del presente accordo in modo vincolante e irrevocabile fino al loro completo assolvimento.

Qualora alla Ditta dovessero subentrare altri soggetti attuatori, gli stessi saranno ritenuti solidalmente responsabili tra loro per tutte le obbligazioni di cui al presente accordo.

#### **Art. 10 - Controversie**

Le controversie in materia di formazione, conclusione ed esecuzione degli obblighi derivanti dal presente accordo sono disciplinate dal D.Lgs 2.7.2010 n. 104 allegato 1 art.7.

Si allega:

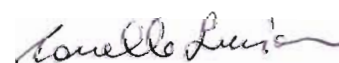
- Relazione tecnica
- estratto del PAT zona Cà Balbi
- planimetria catastale con individuazione della proprietà della Ditta:
  - ricadente nella Zona AA3 (campita in rosso)
  - ricadente nella zona perequata residenziale, LPC (campita in verde)
- visure catastali degli immobili in proprietà della Ditta

Vicenza, 27/10/2011

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

per il Comune  
Il Sindaco

per la Ditta  
Sig. Tonello Luciano





ACCORDO EX ART. 6 L.R. 11/04  
VALUTAZIONE ECONOMICA DELL'ACCORDO - INTEGRAZIONE  
proponente  
TONELLO LUCIANO

La presente valutazione è redatta in accordo con le "Linee guida per il proponente" del 21/10/2011, essa integra la Valutazione Economica dell'Accordo già presentata in data 29/12/2011 e il Contributo propositivo al P.I. presentato in data 12/10/2011 i cui contenuti si richiamano integralmente.

**1. IMMOBILI IN PROPRIETA'**

la proprietà del Sig. TONELLO LUCIANO è costituita da terreni e fabbricati siti in Vicenza in località Cà Balbi catastalmente così individuati:

M.N.	Qualità	Superficie (mq)
7	sem arb	417
117	EU	245
245	sem arb	1.246
246	sem arb	7.250
259	EU	5.017
334	sem arb	3.240
368	sem arb	105
372	seminativo	245
373	sem arb	75
383	sem arb	4.979
489	sem arb	17
654	sem arb	5.875
658	sem arb	1.082
659	sem arb	21
totale		29.814

I suddetti immobili sono pervenuti al Sig. Tonello Luciano in forza dell'Atto di Divisione N.109.543 Rep. Notaio Paolo Dianese in data 06/12/2007 e di Atti precedenti.

**2. CONFORMITA' URBANISTICA DEI FABBRICATI**

I fabbricati siti in Vicenza, Strada Ca' Balbi (m.n. 259-117) furono costruiti prima del 1° settembre 1967, essi sono stati successivamente ampliati e modificati in forza delle seguenti Autorizzazioni:

- licenza edilizia n.10329 U.T. del 10/06/1975, con variante n.10329 U.T. del 06/09/1976, ed abitabilità di cui al certificato n.3500/P.G. del 10/03/1977,



- concessione edilizia n.21556 U.T. del 07/10/1977,
- concessione edilizia n.22205 U.T. del 05/02/1978, con variante n.22205 U.T. del 19/07/1978,
- concessione edilizia n.22640 U.T. del 23/07/1978,
- concessione edilizia n.22175 U.T. del 11/09/1978,
- concessione edilizia n.24225 U.T. del 28/03/1980,
- autorizzazione edilizia n.24138 U.T. del 09/04/1980,
- concessione edilizia n.12495 U.T. del 29/09/1980,
- autorizzazione edilizia n.24840 U.T. del 07/05/1981,
- autorizzazione edilizia 25735 U.T. del 09/11/1981,
- autorizzazione edilizia 25734 U.T. del 15/01/1982,
- autorizzazione edilizia n. 26948 U.T. del 04/03/1983,
- concessione edilizia in sanatoria n.4975/CON del 31/01/1990 (per opere eseguite in assenza di concessione edilizia).

I fabbricati non hanno subito modifiche successive né provvedimenti sanzionatori.

### **3. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO ANTE ACCORDO**

I valori attribuiti sono stati desunti dal citato Atto di Divisione del Notaio Dot. Proc. Paolo Dianese del 6/12/2007 (ritenuti congrui dall’Agenzia delle Entrate) aggiornati alla data attuale.

Gli immobili sono così distinti:

Area agricola	Mq di superficie territoriale	24.552
Fabbricati	Mq di superficie lorda	1.676

#### **3.1 Deteminazione del valore di mercato delle aree agricole**

Localizzazione. Via CA' BALBI

Mappa localizzazione: in allegato

Identificativi catastali

VICENZA - Zona Cà Balbi - CATASTO TERRENI - Foglio 15 Ditta proprietaria: TONELLO LUCIANO		
M.N.	Qualità	Superficie mq
7	sem arb	417
245	sem arb	1.246
246	sem arb	7.250
334	sem arb	3.240

368	sem arb	105
372	seminativo	245
373	sem arb	75
383	sem arb	4.979
489	sem arb	17
654	sem arb	5.875
658	sem arb	1.082
659	sem arb	21
<b>Totale</b>		<b>24.552</b>

### Urbanistica di P.R.G.

Zto: Zona agricola E 2.1

#### Determinazione del valore di mercato

Coltura praticata	Seminativo	
Superficie territoriale – St- (mq)	24.552	
Valore agricolo medio unitario (euro/mq di St)	12.38	
Valore di mercato (euro)	303.953,76	Euro 303.953,76

### 3.4 Fabbricati

Dati identificativi del bene oggetto di accordo

Localizzazione. Via CA' BALBI

Mappa localizzazione: in allegato

Identificativi catastali

VICENZA - Zona Cà Balbi - CATASTO URBANO - Foglio 15 Ditta proprietaria: TONELLO LUCIANO		
M.N.	Qualità	Superficie mq
117	EU	245
259	EU	5017
<b>Totale</b>		<b>5262</b>

### Urbanistica di P.R.G.

Zto: Zona agricola E 2.1



**Deteminazione del valore di mercato**

M.N. 259 sub 2	euro 182.000,00
M.N. 259 sub 3	euro 300.000,00
M.N. 259 sub 4	euro 9.000,00
M.N. 259 sub 5	euro 31.500,00
M.N. 259 sub 6	euro 158.000,00
M.N. 259 sub 7	euro 145.000,00
M.N. 259 sub 8	euro 95.500,00
M.N. 259 sub 9	euro 6.300,00
<u>M.N. 117 euro</u>	<u>euro 30.000,00</u>

Totale Immobili euro 957.300,00

Euro 957.300,00

**Valore totale di mercato ante accordo**

**Euro 1.261.253,00**

Seguono i prospetti di valutazione dei singoli immobili;

<b>C.U. - M.N. 259 sub 2</b>	
<i>Attuale destinazione (residenza, annesso, etc)</i>	RIMESSA
Numero piani fuori terra	1
Numero piani entro terra	0
Anno costruzione/ultima ristrutturazione integrale	1980/1990
<i>Stato manutentivo</i>	
ottimo	
buono	X
sufficiente	
mediocre	
pessimo	
<i>Consistenza</i>	
superficie lorda vani principali (mq)	C/6
<i>Superficie lorda vani accessori (mq)</i>	
magazzini	
autorimesse	260
vani tecnici	
Totale	260
<i>Valore unitario di mercato (euro/mq sl)</i>	
	700,00
<i>Valore di mercato (euro)</i>	
	182.000,00

<b>C.U. - M.N. 259 sub 3</b>	
<i>Attuale destinazione (residenza, annesso, etc)</i>	RESIDENZA
Numero piani fuori terra	3
Numero piani entro terra	0
Anno costruzione/ultima ristrutturazione integrale	1980/1990
<i>Stato manutentivo</i>	
ottimo	
buono	X
sufficiente	
mediocre	
pessimo	
<i>Consistenza</i>	
superficie lorda vani principali (mq)	A/7 380
<i>Superficie lorda vani accessori (mq)</i>	
sottotetto	160
autorimesse	
vani tecnici	
Totale	480
Valore unitario di mercato (euro/mq sl)	625,00
Valore di mercato (euro)	300.000,00

<b>C.U. - M.N. 259 sub 4</b>	
<i>Attuale destinazione (residenza, annesso, etc)</i>	RIMESSA
Numero piani fuori terra	1
Numero piani entro terra	0
Anno costruzione/ultima ristrutturazione integrale	1980/1990
<i>Stato manutentivo</i>	
ottimo	
buono	X
sufficiente	
mediocre	
pessimo	
<i>Consistenza</i>	
superficie lorda vani principali (mq)	C/6
<i>Superficie lorda vani accessori (mq)</i>	
magazzini	
autorimesse	20
vani tecnici	
Totale	20
Valore unitario di mercato (euro/mq sl)	450,00
Valore di mercato (euro)	9.000,00



<b>C.U. - M.N. 259 sub 5</b>	
<i>Attuale destinazione (residenza, annesso, etc)</i>	MAGAZZINO
Numero piani fuori terra	1
Numero piani entro terra	0
Anno costruzione/ultima ristrutturazione integrale	1980/1990
<i>Stato manutentivo</i>	
ottimo	
buono	X
sufficiente	
mediocre	
pessimo	
<i>Consistenza</i>	
superficie lorda vani principali (mq)	C/2
<i>Superficie lorda vani accessori (mq)</i>	
magazzini	70
autorimesse	
vani tecnici	
Totale	70
Valore unitario di mercato (euro/mq sl)	450,00
Valore di mercato (euro)	31.500,00

<b>C.U. - M.N. 259 sub 6</b>	
<i>Attuale destinazione (residenza, annesso, etc)</i>	RIMESSA
Numero piani fuori terra	1
Numero piani entro terra	0
Anno costruzione/ultima ristrutturazione integrale	1980/1990
<i>Stato manutentivo</i>	
ottimo	
buono	X
sufficiente	
mediocre	
pessimo	
<i>Consistenza</i>	
superficie lorda vani principali (mq)	C/6
<i>Superficie lorda vani accessori (mq)</i>	
magazzini	
autorimesse	316
vani tecnici	
Totale	316
Valore unitario di mercato (euro/mq sl)	500,00
Valore di mercato (euro)	158.000,00

<b>C.U. - M.N. 259 sub 7</b>	
<i>Attuale destinazione (residenza, annesso, etc)</i>	MAGAZZINO
Numero piani fuori terra	1
Numero piani entro terra	0
Anno costruzione/ultima ristrutturazione integrale	1980/1990
<i>Stato manutentivo</i>	
ottimo	
buono	X
sufficiente	
mediocre	
pessimo	
<i>Consistenza</i>	
superficie lorda vani principali (mq)	C/2
<i>Superficie lorda vani accessori (mq)</i>	
magazzini	290
autorimesse	
vani tecnici	
Totale	290
Valore unitario di mercato (euro/mq sl)	500,00
Valore di mercato (euro)	145.000,00

<b>C.U. - M.N. 259 sub 8</b>	
<i>Attuale destinazione (residenza, annesso, etc)</i>	UFFICI
Numero piani fuori terra	1
Numero piani entro terra	0
Anno costruzione/ultima ristrutturazione integrale	1980/1990
<i>Stato manutentivo</i>	
ottimo	
buono	X
sufficiente	
mediocre	
pessimo	
<i>Consistenza</i>	
superficie lorda vani principali (mq)	A/10 191
<i>Superficie lorda vani accessori (mq)</i>	
magazzini	
autorimesse	
vani tecnici	
Totale	191
Valore unitario di mercato (euro/mq sl)	500,00
Valore di mercato (euro)	95.500,00

<b>C.U. - M.N. 259 sub 9</b>	
<i>Attuale destinazione (residenza, annesso, etc)</i>	RIMESSA
Numero piani fuori terra	1
Numero piani entro terra	0
Anno costruzione/ultima ristrutturazione integrale	1980/1990
<i>Stato manutentivo</i>	
ottimo	
buono	X
sufficiente	
mediocre	
pessimo	
<i>Consistenza</i>	
superficie lorda vani principali (mq)	C/6
<i>Superficie lorda vani accessori (mq)</i>	
magazzini	
autorimesse	14
vani tecnici	
Totale	14
Valore unitario di mercato (euro/mq sl)	
	450,00
Valore di mercato (euro)	
	6.300,00

<b>C.U. - M.N. 117</b>	
<i>Attuale destinazione (residenza, annesso, etc)</i>	MAGAZZINO
Numero piani fuori terra	1
Numero piani entro terra	0
Anno costruzione/ultima ristrutturazione integrale	1950
<i>Stato manutentivo</i>	
ottimo	
buono	
sufficiente	
mediocre	X
pessimo	
<i>Consistenza</i>	
superficie terreno di pertinenza (mq)	C/2 210
<i>Superficie lorda vani accessori (mq)</i>	
magazzini	35
autorimesse	
vani tecnici	
Totale	245
Valore di mercato (euro)	
	30.000,00



#### **4. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO POST ACCORDO**

##### 4.1 Grado di urbanizzazione del contesto

La **zona AA3** è posta a nord della linea ferroviaria ed è costituita da aree ex agricole, pianeggianti, libere da fabbricati e/o da vincoli ad eccezione di un complesso immobiliare comprendente unità abitative, uffici, magazzini e ricovero autocorriere realizzato da oltre vent'anni che insiste su un lotto della superficie di mq 5.017 (C.T. Fg. 15 mappali n°259-117) di proprietà del proponente Tonello Luciano.

L'accessibilità è fornita da una strada laterale di via Cà Balbi a fondo cieco.

La zona AA3 confina a nord con un'area soggetta a perequazione urbanistica residenziale, che consente il completamento della fascia edificata prospiciente via Cà Balbi; è delimitata dalla "linea preferenziale di sviluppo insediativo (LPC)"

La **zona LPC** è costituita anch'essa da aree pianeggianti in parte libere (ex agricole) ed in parte di pertinenza delle unità immobiliari che prospettano su via Cà Balbi, all'interno di tale area il Proponente è proprietario del mappale n° 334 della superficie di mq 3.240.

Tutta l'area è priva di opere di urbanizzazione ad eccezione della strada di accesso.

##### 4.2 Capacità edificatoria prevista dall'accordo

- all'interno della zona AA3 il Proponente potrà edificare una volumetria pari a circa **mc 4.000**, con destinazione commerciale, direzionale e per i servizi a supporto della fermata SFMR; il lotto avrà una superficie fondiaria di 6.000mq, tale superficie tiene conto dei parcheggi pertinenziali alle attività che dovranno essere reperiti all'interno dell'area. Il lotto viene individuato in corrispondenza dell'area occupata dai fabbricati esistenti che, per ubicazione, consente una gestione dell'intervento autonoma rispetto alla restante zona AA3. L'edificio residenziale esistente potrà essere ristrutturato mantenendo l'attuale destinazione.
- all'interno della Zona LPC, il Proponente potrà edificare una volumetria pari a circa **mc 4.145** a destinazione residenziale; il lotto viene individuato in corrispondenza del M.N. 334 di mq 3240, al fine di consentire una gestione autonoma rispetto alla restante zona LPC.

##### 4.3 modalità attuative

- L'intervento sulla **Zona AA3** sarà demandato a un PUA di iniziativa privata.
- L'intervento sulla **Zona LPC** sarà demandato a un PUA di iniziativa privata.

Nei Piani urbanistici attuativi sarà previsto:

- l'allargamento della strada privata che si immette in via Cà Balbi per il tratto compreso all'interno del m.n. 334,
- il reperimento degli standard urbanistici primari previsti per legge.

#### 4.4 tempi di esecuzione

I tempi per l'attuazione degli interventi sulle aree private LPC e AA3 e per la cessione dell'area al Comune di Vicenza verranno stabiliti in sede di PUA e saranno oggetto di apposita Convenzione tra l'Amministrazione Comunale e il Proponente.

#### 4.5 Determinazione del valore di mercato post accordo

Il valore di mercato post accordo è il ricavo atteso dal Proponente dopo aver ceduto al Comune i terreni previsti dal presente Accordo e sostenuto le spese prevedibili.

Di seguito esso viene stimato partendo dal prezzo medio di mercato di immobili nuovi, simili per ubicazione, destinazione d'uso e indice di edificabilità, realizzati in aree edificabili soggette a PUA, valutata la percentuale di incidenza dell'area del lotto (Sf) sul prezzo finale di vendita si ricava il più probabile valore del terreno edificabile;

a questo valore, essendo prevista la realizzazione tramite PUA, vanno detratte i costi che il Proponente dovrà sostenere per la demolizione di parte dei fabbricati esistenti, per la strada di accesso e per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria oltre ai costi per spese tecniche, oneri concessori, oneri finanziari, imprevisti e utile del promotore.

Per i fabbricati a destinazione residenziale il prezzo di vendita della "superficie commerciale" è stato assunto sulla base del listino della C.C. di Vicenza che lo fissa in 2000 euro/mq per la zona in oggetto.

Poiché nel caso in esame si fa riferimento alla "superficie lorda vendibile" anziché alla "superficie commerciale", il prezzo di vendita viene maggiorato del 25% portandolo a 2500 euro/mq per tener conto dell'incidenza dei locali interrati (garage e locali accessori) e delle parti scoperte.

Analogamente per i fabbricati a destinazione direzionale-commerciale, per i quali il prezzo di vendita è assunto pari a 2.400 euro/mq, si considera una maggiorazione del 25% per tener conto dell'incidenza dei posti auto interrati e delle parti scoperte che lo porta a 3.000 euro/mq.

N.B. il valore di mercato post accordo dell'immobile, come di seguito determinato, supera quello stimato in precedenza nello Schema di Accordo depositato in data 29/12/2011.

**Seguono i prospetti con i dati dimensionali e la valutazione del valore post accordo dei singoli immobili;**

#### **Lotto in Zona LPC**

<b>LPC</b>			
<b>Dati dimensionali e valutazione</b>			
superficie territoriale		3240	
superficie fondiaria		2862	
indice di edificabilità		1,45	

volume edificabile.		4145	
superficie edificabile (Se).		1381	
<b>Mix funzioni possibili</b>		%	Sup (mq)
residenziale		100%	1381
direzionale/commerciale		0	0
Totale		100%	1381
<b>durata totale iniziativa</b>		10 anni	
<b>Ricavi di vendita attesi (euro/mq)</b>			
residenziale			2.500,00
direzionale/commerciale			
<b>costo di costruzione edifici (euro/mq)</b>			
residenziale			1.300,00
direzionale/commerciale			
<b>costi particolari a carico del privato (euro/mq)</b>	%		
oneri di costruzione strada di accesso all'area			25,30
spese tecniche	6%		78,00
oneri concessionari	6%		78,00
costo opere di urbanizzazione (incidenza per mq di costruzione (euro/mq)			62,00
imprevisti	3%		39,00
oneri finanziari	3%		51,21
spese di commercializzazione	1%		13,00
utile del promotore	10%		250,00
<b>totale costi particolari (euro/mq)</b>			596,51
valore unitario dell'area			291,20
valore di mercato totale dell'area			833.419,69

### Lotto in Zona AA3:

<b>AA3</b>			
<b>Dati dimensionali e valutazione</b>			
sup. fondiaria	mq	6000	
indice di edificabilità	mc/mq	0,67	
volume edificabile	mc	4000	
superficie edificabile (Se)	mq	1250	
<b>Mix funzioni possibili</b>		%	Sup (mq)
residenziale			
direzionale/commerciale		100%	1250
Totale		100%	1250



<b>durata totale iniziativa</b>		<b>10 anni</b>	
<b>Ricavi di vendita attesi (euro/mq)</b>			
residenziale			
direzionale/commerciale			3.000,00
<b>costo di costruzione edifici (euro/mq)</b>			
residenziale			
direzionale/commerciale			1.450,00
<b>costi particolari a carico del privato (euro/mq)</b>	%		
oneri di demolizione dei fabbricati esistenti			47,14
spese tecniche	6%		87,00
oneri concessori	6%		87,00
costo opere di urbanizzazione (incidenza per mq di costruzione (euro/mq)			120,00
imprevisti	3%		43,50
oneri finanziari	3%		58,13
spese di commercializzazione	1%		14,50
utile del promotore (15% sul totale dei ricavi)	10%		300,00
<b>totale costi particolari (euro/mq)</b>			<b>757,27</b>
<b>valore unitario dell'area (euro/mq Sf)</b>			<b>166,39</b>
<b>valore di mercato totale dell'area</b>			<b>988.970,31</b>

### Riepilogo

Ricavo atteso per l'area in LPC	euro 833.419,69
Ricavo atteso per l'area in AA3	<u>euro 988.970,31</u>
<b>Valore di mercato totale post accordo</b>	<b>euro 1.822.390,00</b>

### 5. DETERMINAZIONE DEL PLUSVALORE

Il plusvalore per il Proponente è dato dalla differenza tra il valore di mercato dell'immobile ante accordo e il valore di mercato post accordo

valore di mercato dell'immobile in proprietà ante accordo	euro 1.261.253,00
valore di mercato dell'immobile in proprietà post accordo	euro 1.822.390,00
<b>Plusvalore per il Proponente</b>	<b>euro 561.137,00</b>

## 6. DETERMINAZIONE DEL VALORE ECONOMICO DEL BENEFICIO PUBBLICO

Area da destinare alla realizzazione di servizi da parte dell'amministrazione comunale

Localizzazione area: periferica

### Valore area ceduta

Vengono cedute tutte le aree in proprietà poste all'interno della "Zona AA3" con deduzione del lotto della superficie fondiaria di mq 6.000 che rimane in proprietà del Proponente.

Segue il prospetto riepilogativo delle aree oggetto di accordo

M.N.	Qualità	Superficie mq
7	sem arb	417
117	EU	245
245	sem arb	1.246
246	sem arb	7.250
259	EU	5.017
368	sem arb	105
372	seminativo	245
373	sem arb	75
383	sem arb	4.979
489	sem arb	17
654	sem arb	5.875
658	sem arb	1.082
659	sem arb	21
<b>totale</b>		<b>26.574</b>

N.B. la Superficie dell'area da cedere al Comune passa da mq 21.574 previsti nell'Accordo a mq 20.574 in quanto all'interno del lotto commerciale devono venire reperiti, oltre alle aree a standard anche i parcheggi pertinenziali alle superfici direzionali/commerciali e quindi la sua superficie passa da mq 5.000 a mq 6.000.

Superficie dell'intera area oggetto di accordo	mq 26.574
a dedurre lotto di mq 6.000 che rimane in proprietà	<u>mq 6.000</u>
Superficie area da cedere (mq 26.574 – mq 6.000)=	mq 20.574
Valore unitario dell'area da cedere 12,39 euro/mq	
<b>Valore economico cessione area: mq 20.574 x 12,39 euro/mq =</b>	<b>euro 254.912,00</b>

### Valutazione della congruità perequativa e della compatibilità economica

Fattori:

Localizzazione: nel tessuto consolidato di altri ambiti del capoluogo	punti 3
Dimensione in termini di superficie territoriale: mq 26.574 oltre 25.000 mq	punti 5
Funzioni:	punti 2
Sostenibilità	punti 0
<b>Sommatoria dei fattori</b>	<b>punti 10</b>

### Perequazione del plusvalore a favore del Comune

euro 254.912,00 / euro 561.137,00 x 100 = **45,43%**

Vicenza, 04/06/2012

Il Proponente TONELLO LUCIANO Tonello Lucian

il Tecnico incaricato  
Dott. Ing. Cazzola Gian Domenico Gian Domenico Cazzola



Allegati:

- planimetria catastale, in scala 1:2000, in cui i terreni oggetto di Accordo sono campiti in rosso
- ortofoto dell'area Cà Balbi
- ortofoto dell'area Cà Balbi in cui i terreni oggetto di Accordo sono campiti in rosso
- scheda con indicazione dei dati urbanistici oggetto di Accordo in scala 1:2500





28-Apr-2011 10:36  
Prot. n. T115684/2011

Scala originale: 1:2000  
Dimensione cornice: 776.000 x 552.000 metri

Comune: VICENZA  
Foglio: 15





WISANO

SR11

Image © 2012 DigitalGlobe

© 2012 Tele Atlas












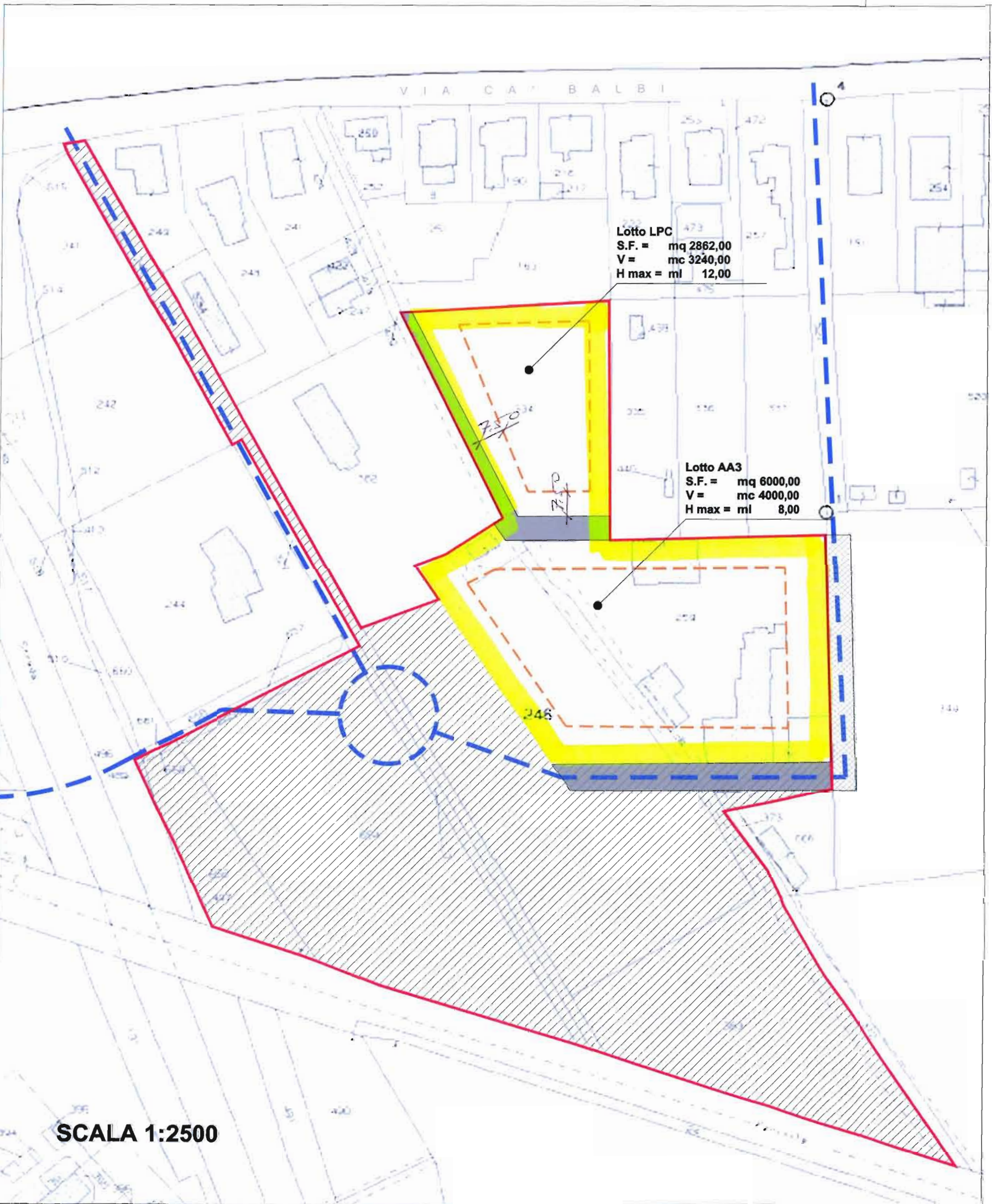
Image © 2012 DigitalGlobe

© 2012 Tele Atlas



### LEGENDA:

-  Confine di proprietà del proponente
-  Diretrici viabilità principale di progetto
-  Limite massimo di ingombro
-  Confine di proprietà dell'area rimanente in proprietà al proponente
-  Area da cedere al Comune
-  Interventi di ampliamento viabilistico da eseguire
-  Area soggetta ad intervento in proprietà a terzi



SCALA 1:2500

