

1/2

SETTORE URBANISTICA
16 MAG 2012
P/N 34500

SERENISSIMA PARTECIPAZIONI S.P.A.

AREA E MANUFATTI DI SERVIZIO DISMESSI, DELL'EX CASELLO AUTOSTRADALE DI VICENZA OVEST. VICENZA. VIALE DEGLI SCALIGERI.
INTERVENTO DI RICONVERSIONE E RIQUALIFICAZIONE. AMBITO AA DEL P.A.T.
PROPOSTA DI ACCORDO EX ART. 6 LR 11/04, PER L'INSERIMENTO NEL P.I.

COMUNE DI VICENZA.
COMUNE DI VICENZA. DIPARTIMENTO TERRITORIO. SETTORE URBANISTICA.
RICHIESTA DI INSERIMENTO NEL P.I. - PIANO DEGLI INTERVENTI.
RELAZIONE TECNICA, PIANO ECONOMICO E CRONOPROGRAMMA

Progettazione Architettonica

GABBIANI ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA - CONTRA' SANT'AMERIGGIO, 5 - 36100
VICENZA - I - TEL. +39 0444 323907 - FAX +39 0444 325118
<http://www.gabbianiassociati.it> - e-mail: studio@gabbianiassociati.it

arch. Bruno Gabbiani capogruppo
arch. Marcella Gabbiani progettista
arch. Sergio Peruzzo progettista

Valutazione d'Incidenza Ambientale

dott.ssa Giorgia Zane
Piazzola sul Brenta (PD)

Viabilità

prof. ing. Sergio Caracoglia
Trieste

Compatibilità Idraulica

dott. geol. Enrico Nucci
Verona

Coordinatore del Progetto

arch. Sergio Peruzzo

Coordinatore Tecnico

geom. Fortunato Dal Ponte

Capoprogetto

arch. Enrico Munegato

Committenti

Serenissima Partecipazioni S.p.A.

Il Legale Rappresentante

SERENISSIMA PARTECIPAZIONI S.p.A.
L'AMMINISTRATORE DELEGATO
Giacomelli Dott. Luca

P_708_09_00 del 18.02.05

I_4827

ELABORATO di PROGETTO N 94 dell 14.05.12 AGG. N. 2 del 14.05.12 Sostituisce Elab. di Prog. 34 del 28.12.11

controllato da arch. Enrico Munegato 14.05.12
approvato da arch. Sergio Peruzzo 14.05.12
14.05.12

Plottaggio N. 19.516
708_2009_00_0_0_A_0_0_41
R_ 708200900301A

ELABORATO N.

1.A

Reservato e per gli effetti degli artt. 1, 2, e 99 della L. n. 633 del 22/04/1991, ci riserviamo la proprietà intellettuale di questo elaborato e facciamo espresso divieto a chiunque di renderlo noto a terzi o di riprodurlo anche parzialmente, senza la nostra preventiva autorizzazione scritta.

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
BRUNO GABBIANI
n° 427

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
MARCELLA GABBIANI
n° 1136

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza
SERGIO PERUZZO
n° 856

1.0.0 PREMESSE

L'area oggetto della presente proposta di accordo, ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, costituita da una porzione di territorio di proprietà della Società Serenissima Partecipazioni S.p.A., è stata resa disponibile a seguito dei lavori di risistemazione del nodo viabilistico di Vicenza Ovest e in particolare dello spostamento del casello dell'Autostrada A4 Serenissima, in relazione ai quali è stata dismessa e abbandonata.

La presente proposta tende quindi alla riqualificazione urbanistico – ambientale dell'area stessa, soprattutto in considerazione che questa costituisce il primo riferimento d'ingresso alla Città dalla viabilità principale territoriale (Autostrada A4 e Tangenziale Sud di Vicenza), attraverso il polo produttivo e fieristico di Vicenza.

2.0.0 LO STATO DI FATTO

2.1.0 L'ubicazione, la consistenza, lo stato di conservazione dell'area.

L'area, come detto, è di proprietà della società Serenissima Partecipazioni S.p.A.. ed è individuabile catastalmente, al foglio n. 53, mappali n. 372 – 453 – 605 – 606 – ex 608 (porzione) ora 642 (porzione) - 609 – 610, del Comune di Vicenza, con una superficie catastale di mq. 20.379.

L'area più dettagliatamente confina a ovest con il viale degli Scaligeri, l'arteria più importante d'ingresso e di servizio alla Città, e verso gli altri lati, con l'attuale zona industriale (già oggetto di variante al P.R.G. di recente approvata).

L'area di proprietà della Serenissima Partecipazioni S.p.A.. è costituita da un sedime stradale dismesso, in passato utilizzato parzialmente come cantiere di servizio per i lavori autostradali e in parte come parcheggio e sede di modesti servizi per gli utenti dell'autostrada, funzioni delle quali permangono alcuni manufatti abbandonati.

Tutti i servizi autostradali precedentemente presenti nell'area, sono stati nuovamente localizzati in prossimità del nuovo casello autostradale di Vicenza Ovest.

Con lo spostamento del casello autostradale, si è provveduto anche ad un cospicuo aumento della dotazione di aree a parcheggio per gli utenti dell'autostrada, oltre che a un più razionale e sicuro utilizzo dell'accesso alla medesima.

2.2.0 La classificazione urbanistica.

L'area attualmente è classificata dal P.R.G. vigente come Zona S (Zona per la viabilità) per una superficie catastale di circa mq 3.040; un'ulteriore porzione è classificata Zona SP/6 (Zona per parcheggi pubblici) per una superficie catastale di circa mq 5.573.

La rimanente area precedentemente occupata dallo stesso casello autostradale di Vicenza Ovest e dalle relative corsie di accesso, per una superficie catastale di circa mq 11.766 è tuttora destinata a viabilità.

IL Piano di Assetto del Territorio del Comune di Vicenza, recentemente approvato, ha ricompreso l'area in un più ampio ambito definito "Aree idonee per il miglioramento della qualità urbana Art. 26" e più in particolare all'interno dell'area definita "ambito con assetto aperto" denominato "AA4" Art 25.

Il PAT, prevede che le azioni di trasformazione, riqualificazione e riconversione di tali aree, nonché la precisazione e la definizione delle destinazioni d'uso avvengano previo accordo ai sensi dell'art. 6 della L.R. n. 11/2004, con l'inserimento dell'area nel P.I.

2.3.0 L'Ambiente naturale e l'ambiente modificato.

Non si può parlare, nell'area in questione, d'un ambiente naturale preesistente in quanto, l'utilizzazione produttiva dell'area, la viabilità territoriale e le ulteriori modifiche avvenute, hanno comportato una pesante trasformazione del territorio, ove non permane nessun elemento ambientale di pregio o da valorizzare. Anzi l'area risente del precedente utilizzo per la viabilità e i parcheggi, che avevano comportato la completa eliminazione del verde e la totale asfaltatura del sedime. Inoltre l'attuale viabilità, rende all'area un'immagine marginale e periferica, priva di qualsiasi qualità ambientale.

Su questi caratteri tipici delle aree industriali e di risulta a bassa qualità d'immagine, s'innesta il presente progetto urbanistico, che si propone di creare un nuovo rapporto tra gli edifici e le aree scoperte, proponendo anche un filtro verde tra le nuove edificazioni e la viabilità.

E' evidente che il progetto di riqualificazione dell'area, potrà tuttavia soltanto avviare il processo d'un più esteso recupero d'immagine delle aree prospicienti il Viale degli Scaligeri come d'altronde previsto dalle previsioni del PAT approvato.

Per un maggiore approfondimento sull'aspetto ambientale si rimanda alla relazione specifica tav. n. 14 per la valutazione di incidenza ambientale e alla tav. n. 13 per la valutazione di compatibilità idraulica.

2.4.0 I rapporti funzionali con il contesto urbano e territoriale.

L'area, collocata al margine del principale polo produttivo e fieristico della città e a ridosso d'un nodo viario complesso costituito dal casello autostradale di Vicenza Ovest e dalla rotatoria di smistamento della viabilità proveniente dall'autostrada A4 - Tangenziale "Vicenza Est - Vicenza Ovest", si presenta come il primo complesso che gravita su questa importante arteria.

Su di essa esiste una coerente necessità di riuso funzionale per consentirle di assumere un'importante immagine per la Città, e di divenire il luogo ove realizzare strutture di servizio per il Polo Fieristico, per la viabilità territoriale e per la stessa zona produttiva esistente.

Il progetto tenderà quindi ad insediare nell'area attività di accoglienza, ricettive, di ristorazione e di conference center, che saranno servite da ampie aree a parcheggio.

Il P.A.T. inserisce l'area di proprietà Serenissima Partecipazioni S.p.A. nell'ambito di una più estesa perimetrazione, che comprende i suoli che si affiancano al Viale degli Scaligeri, attestandosi su due ambiti terminali, l'uno verso l'Autostrada Serenissima, corrispondente all'area della quale stiamo trattando, l'altro in corrispondenza dell'intersezione (a livello sfalsato) del suddetto Viale degli Scaligeri con la Strada Padana verso Verona. Si tratta di un contesto assai allungato, che è stato individuato quale occasione di qualificazione e infrastrutturazione della zona produttiva nel suo insieme.

Il progetto di recupero dei suoli di proprietà Serenissima Partecipazioni S.p.A., si pone a sua volta in armonia con le previsioni del PAT e come ambito da pianificare in modo coordinato con la confinante area della Tipografia S. Giuseppe G. Rumor S.S. ma anche con l'altra area, di proprietà ANAS e Zambon Group S.p.A., che fronteggia la proprietà Serenissima Partecipazioni S.p.A., oltre il raccordo di Viale degli Scaligeri.

3.0.0 IL PROGETTO

3.1.0 La viabilità pubblica e privata.

La proposta di progetto utilizzerà la nuova viabilità territoriale di penetrazione alla Città già realizzata dal Comune di Vicenza e dalla Società Autostrade nell'ambito dello spostamento del casello autostradale.

Con la realizzazione del collegamento di Viale degli Scaligeri con il casello autostradale di Vicenza Ovest e la rotatoria di testata e raccordo con la Tangenziale sud, è stato predisposto anche l'accesso all'area, che è costituito da una corsia d'ingresso e da una corsia d'uscita, entrambe con svolte esclusivamente verso destra. Il progetto prevede di spostare l'uscita dall'area rispetto alla posizione attuale, all'ineandolo con l'attuale corsia di raccordo tra il Viale degli Scaligeri e Viale del Lavoro, eliminando l'attuale cordonata di raccordo. Tale uscita avverrà quindi in una corsia separata rispetto alla corsia di svincolo dal Viale degli Scaligeri.

La presenza di due ampie rotatorie sia a nord che a sud dell'area, rendono comunque agevole l'ingresso e l'uscita per i veicoli provenienti da tutte le direzioni.

Il progetto prevede la realizzazione di ampi spazi di sosta a servizio del nuovo insediamento, individuandoli prevalentemente al livello del suolo. Tali spazi sono delimitati da fasce verdi, a mitigazione dell'impatto generato dal traffico di Viale degli Scaligeri sui fabbricati.

I parcheggi privati a servizio dell'insediamento, saranno invece ricavati al di sotto dell'edificio da costruire.

Per un maggiore approfondimento dell'aspetto di compatibilità viabilistico si rimanda alla relazione specifica tav. n. 16

3.2.0 Gli obiettivi urbanistici e architettonici del progetto.

Come precedentemente accennato, la società Serenissima Partecipazioni S.p.A. si è subito resa disponibile alla definizione di un **masterplan**, anche eventualmente coordinato con le aree più prossime al sedime in oggetto (aree residue di proprietà Zambon Group, sedime ANAS e Tipografia S. Giuseppe G. Rumor s.s), al fine di una migliore definizione urbanistica e architettonica delle trasformazioni previste. A tal fine Serenissima Partecipazioni S.p.A. ha già avviato contatti con le proprietà suddette.

Altri contatti sono stati stabiliti con l'ente Fiera di Vicenza, per coordinare anche le necessità di servizi complementari derivanti dalle attività fieristiche stesse e soprattutto dai progetti di sviluppo della Fiera stessa.

Con questi indirizzi il progetto di masterplan propone il recupero e la riqualificazione dell'area dimessa dalla Serenissima Partecipazioni S.p.A., dell'area confinante non più utilizzata dai fabbricati produttivi esistenti della Tipografia S. Giuseppe G. Rumor e dell'area di margine attualmente costituita sia da una porzione della proprietà Zambon Group, sia da una fascia marginale alla viabilità, di proprietà ANAS, per raggiungere i seguenti obiettivi:

- 1 - eliminare e recuperare un'ampia area a ridosso della viabilità territoriale attualmente abbandonata e diversamente destinata a rimanere degradata e di scarsa immagine, vista la posizione strategica di primo impatto per chi accede alla Città, sia dall'autostrada A4 sia dalla Tangenziale Sud di Vicenza;
- 2 - realizzare un'ampia area a parcheggio, sia a servizio dei nuovi fabbricati previsti nell'area, sia a servizio e come punto di riferimento per chi proviene dalla viabilità principale territoriale, di accesso alla Città;
- 3 - proporre una testata di pregio, come inizio d'un futuro riassetto e della riqualificazione dell'edilizia prospiciente il Viale degli Scaligeri;
- 4 - realizzare un complesso d'accoglienza, ricettivo e a servizio delle attività fieristiche e produttive, d'elevata qualità architettonica e urbanistica, dotato d'ampi spazi pubblici, destinato a colmare parzialmente la carenza di tale servizio, determinatasi nella zona a seguito della chiusura del Motel, (che esisteva un tempo sull'area inglobata nella Fiera di Vicenza), nonché a rappresentare un punto di riferimento e di servizio della Fiera stessa, della zona produttiva, oltre che della viabilità territoriale e del denso traffico che la medesima comporta;
- 5 - realizzare un collegamento pedonale tra la parte est e la parte ovest dell'area produttiva, scavalcando l'impossibile attraversamento del Viale degli Scaligeri, attraversamento che di fatto tende a mettere in comunicazione l'intero comprensorio e le ampie aree a verde agricolo che confinano con esso nella direzione nord e nella direzione sud. Tale collegamento sarà, oltre che utilizzabile dai pedoni per l'attraversamento del Viale degli Scaligeri anche per la localizzazione di servizi quali ristorazione e uffici pubblici e privati. L'intervento sarà effettivamente realizzabile solo se saranno superate le attuali limitazioni poste dalla società ANAS proprietaria della strada. Il progetto di masterplan prevede un'ambito all'interno del quale sarà possibile localizzare l'edificio a ponte, l'effettiva realizzabilità della passerella pedonale, sarà comunque valutata dal promotore in sede di IED.

3.3.0 - I dati quantitativi di progetto e le destinazioni d'uso previste.

Le attività che si prevede di insediare nell'area, saranno prevalentemente destinate all'accoglienza e al servizio, nonché di tipo direzionale e ricettivo con annesse attività commerciali di servizio.

Tali attività sono pienamente compatibili con la permanenza di quelle industriali, terziarie e artigianali limitrofe già insediate, nonché sono in piena armonia con le previsioni di trasformazione già contenute nella variante approvata alla zona industriale di Vicenza Ovest e con gli indirizzi del P.A.T.

Di massima tali attività saranno le seguenti:

- ricettive: alberghi, spa, fitness;
- direzionali: uffici pubblici e privati, conference center, noleggio autovetture, servizi sanitari;
- commerciali: bar, ristoranti, attività di intrattenimento e medie strutture di vendita;
- artigianato di servizio.

3.4.0 Indici e superfici previste.

Per la trasformazione dell'area si è considerata l'applicazione degli indici già definiti dall'amministrazione comunale in sede di Variante alla Zona Industriale di Vicenza Ovest, approvata nel 2010 e in particolare per quanto riguarda le aree "Ibis" con previsione di Piano Attuativo e così ripartiti:

Superficie territoriale di proprietà	mq	20.379
Indice di utilizzazione territoriale	mq / mq	0,70
Indice di copertura		50%
Altezza massima dei fabbricati	ml	32
Superficie utile massima	mq	14.265
Superficie coperta massima	mq	10.190

Relativamente alla realizzazione dell'edificio a ponte, al fine di rendere economicamente sostenibile l'intervento, è previsto un incremento dell'indice complessivo, di mq/mq 0,1 aggiuntivi, qualora in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato l'ente proprietario del Viale degli Scaligeri rilasci l'autorizzazione per la realizzazione dell'edificio a ponte stesso (con destinazione per ristorazione e per uffici

pubblici e privati), all'interno del quale sarà realizzato anche il collegamento pedonale tra la porzione est e la porzione ovest della zona industriale, quale opera di interesse pubblico. Tale edificio sarà realizzato all'interno del perimetro indicato nel masterplan. La conseguente superficie utile complessiva pari all'indice di utilizzazione di mq/mq 0,8, sarà realizzata nell'intero ambito oggetto di accordo.

La superficie delle opere di interesse pubblico realizzate dalla Proprietà (passerella pedonale di collegamento tra il lato est e ovest del viale degli Scaligeri) non sarà conteggiata tra la superficie complessiva massima ammessa.

3.5.0 I contenuti funzionali.

Il progetto nell'insieme, si presenta d'una certa complessità, per la presenza e la possibilità d'insediare diverse funzioni, che devono trovare tra di loro e con il contesto, un equilibrio complessivo, tanto sotto il profilo architettonico, quanto funzionale ed economico.

Quanto sopra e soprattutto la richiesta del mercato immobiliare, in continua evoluzione, richiederà una taratura accurata, qualitativa e quantitativa delle funzioni stesse previste, che potrà avvenire compiutamente, soltanto nel momento della loro precisa identificazione. Ciò avverrà sulla base d'una operazione di *merchandising* nella sede della redazione dei progetti edilizi definitivi.

Pertanto in sede di definizione dell'accordo tra Serenissima Partecipazioni S.p.A. e il Comune di Vicenza e nel P.I., le destinazioni d'uso dovranno essere variabili e flessibili in relazione alle esigenze del mercato, senza fissazione di limiti percentuali che tendano a pre-determinare ogni singola destinazione d'uso.

Questi accorgimenti consentiranno di calibrare con precisione il progetto, a tutto vantaggio della qualità complessiva dell'insediamento, tanto sotto il profilo urbanistico, quanto architettonico ed economico.

3.6.0 Individuazione e quantificazione delle aree a servizi.

Il pre - dimensionamento delle aree per la sosta, proposto con il masterplan per l'intero insediamento, è stato principalmente basato sul soddisfacimento delle specifiche necessità delle singole attività ipotizzate, prevalentemente di tipo ricettivo - direzionale e comunque nel rispetto delle normative vigenti.

Ai sensi dell'art. 31 della L.R. n. 11/04, il progetto di Masterplan individua al proprio interno, tutte le aree a servizio nella quantità prevista di 1 mq/mq di SU, ripartite tra aree a parcheggio mq.10.500 e verde di mitigazione per una superficie di circa mq. 3.800.

L'effettiva dotazione sarà comunque verificata e meglio determinata in sede di IED.

3.7.0 Opere di urbanizzazione e contributo di interesse pubblico.

L'intervento comporterà l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie per la dotazione dell'area oggetto di intervento. Tali opere saranno realizzate a scapito congiunto degli oneri d'urbanizzazione primaria e secondaria dovuti al Comune, ai sensi delle norme vigenti e come meglio evidenziato nel piano economico allegato.

L'eventuale realizzazione del percorso pedonale sopra il Viale degli Scaligeri e le relative attrezzature per l'accessibilità, costituiranno opera di interesse pubblico a fronte di un incremento complessivo dell'indice di edificabilità pari a ulteriori 0,1 mq/mq di superficie territoriale. L'effettiva realizzabilità della passerella pedonale, sarà comunque valutata dal promotore con il Comune e l'ANAS (ente proprietario della strada), in sede di IED.

Secondo il piano economico allegato alla presente relazione e secondo le linee guida proposte dall'Amministrazione Comunale con delibera della Giunta Comunale n. 365 del 14 dicembre 2011, la Società Serenissima Partecipazioni S.p.A propone all'Amministrazione stessa un contributo monetario di € 220.000,00 (EURO duecentoventimila,00), pari al 40% del plus valore generato dall'iniziativa stessa, determinato come previsto dalle linee guida su richiamate.

L'importo suddetto sarà corrisposto al Comune di Vicenza per concorrere alla realizzazione della seconda corsia di raccordo tra il viale degli Scaligeri e il Viale del Lavoro e, per le eventuali somme in esubero, per concorrere alla realizzazione della rotatoria all'incrocio tra Viale della Scienza e Viale dell'Oreficeria, che saranno entrambe progettate e realizzate direttamente dal Comune di Vicenza. Tale importo sarà versato dalla Proponente al Comune di Vicenza con modalità da definirsi in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato nell'ambito della convenzione stessa.

PIANO ECONOMICO FINANZIARIO CON RIPARTIZIONE DEGLI ONERI

COSTI DI COSTRUZIONE EDIFICI PRIVATI - SECONDO L'IPOTESI DI MASTERPLAN			
Edificio polifunzionale a destinazione Direzionale, Commerciale e Ricettivo	mq.	€/mq.	Importo
Autorimessa interrata	5.270,00	540,00	2.845.800
Piano terra - Direzionale, Ricettivo	3.507,00	1.550,00	5.435.850
Piano Primo - Ricettivo - Commerciale	1.690,00	1.450,00	2.450.500
Allri piani - Ricettivo	9.067,00	1.450,00	13.147.150
Terrazze Praticabili	1.817,00	170,00	308.890
Pensiline	78,00	350,00	27.300
Impianti elevatori	n.	6,00	62.000,00
Opere di sistemazione esterna a servizio dell'edificio	1.301,00	195,00	253.695
TOTALE COSTO DI COSTRUZIONE EDIFICI PRIVATI			€ 24.841.185
OPERE DI URBANIZZAZIONE			
Opere di demolizione e bonifica		a corpo	52.685
Aree a parcheggio e viabilità completi di sottoservizi	10.589,00	90,25	955.657
Impianto di trattamento di prima pioggia		a corpo	63.650
Bacino di laminazione	mc	305,00	285,00
Aree a verde	2.953,00	41,80	123.435
Percorsi pedonali interni alle aree a verde	790,00	118,75	93.813
TOTALE OPERE DI URBANIZZAZIONE			€ 1.376.165
SPESE TECNICHE DI PROGETTAZIONE E DIREZIONE LAVORI		7% sul valore delle opere	1.835.214
ONERI DI URBANIZZAZIONE E CONTRIBUTO SUL COSTO DI COSTRUZIONE		10% sul costo di costruzione	2.484.119
IMPREVISTI		5% sul costo delle opere, spese tecniche e oneri concessari	1.526.834
ONERI FINANZIARI		5% sull'importo pari al 60% dell'investimento	961.906
UTILE DEL SOGGETTO PROMOTORE		15% sul valore dei ricavi	6.418.800
SPESE DI COMMERCIALIZZAZIONE E MARKETING DELL'INIZIATIVA		3% sul valore dei ricavi	1.283.760
TOTALE COSTI DELL'INIZIATIVA			€ 40.727.982
RICAVI GENERATI DALLA VENDITA - SECONDO L'IPOTESI DI MASTERPLAN			
	mq.	€/mq.	Importo
piano terra	3.507,00	3.000,00	10.521.000
Piano primo	1.690,00	3.000,00	5.070.000
Allri piani	9.067,00	3.000,00	27.201.000
TOTALE RICAVI			€ 42.792.000
VALORE ATTUALE DELL'AREA SECONDO LE LINEE GUIDA PREDISPOSTE DALL'AMMINISTRAZIONE D.G.C. n. 365 del 14 12.2011			
Superficie del lotto	mq.		20.379
Valore al mq. per ZTO SP6	€/mq.		75,00
Valore attuale dell'area			€ 1.528.425
BENEFICIO ECONOMICO PER L'AMMINISTRAZIONE IN ATTUAZIONE DELL'ACCORDO AI SENSI DELL'ART. 6 L.R. 11/2004			
Valore di mercato dell'area post accordo (Vt = R - C)		€	2.064.017,74
Valore di mercato dell'area pre accordo		€	1.528.425,00
Plusvalore generato dall'iniziativa (valore dell'area post accordo - valore dell'area pre accordo)		€	535.593
DEFINIZIONE DELLA RILEVANZA URBANA DELL'INIZIATIVA E DETERMINAZIONE DELLA RIPARTIZIONE DEL PLUSVALORE			
- Localizzazione	area in ambito di riconversione e riqualificazione	valore	3
- Dimensione dell'area oggetto di trasformazione	compresa tra 15.000 e 24.999 mq.	valore	4
- Funzioni	terziaria	valore	2
- Sostenibilità - superficie a verde	20,00%	valore	1
TOTALE FATTORI DI VALUTAZIONE			10
Classificazione della proposta e percentuale del Plusvalore a favore del Comune di Vicenza			
area di significativa rilevanza urbana valore di perequazione non inferiore al 40% del Plusvalore generato dall'iniziativa		Valore minimo €	214.237

CRONOPROGRAMMA DEI TEMPI DI ATTUAZIONE DELL'INTERVENTO

anni	1												2												anni		
	mesi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	mesi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		11	12
figo																											figo
0																											0
1																											1
2																											2
3																											3
4																											4
5																											5
6																											6
7																											7
8																											8
9																											9
10																											10
11																											11
12																											12
13																											13
14																											14
15																											15
16																											16
17																											17
18																											18
19																											19
20																											20
21																											21
22																											22
23																											23
24																											24
25																											25
26																											26
27																											27
28																											28
29																											29
30																											30
31																											31
32																											32
33																											33
34																											34
35																											35
36																											36
37																											37
38																											38
39																											39
40																											40
41																											41
42																											42
43																											43
44																											44
45																											45
46																											46
47																											47
48																											48
49																											49
50																											50
51																											51
52																											52
53																											53
54																											54
55																											55
56																											56
57																											57
anni																											anni
mesi	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	mesi		

SERENISSIMA PARTECIPAZIONI S.P.A.

AREA E MANUFATTI DI SERVIZIO DISMESSI, DELL'EX CASELLO AUTOSTRADALE DI VICENZA OVEST. IN VICENZA. VIALE DEGLI SCALIGERI.
INTERVENTO DI RICONVERSIONE E RIQUALIFICAZIONE. AMBITO AA DEL P.A.T.
PROPOSTA DI ACCORDO EX ART. 6 LR 11/04, PER L'INSERIMENTO NEL P.I.

COMUNE DI VICENZA

RICHIESTA DI INSERIMENTO NEL PIANO DEGLI INTERVENTI, P.I.

STATO DI PROGETTO

VALUTAZIONE ECONOMICA DELL'ACCORDO PUBBLICO PRIVATO

Progettazione Architettonica

GABBIANI ASSOCIATI

STUDIO DI ARCHITETTURA - CONTRA' SANT'AMBROGIO, 5 -
36100 VICENZA - I - TEL. +39 0444 323907 - FAX +39 0444 325118

http://www.gabbianiassociati.it - e-mail: studio@gabbianiassociati.it

arch. Bruno Gabbiani capogruppo
arch. Marcella Gabbiani progettista
arch. Sergio Peruzzo progettista

Valutazione d'Incidenza Ambientale

dott.ssa Giorgia Zane
Piazzola sul Brenta (PD)

Viabilità

prof. ing. Sergio Caracoglia
Trieste

Compatibilità Idraulica

dott. geol. Enrico Nucci
Verona

Coordinatore del Progetto

arch. Sergio Peruzzo

Coordinatore Tecnico

geom. Fortunato Dal Ponte

Capoprogetto

arch. Enrico Munegato

Committenti

Serenissima Partecipazioni S.p.A.

Il Legale Rappresentante

SERENISSIMA PARTECIPAZIONI S.p.A.
L'AMMINISTRATORE DELEGATO
Giacomelli Dott. Luca

P 708_09_00 del 18.02.05

20.07.10 - L_4827

ELABORATO di PROGETTO N. 59

del 28.12.11

controllato da arch. Enrico Munegato 28.12.11
approvato da arch. Sergio Peruzzo 28.12.11

Plottaggio N. 19.004
708_2009_00_100_0_0_A_0_0
R_ 70820090010000A

ELABORATO N.

18

Ai sensi e per gli effetti degli articoli 1, 2 e 99 della legge n. 633 del 22 aprile 1941, ci riserviamo la proprietà intellettuale di questo elaborato e facciamo espresso divieto a chiunque di renderlo noto a terzi o di riprodurlo anche parzialmente, senza la nostra preventiva autorizzazione scritta

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

BRUNO
GABBIANI
n° 427

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

MARCELLA
GABBIANI
n° 1136

Ordine degli Architetti
Pianificatori, Paesaggisti e
Conservatori Provincia di Vicenza

SERGIO
PERUZZO
n° 856

3.2 Aree destinate a servizi pubblici

Dati identificativi del bene oggetto di accordo:

Localizzazione	
quartiere	Vicenza Ovest - Ex Casello Autostradale
via	Viale degli Scaligeri



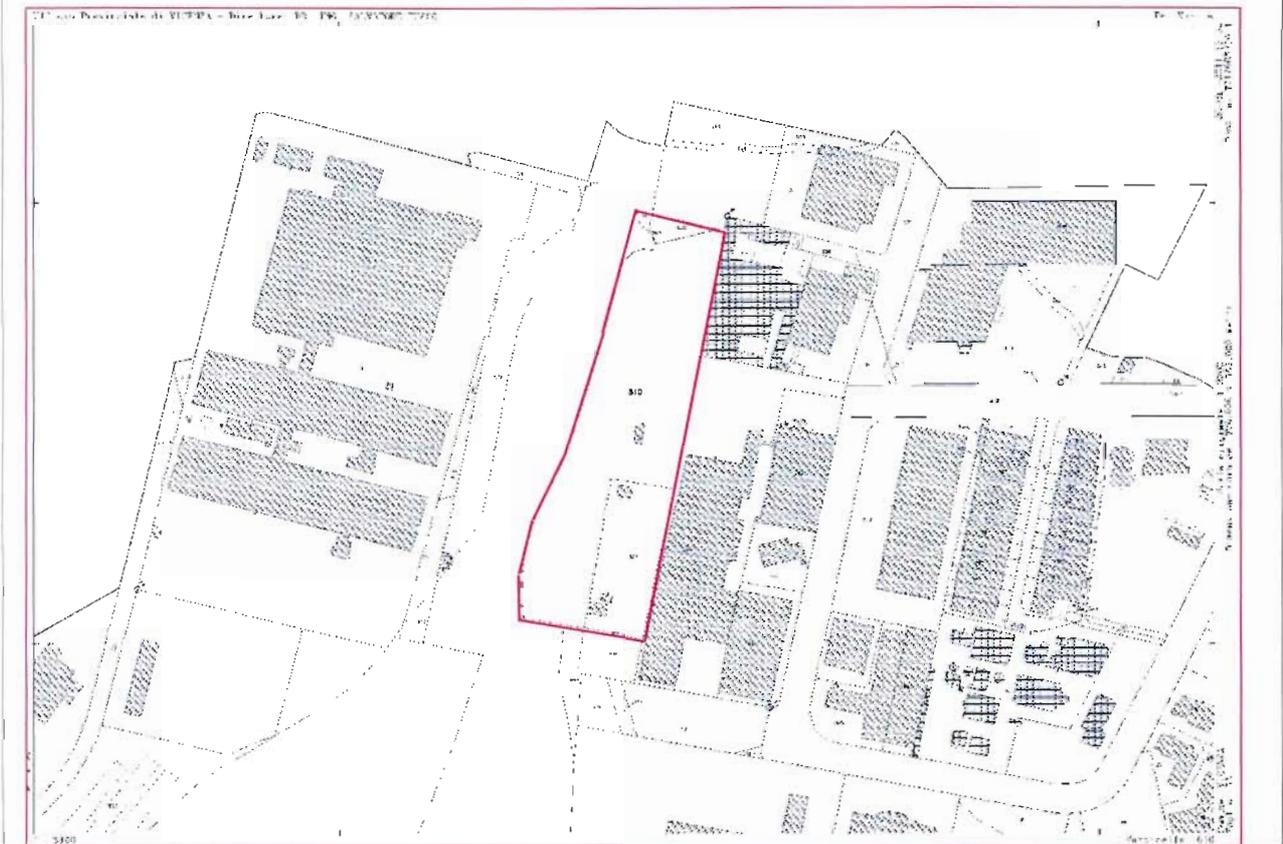
Identificativi catastali				
Catasto terreni				
Sezione	Foglio	Mappale	Cultura	
	53	372	Ente Urbano	4.160
	53	453	Ente Urbano	61
	53	605	Seminativo Arborato	482
	53	606	Seminativo Arborato	7
	53	ex 608 porzione ora 642 porzione	Autovia SP	267
	53	609	Autovia SP	91
	53	610	Autovia SP	15.311
Catasto fabbricati				
Sezione	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria catastale

Identificativi catastali**Catasto terreni**

Sezione	Foglio	Mappale	Cultura	
	53	372	Ente Urbano	4.160
	53	453	Ente Urbano	61
	53	605	Seminativo Arborato	482
	53	606	Seminativo Arborato	7
	53	ex 608 porzione ora 642 porzione	Autovia SP	267
	53	609	Autovia SP	91
	53	610	Autovia SP	15.311

Catasto fabbricati

Sezione	Foglio	Mappale	Subalterno	Categoria catastale	
---------	--------	---------	------------	---------------------	--

Estratto di mappa

Urbanistica		
zto		SP6
Articolo NTA	30 comma 8	Zona per parcheggi pubblici
zto		S
Articolo NTA	33	Zona e fascia di rispetto stradale

Estratto Prg



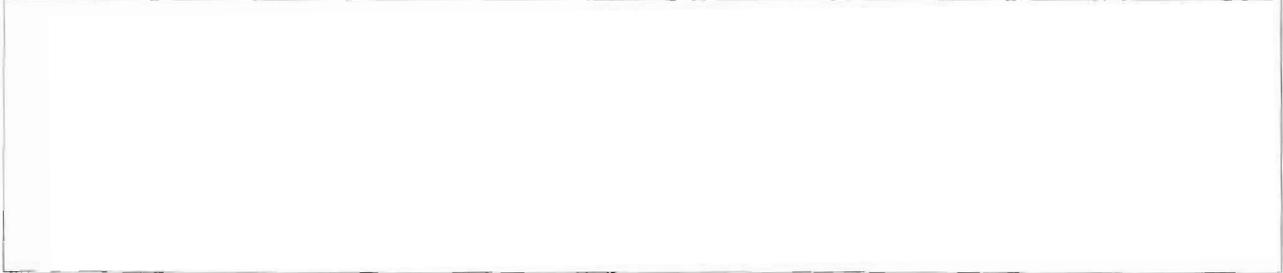
Determinazione del valore di mercato

Dati dimensionali e valutazione	
Localizzazione 1	Ex Casello autostradale di Vicenza Ovest
Superficie territoriale - St - (mq)	20.379
Valore di mercato unitario da tabella (euro/mq) :	75,00
Valore di mercato (euro)	1.528.425,00

	Determinazione del valore economico del beneficio pubblico nel caso di erogazione di un servizio
	Determinazione ricavi gestione servizio
a	tariffa unitaria
b	numero potenziale utenti
c	periodo di erogazione servizio (n giorni)
d	ricavi potenziali massimi (a*b*c)
e	Tasso di occupazione/utilizzo (%)
f	Ricavi effettivi (d*e)
g	Costi gestionali
	- personale
	- utenze
	- amministrazione
	- approvvigionamenti
	- altri costi
	totale costi
	Margine lordo operativo (f - g)

Presenza di manufatti

Mappa localizzazione manufatti



Documentazione fotografica (inserire almeno 6 foto dell'interno e esterno dell'edificio) :



Foto 1



Foto 2



Foto 3



Foto 4



Foto 5

Attuale destinazione (residenza, annesso, etc)	
Numero piani	
entro terra	
fuori terra	
Anno costruzione/ultima ristrutturazione integrale	
Stato manutentivo	
ottimo	
buono	
sufficiente	
mediocre	
pessimo	
Consistenza 1:	
superficie lorda vani principali (mq)	
ENTRO TERRA	
superficie lorda vani accessori (mq)	
- magazzini	
- autorimesse	
- vani tecnici	
FUORI TERRA	
superficie lorda vani accessori (mq)	
- magazzini	
- autorimesse	
- vani tecnici	
- terrazzi	
Totale	
Valore unitario di mercato (euro/mq sl)	
Valore di mercato (euro)	

4 Determinazione del Valore di mercato post accordo

Determinazione del valore di mercato

Dati dimensionali e valutazione		
superficie territoriale (St)/fondiaria (Sf) area (mq) ¹		20.379
Indice di edificabilità (mq/mq) ²		0,70
Superficie edificabile (mq)		14.265
<i>Mix funzioni possibili</i>	%	Sup (mq)
- ricettiva:		
- direzionale		
- commerciale		
- artigianale/industriale -		
- polifunzionale (Ricettivo - Commerciale - direzionale)	ipotesi masterplan	14.265
Totale	100%	14.265
<i>Durata totale iniziativa (anni, semestri)</i>		20 mesi
<i>Ricavi di vendita attesi (euro/mq)</i>		ipotesi masterplan valore medio
- ricettiva:		
- direzionale		
- commerciale		
- artigianale/industriale		
- polifunzionale (Ricettivo - Commerciale - Direzionale)		3.000
<i>Costi di costruzione edifici (euro/mq)</i>		ipotesi masterplan valore medio
- ricettiva:		
- direzionale		
- commerciale		
- artigianale/industriale		
- polifunzionale (Ricettivo - Commerciale - Direzionale)		1.741,37
Costi particolari a carico del privato ³		
Spese tecniche (7% sul valore delle opere) (euro/mq.)		128,65
Oneri concessori (10% sul costo di costruzione) (euro/mq.)		174,14
Costo opere di urbanizzazione (incidenza per mq. di costruzione) (euro/mq.)		96,47
Imprevisti (5% sul valore delle opere) (euro/mq.)		107,03
Oneri finanziari (5% sul 60% dell'investimento) (euro/mq.)		67,43
Spese di commercializzazione (3% sul totale dei ricavi) (euro/mq.)		89,99
Utile del promotore (15% sul totale dei ricavi) (euro/mq.)		449,96
Valore unitario di mercato (euro/mq St e Sf)		101,28
Valore di mercato totale dell'area (euro)		2.064.017,34

5 Determinazione del valore economico del beneficio pubblico

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

Determinazione del valore di mercato

Localizzazione area (Segnalare con una X):	
Centrale	
Semicentrale	
Periferica	

Valore area ceduta		
Superficie area eccedente gli standard (mq)	Valore unitario (euro/mq) 2 Vm per zto F15/F16/F17	Valore totale (euro)

Da compilare solo qualora sull'area oggetto di cessione sia prevista la realizzazione delle opere di urbanizzazione.

Valore opere di urbanizzazione		
Superficie area eccedente gli standard (mq)	Costo unitario opere urbanizzazione (euro/mq)	Costo opere urbanizzazione (euro)

Spese tecniche		
Costo opere urbanizzazione	Incidenza (%)	Costo totale (euro)

Valore economico cessione area	
Valore area	
Valore opere di urbanizzazione	
Spese tecniche	
Totale	

5.2 Realizzazione e cessione di opere e manufatti di interesse collettivo

Valutazione economica

	Unità di misura	Quantità	Valore unitario	Valore totale
Valore di mercato area ceduta (euro) ²	mq			
costo opere di urbanizzazione: sottoservizi	mq			
costo di costruzione				
- immobile ³	mq superficie lorda			
- sistemazioni esterne	mq			
- strada	ml			
- piazza	mq			
totale				
Spese tecniche	% su Costo di costruzione edificio e opere urbanizzazione			
Imprevisti	% su Costo di costruzione edificio e opere urbanizzazione			
Totale valore beneficio pubblico				

5.3 Gestione di servizi

Determinazione del valore economico del beneficio pubblico nel caso di erogazione di un servizio			
	<i>Determinazione ricavi gestione servizio</i>		
a	tariffa unitaria		
b	numero potenziale utenti		
c	periodo di erogazione servizio (n giorni)		
d	ricavi potenziali massimi (a*b*c)		
e	Tasso di occupazione/utilizzo (%)		
f	Ricavi effettivi (d*e)		
g	Costi gestionali		
	- personale		
	- utenze		
	- amministrazione		
	- approvvigionamenti		
	- altri costi		
	- Profitto gestore		
	totale costi		
	Margine lordo operativo (f – g)		
Valore economico del servizio (euro)			

1/2



PROPOSTA DI ACCORDO EX ART. 6 L.R. 11/04

tra
IL COMUNE DI VICENZA

e
SERENISSIMA PARTECIPAZIONI S.p.A.

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 Dottor Luca Giacomelli in qualità di Amministratore Delegato della Società Serenissima Partecipazioni S.p.A. con sede in Via Enrico Fermi n. 2/4, 37135 Verona, 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");

- 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 già in data 15 dicembre 2010 la società ha presentato una proposta di progetto/iniziativa con contenuti di interesse pubblico, in linea con le previsioni del PAT e successivamente a seguito dell'illustrazione del Documento del Sindaco, e in linea con l'atto, la Ditta ha presentato in data _____ acquisita al P.G. n. _____ una proposta di progetto/iniziativa qualificata di rilevante interesse pubblico affinché venga assunta nel PI del Comune.
- che, come previsto nel PAT la Ditta e il Comune hanno definito i contenuti di dettaglio che il PI dovrà recepire;
- che la suddetta proposta, come rappresentato negli elaborati allegati prevede quanto segue:
 - realizzazione di una nuova porta di accesso alla Città e al suo polo produttivo e fieristico, nella quale potranno essere insediate attività ricettive quali alberghi, hotel, spa, fitness, direzionali quali uffici pubblici e privati, conference center, noleggio autovetture, servizi sanitari e commerciali quali bar, ristoranti, attività di intrattenimento e medie strutture di vendita, artigianato di servizio, il tutto eventualmente integrato da un sistema d'accessibilità e servizi integrativi, eventualmente da studiare in coordinamento con altre ditte proprietarie delle aree adiacenti o sull'altro lato del Viale degli Scaligeri;
 - la Società intende, con la presente proposta, operare la trasformazione e riqualificazione dell'area, perseguendo l'obiettivo di garantire la complessità urbana, compresa una parte di servizi alla persona, secondo i seguenti obiettivi:
 1. riqualificazione di un'area degradata, sita in una collocazione di immediata e particolare evidenza;
 2. possibilità di realizzare una porta d'accesso alla Città, dotata di rilevanza architettonica anche simbolica, in grado di offrire i servizi sopra indicati, dei quali la Città oggi è sprovvista;
 - la Società assumerà l'impegno di procedere all'eventuale bonifica dei luoghi;
- che il rilevante interesse pubblico si sostanzia in:
 - eliminazione e recupero un'ampia area a ridosso della viabilità territoriale attualmente abbandonata e diversamente destinata a rimanere degradata e di scarsa immagine, vista la posizione strategica di primo impatto per chi accede alla Città, sia dall'autostrada A4 sia dalla Tangenziale Sud di Vicenza;
 - realizzare un'ampia area a parcheggio, sia a servizio dei nuovi fabbricati previsti nell'area, sia a servizio e come punto di riferimento per chi proviene dalla viabilità principale territoriale, di accesso alla Città;
 - proporre una testata di pregio, come inizio d'un futuro riassetto e della riqualificazione dell'edilizia prospiciente il Viale degli Scaligeri;

- realizzare un complesso d'accoglienza, ricettivo e a servizio delle attività fieristiche e produttive, d'elevata qualità architettonica e urbanistica, dotato d'ampi spazi pubblici, destinato a colmare parzialmente la carenza di tale servizio, determinatasi nella zona a seguito della chiusura del Motel, (che esisteva un tempo sull'area inglobata nella Fiera di Vicenza), nonché a rappresentare un punto di riferimento e di servizio della Fiera stessa, della zona produttiva, oltre che della viabilità territoriale e del denso traffico che la medesima comporta;
- beneficio economico monetizzato, riconosciuto all'Amministrazione pubblica, pari al 40% del plusvalore generato dall'attuazione dell'iniziativa
- che la proposta di progetto/iniziativa risulta coerente e compatibile con il PAT e rispetta la legislazione e la pianificazione sovraordinata;
- che la Ditta si è fatta carico di verificare l'effettiva fattibilità della proposta acquisendo pareri preliminari o facendo ulteriori verifiche;
- che la proposta di progetto/iniziativa non reca 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 Serenissima Partecipazioni S.p.A. è proprietaria piena ed esclusiva degli immobili – di qui in avanti indicati come “Immobili” - siti in Comune di Vicenza aventi una superficie catastale complessiva di circa 20.400 mq e identificata catastalmente al foglio n. 53 mapp.li 372, 453, 605, 606, ex 608 porzione ora 642 porzione, 609 e 610;
2. che per i suddetti Immobili il PAT prevede quanto segue:
 - Azioni di riqualificazione e riconversione, trattasi di azioni relative ad ambiti:
 - a) non più adeguati alle funzioni originarie;
 - b) coinvolti in progetti finalizzati a determinare l'evoluzione e l'innovazione delle infrastrutture;
 - c) dismessi, non più funzionali o in situazione di degrado;

- d) occupati da attività in atto non compatibili con il contesto o con l'attuazione delle previsioni di PAT;
- e) prossimi ad altre funzioni o aree di particolare rilevanza.

Dette azioni sono riconosciute dal PAT come strategiche per riqualificare l'assetto urbano anche mediante la localizzazione di funzioni e servizi pubblici o di interesse pubblico e sono individuate come azioni con Assetto Aperto (AA), per le quali non è stata delineata una ipotesi di modalità attuativa e di assetto insediativo dell'ambito interessato, e per la cui definizione ed eventuale inserimento del PI si procederà mediante ricognizione e selezione delle manifestazioni di interesse all'attuazione delle previsioni di PAT con procedure trasparenti e concorsuali.

3. che la proposta presentata dalla Ditta contiene quanto segue:

- 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, su PRG/PI vigente in scala 1:5000 e su planimetria catastale in scala 1:2.000;
- c) documentazione fotografica con planimetria indicante i punti di ripresa;
- d) rilievo topografico di dettaglio dell'area oggetto di accordo esteso alle aree circostanti significative, con particolare attenzione alla rappresentazione degli edifici, dei manufatti, del patrimonio arboreo, dei vincoli e delle servitù presenti, nonché delle reti tecnologiche e sopra e sottoservizi;
- e) relazione tecnica contenente:
 - l'analisi della pianificazione comunale con particolare riferimento al PAT e ad eventuali piani di settore;
 - l'analisi dei vincoli presenti;
 - 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;
 - la tabella dei dati di progetto (superficie territoriale, superficie utile, superficie coperta, altezze, destinazioni, ecc.);
 - i costi di realizzazione degli interventi (demolizioni, bonifiche, urbanizzazioni, realizzazione degli edifici, valori delle aree in caso di cessioni o trasferimenti di proprietà) distinti tra pubblici e privati valutati sulla base del prezzario approvato ed aggiornato periodicamente dalla Regione Veneto ai sensi dell'art. 12, comma 2 della LR 27/2003;
 - la valutazione delle convenienze del programma proposto e la ripartizione dei benefici tra interesse pubblico e privato. Il quadro darà conto della comparazione delle convenienze economiche che rispettivamente realizzano il soggetto pubblico ed il soggetto privato a seguito dell'attuazione degli interventi secondo la metodologia fornita dal Comune;

- f) schema di assetto generale (*masterplan*) al fine di mostrare i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere, con l'indicazione delle tipologie edilizie e dell'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza dell'edificazione proposta, l'individuazione delle aree a standard e delle opere da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale;
- g) planimetria e profili quotati contenenti la dimostrazione del rispetto delle distanze (da strade, edifici, confini, aree pubbliche) estesa anche fuori ambito;
- h) principali profili longitudinali e trasversali degli interventi previsti;
- i) descrizione sommaria degli spazi scoperti sia pubblici che privati;
- j) sintesi delle principali caratteristiche infrastrutturali (strade, parcheggi, aree verdi, sottoservizi);
- k) ove necessario progetto planivolumetrico almeno in scala 1:500 con viste aree di inserimento ambientale;
- l) elaborato a dimostrazione della qualità delle soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecnologiche ed ambientali con rispetto della normativa vigente in materia;
- m) Si allega dichiarazione della proprietà relativamente all'indagine preliminare di caratterizzazione delle aree (matrici suolo e acqua) nel caso di siti potenzialmente inquinati (ad esempio sede di attività artigianali-industriali-commerciali, presenza di cisterne interrato ecc.) per verificare la situazione esistente e l'eventuale necessità di presentazione del piano di bonifica prima dell'attuazione degli interventi;
- n) studio di impatto sul sistema della mobilità nei casi previsti dal regolamento viario (inteso come insieme delle diverse componenti: traffico privato (auto, moto, veicoli leggeri, merci), trasporto pubblico (autobus urbano ed extraurbano e treno, se necessario), bicicletta, pedone, che si articola nei seguenti punti:
 - rappresentazione dello stato di fatto dell'offerta di mobilità nel settore interessato dall'intervento (rete stradale, sosta, linee di trasporto pubblico comprensiva di fermate, rete ciclabile e pedonale), e rappresentazione dei flussi di traffico esistenti nella viabilità principale nei momenti più significativi della giornata; la documentazione deve essere presentata mediante relazioni descrittive e tavole grafiche in scale adeguate;
 - valutazione d'impatto: stima della domanda di mobilità generata e attratta dall'insediamento per tutti i tipi di destinazione urbanistica, definizione dell'ambito di influenza dell'insediamento sul sistema della mobilità, valutazione degli effetti qualitativi e quantitativi sulla mobilità, valutazione funzionale degli effetti (flussi/capacità, analisi delle intersezioni, simulazioni mediante modelli statici e dinamici, nei casi più rilevanti); la documentazione deve essere presentata mediante relazioni descrittive e tavole grafiche in scale adeguate;
 - proposte di intervento per la compensazione degli effetti provocati sulla mobilità: eventuale descrizione delle alternative di progetto; descrizione del funzionamento interno all'ambito dell'insediamento dal punto di vista della mobilità e del funzionamento esterno all'ambito (almeno nei riguardi della viabilità principale), rappresentazione della nuova offerta di mobilità

- proposta in tutte le sue componenti e verifiche funzionali per la dimostrazione della sua capacità di assorbire il traffico indotto, anche mediante l'ausilio di modelli di simulazione (statici o dinamici); la documentazione deve essere presentata mediante relazioni descrittive e tavole grafiche in scale adeguate;
- o) valutazione d'incidenza ambientale (VINCA) ai sensi del DGR 3173 del 10 ottobre 2006;
 - p) valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi del DGR 1322 del 10 maggio 2006, e successive modifiche o integrazioni, completa di elaborati grafici e/o descrittivi della situazione idrogeologica ante e post intervento, con particolare riferimento al regime idraulico e ai criteri progettuali tesi a evitare inconvenienti dovuti alla nuova urbanizzazione;
 - q) cronoprogramma contenente: i tempi d'attuazione sia degli interventi di interesse pubblico sia di quelli privati (in ogni caso da attuare nei 5 anni di validità del PI);
 - r) Accordo tra la società Serenissima Partecipazioni e Tipografia S. Giuseppe G. Rumor s.s. relativamente a reciproca servitù di passaggio.
4. che nella fase successiva, in sede di pianificazione attuativa/progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato, la ditta si impegna:
- a) a presentare:
 - l'indagine geologica dell'area, completa di prove penetrometriche per verificare le caratteristiche idrauliche e geotecniche;
 - il prontuario di mitigazione ambientale contenente:
 - relazione di fattibilità relativa al ricorso a fonti energetiche rinnovabili per il soddisfacimento dei consumi energetici del comparto attuativo;
 - relazione contenente le prescrizioni sulla progettazione degli involucri edilizi, finalizzate alla riduzione dei carichi di riscaldamento e di raffrescamento;
 - una breve analisi del sito in relazione alle caratteristiche del terreno, vincoli presenti sul territorio, caratteristiche climatiche, venti, precipitazioni ed umidità, emissioni elettromagnetiche, contesto antropico del sito.
 - la documentazione o previsione di impatto acustico, nei casi previsti dall'art. 8, commi 2 e 4, della L. 447/95;
 - la valutazione previsionale del clima acustico, nei casi previsti dall'art. 8, comma 3, della L. 447/95;
 - i progetti esecutivi in conformità alle direttive dei competenti uffici e gestori delle infrastrutture e delle reti.
 - b) a uniformarsi nell'esecuzione delle opere di urbanizzazione a quanto stabilito dal codice dei contratti;
5. che l'esatta definizione delle opere e delle differenti funzioni cui esse saranno destinate sarà rimessa a una fase successiva, in sede di 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;

6. 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;
- che il presente accordo sarà recepito con il provvedimento di adozione del PI ed è condizionato alla conferma delle sue previsioni nel Piano approvato;

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:

- a) la Ditta si impegna:
 - a realizzare e a vincolare a servitù d'uso pubblico le seguenti opere di urbanizzazione:
 - viabilità interna di distribuzione dei parcheggi a servitù di uso pubblico;
 - percorsi stradali e innesti al Viale degli Scaligeri, anche esterni al perimetro della proprietà;
 - realizzazione di una fascia a verde alberato, di mitigazione del Viale degli Scaligeri;
 - parcheggi ad uso pubblico;
 - fognature e opere di laminazione;
 - elettrodotti, cavidotti a media e bassa tensione;
 - illuminazione pubblica;
 - rete acqua;
 - rete gas;
 - rete telefonica;
 - verde di arredo.

meglio identificate negli allegati progettuali;

- a rispettare i tempi per l'attuazione delle opere sono stimati in 20 mesi a partire dal rilascio del permesso di costruire delle stesse;
- a corrispondere all'amministrazione un beneficio pubblico pari al 40% del plusvalore generato dall'attuazione dell'iniziativa, pari a € 220.000 (EUROduecentoventimila,00) per concorrere alla realizzazione della seconda corsia di raccordo tra il viale degli Scaligeri e il Viale del Lavoro e, per le eventuali somme in esubero, per concorrere alla realizzazione della rotatoria all'incrocio tra Viale della Scienza e Viale dell'Oreficeria, che saranno entrambe progettate e realizzate direttamente dal Comune di Vicenza. Tale importo sarà versato dalla Proponente al Comune di Vicenza con modalità da definirsi in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato nell'ambito della convenzione stessa;
- che eventuali ulteriori costi che dovessero emergere a seguito degli studi e delle verifiche da eseguire in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato di cui al punto 5 delle premesse sono a carico della Ditta e non incidono nell'equilibrio dei benefici tra interesse pubblico e privato di cui al presente accordo.
- a perseguire obiettivi di risparmio energetico degli edifici e utilizzo di fonti energetiche rinnovabili.

b) il Comune si impegna:

- a recepire nella proposta di PI i contenuti urbanistici della proposta presentata dalla Proponente;
- a precisare nel P.I. che le opere di urbanizzazione che la Ditta si impegna a realizzare in forza del presente accordo assorbono ed esauriscono ogni onere, contributo e corrispettivo di qualsiasi genere, anche a titolo di perequazione o di opere aggiuntive per gli interventi nella zona industriale, previsti dalla pianificazione urbanistica e dalla vigente disciplina urbanistico ed edilizia;

~~a definire nel P.I. che i successivi interventi edilizi saranno direttamente eseguibili con I.F.D. *~~

- a inserire nel P.I. che i nuovi edifici potranno essere realizzati fino alla distanza di metri 5 dal confine e fino alla distanza di metri 10 dagli altri edifici, a prescindere dalla loro altezza, ai sensi dell'art. 17, comma 3, della L.R. n. 11/2004;
- a prevedere la possibilità di un incremento dell'indice di edificabilità complessivo pari a ulteriori mq/mq 0,1 qualora in sede di progettazione esecutiva per il rilascio del permesso di costruire convenzionato l'ente proprietario del Viale degli Scaligeri rilasci l'autorizzazione per la realizzazione dell'edificio a ponte (con destinazione per ristorazione e per uffici pubblici e privati), all'interno del quale sarà realizzato anche il collegamento pedonale tra la porzione est e la porzione ovest della zona industriale quale opera di interesse pubblico.
- a escludere dal calcolo della superficie utile massima ammessa le opere edilizie realizzate ad uso pubblico.
- a impegnare le somme corrisposte da Serenissima Partecipazioni per la realizzazione della seconda corsia del raccordo del Viale degli Scaligeri con il Viale del Lavoro e per le eventuali somme in esubero per la realizzazione della rotatoria tra viale della Scienza e Viale dell'Oreficeria.

* (testo stralciato a seguito dell'approvazione dell'urbanizzazione n.4

Art. 3 – Obiettivi

Gli obiettivi che i soggetti raggiungono con il presente accordo sono i seguenti:

a) La Ditta:

realizzazione di complesso edilizio con valore architettonico di una nuova porta di accesso alla Città e al suo polo produttivo e fieristico, nella quale potranno essere insediate attività ricettive quali alberghi, hotel, spa, fitness, direzionali quali uffici pubblici e privati, conference center, noleggio autovetture, servizi sanitari e commerciali quali bar, ristoranti, attività di intrattenimento e medie strutture di vendita, artigianato di servizio, il tutto eventualmente integrato da un sistema d'accessibilità e servizi integrativi, eventualmente da studiare in coordinamento con altre ditte proprietarie delle aree adiacenti o sull'altro lato del Viale degli Scaligeri;

b) Il Comune:

- eliminazione e recupero un'ampia area a ridosso della viabilità territoriale attualmente abbandonata e diversamente destinata a rimanere degradata e di scarsa immagine, vista la posizione strategica di primo impatto per chi accede alla Città, sia dall'autostrada A4 sia dalla Tangenziale Sud di Vicenza;

- realizzare un'ampia area a parcheggio, sia a servizio dei nuovi fabbricati previsti nell'area, sia a servizio e come punto di riferimento per chi proviene dalla viabilità principale territoriale, di accesso alla Città;

- proporre una nuova immagine di pregio come inizio d'un futuro riassetto e della riqualificazione dell'edilizia prospiciente il Viale degli Scaligeri;

- realizzare un complesso d'accoglienza, ricettivo e a servizio delle attività fieristiche e produttive, d'elevata qualità architettonica e urbanistica, dotato d'ampi spazi pubblici, destinato a colmare parzialmente la carenza di tale servizio, determinatasi nella zona a seguito della chiusura del Motel, (che esisteva un tempo sull'area inglobata nella Fiera di Vicenza), nonché a rappresentare un punto di riferimento e di servizio della Fiera stessa, della zona produttiva, oltre che della viabilità territoriale e del denso traffico che la medesima comporta;

- realizzazione dell'intervento di allargamento del raccordo tra il viale degli Scaligeri e il Viale del Lavoro che risulta di rilevante interesse per il territorio in quanto pone una soluzione all'attuale difficoltà di smistamento del traffico proveniente dall'autostrada A4 e dalla tangenziale Sud e diretto alla zona industriale;

Art. 4 – Termini per la sottoscrizione della convenzione attuativa

Entro ____ gg dall'entrata in vigore del PI la Ditta si impegna a sottoscrivere la convenzione attuativa secondo lo schema allegato al PI .

Art. 5 – Bonifiche dei suoli e degli immobili

La Ditta si impegna a eseguire a propria cura e spese le opere delle eventuali bonifiche ambientali, al fine di rendere compatibile la destinazione d'uso dell'area in oggetto con la qualità dei suoli e delle acque oggetto

di indagine ambientale, in conformità al progetto che verrà approvato con atto del Direttore del Settore Ambiente, Tutela del Territorio e Igiene a seguito della Conferenza di Servizi.

Il relativo piano delle bonifiche costituisce integrazione alla convenzione attuativa di cui al precedente articolo.

Art. 6 – Attuazione degli interventi

Gli interventi, in adempimento alle previsioni del PI, saranno definiti in modo puntuale in sede di rilascio del permesso di costruire.

E saranno subordinati alla stipula, a cura e spese della Ditta, tra il Comune e la Ditta, della convenzione attuativa di cui all'art.4, da trascrivere a cura e spese degli interessati nei registri immobiliari.

In sede di rilascio del permesso di costruire potranno essere introdotte modifiche migliorative che non pregiudichino l'equilibrio tra interessi pubblici e privati.

Art. 7 - Validità dell'accordo

La validità del presente accordo cessa in caso di mancato inserimento nel PI dei contenuti previsionali urbanistici entro il termine di mesi 12 dalla sottoscrizione.

Detti contenuti si intendono inseriti nel PI all'atto dell'adozione da parte del Consiglio Comunale.

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.

Vicenza, 27 ottobre 2011

Sottoscrivono per conferma e accettazione:

per il Comune
Il Sindaco

per Serenissima Partecipazioni S.p.A.
Il Legale Rappresentante

Si allega:

- tav. n. 1.A.0.A.1, plott. 19.003, Relazione tecnica - Piano Economico - Cronoprogramma;
- tav. n. 1.B.0.A.0, plott. 18.743, Documentazione fotografica;
- tav. n. 2.0.A.0, plott. 18.744, Atto di proprietà;
- tav. n. 3.0.A.0, plott. 18.745, Inquadramento Territoriale, Ambito dell' intervento, stralci PAT, PRG, planimetria catastale;
- tav. n. 4.0.A.0, plott. 18.746, Planimetria di inquadramento territoriale;
- tav. n. 5.0.A.1, plott. 18.997, Stato di fatto: rilievo e piano quotato;
- tav. n. 6.A.0.A.0, plott. 18.748, Stato di fatto; schema delle reti di fognatura, acqua, gas e illuminazione pubblica;
- tav. n. 6.B.0.A.0, plott. 18.749, Stato di fatto: schema della rete di energia elettrica in media e bassa tensione;
- tav. n. 7.0.A.1, plott. 18.998, Stato di progetto: planimetria generale, masterplan;
- tav. n. 8.0.A.1, plott. 18.999, Stato di progetto: profili regolatori;
- tav. n. 9.0.A.1, plott. 19.000, Stato di progetto: dimostrazione disponibilità standard urbanistici, aree a servizi art. 31/32 LR 11/2004;
- tav. n. 10.0.A.1, plott. 19.001, Stato di progetto interventi di mitigazione ambientale e architettonica;
- tav. n. 11.0.A.0, plott. 18.754, Stato di progetto: planivolumetrico, inserimento su foto aerea;
- tav. n.12.A.0.A.0, plott. 18.755, Stato di progetto: schema rete di smaltimento acque bianche e acque nere;
- tav. n. 12.B.0.A.0, plott. 18.756, Stato di progetto: schema rete energia elettrica e illuminazione pubblica;
- tav. n. 12.C.0.A.0, plott. 18.757, Stato di progetto: schema rete acqua e gas;
- tav. n. 13.0.A.0, plott. 18.761, Relazione di compatibilità idraulica;
- tav. n. 14.D.0.A.0, plott. 18.762, Valutazione di incidenza ambientale;
- tav. n. 15.D.0.A.0, plott. 18.786, Qualità architettonica- profilo - viste prospettiche;
- tav. n. 16.D.0.A.0, plott. 18.827, Studio di impatto sulla viabilità;
- tav. n. 17.D.0.A.0, plott. 19.002, Prontuario di mitigazione ambientale;
- tav. n. 18.D.0.A.0, plott. 19.762, Valutazione economica dell'accordo Pubblico Privato;
- Concessione reciproca di servitù per terreni in Vicenza Ovest sottoscritta tra Res Serenissima Real Estate S.p.A. ora Serenissima Partecipazioni S.p.A. e Tipografia Rumor S.a.S:
- Dichiarazione sull'attività svolta nell'area, sostitutiva all'indagine preliminare di caratterizzazione.

DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

X	Documentazione con l'indicazione e i dati individuativi della Ditta e la dimostrazione della piena disponibilità degli Immobili sui quali viene formulata la proposta
X	Individuazione degli ambiti di intervento su stralcio tav. 4 del PAT in scala 1:10.000, su PRG/PI vigente in scala 1:5000 e su planimetria catastale in scala 1:2.000
X	Documentazione fotografica con planimetria indicante i punti di ripresa
X	Rilievo topografico di dettaglio dell'area oggetto di accordo esteso alle aree circostanti significative, con particolare attenzione alla rappresentazione degli edifici, dei manufatti, del patrimonio arboreo, dei vincoli e delle servitù presenti
X	Relazione tecnica con i contenuti di cui al punto 4 lettera e) della premessa dello schema di accordo
X	Schema di assetto generale (<i>masterplan</i>) al fine di mostrare i rapporti tra l'intervento e la viabilità esistente, tra superficie coperta ed aree libere, con l'indicazione delle tipologie edilizie e dell'assetto delle aree destinate ai servizi di pertinenza dell'edificazione proposta, l'individuazione delle aree a standard e delle opere da realizzare e cedere all'Amministrazione Comunale
X	Planimetria e profili quotati contenenti la dimostrazione del rispetto delle distanze (da strade, edifici, confini, aree pubbliche) estesa anche fuori ambito
X	Descrizione sommaria degli spazi scoperti sia pubblici che privati
X	Sintesi delle principali caratteristiche infrastrutturali (strade, parcheggi, aree verdi, sottoservizi)
X	Progetto planivolumetrico almeno in scala 1:500 con viste aree di inserimento ambientale
X	Elaborato a dimostrazione della qualità delle soluzioni urbanistiche, architettoniche, tecnologiche ed ambientali
X	Indagine preliminare di caratterizzazione delle aree (matrici suolo e acqua) nel caso di siti potenzialmente inquinati (ad esempio sede di attività artigianali-industriali-commerciali, presenza di cisterne interrato ecc.) per verificare la situazione esistente e l'eventuale necessità di presentazione del piano di bonifica prima dell'attuazione degli interventi <u>DICHIARAZIONE</u>
X	Studio di impatto sul sistema della mobilità nei casi previsti dal regolamento viario
X	Valutazione d'incidenza ambientale ai sensi del DGR 3173 del 10 ottobre 2006 (o dichiarazione di non incidenza)
X	Valutazione di Compatibilità Idraulica ai sensi del DGR 1322 del 10 maggio 2006 e successive modifiche o integrazioni
X	Cronoprogramma contenente: i tempi d'attuazione sia degli interventi di interesse pubblico sia di quelli privati (in ogni caso da attuare nei 5 anni di validità del PI)

